

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ  
ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**ALIM (İŞTİRA) HAKKI**

**Yüksek Lisans Tezi**

**Barış KARAKÜÇÜK**

**Ankara – 2021**

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ  
ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**ALIM (İŞTİRA) HAKKI**

**Yüksek Lisans Tezi**

**Barış KARAKÜÇÜK**

**Tez Danışmanı**

**Doç. Dr. Yıldız ABİK**

**Ankara - 2021**

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ  
ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**ALIM (İŞTİRA) HAKKI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Tez Danışmanı  
Doç. Dr. Yıldız ABİK**

**TEZ JÜRİSİ ÜYELERİ**

**Adı ve Soyadı**

- 1- Prof. Dr. Erkan KÜÇÜKGÜNGÖR**
- 2- Doç. Dr. Yıldız ABİK**
- 3- Doç. Dr. Süleyman YILMAZ**

**Tez Savunması Tarihi**

**05.01.2021**

**T.C.**  
**ANKARA ÜNİVERSİTESİ**  
**Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü'ne,**

**Doç. Dr. Yıldız ABİK danışmanlığında hazırladığım “Alım (İştira) Hakkı (Ankara 2021)” adlı yüksek lisans tezindeki bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplanıp sunulduğunu, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallarına uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul edeceğimi beyan ederim.**

**12.01.2021**  
**Barış KARAKÜÇÜK**

## TEŞEKKÜR

Yüksek lisans tezi olarak hazırladığım bu çalışma yorucu bir vetirenin mahsulüdür. Binaenaleyh bu vetirenin her anında desteğini yanımda hissettiğim başta sevgili annem olmak üzere aileme müteşekkir ve minnettarım.

Keza emekli olduğu tarihe kadar tez danışmanlığımı üstlenen sayın Prof. Dr. Hasan İŐGÜZAR ve sonrasında tez danışmanlığımı deruhte eden sayın Doç. Dr. Yıldız ABİK hocalarıma teşvik ve yardımlarından dolayı Őükranlarımı arz ederim.

Ayrıca işbu çalışma, Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu 2211 Yurt İçi Lisansüstü Burs Programı (2210-A Genel Yurt İçi Yüksek Lisans Burs Programı) kapsamında desteklenmiş bir yüksek lisans tezidir. Bu vesileyle desteklerinden ötürü TÜBİTAK'a da teşekkürü bir borç bilirim.

# İÇİNDEKİLER

<b>TEŞEKKÜR</b> .....	<b>i</b>
<b>İÇİNDEKİLER</b> .....	<b>ii</b>
<b>KISALTMALAR CETVELİ</b> .....	<b>v</b>
<b>GİRİŞ</b> .....	<b>1</b>
<b>Ş1. ALIM HAKKININ ESASLARI</b> .....	<b>3</b>
I. TARİFİ .....	3
II. HUKUKÎ NİTELİĞİ.....	11
A. İcap Nazariyesi.....	12
B. Ön Sözleşme Nazariyesi .....	13
C. Şarta Bağlı Satış Nazariyesi .....	14
D. Yenilik Doğuran Hak Nazariyesi.....	16
III. ÖZELLİKLERİ.....	17
IV. KONUSU .....	18
V. BENZER HUKUKÎ MÜESSESELERLE MUKAYESESİ .....	21
A. Kabul.....	21
B. Ön Sözleşmeden Doğan Hak .....	21
C. Opsiyon Hakkı .....	22
D. Geri Alım (Vefa) Hakkı .....	22
E. Önalım (Şufa) Hakkı .....	23
<b>Ş2. ALIM HAKKININ KURULMASI</b> .....	<b>25</b>
I. ALIM SÖZLEŞMESİ.....	25
A. Tarifî Ve Hukukî Niteliği.....	25
B. Unsurları.....	26
1. Alım Hakkı Konusu Mal.....	26
2. İvaz.....	26
3. Süre .....	27
C. Tarafları.....	28
1. Umumî Olarak .....	28
2. Tarafların Ehliyeti.....	29
a. Alım Hakkı Bahşeden Tarafın Ehliyeti.....	29
b. Diğer Tarafın Ehliyeti.....	31
D. Şekli .....	32

E. Teminat Maksudıyla Akdedilen Alım Sözleşmelerinin Geçerliliği Meselesi – Lex Commissoria Yasağı Muvacehesinde Alım Hakkı .....	36
F. Taşınmaz Satış Vaadiyle Mukayesesi .....	38
III. ALIM VASİYETİ.....	40
<b>§3. ALIM HAKKININ ŞERH VERİLMESİ .....</b>	<b>42</b>
I. ŞERHİN ŞARTLARI.....	42
A. Hukukî Sebep.....	42
1. Alım Sözleşmesi .....	42
2. Şerh Anlaşması .....	43
B. Şerh Talebi .....	44
II. ŞERHİN HÜKMÜ .....	44
A. Aynî Hak Nazariyesi.....	45
B. Eşyaya Bağlı Borç Nazariyesi.....	45
C. Aynî Tesir Nazariyesi .....	47
III. ŞERHİN HÜKMÜNÜN SONA ERMESİ VE TERKİNİ .....	52
A. Alım Hakkının Sona Ermesi .....	52
B. Şerh Süresinin Geçmesi .....	53
C. Şerhten Feragat.....	53
<b>§4. ALIM HAKKININ KULLANILMASI .....</b>	<b>54</b>
I. ÖZELLİKLERİ .....	54
A. Tek Taraflı İrade Beyanıyla Kullanılması .....	54
B. Şarta ve Süreye Bağlanabilmesi.....	56
C. Hak Düşürücü Süreye Tabi Olması.....	57
D. Kullanıldıktan Sonra Geri Alınamaması.....	57
II. ŞEKLİ .....	58
III. TARAFLARIN EHLİYETİ.....	59
A. Alım Hakkı Sahibinin Ehliyeti.....	59
B. Muhatabın Ehliyeti.....	60
IV. SONUÇLARI .....	61
A. Umumî Olarak .....	61
B. Tarafların Borçları.....	62
<b>§5. ALIM HAKKININ DEVRİ VE İRSEN İNTİKALİ.....</b>	<b>64</b>
<b>§6. ALIM HAKKININ SONA ERMESİ .....</b>	<b>67</b>
I. ALIM HAKKININ KULLANILMASI.....	67
II. BELİRLİ SÜRENİN GEÇMESİ .....	67

III. FERAGAT .....	67
IV. ALIM HAKKI SAHİBİNİN MALİ TEMELLÜK ETMESİ .....	68
V. ALIM HAKKI KONUSU TAŞINMAZIN PARAYA ÇEVRİLMESİ .....	68
VI. ALIM HAKKI KONUSU MALIN YOK OLMASI .....	69
VII. ALIM HAKKI KONUSU MALIN KAMULAŞTIRILMASI.....	69
VIII. ALIM HAKKI SAHİBİNİN ÖLÜMÜ .....	70
<b>SONUÇ .....</b>	<b>71</b>
<b>KAYNAKÇA.....</b>	<b>74</b>
<b>ÖZET .....</b>	<b>82</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>83</b>





## KISALTMALAR CETVELİ

<b>ABD.</b>	:	Ankara Barosu Dergisi
<b>Art.</b>	:	Artikel
<b>b.</b>	:	bent
<b>Bd.</b>	:	Band
<b>BGE</b>	:	Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts, amtliche Sammlung
<b>BK.</b>	:	818 sayılı Borçlar Kanunu
<b>Bkz. veya bkz.</b>	:	Bakınız
<b>c.</b>	:	cümle
<b>C.</b>	:	Cilt
<b>dn.</b>	:	dipnot
<b>E.</b>	:	Esas
<b>eTST.</b>	:	1994/5623 sayılı Tapu Sicili Tüzüğü
<b>GBV.</b>	:	Grundbuchverordnung (İsviçre Tapu Sicili Tüzüğü)
<b>HD.</b>	:	Hukuk Dairesi
<b>HGK.</b>	:	Hukuk Genel Kurulu
<b>HMK.</b>	:	6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
<b>Hrsg.</b>	:	Herausgegeben
<b>İBD.</b>	:	İstanbul Barosu Dergisi
<b>İHFM.</b>	:	İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası
<b>İİK.</b>	:	2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu
<b>K.</b>	:	Karar
<b>Karş.</b>	:	Karşılaştırınız
<b>KMK.</b>	:	634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
<b>m.</b>	:	madde
<b>MK.</b>	:	743 sayılı Türk Kanun-u Medenîsi
<b>N.</b>	:	Numara veya Nummer
<b>NK.</b>	:	1512 sayılı Noterlik Kanunu
<b>OR.</b>	:	Obligationenrecht (İsviçre Borçlar Kanunu)
<b>RG.</b>	:	Resmî Gazete
<b>s.</b>	:	sayfa
<b>S.</b>	:	Sayı
<b>T.</b>	:	Tarih

<b>TBK.</b>	:	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
<b>TK.</b>	:	2644 sayılı Tapu Kanunu
<b>TMK.</b>	:	4721 sayılı Türk Medenî Kanunu
<b>TSN.</b>	:	Tapu Sicili Nizamnamesi
<b>TST.</b>	:	2013/5150 sayılı Tapu Sicili Tüzüğü
<b>vd.</b>	:	ve devamı
<b>Yarg.</b>	:	Yargıtay
<b>YKD.</b>	:	Yargıtay Kararları Dergisi
<b>ZGB.</b>	:	Schweizerisches Zivilgesetzbuch (İsviçre Medenî Kanunu)



## GİRİŞ

Medenî hukukun çok temel bir müessesesi olan alım hakkı, Türk hukukunda bugüne dek monografik bir eser olarak ele alınmış değildir. Bu vaziyet, esasında uygulanmaya oldukça elverişli olan ve ifa edebileceği birçok faaliyet bulunan alım hakkının bilinmesi ve gelişmesine mâni olmuş; alım hakkının yalnızca mevzuatta yaşayan fakat uygulanmayan bir müessese olmasına sebebiyet vermiştir.

İşte, alım hakkını etraflıca incelediğim bu çalışmanın istihdaf ettiği gaye, bu hakkı memleketimize tanıtmak, uygulama sahasını tevsi etmek ve böylelikle hukukî ihtilaflara daha basit bir çözüm sağlamaktır.

İşbu çalışmanın konusu sözleşmeden doğan alım hakları olup, kanundan doğan alım hakları bu çalışmanın kapsamına dahil değildir. Ayrıca, Türk hukukunda bu konuyu ele alan tek monografik çalışma olan bu eserle sözleşmeden doğan alım hakları için umumî bir başvuru kaynağı ortaya koymak amaçlandığından, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu m. 23'te özel olarak düzenlenen alım hakkı da bu çalışmada ayrıca incelenmemiştir.

“Alım (İştirâ) Hakkı” isimli çalışmamız, giriş kısmına ilaveten altı ana başlık ve bir sonuçtan müteşekkil olup, bu çalışmada sırasıyla şu meseleler ele alınmıştır:

Birinci başlık altında, evvela alım hakkını tam manasıyla ortaya koyan bir tarif yapılmış ve daha sonra bu hakkın hukukî niteliği, özellikleri, konusu ve benzer hukukî müesseselerle mukayesesi tetkik edilmiştir.

İkinci başlık altında, alım hakkını kuran hukukî işlem olan alım sözleşmesi, unsurları, tarafları, şekli gibi birçok açıdan incelenmiş, ayrıca alım hakkının ölüme bağlı tasarruf yoluyla kurulup kurulmayacağı sorusuna cevap aranmıştır.

Üçüncü başlık altında, alım hakkının tapu kütüğüne şerh verilmesinin şartları ve bu şerhin hükmü, hükmünün sona ermesi ve terkini meseleleri tahlil edilmiştir.

Dördüncü başlık altında, alım hakkının kullanılmasının özellikleri, şekli ve sonuçları işlenmiştir.

Beşinci başlık altında, alım hakkının devri ve irsen intikali ele alınmıştır.

Altıncı başlık altında ise, alım hakkının sona erme halleri incelenmiştir.

Ulaştığımız belli başlı neticeleri ihtisaren ihtiva eden sonuç kısmıyla da bu çalışma nihayete erdirilmiştir.



## §1. ALIM HAKKININ ESASLARI

### I. TARİFİ

Alım hakkı mevzuatımızda çeşitli hükümlerde düzenlenmiş olmakla beraber bu hükümlerin hiçbirisinde alım hakkının tarifi yapılmamıştır. Filhakika gerek Türk Medenî Kanunu'nun gerek Türk Borçlar Kanunu'nun gerekse Tapu Sicili Tüzüğü'nün alım hakkına taalluk eden hükümlerinde (TMK. m. 736, 1009; TBK. m. 237/II, 238-239; TST. m. 47/c) bu hak tarif edilmiş değildir<sup>1</sup>.

Türk-İsviçre doktrinde ise alım hakkının ele alındığı eserlerin hemen hemen tamamında, farklı üslupla fakat müşterek bir tarif yapılmaktadır. Müelliflerin üslup farkını bir kenara bırakırsak, alım hakkının doktrindeki müşterek tarifini şu şekilde vermek mümkündür: Alım hakkı, tek taraflı irade beyanıyla kullanılmakla satış

---

<sup>1</sup> Bu vaziyet 743 sayılı Türk Kanun-u Medenîsi ile 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun yürürlükte olduğu dönemde de aynı idi. Bkz. MK. m. 660, 919; BK. m. 213; TSN. m. 77, 78; eTST. m. 55/c.

İsviçre mevzuatında da vaziyet aynıdır. Bkz. Art. 959 ZGB.; Art. 216/II, 216a-216b OR.; Art. 64/I/e, 78/I/a GBV.

sözleşmesi meydana getiren ve sahibine sözleşme konusu malın alıcısı olma yetkisi bahşeden bir haktır<sup>2</sup>. Bu tarif, kazaî içtihatda da kabul edilmiştir<sup>3</sup>.

Kanaatimce bu tarif eksiktir ve isabetli değildir. Binaenaleyh alım hakkının kapsamını tam manasıyla ortaya koyan hakiki bir tarif yapmak icap etmektedir. Fakat bundan evvel, doğru tarifi yapılmasına ışık tutacak, opsiyon hakkı mefhumundan

---

<sup>2</sup> **Allgäuer**, s. 24; **Oser/Schönenberger**, Art. 216 N. 38; **Homberger**, Art. 959 N. 27; **Sebük**, İştira, s. 3; **Schwarz**, s. 271; **Göktürk**, s. 907; **Sebük**, Haklar, s. 25; **Saymen/Elbir**, s. 402; **Jost**, s. 87; **Velidedeoğlu/Esmer**, s. 436; **Feyzioğlu**, s. 20; **Kocayusufpaşaoğlu**, Satış Vaadi, s. 91; **Berki**, Aynî Haklar, s. 49; **Gürsoy**, s. 351; **Bilge**, s. 104; **Berki**, Borçlar Özel, s. 31; **Meier-Hayoz**, Art. 681 N. 25, Art. 683 N. 16; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 683 N. 1; **Liver**, s. 212-213; **Önen**, s. 91-92; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 642-643; **Reisoğlu**, s. 202; **Tekinay**, s. 2; **Pulaşlı**, s. 97; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, Eşya, s. 616; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, Borçlar, s. 121; **Guhl/Koller/Schnyder/Druey**, s. 343; **Ayrancı**, s. 103; **Karahasan**, s. 1138-1139; **Rey**, N. 1280; **Tandoğan**, s. 274; **Fasel**, Art. 216 N. 9; **Tuor/Schnyder/Schmid/Jungo**, s. 1145; **Eren**, Mülkiyet, s. 459-460; **Özbilen**, s. 282; **Kocayusufpaşaoğlu**, Borçlar, s. 110; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 575; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1900; **Dural/Sarı**, N. 1045; **Kılıçoğlu**, s. 133; **Aral/Ayrancı**, s. 202; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 281; **Eren**, Özel, s. 219; **Esener/Güven**, s. 322; **Sirmen**, Eşya, s. 441; **Yavuz**, s. 142; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 72.

<sup>3</sup> Yarg. 1. HD. 10.04.1953 T., 2476 E., 1279 K. (**Tunaboğlu**, s. 538); Yarg. HGK. 07.12.1979 T., 1977/12-989 E., 1979/1507 K. (YKD. C. 6, Temmuz 1980, S. 7, s. 950-951); Yarg. 1. HD. 13.06.2000 T., 2000/4392 E., 2000/7733 K. (YKD., C. 27, Mart 2001, S. 3, s. 325-327).

bahsetmek ve doktrindeki alım hakkı tarifinin sonuçlarının tahlil ve tenkidini yapmakta fayda vardır.

Opsiyon hakkı, sahibine tek taraflı irade beyanıyla bir sözleşme kurma veya mevcut bir sözleşmenin süresini uzatma yetkisi bahşeden bir haktır<sup>4</sup>. Opsiyon hakkı, alım hakkını da kapsayan geniş bir hukukî müessesedir<sup>5</sup>.

Doktrindeki alım hakkı tanımı, opsiyon hakkı zaviyesinden ele alındığında başlıca şu sonuçlar çıkar:

a) Alım hakkı, mutlaka bir bedel mukabilinde kullanılması gereken opsiyon hakkıdır. Para harici bir mal mukabilinde veya bedelsiz kullanılması kararlaştırılan opsiyon hakları kurulabilir ve fakat bunlar alım hakkı değildir. Alım hakkını başkaca opsiyon haklarından ayıran temel kıstas, karşı edim olarak bir miktar paranın kararlaştırılmış olmasıdır. Binaenaleyh alım hakkı kullanılmakla sadece satış sözleşmesi meydana getirir.

b) Bedel mukabilinde kullanılması kararlaştırılan opsiyon hakları yani alım hakları, konusunu taşınmazların teşkil ettiği hallerde tapu kütüğüne şerh verilebilir (TMK. m. 1009/I; Art. 959/I ZGB.). Fakat yine konusunu taşınmazlar teşkil etmekle beraber para harici bir mal mukabilinde veya bedelsiz kullanılması kararlaştırılan opsiyon hakları, alım hakkı vasfı taşımadığından, tapu kütüğüne şerh verilemez.

---

<sup>4</sup> **Doğan**, s. 58; **Buz**, s. 160; **Ayrancı**, s. 96; **Aral/Ayrancı**, s. 199-200; **Karş. Vollenweider**, s. 3-4; **Kocayusufpaşaoğlu**, Satış Vaadi, s. 101, dn. 42; **Kocayusufpaşaoğlu**, Borçlar, s. 110.

<sup>5</sup> Alım hakkı sözleşme süresini uzatmaya değil, sözleşme meydana getirmeye ve bir malı temellük etmeye müteveccih bir hak olduğundan bundan sonraki açıklamalarımda kullanacağım opsiyon hakkı mefhumu yalnızca sözleşme kurma ve bir malı temellük etme yetkisi bahşeden opsiyonları ifade etmektedir.

Tenkit:

Alım hakkının doğru tarifini yapabilmek için her şeyden evvel, borçlar hukukuna hâkim olan sözleşme serbestisi ilkesi mucibince bir sözleşme akdederek alım hakkı kurmak pek tabii mümkünken, neden alım hakkı ve alım sözleşmesi mefhumlarının kanunlarda düzenlendiği sualine cevap aranmalıdır. Bu suale verilebilecek cevaplar şunlardır: a) alım sözleşmesinin şekline, alım hakkının süresi ve intikaline dair kurallar vaz etmek, b) başkaca opsiyon haklarından farklı olarak alım hakkını tapu kütüğüne şerh imkanından faydalandırmak. Kanaatimce bu cevaplardan ikincisi, kanun koyucunun alım hakkını kanunlarda bilhassa zikretmesinin aslî sebebidir. Zira şerh verilebileceği kanunlarda ancak açıkça öngörülen haklar şerh imkanından istifade edebilir (TMK. m. 1009/I; Art. 959/I ZGB.). Alım sözleşmesinin şekli, alım hakkının süresi ve intikali meseleleri ise ancak alım hakkının tapu kütüğüne şerh verilebilen özel bir hak olmasından kaynaklanan talî problemlerdir.

Kanun koyucu, şerh imkânı bahşettiği bu hakkı tarif etmiş değildir. Kanun koyucunun, bu düzenleme tarzından, alım hakkının tarifini ilmî ve kazaî içtihadı bıraktığı açıktır. Böyleyken, Türk-İsviçre doktrininin alım hakkını fazlasıyla dar yorumlayan tarifi kanaatimce doğru değildir.

Şöyle ki, doktrindeki tarife göre alım hakkı, kullanılmakla temlik borcu doğuran sözleşmelerden yalnızca satış sözleşmesi meydana getirebilen bir haktır. Halbuki kanun koyucunun şerh imkânı bahşettiği bu özel opsiyon hakkının uygulama sahasını yalnızca satış sözleşmeleriyle tahdit etmek için hiçbir makul sebep yoktur. Zira, yukarıda incelendiği üzere alım hakları, opsiyon hakları kapsayıcı kümesinin bir alt kümesidir. Fakat burada alım hakları kümesine dahil haklar, bu kümeye dahil olmayan opsiyon haklarından farklı olarak bir imkana sahiptir. O da, tapu kütüğüne şerh verilebilme imkanıdır. Hatta denilebilir ki, alım hakları ile diğer opsiyonlar arasındaki yegâne fark, alım haklarının tapu kütüğüne şerh verilebilmeleridir. Böyle olunca, alım haklarını, tapu



kütüğüne şerh verilebilen opsiyon hakları olarak tarif etmek de mümkündür. Şu hâlde, kanun koyucu opsiyon hakları kümesindeki bazı haklar için alım hakkı denilen bir alt küme kurmuştur ve kanun koyucunun bunu yapmaktaki tek gayesi, belli özellikleri haiz opsiyon haklarını şerh imkanından faydalandırmaktır. İşte, kanaatimce alım hakkının kapsamını en doğru şekilde tayin edebilmek için, bu özelliklerin neler olduğu tetkik edilmelidir.

Bir defa, tapu kütüğüne şerh verilen bir alım hakkı, şerh sayesinde hakkın konusu taşınmazın sonraki maliklerine karşı da ileri sürülebilme imkânı kazanır ve bu hak kendisine karşı dermeyan olunan sonraki malik, taşınmazı alım hakkı sahibine temlik etmeye mecbur hale gelir (TMK. m. 736/I, 1009/II; Art. 683/I<sup>6</sup>, 959/II ZGB.). Buna mukabil, alım hakkı kendisine karşı kullanılan sonraki malik de, bu hakkın kullanılmasıyla meydana gelen sözleşmenin karşı edimini defî yoluyla alım hakkı sahibine karşı ileri sürebilir<sup>7</sup>. Binaenaleyh alım hakkı kullanılmakla meydana gelecek sözleşmenin karşı ediminin herkes için objektif bir niteliği haiz olması gerekir. Zira bir kimsenin bir edimi defî yoluyla ileri sürebilmesi, ancak bu edimin kendisine karşı da ifa edilebilir olduğu (bu edimin ifasında menfaati olduğu) hallerde mümkündür. Dolayısıyla alım hakkı kullanılmakla bu hakkın sahibine tereddüp edecek borcun herkese karşı ifa edilebilir olması lazım gelir<sup>8</sup>. Kullanılmakla satış sözleşmesi meydana getiren opsiyon

---

<sup>6</sup> Bu madde 04.10.1991 tarihinde ilga edilmiştir.

<sup>7</sup> Bkz. §3/II/C.

<sup>8</sup> Doktrinde benim de iştirak ettiğim nazariyeye göre, tapu kütüğüne şerh verilen alım hakkı eşyaya bağlı borç ilişkisi meydana getirmez. Şerh verilmekle alım hakkı aynı tesir kazanır. Bkz. §3/II/C. Bununla beraber bu paragrafta serdettiğim “alım hakkı kullanılmakla bu hakkın sahibine tereddüp edecek borcun herkese karşı ifa edilebilir olması gerektiği” fikri, şerhin hükmünü izah eden eşyaya bağlı borç nazariyesinin

hakları bu kaideye uygun düşer. Fakat bunun yanında, kullanılmakla bağışlama sözleşmesi meydana getiren opsiyon hakları da bu kaideyi ihlal etmemektedir. Çünkü borcun bir miktar para olması, şerhten sonra alım hakkı konusu taşınmazı temellük eden üçüncü şahıslar için objektif bir nitelik arz ettiği gibi, ivazsızlık hali de işbu şahıslar için objektif bir nitelik taşımaktadır.

Mamafih ivazın para haricinde maddî veya gayrî maddî bir mal olduğu hallerde böyle bir objektiflikten söz etmek mümkün değildir. Zira trampa veya isimsiz temlik borcu doğuran sözleşmelerin ivazı umumiyetle yalnızca sözleşmenin karşı tarafı dikkate alınarak kararlaştırılır. Bir başka ifadeyle, bu tür sözleşmelerde karşı edimin ifasından yalnızca sözleşmenin karşı tarafının menfaati vardır. Mesela ivaz olarak, koleksiyoner taşınmaz malikine opsiyon hakkı sahibinin imzalı kitap koleksiyonunu vermesi veya antika halı meraklısı malike 19. yüzyılda dokunmuş nadide bir halı verilmesi kararlaştırıldığı haller böyledir; şerhten sonra taşınmazı temellük eden üçüncü şahsın böyle zevkleri yoksa bu ivaz onun için bir ehemmiyet arz etmez. Aynı şekilde, opsiyon hakkının kullanılmasıyla hak sahibinin de taşınmaz malikine bir taşınmazını temlik etme veya malik lehine bir yapma veya yapmama borcu altına gireceğinin kararlaştırılması da bu hallere örnek gösterilebilir. Çünkü ivaz olarak kararlaştırılan taşınmaz bulunduğu şehir, oda sayısı gibi özellikleri bakımından ekseriyetle sadece sözleşmenin karşı tarafının ihtiyaçlarına uygundur; yapma ya da yapmama edimleri için de aynı şey geçerlidir. Bu örnekler çoğaltılabilir. Hatta denilebilir ki, trampa veya isimsiz temlik borcu doğuran

---

kabulü halinde de aynen geçerlidir. Zira eşyaya bağlı borç nazariyesine göre alım hakkı kendisine karşı kullanılan sonraki malik, kararlaştırılan karşı edimi doğrudan doğruya talep etme yetkisi kazanmaktadır. Bkz. §3/II/B. Bu ise kararlaştırılan edimin yine ancak herkese karşı ifa edilebilir olduğu hallerde mümkündür.

sözleşmelerde tüm şahıslar için aynı ehemmiyet ve kıymeti haiz bir ivaz tasavvur etmek namümkündür<sup>9</sup>.

Görülüyor ki, bir opsiyon hakkına alım hakkı vasfı kazandıran hususiyet, işbu hakkın kullanılmasıyla meydana gelen borç ilişkisinin objektif niteliğidir. Şu hâlde alım hakkı, kullanılmakla yalnızca satış sözleşmesi değil bağışlama sözleşmesi de meydana getirebilen bir haktır<sup>10</sup>. Fakat kullanılmakla trampa sözleşmesi veya isimsiz temlik borcu doğuran sözleşme meydana getiren opsiyon hakları, alım hakkı değildir.

Alım hakkının kapsamına satış sözleşmeleri yanında bağışlama sözleşmelerinin de dahil olduğunun Türk hukukundaki bir başka delili de TST. m. 47/c hükmüdür. Zira Türk kanun koyucusunun mezkûr hükümde, taşınmaz bağışlama vaadi<sup>11</sup> sözleşmesinden

---

<sup>9</sup> Ancak çok nadir hallerde böyle bir ivazın herkese karşı ifa edilebilir olması muhtemeldir. Ne var ki, şerh verilebilme imkanına sahip müstesna bir opsiyon hakkı olan alım hakkının sınırlarını kesinkes çizmek lazım geldiğinden, karşı edimin para haricinde herhangi bir mal olarak kararlaştırıldığı hiçbir opsiyonu alım hakkı olarak tavsif etmemek icap eder. Hem böylelikle belirsiz durumların ortaya çıkması engellenmiş ve tapuda hatalı işlemlerin yapılmasının da önüne geçilmiş olur. Kaldı ki, bu gibi hallerde şerh imkanından faydalanılmak isteniyorsa, aynı mal üzerinde bir de alım hakkı kurarak ve bu hakkı tapu kütüğüne şerh verdirerek taraflar bu amaçlarına ulaşabilirler.

<sup>10</sup> Binaenaleyh karşı edim (alım bedeli), alım sözleşmesinin objektif esaslı bir unsuru değildir. Fakat bu sözleşmede bir karşı edim kararlaştırılacaksa bunun behemehal para olması icap eder. Bkz. §2/I/B/2.

<sup>11</sup> **Sungurbey** “taşınmaz satış vaadi” diye tesmiye edilen sözleşmelerin, ön sözleşme değil, taahhüt işleminin ta kendisi (taşınmaz satış sözleşmesi) olduğunu ispat etmiştir (**Sungurbey**, Şerh, s. 8-38; **Sungurbey**, Eleştiri, s. 41-77). Binaenaleyh TST. m.

doğan hakkın tapu kütüğüne şerh verilebileceğine dair açık iradesi karşısında, kullanılmakla bağışlama sözleşmesi meydana getiren opsiyon haklarının da alım hakkı olduğundan şüphe etmemek gerekir. Ne var ki, şerh verilebileceği kanun hükmüyle değil tüzük hükmüyle düzenlenen taşınmaz bağışlama vaadinden (taşınmaz bağışlama sözleşmesinden) doğan hakkın, TMK. m. 1009/I hükmü muvacehesinde, tapu kütüğüne şerhi mümkün değildir. Fakat TST. m. 47/c hükmünde taşınmaz bağışlama vaadinden bahsedilmiş olması, kanun koyucunun iradesinin yalnızca satış sözleşmesinden doğan veya satış sözleşmesi meydana getiren hakkın değil bağışlama sözleşmesinden doğan veya bağışlama sözleşmesi meydana getiren hakkın da şerh verilebilir olduğunu göstermesi bakımından ehemmiyetlidir. Mezkûr tüzük hükmünün bu tefsirinden, taşınmaz bağışlama sözleşmesinden doğan hakkın yalnızca tüzükte zikredilmesi sebebiyle şerhi mümkün olmazken, kullanılmakla taşınmaz bağışlama sözleşmesi meydana getiren hakkın alım hakkı olduğu ve böylelikle bu hakkın, alım hakkı tapu kütüğüne şerh verilebilir bir hak olduğundan (TMK. m. 1009/I), şerhinin mümkün olduğu sonucuna ulaşılır. Ayrıca böylelikle alım hakkının kapsamını yalnızca satış sözleşmeleriyle tahdit etmenin ve binaenaleyh bedel mukabilinde kullanılacak opsiyon haklarını alım hakkı kabul edip bedelsiz kullanılması kararlaştırılan yani kullanılmakla bağışlama sözleşmesi meydana getiren opsiyonları alım hakkı kabul etmemenin kanun koyucunun iradesine de aykırı olduğu apaçık ortaya çıkar.

Bu ispat muvacehesinde, alım hakkının Türk-İsviçre borçlar kanunlarında taşınmaz satışına müteallik hükümler arasında ve hatta İsviçre Borçlar Kanunundan farklı olarak Türk Borçlar Kanunu'nda daha açık ifadeyle "Satış İlişkisi Doğuran Haklar"

---

47/c'deki "taşınmaz bağışlama vaadi" tabirinden de bir ön sözleşme değil, taşınmaz mülkiyetinin bedelsiz temlikine müteveccih taahhüt işlemi yani taşınmaz bağışlama sözleşmesi anlaşılmalıdır.

başlığı altında düzenlenmiş olmasının hiçbir ehemmiyeti kalmaz. Alım hakkının, İsviçre Borçlar Kanunu'nun Almanca metninde “Kaufrecht”, Fransızca metninde “droit d’emption”, 743 sayılı mülga Türk Kanun-u Medenîsinde ise “iştirah hakkı” olarak, satın alma hakkı manasına gelecek tarzda tesmiye edilmiş olması da aynı sebeple ehemmiyetsizdir<sup>12</sup>. Binaenaleyh kanunlardaki bu düzenleme ve isimlendirme tarzı delil gösterilerek, alım hakkının kullanılmakla sadece satış sözleşmesi meydana getirebileceğini müdafaa etmek muhaldir.

Şu hâlde, alım hakkının doğru tarifi kanaatimce şöyledir: Alım hakkı, tek taraflı irade beyanıyla kullanılmakla satış veya bağışlama sözleşmesi meydana getiren ve sahibine sözleşme konusu malın alıcısı olma yetkisi bahşeden kurucu yenilik doğuran<sup>13</sup> bir haktır.

## II. HUKUKÎ NİTELİĞİ

Türk-İsviçre hukukunda alım hakkının hukukî niteliğine ilişkin çeşitli nazariyeler ortaya atılmıştır. Bu nazariyelerden ilk üçü alım hakkı kuran hukukî işlemi, yenilik doğuran hak nazariyesi ise bizzat alım hakkını esas almıştır. Belirteyim ki, ilk iki nazariye bugün tamamen terk edilmiştir.

Alım hakkının hukukî niteliğine dair kabul edilecek nazariye, geri alım ve önalım hakları için de geçerlidir. Zira bu haklar, alım hakkının hususî türleridir<sup>14</sup>.

---

<sup>12</sup> 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda alım sözleşmesini ifade etmek için “istimlak mukavelesi” tabirinin kullanılması ise fevkalade hatalıdır. Çünkü istimlak, idare hukukuna dair bir mefhum olup taşınmazların kamulaştırılmasını ifade eder.

<sup>13</sup> Bkz. II/D.

<sup>14</sup> Bkz. V/D, E.

Şunu da belirteyim ki, alım hakkı doktrinde yalnızca satış sözleşmesi meydana getiren bir hak olarak ele alınmış ve bu hakkın hukukî niteliğine dair ileri sürülen nazariyelerde hep satış sözleşmesi hareket noktası kabul edilmiştir. Binaenaleyh bu başlık altında da, nazariyeler ve tenkitleri müelliflerin serdettiği tarzda, satış sözleşmesinden hareketle incelenmiştir. Fakat alım hakkının kullanılmakla yalnızca satış değil bağışlama sözleşmesi de meydana getirebileceği unutulmamalıdır.

### A. İcap Nazariyesi

İcap nazariyesine göre<sup>15</sup> alım hakkı, satış sözleşmesi akdetmeye müteveccih bir icap ve işbu icabın hükmünü belirli bir süre boyunca devam ettirmesini sağlayan bir sözleşmeyle kurulur. İcabın temâdîsi akdi olarak da tesmiye edilen<sup>16</sup> bu sözleşmeyle alım hakkı bahşeden taraf, sözleşmede kararlaştırılan süre boyunca satış sözleşmesi akdetmek hususundaki icabıyla bağlı hale gelir ve binnetîce bundan tek taraflı olarak dönme imkânı ortadan kalkar. Alım hakkının kullanılması ise, hükmü mahfuz tutulan bu icabın kabulünden başka bir şey değildir.

Bu nazariye, alım hakkını izah etmekten acizdir:

Şöyle ki, TBK. m. 3/I (Art. 3/I OR.)'e göre, icapçı icabıyla bağlı kalmak istediği süreyi tek taraflı olarak belirleyebileceği gibi; böyle bir süre tayin edilmediği hallerde de icabın hükmü kanunda belirtilen süre boyunca mahfuzdur (TBK. m. 5/I; Art. 5/I OR.). Görüldüğü üzere Türk-İsviçre hukukunda kanun, icaba zaten bağlayıcı bir kudret bahşetmiştir. Binaenaleyh tarafların yapılmış bir icabın hükmünü sözleşmeyle uzatmasına lüzum yoktur.

---

<sup>15</sup> Pétermann, s. 75 vd.; Becker, Art. 184 N. 25, Art. 216 N. 3, 5.

<sup>16</sup> Bkz. Kocayusufpaşaoğlu, Satış Vaadi, s. 67.

Bundan başka, bazı müelliflere göre<sup>17</sup>, alım hakkının kullanılmasını hükmü mahfuz tutulan icabın kabulü addetmek normal olmayan bir durumdur. İcab yapıldıktan belki yıllarca sonra yapılacak bir kabul beyanı ile satış sözleşmesinin kurulması düşünülemez. Sözleşmenin iki kurucu unsuru olan icap ve kabul birbirinden bu kadar uzun zaman için ayrılamaz. Alım hakkı kuran hukukî işlem, hükmü uzatılmış bir icap değil tekemmül etmiş bir sözleşmedir.

Öte yandan, alım hakkının kullanılması bir kabul beyanı ise, bu hakkın konusunu taşınmazların teşkil ettiği hallerde bu beyanın resmî şekilde yapılması lazım gelir. Hâlbuki konusunu taşınmazlar teşkil etse dahi, alım hakkının kullanılması herhangi bir şekle tabi değildir.

## **B. Ön Sözleşme Nazariyesi**

Ön sözleşme nazariyesine göre<sup>18</sup> alım hakkı kuran hukukî işlem, bir ön sözleşme olan tek taraflı satış vaadidir. Alım hakkı bahşeden kimse, aslında lehine alım hakkı kurulan kişiyle bir satış sözleşmesi yapmayı vaat etmektedir. Dolayısıyla alım hakkının kullanılmasıyla, alım hakkı bahşeden kimse bir satış sözleşmesi akdetme borcu altına girmektedir.

Bu nazariye de alım hakkını izah edememektedir. Zira satış vaadi sözleşmesinde hak sahibi sadece satış sözleşmesinin yapılmasını talep etme hakkına sahip iken alım hakkı sahibi böyle bir talepte bulunmaksızın tek taraflı irade beyanıyla satış sözleşmesini meydana getirme yetkisini haizdir. Diğer bir ifadeyle, alım hakkı kullanılınca, satış vaadinden farklı olarak, tarafların bir satış sözleşmesi yapmasına lüzum yoktur. Tek

---

<sup>17</sup> **Sebük**, Haklar, s. 30; **Feyzioğlu**, s. 9-10.

<sup>18</sup> **Fick**, Art. 216 N. 17.

başına alım hakkı, kullanılmakla doğrudan doğruya satış sözleşmesi meydana getirmek kudretini haizdir.

### C. Şarta Bağlı Satış Nazariyesi

Şarta bağlı satış nazariyesine göre<sup>19</sup> alım hakkı kuran hukukî işlem, geciktirici şarta bağlı bir satış sözleşmesidir. Buradaki geciktirici şart, tek taraflı irade beyanıyla alım hakkının kullanmasından ibarettir. Alım hakkı kuran hukukî işlemle taraflar arasında bir satış sözleşmesi akdetmişlerdir fakat bu sözleşmenin hüküm ve sonuç doğurması alım hakkının kullanılmasına kadar askıdadır. Alım hakkının kullanılmasıyla tarafların karşılıklı alacak ve borçları doğar.

Önceki nazariyelerden farklı olarak şarta bağlı satış nazariyesi doktrinde çok daha fazla taraftar bulmakla beraber bu nazariye de çeşitli tenkitlere maruz kalmıştır:

Bir defa, alım hakkı kuran hukukî işlemle tarafların satış sözleşmesi akdettiğini farz ve kabul etmenin sunî bir telakki olduğu; zira tarafların alım hakkı kurmakla satış sözleşmesi akdetmek niyet ve düşüncesiyle hareket etmedikleri, ancak ileride alım hakkı kullanılınca tarafların satma ve satın almayı düşünecekleri ileri sürülmüştür<sup>20</sup>. Fakat alım hakkının kullanılması geciktirici şartıyla akdedilen satış sözleşmesinde de satma ve satın alma borçları şartın gerçekleşmesiyle tevellüt edeceğinden (TBK. m. 170/II; Art. 151/II OR.), bu tenkit isabetli değildir<sup>21</sup>.

---

<sup>19</sup> **Allgäuer**, s. 28, 51-52; **Rossel/Mentha**, N. 1279; **Oser/Schönenberger**, Art. 216 N. 18; **Kocayusufpaşaoğlu**, Satış Vaadi, s. 91-97, fakat bkz. s. 99; **Acemoğlu**, Meseleler, s. 161; **Meier-Hayoz**, Art. 681 N. 46, Art. 683 N. 33. BGE 121 III 210.

<sup>20</sup> **Pétermann**, s. 84-85; **Sebük**, Haklar, s. 33-34; **Feyzioğlu**, s. 12-13.

<sup>21</sup> **Kocayusufpaşaoğlu**, Satış Vaadi, s. 92.



Bu nazariyeye getirilen bir başka tenkit ise şöyledir: Alım hakkının kullanılması şartı tesadüfi bir hadise olmayıp alım hakkı sahibinin ihtiyarındadır. Bir sözleşmede, taraflardan birinin yalnızca irade beyanında bulunmasından ibaret bulunan şart, alacaklı tarafın değil de borçlu tarafın irade beyanında bulunması ise, sözleşmedeki edimin ifası tamamen borçlunun iradesine bırakıldığından ve binaenaleyh hakiki bir bağlanma iradesi bulunmadığından bu sözleşme geçersizdir. Şu hâlde alım hakkı kuran hukukî işlemin şarta bağlı satış sözleşmesi olduğu kabul edilemez. Çünkü burada sırf borçlunun iradesine bırakılmış bir şart mevzubahis olup bu sözleşme geçersizdir<sup>22</sup>. Ne var ki, Türk-İsviçre hukukunda sırf borçlunun iradesine bırakılmış şartı açıkça yasaklayan herhangi bir hüküm bulunmadığı gibi, satış sözleşmesi iki tarafa borç yüklediğinden ve dolayısıyla alım hakkı sahibi bu sözleşmenin hem alacaklısı hem de borçlusu olduğundan böyle bir şart muteber kabul edilmelidir<sup>23</sup>. Binaenaleyh bu tenkit de isabetsizdir.

Alım hakkı kuran hukukî işlemin şarta bağlı bir sözleşme olmadığına esas delili TBK. m. 171 (Art. 152 OR.) hükmüdür. Zira TBK. m. 171/I (Art. 152/I OR.) hükmü, şarta bağlı sözleşmenin borçlu tarafını şart gerçekleşinceye kadar borcun gereği gibi ifasına engel olacak her türlü davranıştan kaçınmakla mükellef tutmuş; TBK. m. 171/III (Art. 152/III OR.) hükmü ise, şartın gerçekleşmesinden evvel yapılan tasarrufları, şartın hükümlerini zedelediği ölçüde geçersiz saymıştır. Hâlbuki alım hakkı konusu malın sahibi, malı üzerinde dilediği tasarruflarda bulunabilir, malını tahrip dahi edebilir. Diğer taraftan TBK. m. 171/II (Art. 152/II OR.) mucibince, şarta bağlı hakkı tehlikeye

---

<sup>22</sup> Pétermann, s. 83 vd.; Saymen/Elbir, s. 407.

<sup>23</sup> Kocayusufpaşaoğlu, Satış Vaadi, s. 94-95. Ayrıca bkz. Pulaşlı, s. 43 vd.; Sirmen, Şart, s. 68 vd.

düşürülen alacaklı, hakkını korumak için lazım gelen tedbirler alabilir. Ne var ki alım hakkı kuran hukukî işlem, alım hakkı sahibine böyle bir yetki bahsetmemektedir<sup>24</sup>.

#### **D. Yenilik Doğuran Hak Nazariyesi**

Yenilik doğuran hak nazariyesine göre<sup>25</sup> alım hakkı, kurucu yenilik doğuran bir haktır. Zira bu hak tek taraflı irade beyanıyla kullanılmakla bir satış sözleşmesi meydana

---

<sup>24</sup> Aynı yönde **Sebük**, Haklar, s. 34; **Feyzioğlu**, s. 13; **Tandoğan**, s. 276. Fakat **Tekinay**'a göre TBK. m. 171 (BK. m. 150) hükmünün burada uygulanamaması, hukukî ilişkinin mahiyetine tesir etmez (**Tekinay**, s. 18, dn. 3).

<sup>25</sup> **Homberger**, Art 959 N. 27, 34; **Sebük**, İştira, s. 4; **Sebük**, Haklar, s. 35-37; **Schwarz**, s. 269; **Saymen/Elbir**, s. 403; **Jost**, s. 87; **Feyzioğlu**, s. 20; **Kocayusufpaşaoğlu**, Satış Vaadi, s. 97-100; **Gürsoy**, s. 351; **Bilge**, s. 103; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 681/82 N. 2, 4, 6, Art. 683 N. 1; **Liver**, s. 212-213; **Önen**, s. 17, 21, 92; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 642; **von Tuhr/Peter**, s. 23, 277; **von Tuhr/Escher**, s. 258, dn. 29; **Tekinay**, s. 3; **Pulaşlı**, s. 97; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, Borçlar, s. 121; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, Borçlar, s. 16; **Guhl/Koller/Schnyder/Druey**, s. 343; **Buz**, s. 154-158; **Ayrancı**, s. 103, fakat karşı. s. 104-105; **Rey**, N. 1280; **Tandoğan**, s. 275-277; **Eren**, Mülkiyet, s. 459; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1900; **Dural/Sarı**, N. 1045; **Kılıçoğlu**, s. 134; **Oğuzman/Barlas**, N. 529, 557-558; **Aral/Ayrancı**, s. 202; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 281; **Eren**, Özel, s. 220; **Esener/Güven**, s. 322; **Sirmen**, Eşya, s. 441; **Yavuz**, s. 142-143; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 72. Yarg. 6. HD. 12.05.1975 T., 2105 E., 3512 K. (**Karahasan**, s. 1139, dn. 82); Yarg. 6. HD. 30.03.1993 T., 2567 E., 3830 K. (**Karahasan**, s. 1143-1144); Yarg. 1. HD. 13.06.2000 T., 2000/4392 E., 2000/7733 K. (YKD., C. 27, Mart 2001, S. 3, s. 325-327); Yarg. 6. HD. 18.02.2003 T., 7902 E., 719 K. (**Tunaboğlu**, s. 534).

getirmektedir. Dolayısıyla alım hakkı kuran hukukî işlem de, yenilik doğuran hak kuran kendine mahsus (sui generis) bir sözleşmedir.

Bugün gerek doktrinde gerekse kazaî içtihadta hâkim olan nazariye budur. Kanaatimce de, diğer nazariyelere getirilen tenkitler muvacehesinde, alım hakkının hukukî niteliğini izah için bu nazariye üstün tutulmadır<sup>26</sup>.

### III. ÖZELLİKLERİ

Alım hakkı iktisadî bir kıymeti haiz bulunduğundan bir malvarlığı hakkıdır. Ayrıca alım hakkı nispî bir haktır ve kaideten sadece alım hakkını bahşeden kişi veya onun küllî haleflerine karşı ileri sürülebilir. Fakat Türk-İsviçre Medenî Kanunu taşınmazlar üzerinde kurulan alım hakkının tapu kütüğüne şerh verilmesine ve bu sayede o taşınmazda sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı da ileri sürülebilmesine imkân vermektedir. Buna göre, tapu kütüğüne şerh verilmemiş alım hakkı alelade bir nispî hak iken şerh verilmiş alım hakkı etkisi kuvvetlendirilmiş bir nispî haktır.

Ayrıca, alım hakkı belirli bir kişi lehine müstakil bir hak olarak kurulabileceği gibi, bu hakkın belirli bir taşınmazın maliki lehine eşyaya bağlı hak tarzında kurulması da mümkündür<sup>27</sup>.

---

<sup>26</sup> Yenilik doğuran hak nazariyesi taraftarlarının iddia ettiği farklı olarak, alım hakkının kullanılmakla yalnızca satış değil bağışlama sözleşmesi de meydana getirebileceği yukarıda ispat edildi. Bkz. I.

<sup>27</sup> **Allgäuer**, s. 59 vd.; **Sebük**, Haklar, 47; **Meier-Hayoz**, Art. 683 N. 51; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 683 N. 4; **Liver**, s. 214; **Oğuzman**, s. 118 vd.; **Tekinay**, s. 4-5; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1901, dn. 1106. BGE 71 II 158.

#### IV. KONUSU

Alım hakkının konusundan maksat hangi varlıklar üzerinde alım hakkının kurulabileceğidir. Mevzuatımızda alım hakkı, taşınmazlar esas alınarak düzenlenmiştir. Filhakika bu hak, TMK. m. 736'da "Taşınmaz Mülkiyetinin Kısıtlamaları", TBK. m. 237/II, 238-239'da ise "Taşınmaz Satışı ve Satış İlişkisi Doğuran Haklar" başlığı altında ele alınmış ve yine TMK. m. 1009/I'de tapu kütüğüne şerh verilmesi mümkün olan şahsî haklar arasında sayılmıştır. Şu hâlde, taşınmazların alım hakkına konu teşkil edebileceği tereddüt ve münakaşadan beridir. Belirteyim ki, TMK. m. 704'te sayılan üç çeşit taşınmaz üzerinde de alım hakkı kurulabilir.

Acaba, mevzuatımızdaki bu düzenleme tarzı muvacehesinde, taşınırlar ve hatta taşınmazlar haricinde kalan her türlü mal üzerinde de alım hakkı kurmak mümkün müdür? Bu soruya müspet cevap vermekte de tereddüt etmemelidir. Çünkü alım hakkı kullanılmakla satış veya bağışlama sözleşmesi meydana gelmektedir ve dolayısıyla bu tür sözleşmelere konu olabilen her mal, alım hakkına da konu olabilir<sup>28</sup>. Binaenaleyh maddî mallar (şeyler), gayri maddî mallar ve alım hakkının kurulduğu esnada henüz mevcut olmayan mallar üzerinde de alım hakkı kurulması mümkündür.

Böyle olmakla beraber, taşınmazlar üzerinde kurulan alım hakları, diğer mallar üzerinde kurulan alım haklarına nispetle çok daha büyük bir ehemmiyet arz etmektedir. Zira şahsî bir hak olan alım hakkı, bu hakkın konusunu sadece taşınmazların teşkil ettiği

---

<sup>28</sup> **Sebük**, Haklar, s. 44; **Meier-Hayoz**, Art. 683 N. 50 atfıyla Art. 681 N. 80 vd.; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 681/82 N. 31, Art. 683 N. 4, 12. Geri alım hakkı için aynı yönde **Nomer**, s. 24. Önalım hakkı için aynı yönde **Feyzioğlu**, s. 144. Belirteyim ki mezkûr müellifler alım hakkının kullanılmasıyla yalnızca satış sözleşmesi meydana geleceğini ileri sürmektedirler. Ne var ki, bu halde de netice değişmemektedir.

hallerde tapu kütüğüne şerh verilebilmektedir (TMK. m. 1009/I; Art. 959/I ZGB). Diğer bir ifadeyle, taşınmazlar haricindeki mallar üzerinde kurulan alım hakları kaideten şahsî hükümler tevhit ederken, yani böyle hallerde alım hakkı sadece bu hakkı kuran taraf veya küllî halefleri aleyhine dermeyan olunabilirken, taşınmazlar üzerinde kurulan alım hakları tapu kütüğüne şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı da ileri sürülebilme imkânı kazanmaktadır.

Şu hâlde, taşınmazlar bakımından muhtelif hususî ihtimalleri daha yakından tetkik etmekte fayda vardır:

a) Paylı mülkiyete tabi bir taşınmazın pay veya payları üzerinde alım hakkı kurulabilir (TMK. m. 683/III; Art. 646/III ZGB.).

b) Bir kimsenin, malik olmadığı (üçüncü kişiye ait) bir taşınmaz üzerinde alım hakkı kurması mümkündür. Zira alım hakkı kurmak bir tasarruf işlemi değildir. Ancak alım hakkı kullanılmakla meydana gelen borcu ifa edebilmek için, alım hakkı bahşeden kimsenin ifa anına kadar taşınmazı temellük etmiş olması icap eder. Elbirliği halinde malik olunan bir taşınmaz üzerinde maliklerden birinin alım hakkı kurmasında da vaziyet aynıdır.

c) Bir kimsenin sicil dışı temellük ettiği taşınmaz üzerinde alım hakkı kurması da mümkündür. Bunun için malikin evvela taşınmazı tapuda adına tescil ettirmesi gerekmez. Çünkü TMK. m. 705/II,c.2 (Art. 656/II ZGB.) mucibince sicil dışı mülkiyet iktisap edilen hallerde, yalnızca tasarruf işlemlerinin yapılması malik adına tescil şartına tabi tutulmuştur. Halbuki alım hakkı kurmak tasarruf işlemi olmadığından, böyle bir halde alım hakkı tesisi caizdir. Aynı vaziyet, tapusuz taşınmazlar üzerinde alım hakkı kurulması için de geçerlidir. Ne var ki, her iki ihtimalde de alım hakkı kullanılınca malik, meydana gelen temlik borcunu ifa edebilmek için tapuda adına tescil yaptırmak mecburiyetinde kalacaktır.

d) Tapuya kayıtlı bir taşınmazın sınırları muayyen ve fakat henüz ifraz edilmemiş bir parçası üzerinde alım hakkı kurmak mümkündür. Zira alım sözleşmesinin geçerli olması için, alım hakkı konusunun belirlenebilir olması kafidir<sup>29</sup>. Yoksa bu taşınmazın behemehal tapuda ayrı bir sahifeye kaydedilmiş olması gerekmez<sup>30</sup>. Böyle bir ihtimalde taşınmaz malikinin alım hakkı kullanılmakla meydana gelen borcunu ifa etmek için evvela alım hakkı konusu parçayı ifraz ettirip bu parçanın müstakil bir taşınmaz olarak tapuda kaydını yaptırmayı<sup>31</sup> ve daha sonra alım hakkı sahibine temlik etmesi icap eder.

Alım hakkı kullanıldıktan sonra, taşınmaz malikinin ifraz ve temlikten içtinap etmesi halinde ise kanaatimce alım hakkı sahibi, TMK. m. 716/I (Art. 665/I ZGB.) mucibince ikame edeceği dava ile alım hakkı konusu parçanın mülkiyetinin hükmen kendisine geçirilmesini talep edebilir. Böyle bir ihtimalde, dava lehine sonuçlanan alım hakkı sahibi işbu parçanın mülkiyetini o anda sicil dışı iktisap eder ve binaenaleyh alım hakkı sahibi temellük ettiği bu taşınmaz parçasının ifrazını tek başına gerçekleştirebilir. Yoksa evvela malikin bu parçayı ifraz ettirmesi sağlayıp, daha sonra parçanın mülkiyetinin hükmen geçirilmesine dair dava açmaya lüzum yoktur<sup>32</sup>.

---

<sup>29</sup> Bkz. §2/I/B/1.

<sup>30</sup> Böyle bir taşınmaz parçası üzerinde kurulan alım hakkının tapu kütüğüne şerh verilebilmesi için de ayrı sahifeye kayıt gerekmez. Etraflıca bilgi için bkz. **Sungurbey**, Şerh, s. 43-46.

<sup>31</sup> Belirteyim ki, işbu taşınmaz parçasının ifrazı mevzuattaki hükümler muvacehesinde mümkün olmalıdır. Aksi takdirde, alım sözleşmesi imkânsızlık sebebiyle geçersizdir (TBK. m. 27/I; Art. 20/I OR.). Bu halde alım hakkı bahşeden tarafın müspet zararı tazminle mükellef olduğu yönünde bkz. **Kocayusufpaşaoğlu**, Satış Vaadi, s. 79.

<sup>32</sup> Zira Türk-İsviçre hukuk sistemleri, mahkeme kararıyla mülkiyetin doğrudan doğruya (sicil dışı) alıcıya geçişinde kâfi bir resmiyet ve sarahat görmüşlerdir (Bkz.

## V. BENZER HUKUKÎ MÜESSESELERLE MUKAYESESİ

### A. Kabul

Sözleşmeler, karşılıklı ve birbirine uygun irade açıklamalarıyla kurulur (TBK. m. 1/I, Art. 1/I OR.). Bu irade açıklamalarından zaman bakımından önce yapılan icap, sonra yapılan ise kabul denir. Alım hakkı gibi, kabul de tek taraflı ve muhataba varması lazım gelen bir irade açıklamadır. Ne var ki, yukarıda incelendiği üzere<sup>33</sup> alım hakkı kuran hukukî işlem bir icap olmadığından, alım hakkının kullanılması da kabul değildir. Binaenaleyh bunlar birbirinden farklı mefhumlardır.

### B. Ön Sözleşmeden Doğan Hak

Ön sözleşme, taraflardan birinin veya her ikisinin ileride borçlandırıcı bir sözleşme yapmayı borçlandıkları sözleşmedir<sup>34</sup>. Ön sözleşmeden doğan hak kullanılmakla, muhatap bir borçlandırıcı sözleşme yapma borcu altına girer. Halbuki alım hakkında vaziyet başkadır: Alım hakkı kullanılmakla, hakkın muhatabı bir borçlandırıcı sözleşme yapma borcu altına girmez. İşbu hak kullanılmakla borçlandırıcı sözleşme, muhatabın rızası dahi gerekmeksizin, kendiliğinden meydana gelir<sup>35</sup>.

---

**Sungurbey**, Şerh, s. 26-27). Aksi görüş için bkz. **Kocayusufpaşaoğlu**, Satış Vaadi, s. 176-178; **Nomer**, s. 26.

<sup>33</sup> Bkz. II/A.

<sup>34</sup> **Feyzioğlu**, s. 26; **Kocayusufpaşaoğlu**, Satış Vaadi, s. 46-47; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, Borçlar, s. 142 vd.; **Doğan**, s. 19 vd.; **Ayrancı**, s. 40 vd.; **Eren**, Genel, s. 311 vd.

<sup>35</sup> Bkz. II/B. Ayrıca bkz. §2/I/F.

### C. Opsiyon Hakkı

Alım hakkı ile opsiyon hakkı mefhumlarının münasebet ve mukayesesi yukarıda tafsilen tetkik edilmiştir<sup>36</sup>.

### D. Geri Alım (Vefa) Hakkı

Geri alım hakkı, satıcıya sattığı malı tek taraflı irade beyanıyla ve bir bedel mukabilinde geri alabilme yetkisi bahşeden yenilik doğuran bir hakır<sup>37</sup>.

Geri alım hakkı, alım hakkının hususî bir nevidir. Bir diğer ifadeyle geri alım hakları, alım hakları kümesinin bir alt kümesidir. Bir alım hakkına geri alım hakkı vasfı kazandıran hususiyet, işbu hakkın satış sözleşmesine ilave edilen bir hükümle veya satış sözleşmesinden sonra fakat ifadan önce sözleşmeye eklenen bir yan anlaşmayla satıcı lehine bahşedilmiş olmasıdır<sup>38</sup>. Binaenaleyh satış sözleşmesi akdedildikten ve ifadan sonra satıcıya sattığı malı tek taraflı irade beyanıyla geri alabilme yetkisi bahşeden hak, geri alım hakkı değil, alım hakkıdır.

Alım sözleşmesinde olduğu gibi<sup>39</sup> geri alım sözleşmesinde de bedel, sözleşmenin objektif esaslı unsuru değildir. Alım bedeli kararlaştırılmamışsa alım hakkı bedelsiz kullanılır. Fakat geri alım bedelinin kararlaştırılmamış olması bu hakkın bedelsiz

---

<sup>36</sup> Bkz. I.

<sup>37</sup> **Sebük**, Haklar, s. 25; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 683 N. 12; **Tekinay**, s. 12; **Nomer**, s. 1, 3, 20; **Guhl/Koller/Schnyder/Druey**, s. 344; **Rey**, N. 1296; **Fasel**, Art. 216 N. 9; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1910; **Esener/Güven**, s. 323; **Sirmen**, Eşya, s. 443.

<sup>38</sup> **Nomer**, s. 20, 49.

<sup>39</sup> Bkz. §2/I/B/2.



kullanılabileceğini sonucunu doğurmaz, satış sözleşmesindeki satış bedeli aynı zamanda geri alım bedeli sayılır<sup>40</sup>. Binaenaleyh alım hakkından farklı olarak geri alım hakkı kullanılmakla behemehal satış sözleşmesi meydana getirir.

Alım hakkı gibi geri alım hakkı da bir sözleşmeyle kurulur ve konusunu bir taşınmaz teşkil ettiği hallerde bu sözleşme de resmî şekle tabidir (TBK. m. 237/II). Yine taşınmazları konu edinen geri alım hakları da en fazla on yıllık süre için kurulabilir, tapu kütüğüne şerh verilebilir<sup>41</sup>, aksi kararlaştırılmadıkça devredilemez ve fakat miras yoluyla geçer (TBK. m. 238-239).

### **E. Önalım (Şufa) Hakkı**

Önalım hakkı, sahibine bir malın satış veya iktisaden satışı eşdeğer herhangi bir hukukî işleme konu olması halinde o malı tek taraflı irade beyanıyla satın alabilmek yetkisi bahşeden yenilik doğuran bir haktır. Bu sebeple önalım hakkını, şarta bağlı bir alım hakkı olarak nitelendirmek de mümkündür. Dolayısıyla önalım hakkı da, alım hakkının hususî bir nevidir. Bir diğer ifadeyle önalım hakları, alım hakları kümesinin bir alt kümesidir.

Türk hukukunda, alım hakkından farklı olarak önalım hakkının tek taraflı irade beyanıyla kullanılması mümkün değildir. Bu hakkın mutlaka dava yoluyla kullanılması icap etmektedir (TMK. m. 734/I, 735/III; TBK. m. 242).

---

<sup>40</sup> **Allgäuer**, s. 72; **Sebük**, Haklar, s. 27, 101; **Meier-Hayoz**, Art. 683 N. 36; **Tandoğan**, s. 275; **Tekinay**, s. 12; **Nomer**, s. 35; **Karahasan**, s. 1139; **Rey**, N. 1297; **Tuor/Schnyder/Schmid/Jungo**, s. 1145, dn. 13; **Sirmen**, Eşya, s. 444.

<sup>41</sup> İsviçre’de ise geri alım haklarının en fazla yirmi beş yıl için kurulabilmesine ve tapu kütüğüne şerhine cevaz verilmiştir (Art. 216a OR.).

Önalım hakkı kanun (TMK. m. 732) veya sözleşmeden doğar. Taşınmazları konu edinen önalım sözleşmeleri yazılı şekle tabidir<sup>42</sup> (TBK. m. 237/III). Yine taşınmazları konu edinen önalım hakları en fazla on yıllık süre için kurulabilir, tapu kütüğüne şerh verilebilir<sup>43</sup>, aksi kararlaştırılmadıkça devredilemez ve fakat miras yoluyla geçer (TBK. m. 238-239).



---

<sup>42</sup> İsviçre’de ise taşınmazları konu edinen önalım sözleşmeleri de resmî şekle tabidir fakat sözleşmede önalım bedelinin belirlenmediği hallerde yazılı şekilde akdedilen önalım sözleşmeleri de geçerli sayılmıştır (Art. 216/II, III OR.).

<sup>43</sup> İsviçre’de ise önalım haklarının en fazla yirmi beş yıl için kurulabilmesine ve tapu kütüğüne şerhine cevaz verilmiştir (Art. 216a OR.).

## §2. ALIM HAKKININ KURULMASI

Alım hakkı, hukukî işlemle kurulur. Alım hakkı kuran hukukî işlemin behemehal sözleşme olması icap eder. Sağlar arası tek taraflı hukukî işlemle veya ölüme bağlı tasarrufla alım hakkı kurmak mümkün değildir<sup>1</sup>.

### I. ALIM SÖZLEŞMESİ

#### A. Tarifi Ve Hukukî Niteliği

Alım hakkı kuran sözleşmeye alım sözleşmesi denir. Alım sözleşmesinin hukukî niteliği alım hakkının hukukî niteliğiyle çok yakından ilgilidir<sup>2</sup>. Bu sebeple alım hakkının hukukî niteliğine mütedair kabul edilecek nazariye alım sözleşmesinin de hukukî niteliğini belirleyecektir. Yukarıda etraflıca ele alındığı üzere hukukî nitelik münakaşasında ileri sürülen nazariyelerden alım hakkına en uygun düşeni yenilik doğuran hak nazariyesidir. Buna göre alım hakkı yenilik doğuran bir haktır. Alım sözleşmesi de yenilik doğuran hak kuran bir sözleşmedir.

---

<sup>1</sup> Bkz. III.

<sup>2</sup> Bkz. §1/II.

## **B. Unsurları**

### **1. Alım Hakkı Konusu Mal**

Alım hakkı konusu mal, alım sözleşmesinin esaslı bir unsurudur. Binaenaleyh alım hakkı konusu malın<sup>3</sup> alım sözleşmesi akdedilirken belirli veya objektif olarak belirlenebilir olması icap eder. Böyle bir belirliliğin mevcut olmadığı hallerde alım sözleşmesi ve dolayısıyla alım hakkı kurulmamış sayılır.

### **2. İvaz**

Alım sözleşmesinde tarafların kararlaştırabileceği birbirinden farklı iki ivaz vardır. Bu ivazlardan ilki, sırf bir alım hakkı kurulması mukabilinde ifa edilmesi kararlaştırılan ivazdır. İkincisi ise, alım hakkının kullanılmasıyla meydana gelecek sözleşmede alım hakkı konusu malın temlik mukabilinde ifa edileceği kararlaştırılan ivazdır. İlk ivazın, TBK. m. 27/I hükmünü ihlal etmemek kaydıyla, herhangi bir mal olması mümkünken; ikinci ivaz yalnızca bir miktar para (bedel) olabilir, zira alım hakkının kullanılmasıyla meydana gelecek sözleşme ya satış ya da bağışlamadır<sup>4</sup>. Binaenaleyh iki ivazı birbirinden ayırmak için ilkini “sözleşme ivazı”, ikincisini ise “alım bedeli” diye tesmiye etmek kanaatimce doğru olur.

---

<sup>3</sup> Alım hakkına hangi malların konu teşkil edebileceği yukarıda etraflıca incelenmiş olduğundan tekrara düşmemek adına bu izahatıma atıfta bulunmakla iktifa ediyorum.

Bkz. §1/IV.

<sup>4</sup> Bkz. §1/I.

Gerek sözleşme ivazı<sup>5</sup>, gerek alım bedeli alım sözleşmesinin objektif esaslı unsuru değildir. Çünkü yukarıda etraflıca izah edildiği üzere alım hakkı kullanılmakla, behemehal satış değil, bağışlama sözleşmesi de meydana gelebilir. Dolayısıyla tarafların alım hakkı kurabilmek için mutlaka bir alım bedeli ve hatta bir sözleşme ivazı kararlaştırmış olmaları mecburiyeti yoktur<sup>6</sup>. Fakat taraflar bu iki ivazı ya da bunlardan herhangi birini alım sözleşmesinin subjektif esaslı unsuru olarak kararlaştırabilirler ve böyle bir durumda subjektif esaslı unsur olarak kararlaştırılan ivazın alım sözleşmesi akdedilirken belirli veya objektif olarak belirlenebilir olması lazım gelir.

### 3. Süre

Alım sözleşmesinde kararlaştırılabilecek bir diğer husus, alım hakkının kullanılabilmesi için azamî süredir. Bu süre 3 ay, 5 yıl gibi belirli bir süre olabileceği gibi, muhatabın ölümü gibi belirsiz bir süre de olabilir<sup>7</sup>.

Taşınmazları konu edinen alım sözleşmelerinde taraflar bu süreyi, on yıldan uzun olmamak kaydıyla (TBK. m. 238), serbestçe tayin edebilirler<sup>8</sup>. Buna rağmen on yıldan

---

<sup>5</sup> **Meier-Hayoz**, Art. 683 N. 41; **Sirmen**, Eşya, s. 441. Karş. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 277.

<sup>6</sup> Alım bedelinin tek ehemmiyeti, alım hakkı kullanılmakla meydana gelecek sözleşmenin tipini belirlemesidir. Alım bedeli kararlaştırılmışsa satış veya karma bağışlama, kararlaştırılmamışsa bağışlama sözleşmesi meydana gelecektir.

<sup>7</sup> **Allgäuer**, s. 48; **Sebük**, Haklar, s. 121; **Meier-Hayoz**, Art. 683 N. 63; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 683 N. 3 atfıyla Art. 681/82 N. 17.

<sup>8</sup> Alım hakkının süresi TBK. m. 238’de “Taşınmaz Satışı ve Satış İlişkisi Doğuran Haklar” başlığı altında düzenlendiğinden, TBK. m. 237/II’de olduğu gibi, on yıllık süre tahdidinin de yalnızca taşınmazları konu edinen alım haklarında uygulanması icap eder.

uzun bir süre kararlaştırılmışsa, bu durum alım sözleşmesinin geçerliliğine tesir etmez, TBK. m. 27/II,c.1 hükmü uygulanır ve süre on yıl kabul edilir<sup>9</sup>.

Süre de alım sözleşmesinin objektif esaslı unsuru değildir. Binaenaleyh süre kararlaştırılmamış olması, alım sözleşmesinin yokluğuna sebebiyet vermez. Bu durumda, konusunu taşınmazların teşkil ettiği alım sözleşmelerinde TBK. m. 238 hükmü tamamlayıcı hukuk kuralı olarak uygulanır ve alım hakkının kullanılabilceği azamî süre yine on yıl farz olunur. Taşınmazlardan başka malları konu edinen alım sözleşmelerinde süre kararlaştırılmadığı hallerde ise alım hakkı bir süreye tabi olmaz, fakat her halükârda TMK. m. 23 ve TBK. m. 27 hükümleriyle sözleşme serbestisine getirilen tahditler mahfuzdur<sup>10</sup>.

## **C. Tarafları**

### **1. Umumî Olarak**

Alım sözleşmesi iki taraflı bir sözleşmedir. Bu sözleşmenin bir tarafı, alım hakkını bahşedecek kişidir. Bu kişinin, üzerinde alım hakkı kurulacak malın mutlaka sahibi

---

<sup>9</sup> Belirteyim ki, böyle bir halde, on yıldan uzun süre olmadığı takdirde tarafların sözleşme akdetmeyeceğinin açıkça anlaşılması ve binaenaleyh TBK. m. 27/II,c.2 hükmünün uygulanıp alım sözleşmesinin tamamının geçersiz sayılması çok istisnâ bir ihtimaldir. Zira kanunun tayin ettiği on yıllık azamî sürenin hitamında taraflar tekrar bir alım sözleşmesi akdetmek suretiyle, yine on yıldan uzun olmamak kaydıyla, yeni bir süre kararlaştırabilirler.

<sup>10</sup> **Allgäuer**, s. 87; **Sebük**, Haklar, s. 107; **Meier-Hayoz**, Art. 683 N. 40; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 683 N. 2. BGE 71 II 158.

olması gerekmez. Zira alım hakkı kullanılmakla meydana gelecek hukukî işlem, bu mal üzerindeki hakkı doğrudan alım hakkı sahibine geçiren bir tasarruf işlemi değil, yalnızca bir taahhüt işlemidir. Taahhüt işlemlerine ise, üçüncü kişilerin sahip olduğu mallar ve hatta henüz mevcut olmayan malların da konu teşkil etmesi mümkündür.

Sözleşmenin diğer tarafında ise, umumiyetle lehine alım hakkı tesis edilecek kişi bulunur. Fakat bunun da her zaman böyle olması icap etmez. Alım hakkının üçüncü kişi lehine tesis edildiği hallerde, alım sözleşmesine taraf olan kişi ile lehine alım hakkı kurulan kişi birbirinden farklıdır.

Alım sözleşmesinin taraflarını birden fazla kişinin teşkil etmesi de pek tabii mümkündür. Aynı vaziyet, lehine alım hakkı kurulan üçüncü kişi için de geçerlidir.

## **2. Tarafların Ehliyeti**

### **a. Alım Hakkı Bahşeden Tarafın Ehliyeti**

Alım hakkı bahşetmekle bahşedenin malvarlığında bir azalma meydana geleceğinden, sözleşmenin işbu tarafının tam ehliyetli olması icap eder. Binaenaleyh ayırt etme gücüne sahip, ergin ve kısıtlanmamış kişiler serbestçe alım hakkı bahşedebilirler (TMK. m. 9).

Kendisine kanunî danışman atanmış kişiler bakımındansa mesele muhtelif ihtimallere göre incelenmelidir: Eğer alım hakkı bahşedecek kişiye bir rey danışmanı atanmışsa (TMK. m. 429/I), alım hakkının konusunu taşınmazların (b.2) veya kıymetli evrakın (b.3) teşkil ettiği her halde ya da alım hakkının konusunu teşkil eden mal her ne olursa olsun sözleşme ivazı veya alım bedelinden en az birinin kararlaştırılmadığı durumlarda (b.7) bu kişinin danışmanının rızası olmaksızın geçerli bir alım hakkı bahşetmesi mümkün değildir. Zira, her ne kadar TMK. m. 429/I'de dokuz bent halinde sayılan işler tahdîdî de olsa, bahşedilen alım hakkının kullanılmasıyla önceki cümlede

bent numaraları zikredilen ve danışmanın görüşüne tabi olan taşınmaz veya kıymetli evrak satımı ile bağışlama işlemleri kendiliğinden meydana gelmektedir<sup>11</sup>. Alım hakkı bahşedecek kişiye idare danışmanı atanmış olması ihtimalinde ise (TMK. m. 429/II), alım hakkının konusunu bu kişinin (gelirleri hariç) malvarlığında bulunan hangi mal teşkil ederse etsin danışmanın rızası alınmalıdır<sup>12</sup>. Gerek rey danışmanı gerek idare danışmanı rızasını izin, icazet veya alım sözleşmesine katılmak suretiyle açıklayabilir. Hatta idare danışmanı, temsilci vasfını da haiz olduğundan<sup>13</sup>, bizzat danışmanı olduğu kişinin nam ve hesabına alım sözleşmesi akdetmek suretiyle de alım hakkı bahşedebilir.

Sınırlı ehliyetsizler ise, kanunî temsilcilerinin rızası olmaksızın, tek başlarına alım hakkı bahşedemezler (TMK. m. 16/I,c.1, 343/I, 451/I). Binaenaleyh küçükler için velinin, vesayet altında kişiler için vasinin bu işleme rıza göstermesi şarttır. Hatta alım hakkının konusunu taşınmazlar veya olağan yönetim ve işletme ihtiyaçları dışında kalan herhangi bir mal teşkil ettiği takdirde (TMK. m. 462/I,b.1, 2), vesayet altındaki kişiler bakımından, vesayet makamının dahi izni gerekir. Bundan başka, sınırlı ehliyetsizlerin gerek tek başlarına gerek kanunî temsilcilerinin rızasıyla mühim bağışlarda bulunmaları yasak olduğundan (TMK. m. 449), bu kişilerin sözleşme ivazı ve alım bedeli olmaksızın yüksek kıymeti haiz mallar üzerinde alım hakkı bahşetmeleri, kanunî temsilcilerinin rızası olsa

---

<sup>11</sup> Sözleşme ivazının kararlaştırılmadığı hallerde ise, bu defa bizzat alım hakkı karşılıksız kazandırıldığından, TMK. m. 429/I,b.7 hükmü evleviyetle uygulanır.

<sup>12</sup> Bu kaideler geri alım hakkında da aynen uygulanacağından, **Nomer**'in s. 30-31'de "vefa konusu taşınmazdan başka bir şeyse, müşavirin oyuna ihtiyaç yoktur." demesi hatalıdır.

<sup>13</sup> **Dural/Öğüz**, N. 345.



dahi, mümkün değildir<sup>14</sup>. Veli veya vasi rızasını izin, icazet veya alım sözleşmesine katılmak suretiyle açıklayabilir; hatta bu kanunî temsilciler, bizzat sınırlı ehliyetsizin nam ve hesabına alım sözleşmesi akdetmek suretiyle de alım hakkı bahşedebilirler. Son olarak belirtilmelidir ki, TMK. m. 359/I, 453 ve 455 hükümlerinin uygulama sahasına giren istisnaî hallerde sınırlı ehliyetsizler, kanunî temsilcisinin rızasına muhtaç olmaksızın alım hakkı bahşedebilirler.

Tam ehliyetsizlerin yani ayırt etme gücüne sahip olmayanların ise ne tek başlarına ne de kanunî temsilcilerinin rızasıyla alım hakkı bahşetmeleri mümkündür. Zira bu kişilerin fiilleri hukukî sonuç doğurmaz (TMK. m. 15). Ancak kanunî temsilci, tam ehliyetsiz kişi nam ve hesabına alım sözleşmesi akdetmek suretiyle, alım hakkı bahşedebilir.

#### **b. Diğer Tarafın Ehliyeti**

Alım hakkı bahşedecek kişiyle alım sözleşmesi akdeden diğer taraf tam ehliyetliyse mesele yoktur. Ayırt etme gücüne sahip, ergin ve kısıtlanmamış herkes, her hâlükârda serbestçe alım sözleşmesinin diğer tarafını teşkil edebilirler.

Bu kişiye rey danışmanı atandığı hallerde de (TMK. m. 429/I) vaziyet aynıdır; danışmanın alım sözleşmesine rıza göstermesi gerekmez. Zira sırf bir alım sözleşmesine taraf olmak suretiyle kendi lehine veya üçüncü kişi lehine alım hakkı bahşedilmesini sağlamak TMK. m. 429/I'de sayılan danışman rızasını gerektiren işlemlerden değildir<sup>15</sup>.

---

<sup>14</sup> Sözleşme ivazı ve alım bedelinin çok düşük tutulduğu hallerde de bu kaide uygulanmalıdır. Ancak her müşahhas hadisede, mühim bir bağışlamanın mevcut olup olmadığı ayrıca tetkik edilmelidir.

<sup>15</sup> Alım hakkının konusunun taşınmaz veya kıymetli evrak olmasının bu bahiste bir ehemmiyeti yoktur. Çünkü TMK. m. 429/I'de rey danışmanının rızasına tabi tutulan

Fakat bu kişiye idare danışmanı atanmışsa (TMK. m. 429/II), bir tefrik yapılmalıdır: Eğer hem alım sözleşmesinde bir sözleşme ivazı kararlaştırılacak hem de bu ivaz kişinin gelirinden değil de sermayesinden karşılanacaksa danışmanın bu işleme rıza göstermesi icap eder; bundan başka hallerde ise idare danışmanının rızasına ihtiyaç yoktur.

Sınırlı ehliyetsizler ise, sözleşme ivazı kararlaştırılacak haller hariç, kanunî temsilcilerinin rızasına ihtiyaç duymaksızın alım sözleşmesinin diğer tarafını teşkil edebilirler. Çünkü bu kişiler, sözleşme ivazı kararlaştırılmadıkça, sırf alım sözleşmesi akdetmekle herhangi bir borç altına girmemektedirler. Bu hallerde alım sözleşmesi, sınırlı ehliyetsiz kişi lehine bir karşılıksız kazandırma teşkil eder (TMK. m. 16/I,c.2).

Tam ehliyetsizler ise hiçbir halde alım sözleşmesine taraf olamazlar (TMK. m. 15). Fakat bu kişilerin nam ve hesabına, bizzat kanunî temsilcileri alım sözleşmesi akdedebilir.

#### **D. Şekli**

Alım hakkı kullanılmakla bu hakka konu teşkil eden malın temlikine dair taahhüt işlemi kendiliğinden meydana geldiğinden, bu malın temlikine dair taahhüt işlemi hangi şekle tabi ise alım sözleşmesinin de o şekle tabi olması icap eder. Binaenaleyh bütün alım sözleşmelerinde riayet edilmesi gereken umumî bir şekil kaidesinden söz etmek mümkün değildir. Alım sözleşmelerinin şekli, konusunu teşkil eden mala göre farklılık arz etmektedir. Bir malın temlik borcu doğuran sözleşme şekle tabi ise, o malı konu edinen alım sözleşmesi de aynı şekle tabi olacaktır.

Nitekim bu sebeple, taşınmazları konu edinen alım sözleşmeleri resmî şekle tabi tutulmuştur (TBK m. 237/II). Zira alım hakkı kullanılmakla meydana gelen taşınmaz

---

taşınmaz ve kıymetli evrak alımı işlemleri, alım sözleşmesinin akdedilmesiyle değil, alım hakkının kullanılmasıyla meydana gelir. Bkz. §4/III/A.

mülkiyetinin nakli borcu doğuran sözleşmeler resmî şekle tabidir (TBK. m. 237/I, 288/II). Fakat işbu alım sözleşmelerine tapu memurlarının mı, yoksa noterlerin mi resmiyet kazandıracığı doktrinde ihtilafı bir meseledir:

Bir görüşe göre<sup>16</sup>, Tapu Kanunu m. 26/I mucibince taşınmazları konu edinen alım sözleşmelerini düzenlemek yetkisi yalnızca tapu memurlarına aittir. Binaenaleyh tapu memurlarınca tanzim edilmeyen alım sözleşmeleri geçersizdir. Ancak noterlerce tanzim edilmiş alım sözleşmeleri, şartları da mevcutsa, Noterlik Kanunu m. 60/b.3 mucibince noterlerin düzenlemeye yetkili olduğu bir başka sözleşme olan ve taşınmaz satış vaadi diye tesmiye edilen, taşınmaz mülkiyetinin nakline dair ön sözleşmeye tahvil edilerek geçerli sayılabilir.

---

<sup>16</sup> **Kocayusufpaşaoğlu**, Satış Vaadi, s. 121-124; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 643; **Tandoğan**, s. 279; **Gümüş**, s. 132; **Eren**, Mülkiyet, s. 460; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1901; **Aral/Ayrancı**, s. 203; **Eren**, Özel, s. 219; **Esener/Güven**, s. 322; **Gürsoy**, bir yandan s. 253-254'te “gayrimenkule müteallik işтира haklarına dair resmî senetler re’sen senet tanzimi suretiyle noterler muvacehesinde yapılır” ve s. 352’de “... işтира mukaveleleri noterler tarafından re’sen senet tanzimi suretiyle yapılır” demişken, yine aynı sayfada (s. 352) “BK. 213/2 hükmüne göre işтира (satın alma) hakkına mütedair olan mukavelenin resmî şekilde yapılması lâzımdır. ... Bizim katıldığımız bir görüşe göre, gayrimenkule müteallik bir işтира mukavelesinin Tapu Kanununun 26. maddesi mucibince, tapu memurları huzurunda akti gerekir” diyerek açık bir tenakuza düşmüştür. **Sebük** ve **Saymen/Elbir** ise, taşınmazları konu edinen alım sözleşmelerinin resmî şekle tabi olduğunu söylemekle iktifa etmiş, bu sözleşmelere resmiyet kazandıracak makamı açıkça belirtmemiştir (**Sebük**, İşтира, s. 6; Haklar, s. 40; **Saymen/Elbir**, s. 403).

Diğer bir görüşe göre ise<sup>17</sup>, Noterlik Kanunu m. 60/b.2 mucibince noterlerin vazifelerinden biri kanunlarda resmî olarak yapılmaları emredilen ve mercileri belirtilmemiş olan bütün hukukî işlemleri yapmak<sup>18</sup> olduğundan ve gerek TBK m. 237/II'de gerekse kanunlarımızdaki başka herhangi bir hükümde alım sözleşmelerine resmiyet kazandıracak makam belirtilmediğinden işbu alım sözleşmelerini tanzime noterler yetkilidir. Fakat Tapu Kanunu m. 26/I mucibince taşınmaz mülkiyetinin nakli borcu doğuran sözleşmeleri tapu memurları düzenlemeye yetkili olduğundan, noterlerin yanında tapu memurlarının tanzim ettikleri alım sözleşmeleri de geçerlidir.

Bu görüşlerin tahliline geçmezden evvel tekrar belirtmekte fayda var ki, az evvel ortaya koyduğum, alım sözleşmesi ile alım hakkı kullanılmakla meydana gelecek sözleşmenin aynı şekle tabi olduğu kaidesi mutlaktır ve binaenaleyh sözleşme konusu mal her ne olursa olsun bu kaidenin tatbiki icap eder. Zira kanunların, hem bir sözleşmeyi şekle tabi tutup hem de bu sözleşmeyi tek taraflı irade beyanıyla meydana getirebilme hakkı kuran sözleşmeyi başka bir şekle tabi tuttuğu düşünülemez. Şekil kaidelerinin tutarlılığı, işbu sözleşmeleri düzenlemeye aynı makamların yetkili olmasına bağlıdır.

Kanaatimce, her iki görüş de isabetsizdir. Birinci görüşü müdafaa eden müelliflerin temel hatası, Tapu Kanunu m. 26/I mucibince taşınmaz mülkiyetinin nakli borcu doğuran sözleşmeleri yalnızca tapu memurlarının düzenleyebileceğini, noterlerin ise ancak taşınmaz satış vaadi diye tesmiye edilen taşınmaz mülkiyetinin nakline dair ön

---

<sup>17</sup> **Velidedeoğlu/Esmer**, s. 438-439; **Bilge**, s. 95, 105; **Reisoğlu**, s. 202; **Tekinay**, s. 3-4; **Karahasan**, s. 1140; **Özbilen**, s. 285; **Kılıçoğlu**, s. 136; Yarg. 6. HD. 29.12.1952 T., 985 E., 3045 K. (**Karahasan**, s. 1140); Yarg. 6. HD. 10.05.1955 T., 2306 E., 2489 K. (**Tunaboğlu**, s. 538); Yarg. 6. HD. 09.02.1960 T., 1065 E., 1023 K. (**Karahasan**, s. 1140).

<sup>18</sup> Aynı hüküm mülga 3456 sayılı Noterlik Kanunu'nda da mevcuttu. Bkz. m. 44/N.

sözleşmeleri düzenlemeye yetkili olduğunu ileri sürmeleridir<sup>19</sup>. Oysa, taşınmaz mülkiyetinin nakli borcu doğuran sözleşmeleri tapu memurlarının yanında noterlerin de düzenleyebileceği ve noterlerin düzenlemeye yetkili olduğu taşınmaz satış vaadi isimli sözleşmelerin ön sözleşme değil taşınmaz mülkiyetini nakil borcu doğuran asıl sözleşme olduğu **Sungurbey** tarafından tam bir sarahatle ispat edilmiştir<sup>20</sup>. İkinci görüşü müdafaa eden müellifler ve Yargıtay ise, alım sözleşmelerinin şekli bakımından doğru sonuca ulaşmakla beraber, taşınmaz mülkiyetinin nakli borcu doğuran sözleşmeleri yalnızca tapu memurlarının düzenleyebileceğini ileri sürmekle tenakuza düşmüşlerdir<sup>21</sup>. Zira noterlerce düzenlenmiş bir alım sözleşmesinden doğan alım hakkı kullanılmakla, tapuda hiç işlem yapmaya gerek olmaksızın taşınmaz mülkiyetinin nakli borcu doğuran sözleşme kendiliğinden meydana gelmektedir.

Şu hâlde, taşınmaz mülkiyetinin nakli borcu doğuran sözleşmeleri düzenlemeye tapu memurlarının yanında noterler de yetkili olduğundan, taşınmazları konu edinen alım sözleşmelerini düzenlemeye tapu memurları da, noterler de yetkilidir. Diğer bir ifadeyle,

---

<sup>19</sup> **Kocayusufpaşaoğlu**, Satış Vaadi, s. 124-125; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 476-477; **Tandoğan**, s. 227, 243-244; **Gümüş**, s. 131-132; **Eren**, Mülkiyet, s. 210-211, 236; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1411, 1470-1471; **Aral/Ayrancı**, s. 186, 194-196; **Eren**, Özel, s. 179, 194-195; **Esener/Güven**, s. 232, 241-242.

<sup>20</sup> **Sungurbey**, Şerh, s. 8-38; **Sungurbey**, Eleştiri, s. 41-77.

<sup>21</sup> **Velidedeoğlu/Esmer**, s. 223; **Bilge**, s. 93-95; **Reisoğlu**, s. 166-167; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, Eşya, s. 665; **Karahasan**, s. 480; **Özbilen**, s. 250-251, 279; **Kılıçoğlu**, s. 116. Yarg. 8. HD. 07.03.2019 T., 2017/16387 E., 2019/2433 K. (www.kazanci.com); Yarg. 8. HD. 02.07.2019 T., 2019/2781 E., 2019/6759 K. (www.kazanci.com); Yarg. 3. HD. 14.11.2019 T., 2019/973 E., 2019/9152 K. (www.kazanci.com).

TBK. m. 237/II ile TBK. m. 237/I, 288/II'de zikredilen sözleşmelere resmîyet kazandıracak makamlar aynı olup, bunlar hem tapu memurları hem de noterlerdir<sup>22</sup>.

Bir taşınmaz üzerinde alım sözleşmesi akdetmek isteyen taraflar resmî şekil için noteri tercih etmişlerse, işbu sözleşmenin NK. m. 89 mucibince düzenleme şeklinde yapılması icap eder.

Buraya kadar yapılan izahat, alım sözleşmelerinin geçerlilik şekline ilişkindir. Buna mukabil, ispat şekli bakımından HMK. 200 hükmüne riayet edilmesi lazım gelir.

### **E. Teminat Maksadıyla Akdedilen Alım Sözleşmelerinin Geçerliliği Meselesi – Lex Commissoria Yasağı Muvacehesinde Alım Hakkı**

TMK. m. 873/II ve 949 (Art. 816/II, 894 ZGB.) mucibince, rehinle temin edilmiş bir borç vadesinde tediye edilmediği takdirde merhunun mülkiyetinin mürtehinine geçeceğine dair anlaşmalar geçersizdir. Buna “*Lex Commissoria Yasağı*” denir. Bu yasak iki unsurdan müteşekkil olup bunlar, borç vadesinde ödenmezse mürtehinin merhunu temellük edeceğine dair anlaşma ve bu anlaşmanın borcun muacceliyetinden evvel yapılmış olmasıdır<sup>23</sup>. Şu hâlde, acaba bir borcu temin etmek maksadıyla alacaklı lehine alım hakkı bahşedilmesi muteber midir? Mesele muhtelif ihtimallere göre incelemelidir. Fakat bundan evvel, böyle bir yasağın mevcudiyet sebeplerini tetkik etmekte fayda vardır.

Rehin hakkı, rehin konusu malın kıymetine müteveccih bir hak olup mürtehinine alacağını bu malın satış bedelinden öncelikle tahsil etme imkânı bahşeder<sup>24</sup>. Diğer bir ifadeyle, rehinle temin edilmiş bir borcun alacaklısı, bu borç vadesinde ödenmediği

---

<sup>22</sup> Aynı yönde **Sungurbey**, Eleştiri, s. 260.

<sup>23</sup> **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 1021; **Kuntalp**, s. 153-155; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3369; **Esener/Güven**, s. 596; **Sirmen**, Eşya, s. 677-678.

<sup>24</sup> **Kuntalp**, s. 151; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3177; **Sirmen**, Eşya, s. 677.

takdirde merhununu sattırmak ve satış bedelinden alacağını elde etmek yetkisini haizdir. Satış bedelinden alacaklı tamamen tatmin edildikten sonra şayet geriye bir şey kalmışsa, bu da rahine verilir. Zira rehin hakkının mürtehin lehine bahşettiği yetki, rehinle temin edilmiş alacak miktarıyla sınırlıdır (TMK. m. 875/I, 946; Art. 818/I, 891 ZGB.). Hukuk düzeninin mürtehinin yetkisine böyle bir sınırlama getirmesinin temel sebebi rahinin menfaatini korumaktır. Böylelikle, krediye ihtiyaç duyan ve bunu elde edebilmek için malını rehneden bir kimse muvacehesinde çok daha güçlü bir konumda bulunan mürtehinin, bu konumundan bilistifade, verdiği kredi miktarından fazlasını elde etmesi önlenmektedir<sup>25</sup>. İşte, lex commissoria yasağının mevcudiyet sebebi budur. Fakat dikkat edilmelidir ki bu yasak, rehinle temin edilmiş alacağın ferîleriyle beraber toplamını aşan kısmı içindir. Çünkü merhunun kıymeti alacak miktarından fazla değilse, rahinin mürtehin muvacehesinde zayıf konumda olduğu ve binaenaleyh korunmaya layık menfaati mevzubahis değildir.

Hal böyle iken, bir kimsenin, aldığı borcu temin maksadıyla hem malını rehnedip hem de bu borç vadesinde ödenmediği takdirde kullanılmak üzere ve borç muaccel olmazdan evvel mürtehin lehine bir alım hakkı bahşetmesi, merhunun kıymeti alacak miktarından da fazla ise, geçersizdir. Zira bu vaziyet, doğrudan lex commissoria yasağı kapsamına girmektedir. Öte yandan bir borcu temin maksadıyla, rehin verilmeksizin, borç tediye edilmediği takdirde kullanılmak üzere ve borcun muacceliyetinden evvel yalnızca alım hakkı bahşedilmesi ve alım hakkı konusu malın kıymetinin yine alacak miktarından fazla olması ihtimalinde de sonuç değişmez. Ayrıca bir rehin hakkı tesis edilmediğinden bu ihtimal doğrudan lex commissoria yasağını ihlal etmemekle beraber, bu yasağın dolanılması yani kanuna karşı hile teşkil etmektedir. Kanuna karşı hilenin müeyyidesi ise dolanılan kanun hükmünün uygulanmasıdır. Fakat bu iki ihtimalde de alacaklının, alım

---

<sup>25</sup> **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 1020; **Kuntalp**, s. 154-155; **Sirmen**, Eşya, s. 677.

hakkını kullanmakla beraber alım hakkı konusu malın kıymetinin alacak miktarını aşan kısmını alım hakkı bahşeden kimseye ödeyeceği de kararlaştırılmışsa, lex commissoria yasağına aykırılık söz konusu olmayacağından, akdedilen alım sözleşmesi geçerlidir<sup>26</sup>.

## F. Taşınmaz Satış Vaadiyle Mukayesesi

Taşınmaz satış vaatleri Türk hukuk doktrininde ekseriyetle taşınmaz satımına dair bir ön sözleşme olarak kabul edilmektedir<sup>27</sup>. Ne var ki, işbu vaatlerin bir ön sözleşme değil asıl satım sözleşmesi olduğu **Sungurbey** tarafından tam bir sarahatle ispat edilmiştir<sup>28</sup>. Bu ispat muvacehesinde kanaatimce elan taşınmaz satış vaatlerinin ön sözleşme olduğu kabil-i müdafaa değildir.

---

<sup>26</sup> **Kuntalp**, s. 159; **Sirmen**, Eşya, s. 678-680.

<sup>27</sup> **Schwarz**, s. 259-260; **Saymen/Elbir**, s. 308-309; **Velidedeoğlu/Esmer**, s. 452; **Feyzioğlu**, s. 26-27; **Kocayusufpaşaoğlu**, Satış Vaadi, s. 67 vd.; **Gürsoy**, s. 281; **Bilge**, s. 93-94; **Önen**, s. 92; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 490; **Reisoğlu**, s. 205; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, Eşya, s. 687 vd.; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, Borçlar, s. 144 vd.; **Doğan**, s. 16-18; **Ayrancı**, s. 59-60, 84; **Tandoğan**, s. 243 vd.; **Gümüş**, s. 131; **Eren**, Mülkiyet, s. 235; **Özbilen**, s. 278 vd.; **Kocayusufpaşaoğlu**, Borçlar, s. 103, dn. 26; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1469 vd.; **Kılıçoğlu**, s. 122 vd.; **Aral/Ayrancı**, s. 193 vd.; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 273 vd.; **Eren**, Özel, s. 192 vd.; **Esener/Güven**, s. 241 vd.; **Sirmen**, Eşya, s. 364 vd.; **Yavuz**, s. 140-141; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 71-72.

<sup>28</sup> **Sungurbey**, Şerh, s. 8-38; **Sungurbey**, Eleştiri, s. 41-77. Ayrıca belirtmekte fayda var ki, taşınmaz satış vaatlerinin bir ön sözleşme olduğunun Türk hukukundaki en mühim temsilcisi **Kocayusufpaşaoğlu**, bu hususta yazmış olduğu doktora tezinde alım sözleşmesi muvacehesinde taşınmaz satış vaadinin bir ön sözleşme olarak istiklal ve



Şu hâlde, taşınmaz satış vaadi diye tesmiye edilen ve hakikatte asıl satım sözleşmesi olan işbu sözleşme ile alım sözleşmesi mukayese edilecek olursa başlıca şu sonuçlar çıkar:

a) Alım sözleşmesi, kullanılmakla satış veya bağışlama sözleşmesi meydana getiren alım hakkı kurar. Taşınmaz satış vaadi ise, satış sözleşmesinin ta kendisidir.

b) Taşınmazları konu edinen alım sözleşmelerini tanzime noterler ve tapu memurları yetkilidir. Taşınmaz satış vaatlerine resmiyet kazandıracak makamlar da aynıdır (TBK. m. 237/II; NK. m. 60/b.3; TK. m. 26/I, IX).

c) Alım hakkı, yenilik doğuran bir haktır. Buna mukabil taşınmaz satış vaadinden doğan hak -işbu sözleşme bir borç sözleşmesi olduğundan- alacak hakkıdır. Binaenaleyh alım hakkı hak düşürücü süreye tabi iken, taşınmaz satış vaadinden doğan hak zamanaşımına tabidir.

d) Taşınmazları konu edinen alım hakkının mevcudiyet süresi kanun tarafından tahdit edilmiştir. TBK. m. 238'e göre, bu hak en fazla on yıllık süre için kararlaştırılabilir. Buna karşılık, taşınmaz satış vaadinden doğan hakkın mevcudiyet müddetini tahdit eden

---

hikmet-i mevcudiyetini TSN. m. 16 hükmüne istinat ettirmiştir (**Kocayusufpaşaoğlu**, Satış Vaadi, s. 102). Ne var ki mezkûr hüküm tescil taleplerine mütedair olup, bu hükmün taşınmazların temlikine müteallik borçlandırıcı işlemlere değil tasarruf işlemlerine uygulanması icap eder. Her ne kadar **Kocayusufpaşaoğlu** taşınmaz satımının, taahhüt işleminin yanında tasarruf işlemini de muhtevi olduğunu ileri sürmüştü de (**Kocayusufpaşaoğlu**, Satış Vaadi, s. 102), müellifin bu noktainazarı da yine **Sungurbey** tarafından cerhedilmiştir. Bkz. **Sungurbey**, Şerh, s. 16-38; **Sungurbey**, Eleştiri, s. 49-77.

bir hüküm ise yoktur. Böyle olunca, TBK. m. 146 mucibince işbu alacak hakkı on yılda zamanaşımına uğrayacaktır<sup>29</sup>.

e) Alım hakkı gibi, taşınmaz satış vaadinden alıcı lehine doğan hak<sup>30</sup> da tapu kütüğüne şerh verilebilir (TK. m. 26/IX). Lakin alım hakkı en fazla on yıl için tapu kütüğüne şerh verilebilirken, taşınmaz satış vaadinden alıcı lehine doğan hakkın şerhinde bu süre beş yıldır (TK. m. 26/X).

### III. ALIM VASIYETİ

Alım hakkının sağlar arası bir işlem olan sözleşme ile kurulabileceği yukarıda incelendi. Acaba bu hakkın bir ölüme bağlı tasarrufla kurulması da mümkün müdür? Doktrinde bu suale müspet cevap verilmektedir<sup>31</sup>. Fakat kanaatimce bu fikir hatalıdır. Şöyle ki, TMK. m. 600/I (Art. 562/I ZGB.) hükmü mucibince musaleh, murisin ölümüyle vasiyet konusu mal üzerinde doğrudan bir hak iktisap etmez. Musaleh yalnızca, bu malın kendisine temlik edilmesine müteveccih bir alacak hakkına sahip olur. Böyle olunca, mezkûr hüküm muvacehesinde bir kimse lehine alım hakkı kurulmasına matuf bir ölüme bağlı tasarruf yapılması mümkündür ve bu ölüme bağlı tasarruf, vasiyetname veya miras

---

<sup>29</sup> **Kocayusufpaşaoğlu**, Satış Vaadi, s. 209.

<sup>30</sup> **Kocayusufpaşaoğlu**, Satış Vaadi, s. 217; **Sungurbey**, Şerh, s. 42, dn. 83.

<sup>31</sup> **Allgäuer**, s. 44; **Sebük**, İştirar, s. 6; **Sebük**, Haklar, s. 25, 38; **Meier-Hayoz**, Art. 683 N. 16, 36; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 683 N. 2; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 643; **Tekinay**, s. 2-3; **Guhl/Koller/Schnyder/Druey**, s. 343; **Tandoğan**, s. 278; **Eren**, Mülkiyet, s. 459; **Özbilen**, s. 285; **Aral/Ayrancı**, s. 202; **Eren**, Özel, s. 219; **Sirmen**, Eşya, s. 441, dn. 605; **Yavuz**, s. 142; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 73; BGE 118 II 395. Önalım hakkı bakımından **Feyzioğlu**, s. 82-83.

sözleşmesi şeklinde yapılabilir<sup>32</sup>. Fakat işbu alım vasiyetinin yapılması ve murisin ölümüyle, varsa vasiyeti tenfiz memuru, yoksa kanunî veya mansup mirasçılar musalehe vasiyete konu mal üzerinde bir alım hakkı bahşetme borcu altına girerler. Yoksa sırf bir alım vasiyeti ve murisin ölümü, musalehin bir alım hakkı iktisap etmesini intaç etmez.



---

<sup>32</sup> Binaenaleyh, konusu bir alım hakkının kurulması olan ölüme bağlı tasarrufları, her iki şekli manada ölüme bağlı tasarrufu da ifade etmek üzere, “alım vasiyeti” olarak tesmiye ettim.

### §3. ALIM HAKKININ ŞERH VERİLMESİ

Alım hakkı şahsî bir haktır ve kaideten sadece alım hakkını bahşeden kişi veya bu kişinin küllî halefleri aleyhine ileri sürülebilir. Böyle olmakla beraber Türk Medenî Kanunu, taşınmaz üzerinde kurulan alım haklarının tapu kütüğüne<sup>1</sup> şerh verilmesine (TMK. m. 1009/I) ve böylelikle bu hakkın o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı da ileri sürülmesine imkân tanımıştır (TMK. m. 736/I, 1009/II).

#### I. ŞERHİN ŞARTLARI

Geçerli olarak kurulmuş bir alım hakkının tek başına mevcudiyeti, bu hakkın tapu kütüğüne şerh verilmesi için kâfi değildir. Şerh işlemi, birtakım başka şartların da mevcudiyetini gerektirmektedir. Bu şartlar, yetkili kişinin şerh talebinde bulunması ve şerhin hukukî sebebini tevsik etmesidir (TST. m. 16/I, 17/I, 18).

#### A. Hukukî Sebep

Alım hakkının şerhinin iki hukukî sebebi vardır. Bunlar, alım sözleşmesi ve şerh anlaşmasıdır.

#### 1. Alım Sözleşmesi

Şerhin ilk hukukî sebebi, alım sözleşmesidir. Zira bir hakkın şerhinden bahsedebilmek için evvela o hakkın geçerli surette kurulmuş olması icap eder. Yukarıda

---

<sup>1</sup> Alım hakkı kat mülkiyetine tabi müstakil bölüm üzerinde kurulmuşsa, tapu kütüğüne değil, kat mülkiyeti kütüğüne şerh verilir (KMK. 11/I, c. 2 kıyasen).

incelendiği üzere<sup>2</sup>, alım hakkı daima bir sözleşmeyle kurulur ve konusunu taşınmazların teşkil ettiği hallerde bu sözleşme resmî şekilde yapılmak gerekir. Binaenaleyh alım hakkının şerhi için, noter huzurunda veya tapuda tanzim edilmiş bir alım sözleşmesinin mevcudiyeti şarttır<sup>3</sup>. Ancak ehemmiyetle belirtmek gerekir ki, şerh yapılacak esnada alım hakkının da mevcudiyetini devam ettiriyor olması gerekir; herhangi bir sebeple alım hakkı sona ermiş ise<sup>4</sup>, artık bu hakkın şerhi de mümkün olmaz.

Murisin, mirasçılarını bir kimse lehine alım hakkı kurma borcu altına sokan ve benim “alım vasiyeti” olarak tesmiye ettiğim hukukî işlemin ise, murisin ölümünden evvel veya sonra, şerhin hukukî sebebini teşkil etmesi mümkün değildir<sup>5</sup>. Çünkü böyle bir durumda henüz bir alım hakkı mevcut değildir. Ancak murisin ölümünden sonra mirasçılarının, söz konusu vasiyetten kaynaklanan borçlarını ifa etmek için bir alım sözleşmesi akdederek şerhin bu hukukî sebebini meydana getirebilmeleri pek tabii mümkündür.

## 2. Şerh Anlaşması

Tek başına alım sözleşmesi, alım hakkının şerh verilmesine yetmez. Bunun için, tarafların bu hakkın şerhine dair ayrıca bir sözleşme akdetmeleri gerekir. Şerh anlaşması olarak tesmiye edilen bu sözleşme, alım hakkını kuvvetlendirip alım hakkı bahşeden

---

<sup>2</sup> Bkz. §2.

<sup>3</sup> TST. m. 47/b.c hükmünde yalnızca noter huzurunda düzenlenen sözleşmeden bahsedilmesi isabetsizdir. Zira taşınmazları konu edinen alım sözleşmelerini tanzime tapu memurları da yetkilidir (bkz. §2/I/D) ve binaenaleyh tapuda düzenlenmiş alım sözleşmeleri de şerhin hukukî sebebini teşkil edebilir.

<sup>4</sup> Alım hakkının sona erme halleri için bkz. §6.

<sup>5</sup> Karş. **Meier-Hayoz**, Art. 683 N. 57 atfıyla Art. 681 N. 115.

tarafın hukukî durumunu ağırlaştırdığından, alım sözleşmesinin şekline tabidir<sup>6</sup>. Binaenaleyh şerh anlaşması da noter huzurunda veya tapuda tanzim edilmelidir. Bu anlaşma, alım sözleşmesine dercedilecek bir kayıtla yapılabileceği gibi alım sözleşmesinden sonra ayrı bir sözleşmeyle de yapılabilir.

## **B. Şerh Talebi**

Alım hakkının tapu kütüğüne şerhi için hukukî sebebin tamam olması da yetmez. Ayrıca bir şerh talebinde bulunmak şarttır. Bu talep tapu memuruna müteveccih olup, yazılı yapılmak lazım gelir (TST. m. 16/I). Talebin, bozucu kayıt veya şarta bağlı yapılması ise mümkün değildir (TST. m. 16/II).

Talepte bulunmaya yetkili kimse, alım hakkı konusu taşınmazın malikidir (TST. m. 17/I). Malik bizzat şerh talebinde bulunabileceği gibi, alım hakkı sahibini veya üçüncü bir kişiyi talepte bulunmaya yetkili kılabilir<sup>7</sup>.

Malikin şerh talebinde bulunmaması halinde, alım hakkı sahibi açacağı bir dava ile şerh anlaşmasının gereğinin yerine getirilmesini talep edebilir. İşbu davaya TMK. m. 716/I hükmü kıyasen uygulanır ve binaenaleyh dava neticesinde verilen hüküm ile alım hakkı kuvvetlendirilmiş olur<sup>8</sup>.

## **II. ŞERHİN HÜKMÜ**

Şahsî hakların tapu kütüğüne şerhinin hükmü Türk-İsviçre hukukunda münakaşalı bir meseledir. Alım hakkı bakımından bu münakaşa, umumî olarak şahsî hakların şerhinin

---

<sup>6</sup> **Sungurbey**, Şerh, s. 49-50.

<sup>7</sup> **Homberger**, Art. 959 N. 11; **Sungurbey**, Şerh, s. 57.

<sup>8</sup> **Sungurbey**, Şerh, s. 67-68.

hükmünü düzenleyen TMK. m. 1009/II (Art. 959/II ZGB.)'nin ve hususî olarak alım hakkının şerhinin hükmünü düzenleyen TMK. m. 736/I (Art. 683/I ZGB.<sup>9</sup>)'in nasıl yorumlanacağıyla alakalıdır. Bu hususta doktrinde ileri sürülmüş üç temel nazariye aşağıda incelenmiştir<sup>10</sup>.

### A. Aynî Hak Nazariyesi

Aynî hak nazariyesine göre<sup>11</sup>, şahsî bir hak olan alım hakkı tapu kütüğüne şerh verilmekle aynî hakka dönüşür. Bu görüşün hatası barizdir. Zira alım hakkı şerh verilmekle, aynî haklar gibi herkese karşı değil, sadece konusunu teşkil eden taşınmaz üzerinde sonradan iktisap edilen hakların sahiplerine karşı dermeyeran olunabilir. Nitekim bu nazariye bugün tamamen terk edilmiş bulunmaktadır.

### B. Eşyaya Bağlı Borç Nazariyesi

Eşyaya bağlı borç nazariyesine göre<sup>12</sup>, alım hakkı tapu kütüğüne şerh verilmekle şahsî niteliğini kaybetmez. Fakat şerh sayesinde alım hakkından doğan mükellefiyet,

---

<sup>9</sup> Bu madde 04.10.1991 tarihinde ilga edilmiştir.

<sup>10</sup> Etraflıca malumat için bkz. **Sungurbey**, Şerh, s. 79 vd.

<sup>11</sup> **Scheidegger**, Otto; Grundbuch vormerkungen im schweizerischen Civilgesetzbuch Art. 959-961, ZSR. 28, 1909, s. 111-135 (**Sungurbey**, Şerh, s. 88).

<sup>12</sup> **Guhl**, s. 119 vd., 125 vd., 168 vd.; **Homberger**, Art. 959 N. 22 vd.; **Jost**, s. 86 vd., 159 vd.; **Kocayusufpaşaoğlu**, Satış Vaadi, s. 196 vd.; **Serozan**, s. 470 vd.; **Meier-Hayoz**, Art. 681 N. 50 vd., Art. 683 N. 56; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 681/82 N. 46, Art. 683 N. 5; **Erel**, s. 205 vd.; **Tekinay**, s. 5;

şerhle yüklü taşınmazın mülkiyetine bağlanır. Buna göre şerhten sonra taşınmazı temellük eden her yeni malik alım sözleşmesinin tarafı haline gelir; taşınmazın mülkiyetini temlik eden her malik ise işbu sözleşmeye taraf olmaktan çıkar. Böylelikle şerhten sonra alım hakkı hangi malik döneminde kullanılırsa o malik meydana gelen borçtan sorumlu olur ve alım bedeli de o malike ödenir.

Alım hakkı kullanıldıktan sonra ve fakat taşınmaz henüz alım hakkı sahibi adına tescil edilmezden evvel işbu taşınmazın tapuda üçüncü şahıs adına tescil edilmesi ihtimalinde ise eşyaya bağlı borç nazariyesini müdafaa eden müellifler arasında ihtilaf mevcuttur. Bir görüşe göre<sup>13</sup>, alım hakkı kullanıldıktan sonra üçüncü şahıs, tapuda adına tescil yapılmasına rağmen mülkiyeti kazanamaz; binaenaleyh alım hakkı sahibi, üçüncü şahsa karşı TMK. m. 1025/I mucibince tapu sicilinin düzeltilmesi davası, taşınmazı üçüncü şahıs adına tescil ettiren ve elan malik kalmaya devam eden şahsa karşı da TMK. m. 716/I mucibince mülkiyetin hükmen geçirilmesine dair yenilik doğuran dava açacaktır. İkinci bir görüşe göre<sup>14</sup>, alım hakkı kullanıldıktan sonra taşınmazın üçüncü şahıs adına tescili muteberdir ve bu muamele hukukî durumu değiştirmez, şerhin eşyaya bağlı borç tesiri devam etmektedir, alım hakkından doğan borç mülkiyetle beraber üçüncü şahsa geçer; binaenaleyh alım hakkı sahibi, taşınmazın kendisine temlik edilmesini doğrudan doğruya yeni malik üçüncü şahıstan talep edebilir ve bu şahıs aleyhine TMK. m. 716/I mucibince mülkiyetin hükmen geçirilmesine dair yenilik doğuran dava ikame

---

**Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, Eşya, s. 383 vd.; **Schmid**, Art. 959 N. 2 vd.;

**Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1037 vd.; **Sirmen**, Eşya, s. 223 vd.

<sup>13</sup> **Guhl**, s. 140 vd., 168 vd.

<sup>14</sup> **Jost**, s. 159; **Serozan**, s. 475, dn. 19; **Erel**, s. 206.



edebilir. Üçüncü bir görüşe göre<sup>15</sup> ise, alım hakkı kullanılmakla şerhin eşyaya bağlı borç tesiri sona erer, bunun yerini şerhin munzam (aynî) tesiri alır; buna göre, üçüncü şahıs adına yapılan tescil yine muteber olmakla beraber alım hakkı sahibine taşınmazı temlik etme borcu önceki malikte kalmaya devam eder fakat alım hakkı sahibi şerhin munzam tesiriyle taşınmazın kendisine temlik edilmesini üçüncü şahıstan talep edebilir ve TMK. m. 716/I mucibince mülkiyetin hükmen geçirilmesine dair yenilik doğuran davayı üçüncü şahsa tevcih edebilir; mamafih, ikinci görüşten farklı olarak bu görüşe göre, üçüncü şahıs alım hakkından doğan borcun ifasından sorumlu olmaz.

Bu nazariyeye göre şerh sayesinde, alım hakkı konusu taşınmaz üzerinde şerhten sonra kurulan sınırlı aynî haklar ile şerh verilen şahsî haklar veya tasarruf tahditleri ise, alım hakkı kullanılmakla meydana gelen borcun ifasını zedelediği ölçüde etkisiz kalacaktır. Buna göre, alım hakkı kullanıldıktan sonra bu sınırlı aynî hakların veya şahsî hakların sahipleri ya bu haklarını terkin ettirecekler ya da işbu haklar alım hakkı sahibinin TMK. m. 1025/I hükmü mucibince açacağı tapu sicilinin düzeltilmesi davasıyla terkin ettirilecektir.

### C. Aynî Tesir Nazariyesi

Aynî tesir nazariyesine göre<sup>16</sup>, tapu kütüğüne şerh verilen alım hakkı şahsî niteliğini kaybetmediği gibi, bu hakkın temelini teşkil eden borç ilişkisi de eşyaya bağlı borç haline gelmez. Alım sözleşmesiyle meydana gelen borç ilişkisi yine aynı taraflar arasında kalmaya devam etmekle beraber bu borç ilişkisinden doğan talep hakkı şerh sayesinde aynî tesir kazanır. Buna göre, alım hakkı şerh verildikten sonra taşınmaz el

---

<sup>15</sup> **Kocayusufpaşaoğlu**, Satış Vaadi, s. 204; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1040 vd.

<sup>16</sup> **Sungurbey**, Şerh, s. 102 vd., 117 vd.; **Sungurbey**, Eleştiri, s. 265 vd.

değiştirse dahi alım hakkı kullanılmakla meydana gelecek mülkiyeti geçirme borcunun borçlusu değişmez, işbu borçlu yine alım hakkını bahşeden ilk malik olarak kalmaya devam eder. Fakat şerh sayesinde, mülkiyetin geçirilmesine dair talep hakkı ilk malik borçluya karşı ileri sürülebileceği gibi, taşınmazı sonradan temellük eden üçüncü şahıslara karşı da dermeyan olunabilir<sup>17</sup>.

Mülkiyeti geçirme borcu, taşınmazı temellük eden üçüncü şahsa geçmediğinden, üçüncü şahıs işbu borcun ifasından sorumlu da değildir. Üçüncü şahıs yalnızca, taşınmazın alım hakkı sahibi adına tapu kütüğüne tesciline rıza göstermek mecburiyetindedir. Böyle olunca üçüncü şahıs, taşınmazı ne durumdaysa öylece alım hakkı sahibine verecektir. Binaenaleyh borca aykırılık hallerinden üçüncü şahıs değil, borçlu kalmaya devam eden ilk malik sorumlu olacaktır<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> Bu nazariyede, üçüncü şahsın taşınmazı alım hakkının kullanılmasından önce veya sonra temellük etmesi bakımından bir fark yoktur.

<sup>18</sup> **Erel**'in s. 208'de "... kanaatimizce şahsî hakkın tapuya şerh edilmesi alacaklının borçlu-malike fazlaca güven taşımadığının belirtisidir. Alacaklı şerh yoluyla, hakkının gayrimenkulün temlikinden ve borçlunun değişmesinden etkilenmemesini istemektedir. Esasen şerh edilebilen şahsî haklardan hiçbirinin ifası borçlunun şahsî niteliklerine bağlı değildir. Şayet alacaklı sırf borçlunun şahsına taşıdığı güvenle bu hakkı tesis etseydi, ayrıca bir şerhe gerek duymaz ve borçlu-malikin taahhüdüyle yetinebilirdi." cümlelerini eşyaya bağlı borç nazariyesini müdafaa ve aynî tesir nazariyesini tenkit maksadıyla sarf etmesi isabetli değildir. Zira eşyaya bağlı borç ve aynî tesir nazariyeleri arasında, şerh verilmiş şahsî haktan doğan borcun gereği gibi ifa edilmesi ihtimalinde bir fark yoktur. Filhakika şerhten sonra taşınmaz üçüncü şahsa temlik edilse ve sonra şahsî hak kullanılsa, meydana gelen borç da (eşyaya bağlı borç nazariyesinde üçüncü şahıs tarafından, aynî tesir nazariyesinde ise önceki malik

Şerhten sonra taşınmaz temlik edilmemekle beraber taşınmaz üzerinde üçüncü şahıslar lehine sınırlı aynî haklar kurulmuş veya taşınmaz yeni şerhlerle yüklenmişse, yine malik kalmaya devam eden borçludan mülkiyetin geçirilmesi talep edilmekle beraber, üçüncü şahıslardan da, alım hakkının kullanılmasından doğan borcun ifasını

---

tarafından ve yeni malik üçüncü şahsın da rıza göstermesiyle) gereği gibi ifa edilse, iki nazariyede de şahsî hakkın sahibi arzu ettiği sonuca ulaşmaktadır. Halbuki bu nazariyeler arasındaki fark, borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmediği ihtimallerde ortaya çıkar. Şöyle ki, yine şerhten sonra taşınmaz üçüncü şahsa temlik edilse ve sonra şahsî hak kullanılsa, fakat bu defa meydana gelen borç (eşyaya bağlı borç nazariyesinde üçüncü şahıs tarafından, aynî tesir nazariyesinde ise önceki malik tarafından veya yeni malik üçüncü şahsın rıza göstermemesiyle) hiç veya gereği gibi ifa edilmese, bu borca aykırılık halinden hangi şahsın sorumlu tutulacağı iki nazariye arasındaki farkı ortaya koymaktadır. Şayet eşyaya bağlı borç nazariyesi kabul edilirse üçüncü şahıs, şerhten sonra taşınmazın temlikiyle borcu da deruhte etmiş sayılacağından borca aykırılık hallerinden, alım hakkı sahibinin kendisine güvenip sözleşme akdettiği önceki malik değil, yeni malik üçüncü şahıs sorumlu olacaktır. Aynî tesir nazariyesinin kabulü halinde ise, şerhten sonra üçüncü şahıs taşınmazı temlik almakla beraber alım hakkı kullanılmakla meydana gelecek borcun borçlusu önceki malik kalmaya devam edeceğinden, borca aykırılık hallerinden alım hakkı sahibinin kendisine güvenip sözleşme akdettiği ve malî durumu hakkında malumat sahibi olduğu bu önceki malik sorumlu olacaktır. Bu sebeple, aynî tesir nazariyesi eşyaya bağlı borç nazariyesine nazaran, şahsî hakkın sahibinin menfaatlerini korumaya daha elverişlidir. Nitekim böylelikle **Erel**'in eşyaya bağlı borç nazariyesini müdafaa etmekte gözettiği şahsî hakkın sahibinin korunması hedefi (**Erel**, s. 208), ancak aynî tesir nazariyesinin kabulüyle tam manasıyla gerçekleşmiş olacaktır.

zededelediği ölçüde, bu sınırlı aynî hakların veya şerhlerin terkin edilmesi talep edilebilecektir.

Şerh verilmiş alım hakkından doğan talep hakkı üçüncü şahıs aleyhine ancak borçlu aleyhine olduğu ölçüde ileri sürülebileceğinden, TBK. m. 199 (Art. 179 OR.)’un burada kıyasen uygulanmasıyla, borçlu gibi üçüncü şahıs da bu talebin eksikliğini, geçersizliğini veya bu talebe karşı defilerini alım hakkı sahibine karşı ileri sürebilecektir. Alım hakkı sahibinin üçüncü şahıs aleyhine dava açmasıyla, TBK. m. 214 (Art. 192 OR.) vd.ndaki zapta karşı tekeffül hükümleri de uygulama alanı bulacağından, üçüncü şahsın davayı borçlu önceki malike ihbar ederek bu savunmaları yapması kendi lehine olacaktır. Fakat TBK. m. 214/II (Art. 192/II OR.) ve TMK. m. 1020/III (Art. 970/III ZGB.) hükümleri muvacehesinde üçüncü şahsın zapta karşı tekeffül talebi, önceki malik tarafından ayrıca üstlenilmedikçe, akim kalacaktır. Ödemezlik defî bakımındansa, şerhten sonra taşınmazı temellük eden üçüncü şahsa mülkiyetle beraber karşı edim hakkının da geçtiği kabul edildiğinden, TBK. m. 97 (Art. 82 OR.) hükmü burada kıyasen uygulanacak ve bu karşı edim üçüncü şahsa ödeninceye dek üçüncü şahıs ödemezlik defini ileri sürmek suretiyle mülkiyetin alım hakkı sahibine geçirilmesine rıza göstermekten içtinap edebilecektir<sup>19</sup>. Taşınmazı bir ivaz mukabilinde temellük etmiş üçüncü şahsın, temlik

---

<sup>19</sup> Şu var ki, üçüncü şahıs kendisine geçen bu karşı edim hakkını, ayrıca alacak hakkı da kendisine temlik edilmedikçe, ancak defî yoluyla ileri sürebilir. Bkz. **Sungurbey**, Şerh, s. 121. Şunu da belirtmekte fayda var ki, aynî tesir nazariyesinin müdafii **Sungurbey** Şerh s. 119 vd.nda, üçüncü şahsa mülkiyetle beraber karşı edim hakkının da geçtiğini ve böylelikle satış bedeli kendisine ödeninceye dek üçüncü şahsın ödemezlik defini ileri sürerek mülkiyeti geçirmekten kaçınabileceğini söylemişken, hatta s. 120’de “Yoksa, mülkiyet üçüncü kişiye geçmişken, mülkiyetin geçirilmesinin karşı-edim hakkının gene borçluda, eski mâlikte kalması, böylece tapu kütüğüne şerh

eden önceki malike borucunu ifa etmiş olup olmaması ise, ödemezlik defini ileri sürmesine mâni değildir.

Bu nazariyeye göre, şerhten sonra taşınmazın mülkiyeti devredilmişse, alım hakkı sahibi, borçlu önceki malike karşı TMK. m. 716/I (Art. 665/I ZGB.) mucibince sahip olduğu mülkiyetin hükmen geçirilmesine dair kurucu yenilik doğuran dava hakkını, şerh sayesinde borçlu olmayan yeni malik aleyhine kullanabilecektir<sup>20</sup>. Şerhten sonra taşınmaz

---

edilen kişisel hak sahibinin bu hakkını, üstelik üçüncü kişiye hiçbir akça vermeksizin üçüncü kişiye karşı ileri sürerek taşınmazı çekip alabilmesi, üçüncü kişinin ise ancak açıkça zabta karşı sağlamada bulunmuş olan satıcıya (borçluya) karşı sağlama istemini ileri sürebilmesi, hem dolaşık, hem de adalet duygusunu tam okşamayan bir çözüm olacaktı.” demişken; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop** ve **Nomer**’in, üstelik **Sungurbey**’e atıf verdikten hemen sonra, aynî tesir nazariyesi kabul edildiği takdirde karşı edimin yeni malik üçüncü şahsa değil eski malike ödeneceğini, bunun adalete aykırı düşen bir sonuç olduğunu (**Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, Eşya, s. 388), üçüncü şahsın ise taşınmazı temlik alırken ödediği bedeli eski malikten ancak şartları da gerçekleşmişse zapta karşı tekeffül veya sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edebileceğini (**Nomer**, s. 73) iddia etmesi doğru değildir.

<sup>20</sup> **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**’un eşyaya bağlı borç nazariyesini müdafaa etmek amacıyla ve aynî tesir nazariyesini tenkit eder tarzda sarf ettiği “Şerhedilen bir iştirah, vefa veya şuf’a hakkını kullanan kimse, bu teori sayesinde, önce eski malike karşı ifa dâvası sonra da yeni malike karşı düzeltme dâvası açmak yerine, her iki sonucu yeni malike karşı açacağı tek bir dâva ile elde edebilir.” cümlesinde de isabet yoktur. Zira aynî tesir nazariyesinin kabulü halinde de şerh edilen şahsî hakkın sahibi, doğrudan doğruya yeni malik üçüncü şahıs aleyhine (**Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**’un

üzerinde sınırlı aynî hak kurulmuş veya taşınmaz yeni bir şerhle yüklenmişse, alım hakkı sahibi bu defa sınırlı aynî hakkın sahibi veya şerhten istifade eden üçüncü şahıstan, bunların terkinini talep edebilir. Üçüncü şahsın terkine yanaşmadığı hallerde ise alım hakkı sahibi, TMK. m. 716/I (Art. 665/I ZGB.) hükmünün kıyasen uygulanmasıyla, bu hakların hükmen terkinini dava edebilir.

### III. ŞERHİN HÜKMÜNÜN SONA ERMESİ VE TERKİNİ

Alım hakkının şerhinin sona ermesi<sup>21</sup> ve terkinini, diğer şahsî haklarda olduğu gibidir<sup>22</sup>.

#### A. Alım Hakkının Sona Ermesi

Alım hakkı çeşitli sebeplerle sona erebilir ve alım hakkının sona ermesiyle kaideten şerhin hükmü de sona erer. Binaenaleyh şerhin hükmünün sona erdiği an bakımından alım hakkının sona erme sebeplerini ayırmak icap eder: Eğer alım hakkı kullanmayla sona ermişse şerhin hükmü hemen o anda sona ermez; alım hakkı sahibinin taşınmazı temellük ettiği ana kadar şerhin hükmü devam eder<sup>23</sup>. Alım hakkının kullanma

---

“ifa davası” diye hatalı olarak tesmiye ettikleri) mülkiyetin hükmen geçirilmesine dair yenilik doğuran dava açabilir. (Ayrıca bkz. **Sungurbey**, Şerh, s. 114-115).

<sup>21</sup> Şerhin sona ermesinden maksat, şerhin hükmünün yani şerhle meydana gelen tesirin sona ermesidir. Yoksa hükmü sona ermekle beraber şayet şerh tapu kütüğünden terkin edilmemişse madden değil fakat şeklen mevcudiyetini devam ettirir.

<sup>22</sup> **Homberger**, Art. 959 N. 26; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 681/82 N. 25.

<sup>23</sup> Bkz. II/C.

harici bir sebeple sona erdiği hallerde ise alım hakkı sona erdiği anda şerhin hükmü de son bulur.

Alım hakkının sona ermesiyle taşınmaz maliki, tapu memurundan şerhin terkinini talep edebilir (TST. m. 69/IV).

### **B. Şerh Süresinin Geçmesi**

Alım hakkının şerhinin süresi, şerh anlaşmasında taraflarca serbestçe kararlaştırılabilir fakat TMK. m. 736/II mucibince bu süre on yıldan fazla olamaz. Şu hâlde, taraflarca on yıl veya daha kısa bir süre kararlaştırılmışsa bu sürenin sonunda şerhin hükmü sona erer. On yıldan fazla bir süre kararlaştırıldığı hallerde ise TBK. m. 27/II hükmü uygulanır, süre on yıl kabul edilir ve on yılın sonunda şerhin hükmü sona erer. Şerh anlaşmasında süre kararlaştırılmamış olması da mümkündür; bu ihtimalde de TMK. m. 736/II mucibince şerhin hükmü, yine şerh tarihinden itibaren on yıl geçmekle son bulur.

Şerh süresi geçtikten sonra taşınmaz maliki, tapu memurundan şerhin terkinini talep edebilir (TST. m. 69/III).

### **C. Şerhten Feragat**

Alım hakkından feragat, bu hakkı ve binnetîce şerhi sona erdirir. Fakat şerh verilmiş alım hakkından feragat etmeksizin, yalnızca şerhin hükümlerinden feragat etmek de mümkündür<sup>24</sup>. Bunun için, alım hakkı sahibinin tapu memurundan tek tarafı olarak şerhin terkinini talep etmesi icap eder (TST. m. 69/I). Bu talebin yevmiye defterine kaydedildiği andan itibaren şerhin hükümleri de sona ermiş olur (TMK. m. 1022/II).

---

<sup>24</sup> **Sungurbey**, Şerh, s. 137-138.

## §4. ALIM HAKKININ KULLANILMASI

### I. ÖZELLİKLERİ

#### A. Tek Taraflı İrade Beyanıyla Kullanılması

Yenilik doğuran bir hak olan alım hakkı tek taraflı irade beyanıyla kullanılır. Binaenaleyh alım hakkının kullanılması tek taraflı bir hukukî işlemdir. Bu irade beyanı açık veya zımnî olabilir fakat behemehal muhataba<sup>25</sup> varması icap eder. Çünkü yenilik doğuran hakların kullanılmasıyla istihdaf edilen hukukî sonuç ancak bu beyanın muhatabın hakimiyet alanına ulaşmasıyla meydana gelir; muhatabın ise herhangi bir irade beyanında bulunması gerekmez.

Alım hakkı, yenilik doğuran bir hak olmakla beraber, yenilik doğuran dava hakkı değildir. Zira yenilik doğuran diğer haklardan farklı olarak yenilik doğuran dava haklarında hukukî sonuç, tek taraflı irade beyanıyla değil, bu yönde verilecek bir mahkeme kararıyla meydana gelir<sup>26</sup>. Binaenaleyh yenilik doğuran dava haklarının mutlaka dava yoluyla kullanılması icap eder<sup>27</sup>. Hal böyle iken, acaba alım hakkının doğrudan doğruya dava ikame etmek suretiyle kullanılması da mümkün ve muteber

---

<sup>25</sup> Alım hakkının muhatabı, kaideten alım sözleşmesinin tarafı olan ve alım hakkını bahşeden şahıs veya bu şahsın küllî halefleridir. Fakat konusunu taşınmazların teşkil ettiği alım hakları tapuya şerh verilmiş ve şerhten sonra taşınmazı üçüncü şahıs temellük etmişse, şerhin aynî tesiriyle, bu hakkın muhatabı yeni malik üçüncü şahıs veya küllî halefleri olacaktır.

<sup>26</sup> **Önen**, s. 50; **Buz**, s. 183; **Dural/Sarı**, N. 1055-1056; **Oğuzman/Barlas**, N. 565; **Eren**, Genel, s. 67; **Kuru**, Usul, C. I, s. 411-412.

<sup>27</sup> Fakat bkz. **Kuru**, Usul, C. I, s. 412.



midir? Kanaatimce bu suale müspet cevap vermekte tereddüt edilmemelidir. Çünkü yenilik doğuran bir hakkın kullanılmasında ehemmiyet arz eden temel husus, bu hakkın kullanıldığına dair irade beyanının bir şekilde muhataba varmasıdır. Dava açmak ve binnetice dava dilekçesinin muhataba vusülüyle de alım hakkı sahibinin bu hakkını kullandığına dair iradesi muhataba varmış olacağından, bu hakkın dava yoluyla kullanılması da pek tabii mümkündür. Ne var ki böyle bir davanın hukukî yarar yokluğu sebebiyle usulden reddi icap eder. Zira hukukî yarar bir dava şartıdır (HMK. m. 114/I,b.h, 115/II,c.1) ve davacının hakkına kavuşmak için mutlaka bir mahkeme kararına muhtaç olmadığı hallerde hukukî yararın mevcudiyetinden söz etmek mümkün değildir. Alım hakkının kullanılmasıyla istihdaf edilen hukukî sonuç, değil mahkeme kararı muhatabın rızası dahi gerekmeksizin, tek taraflı irade beyanıyla meydana gelebildiğinden, alım hakkı sahibinin bu davada hukukî yararının olmadığı aşıkardır. Fakat tekrar belirtmekte fayda var ki, alım hakkı dava yoluyla kullanılmakla da istihdaf edilen hukukî sonuçları meydana getirir. Mamafih bu halde davacı alım hakkı sahibi, davasının usulden reddedilmesinin sonuçlarına<sup>28</sup> katlanır.

Alım hakkı bizzat hak sahibi tarafından kullanılabilceği gibi temsilci vasıtasıyla da kullanılabilir<sup>29</sup>.

---

<sup>28</sup> Yargılama harç ve giderlerinden mesuliyet gibi. Bkz. HMK. m. 326.

<sup>29</sup> **Allgäuer**, s. 140; **Sebük**, Haklar, s. 74; **Meier-Hayoz**, Art. 683 N. 58 atfıyla Art. 681 N. 228; **Buz**, s. 203.

## B. Şarta ve Süreye Bağlanabilmesi

Alım hakkının kullanılması kaideten şarta bağlanamaz<sup>30</sup>. Ancak muhatap için hukukî bir belirsizlik arz etmeyen hallerde şarta bağlı kullanma tecviz edilmiştir<sup>31</sup>. Mesela alım hakkı konusu mala zarar veren muhatabın bu zararı belirli bir sürede izale etmediği takdirde alım hakkının kullanılacağı beyan edilmesi muteberdir<sup>32</sup>. Aynı şekilde şarta bağlı kullanmaya muhatabın muvafakat etmiş olduğu hallerde de alım hakkının şarta bağlı kullanılması caizdir<sup>33</sup>. Nitekim alım hakkının bir türü olan önalım hakkının kullanılması, muhatabın üçüncü bir kişiyle satış veya iktisaden satışa eşdeğer bir hukukî işlem yapması şartına bağlıdır (TBK. m. 240/I; Art. 216c/I OR.).

Yenilik doğuran hakların süre tayin edilerek, yani hakkın belirli bir süre sonra hüküm ve sonuçlarını meydana getirecek tarzda kullanılması kaideten caiz değildir<sup>34</sup>. Fakat kanaatimce alım hakkının süreye bağlı kullanılması kaideten mümkün olmalıdır. Zira umumî olarak yenilik doğuran hakların süreye bağlı kullanılması muhatap için hukukî bir belirsizlik arz etmediği takdirde geçerli kabul edilmektedir<sup>35</sup>. Alım hakkı da taraflarca kararlaştırılan süre içerisinde herhangi bir anda kullanılabileceğinden, işbu süre içerisinde muhatap için hukukî belirsizlik veya onun menfaatini ihlal etmeye matuf

---

<sup>30</sup> **Sebük**, Haklar, s. 73; **Önen**, s. 28; **Buz**, s. 258; **Dural/Sarı**, N. 1064; **Oğuzman/Barlas**, N. 566; **Eren**, Genel, s. 69; **Oğuzman/Öz**, s. 512.

<sup>31</sup> **Meier-Hayoz**, Art. 683 N. 58 atfıyla Art. 681 N. 226; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 681/82 N. 38; **Önen**, s. 29; **Buz**, s. 259; **Dural/Sarı**, N. 1065; **Oğuzman/Barlas**, N. 566; **Oğuzman/Öz**, s. 512.

<sup>32</sup> **Nomer**, s. 56.

<sup>33</sup> **Buz**, s. 259. Fakat bkz. §2/I/E.

<sup>34</sup> **Buz**, s. 260.

<sup>35</sup> **Buz**, s. 261.

herhangi bir tehlike mevzubahis değildir. Binaenaleyh alım hakkı sahibinin bu hakkını süre tayin etmek suretiyle evvelden kullanması caizdir<sup>36</sup>.

### **C. Hak Düşürücü Süreye Tabi Olması**

Yenilik doğuran haklar zamanaşımına değil hak düşürücü sürelerle tabidirler<sup>37</sup>. Alım hakkının da kullanılabilceği azamî bir süre vardır<sup>38</sup> ve bu süre niteliği itibariyle hak düşürücüdür.

Fakat belirtmekte fayda var ki, alım hakkının kullanılmasıyla meydana gelen alacak hakkı, hak düşürücü süreye değil, zamanaşımına tabi olacaktır. İşbu zamanaşımı süresi TBK. m. 146 (Art. 127 OR.) mucibince on yıldır.

### **D. Kullanıldıktan Sonra Geri Alınamaması**

Yenilik doğuran haklar usulüne uygun olarak bir defa kullanılmakla sona eren haklardır<sup>39</sup>. Binaenaleyh alım hakkı da kullanılmakla sona erer; artık bu hakkın geri alınması ve evvelki hukukî durumun yeniden tesisi mümkün olmaz. Zira alım hakkı kullanılmakla temlik borcu doğuran bir sözleşme meydana getirir ve muhatabın bu yeni hukukî durumun kesinliği hususunda korunmaya layık bir menfaati söz konusudur.

---

<sup>36</sup> Karş. **Sebük**, Haklar, s. 73; **Meier-Hayoz**, Art. 683 N. 58 atfıyla Art. 681 N. 224.

<sup>37</sup> **Önen**, s. 29; **Buz**, s. 261 vd.; **Dural/Sarı**, N. 1067-1069; **Oğuzman/Barlas**, N. 567; **Eren**, Genel, s. 67.

<sup>38</sup> Bkz. §2/I/B/3.

<sup>39</sup> **Önen**, s. 30; **Buz**, s. 256, 395; **Dural/Sarı**, N. 1058; **Oğuzman/Barlas**, N. 568; **Eren**, Genel, s. 67.

Kaide bu olmakla beraber, alım hakkının varması gerekli bir irade beyanıyla kullanılması icap ettiğinden, TBK. m. 10 (Art. 9 OR.) hükmünün kıyasen uygulanmasıyla, hazır olmayan muhataba karşı kullanılmış alım hakkının geri alınması, geri alma beyanı alım hakkının kullanılmasına dair beyandan evvel muhataba varmışsa veya daha sonra varmakla beraber muhatap evvela geri alma beyanına ıtıla kesbetmişse muteberdir. Bundan başka, alım hakkının kullanıldıktan sonra geri alınması muhatabın veya üçüncü şahısların menfaatini ihlal etmiyorsa mesela muhatap veya üçüncü şahıslar meydana gelen yeni hukukî duruma güvenerek herhangi bir tasarrufta bulunmamışsa bu halde de alım hakkının geri alınabileceği doktrinde kabul edilmektedir<sup>40</sup>.

Buradaki izahat, alım hakkı kullanıldıktan sonra tek taraflı olarak geri alınabilmesi meselesine mütealliktir. Herhalde taraflar, alım hakkı kullanıldıktan sonra meydana gelen sözleşmeyi, bir ikale sözleşmesi akdetmek suretiyle sona erdirebilirler.

## II. ŞEKLİ

Kanunlarımızda, alım hakkının kullanılmasını şekle tabi tutan herhangi bir hüküm mevcut değildir. Binaenaleyh alım hakkının kullanılması, konusunu bir taşınmaz teşkil etse dahi, hiçbir geçerlilik şekline tabi değildir. O kadar ki, sözlü bir beyanla ve hatta örtülü bir beyanla bile alım hakkının geçerli olarak kullanılması mümkündür<sup>41</sup>. Mesela alım sözleşmesinde kararlaştırılan alım bedelinin muhataba gönderilmesi dahi alım hakkının kullanıldığı manasına gelebilir<sup>42</sup>. Ancak, taraflarca bir geçerlilik şekli kararlaştırılmışsa (iradî şekil, TBK. m. 17/I), bu şekle riayet edilmeden alım hakkı kullanılması geçersiz olacaktır.

<sup>40</sup> **Buz**, s. 258. Ayrıca bkz. **Buz**, s. 443 vd., 481-482; **Dural/Sarı**, N. 1062.

<sup>41</sup> **Allgäuer**, s. 136.

<sup>42</sup> **Tekinay**, s. 11.

Böyle olmakla beraber, bilhassa konusunu taşınmazların teşkil ettiği hallerde, alım hakkının noter marifetiyle veya taahhütlü mektup vasıtasıyla kullanılmasında fayda vardır. Zira taşınmazın alım hakkı sahibi adına tapuda tescili için hukukî sebebin tevsiki şarttır (TMK. m. 1015). Konusunu taşınmazların teşkil etmediği haller bakımındansa bu kullanım tarzı ispat kolaylığı sağlar.

Her hâlükârda ispat şekli bakımından HMK. m. 200 hükmü mahfuzdur.

### **III. TARAFLARIN EHLİYETİ**

#### **A. Alım Hakkı Sahibinin Ehliyeti**

Tam ehliyetliler alım hakkını her hâlükârda serbestçe kullanabilirler (TMK. m. 9).

Kendisine rey danışmanı atanmış kişiler ise (TMK. m. 429/I), alım bedeli kararlaştırıldığı ve alım hakkının konusunu taşınmaz ya da kıymetli evrak teşkil ettiği hallerde alım hakkını kullanırken danışmanın rızasını almalıdır. Zira bu hallerde alım hakkının kullanılmasıyla TMK. m. 429/I,b.2,3'te rey danışmanının rızasına tabi tutulan taşınmaz veya kıymetli evrak alımı işlemleri meydana gelmektedir. Kendisine idare danışmanı atanmış kişilerin ise (TMK. m. 429/II), ancak alım bedeli kararlaştırıldığı ve bu bedeli gelirden değil de sermayesinden ödeyecek olduğu hallerde alım hakkını kullanırken danışmanın rızasına ihtiyacı vardır. Bu son ihtimalde, bizzat idare danışmanı da alım hakkı sahibinin nam ve hesabına alım hakkını kullanabilir<sup>43</sup>.

Sınırlı ehliyetsizler alım hakkını kullanırken, alım sözleşmesinde alım bedeli kararlaştırılmış olduğu hallerde, kanunî temsilcilerinin rızasına muhtaçtırlar (TMK. m. 16/I,c.1, 343/I, 451/I). Zira bu hallerde alım hakkı kullanılmakla bir satış sözleşmesi meydana gelmekte ve alım hakkını kullanan kişi borç altına girmektedir. Binaenaleyh

---

<sup>43</sup> Bkz. §2 dn. 13.

küçükler için velinin, vesayet altında kişiler için vasinin bu işleme rıza göstermesi şarttır. Hatta alım hakkının konusunu taşınmazlar veya olağan yönetim ve işletme ihtiyaçları dışında kalan herhangi bir mal teşkil ettiği takdirde (TMK. m. 462/I,b.1,2), vesayet altındaki kişiler bakımından, vesayet makamının dahi izni gerekir. Veli veya vasi rızasını izin veya icazet tarzında açıklayabilir; hatta işbu kanunî temsilciler, bizzat sınırlı ehliyetsiz nam ve hesabına da alım hakkını kullanabilirler. Alım bedelinin kararlaştırılmadığı<sup>44</sup> veya bu bedel kararlaştırılmış olmakla beraber TMK. m. 359/I, 453 ve 455 hükümlerinin uygulama sahasına giren istisnaî hallerde ise sınırlı ehliyetsizler, kanunî temsilcisinin rızasına muhtaç olmaksızın alım hakkını kullanabilirler.

Tam ehliyetsizlerin ise, gerek tek başlarına gerekse kanunî temsilcilerinin rızasıyla alım hakkını kullanabilmeleri mümkün değildir. Zira bu kişilerin fiilleri hukukî sonuç doğurmaz (TMK. m. 15). Ancak kanunî temsilcisi, alım hakkı sahibi tam ehliyetsiz kişinin nam ve hesabına alım hakkını kullanabilir.

## **B. Muhatabın Ehliyeti**

Tam ehliyetli muhataba karşı kullanılan alım hakkı muteberdir.

Muhataba rey veya idare danışmanı atandığı haller ile muhatabın sınırlı ehliyetsiz olduğu hallerde de bu kaide değişmez. Zira bu kimseler bir alım sözleşmesi akdetmekle, ileride borç altına girmek hususunda bağlanmış olmaktadır<sup>45</sup>. Binaenaleyh alım hakkı, doğrudan doğruya bu kimselere karşı kullanılabilir ve danışman veya kanunî temsilcinin muvafakatına gerek olmaksızın hüküm ve sonuçlarını doğurur.

---

<sup>44</sup> Fakat bu ihtimalde alım hakkı kullanılmakla bir bağışlama sözleşmesi meydana geleceğinden, TBK. m. 287,c.2 hükmünün de uygulama sahası kazanacağı gözden uzak tutulmamalıdır.

<sup>45</sup> Bkz. §2/I/C/2/a.

Tam ehliyetsizler bakımındansa vaziyet başkadır. TMK. m. 15 mucibince bu kimselerin fiilleri hukukî sonuç doğurmadığı gibi, bu kimselere tevcih edilen irade beyanları da sonuç doğurmaz<sup>46</sup>. Binaenaleyh alım hakkı, muhatabın tam ehliyetsiz olduğu hallerde bu kimsenin kanunî temsilcisine karşı kullanılmalıdır.

#### **IV. SONUÇLARI**

##### **A. Umumî Olarak**

Alım hakkının kullanılmasıyla alım hakkı sahibi ile alım hakkı bahşeden taraf arasında satış veya bağışlama sözleşmesi meydana gelir. Burada, alım hakkının kullanıldığı esnada muhatabın huzurda bulunup bulunmamasına göre iki farklı ihtimal ortaya çıkar: Eğer muhatap hazır ise sözleşme o anda inikat eder, hüküm ve sonuçlarını doğurmaya başlar. Fakat muhatap hazır değilse TBK. m. 11/I kıyasen uygulanır, işbu sözleşme alım hakkının kullanılmasına dair irade beyanının muhataba vardığı anda kurulmuş olmakla birlikte hüküm ve sonuçlarını bu beyanın gönderildiği andan itibaren icra eder.

Hangi sözleşmenin meydana geleceği, alım sözleşmesinde alım bedelinin kararlaştırılmış olup olmamasına bağlıdır. Alım bedelinin kararlaştırıldığı hallerde satış sözleşmesi meydana gelirken, bu bedelin kararlaştırılmadığı hallerde bağışlama sözleşmesi meydana gelir. Keza alım hakkı konusu malın kıymetinden çok daha düşük bir alım bedeli kararlaştırılmışsa meydana gelen sözleşme bir karma bağışlamadır.

---

<sup>46</sup> Dural/Öğüz, N. 353.

Şüphesiz, hangi sözleşme meydana gelmişse, taraflar arasındaki yeni hukukî ilişkiye de kanunlarda o sözleşmeye taalluk eden hükümler uygulanır<sup>47</sup>.

## **B. Tarafların Borçları**

Alım hakkının kullanılmasıyla alım hakkını bahşeden taraf veya küllî halefleri, alım hakkı konusu malı, alım hakkı sahibine temlik etme borcu altına girer. Burada dikkat edilmesi gereken husus, konusunu taşınmazların teşkil ettiği alım hakları tapu kütüğüne şerh verilmiş ve şerhten sonra taşınmazı üçüncü şahıs temellük etmiş olsa dahi, şerhin aynî tesiriyle<sup>48</sup>, alım hakkının muhatabının yeni malik üçüncü şahıs olmasına, bir diğer ifadeyle alım hakkının bu üçüncü şahsa karşı kullanılmasına rağmen, meydana gelen temlik borcunun borçlusunun üçüncü şahıs değil, yine alım hakkını bahşeden taraf veya küllî halefleri olmasıdır. Yeni malik, herhangi bir borç altına girmediğinden, meydana gelen temlik borcunun ifasından sorumlu değildir, ancak bu borcun ifasına rıza göstermek mecburiyetindedir.

Alım hakkını bahşeden taraf bu borcunu ifa etmediği takdirde alım hakkı sahibinin başvurabileceği hukukî çareler, alım hakkı konusu malın niteliğine göre farklılık arz etmektedir: Eğer bu mal taşınmazsa alım hakkı sahibi TMK. m. 716/I mucibince mülkiyetin hükmen geçirilmesine dair yenilik doğuran dava açabilir<sup>49</sup>; bu dava şerhle mukayyet taşınmazın alım hakkı sahibi adına tapuda tescil edilmesine rıza göstermeyen

---

<sup>47</sup> Bu husus bilhassa yarar ve hasarın intikali ile ayba ve zapta karşı tekeffül bakımından ehemmiyet arz etmektedir.

<sup>48</sup> Bkz. §3/II/C.

<sup>49</sup> Tapu masraflarının veya kararlaştırılmışsa alım bedelinin ifa veya depo edilmiş olması bu davanın şartı sayılamaz (**Sungurbey**, Eleştiri, s. 235 vd.).



yeni malik üçüncü şahsa da tevcih olunabilir. Fakat bu mal taşınmaz değilse alım hakkı sahibi ancak alelade bir eda davası ikame etmekle iktifa edecektir.

Konusunu taşınmazların teşkil etmediği veya konusunu taşınmaz teşkil etmekle beraber tapu kütüğüne şerh verilmemiş bir alım hakkının kullanılmasından önce veya sonra, alım hakkı konusu mal üçüncü bir şahsa temlik edilmiş ise, alım hakkı bahşeden taraf, alım hakkı sahibine karşı borcun ifa edilmemesinden sorumlu olacaktır (TBK. m. 112).

Alım hakkını kullanan kimseye tereddüp edecek borca gelince, bu borç meydana gelen sözleşmeye göre farklılık arz edecektir. Alım bedeli kararlaştırılmış olduğu hallerde, alım hakkının kullanılmasıyla satış sözleşmesi meydana geleceğinden, alım hakkını kullanan taraf bu bedeli ödemek borcu altına girmektedir. Alım bedelinin kararlaştırılmadığı hallerde ise, alım hakkını kullanan taraf herhangi bir borç altına girmez.

## §5. ALIM HAKKININ DEVRİ VE İRSEN İNTİKALİ

Alım hakkının devri ve irsen intikali meseleleri TBK. m. 239 (Art. 216b OR.)’da düzenlenmiştir. Buna göre, aksine anlaşma olmadıkça, alım hakkı devredilemez ve fakat miras yoluyla geçer. Alım hakkının devredilebileceği kararlaştırılmışsa, devir işlemi bu hakkın kurulması için öngörülen şekilde yapılmadıkça geçersizdir.

Hemen belirteyim ki, mezkûr hüküm Türk Borçlar Kanunu’nda “Taşınmaz Satışı ve Satış İlişkisi Doğuran Haklar” başlığı altında düzenlendiğinden, işbu intikal tahdidinin, TBK. m. 237/II’de olduğu gibi, yalnızca taşınmazları konu edinen alım haklarında uygulanması icap eder. Taşınmazlar haricindeki malları konu edinen alım haklarının ise, bu hak bir malvarlığı hakkı olduğundan, devri ve irsen intikali mümkündür. Binaenaleyh buradaki açıklamalar, konusunu taşınmazların teşkil ettiği alım haklarına mütealliktir.

Şu hâlde, taraflarca kararlaştırılmışsa alım hakkının devri mümkündür. İşbu devredilebilirlik, gerek alım sözleşmesinde gerekse bu sözleşmeden sonra yapılacak ayrı bir sözleşmeyle kararlaştırılabilir. Alım sözleşmesine ilave edilen bir hükümle devir serbestîsinin kararlaştırıldığı hallerde mesele yoktur. Alım sözleşmesinden sonra ayrı bir sözleşmeyle bu serbestînin kararlaştırılacak olduğu hallerde ise, akdedilecek işbu ikinci sözleşmeye TBK. m. 13/II (Art. 12 OR.) hükmü muvacehesinde yine alım sözleşmesinin şekline müteallik hükümlerin uygulanması icap eder. Zira bu sözleşme, kaideten devri mümkün olmayan alım hakkının bu hususiyetini ortadan kaldırmaktadır. Dolayısıyla mevcut bir alım hakkının devrini mümkün kılan sözleşmeler de resmî şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz. Bu sözleşmelere resmiyet kazandıracak makam da yine tapu memurları veya noterlerdir<sup>1</sup>. Şekle aykırı devir serbestîsi anlaşmaları ise kesin hükümsüzdür (TBK. m. 27/I; Art. 20/I OR.).

---

<sup>1</sup> Bkz. §2/I/D.

Devredilebilirlik anlaşmasını yapacak taraflar da muhtelif ihtimallere göre farklılık arz etmektedir. İşbu anlaşmayı yapacak taraflar kaideten alım sözleşmesinin taraflarıdır. Fakat üçüncü kişi lehine alım hakkı bahşedildiği hallerde, alım sözleşmesiyle değil de sonradan ayrı bir sözleşmeyle yapılacak böyle bir anlaşmanın tarafları artık, alım sözleşmesinin taraflarından farklı olarak, alım hakkını bahşeden kişi ile lehine alım hakkı bahşedilen kişi olacaktır. Zira bu hallerde alım hakkının sahibi, alım sözleşmesine taraf olan kişi değil, lehine alım hakkı bahşedilen üçüncü kişidir ve binaenaleyh mevcudiyet kazanmış bu hakkın devredilebilirliğini tayin etme yetkisi de pek tabii işbu üçüncü kişiye aittir.

Alım hakkını devreden hukukî işleme gelince, alım hakkı sahibi ile bu hakkı devralan kimsenin akdedeceği bir sözleşme olan bu işlem<sup>2</sup>, alım sözleşmesiyle aynı şekle tabi tutulmuştur (TBK. m. 239/II; Art. 216b/II OR.). Binaenaleyh devir sözleşmesi de resmî şekilde akdedilmedikçe geçerli olmaz. Bu sözleşmeye de resmiyet kazandıracak makam tapu memurları veya noterlerdir.

Alım hakkının devredilebileceğine dair bir anlaşma mevcut olmaksızın, alım hakkını devretmeye matuf bir sözleşme akdedilmesi ise, ancak alım hakkı bahşeden tarafın işbu devir sözleşmesine sonradan muvafakat verdiği takdirde geçerli olur<sup>3</sup>.

Alım hakkı kullanılmakla, hakkın konusu malın temellük edilmesine müteveccih bir alacak hakkına müncer olacağından, alım hakkı kullanıldıktan sonra meydana gelen alacak hakkı, alım hakkından farklı olarak, TBK. m. 184/I (Art. 165/I OR.) mucibince yazılı şekilde yapılan bir alacağın temlikî sözleşmesiyle devredilebilir<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Bu sözleşmenin hukukî niteliğine dair doktrinde serdedilen görüşler için bkz. **Buz**, s. 366 vd.

<sup>3</sup> **Buz**, s. 371.

<sup>4</sup> **Sebük**, Haklar, s. 115; **Oğuzman/Öz**, s. 560, dn. 9.

Alım hakkının irsen intikali ise, devredilebilirliğinin aksine, kaideten mümkündür (TBK. m. 239/I; Art. 216b/I OR.). Binaenaleyh mevcut bir alım hakkı, sahibinin ölümü ile sona ermez ve küllî halefiyet prensibi mucibince mirasçılara intikal eder. Bundan başka, mevcut bir alım hakkının ölüme bağlı tasarruflara konu teşkil etmesi de mümkündür. Böyle bir ihtimalde ise, alım hakkı sahibinin ölümü ile musaleh, mirasçılara karşı alım hakkının kendisine devredilmesine dair bir alacak hakkı iktisap eder.

Şerh verilmiş bir alım hakkının devredilmesi veya irsen intikali halinde, bu hakkın yeni sahibi şerhin hükümlerinden istifade eder. Bunun için, tapu sicilinde alım hakkının yeni sahibi adına şerhin tadili de gerekmez<sup>5</sup>.

Son olarak şunu da belirtmekte fayda mülâhaza ediyorum ki, maddî hukuka göre devri yasak olan hakların haczi ve binaenaleyh iflas masasına girmesi de caiz olmadığından<sup>6</sup>, devredilebilir olduğu kararlaştırılmadıkça alım hakları da haczedilemez veya iflas masasına girmez.

---

<sup>5</sup> **Homberger**, Art 959 N. 13; **Sebük**, Haklar, s. 115; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 683 N. 3 atfıyla Art. 681/82 N. 29; **Meier-Hayoz**, Art. 681 N. 101. Aksi kanaatte **Allgäuer**, s. 64.

<sup>6</sup> **Kuru**, İcra İflas, s. 502, 1205.

## §6. ALIM HAKKININ SONA ERMESİ

Alım hakkı çeşitli sebeplerle sona erebilir.

### I. ALIM HAKKININ KULLANILMASI

Yenilik doğuran haklar varması gerekli tek taraflı irade beyanıyla kullanılmakla, istihdaf edilen hukukî sonucu meydana getiren ve binnetice sona eren haklardır<sup>1</sup>. Binaenaleyh alım hakkı da, bu hakkın kullanıldığına dair beyanın muhataba vardığı anda satış veya bağışlama sözleşmesi meydana getirir ve sona erer.

### II. BELİRLİ SÜRENİN GEÇMESİ

Alım sözleşmesinde taraflar, alım hakkının kullanılabilceği azamî bir süre belirleyebilirler<sup>2</sup>. Bu süre hak düşürücüdür<sup>3</sup> ve alım hakkı bu süre içerisinde kullanılmazsa sona erer.

### III. FERAGAT

Yenilik doğuran haklar, hak sahibinin bu hakkı kullanmaktan feragat etmesiyle de sona ererler<sup>4</sup>. Alım hakkının kullanılmasından feragat etmek de mümkündür ve

---

<sup>1</sup> **Önen**, s. 30; **Buz**, s. 256, 395; **Dural/Sarı**, N. 1058; **Oğuzman/Barlas**, N. 568; **Eren**, Genel, s. 67.

<sup>2</sup> Bkz. §2/I/B/3.

<sup>3</sup> Bkz. §4/I/C.

<sup>4</sup> **Önen**, s. 31; **Buz**, s. 411 vd.

binaenaleyh feragat ile alım hakkı da sona erer. Alım hakkını kullanmaktan feragat tek taraflı ve varması gerekli bir hukukî işlem olup, herhangi bir geçerlilik şekline tabi değildir<sup>5</sup>. Fakat feragatin ispatı için HMK. m. 200 hükmüne riayet etmek icap eder.

Alım hakkı kullanıldıktan sonra ise, artık bu haktan feragat mümkün değildir. Zira alım hakkı bir defa kullanılmakla sona ermiş, alacak hakkına incirar etmiştir. Alım hakkı kullanılmakla meydana gelen işbu alacak hakkı ise ancak TBK. m. 132 hükmü mucibince tarafların akdedecekleri ve herhangi bir şekle tabi olmayan ibra sözleşmesiyle sona erdirilebilir.

#### IV. ALIM HAKKI SAHİBİNİN MALİ TEMELLÜK ETMESİ

Alım hakkı sahibinin, bu hakkını henüz kullanmamakla beraber, hakkın konusu malı temellük etmesiyle de alım hakkı sona erer. Zira böylelikle, alım hakkını kullanılmaksızın bu hakkın istihdaf ettiği gayeye ulaşılmış olur<sup>6</sup>. Alım hakkı sahibinin malı irsen veya doğrudan satış, trampa, bağışlama gibi bir sağlar arası işlem sebebiyle iktisap etmesi bu duruma verilebilecek örneklerdir.

#### V. ALIM HAKKI KONUSU TAŞINMAZIN PARAYA ÇEVİRİLMESİ

Rehinli bir taşınmaz üzerinde rehinden sonra ve mürtehinin rızası olmaksızın bir alım hakkı kurulmuş ve bu hak tapu kütüğüne şerh verilmişse, rehnin paraya çevrilmesi esnasında mürtehinin talebiyle işbu şerh terkin edilir ve terkinle alım hakkı da sona erer.

---

<sup>5</sup> **Allgäuer**, s. 47; **Sebük**, Haklar, s. 119-120; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 683 N. 3 atfıyla Art. 681/82 N. 17; **Buz**, s. 426.

<sup>6</sup> **Sebük**, Haklar, s. 122; **Meier-Hayoz**, Art. 683 N. 67, Art. 681 N. 323; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 683 N. 3 atfıyla Art. 681/82 N. 23.

Her ne kadar bu husus, TMK. m. 869 ve İİK. m. 132'de yalnızca sonradan tesis edilen irtifak hakları ve taşınmaz yükleri bakımından ele alınmışsa da, bu hükümlerin uygulama sahasına şerh verilmiş şahsî hakların da girdiği doktrinde kabul edilmektedir<sup>7</sup>. Ayrıca bu kaide İİK. m. 132/IV mucibince, hacizli taşınmazlar için de caridir.

## VI. ALIM HAKKI KONUSU MALIN YOK OLMASI

Alım hakkı konusu malın yok olmasıyla, alım hakkı sahibinin artık bu malı temellük etmesi objektif manada imkânsız hale geleceğinden, alım hakkı da sona erer<sup>8</sup>. Fakat hemen belirteyim ki, alım hakkı konusu malın yok olmasına muhatabın kusurlu bir davranışının sebep olduğu hallerde, alım hakkı sahibi bu zararının tazminini muhataptan talep edebilir.

## VII. ALIM HAKKI KONUSU MALIN KAMULAŞTIRILMASI

Alım hakkı konusu malın kamulaştırılması da alım hakkı sahibinin bu malı temellük etmesini objektif manada imkansızlaştıracağından, kamulaştırma da alım hakkının bir diğer sona erme sebebidir<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> **Homberger**, Art. 959 N. 23; **Sebük**, Haklar, s. 122; **Kocayusufpaşaoğlu**, Satış Vaadi, s. 207; **Kuru**, İcra İflas, s. 662-664. BGE 43 III 140.

<sup>8</sup> **Allgäuer**, s. 48; **Sebük**, Haklar, 122; **Meier-Hayoz**, Art. 683 N. 62; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 683 N. 3 atfıyla Art. 681/82 N. 17; **Buz**, s. 439-440.

<sup>9</sup> **Allgäuer**, s. 48; **Sebük**, Haklar, 121; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 683 N. 3 atfıyla Art. 681/82 N. 21.

## VIII. ALIM HAKKI SAHİBİNİN ÖLÜMÜ

Aksi kararlaştırılmadıkça alım hakkının irsen intikal edeceği yukarıda incelendi<sup>10</sup>. Şu hâlde, ancak taraflarca bir sona erme sebebi olarak kararlaştırılmışsa alım hakkı sahibinin ölümü ile alım hakkı da sona erer. Diğer hallerde ise, alım hakkı sahibinin ölümüyle bu hak sona ermeyip mirasçılara intikal edecektir<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> Bkz. §5.

<sup>11</sup> Alım hakkına gerçek kişinin değil de tüzel kişinin sahip olduğu ve bu tüzel kişinin kişiliğinin sona erdiği hallerde ise TMK. m. 53-54 hükümlerinin uygulanması icap eder.



## SONUÇ

Alım hakkı, tek taraflı irade beyanıyla kullanılmakla satış veya bağışlama sözleşmesi meydana getiren ve sahibine sözleşme konusu malın alıcısı olma yetkisi bahşeden kurucu yenilik doğuran bir haktır. Satış veya bağışlama sözleşmelerinin konusunu teşkil edebilen her mal üzerinde alım hakkı da kurulabilir.

Alım hakkı sözleşmeyle kurulur. Bu hakkın sağlar arası tek taraflı hukukî işlemle veya ölüme bağlı tasarrufla kurulması mümkün değildir. Alım sözleşmesi, yenilik doğuran hak kuran kendine mahsus bir sözleşmedir. Alım hakkı konusu mal, bu sözleşmenin esaslı bir unsurudur ve binaenaleyh bu malın belirli veya belirlenebilir olması icap eder. Alım sözleşmesinde tarafların kararlaştırabileceği sözleşme ivazı, alım bedeli ve alım hakkının süresi hususları ise, bu sözleşmenin objektif esaslı unsurlarından değildir.

Alım sözleşmesi iki taraflı bir sözleşme olup, bu sözleşmenin bir tarafını alım hakkını bahşeden kimse, diğer tarafını ise ekseriyetle lehine alım hakkı bahşedilen kimse teşkil eder. Fakat, üçüncü kişi lehine veya bir taşınmazın maliki lehine de alım hakkı tesis etmek mümkündür.

Alım sözleşmesinin şekli, konusunu teşkil eden mala göre farklılık arz etmektedir. Bir malın temlik borcu doğuran sözleşme hangi şekle tabi ise, o malı konu edinen alım sözleşmesi de aynı şekle tabidir. Binaenaleyh taşınmazları konu edinen alım sözleşmelerini düzenlemeye tapu memurları da, noterler de yetkilidir.

Bir para borcunu temin maksadıyla borcun muacceliyetinden evvel akdedilen alım sözleşmeleri, alım hakkı konusu malın kıymetinin, alacak miktarını aşan kısmı için kesin hükümsüzdür. Zira bu hallerde ya doğrudan lex commissoria yasağına aykırılık ya da bu yasağın dolanılması söz konusudur.

Alım hakkı şahsî bir haktır ve kaideten sadece alım hakkını bahşeden kişi veya bu kişinin küllî halefleri aleyhine ileri sürülebilir. Fakat taşınmazları konu edinen alım

hakları tapu kütüğüne şerh verilebilir ve şerh ile bu hak, o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı da ileri sürülebilme kuvveti (aynî tesir) kesbeder. Alım hakkının tapu kütüğüne şerh verilebilmesi için, taşınmaz malikinin şerh talebinde bulunması ve şerhin hukukî sebeplerini (alım sözleşmesi ve şerh anlaşması) tevsik etmesi şarttır. Alım hakkının sona ermesi, şerh süresinin geçmesi veya feragat ile şerhin hükümleri sona erer.

Alım hakkı, muhataba varması gerekli tek taraflı irade beyanıyla kullanılır. Bu hakkın kullanılması kaideten şarta bağlanamaz. Süre tayin edilerek alım hakkı kullanılması ise kaideten caizdir. Ayrıca alım hakkı, zamanaşımına değil hak düşürücü süreye tabidir.

Alım hakkının kullanılması herhangi bir geçerlilik şekline tabi değildir. Bu hak kullanılmakla satış veya bağışlama sözleşmesi meydana getirir ve binnetice sona erer. Binaenaleyh kullanıldıktan sonra alım hakkından dönmek kaideten mümkün olmaz. Alım hakkı kullanılmakla hangi sözleşmenin meydana geleceği, alım bedelinin kararlaştırılmış olup olmamasına bağlıdır. Alım bedelinin kararlaştırıldığı hallerde satış sözleşmesi meydana gelirken, bu bedelin kararlaştırılmadığı hallerde bağışlama sözleşmesi meydana gelir. Meydana gelen sözleşme hangisi ise, taraflar arasındaki yeni hukukî ilişkiye de kanunlarda o sözleşmeye taalluk eden hükümler uygulanır. Tarafların borçları da buna göre belirlenir.

Alım hakkı bir malvarlığı hakkı olduğundan devri ve irsen intikali kaideten mümkündür. Fakat taşınmazları konu edinen alım hakları, aksine anlaşma olmadıkça devredilemez; bu hakkın devredilebileceği kararlaştırılmışsa, devir işlemi hakkın kurulması için öngörülen şekilde yapılmadıkça geçersizdir. Ayrıca, maddî hukuka göre devri yasak olan hakların haczi ve iflas masasına girmesi caiz olmadığından, devredilebilir olduğu kararlaştırılmadıkça konusunu taşınmazların teşkil ettiği alım hakları da haczedilemez veya iflas masasına girmez.

Alım hakkı, kullanılmakla, hak düşürücü sürenin geçmesiyle, feragatle, alım hakkı sahibinin bu hakkını kullanmadan malı temellük etmesiyle, alım hakkı konusu malın yok olması veya kamulaştırılmasıyla, rehinli veya hacizli alım hakkı konusu malın paraya çevrilmesiyle sona erer.



## KAYNAKÇA\*

- ACEMOĞLU, Kevork : Eşya Hukuku Meseleleri, İstanbul 1970.
- AKİPEK, Jale/AKINTÜRK, Turgut/
- ATEŞ, Derya : Eşya Hukuku, 2. Baskı, İstanbul 2018.
- ALLGÄUER, Oskar : Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufsrecht nach dem schweizerischen Zivilgesetzbuche, Aarau 1918.
- ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 12. Baskı, Ankara 2019.
- AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan : Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), 3. Bası, Ankara 2017.
- AYRANCI, Hasan : Ön Sözleşme, Ankara 2006.
- BECKER, H. : Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Bd. VI, Obligationenrecht, II. Abteilung, Die einzelnen Vertragsverhältnisse, Art. 184-551, Bern 1934.
- BERKİ, Şakir : Aynî Haklar, Ankara 1965 (Berki, Aynî Haklar).
- BERKİ, Şakir : Borçlar Hukuku (Özel Hükümler), Ankara 1973 (Berki, Borçlar Özel).
- BİLGE, Necip : Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971.

---

\* Dipnotlarda geçen eserler yazarlarının soyadlarıyla anılmıştır. Aynı yazarın birden fazla eserine yapılan atıflar, kısaltılmış şekilleriyle parantez içerisinde gösterilmiştir.

- BUZ, Vedat : Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Ankara 2005.
- DOĞAN, Gül : Ön Sözleşme (Sözleşme Yapma Vaadi), Doktora Tezi, İstanbul 2004.\*
- DURAL, Mustafa/ÖĞÜZ, Tufan : Türk Özel Hukuku Cilt II Kişiler Hukuku, 20. Baskı, İstanbul 2019.
- DURAL, Mustafa/SARI, Suat : Türk Özel Hukuku Cilt I Temel Kavramlar ve Medenî Kanununun Başlangıç Hükümleri, 14. Baskı, İstanbul 2019.
- EREL, Şafak N. : Eşyaya Bağlı Borç, Ankara 1982.
- EREN, Fikret : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 18. Baskı, Ankara 2015 (Eren, Genel).
- EREN, Fikret : Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. Baskı, Ankara 2017 (Eren, Özel).
- EREN, Fikret : Mülkiyet Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2016 (Eren, Mülkiyet).
- ESENER, Turhan/GÜVEN, Kudret : Eşya Hukuku, 8. Baskı, Ankara 2019.
- FASEL, Urs : Basler Kommentar Obligationenrecht I, Art. 216-216e, Hrsg. von Honsell/Vogt/Wiegand, 6. Auflage, Basel 2015.
- FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin : Şuf'a Hakkı, İstanbul 1959.

---

\* Bu eserin intişar etmiş nüshasına ulaşamadığından, atıflar [www.tez.yok.gov.tr](http://www.tez.yok.gov.tr) internet sayfasına yüklenmiş olan haline yapılmıştır. (Son Erişim Tarihi: 28.09.2020 Saat: 07.42).

- FICK, F. : Das schweizerische Obligationenrecht,  
Zürich 1915.
- GÖKTÜRK, Hüseyin Avni : Türk Medeni Hukuku Dördüncü Kitap Aynî  
Haklar, Ankara 1949.
- GUHL, Theo/KOLLER, Alfred/  
SCHNYDER, Anton K./
- DRUEY, Jean Nicolas : Das Schweizerische Obligationenrecht, 9.  
Auflage, Zürich 2000.
- GUHL, Theo : Persönliche Rechte mit verstärkter Wirkung,  
Festgabe der juristische Fakultät Bern für das  
schweizerische Bundesgericht, Bern 1924, s.  
93-178.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper : Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt I, 3.  
Bası, İstanbul 2013.
- GÜRSOY, Kemal T./EREN, Fikret/
- CANSEL, Erol : Türk Eşya Hukuku, 2. Baskı, Ankara 1984.
- GÜRSOY, Kemal Tahir : Türk Eşya Hukukunda Zilyedlik ve Tapu  
Sicili, Ankara 1970.
- HAAB, Robert/SIMONIUS, August/  
SCHERRER, Werner/ZOBL, Dieter : Kommentar zum Schweizerischen  
Zivilgesetzbuch, Bd. IV, Das Sachenrecht,  
Erste Abteilung, Das Eigentum, Art. 641 bis  
729, 2. Auflage, Zürich 1977.
- HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/  
ARPACI, Abdülkadir : Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1992  
(Hatemi/Serozan/Arpacı, Borçlar).

HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/

ARPACI, Abdülkadir : Eşya Hukuku, İstanbul 1991  
(Hatemi/Serozan/Arpacı, Eşya).

HOMBERGER, A. : Kommentar zum Schweizerischen  
Zivilgesetzbuch, Bd. IV, Das Sachenrecht,  
Dritte Abteilung, Besitz und Grundbuch, Art.  
919-977, 2. Auflage, Zürich 1938.

JOST, Arthur : Die Realobligation als Rechtsinstitut, Bern  
1956.

KARAHASAN, Mustafa Reşit : Yeni Türk Medenî Kanunu Eşya Hukuku,  
Birinci Cilt, İstanbul 2002.

KILIÇOĞLU, Ahmet M. : Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara  
2019.

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip : Borçlar Hukukuna Giriş Hukukî İşlem  
Sözleşme, 7. Bası, İstanbul 2017  
(Kocayusufpaşaoğlu, Borçlar).

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip : Türk Medenî Hukukunda Gayrimenkul Satış  
Vaadi, İstanbul 1959 (Kocayusufpaşaoğlu,  
Satış Vaadi).

KUNTALP, Erden : Lex Commissoria Yasağı Kavramı, Koşulları  
ve Uygulama Alanı, T.C. Galatasaray  
Üniversitesi İnan Kıraç'a Armağan, İstanbul  
1994, s. 151-162.

KURU, Baki : İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Baskı,  
Ankara 2013 (Kuru, İcra İflas).

- KURU, Baki : Medenî Usul Hukuku El Kitabı Cilt I-II, Ankara 2020 (Kuru, Usul).
- LIVER, Peter : Schweizerisches Privatrecht, Fünfter Band, Sachenrecht, Erster Halbband, Das Eigentum, Basel und Stuttgart 1977.
- MEIER-HAYOZ, Arthur : Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Bd. IV, Das Sachenrecht, 1. Abteilung, Das Eigentum, 3. Teilband, Grundeigentum II, Art. 680-701 ZGB, Bern 1975.
- NOMER, Halûk N. : Vefa Hakkı, İstanbul 1992.
- OĞUZMAN, Kemal : Eşyaya Bağlı Haklara Hâkim Olan Esaslar, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Ord. Prof. Dr. Halil Arslanlı'nın Anısına Armağan, İstanbul 1978, s. 107-126.
- OĞUZMAN, M. Kemal/
- BARLAS, Nami : Medenî Hukuk, 25. Bası, İstanbul 2019.
- OĞUZMAN, M. Kemal/
- ÖZ, M. Turgut : Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt II, 13. Bası, İstanbul 2017.
- OĞUZMAN, M. Kemal/
- SELİÇİ, Özer/
- OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe : Eşya Hukuku, 22. Bası, İstanbul 2020.
- OSER, Hugo/
- SCHÖNENBERGER, Wilhelm : Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Bd. V, Das



- Obligationenrecht, 2. Teil (Halbband): Art. 184-418, 2. Auflage, Zürich 1936.
- ÖNEN, Ergun : İnşâî Dâva, Ankara 1981.
- ÖZBİLEN, Arif Barış : Sözleşmelerin Şekli ve Şekil Yönünden Hükümsüzlüğü, İstanbul 2016.
- PÉTERMANN, Pierre : La Promesse de Vente Immobilière et plus particulièrement Le Pacte D'emption du Droit Suisse, Lausanne 1921.
- PULAŞLI, Hasan : Şarta Bağlı İşlemler ve Hukukî Sonuçları, Ankara 1989.
- REİSOĞLU, Safa : Türk Eşya Hukuku, 7. Bası, Ankara 1984.
- REY, Heinz : Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 3. Auflage, Bern 2007.
- ROSSEL, V./MENTHA, F.-H. : Kanunu Medenî Şerhi ve Nazariyeleri, Türk ve İsviçre Kanunu Medenîleri, Üçüncü Cilt, (Adliye Vekaleti Tercümesi), İstanbul 1927.
- SAYMEN, Ferit H./ELBİR, Halid K. : Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar), İstanbul 1954.
- SCHMİD, Jürg : Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, Art. 942-977, Hrsg. von Honsell/Vogt/Geiser, 5. Auflage, Basel 2015.
- SCHWARZ, Andreas B. : Borçlar Hukuku Dersleri I Cilt, (Çeviren: Bülent Davran), İstanbul 1948.
- SEBÜK, M. Tahir : İştira Hakkı, ABD. 1944, C. I, S. 2, s. 3-10 (Sebük, İştira).

- SEBÜK, M. Tahir : Şüf'a, Vefa ve İştira Hakları, İstanbul 1951  
(Sebük, Haklar).
- SEROZAN, Rona : Nisbî Hakların Güçlendirilmesi, İHFM. 1974,  
C. XL, S. 1-4, s. 459-479.
- SİRMEN, A. Lâle : Eşya Hukuku, 8. Baskı, Ankara 2020 (Sirmen,  
Eşya).
- SİRMEN, A. Lâle : Türk Özel Hukukunda Şart, Ankara 1992  
(Sirmen, Şart).
- SUNGURBEY, İsmet : Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi,  
İstanbul 1963 (Sungurbey, Şerh).
- SUNGURBEY, İsmet : Medenî Kanun Öntasarısının Nesnelere  
Hukukunun Eleştirisi, İstanbul 1972  
(Sungurbey, Eleştiri).
- TANDOĞAN, Halûk : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt: I/1,  
6. Basım, İstanbul 2008.
- TEKİNAY, Selâhattin Sulhi/  
AKMAN, Sermet/BURCUOĞLU, Halûk/  
ALTOP, Atillâ : Tekinay Eşya Hukuku Cilt I, 5. Bası, İstanbul  
1989 (Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop,  
Eşya).
- TEKİNAY, Selâhattin Sulhi/  
AKMAN, Sermet/BURCUOĞLU, Halûk/  
ALTOP, Atillâ : Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7.  
Baskı, İstanbul 1993  
(Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Borçlar).

- TEKİNAY, Selâhattin Sulhi : Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri II/1, İstanbul 1988.
- TUNABOYLU, Müslim : Önalım (Şuf'a) Davaları, 4. Baskı, Ankara 2008.
- TUOR, Peter/SCHNYDER, Bernhard/  
SCHMİD, Jörg/JUNGO, Alexandra : Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 14. Auflage, Zürich 2015.
- VELİDEDEOĞLU, Hıfzı Veldet/  
ESMER, Galip : Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı, 2. Bası, İstanbul 1956.
- VOLLENWEİDER, Hans U. : Die Option im Handelsrecht., Bern 1917.
- von TUHR, Andreas/  
ESCHER, Arnold : Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. II (mit Supplement), 3. Auflage, Zürich 1984.
- von TUHR, Andreas/PETER, Hans : Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. I (mit Supplement), 3. Auflage, Zürich 1984.
- YAVUZ, Cevdet : Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 16. Baskı, İstanbul 2019.
- ZEVKLİLER, Aydın/  
GÖKYAYLA, K. Emre : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 16. Bası, Ankara 2016.

## ÖZET

Bu çalışmada, hem Türk Medenî Kanunu hem de Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenmiş çok temel bir müessese olan alım hakkı, Türk hukukunda ilk defa monografik bir eser olarak ele alınıp incelenmiştir.

Bir giriş, altı ana başlık ve bir sonuç kısmından oluşan bu tezde evvela mevzuatta tarifi yapılmamış bir hak olan alım hakkının sınırlarını kesinkes çizen doğru tarifi yapılmış, daha sonra ise bu hakkın hukukî niteliği, özellikleri, konusu ve benzer hukukî müesseselerle mukayesesinden başlayarak, kurulması, tapu kütüğüne şerh verilmesi, kullanılması, devri, miras yoluyla intikali ve sona erme halleri, Yargıtay ve İsviçre Federal Mahkemesi kararlarına da yer verilerek, etraflıca tetkik edilmiştir.

Böylelikle memleketimizde fazla bilinmediğinden uygulaması pek az olan fakat haddizatında pek çok faaliyeti bulunan alım hakkının tanıtılması ve uygulama sahasının genişletilmesi amaçlanmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Alım hakkı, geri alım hakkı, önalım hakkı, yenilik doğuran hak, alım sözleşmesi, satış sözleşmesi, bağışlama sözleşmesi, tapu kütüğüne şerh.

## ABSTRACT

In this study, the right of purchase, which is a very basic institution regulated within both the Turkish Civil Code and the Turkish Code of Obligations, has been analyzed for the first time as a monographic work in Turkish law.

In this thesis, which consists of an introduction, six main headings and a conclusion part, firstly, the correct definition of the right of purchase, as an unspecified right in the legislation, has been precisely given, and then starting from the legal nature, characteristics, subject and comparison of this right with similar legal institutions, its establishment, annotation, use, transfer, inheritance and termination conditions, including the decisions of the Supreme Court and the Swiss Federal Court, have been examined thoroughly.

Thus, this study aims to introduce the right of purchase, which is not well known in our country, in spite of including many activities in its scope, and to expand the field of its application.

**Keywords:** Right of purchase, right of repurchase, right of pre-emption, creative right, agreement conferring a right of purchase, contract of sale, gift, annotation.