

**T.C.**  
**BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

# **GERİ ALIM (VEFA) HAKKI**

**Yüksek Lisans Tezi**

**DENİZ ARSLAN UGAN**

**İSTANBUL 2019**

**T.C.  
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

# **GERİ ALIM (VEFA) HAKKI**

**Yüksek Lisans Tezi**

**DENİZ ARSLAN UGAN  
İSTANBUL 2019**

**Tez Danışmanı: Doç. Dr. Öz SEÇER**

T.C.  
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

.....ÖZEL HUKUK..... YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

Tezin Adı: Genel Anım İhtaki

Öğrencinin Adı Soyadı: Deniz Arslan Ugan

Tez Savunma Tarihi: 22.05.2019

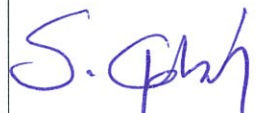
Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu Sosyal Bilimler Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

Enstitü Müdürü

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğunu onaylarım.

Program Koordinatörü

Bu Tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

|               | Ünvan/Ad                    | İmza                                                                                  |
|---------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Tez Danışmanı | <u>Doç. Dr. Öz SEÇER</u>    |  |
| Üye           | <u>Doç. Dr. Sezer ÇABRI</u> |  |
| Üye           | <u>Dr. Gülten Sinem TEK</u> |  |



*Pulat'a...*

## ÖNSÖZ

Geri Alım Hakkı isimli bu çalışma, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Bölümü'nde Yüksek Lisans Tezi olarak hazırlanmış olup, tez danışmanı Doç. Dr. Öz Seçer ile Doç. Dr. Sezer Çabri ve Dr. Öğr. Üyesi Gülen Sinem Tek'ten oluşan jüri önünde 22.05.2019 tarihinde savunulmuş ve jüri tarafından başarılı bulunarak kabul edilmiştir.

Öncelikle çalışma konusunun seçimi ile tezin yazım aşamasında emeği, bilimsel katkıları ve desteğini esirgemeyen saygıdeğer hocam ve tez danışmanım Doç. Dr. Öz SEÇER'e en içten teşekkürlerimi sunarım. Yine tezin savunulması sırasında yapıcı eleştirilerde bulunan Doç. Dr. Sezer Çabri ve Dr. Öğr. Üyesi Gülen Sinem Tek'e teşekkürlerimi sunmayı bir borç bilirim.

Tez çalışmasında kullanılan kaynakların temini hususunda emek ve yardımlarını esirgemeyen Bahçeşehir Üniversitesi Kütüphanesi ve İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kütüphanesi görevlilerine teşekkür ederim.

Son olarak varlıkları ile hayatıma anlam katan değerli eşim Pulat Ugan ve biricik oğlum Efe Ugan'a gerek yüksek lisans eğitimim ve gerekse tez yazımı aşamalarında göstermiş oldukları sevgi, destek ve fedakarlıkları için sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Av. Deniz Arslan Ugan

İstanbul, 24.06.2019

## ÖZET

### GERİ ALIM HAKKI

Deniz Arslan Ugan

Özel Hukuk  
Doç. Dr. Öz Seçer

05, 2019, 185 sayfa

Geri alım (vefa) hakkı, taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının malik tarafından bir sözleşme vasıtası ile kısıtlamasını sağlayan yenilik doğuran bir haktır. Uygulamada teminat amacı ile geri alım hakkı tesisi de yaygın olarak görülmektedir. Bu nedenle, tez kapsamında geri alım hakkının teorik olarak incelenmesinin yanı sıra teminat sağlama işlevine de değinilmiştir.

Tez kapsamında geri alım hakkı üç bölüm halinde incelenmiştir. Tezimiz geri alım hakkının incelenmesi neticesinde elde edilen tespitlerin yer aldığı sonuç bölümü ile sona ermektedir.

İlk bölümde, geri alım hakkının tanımı, konusu ve hukuki niteliği incelenmiştir. Bu bölümde, ayrıca geri alım hakkının benzer hukuki işlemlerle karşılaştırılması yapılmıştır. Son olarak geri alım sözleşmesi incelenmiştir.

Tezin ikinci bölümünde, geri alım hakkının tapu siciline şerhi edilmesi ve şerhin hukuki sonuçlarına değinilmiştir. Bu bölümde, ayrıca geri alım hakkının teminat sağlama işlevi üzerinde de durulmuştur.

Tezin son bölümünde ise hakkın kullanılması ile hakkın sona ermesine sebep olan durumlar üzerinde durulmuştur.

Tez kapsamında yer alan konular incelenirken, Türk öğretisindeki görüş ve tartışmalar çalışmaya yansıtılmaya çalışılmış ve bu çerçevede çalışmada kendi görüşlerimize de yer verilmiştir. Bunun dışında, tezde Yargıtay kararlarına da yer vermeye çalışılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Geri alım hakkı, vefa, yenilik doğuran hak, geri alım sözleşmesi, tapu sicili, şerh, lex commissoria yasağı.

## ABSTRACT

### REPURCHASE RIGHT

Deniz Arslan Ugan

Private Law  
Associate Professor Öz Seer

05, 2019, 185 pages

Repurchase right is a creative right which provides limitation on an ownership right of an immovable property by means of a contract signed by owner. Applying repurchase right is widely seen for assurance purpose in practice as well. Therefore providing assurance functionality is also referred in this study along with theoratically examining repurchase right.

Repurchase right is examined in three sections in this study. This study finalizes with a results section composed of determinations as a result of examining repurchase right.

In the first section, definition of repurchase right, other fields that refer repurchase right and lawful characteristic of repurchase right is examined. Comparision of repurchase right with other similar lawful processes is done as well. Finally, repurchase contract is examined.

In the second section, adding repurchase right as commentary on land registry and lawful results of this action is examined. Assurance purpose function of repurchase right is also examined in this section.

In the third section, usage of repurchase right and the actions that results in finalizing this right is researched.

While examining the subjects of this study, our opinions are presented in this study along with projecting related opinions and arguments in Turkish doctrine. Caselaws of Turkish Court Of Appeals are presented in this study where necessary.

**Keywords:**Repurchase right, fidelity, creative right, repurchase contract, land registry commentary, lex commisorio restriction.

## İÇİNDEKİLER

|                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|
| İÇİNDEKİLER .....                                                       | vii |
| KISALTMALAR.....                                                        | xii |
| GİRİŞ .....                                                             | 1   |
| BİRİNCİ BÖLÜM: GERİ ALIM (VEFA) HAKKINA GENEL BAKIŞ.....                | 4   |
| I. TANIM .....                                                          | 4   |
| II. GERİ ALIM HAKKININ TARAFLARI .....                                  | 7   |
| A. Geri Alım Hakkının Lehtarı.....                                      | 7   |
| B. Geri Alım Hakkının Muhatabı.....                                     | 8   |
| III. GERİ ALIM HAKKININ KONUSU.....                                     | 9   |
| A. Birlikte Mülkiyet Açısından .....                                    | 10  |
| 1. Paylı Mülkiyet .....                                                 | 11  |
| 2. Elbirliği Halinde Mülkiyet .....                                     | 12  |
| B. Taşınmaz Mülkiyeti Hakkının Kapsamı Açısından.....                   | 14  |
| IV. GERİ ALIM HAKKININ HUKUKİ NİTELİĞİ .....                            | 16  |
| A. Ön Sözleşme Teorisi.....                                             | 16  |
| B. Öneri Teorisi .....                                                  | 17  |
| C. Şarta Bağlı Satım Teorisi .....                                      | 18  |
| D. Satış Vaadi Teorisi .....                                            | 21  |
| E. Yenilik Doğuran Hak Teorisi .....                                    | 22  |
| F. Değerlendirme .....                                                  | 25  |
| V. GERİ ALIM HAKKININ BENZER KURUMLARLA<br>KARŞILAŞTIRILMASI .....      | 26  |
| A. Ön Alım ve Alım Hakları Açısından .....                              | 26  |
| 1. Önalım Hakkı.....                                                    | 26  |
| a. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı .....                                 | 26  |
| b. Yasal Önalım Hakkı.....                                              | 28  |
| 2. Alım Hakkı .....                                                     | 31  |
| 3. Geri Alım Hakkı İle Karşılaştırılması.....                           | 33  |
| B. TBK Kapsamındaki Kabul Kavramı Açısından.....                        | 40  |
| 1. Tanım ve Kabulün Hukuki Niteliği .....                               | 40  |
| 2. Geri Alım Hakkı İle Karşılaştırılması.....                           | 42  |
| VI. BİR YENİLİK DOĞURAN HAK OLARAK GERİ ALIM HAKKININ<br>TANINMASI..... | 43  |



|                                                                                                                   |                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| A.                                                                                                                | Geri Alım Sözleşmesi.....                                                 | 43        |
| 1.                                                                                                                | Geri Alım Sözleşmesinin Geçerlilik Koşulları.....                         | 44        |
| a.                                                                                                                | İrade Beyanını Etkileyen Hususlar .....                                   | 45        |
| b.                                                                                                                | Geri Alım Sözleşmesinde Şekil.....                                        | 47        |
| 2.                                                                                                                | Geri Alım Sözleşmesi İçeriğine İlişkin Koşullar .....                     | 51        |
| a.                                                                                                                | Taraf Ehliyeti.....                                                       | 52        |
| b.                                                                                                                | Temsil .....                                                              | 54        |
| c.                                                                                                                | Muvazaa .....                                                             | 56        |
| i.                                                                                                                | Tanımı ve Türleri .....                                                   | 56        |
| ii.                                                                                                               | Muvazaanın Hükümü ve Geri Alım Hakkı Açısından İncelenmesi..              | 59        |
| 3.                                                                                                                | Geri Alım Sözleşmesinin Benzer Sözleşmeler İle Karşılaştırılması .....    | 63        |
| a.                                                                                                                | İnançlı İşlem .....                                                       | 63        |
| i.                                                                                                                | Genel Bilgi .....                                                         | 63        |
| ii.                                                                                                               | İnançlı İşlemin Hüküm ve Sonuçları .....                                  | 67        |
| iii.                                                                                                              | İnançlı İşlemin Sona Ermesi .....                                         | 70        |
| iv.                                                                                                               | İnançlı İşlem ve Geri Alım Sözleşmesinin Karşılaştırılması.....           | 71        |
| b.                                                                                                                | Satış Vaadi Sözleşmesi .....                                              | 73        |
| i.                                                                                                                | Genel Bilgi .....                                                         | 73        |
| ii.                                                                                                               | Satış Vaadi Sözleşmesi İle Geri Alım Sözleşmesinin Karşılaştırılması..... | 75        |
| c.                                                                                                                | Taşınmaz Satım Sözleşmesi.....                                            | 77        |
| B.                                                                                                                | Geri Alım Hakkının Ölüme Bağlı Bir Tasarruf Gereği Tanınması.....         | 78        |
| <b>İKİNCİ BÖLÜM: GERİ ALIM HAKKININ TAPU KÜTÜĞÜNE ŞERH VERİLMESİ VE TEMİNAT VERME AMACINA YÖNELİK GÖRÜNÜMLERİ</b> |                                                                           | <b>80</b> |
| I.                                                                                                                | <b>GERİ ALIM HAKKININ TAPU KÜTÜĞÜNE ŞERH VERİLMESİ .....</b>              | <b>80</b> |
| A.                                                                                                                | Geri Alım Hakkının Şerh Verilmesinin Koşulları .....                      | 82        |
| 1.                                                                                                                | Geçerli Bir Geri Alım Sözleşmesi Bulunması.....                           | 83        |
| 2.                                                                                                                | Şerh Anlaşması.....                                                       | 83        |
| a.                                                                                                                | Şerh Anlaşmasının Tarafları ve Ehliyet.....                               | 86        |
| b.                                                                                                                | Şerh Anlaşmasında Şekil .....                                             | 88        |
| c.                                                                                                                | Şerh Anlaşmasında Temsil .....                                            | 90        |
| B.                                                                                                                | Şerhin Tesisi .....                                                       | 91        |
| 1.                                                                                                                | Şerh İstemi, Koşulları ve İcrası .....                                    | 91        |
| 2.                                                                                                                | Şerhin İçeriği.....                                                       | 94        |
| C.                                                                                                                | Şerhin Hüküm ve Sonuçları .....                                           | 95        |

|                                                                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Hakkın Şerh Verilmesinden Önce Mevcut Olan Haklar Yönünden .....                                                   | 95  |
| 2. Hakkın Şerh Verilmesinden Sonraki Devirler ve Hak Kazanımları Yönünden .....                                       | 97  |
| a. Aynı Hak Görüşü .....                                                                                              | 97  |
| b. Şerhin Aynı Etkisi Görüşü .....                                                                                    | 98  |
| c. Eşyaya Bağlı Borç Etkisi .....                                                                                     | 99  |
| i. Eşyaya Bağlı Borç Kavramı ve Özellikleri.....                                                                      | 99  |
| ii. Eşyaya Bağlı Borç Etkisi.....                                                                                     | 101 |
| iii. Munzam Etki.....                                                                                                 | 103 |
| d. Değerlendirme .....                                                                                                | 105 |
| D. Şerhin Süresi .....                                                                                                | 106 |
| E. Şerhin Sona Erdiği Durumlar .....                                                                                  | 108 |
| 1. Feragat .....                                                                                                      | 109 |
| 2. Hakkın Sona Ermesi.....                                                                                            | 109 |
| 3. Hakkın Şerhi İçin Belirlenen Sürenin Sona Ermesi .....                                                             | 110 |
| 4. Malik ve Hak Lehtarı Sıfatlarının Birleşmesi .....                                                                 | 110 |
| II. TEMİNAT VERME AMACI İLE GERİ ALIM HAKKININ TESİSİ VE HUKUKİ AÇIDAN DEĞERLENDİRİLMESİ .....                        | 110 |
| A. Teminat Amacına Yönelik Geri Alım Sözleşmesi .....                                                                 | 111 |
| B. Değerlendirme .....                                                                                                | 116 |
| 1. Tapu Sicil Tüzüğü Madde 16/2 Hükmü Yönünden Değerlendirme.....                                                     | 116 |
| 2. Kanuna Karşı Hile Yönünden Değerlendirme.....                                                                      | 117 |
| a. Lex Commissoria Yasağının Söz Konusu Olmayacağını Savunan Görüş .....                                              | 118 |
| b. Lex Commissoria Yasağının Söz Konusu Olacağını Savunan Görüş ....                                                  | 119 |
| c. Konuyu Somut Olayın Niteliğine Göre Değerlendiren Görüş .....                                                      | 120 |
| d. Yargıtay'ın Görüşü .....                                                                                           | 121 |
| 3. Bankacılık Kanunu 57. Madde Yönünden Değerlendirme.....                                                            | 122 |
| C. Teminat Amacına Yönelik Geri Alım Sözleşmesinin Alacak İle Olan İlişkisi .....                                     | 124 |
| ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: GERİ ALIM HAKKININ KULLANIMI, HAKKIN KULLANIMININ HÜKÜM VE SONUÇLARI, HAKKIN DEVRİ VE SONA ERMESİ ..... | 126 |
| I. GERİ ALIM HAKKININ KULLANIMINDA GEÇERLİ OLAN İLKELER ....                                                          | 126 |
| A. Hakkın Tek Taraflı Bir İrade Beyanı İle Kullanılması .....                                                         | 126 |

|      |                                                                                                                        |     |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| B.   | Hakkın Kullanılması İçin Gerekli İrade Beyanının Şarta Bağlanamaması .                                                 | 127 |
| C.   | İrade Beyanının Geri Alınamaması .....                                                                                 | 128 |
| D.   | Hakkın Bizzat Kullanımının Zorunlu Olmaması.....                                                                       | 130 |
| E.   | Hakkın Kullanımının Hak Düşürücü Süreye Tabi Olması.....                                                               | 130 |
| F.   | Hakkın Kullanımının Taşınmazın Tamamı İçin Söz Konusu Olması .....                                                     | 131 |
| G.   | Hakkın Kullanımının Sözleşmede Öngörülen Sürelerle Sınırlanabilmesi....                                                | 131 |
| II.  | GERİ ALIM HAKKININ KULLANILMASI .....                                                                                  | 132 |
| A.   | Hakkın Kullanım Koşulları .....                                                                                        | 132 |
| 1.   | Yetki Koşulu .....                                                                                                     | 132 |
| 2.   | Ehliyet Koşulu .....                                                                                                   | 132 |
| 3.   | Hakkın Kullanılmasında Şekil.....                                                                                      | 133 |
| 4.   | İrade Beyanına İlişkin Koşullar .....                                                                                  | 134 |
| 5.   | Hakkın Kullanılmasında Süre .....                                                                                      | 136 |
| B.   | Geri Alım Hakkının Dava Yolu İle Kullanılması.....                                                                     | 137 |
| C.   | Hakkın Kullanılmasının Hüküm ve Sonuçları .....                                                                        | 139 |
| 1.   | Geri Alım Bedelini Ödeme Yükümlülüğü.....                                                                              | 139 |
| 2.   | Mülkiyetin Devri Yükümlülüğü .....                                                                                     | 141 |
| 3.   | Muhafaza ve Koruma Yükümlülüğü .....                                                                                   | 142 |
| 4.   | Diğer Yükümlülükler.....                                                                                               | 143 |
| III. | GERİ ALIM HAKKININ KONU EDİLEBİCEĞİ İŞLEMLER.....                                                                      | 145 |
| A.   | Hakkın Devri.....                                                                                                      | 145 |
| B.   | Hakkın Kullanılması İle Doğacak Alacak Hakkının Devri .....                                                            | 147 |
| C.   | Hakkın Miras Yolu İle İntikali .....                                                                                   | 148 |
| D.   | Hakkın Haczi ve İflas Masasına Dahil Olması .....                                                                      | 149 |
| IV.  | GERİ ALIM HAKKININ SONA ERDİĞİ DURUMLAR .....                                                                          | 150 |
| A.   | Hak Lehtarının Ölümü Durumunda Sona Erme .....                                                                         | 150 |
| B.   | Hak Şerh Verilmeden Taşınmazın Üçüncü Kişiye Devri Durumunda Sona Erme .....                                           | 150 |
| C.   | Haktan Feragat Edilmesi Durumunda Sona Erme.....                                                                       | 151 |
| D.   | Hakkın Kullanımı İçin Belirlenen Sürenin Dolması Durumunda Sona Erme .....                                             | 152 |
| E.   | Cebri Satışın Yapılması ve Rehinli Alacaklılar Nedeni İle Sona Erme ...                                                | 153 |
| F.   | Geri Alım Sözleşmesinin Taraflarca Sona Erdirilmesi ve Mahkeme Kararı İle Hükümsüz Sayılması Durumunda Sona Erme ..... | 154 |
| G.   | Hakkın Kullanılması Durumunda Sona Erme .....                                                                          | 154 |

|                                                                                             |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>H. Malik ve Hak Lehtarı Sıfatlarının Aynı Kişide Birleşmesi Durumunda Sona Erme.....</b> | <b>154</b> |
| <b>İ. Tüzel Kişi Hak Lehtarının Tüzel Kişiliğinin Sona Ermesi.....</b>                      | <b>155</b> |
| <b>J. Hakka Konu Taşınmazın Devrinin İmkânsız Olması Durumunda Sona Erme .....</b>          | <b>155</b> |
| <b>1. Taşınmazın Yok Olması Nedeni İle Objektif İmkânsızlık.....</b>                        | <b>156</b> |
| <b>2. Kamulaştırma.....</b>                                                                 | <b>156</b> |
| <b>SONUÇ.....</b>                                                                           | <b>158</b> |
| <b>KAYNAKÇA.....</b>                                                                        | <b>161</b> |



## KISALTMALAR

|      |                                          |
|------|------------------------------------------|
| BDDK | Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulu |
| BK   | 818 Sayılı Borçlar Kanunu                |
| Bkz. | Bakınız                                  |
| E.   | Esas                                     |
| G B  | Gelir İdaresi Başkanlığı                 |
| HD   | Hukuk Dairesi                            |
| HGK  | Hukuk Genel Kurulu                       |
| İBGK | İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu        |
| K.   | Karar                                    |
| MK   | 743 Sayılı Türk Kanunu Medenisi          |
| s.   | Sayfa                                    |
| T.   | Tarih                                    |
| TBK  | Türk Borçlar Kanunu                      |
| TBMM | Türkiye Büyük Millet Meclisi             |
| TKGM | Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü         |
| TMK  | Türk Medeni Kanunu                       |
| TSN  | Tapu Sicil Nizamnamesi                   |
| TST  | Tapu Sicil Tüzüğü                        |
| Vd.  | Ve devamı                                |

## GİRİŞ

Geri alım hakkı; taşınmaz mülkiyetinin, malik tarafından hak lehtarı ile aralarında düzenlenecek bir geri alım sözleşmesi ile kısıtlanmasına neden olan bir yenilik doğuran hak çeşididir<sup>1</sup>. Tarafların bu yönde işlem yapmalarını gerektiren çeşitli nedenler olması mümkündür. Ancak bu nedenlerden ilk akla geleni, bir alacağın teminat altına alınmasıdır. Zira; bazı durumlarda, borçlu/taşınmaz maliki alacaklısına yaygın olarak kullanılan rehin veya kefalet gibi teminatları sunamaz. Bunun dışında, alacaklı da ipoteğin paraya çevrilmesi yahut kefil hakkında cebri icra takibi yapmak yerine daha kuvvetli ve işlemin daha başlangıcında alacağını teminat altına alacak bir güvencenin teminini borçlusundan isteyebilir<sup>2</sup>. Bu gibi durumlarda, taraflarca geri alım hakkı tesis edilerek satış işlemi yapılması ve borcun ifasının ardından da hakkın kullanılarak mülkiyetin eski malike devri yolu seçilebilecektir<sup>3</sup>. Bu yönleri ile geri alım hakkı uygulamada karşılaşılan ve ancak yasalarımızda yakın zamana dek ayrıntılı olarak düzenlenmeyen bir kurumdur.

<sup>1</sup> Bkz. dipnotu 5 ve 7.

<sup>2</sup> AYANOĞLU MORALI, Ahu, “Mülkiyet Hakkının Teminat Amaçlı Devrine Yönelik İnançlı İşlemler”, Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 2006, s. 33 vd.; GÜVENÇ, Özgür, Taşınmazların İnançlı İşlemler Devri, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014, s. 27; OKTAY ÖZDEMİR, Saibe, “Teminat Amaçlı Mülkiyet Devri Sözleşmeleri”, Prof. Dr. Aysel Çelikel’e Armağan, Milletlerarası Hukuk Ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Cilt:19, Sayı:1-2, İstanbul, 1999/2000, s.657-683, s. 659 vd.; ÖZKAYA, Eraslan, Açıklamalı-İçtihatlı İnançlı İşlem ve Muvazaa Davaları, 7. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2017, s. 39; ÖZSUNAY, Ergun, Türk Hukukunda Ve Mukayeseli Hukukta İnançlı Muameleler, Cezaevi Matbaası, İstanbul, 1968, s. 34 vd.; ÖZTÜRK, Gülay, İnançlı İşlemler, Yetkin Yayınları, Ankara, 1998, s. 37; PARLAK BÖRÜ, Şafak, “Mülkiyetin Teminat Amacıyla İnançlı İşlemler Devri”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı:128, Ankara, 2017, s. 237; SUNGURBEY, İsmet, Medeni Kanun Öntasarısının Nesneler Hukukunun Eleştirisi, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul, 1972, s. 204; TENKEKİ, Cüneyt, “İnançlı İşlemler”, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2003, s. 21; UYGUR, Atiye B., “Teminat Amaçlı İnançlı İşlemler”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 10, Sayı: 1-2, 2006 Ankara, 2006, s. 171-195, s. 177.

<sup>3</sup> AVCI BRAUN, Cihan, “Türk Borçlar Kanunu Madde 238-242”, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017, s. 1447-1490s. 1453; AYANOĞLU MORALI, s. 172 vd.; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 282; ÇETİNER, Bilgehan, Taşınmaz Teminatı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2015, s. 377; EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, s. 222; KURT, Fatma, “Lex Commissoria Yasağı”, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt:82, Sayı:1, İstanbul, 2008, s. 129-154, s. 140; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 70.

Türk Medeni Kanunu (TMK) 736. maddede geri alım hakkının şerhi, şerhin etkisi ve hakkın geçerli olacağı süre yönünden hükümler mevcut olsa da geri alım hakkı 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nda (BK) ayrıntılı olarak düzenlenmemiştir. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nda (TBK) BK'da yer verilmeyen yeni hükümlerle bu eksiklik giderilmiştir. Şöyle ki; TBK 237. maddede geri alım sözleşmesinin düzenlenme şekli ve “*Satış İlişkisi Doğuran Haklar*” başlığı altında 238. ve 239. maddelerle, hakkın şerh edilme ve geçerlilik süreleri, devri ve miras yolu ile intikali hususlarında detaylı düzenlemelere yer verilmiştir.

Bu çalışmada, geri alım hakkı mevzuattaki yeni ve öncekilere nispetle daha ayrıntılı düzenlemeler ışığında incelenirken; hakkın teminat fonksiyonuna da ayrı bir bölüm içinde yer verilecektir. Bu kapsamda, çalışma konusu üç bölüm halinde ele alınacaktır. İlk bölümde; hakkın tarafları, hakka konu edilebilecek malvarlığı değerleri ile hakkın hukuki niteliğine değinilecektir. Bunun yanı sıra geri alım hakkının benzer haklar ile karşılaştırılmasının ardından, hakkın tanınmasını sağlayacak olan geri alım sözleşmesi ele alınacaktır. Son olarak da geri alım sözleşmesinin tanımı ve geçerlilik koşulları incelenecek ve benzer sözleşmeler ile karşılaştırılması yapılarak çalışmanın ilk bölümü tamamlanacaktır.

Çalışmanın ikinci bölümünde ise öncelikle geri alım hakkının şerhi ve teminat verme işlevi konusu detaylı olarak aktarılacaktır. Bu kapsamda; şerh verilme işleminin koşulları, şerhin tesisi ile hüküm ve sonuçlarına değinilecektir. Sonrasında ise şerhin süresi ve sona erdiği durumlar açıklanacaktır.

İkinci bölümün diğer alt başlığı olan geri alım hakkının teminat amacı ile tesisi konusu ise özellikle banka ve diğer finans kuruluşlarının kredi sağlama ve mevcut kredi alacaklarının yeniden yapılandırılma işlemleri ekseninde irdelenecektir. Bu kapsamda, hakkın tesisi nedeni ile gündeme gelecek çeşitli hukuki sorular da ele alınacaktır. Bunlardan ilki, geri alım hakkının teminat amacı ile tesis edilmesinin Tapu Sicil Tüzüğü (TST) 16/2. maddeye yer alan “... *İstem tescilinin bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şarta bağlanamayacağı*” yönündeki hüküm ile çelişip çelişmediği sorusudur. Bir diğer önem arz eden soru ise geri alım hakkı tesis edilirken, taraflarca borcun ifa edilmemesi

durumunda taşınmazın mülkiyetinin alacaklı/taşınmazı devir almış bulunan malikte kalacağı yönünde anlaşma yapabilmelerinin, kanuna karşı hile olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği sorusu olacaktır. Bu kapsamda son olarak, mevcut kredi alacaklarının yeniden yapılandırılması yahut kredi kullandırılması gibi durumlarda; borçlular veya kredi müşterileri lehine geri alım hakkı tesis edilmek sureti ile bankalarca belirtilen kişilere ait taşınmazların devir alınması yönündeki uygulamanın, “*Bankalar, alacaklarından dolayı edinmek zorunda kaldıkları varlıkları edinme gününden itibaren üç yıl içinde elden çıkarmak zorundadır*” hükmünü içeren Bankaların Kıymetli Maden Alım Satımına Ve Alacaklarından Dolayı Edindikleri Emtia Ve Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasına İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik’in 5. maddesi ile çelişip çelişmeyeceği sorusu ele alınacaktır.

İkinci bölümün sonunda ise teminat verme amacına yönelik geri alım sözleşmesinin alacak ile olan ilişkisi incelenecektir. Bu kapsamda; hakka konu edilen alacağın sona ermesi ve devri halinde, geri alım hakkının hukuki durumu ayrı ayrı ele alınacaktır.

Çalışmanın son bölümünde, geri alım hakkının kullanımı ve sona ermesi konuları ele alınacaktır. Bu kapsamda ilk olarak, hakkın kullanım koşulları açıklanacaktır. Ardından, hakkın kullanımının hüküm ve sonuçları ile bu kapsamda tarafların yükümlülüklerine değinilecektir. Geri alım hakkının konu edilebileceği işlemlere de bu bölümde değinilecek olup; son olarak, geri alım hakkının sona erdiği durumlar ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

Son olarak; tez kapsamında incelenen konular hakkında yapılan tespitlerin, benimsenen görüşlere de değinilerek yer alacağı bir sonuç bölümü ile çalışma sona erecektir.



## BİRİNCİ BÖLÜM: GERİ ALIM (VEFA) HAKKINA GENEL BAKIŞ

### I. TANIM

Geri alım hakkının TMK ve TBK’da tanımı bulunmamaktadır. Konuya ilişkin hükümler; “Devir Hakkının Kısıtlamaları” üst başlığı altındaki TMK madde 736’da, “Şerhler” başlığı altındaki TMK madde 1009’da, “Satış İlişkisi Doğuran Haklar” başlığı altındaki TBK madde 238. ve 239. maddelerde yer almaktadır<sup>4</sup>.

Geri alım (vefa<sup>5</sup>) hakkı; taşınır veya taşınmaz bir malın satış yolu ile mülkiyetini devreden eski maliki lehine tesis edilen ve devredene, tek taraflı bir irade beyanı ile hakka konu edilen malın mülkiyetini yeniden iktisap etmeyi talep yetkisi tanıyan yenilik doğuran bir hak olarak tanımlanmaktadır<sup>6</sup>. Bu tanıma göre hak lehtarı; kendisine tanınan

<sup>4</sup> AKALP-DEMİRTABAK, Didem, Yasal Önalım Hakkı, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2010, Sayfa (s). 27; AVCI BRAUN, s. 1447 vd.; AYBAY/HATEMİ, s. 195; AYDOĞDU /KAHVECİ, s. 275 vd.; BUZ, s. 150; GÜÇLÜ / YALVAÇ, s. 19.

<sup>5</sup> Geri alım hakkına, yürürlükten kaldırılan 743 Sayılı Türk Kanunu Medenisi (MK) 660. maddede vefa hakkı dendiği görülmektedir. Burada “vefa” sözcüğü ile kastedilenin “söze sadık kalma” olduğu belirtilmektedir. Nomer tarafından, “gerek “vefa” ve gerekse TMK metnindeki yeni hali olan “geri alım” terimleri, hakkın tanımı gereği lehtara sunulan yeniden satın almayı talep yetkisini yeterince ifade etmediği gerekçesi ile” eleştirilmektedir. Yazara göre “hakkı en iyi ifade eden terim “ geri satın alma hakkı” olmalıdır”. Kanımca, her ne kadar TMK 736. madde gerekçesinde madde metninde arılaştırma yapıldığı belirtilmişse de “vefa” ifadesi yerine “geri alım” ifadesi kullanılmakla; işlemin niteliğini açıklamaya bir adım daha yaklaşılmıştır. Zira bu sayede vurgu, işlemin amacından içeriğine yönlendirildiğinden; ifade eskisine kıyasla işlemin konusu ile daha çok örtüşmektedir. (Detaylı bilgi için bakınız (bkz.) NOMER, s. 4).

<sup>6</sup> AKALP-DEMİRTABAK, s. 27; AKİPEK, Jale G./AKINTÜRK, Turgut, Eşya Hukuku, Beta Yayınları, İstanbul, 2009, s. 550;; ANTALYA, Gökhan/TOPUZ, Murat, Eşya Hukuku, Cilt III, Tapu Sicili, Legal Yayınevi, İstanbul, 2018, s. 181; AVCI BRAUN, Cihan, “Türk Borçlar Kanunu Madde 238-242”, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017, s. 1447-1490, s. 1453; AYAN, Mehmet, Eşya Hukuku-II, 9. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2016, s. 429; AYANOĞLU MORALI, s. 171; AYBAY, Aydın/HATEMİ, Hüseyin, Eşya Hukuku, 4. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 194; AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), 3. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, s. 282; AYİTER, Nuşin, Eşya Hukuku, 2. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, 1983, s. 144; BAYGIN, Cem, “Yeni Borçlar Kanunu’nun Satış İlişkisi Doğuran Haklar Konusunda Getirdiği Düzenlemelere Genele Bir Bakış”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Sayı: 79-80, İstanbul, 2011, s. 7-30, s. 9; BUZ, Vedat, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Yetkin Yayınları, Ankara, 2005, s. 147; ÇETİNKAYA, Mehmet, “Vefa Hakkı Ve Menkul Hükmünde Sayılan Taşınmazlarda Etkisi”, Adalet Dergisi, Sayı: 1, Ankara, 1970, s. 34-41, s. 35; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007, s. 47; EREN, Fikret, Mülkiyet Hukuku, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 462; EREN, s. 222; ERMAN, Hasan, Eşya Hukuku Dersleri, 7. Basım, Der Yayınları, İstanbul, 2017, s. 127; ESENER, Turhan/GÜVEN, Kudret, Eşya Hukuku, 7. Baskı,

geri alım hakkını, tek taraflı olarak ileri süreceği bir irade beyanıyla, hakkın tesis şartları (geri alım bedeli, süre vb.) ile sınırlı olmak kaydı ile kullanabilecektir<sup>7</sup>. Bu nedenle, hakka konu edilen şeyin yeni malikinin mülkiyet hakkından kaynaklanan devir yetkisini, eski malik lehine olmak üzere bizzat bir hukuki işlem ile kısıtlanmakta olduğu görülmektedir<sup>8</sup>.

Yetkin Yayınları, Ankara, 2017, s. 291; ERTAŞ, Şeref, Eşya Hukuku, 13. Baskı, Barış Yayınları, İzmir, 2017, s. 383; FEYZİOĞLU, Feyzi Necmettin, Şu'fa Hakkı, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1959, s. 23; GÜÇLÜ, Murat/YALVAÇ, Murat, “Geri Alım Sözleşmesi (Vefa Akdi) İle Bankaların Alacaklarından Dolayı Edindikleri Gayrimenkullere İlişkin Bir Değerlendirme”, Bankacılar Dergisi, Sayı:87, İstanbul, 2013, s. 18-28, s. 19; GÜRİSOY, Kemal T./EREN, Fikret/CANSEL, Erol, 2. Baskı, Türk Eşya Hukuku, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1984, s. 645; HATEMİ, Hüseyin /SEROZAN, Rona/ARPACI, Abdülkadir, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991, s. 617; KARAHASAN, Mustafa Reşit, Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, Birinci Cilt, Arıkan Yayıncılık, İstanbul, 2007, s. 1282.KISAGÜN, Adli, “Vefa Ve İştira Hakları”, Adalet Dergisi, Sayı: 1-2, Ankara, 1961, s. 736 vd.; KİZİR, Mahmut, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Satış İlişkisi Doğuran Haklar ve Özellikle Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, Prof. Dr. Cevdet YAVUZ’a Armağan- 2. Cilt, Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt: 22, Sayı: 3, İstanbul, 2016, s. 1773- 1796, s. 1776 vd.; NOMER, Haluk Nami, Vefa Hakkı, Beta Yayınları, İstanbul, 1992, s. 3; OĞUZMAN, M. Kemal/BARLAS, Nami, Medeni Hukuk – Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar, 23. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017, s. 164; OLGAÇ, Senai, Şu'fa Vef'a – İştira Hakları, Olgaç Matbaası, Ankara, 1978, s. 245; ÖZBİLEN, Arif Barış, Sözleşmelerin Şekli Ve Şekil Yönünden Hükümsüzlüğü, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2016, s. 282; PULAŞLI, Hasan, Şarta Bağlı İşlemler ve Hukuki Sonuçları, Dayınlarlı Yayınları, Ankara, 1989, s. 98; PARLAK BÖRÜ, s. 231-272, s. 258; SAYMEN, Ferit H./ELBİR, Halid K., Türk Eşya Hukuku, Hak Kitabevi, İstanbul, 1954, s. 404; SİRMEN, A. Lale, Eşya Hukuku, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, s. 410; SEBÜK, M. Tahir, Şu'fa, Vefa ve İştira Hakları, Kader Basımevi, İstanbul, 1051, s. 25; SURLU, Mehmet Handan, Açıklamalı-İçtihatlı Taşınmaz Satış Vaadi Satış Vaadine Dayalı Tapu İptali-Tescil Ve Elatmanın Önlenmesi Davaları, 3. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2014, s. 51; TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku – Özel Borç İlişkileri-1. Cilt, Altıncı Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s. 274 vd.; TEKİNAY, Selahattin Sulhi, Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1988, s. 12; TEKİNAY, Selahattin Sulhi, “İştira ve Vefa Hakları”, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt: 61, Sayı: 7-8-9, İstanbul, 1987, s. 509-520, s. 517; TUNABOYLU, Müslim, Önalım (Şu'fa) Davaları, 5. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013s. 766; YAVUZ, Nihat, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt 1, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015, s. 1295; YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 14. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2016, s. 136; ZEVKLİLER, Aydın/ GÖKYAYLA, K. Emre, Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri, 17. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2017, s. 70; WIELAND, C. Kanunu Medenide Ayni Haklar, Çeviren: İ. Hakkı Karafakı, Yeni Cezaevi Basımevi, Ankara, 1946, s. 261.

<sup>7</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: I. Geri Alım Hakkının Kullanımında Geçerli Olan İlkeler.

<sup>8</sup> AKALP-DEMİRTABAK, s. 27; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 550; AVCI BRAUN, s. 1453; AYAN, Eşya, 429; AYANOĞLU MORALI, s. 171; AYBAY/HATEMİ, s. 194; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 282; BAYGIN, s. 9; BUZ, s. 147; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 47; EREN, s. 462; EREN, Borçlar Özel, s. 223; ERMAN, s. 127; ESENER/GÜVEN, s. 291; ERTAŞ, s. 383; FEYZİOĞLU, s. 23; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 19; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 645; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 617; KARAHASAN, s. 1282; KISAGÜN, s. 736 vd.; KİZİR, s. 1776 vd.; NOMER, s. 3; OLGAÇ, s. 245; PARLAK BÖRÜ, s. 258; SAYMEN/ELBİR, s. 404; SİRMEN, s. 407; SEBÜK, s. 25; TANDOĞAN, s. 274 vd.; TEKİNAY, s. 12; TEKİNAY, Makale, s. 517; TUNABOYLU, s. 766; YAVUZ/ACARÖZEN, s. 136; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 70; WIELAND, s. 261.

Bazı yazarlar<sup>9</sup> yukarıda bahsi geçen tanıma ek olarak; “...vefa hakkının taşınmazı devreden eski malike tanınan bir alım hakkı olduğunu” belirtmektedirler. Bunun nedeni; bir Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararında<sup>10</sup> da belirtildiği gibi, hakkın lehtarını olan ilk malikin, başlangıçta devrettiği şeyi belirlenen şartlar çerçevesinde alabilme hakkını saklı tutmuş olmasıdır<sup>11</sup>.

Yargıtay tarafından<sup>12</sup> geri alım hakkı “...taşınmaz bir malın maliki temlik ettiği bu malını önceden sözleşme ile belirlenen koşullarla yeniden satın alma hakkını saklı tutmuş ise ortada vefa hakkının varlığından söz edilir. Bu koşullar satış bedeline, vefa hakkının süresine vs. ye ilişkin olabilirler...” şeklinde tanımlanmaktadır.

Doktrin ve Yargıtay içtihatları çerçevesinde geri alım hakkını; hakkın lehtarına, üçüncü bir kişiye satış yolu ile maliki olduğu bir malı devir ettikten sonra, sözleşmede belirlenen koşulların gerçekleşmesi ile, o malın yeniden kendisine satışını talep etme hakkı tanıyan, yenilik doğuran bir hak olarak tanımlayabiliriz. Bu çalışmada geri alım hakkı, konu kapsamının belirlenmesi amacı ile yalnızca taşınmazlar açısından ele alınacaktır. Bu nedenle; bundan sonraki bölümlerde hakka konu edilen şeyin bir taşınmaz olduğu kabul edilecek olup, geri alım hakkının konu edilebileceği diğer malvarlığı türlerine yalnızca ilgili bölümde<sup>13</sup> kısaca değinilmekle yetinilecektir.

<sup>9</sup> AYAN, Eşya, s. 429; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 283; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 47; ERTAŞ, s. 383; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 19; OĞUZMAN/BARLAS, s. 164; OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, 20. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017, s. 535; TEKİNAY, s. 1 2; TEKİNAY, Makale, s. 517; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 136; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 70.

<sup>10</sup> YARGITAY Hukuk Genel Kurulu (HGK) 1987/464 Esas (E.), 1987/912 Karar (K.), 09.12.1987 Tarih (T.), (Kazancı İctihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 09.04.2018).

<sup>11</sup> AYAN, Eşya, s. 429; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 283; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 47; ERTAŞ, s. 383; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 19; TEKİNAY, s. 12; TEKİNAY, Makale, s. 517; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 137.

<sup>12</sup> YARGITAY HGK 1987/464 E., 1987/912 K., 09.12.1987 T. (Kazancı İctihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 09.04.2019).

<sup>13</sup> Bkz. Bölüm Bir. III. Geri Alım Hakkının Konusu.

## II. GERİ ALIM HAKKININ TARAFLARI

Geri alım hakkının tarafları, lehine geri alım hakkı tesis edilen hak lehtarı ile onun lehine hakkı tesis eden taşınmaz maliki yani muhataptır<sup>14</sup>.

### A. Geri Alım Hakkının Lehtarı

Geri alım hakkının lehtarı, aslında hakka konu edilen taşınmazın muhataba satış yolu ile devrinden önceki malikidir. İlk malik geri alım hakkının tesisi ile hak lehtarına dönüşmektedir<sup>15</sup>. Yani hak lehtarı taşınmazın ilk maliki ve satıcısıdır<sup>16</sup>. Bu nedenle; yeni malik ilk satıcı yerine başka bir kimseye geri alım hakkı tanıyamaz, aksi halde bu hak tesisi geri alım hakkı değil alım hakkı olacaktır<sup>17</sup>.

Geri alım hakkının lehtarı olma sıfatı, hakkın devri ile bir üçüncü kişiye geçebilmektedir. Bu konu ileride<sup>18</sup> ayrıca ele alınacağı için bu bölümde kısa bir bilgi verilmekle yetinilecektir. TBK madde 239 gereği; taraflarca sözleşmede bu yönde bir hüküm öngörülmedikçe yahut muhatap tarafından bu yönde bir muvafakat sunulmadıkça, geri alım hakkının devri mümkün bulunmamaktadır<sup>19</sup>.

Son olarak hak lehtarının ölümü durumunda hakkın akıbetinin ne yönde olacağı sorusuna da değinilmesi gerekmektedir. Geri alım hakkı, lehtarın ölümü ile kural olarak sona ermemekte ve lehtarın mirasçılara intikal etmektedir. Ancak taraflar hakkı tesis eden sözleşme ile bu hususun aksini kararlaştırabileceklerdir<sup>20</sup>.

<sup>14</sup> ANTALYA/TOPUZ, s. 181; AVCI BRAUN, s. 1453; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 282; BUZ, s. 203 vd.; EREN, s. 462; EREN, Borçlar Özel, s. 222 vd.; NOMER, s. 48 vd.; OLGAC, s. 253; SEBÜK, s. 46.

<sup>15</sup> ANTALYA/TOPUZ, s. 181; NOMER, s. 49; OLGAC, s. 253; SEBÜK, s. 47.

<sup>16</sup> NOMER, s. 49.

<sup>17</sup> NOMER, s. 49.

<sup>18</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: III. A. Hakkın Devri.

<sup>19</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: III. A. Hakkın Devri.

<sup>20</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: III. C. Hakkın Miras Yolu İle İntikali.

## B. Geri Alım Hakkının Muhatabı

Geri alım hakkının muhatabı taşınmazın eski maliki lehine hakkı tesis eden yeni malikidir. Geri alım hakkının malik/muhatap dışında bir üçüncü kişiye yöneltilmesi mümkün olmayacaktır<sup>21</sup>.

Muhatap sıfatı, hakka konu taşınmazın devri ile üçüncü kişilere geçebilmektedir. Zira bu durumda taşınmazın maliki değişmiş olmaktadır. Geri alım hakkına konu edilen taşınmazın devri<sup>22</sup> sonraki bölümlerde ele alınacaktır. Ancak kısaca değinmek gerekirse; geri alım hakkına konu edilen taşınmazın devri, hakkın ilgili taşınmazın tapu siciline şerh edilip edilmediği durumlarına göre farklı sonuçlar doğurabilmektedir<sup>23</sup>. Geri alım hakkının şerh verilmediği durumda; taşınmazın bir üçüncü kişiye devri halinde, hakkın ileri sürülmesi bakımından taşınmazın eski maliki/muhatap sıfatı yer değiştirmeyecektir. Yani bu durumda, hak lehtar hakkını yine eski malik olan muhataba karşı kullanacaktır. Ancak hakkın kullanılması halinde, muhatabın taşınmazı üçüncü bir kişiye devri nedeni ile mülkiyeti lehtara devir borcunu yerine getirmesi artık mümkün olmayacaktır<sup>24</sup>. Hakkın şerhi durumunda ise hak lehtar, şerh devam ettiği sürece her yeni malike karşı hakkını kullanma imkanını elinde bulundurmaya devam edecektir<sup>25</sup>.

Muhatabın ölümü durumunda, hakkın kullanımı mirasçılara yöneltilebilecektir<sup>26</sup>. Ancak taraflar aralarında anlaşarak bu durumun aksini kararlaştırabilme imkanına sahiptirler<sup>27</sup>.

<sup>21</sup> AYAN, Eşya, s. 431; BUZ, s. 207; ÇETİNER, s. 377; GÜÇLÜ / YALVAÇ, s. 20; NOMER, s. 51; OLGAC, s. 253; SEBÜK, s. 96.

<sup>22</sup> Bkz. İkinci Bölüm: I. C. Şerhin Hüküm ve Sonuçları.

<sup>23</sup> Bkz. İkinci Bölüm: I. C. Şerhin Hüküm ve Sonuçları.

<sup>24</sup> Bkz. İkinci Bölüm: I. Geri Alım Hakkının Tapu Kütüğüne Şerh Verilmesi.

<sup>25</sup> Bkz. İkinci Bölüm: I. Geri Alım Hakkının Tapu Kütüğüne Şerh Verilmesi.

<sup>26</sup> GÜÇLÜ / YALVAÇ, s. 20; NOMER, s. 54; SEBÜK, s. 48.

<sup>27</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: III. C. Hakkın Miras Yolu İle İntikali.

### III. GERİ ALIM HAKKININ KONUSU

Geri alım hakkı; her ne kadar TMK kapsamında “*Taşınmaz Mülkiyetinin Kısıtlamaları*” başlığı altında düzenlenmişse de bu durum, hakkın yalnızca taşınmazlara özgü olarak tesis edilebileceği anlamını taşımamaktadır. Zira; taşınır niteliği taşıyan malvarlığı değerlerinin yanı sıra örneğin, fikri ve sınai mülkiyete konu edilebilecek ve devri hukuken mümkün olan bazı haklar<sup>28</sup> da bu hakkın konusunu oluşturabilecektir<sup>29</sup>. Bu durum sözleşme özgürlüğü prensibinin bir görünümüdür<sup>30</sup>. Burada belirleyici olan husus ise üzerinde hakkın tesis edileceği şeyin satım işlemine konu edilebilir nitelikte olmasıdır. Zira; hakkın niteliği itibari ile hakkın konusunu teşkil eden şeyin, önce hak lehtarı ilk malikten yeni malike satışı gerçekleşmeli ve bu aşamadan sonra lehtarın hakkı kullanmaya karar vermesi ile ikinci satış gerçekleşebilmelidir<sup>31</sup>.

Bunun dışında, yukarıda<sup>32</sup> da bahsedildiği gibi “*geri alım hakkının eski malike tanınan bir alım hakkı*” mahiyetinde olduğu göz önüne alındığında; geri alım hakkının aynı madde içinde düzenlendiği alım hakkı ile aynı prensiplere tabi olacağı kuşkusuzdur. Bu durumda da tıpkı alım hakkında olduğu gibi geri alım hakkının da yalnızca taşınmazlara özgü bir hak olmadığı, hakkın konusunu taşınır ve sair hakların da teşkil

<sup>28</sup> Örneğin; 6769 Sayılı Sınai Mülkiyet Kanunu 148. maddesi gereği sınai mülkiyet hakkı (coğrafi işaret ve geleneksel ürün hakları hariç olmak üzere) devre konu edilebilecektir. Aynı Kanun’un 2/1 maddesi gereği “...sınai mülkiyet hakkı markayı, coğrafi işareti, tasarımı, patent ve faydalı modeli... ifade eder”.

<sup>29</sup> AKALP-DEMİRTABAK, s. 28; AVCI BRAUN, s. 1450; AYAN, Eşya, s. 430; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 276; ESENERGÜVEN, s. 291; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 20; HELVACI, İlhan, İsviçre Borçlar Kanunu’nun Sözleşmeden Doğan Ön Alım, Alım Ve Geri Alım Haklarına İlişkin Değişiklikleri”, Prof. Dr. Aysel Çelikel’e Armağan, Milletlerarası Hukuk Ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Cilt:19, Sayı:1-2, İstanbul, 1999/2000, s.397-417, s. 400; KİZİR, s.1777; NOMER, s. 24; SEBÜK, s. 44; hakkın taşınır ve taşınmazlar için de tesis edilebileceği hakkında SUNGURBEY, Öntasarı, s. 193; TEKİNAY, s. 12; aksi yönde “...hakkın konusunun taşınmazlar olduğu” görüşü için bkz. OLGAC, s. 251; TUNABOYLU, s. 767.

<sup>30</sup> AKALP-DEMİRTABAK, s. 28; AVCI BRAUN, s. 1450; AYAN, Eşya, s. 430; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 276; ESENER/GÜVEN, s. 291; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 20; HELVACI, s. 400; KİZİR, s.1777; NOMER, s. 24; SEBÜK, s. 44; TEKİNAY, s. 12; TUNABOYLU, s. 767.

<sup>31</sup> AYAN, Eşya, s. 430; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 20; NOMER, s. 24; SEBÜK, s. 44; TEKİNAY, s. 12.

<sup>32</sup> Bkz. Birinci Bölüm: I. Tanım.

edebileceği belirtilmektedir<sup>33</sup>. Yargıtay'ın da aynı yönde<sup>34</sup> içtihadı bulunmakla birlikte, aksi yönde daha güncel bir kararı<sup>35</sup> da mevcuttur.

Yukarıda<sup>36</sup> da belirtildiği gibi konumuzun sınırlarının tespiti bakımından çalışmada geri alım hakkı yalnızca taşınmazlar bakımından incelenecektir. Geri alım hakkına bir taşınmazın konu edilmesi durumunda ise karşımıza bazı soruların çıkması söz konusu olacaktır. Şöyle ki; hakkın bazı durumlarda bir taşınmazın tamamı üzerinde değil, onun belli bir payı üzerinde tesisi durumu gündeme gelebilecektir. Bunun yanı sıra; hakkın tesisi, paylı mülkiyet yerine, elbirliği mülkiyetine tabi bir taşınmaz için söz konusu edilmek istenebilecektir. Yine bir taşınmaz için tesis edilen geri alım hakkının, o taşınmaz mülkiyetinin kapsamı bakımından da incelenmesi gerekmektedir. Aşağıda bu hususlara ayrı ayrı değinilecektir.

#### A. Birlikte Mülkiyet Açısından

Birlikte mülkiyet açısından çalışmada ilk olarak geri alım hakkının tesis edileceği taşınmazın paylı mülkiyete tabi olması hususu incelenecektir. Sonrasında ise elbirliği mülkiyetinin söz konusu olduğu durumlar ele alınacaktır.

<sup>33</sup> GÜÇLÜ / YALVAÇ, s. 20; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 643; KISAGÜN, s. 736; KİZİR, s. 1777; NOMER, s. 24; SEBÜK, s. 44; SEBÜK, s. 7; TEKİNAY, s. 12 ve 3; TEKİNAY, Makale, s. 517.

<sup>34</sup> “MK'nin 660. maddesinde düzenlenen gayrimenkullere ilişkin "vefa hakkı"nın resmi şekilde düzenleneceği BK'nın 213. maddesi hükmü gereği ise de "vefa hakkı" olarak nitelendirilen ve "öncelikle geri alım hakkı" olarak da ifade edebileceğimiz bu hukuki müessesenin menkul alım satım sözleşmelerine de konu yapılabileceği, hatta menkul satımlarında resmi şekil şartına dahi gerek olmadığı, uygulama ve doktrinde kabul görmektedir. Ancak, hukuki mahiyeti itibarıyla satıma konu menkul veya gayrimenkul mülkiyetinin takyidi niteliğindeki vefa hakkı ile ilgili sözleşmenin ya asıl sözleşme ile veya hemen yan bir sözleşme ile kurulması bu müessesenin niteliği gereği olup, ... Bu itibarla, 20.8.1991 ve 14.8.1992 tarihli sözleşmeleri vefa hakkı tanıyan bir sözleşme olarak değil, ancak "hisse senedi satış vaadi" sözleşmeleri olarak görmek ve yorumlamak gerekmiştir.” (YARGITAY 11. Hukuk Dairesi (HD.) 1997/9076 E., 1998/1707 K., 13.03.1998 T. Karar- Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 10.04.2018).

<sup>35</sup> “Kural olarak; Geri alım (vefa) hakkının konusunu taşınmaz mallar oluşturduğundan Borçlar Kanunu'nun 213. maddesi uyarınca resmi şekilde yapılması zorunludur”. (YARGITAY 14. HD. 2005/9863 E. 2005/10236 K., 22.11.2015 T. Karar- Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 15.04.2019).

<sup>36</sup> Bkz. Birinci Bölüm: I. Tanım.

## 1. Paylı Mülkiyet

Paylı mülkiyet; TMK 688. maddesi gereği, maddi olarak bölünmemiş olan bir şeyin, tamamı üzerinde birden fazla sayıda kişinin belirlenen payları oranında mülkiyet hakkına sahip oldukları bir birlikte mülkiyet halidir<sup>37</sup>.

Konumuz açısından geri alım hakkının her zaman bir taşınmazın tamamı üzerinde değil, bazen belli bir payı üzerinde tesis edilmesi mümkün olabilecek midir sorusu gündeme gelmektedir. Bu sorunun cevabı olumludur. Zira, TMK 688. maddesinin üçüncü fıkrası gereği; “...Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir”. Bu durumda; pay sahibi malikin, payı üzerinde mülkiyetin devri veya rehin tesisi gibi tasarruflar yapabilmesi gibi<sup>38</sup>, alım ve geri alım hakkı tesis etmesi ve bu hakları tapu siciline şerh etmesi de olanaklıdır. Bu hususta malikin yapmayı düşündüğü tasarruf için diğer paydaşlardan işlem öncesinde ve/veya sonrasında herhangi bir icazet alması gerekli değildir<sup>39</sup>. Paylı mülkiyette pay sahibinin tasarruf yetkisi için söz konusu

<sup>37</sup> AĞCA TOPLANDI, Pınar, Birlikte Mülkiyette Ortak Menfaati Koruma Yetkisi, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 31; AYAN, Eşya, s. 57 vd.; AYAN, Mehmet, “Paylı Mülkiyette Yönetim”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 10, Sayı: 3-4, Konya, 2002, s:7-21, s. 7; AYİTER, s. 89; EREN, s. 85 vd.; ERTAŞ, s. 230; ESENERGÜVEN, s. 191 vd.; KURŞAT, Zekeriya, Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi, Atakan Yayınevi, İstanbul, 2008, s. 10 vd.; NOMER, Haluk Nami/ERGÜNE, Mehmet Serkan, Eşya Hukuku, 6. Bası, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2019, s. 210; ÖZCAN, Zeynep, Paylı Mülkiyette Paydaşların Yetkileri Ve Yükümlülükleri, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s. 36 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 257 vd.; SİRMEN, s. 277; ŞENÖZ, Çağrı, Paylı Mülkiyet Kavramı Ve Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, s. 24; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 565 vd.; TUNABOYLU, s. 18; WIELAND, s. 65 vd.

<sup>38</sup> AĞCA TOPLANDI, s. 68 vd.; AKALP-DEMİRTABAK, s. 29; AKİPEK / AKINTÜRK, s. 393; AYAN, Eşya, s. 63 vd.; AYİTER, s. 90; EREN, s. 93 vd.; ERMAN, s. 73 vd.; ERTAŞ, s. 233; ESENER/GÜVEN, s. 193 vd.; FEYZİOĞLU, s. 119; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 102 vd.; KURŞAT, Paylı Mülkiyet, s. 38; NOMER, s. 24; NOMER/ERGÜNE, s. 219; OĞUZMAN/SELİÇİ /OKTAY-ÖZDEMİR, s. 307 vd.; ÖZCAN, s. 52 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 261; SİRMEN, s. 281; SEBÜK, s. 45; SEBÜK, “İştirâ Hakkı”, Ankara Barosu Dergisi, Sayı:2, Ankara, 1944, s. 3-10, s. 8; ŞENÖZ, s. 44; ŞİPKA, Şükran Taman, Kanuni Önalım (Şuf’a) Hakkı (Hukuki Niteliği ve Kullanma Koşulları), Alfa Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 1994, s. 85 vd.; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 581 vd.; WIELAND, s. 75.

<sup>39</sup> FEYZİOĞLU, s. 119; NOMER, s. 24; NOMER / ERGÜNE, s. 219 vd.; KURŞAT, Paylı Mülkiyet, s. 73 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 307 vd.; ÖZCAN, s. 52 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 261; SEBÜK, s. 45; SEBÜK, “İştirâ Hakkı”, Ankara Barosu Dergisi, Sayı:2, Ankara, 1944, s. 3-10, s. 8; ŞİPKA, s. 85 vd.; TEKİNAY/AKMAN/ BURCUOĞLU/ALTOP, s. 582; WIELAND, s. 98 vd.



olacak istisnai durumlar konumuz dışında olduğundan, burada ilgili eserlere<sup>40</sup> atıf yapmakla yetinilecektir.

Konuyu geri alım hakkı açısından örnekleyecek olur isek; bir taşınmazın tamamını üçüncü bir kişiye satım yolu ile devreden eski malik lehine, bu taşınmazın tamamı için olduğu gibi, yalnızca belli bir hissesi için de geri alım hakkı tesis edilmesi mümkün olacaktır. Yine paylı mülkiyete tabi bir taşınmazın paydaşlarından birinin kendine ait payı satım yolu ile devrederken, bu pay için geri alım hakkını saklı tutması da mümkün olacaktır<sup>41</sup>.

## 2. Elbirliği Halinde Mülkiyet

Elbirliği halinde mülkiyet; maliklerin, ilgili taşınmaz üzerinde belirli bir oranda pay sahibi olmadıkları ve ancak kanunlar eli ile veya belirli türde sözleşmeler gereği, aralarında kurulan bir ortaklık ilişkisi nedeni ile taşınmaza elbirliği halinde malik olmalarıdır (TMK madde 701/1). Yani elbirliği mülkiyetinde; tek tek ortakların paydaş sıfatı ile mülkiyet hakkı değil, elbirliği ortaklığının mülkiyet hakkı söz konusudur<sup>42</sup>. Ayrıca ortaklığın tüzel kişiliği bulunmamaktadır. Bu durumda, mülkiyet hakkına sahip olma durumu her bir ortak açısından ilgili taşınmazın tümü üzerinde geçerli olmaktadır<sup>43</sup>.

<sup>40</sup> Paylı mülkiyette pay sahibinin tasarruf yetkisinin istisnaları için bkz. AKİPEK/AKINTÜRK, s. 393; AYAN, Eşya, s. 63 vd.; EREN, s. 93 vd.; ERMAN, s. 73 vd.; ERTAŞ, s. 233; ESENER/GÜVEN, s. 194 vd.; FEYZİOĞLU, s. 119; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 102 vd.; NOMER, s. 24; NOMER/ERGÜNE, s. 224 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 307 vd.; ÖZCAN, s. 54 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 261; SİRMEN, s. 280; SEBÜK, s. 45; SEBÜK, İştirak, s. 8; ŞIPKA, s. 85 vd.; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 583 vd.

<sup>41</sup> AKALP-DEMİRTABAK, s. 29; detaylı örneklemeler ve açıklama için bkz. NOMER, s. 24; SEBÜK, s. 45; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 582; WIELAND, s. 98 vd.

<sup>42</sup> AĞCA TOPLANDI, s. 36 vd.; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 408; AYAN, Eşya, s. 125 vd.; AYİTER, Nuşin, Türk Medeni Kanunu Ve Borçlar Kanununda Elbirliği Ortaklıkları (İştirak Halinde Mülkiyet), Yeni Desen Matbaası, Ankara, 1961, s. 5 vd.; EREN, s. 128; ERTAŞ, s. 256; ESENER / GÜVEN, s. 206 vd.; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 141; KURŞAT, Paylı Mülkiyet, s. 36 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 343; ÖZCAN, s. 35 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 279 vd.; SEBÜK, İştirak, s. 7; SİRMEN, s. 307 vd.; ŞENÖZ, s. 30; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU /ALTOP, s. 631vd.; TUNABOYLU, s. 18 vd.; WIELAND, s. 97 vd.

<sup>43</sup> AĞCA TOPLANDI, s. 74 vd.; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 408; AYAN, Eşya, s. 125 vd.; AYİTER, Elbirliği Ortaklıkları, s. 6 vd.; EREN, s. 128; ERTAŞ, s. 256; ESENER/GÜVEN, s. 206 vd.; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 141; KURŞAT, Paylı Mülkiyet, s. 38 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 343; ÖZCAN, s. 35 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 279 vd.; SEBÜK, İştirak, s. 7; SİRMEN, s. 304; ŞENÖZ, s. 30; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 631vd.; TUNABOYLU, s. 18 vd.; WIELAND, s. 97 vd.

Konumuz açısından elbirliği halinde mülkiyette; kanundan veya ilgili sözleşmeden aksi anlaşılmadıkça, ortakların aralarında oybirliği sağlamak sureti ile taşınmazın tümü hakkında tasarrufta bulunabilecekleri açıktır (TMK madde 702/2). Bu durumda; tüm ortakların katılımı sağlandığında yahut tüm ortaklarca ortaklardan birine veya bir üçüncü kişiye bu yönde verilecek temsil yetkisi kullanıldığında, taşınmaz kaydına geri alım hakkı tesisi mümkün olabilecektir<sup>44</sup>.

Ancak konuya tek tek ortaklar açısından bakıldığında, farklı bir durum söz konusudur. Şöyle ki; TMK madde 702/3 gereği, *“Sözleşmeden doğan topluluk devam ettiği sürece, paylaşma yapılamaz ve bir pay üzerinde tasarrufta bulunulamaz”*. Buna göre, ortakların üçüncü kişilere devredebilecekleri bir payları söz konusu değildir<sup>45</sup>. Ortakların sahip olduğu şey katılma payı olup; bu pay, ortağın tasfiye süreci sonucunda maliki olacağı malvarlığı bütününe talep hakkını ifade etmektedir. Bu nedenle, tasfiye payı olarak da adlandırılmaktadır. Gelinek noktada; ortaklar üçüncü kişilere elbirliği ortaklığından kaynaklanan paylarını değil, yalnızca bahsi geçen bu katılma (tasfiye) payının geçişini ifade eden borçlandırıcı işlem niteliğinde bir hak devri yapabilirler<sup>46</sup>. Konumuz açısından; bu yönde bir devir ortaklık payına ilişkin hakkın geçişini ifade ettiğinden, elbirliği mülkiyetine tabi taşınmaz payı üzerinde, üçüncü kişi lehine bir devir işlemi gerçekleşmeyecektir. Geri alım hakkının tesisi için ise öncelikle ilgili taşınmazın malik tarafından üçüncü kişiye satışının gerçekleşmesi gerekecektir<sup>47</sup>. Belirtilen

<sup>44</sup> AĞCA TOPLANDI, s. 75; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 413; AYAN, Eşya, s. 129 vd.; AYİTER, Elbirliği Ortaklıkları, s. 131 vd.; EREN, s. 135 vd.; ERTAŞ, s. 258; ESENER/GÜVEN, s. 208 vd.; HATEMİSEROZAN/ARPACI, s. 148 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 348 vd.; ÖZMEN, Etem Saba/AYDIN, Sinem, “Birlikte Mülkiyette (Paylı Mülkiyet/Elbirliği Mülkiyeti) Yapılan Kazandırıcı İşlemler ve 6306 Sayılı Kanun’a Dayalı Uygulama”, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 5, Sayı: 1, İstanbul, 2015, s. 13-38, s. 29; SAYMEN/ELBİR, s. 285 vd.; SİRMEN, s. 306; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 638 vd.

<sup>45</sup> AĞCA TOPLANDI, s. 74 vd.; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 414; AYAN, Eşya, s. 127; AYİTER, Elbirliği Ortaklıkları, s. 113 vd.; EREN, s. 139 vd.; ERTAŞ, s. 258 vd.; ESENER/GÜVEN, s. 209; HATEMİSEROZAN/ARPACI, s. 148 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 348 vd.; ÖZCAN, s. 36; SAYMEN/ELBİR, s. 287 vd.; SİRMEN, s. 306; ŞENÖZ, s. 31 vd.; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 639 vd.; WIELAND, s. 98 vd.

<sup>46</sup> AĞCA TOPLANDI, s. 74 vd.; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 414; AYAN, Eşya, s. 127; AYİTER, Elbirliği Ortaklıkları, s. 118 vd.; EREN, s. 139 vd.; ERTAŞ, s. 258 vd.; ESENER/GÜVEN, s. 209; HATEMİSEROZAN/ARPACI, s. 148 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 348 vd.; ÖZCAN, s. 36; SAYMEN/ELBİR, s. 287 vd.; SİRMEN, s. 309; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 639 vd.; WIELAND, s. 98 vd.

<sup>47</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 414; AYAN, Eşya, s. 127; EREN, s. 139 vd.; ERTAŞ, s. 258 vd.; ESENER/GÜVEN, s. 209; HATEMİSEROZAN/ARPACI, s. 148 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-

nedenlerle; elbirliği halinde mülkiyete tabi taşınmaz üzerindeki ortaklık hakkının, geri alım hakkına konu edilmesine imkân bulunmamaktadır<sup>48</sup>.

## B. Taşınmaz Mülkiyeti Hakkının Kapsamı Açısından

Geri alım hakkına konu taşınmazlar açısından izahı gereken bir başka husus da taşınmaz mülkiyetinin kapsamına giren bütünleyici parçalar, doğal ürünler ve eklentiler konusudur. TMK tarafından bütünleyici parçalar “... yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parça” olarak tanımlanmaktadır (TMK madde 684). Bu tanıma göre asıl eşya; hukuken bir hakka konu edilebilecek olup, buna karşılık bütünleyici parça için aynı şeyi söylemek mümkün değildir<sup>49</sup>.

TMK 684. maddeye göre bütünleyici parçalar, asıl malın mülkiyetine tabi olacaktır. Yani; asıl eşyanın maliki başka, bütünleyici parçanın maliki başka kimseler olmaz. Bu hüküm emredici nitelikte olduğundan, işlemin taraflarınca aksi yönde bir anlaşma yapılması da kararlaştırılamayacaktır<sup>50</sup>. Bu durumda; konumuz açısından, geri alım hakkının üzerinde tesis edildiği taşınmazın bütünleyici parçaları açısından da geçerli olacağı söylenebilecektir<sup>51</sup>. Aynı kural; TMK 718. maddenin birinci fıkrası gereği, kanuni

---

ÖZDEMİR, s. 348 vd.; ÖZCAN, s. 36; SAYMEN/ELBİR, s. 287 vd.; SİRMEN, s. 410; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 639 vd.; WIELAND, s. 98 vd.

<sup>48</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 414; EREN, s. 139 vd.; ERTAŞ, s. 258 vd.; HATEM/SEROZA/ ARPACI, s. 148 vd.; OĞUZMA/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 348 vd.; SEBÜK, s. 45; SEBÜK, İştira, s. 7.

<sup>49</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 50; AYAN, Eşya, s. 35; AYİTER, s. 82; ÇETİNER, s. 88; DAVRAN, Bülent, Rehin Hukuku Dersleri, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1972, s. 11 vd.; EREN, s. 56 vd.; ERTAŞ, s. 218 vd.; ESENER/GÜVEN, s. 250; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 81; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 286 vd.; ONUŞ, Abdulhamid, Eklenti Kavramı Ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçlar, Onikilehva Yayınları, İstanbul, 2018, s. 138; SAYMEN/ELBİR, s. 235 vd.; SİRMEN, S. 259; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 517 vd.; WIELAND, s. 33.

<sup>50</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 60 vd.; AYAN, Eşya, s. 40 vd.; AYANOĞLU MORALI, s. 92 vd.; AYİTER, s. 83 vd.; ÇETİNER, s. 88; EREN, s. 65 vd.; ERTAŞ, s. 223; ESENE/ GÜVEN, s. 254 vd.; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 87 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 294 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 241 vd.; SİRMEN, s. 263; SEBÜK, s. 45; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 527 vd.; WIELAND, s. 33.

<sup>51</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 60 vd.; AYAN, Eşya, s. 40 vd.; AYANOĞLU MORALI, s. 92 vd.; ÇETİNER, s. 88; EREN, s. 65 vd.; ERTAŞ, s. 223; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 87 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 294 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 241 vd.; SİRMEN, s. 263; SEBÜK, s. 45; WIELAND, s. 33 vd.

engellerin bulunmadığı durumlarda, ilgili taşınmaz üzerindeki yapılar, bitkiler ve kaynaklar ile yine TMK 685. madde gereği, üzerinde bulunduğu taşınmazdan ayrılınca kadar -hakkın tesisi esnasında henüz mevcut olmasa dahi- doğal ürünler için de geçerli olacaktır<sup>52</sup>.

Son olarak TMK 686. maddede “...işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır mallar” olarak tanımlanan eklentiler<sup>53</sup> de aynı maddenin ilk fıkrası gereği, asıl eşyadan bağımsız olarak bir hakkın yahut tasarrufun konusu olabileceklerdir<sup>54</sup>. Buna göre; eklenti niteliği taşıyan bir eşya, asıl eşyadan bağımsız olarak bir geri alım hakkına konu edilebileceği gibi, -tarafarla aksi kararlaştırıldığı haller hariç olmak üzere- bağlı olduğu taşınmaz hakkında tesis edilecek geri alım hakkının kapsamında da sayılacaktır<sup>55</sup>.

<sup>52</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 57 vd.; AYAN, Eşya, s. 45; AYİTER, s. 84 vd.; ÇETİNER, s. 88 vd.; EREN, s. 63 vd.; ERTAŞ, s. 221 vd.; ESENERGÜVEN, s. 255 vd.; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 84 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 292 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 243 vd.; SEBÜK, s. 46; SİRMEN, s. 265 vd.; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 528 vd.; WIELAND, s. 43 vd.

<sup>53</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 72 vd.; AYAN, Eşya, s. 47 vd.; AYANOĞLU MORALI, s. 92 vd.; ÇETİNER, s. 89 vd.; DAVRAN, s. 12; EREN, s. 72 vd.; ERTAŞ, s. 224 vd.; ESENER/GÜVEN, s. 256; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 90 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 296 vd.; ONUŞ, s. 18 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 250 vd.; SEBÜK, s. 45 vd.; SEROZAN, Rona, “Teferruat Niteliğindeki Eşyanın Hukuki Rejimi”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt: 16, Sayı: 1-2, İstanbul, 1975, s. 235-253, s. 238 vd.; SİRMEN, s. 268 vd.; TEKİNAY/AKMAN BURCUOĞLU/ALTOP, s. 543 vd.

<sup>54</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 72 vd.; AYAN, Eşya, s. 47 vd.; AYANOĞLU MORALI, s. 92 vd.; AYİTER, s. 86 vd.; ÇETİNER, s. 89 vd.; DAVRAN, s. 12; EREN, s. 72 vd.; ERTAŞ, s. 224 vd.; ESENER/GÜVEN, s. 257 vd.; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 90 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 296 vd.; ONUŞ, s. 138 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 250 vd.; SEBÜK, s. 45 vd.; SEROZAN, Teferruat, s. 240 vd.; SİRMEN, s. 268 vd.

<sup>55</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 72 vd.; AYAN, Eşya, s. 47 vd.; AYANOĞLU MORALI, s. 92 vd.; ÇETİNER, s. 89 vd.; EREN, s. 72 vd.; ERTAŞ, s. 224 vd.; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 90 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 296 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 250 vd.; SEBÜK, s. 45 vd.; SİRMEN, s. 273; WIELAND, s. 57.

#### IV. GERİ ALIM HAKKININ HUKUKİ NİTELİĞİ

Geri alım hakkının hukuki niteliği hakkında, alım ve ön alım hakları için de söz konusu olan çeşitli teoriler<sup>56</sup> ileri sürülmüştür<sup>57</sup>. Bu teorilerin her biri aşağıda incelenecek olup, bölüm sonunda ise doktrinde genel olarak kabul edilen teorinin hangisi olduğu ve konu hakkındaki değerlendirmeye yer verilecektir.

##### A. Ön Sözleşme Teorisi

Bu görüşü benimseyen yazarlarca<sup>58</sup> gerialım, alım ve önalım haklarının tesis edildiği sözleşmelerin birer ön sözleşme niteliğini haiz olduğu; ancak, asıl sözleşmenin oluşumu için ise hak lehtarınca hakkın kullanıldığına dair tek taraflı bir beyanın sunulmasının yeterli olduğu ileri sürülmekle birlikte; bu teorinin, günümüzde destek görmediği belirtilmektedir<sup>59</sup>.

<sup>56</sup> AKALP-DEMİRTABAK, s. 16 vd.; BELEÇ, Mehmet, “Yasal Önalım Hakkı”, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2007, s. 17 vd.; BUZ, s. 146; CİĞERİM, Ersin, “Türk Medeni Hukukunda Kanuni Önalım (Şu’u) Hakkı”, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2001, s. 16 vd.; ÇAY, Cengiz Topel, “Yeni Türk Medeni Kanunu’nun Önalım Hakkı Konusunda Getirdiği Değişiklik Ve Yenilikler (Yenilik Doğuran Dava Düzenlemesi)”, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2007, s. 8 vd.; DEMİRBAŞ, Feride, “Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:65, Sayı:2, Ankara, 2016, s. 249-277, s. 252 vd.; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 47; EREN, s. 447; EREN, Borçlar Özel, s. 201 vd.; ERKAN, Vehbi Umut, “Türk Medeni Kanunu’nda Yasal Önalım Hakkı”, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2006, s. 22 vd.; KIRCA, Çiğdem, “Önalım Hakkı Konusunda Medeni Kanun’daki Değişiklikler”, Prof. Dr. Ömer Teoman’a 55. Yaş Günü Armağanı, İkinci Cilt, Beta Yayınları, İstanbul, 2002, s. 1179-1203, s. 1181; KUTLU, Nurgül, “Önalım Hakkının Kullanılması”, Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli, 2010, s. 37 vd.; NOMER, s. 10 vd.; OLGAC, s. 37 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 406; SEBÜK, s. 30; SEBÜK, İştira, s. 3 vd.; TAKIŞ, Adnan, “Yasal Önalım Hakkı”, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2005, s. 12 vd.; TANDOĞAN, s. 275 vd.; TUNABOYLU, s. 25; YÜCEL, Sevtap, “Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı”, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Eskişehir, 2006, s. 6 vd.

<sup>57</sup> Bu nedenle konu hakkındaki açıklamalar geri alım hakkı ekseninde yapılmasına rağmen ön alım ve alım hakları kapsamındaki çalışmalara da atıflar yapılacaktır.

<sup>58</sup> BUZ, s. 152’de dipnotu 67’de yer alan eserler; YÜCEL, s. 7’de yer alan eserler.

<sup>59</sup> BUZ, s. 152; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 49; ÖZENLİ, Soysal, Uygulamada Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Ve Neden Olduğu Davalar, Kazancı Hukuk Yayınları, Ankara, 1986, s. 9; YÜCEL, s. 7 (Yazar bu teoriyi Satış Vaadi Teorisi ile aynı anlamda zikretmiş olduğundan Satış Vaadi Teorisi bölümünde kendisine ayrıca bölümde atıf yapılmayacaktır).

## B. Öneri Teorisi

Öneri teorisinde bahsi geçen “öneri”; BK (mülga) hükümlerinde yer alan “*icap*” kavramının, sonrasında TBK’nın yürürlüğe girmesi ile yerini bıraktığı “öneri” kavramına dayanmaktadır<sup>60</sup>. Teori önalım ve alım hakları için de geçerlidir. Bu teoriye göre; geri alım hakkı kapsamında, işlemin her iki tarafınca ileri sürülen öneriler söz konusu olacaktır: Bunlardan ilkinde, yeni malikin ilk malike yöneltmiş olduğu öneri beyanının eski malik ve aynı zamanda geri alım hakkının lehtarı tarafından kabul edilmesi ile hak tesis edilmiş olacaktır<sup>61</sup>. Son malik/satıcı ilk öneri beyanı ile hakkın tesisi esnasında belirlenen süre boyunca bağlı olmaktadır. Geri alım hakkı lehtarı muhataba satın alıma yönelik olarak sunacağı ikinci öneri ile geri alım hakkı kullanılmış olacaktır<sup>62</sup>. Bu nedenle bu teori uzatılmış öneri teorisi olarak da zikredilmektedir<sup>63</sup>.

Bu teori; çeşitli yönlerden eleştirilmiştir<sup>64</sup>. Şöyle ki; geri alım hakkında hak lehtarı lehine belirlenen kabul süresi on yıla<sup>65</sup> kadar uzayabilmektedir. Bu durumda eleştirilerden ilki, satıcı/yeni malikin önerisi ile bu kadar uzun bir süre bağlı olmasının kabulünün mümkün olmadığı yönündedir<sup>66</sup>. Nitekim TBK madde 5/1’de “*Kabul için süre belirlenmeksizin hazır olmayan bir kişiye yapılan öneri, zamanında ve usulüne uygun olarak gönderilmiş bir yanıtın ulaşmasının beklenebileceği ana kadar, önereni bağlar*” hükmü bulunmaktadır. Buna göre; yasa koyucu önerenin önerisi ile bağlı kalacağı ve

<sup>60</sup> TBK madde 3 gerekçe: “818 sayılı Borçlar Kanunu’nun “II. İcap ve kabul” şeklindeki 3 üncü maddesinin kenar başlığında kullanılan “icap” şeklindeki ibare, Tasarıda “öneri” olarak; “1. Kabul için müddet tayini” şeklindeki ibare ise, madde içeriğiyle uyumlu hâle getirilmek amacıyla, “1. Süreli öneri” olarak değiştirilmiştir”. (Bkz. Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu- <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss321.pdf>, Erişim Tarihi: 25.04.2018).

<sup>61</sup> BELEÇ, s. 17; BUZ, s. 152 vd.; CİĞERİM, s. 17; ÇAY, s. 9; DEMİRBAŞ, Feride, s. 253; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 48 vd.; EREN, s. 447; EREN, Borçlar Özel, s. 201; FEYZİOĞLU, s. 9; KUTLU, s. 37; NOMER, s. 11; SAYMEN/ELBİR, s. 407; SEBÜK, s. 30; TAKIŞ, s. 17; TANDOĞAN, s. 275; YÜCEL, s. 6.

<sup>62</sup> BELEÇ, s. 17; CİĞERİM, s. 17; ÇAY, s. 9; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar s. 48 vd.; FEYZİOĞLU, s. 9; KUTLU, s. 37; NOMER, s. 11; SAYMEN/ELBİR, s. 407; SEBÜK, s. 30; TAKIŞ, s. 17; TANDOĞAN, s. 275.

<sup>63</sup> EREN, s. 447; TAKIŞ, s. 17; TANDOĞAN, s. 275.

<sup>64</sup> AKALP-DEMİRTABAK, s. 16; CİĞERİM, s. 18; ÇAY, s. 9; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar s. 48 vd.; FEYZİOĞLU, s. 9 vd.; KUTLU, s. 37 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 407; SEBÜK, s. 30; TAKIŞ, s. 17; TANDOĞAN, s. 275; YÜCEL, s. 6.

<sup>65</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: II. A. 5 Hakkın Kullanılmasında Süre.

<sup>66</sup> ÇAY, s. 9; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar s. 48 vd.; FEYZİOĞLU, s. 9 vd.; KUTLU, s. 37; SAYMEN/ELBİR, s. 407; SEBÜK, s. 30; TAKIŞ, s. 17; TANDOĞA FEYZİOĞLU, s. 12 vd.; N, s. 275; YÜCEL, s. 6.

dolayısı ile önerisinin hüküm ifade edeceği süre yönünden, bir ölçü belirlemiştir. Yani öneride bulunan, önerisi ile belirsiz bir tarihe kadar bağlı kalmamalı ve önerinin hükmünü sürdürdüğü zaman aralığı hesap edilebilir olmalıdır. Bu süre de önerinin muhatabına ulaşması ve onun bu öneriyi değerlendirip kabul beyanını sunması için gerekli olan makul süreler toplamını ifade etmektedir<sup>67</sup>.

Ayrıca, satıcının öneri ile bağlı olma süresinin geri alım hakkı tanıyan sözleşme ile belirlenmesi gerekli değildir. Zira; TBK 3. madde gereği, bu süre öneri beyanında bulunan tarafından belirlenebilmekte olup, yine TBK 5. madde gereği öneri ile bağlı olma süresi de düzenlenmektedir<sup>68</sup>. Yine; TBK anlamında öneri ve kabul resmi bir şekle tabi olmamasına rağmen, geri alım hakkının tanınması ve kullanılmasının bu teoride taşınmazlar açısından resmi şekli gerektirdiği kabul edilmiş olmak gerekecektir<sup>69</sup>. Öneri teorisine; önalım hakkı açısından da eleştirilerde bulunulmakta olup, konunun sınırları açısından bu hususta ilgili eserlere<sup>70</sup> atıf yapmakla yetinilecektir.

Tüm bu eleştirilere katılmakla beraber; bunlara ek olarak, geri alım hakkının aslında ilk malikin taşınmazını devrederken saklı tutmuş olduğu bir hak olduğu hususu ışığında<sup>71</sup> bu hakkın tesisinin ilk malikin bu yönde bir talep ve isteği yokmuş gibi yalnızca yeni malikin sunduğu bir öneri olduğu anlamı içermesi nedeni ile de bu görüşün kabul edilmemesi gerektiği düşüncesindeyim.

### C. Şarta Bağlı Satım Teorisi

Bu teoride alım, önalım ve geri alım hakları şarta<sup>72</sup> (koşul) bağlı bir satım sözleşmesi niteliği arz etmektedir. Teoriyi konumuz kapsamında ele alırsak, geri alım

<sup>67</sup> OĞUZMAN, M. Kemal/ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler – Cilt:1, 15. Bası, İstanbul, 2017, s. 61 vd.

<sup>68</sup> FEYZİOĞLU, s. 9 vd.; KUTLU, s. 37 vd.; NOMER, s. 11.

<sup>69</sup> FEYZİOĞLU, s. 10.; KUTLU, s. 37 vd.; NOMER, s. 11; SAYMEN/ELBİR, s. 407; SEBÜK, s. 30; TAKIŞ, s. 18; TANDOĞAN, s. 275; YÜCEL, s. 6.

<sup>70</sup> Öneri teorisine önalım hakkı açısından yapılan diğer eleştiriler için bkz. SAYMEN/ELBİR, s. 407; YÜCEL, s. 6.

<sup>71</sup> Bkz. Birinci Bölüm: I. Tanım.

<sup>72</sup> “TBK- İkinci Ayrım- Koşullar: 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun 149 uncu maddesiyle başlayan “İkinci Fasıll / Şarta bağlı borçlar” şeklindeki alt başlık, Tasarıda “İkinci Ayrım / Koşullar” şeklinde değiştirilmiştir” yönündeki gerekçe ile TBK kapsamında şart kavramının arılaştırılarak yerini koşul

hakkı tesisiyle birlikte taraflar arasında şarta (koşul) bağlı bir satım sözleşmesi söz konusu olacaktır. Yani; geri alım hakkı tesisi ile sözleşme ilişkisi kurulmuş olacak, sonrasında hak lehtarının hakkını kullanması ile şart (koşul) da gerçekleşmiş sayılacaktır<sup>73</sup>, <sup>74</sup>. Buradaki şart (koşul) kavramını ifade eden hakkın kullanılması, hak lehtarının iradesinde olduğundan; bunun iradi bir şart (koşul) olduğu belirtilmektedir<sup>75</sup>. Bu teoriye göre; hak lehtarı lehine bir hak tesis edilmişse de o aynı zamanda, satım sözleşmesinde belirlenen bedeli ödeme yükümü altına da girmiş olacaktır<sup>76</sup>.

Teorinin eleştirilen noktalarından ilki, bu teori ile gerek önalım gerek alım ve gerekse geri alım haklarının tam olarak açıklanamadığıdır<sup>77</sup>. Yine bu teori ile geri alım, alım ve önalım haklarının ölüme bağlı tasarruf nedeni ile düzenlenmesi durumu açıklanamamaktadır<sup>78</sup>.

Bir başka eleştiri noktasına değinecek olursak, TBK 171. madde ikinci fıkrası gereği “*Koşula bağlı hakkı tehlikeye düşürülen alacaklı, alacağı koşula bağlı olmayan alacaklıların haklarını korumak üzere başvurabilecekleri önlemleri alabilir*”. Madde hükmü gereği, önalım hakkında hak lehtarı örneğin hakka konu edilen malvarlığını

---

kavramına bıraktığı görülmektedir. Ancak teori hakkında alıntı yapılan kaynaklara şart ifadesi geçtiğinden bu ifade kullanılmaya devam edilecektir. (Madde gerekçesi için bkz. Kazancı Mevzuat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 04.05.2018).

<sup>73</sup> BELEÇ, s. 18; BUZ, s. 153; ÇAY, s. 10; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar s. 48 vd.; EREN, s. 447; EREN, Borçlar Özel, s. 201; KIRCA, s. 1181 vd.; iştirah hakkı yönünden KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul, 1959, s. 92; NOMER, s. 12 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 407; SEBÜK, İştirah, s. 3 vd.; SİRMEN, A. Lale, Türk Özel Hukukunda Şart, Banka Ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1992, s. 67 vd.; ŞİPKA, s. 25 vd.; TANDOĞAN, s. 276; TEKİNAY, s. 16 vd.

<sup>74</sup> Önalım hakkı yönünden iki şartın var olduğu ve bu şartların ilkinin hakka konu eşyanın bir üçüncü kişiye satışı ve diğerinin de hak lehtarının önalım hakkını kullanmasını ifade eden iradi şart olduğu belirtilmektedir. Konunun detayları ve teoriye önalım hakkı yönünden yapılan eleştiriler için bkz. AKALP-DEMİRTABAK, s. 16; AYDOĞDU, Murat, Yasadan ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013, s. 5; BELEÇ, s. 18; BUZ, s. 153; ÇAY, s. 10 vd.; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar s. 50 vd.; EREN, s. 447; EREN, Borçlar Özel, s. 201; FEYZİOĞLU, s. 12 vd.; KIRCA, s. 1181 vd.; KUTLU, s. 38; OLGAC, s. 37 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 407; SEBÜK, s. 33 vd.; ŞİPKA, s. 25 vd.; TAKIŞ, s. 19; TANDOĞAN, s. 276; TEKİNAY, s. 16 vd.; YÜCEL, s. 8 vd.

<sup>75</sup> DEMİRBAŞ, Feride, s. 253; KIRCA, s. 1181; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 92; NOMER, s. 12 vd.; iradi şart hakkında detaylı bilgi için bkz. PULAŞLI, s. 39 vd.

<sup>76</sup> BUZ, s. 153; KIRCA, s. 1181.

<sup>77</sup> AKALP-DEMİRTABAK, s. 16; CİĞERİM, s. 18; ÇAY, s. 11; FEYZİOĞLU, s. 14; NOMER, s. 14; SEBÜK, s. 33; ŞİPKA, s. 26; TAKIŞ, s. 19; TEKİNAY, s. 18.

<sup>78</sup> ÇAY, s. 11; FEYZİOĞLU, s. 14; KIRCA, s. 1182; NOMER, s. 14; SEBÜK, s. 34; TAKIŞ, s. 20; TANDOĞAN, s. 276; YÜCEL, s. 10.



bağışlayamayacaktır. Yine alım ve geri alım haklarında da bu teorisinin kabulü ile hakka konu edilen taşınmazların örneğin satım sözleşmesine konu edilememesi gerekecektir<sup>79</sup>. Ancak aşağıda bahsedileceği gibi bağışlama sözleşmelerinde, önalım hakkının kullanılması imkânı bulunmamaktadır<sup>80</sup>. Alım ve geri alım hakları açısından ise malikin taşınmazı satışa konu edebileceği ileride<sup>81</sup> görülecektir. Bahsedilen gerekçe ile şarta bağlı satım teorisinin kabulü halinde; TBK 171. maddenin ikinci fıkrası hükmü karşısında önalım, alım veya geri alım hakkı lehtarının, hakkının korunması amacı ile alınmasını isteyebileceği önlemlerin, malike külfet yükleme anlamına geleceği belirtilmekle teori bu yönden de eleştirilmektedir<sup>82</sup>.

Bunun dışında teoriye yöneltilen başka bir eleştiri de geri alım hakkına konu işlemin “sırf iradi şarta bağlı sözleşme olduğu ve bu durumda sözleşmenin borçlar hukuku anlamında geçersiz sayılacağı” yönündedir<sup>83</sup>. Ancak bu hususta Nomer tarafından “borçlar hukukumuzda iradi şarta bağlı işlemlerin geçersiz olduğuna dair bir hüküm bulunmadığı” belirtilerek, konuya TBK 250. maddede yer alan beğenme koşulu ile satışlar örnek gösterilmiştir<sup>84</sup>.

Teoriye karşı sunulan son itiraz da geri alım ve alım haklarında; tarafların bir satış işlemi yapma amacı ile hareket etmemeleri yönünden bakıldığında, şarta bağlı satış teorisinin bu işlemleri açıklayamamasıdır<sup>85</sup>. Zira; geri alım hakkının tesisi halinde, hak lehtarının hakkını iradi olarak kullanıyor olması söz konusudur. Hak kullanılana kadar bir satım işlemi gerçekleşmeyecektir. Bu durumda görüşün kabulü; gerçekleşip gerçekleşmeyeceği belli olmayan bir sonucun sözleşmenin amacı olarak belirlenmesi ve bu yönde muhataba şarta bağlı satım ilişkisinin yükümlerini yüklemek anlamına gelecektir<sup>86</sup>. Ancak bu eleştiri Nomer tarafından “geri alım hakkında satış işleminin

<sup>79</sup> SEBÜK, s. 34.

<sup>80</sup> Bkz. Birinci Bölüm: V. A. 1. Önalım Hakkı.

<sup>81</sup> Bkz. İkinci Bölüm: I. Geri Alım Hakkının Tapu Kütüğüne Şerh Verilmesi.

<sup>82</sup> FEYZİOĞLU, s. 13; SEBÜK, s. 34; TANDOĞAN, s. 276.

<sup>83</sup> CİĞERİM, s. 19; ÇAY, s. 11 vd.; KIRCA, s. 1181; KUTLU, s. 39; NOMER, s. 13; SAYMEN/ELBİR, s. 407; YÜCEL, s. 10.

<sup>84</sup> Beğenme koşulu ile ilgili satışlar hakkında bkz. ANTALYA, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, 4. Baskı, Legal Yayınevi, İstanbul, 2016, s. 89; Alıcının Onaylaması Şartıyla Satım, s. NOMER, s. 13; SİRMEN, Şart, s. 68 vd.; ŞİPKA, s. 31.

<sup>85</sup> NOMER, s. 13 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 407.

<sup>86</sup> SEBÜK, s. 33; TEKİNAY, s. 18.

*hakkın kullanılması yani şartın gerçekleşmesi ile tamamlanıyor olmasının TBK 150. maddesinde yer alan geciktirici koşul hükümleri ile uyuşmakta olduğu” gerekçesi ile reddedilmektedir<sup>87</sup>.*

#### **D. Satış Vaadi Teorisi**

Bu teoriye göre, geri alım hakkında son malik tarafından ilk malike yapılan bir satım vaadi söz konusudur. Yani geri alım hakkını kabul eden taşınmaz maliki, o taşınmazı hak lehtarları olan ilk malike satmayı vadetmektedir<sup>88</sup>. Ancak bu teori; satış vaadi sözleşmesinin daima bir satım sözleşmesini de içermesine rağmen, geri alım hakkında hak sahibinin bir satım işlemi yapılması hususunda talepte bulunmasına gerek olmaksızın mülkiyetin lehtarın tek taraflı olarak sunacağı beyanı ile hakkını kullanması sonucu devredildiği<sup>89</sup> gerekçesi ile eleştirilmektedir<sup>90</sup>. Ek olarak Nomer tarafından TBK 237. maddede “*satış vaadi sözleşmesi ile geri alım ve alım sözleşmelerinin ayrı ayrı zikredilmesinin de bu iki kavramın ayrı nitelikte olduklarının kabul edildiği anlamına geldiği*” belirtilmektedir<sup>91</sup>. Son eleştiri ise teorinin geri alım, alım ve önalım haklarının ölüme bağlı tasarruf yolu ile tesisini açıklayamadığı yönündedir<sup>92, 93</sup>.

Satış vaadi teorisine yönelik zikredilen bu eleştirilere katılmanın yanı sıra, ayrıca geri alım hakkında malikin hak lehtarına yapmış olduğu bir satım vaadi olduğunun varsayılmasının hatalı olacağı kanımca bir başka açıdan da göze çarpmaktadır. Şöyle ki; geri alım hakkının, ilk malik/hak lehtarları tarafından ilk satım işlemi sırasında taşınmaz için alım hakkını saklı tutması olarak değerlendirilebileceği belirtilmiş idi<sup>94</sup>. Bu durum ise

<sup>87</sup> NOMER, s. 13 vd.

<sup>88</sup> BELEÇ, s. 17; CİĞERİM, s. 18; DEMİRBAŞ, Feride, s. 252; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 48; EREN, s. 447; EREN, Borçlar Özel, s. 201; KUTLU, s. 38; NOMER, s. 12; SAYMEN/ELBİR, s. 406; SEBÜK, s. 31; TAKIŞ, s. 18; TANDOĞAN, s. 275; TEKİNAY, Makale, s. 509.

<sup>89</sup> Bkz. Birinci Bölüm: IV. E. Yenilik Doğuran Hak Teorisi.

<sup>90</sup> AYBAY/HATEMİ, s. 193 vd.; BELEÇ, s. 18; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 47; NOMER, s. 12; SAYMEN / ELBİR, s. 406; SEBÜK, s. 31; TAKIŞ, s. 18; TANDOĞAN, s. 275; TEKİNAY, Makale, s. 509; YÜCEL, s. 7.

<sup>91</sup> NOMER, s. 12.

<sup>92</sup> SEBÜK, s. 31.

<sup>93</sup> Teoriye önalım hakkı yönünde eleştiriler için bkz. AKALP-DEMİRTABAK, s. 16; BELEÇ, s. 18; KUTLU, s. 38; NOMER, s. 12; SEBÜK, s. 31; TAKIŞ, s. 17 vd.

<sup>94</sup> Bkz. Birinci Bölüm: I. Tanım.

geri alım hakkının, hak lehtarına yönelik bir satış vaadi olarak kabul edilmesi ile çelişkili olacaktır.

### E. Yenilik Doğuran Hak Teorisi

Yenilik doğuran hak teorisi bu başlıkta incelenen ve geri alım, önalım ve alım haklarının hukuki niteliğini ifade eden teorilerin içinde doktrinde genel olarak benimsenmektedir<sup>95</sup>. Bu nedenle, teoriye geçilmeden önce ilk olarak yenilik doğuran hakların kısa bir tanımının yapılması uygun görülmektedir. Yenilik doğuran haklar; hakkı kullanan kişiye, tek taraflı olarak yönelteceği bir irade beyanı ile üçüncü bir kişinin hukuki alanında daha önce var olmayan bir hukuki ilişki meydana getirme (kurucu yenilik doğuran haklar), mevcut bir hukuki ilişkinin içeriğini değiştirme (değiştirici yenilik doğuran haklar) yahut o hukuki ilişkiyi sona erdirmeye (bozucu yenilik doğuran haklar) yetkisi veren haklar olarak tanımlanmaktadır<sup>96</sup>. Yenilik doğuran haklar, kanundan yahut sözleşmelerden kaynaklanabilirler. Konumuz olan geri alım hakkı da bir yenilik doğuran

<sup>95</sup> AKALP-DEMİRTABAK, s. 22; ANTALYA/TOPUZ, s. 181; AVCI BRAUN, s. 1453; AYAN, Eşya, s. 429; AYAN, Mehmet, “Kanuni Şu’a Hakkı”, Prof. Dr. Halil Cin’e Selçuk Üniversitesi’nde 10. Yıl Hizmet Armağanı, Selçuk Üniversitesi Yayınları, Konya, 1995, s. 335-368, s. 338 vd.; AYANOĞLU MORALI, s. 171; AYDOĞDU, s. 5 vd.; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 282; BELEÇ, s. 19; BUZ, s. 153 vd.; CİĞERİM, s. 19; ÇAY, s. 12; DEMİRBAŞ, Feride, s. 252; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 52; EREN, s. 463; EREN, Borçlar Özel, s. 201; ERKAN, s. 24; ERMAN, s. 127; Ertaş, S. 383; ESENER/GÜVEN, s. 291; FEYZİOĞLU, s. 14; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 19; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 635; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 425; HELVACI, s. 401; KIRCA, s. 1182; KISAGÜN, s. 738 vd.; iştirah hakkı yönünden KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 97; KUTLU, s. 41 vd.; NOMER, s. 14; OĞUZMAN/SELİÇ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 534; SAYMEN/ELBİR, s. 408; SEBÜK, s. 36 vd.; SEBÜK, İştirah, s. 4; SEÇER, Yaren, “Tapu Sicilinin Düzeltilmesi”, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010, s. 460; SİRMEN, s. 408 vd.; ŞİPKA, s. 27; TAKIŞ, s. 25; TANDOĞAN, s. 277; TEKİNAY, s. 19 vd.; TEKİNAY, Makale, s. 509; TUNABOYLU, s. 767; YAVUZ, Nihat, Uygulamada Ve Öğretide Muvazaa İnançlı İşlem Nam-ı Müstear Ve Kanuna Karşı Hile Davaları, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015, s. 137; YÜCEL, s. 10; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 70.

<sup>96</sup> AKALP-DEMİRTABAK, s. 20; AYRANCI, Hasan, Sözleşmelerin Yüklenilmesi (Devri), Yetkin Yayınları, Ankara, 2003, s. 124 vd.; BELEÇ, s. 19; CANSEL, Ero/ ÖZEL, Çağlar, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2017, s. 70 vd.; CİĞERİM, s. 20; ERÇİN, Ferhat, “Kanuni Şufa Hakkının Kullanılmasına İlişkin 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 734. Maddesi Üzerine Düşünceler”, Legal Hukuk Dergisi, Sayı:46, İstanbul, 2006, s. 3011-3024, s. 3013; EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 21. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017, s. 61 vd.; ERKAN, s. 24 vd.; FEYZİOĞLU, s. 15; KIRCA, s. 1183; KIZIR, s. 1775; KUTLU, s. 86 vd.; OĞUZMAN/BARLAS, s. 163; PULAŞLI, s. 94; SEROZAN, “Nisbi Hakların Güçlendirilmesi”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt: 40, Sayı: 1-4, İstanbul, 1974, s. 459-479, s. 460; ŞİPKA, s. 28 vd.; TAKIŞ, s. 20 vd.; TERCİER, Pierre/PICHONNAZ, Pascal/H. Murat DEVELİOĞLU, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2016, s. 89 vd.; TUNABOYLU, s. 25; YÜCEL, s. 11.

haktır<sup>97</sup>. Tanıma göre; hakkın kullanımı için, hukuki olarak etkilenen kişinin katılımının sağlanmasına yahut rızasının almasına gerek bulunmamaktadır<sup>98</sup>.

Yenilik doğuran hak teorisine göre; alım, önalım ve geri alım haklarının yenilik doğuran haklar olmasının sebebi, bu hakların hak lehtarına tek taraflı bir beyan yönelterek malik ile arasında yeni bir hukuki ilişki (satım ilişkisi) kurma imkân ve yetkisi vermesidir. Bu yeni satım ilişkisi kapsamında; hak lehtarı, satış bedelini ödeme ve malik de taşınmazın mülkiyetini hak lehtarına devretme borcu altına girecektir. Zira, hakkın kullanımı ile mülkiyet kendiliğinden devredilmeyecektir<sup>99</sup>. Buna göre; çalışma konusu olan geri alım hakkı kapsamından bakıldığında, hak lehtarı ile malik arasında hakkın

<sup>97</sup> AKALP-DEMİRTABAK, s. 20; AYRANCI, s. 126; BELEÇ, s. 19; CANSEL / ÖZEL, S. 70 VD.; CİĞERİM, s. 20; EREN, Borçlar Genel, s. 61 vd.; ERKAN, s. 24 vd.; FEYZİOĞLU, s. 15; KIRCA, s. 1183 vd.; KİZİR, s. 1775; KUTLU, s. 86 vd.; ŞIPKA, s. 39; TAKIŞ, s. 20 vd.; TERCİER / PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 89 vd.; TUNABOYLU, s. 25; Von TUHR, Andreas, Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı Cilt:1-2, Çeviren: Cevat EDEGE, Yargıtay Yayınları, Ankara, 1983, s. 23; YÜCEL, s. 11.

<sup>97</sup> AKALP-DEMİRTABAK, s. 22; ANTALYA/TOPUZ, s. 181; AVCI BRAUN, s. 1453; AYAN, Eşya, s. 429; AYAN, Makale, s. 338 vd.; AYANOĞLU MORALI, s. 171; AYDOĞDU, s. 5 vd.; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 282; BELEÇ, s. 19; BUZ, s. 153 vd.; CİĞERİM, s. 19; ÇAY, s. 12; ÇETİNKAYA, s. 37 vd.; DEMİRBAŞ, Feride, s. 252; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 52; EREN, s. 463; EREN, Borçlar Özel, s. 201 vd.; ERKAN, s. 24; ERMAN, s. 127; Ertaş, S. 383; ESENER / GÜVEN, s. 291; FEYZİOĞLU, s. 14; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 19; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 645; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 425; HELVACI, s. 401; KIRCA, s. 1182; KISAGÜN, s. 738 vd.; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 97; KUTLU, s. 41 vd.; NOMER, s. 14; OĞUZMAN/BARLAS, s. 163; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 534; ÖZBİLEN, s. 282; SAYMEN/ELBİR, s. 408; SEBÜK, s. 36 vd.; SEBÜK, İştirak, s. 4; SEROZAN, s. 460; SİRMEN, s. 410; ŞIPKA, s. 27; TAKIŞ, s. 25; TANDOĞAN, s. 277; TEKİNAY, s. 19 vd.; TEKİNAY, Makale, s. 509; TUNABOYLU, s. 767; Von TUHR, s. 23; YAVUZ, Nihat, s. 137; YÜCEL, s. 10; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 70.

<sup>98</sup> AKALP-DEMİRTABAK, s. 20; BELEÇ, s. 19; CANSEL, Erol/ÖZEL, Çağlar, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2017, s. 70 VD.; CİĞERİM, s. 20; ÇETİNKAYA, s. 37 vd.; EREN, Borçlar Genel, s. 61 vd.; ERKAN, s. 24 vd.; FEYZİOĞLU, s. 15; KIRCA, s. 1183 vd.; KİZİR, s. 1775; KUTLU, s. 86 vd.; ŞIPKA, s. 39; TAKIŞ, s. 20 vd.; TERCİER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 89 vd.; TUNABOYLU, s. 25; YÜCEL, s. 11.

<sup>99</sup> ALP, Yasin, "Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi", Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Antalya, 2017, s. 13; ANTALYA/TOPUZ, s. 181; AVCI BRAUN, s. 1453; AYANOĞLU MORALI, s. 171; AYBAY/HATEMİ, s. 193 vd.; AYRANCI, s. 125; BELEÇ, s. 19; BUZ, s. 153 vd.; CİĞERİM, s. 19; ÇAY, s. 12 vd.; ÇETİNKAYA, s. 37 vd.; DEMİRBAŞ, Feride, s. 252; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 52; EREN, s. 463; EREN, Borçlar Genel, s. 63; EREN, Borçlar Özel, s. 201; ERKAN, s. 26 vd.; FEYZİOĞLU, s. 14 vd.; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 645; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 425; KIRCA, s. 1182 vd.; KISAGÜN, s. 738 vd.; KİZİR, s. 1775; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 97; KUTLU, s. 41 vd.; NOMER, s. 15 vd.; NOMER, Haluk Nami/ENGİN, Baki İlkay, Türk Borçlar Kanunu Şerhi Özel Borç İlişkileri- Cilt:1, 3. Bası, Ankara, 2017, s. 46; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 534; ÖZBİLEN, s. 282; ÖZENLİ, s. 9; SAYMEN/ELBİR, s. 407; SEBÜK, s. 36 vd.; SEBÜK, İştirak, s. 4; SURLU, s. 51; TAKIŞ, s. 24 vd.; TANDOĞAN, s. 276; TEKİNAY, s. 19; TEKİNAY, Makale, s. 509; TENKEKİ, s. 103 YAVUZ, Nihat, s. 137; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 137; YÜCEL, s. 11.

kullanılması yönündeki beyandan önce bir satım ilişkisi meydana gelmeyecek olup, hak lehtarı için de bu aşamadan önce herhangi bir yükümlülük söz konusu olmayacaktır. Bu nedenle geri alım hakkı kurucu yenilik doğuran bir haktır<sup>100</sup>.

Bazı yazarlara göre teori; alım, geri alım ve önalım haklarının kendisini açıklamakta ve ancak bu hakların tesisi için yapılacak sözleşmeyi kapsamamaktadır<sup>101</sup>. Hatta yukarıda bahsi geçen teorilerin yenilik doğuran hak teorisi ile çelişmediği, tersine onlarla bir arada düşünülebileceği belirtilmektedir<sup>102</sup>.

Konumuz olan geri alım hakkı üzerinden devam edersek Buz<sup>103</sup> “görüşü kısmen kabul ettiğini” belirtmekle, “bazı teorilerin yenilik doğuran hak teorisi ile birlikte hakkı tesis eden sözleşmeyi açıklayabileceği fakat bazı teorilerinin ise hakkı dışlayacağını” ifade etmiştir<sup>104</sup>.

<sup>100</sup> BUZ, s. 154; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 52; KIRCA, s. 1183; KISAGÜN, s. 739; NOMER, s. 46; PULAŞLI, s. 96; SEBÜK, s. 36 vd.; TEKİNAY, s. 18; TUNABOYLU, s. 768; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1295; YÜCEL, s. 11.

<sup>101</sup> DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 52; KUTLU, s. 42 vd.; NOMER, s. 16; TEKİNAY, s. 17.

<sup>102</sup> BUZ, s. 154 vd., bu görüşteki yazarlar için bkz. aynı eserde 75 no.lu dipnotu; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 55 vd.; KUTLU, s. 42.

<sup>103</sup> BUZ, s. 155.

<sup>104</sup> Yazara göre “...öналım, alım ve geri alım hakları açısından yalnızca ön sözleşme teorisi benimsenir ise bu hakların yenilik doğuran hak olduğu hususu da kabul edilebilecektir. Bunun nedeni ise hak lehtarının hakkını kullanması ile kabul beyanı gerektirmeyen bir öneri sunulmuş ve dolayısı ile tek taraflı bir beyanla satış sözleşmesinin kurulmuş olmasıdır. Bu durum da belirtilen üç hakkın yenilik doğuran hak niteliği taşıdığını göstermektedir...”. Görüşün detayları için bkz. BUZ, s. 155 vd.; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 55 vd.

Yargıtay da gerek önalım ve gerekse geri alım hakları için tesis ettiği kararlarında<sup>105</sup> bu hakların hukuki niteliğinin yenilik doğuran hak olduğu görüşünü benimsemiştir<sup>106</sup>.

## F. Değerlendirme

Yukarıda değinilen teorilerin hepsi; alım, önalım ve çalışma konusu olan geri alım hakkının hukuki niteliğini açıklayan teorilerdir. Buna karşılık, geri alım hakkı niteliği itibari ile kullanıldığı andan itibaren hak lehtarı ile malik arasında daha önce mevcut olmayan bir satım ilişkisini meydana getirmektedir. Hakkın kullanılması ise hak lehtarının tek taraflı bir irade beyanı ile sağlanmaktadır. Bu iki husus da yenilik doğuran hakların en temel özelliklerini oluşturmaktadır<sup>107</sup>. Bu nedenle geri alım hakkını açıklayan teorilerin içerisinde doktrinde geniş olarak kabul edilen ve Yargıtay kararlarına da konu edilen yenilik doğuran hak teorisi, tartışmasız olarak hakkın niteliğini açıklama yönünden isabetlidir.

<sup>105</sup> “...Vefa sözleşmesi özel sözleşmelerden olup Medeni Kanun’da bu konuda ayrıntılı düzenleme getirmemiştir. Satış sözleşmesiyle büyük benzerlikler gösterir. Diğer taraftan şu hususun da bu konuda özellikle belirtilmesi gerekir: Vefa hakkı şufa hakkı gibi kurucu (inşai) haklardan olup vefa hakkının kurulmasından sonra yani vefa hakkı sahibi ile borçlusu arasında bu yoldaki hukuki ilişkinin meydana gelmesinden itibaren hakkın kullanılmasında borçlunun herhangi bir yetkisinden söz edilemez. Vefa hakkı sahibi bu hakkı kullandığını borçlusuna açıklamasıyla birlikte mülkiyet hakkının vefa hakkı sahibine geçmesini sağlayan hukuksal durum meydana gelir” (YARGITAY HGK, 9.12.1987 T., 1987/464 E., 1987/912 K.).

“...Davalının temyizine gelince; tarafları ortak miras bırakanı babaları Ş... dava konusu 95 ada 12 parsel sayılı taşınmazını 18.11.1967 tarihinde 81 bin lira bedel karşılığı vefa hakkı ile davanın bayii Y... Ş...’e temlik etmiştir. ... Bilindiği üzere vefa akdi bir kimseye sattığı bir şeyi bedeli karşılığında ve tek taraflı irade ile geri satın almak imkanını verir. Bu hak kurucu nitelikte yenilik doğurucu bir haktır”. (YARGITAY 1. HD. 9.6.1982 T., 1982/6981 E., 1982/580 K.).

“...Filhakika 16.5.1951 tarih ve 19/6 esas ve 3 karar sayılı tevhidi içtihat kararıyla da teyit olunduğu üzere şufa hakkı inşai bir haktır. Bu itibarla alacak hakkından tamamıyla farklıdır. Alacak hakkı muayyen bir veya müteaddit şahıslardan bir edayı talep etmek salahiyetini tazammun eder. Halbuki, inşai hak, muayyen bir hukuki münasebeti, ihdas, tebdil veya ilga hususunda hak sahibine tanınan bir salahiyettir”. (YARGITAY İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu, 26.12.1951, 1951/1 E., 1951/6 K.). Konu kapsamında diğer kararlar için bkz. AYAN, Makale, s. 338 vd.; CİĞERİM, s. 19, dipnotu: 128; DEMİRBAŞ, Feride, s. 252, dipnotu: 6; ERKAN, s. 26, dipnotu:105; FEYZİOĞLU, s. 17; KİZİR, s. 1776, dipnotu: 4; NOMER, s. 15, dipnotu:55; SAYMEN/ELBİR, s. 407; TANDOĞAN, s. 276, dipnotu:7; TUNABOYLU, s. 25; YÜCEL, s. 12, dipnotu:53; ayrıca bkz. YARGITAY 6. HD., 22.04.1991 T., 1991/5123 E., 1991/5439 K. ve YARGITAY 6. HD., 18.9.2001 T., 2001/4844 E., 2001/6785 K. Sayılı içtihatlar. (Tüm içtihat metinleri için Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 04.05.2018).

<sup>106</sup> AYAN, Makale, s. 338 vd.; CİĞERİM, s. 19; ÇAY, s. 12; DEMİRBAŞ, Feride, s. 252; ERKAN, s. 26 dipnotu:105; FEYZİOĞLU, s. 17; KIRCA, s. 1183; KİZİR, s. 1776; NOMER, s. 15; SAYMEN/ELBİR, s. 407; TAKIŞ, s. 20 vd.; TANDOĞAN, s. 276 vd.; TUNABOYLU, s. 25; YÜCEL, s. 12.

<sup>107</sup> BUZ, s. 57 vd.; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 43 vd.

## **V. GERİ ALIM HAKKININ BENZER KURUMLARLA KARŞILAŞTIRILMASI**

Bu bölümde; geri alım hakkının özelliklerinin daha iyi açıklanması amacı ile benzer bazı kurumlarla karşılaştırılması yapılacaktır. Bunlar; önalım hakkı, alım hakkı ve borçlar hukukunda yer alan kabul kurumudur.

### **A. Ön Alım ve Alım Hakları Açısından**

#### **1. Önalım Hakkı**

Önalım (şufa) hakkı iki farklı görünüm arz etmektedir. Bunlar sözleşmeden (TMK 735. madde) doğan önalım hakkı ve yasal (TMK 732. madde) önalım hakkıdır<sup>108</sup>.

##### **a. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı**

Sözleşmeden doğan önalım hakkında; taşınmazını önalım yükümü ile kısıtlayan malik, taşınmazını üçüncü bir kişiye satması durumunda hak sahibine dava yolu ile taşınmazı üçüncü kişi yerine alabilme yetkisi vermiş olmaktadır. Hak lehtar, eğer sözleşmede aksi belirtilmemiş ise taşınmazı devralırken üçüncü kişi ile aynı koşullara tabi

---

<sup>108</sup> AKALP-DEMİRTABAK., s. 9; AYAN, Eşya, s. 416; AYDOĞDU, s. 9; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 285; BURCUOĞLU, Haluk, “4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu’nun Önalım Hakkı Düzenlemesi ve Borçlar Kanunu’nun ve Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Sözleşmesel Önalım Hakkına İlişkin Düzenlemeleri Hakkında Bazı Gözlemler”, Medeni Hukuk Hocalarına Saygı Günleri, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2011, s. 285-298., s. 286; EREN, Borçlar Özel, s. 198; ERMAN, s. 126; ESENER/GÜVEN, s. 286; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 609; KIRCA, s. 1185; OĞUZMAN/BARLAS, s. 164; OLGAÇ, s. 33; PULAŞLI, s. 98; RUHİ, Ahmet Cemal, Önalım Davaları, 2. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2013, s. 15 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 408; ŞIPKA, s. 4; TEKİNAY, s. 16; TUNABOYLU, s. 23; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 71.

olacaktır (TMK 735. madde)<sup>109</sup>. Bazı yazarlarca<sup>110</sup> önalım hakkının; taşınmazın üçüncü kişiye satışı halinde hak lehtarına tanınan, öncelikli ve şarta bağlı bir alım hakkı olduğu da belirtilmektedir.

Önalım hakkı sözleşme ile<sup>111</sup> yahut ölüme bağlı tasarrufla tesis edilebilmektedir<sup>112</sup>. Sözleşmeden doğan önalım hakkının konusu, taşınır veya taşınmaz mallar olabilecektir<sup>113</sup>. Yine önalım hakkının tanındığı sözleşmede, önalım yükümlüsü ve hak lehtarının ve aynı zamanda hakka konu edilecek malvarlığının gösterilmesi zorunludur<sup>114</sup>.

- <sup>109</sup> AKALP-DEMİRTABAK, s. 5 vd.; AKPEK/AKINTÜRK, s. 575; AVCI BRAUN, s. 1450; AYAN, Eşya, s. 416; AYDOĞDU, s. 3; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 283; AYİTER, s. 144; BUZ, s. 146; ÇETİNKAYA, s. 37; DEMİRBAŞ, Feride, s. 251 vd.; EREN, s. 444; EREN, Borçlar Özel, s. 199 vd.; ERMAN, s. 126; ERTAŞ, s. 383; ESENER/GÜVEN, s. 285 vd.; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Akdi Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerinin (TBK m. 237/III, 238, 239 ve 240-242) Değerlendirilmesi”, Prof. Dr. Erhan Adal’a Armağan, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: VIII-IX, Sayı: 2-1, İstanbul, 2011-2012, s. 435-453, s. 445; GÜNAY, Erhan, Önalım Hakkı, 2. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2018, s. 125; GÜRSOY/ERE/CANSEL, s. 634 vd.; KIRCA, s. 1179; KİZİR, s. 1776; KUTLU, s. 13 vd.; NOMER, s. 46 vd.; OĞUZMAN/BARLAS, s. 164; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 536; OLGAC, s. 39 vd.; ÖZBİLEN, s. 286; PULAŞLI, s. 97 vd.; RUHİ, s. 16; SAYMEN/ELBİR, s. 406; SEBÜK, s. 25; SİRMEN, s. 413; TAKIŞ, s. 6 vd.; TEKİNAY, s. 16; TUNABOYLU, s. 25 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 138; YAŞAR, Mert, “Yeni Medeni Kanun’da Önalım Hakkına İlişkin Değişiklikler”, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Sayı:2, İstanbul, 2004, s. 423-434, s. 431; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1294; YÜCEL, s. 23; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 70.
- <sup>110</sup> ANTALYA/TOPUZ, s. 180; AYDOĞDU, s. 3; AVCI BRAUN, s. 1450; FEYZİOĞLU, s. 77; KİZİR, s. 1776; OĞUZMAN/BARLAS, s. 164; TEKİNAY, s. 17; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 138.
- <sup>111</sup> AYAN, Eşya, 422 vd.; AYDOĞDU, s. 21; AVCI BRAUN, s. 1451; BELEÇ, s. 8; BURCUOĞLU, s. 286; CİĞERİM, s. 4 vd.; DEMİRBAŞ, Feride, s. 254 vd.; EREN, s. 448; EREN, Borçlar Özel, s. 202; ERMAN, s. 126; ESENER/GÜVEN, s. 286; FEYZİOĞLU, s. 80 vd.; GÜMÜŞ, s. 436; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 637; KIRCA, s. 1180; KİZİR, s. 1777 vd.; KUTLU, s. 14; OLGAC, s. 41; ÖZBİLEN, s. 288; RUHİ, s. 16; SAYMEN/ELBİR, s. 408; SEBÜK, s. 41; SİRMEN, s. 412; TAKIŞ, s. 8; TEKİNAY, s. 16; TUNABOYLU, s. 27 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 138; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 71.
- <sup>112</sup> AYAN, Eşya, 422 vd.; AYDOĞDU, s. 21; AVCI BRAUN, s. 1451; BELEÇ, s. 9; BURCUOĞLU, s. 286; CİĞERİM, s. 6; DEMİRBAŞ, Feride, s. 254 vd.; EREN, s. 448; EREN, Borçlar Özel, s. 202; ERMAN, s. 126; ESENER/GÜVEN, s. 286; FEYZİOĞLU, s. 80 vd.; GÜMÜŞ, s. 436; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 637; KIRCA, s. 1180; KİZİR, s. 1777 vd.; KUTLU, s. 14; OLGAC, s. 41; ÖZBİLEN, s. 288; SAYMEN/ELBİR, s. 408; SEBÜK, s. 41; SİRMEN, s. 412, dipnotu: 588; TAKIŞ, s. 8 vd.; TEKİNAY, s. 16; TUNABOYLU, s. 27 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 138; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 71.
- <sup>113</sup> AKALP-DEMİRTABAK., s. 43 vd., dipnotu: 40; AYAN, Eşya, s. 417; AYDOĞDU, s. 3; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 285; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 54; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 635 vd.; KUTLU, s. 29 vd.; TEKİNAY, s. 16; YÜCEL, s. 34 vd.
- <sup>114</sup> AYDOĞDU, s. 4; AKALP-DEMİRTABAK., s. 11; AVCI BRAUN, s. 1451; BAYGIN, s. 11; DEMİRBAŞ, Feride, s. 256; EREN, s. 449; EREN, Borçlar Özel, s. 203; FEYZİOĞLU, s. 78; KUTLU, s. 19 vd.; OLGAC, s. 40; SİRMEN, s. 413; TEKİNAY, s. 21; YÜCEL, s. 36.



Önalım sözleşmesinin özünde bir satım ilişkisi doğuracağı düşünüldüğünden, hakkın ivazlı olmasının gerekli olduğu kabul edilmektedir. Buna göre, bağışlama niteliğindeki işlemler önalım hakkının konusunu oluşturamayacaktır<sup>115</sup>. Bunun dışında, TBK 282. maddesinde düzenlenen mal değişim sözleşmeleri de önalım hakkına konu olamayacaktır. Zira, mal değişim sözleşmelerinde mülkiyet devrinin karşılığı sözleşmenin niteliği gereği başka bir mülkiyet devridir. Bu nedenle; mal değişim sözleşmesi kapsamında, mülkiyetin devri karşılığında başka bir malın mülkiyetinin devredildiği durumlarda, önalım hakkının kullanılması mümkün olmayacaktır<sup>116</sup>.

Önalım hakkının kullanılamayacağı bir diğer işlem de cebri satışlardır. TMK 733. madde gereğince, cebri satışlar kapsamında yapılacak mülkiyet devirlerinde önalım hakkının kullanılması mümkün olmayacaktır<sup>117</sup>. Benzer şekilde, kamulaştırma işlemleri çerçevesinde yapılan satışların da malikin rızası dışında resmi makamlarca yapılması nedeni ile bu satışlar açısından da önalım hakkının kullanılması imkânı bulunmamaktadır<sup>118</sup>.

Yine Kat Mülkiyeti Kanunu 8. maddeye göre; hem kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümlerin ve hem de kat irtifakına tabi arsa payının satışı yönünden, önalım hakkının kullanılması engellenmiş olmaktadır<sup>119</sup>.

## **b. Yasal Önalım Hakkı**

Yasal önalım hakkı; paylı mülkiyete tabi tapulu bir taşınmazın -taşınır mallar bu hakka konu edilemeyecektir- paydaşlarından birinin payının tamamını veya bir bölümünü

<sup>115</sup> AVCI BRAUN, s. 1465 vd.; AYDOĞDU, s. 10 vd.; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 277; AYİTER, s. 145; EREN, Borçlar Özel, s. 210; GÜMÜŞ, s. 440; KIRCA, s. 1185; SİRMEN, s. 413 vd.; ŞİPKA, s. 88 vd.; TAKIŞ, s. 57 vd.; TEKİNAY, s. 25 vd. TUNABOYLU, s. 27; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 138.

<sup>116</sup> AVCI BRAUN, s. 1466 vd.; CİĞERİM, s. 111 vd.; ÇAY, s. 82; EREN, Borçlar Özel, s. 210; ERKAN, s. 68 vd.; GÜMÜŞ, s. 442; SİRMEN, s. 413 vd.; ŞİPKA, s. 91 vd.; TAKIŞ, s. 58 vd.; YÜCEL, s. 67 vd.

<sup>117</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 286 vd.; AYİTER, s. 145; CİĞERİM, s. 103; ÇAY, s. 80; EREN, Borçlar Özel, s. 211; TAKIŞ, s. 61 vd.; YÜCEL, s. 69.

<sup>118</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 286 vd.; ÇAY, s. 85; EREN, Borçlar Özel, s. 210; TAKIŞ, s. 62 vd.; YÜCEL, s. 71.

<sup>119</sup> CİĞERİM, s. 116 vd.; ÇAY, s. 85 vd.; TAKIŞ, s. 65 vd.; YÜCEL, s. 35 vd.

üçüncü bir kişiye ihtiyari olarak satması -cebri satışlar hakkın kullanımına engeldir- durumunda, diğer paydaşlara üçüncü kişi yerine ve onunla aynı şartlar dahilinde satışa konu payı alabilme yetkisinin verilmesidir (TMK 732. madde). Tanım gereği; malik tarafından diğer paydaşlardan birine yapılan satım işlemi, hakkın doğumuna sebep olmayacaktır<sup>120</sup>. Yasal önalım hakkı -sözleşmeden doğan önalım hakkından farklı olarak- yalnızca iki statüdeki taşınmazlar için söz konusu olacaktır. Bunlardan ilki olan 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu ile düzenlenmektedir. Buna göre aynı kanununun, “...8/C maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığı kurulduğu takdirde, ortaklardan birinin payını üçüncü bir kişiye satması hâlinde, diğer ortaklar önalım hakkına sahiptir. Tarımsal arazilerin satılması hâlinde sınırdaş tarımsal arazi malikleri de önalım hakkına sahiptir” (5403 Sayılı Kanun madde 8/i). Yasal önalım hakkı ayrıca paylı mülkiyete tabi taşınmazlar için de söz konusu olacaktır. Yani hakkın kullanımının dayanağı, hak lehtarının sahip olduğu paylı mülkiyete dayalı taşınmazda sahip olduğu payıdır<sup>121, 122</sup>.

Yasal önalım hakkını sözleşmeden doğan önalım hakkından ayıran unsurlardan biri de sözleşmeden doğan önalım hakkının tapu kütüğüne şerh verilebilir bir hak olmasına

<sup>120</sup> AKALP-DEMİRTABAK., s. 22 vd.; AYAN, Eşya, s. 384 vd.; AYAN, Makale, 336; AYBAY/HATEMİ, s. 187; AYDOĞDU, s. 3; AYİTER, s. 136; BELEÇ, s. 9 vd.; CİĞERİM, s. 7; ÇAY, s. 6; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 55; ERÇİN, s. 3011; EREN, s. 407 vd.; EREN, Fikret, “Türk Medeni Kanunu’na Göre Yasal Önalım Hakkı”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:12, Sayı: 1-2, Ankara, 2008, s. 103-126, s. 106; ERMAN, s. 126; ERTAŞ, s. 391; FEYZİOĞLU, s. 97; GÜNAY, s. 15; KIRCA, s. 1179; KURŞAT, Paylı Mülkiyet, s. 80 vd.; OĞUZMAN/BARLAS, s. 164; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 554; OLGAC, s. 37; RUHİ, s. 15; SAYMEN/ELBİR, s. 411; SEBÜK, s. 131; SİRMEN, s. 423 vd.; ŞİPKA, s. 18; TAKIŞ, s. 26 vd.; TEKİNAY, s. 38; TUNABOYLU, s. 28; YAŞAR, s. 424; YÜCEL, s. 24; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 71.

<sup>121</sup> AKALP-DEMİRTABAK, s. 23; AYDOĞDU, s. 3; AYAN, Eşya, s. 387; AYAN, Makale, 339; AYİTER, s. 90; BELEÇ, s. 9 vd.; ÇAY, s. 6; ERÇİN, s. 3011 vd.; EREN, s. 411; EREN, Makale, s. 106; ERTAŞ, s. 391; GÜNAY, s. 15; KURŞAT, Paylı Mülkiyet, s. 79 vd.; OĞUZMAN/BARLAS, s. 164; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 556 vd.; ÖZCAN, s. 121; RUHİ, s. 15; SİRMEN, s. 424; TUNABOYLU, s. 24 vd.; YÜCEL, s. 24.

<sup>122</sup> “Mülkiyetin devri konusunda kısıtlama hükmü içeren, yasal önalım hakkını düzenleyen 732. maddesi uyarınca, paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler...Türk Medeni Kanununun sistemine göre, yasal önalım hakkının kullanılabilmesi için pay satışı yapılan taşınmazın paylı mülkiyete tâbi olması ve pay satışının, paydaşlar dışında üçüncü bir kişiye yapılmış olması gerekir. Kural bu olmakla birlikte, 15/05/2014 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6537 Sayılı Kanunla, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa, 8. maddesinden sonra gelmek üzere 8/İ maddesi eklenmiştir”. (YARGITAY 14. HD. 2018/3645 E., 2019/339 K., 15.01.2019 T. Karar, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 10.04.2019); konu hakkında diğer Yargıtay kararları için bkz. TUNABOYLU s. 137 vd.

karşılık, yasal önalım hakkının tapu siciline şerh verilmesinin mümkün bulunmayışıdır<sup>123</sup>. Gerek sözleşmeden doğan önalım hakkı ve gerekse yasal önalım hakkı söz konusu olsun, iki görünümde de önalım hakkının kullanılması kurucu yenilik doğuran bir dava yolu ile gerçekleşecektir<sup>124, 125</sup>.

Gerek yasal önalım hakkı ve gerekse sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanımı<sup>126</sup> hususu TBK 242. madde ile düzenlenmektedir. Maddeye göre; hak lehtarı, önalım hakkını şayet satış işlemi gerçekleşmiş ise yeni alıcıya, satış işlemi henüz gerçekleşmemiş ise satıcıya karşı yöneltilmek üzere işlemi öğrendiği tarihi izleyen üç ay içinde ve her durumda satış işlemi izleyen iki yıllık süre içinde hakkını dava yolu ile kullanabilecektir. Yine alıcı veya satıcı tarafından yapılacak noter bildirimi dışındaki yollardan öğrenme maddede bahsi geçen sürenin başlangıcına sebep olmayacaktır<sup>127</sup>.

Yine TMK 734. maddesinde; yasal önalım hakkının da dava açılmak sureti ile kullanılabilmesi, TMK 735. maddenin üçüncü fıkrasında da yasal önalım hakkının kullanılmasına ilişkin hükümlerin sözleşmeden doğan önalım hakkı için de geçerli

<sup>123</sup> AKALP-DEMİRTABAK., s. 11 vd.; AVCI BRAUN, s. 14856; AYAN, Makale, 337; AYDOĞDU, s. 3 vd.; BELEÇ, s. 100; EREN, Borçlar Özel, s. 201 vd.; EREN, Makale, s. 108; FEYZİOĞLU, s. 83 vd.; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 424; KUTLU, s. 21; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 560; SAYMEN/ELBİR, s. 411; ŞIPKA, s. 43; TEKİNAY, s. 39; TUNABOYLU, s. 27; YAŞAR, s. 424; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 139; YÜCEL, s. 25.

<sup>124</sup> AVCI BRAUN, s. 145; AYAN, Eşya, s. 386 vd.; AYAN, Makale, 337; AYBAY/HATEMİ, s. 189; AYDOĞDU, s. 3; AKALP-DEMİRTABAK., s. 22; BELEÇ, s. 10; ÇAY, s. 12; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 55 vd.; EREN, s. 408 vd.; EREN, Borçlar Özel, s. 201 vd.; ERTAŞ, s. 391; GÜNAY, s. 33 vd.; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 639; KIRCA, s. 1178; KURŞAT, Paylı Mülkiyet, s. 83; OLGAC, s. 43 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 407; SEBÜK, s. 25; ŞIPKA, s. 18; TAKIŞ, s. 22 vd.; TEKİNAY, s. 19; TUNABOYLU, s. 28; YAŞAR, s. 432.

<sup>125</sup> Bkz. YARGITAY İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu, 26.12.1951, 1951/1 E., 1951/6 K. (Dipnotu:74); yasal önalım hakkının aynı hak olduğu yönündeki Yargıtay içtihatları için bkz. AYAN, Eşya, s. 386 vd.; AYAN, Makale, 338; TEKİNAY, s. 39 vd.

<sup>126</sup> Hakların kullanım sebepleri hakkında bkz. Birinci Bölüm: V. Geri Alım Hakkının Benzer Kurumlarla Karşılaştırılması.

<sup>127</sup> AKALP-DEMİRTABAK., s. 92 vd.; AYAN, Eşya, s. 403 vd.; AYAN, Makale, s. 340; AYBAY/HATEMİ, s. 190 vd.; AYDOĞDU, s. 72 vd.; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 286; BAYGIN, s. 21; BURCUOĞLU, s. 292 vd.; ÇAY, s. 33 vd.; DEMİRBAŞ, Feride, s. 265 vd.; ERÇİN, s. 3015 vd.; EREN, s. 423 vd.; EREN, Borçlar Özel, s. 213 vd.; EREN, Makale, s. 120 vd.; ERTAŞ, s. 388; ESENER/GÜVEN, s. 287; GÜNAY, s. 33; GÜMÜŞ, s. 443 vd.; KIRCA, s. 1190; KIZIR, s. 1789; KURŞAT, Paylı Mülkiyet, s. 84; KUTLU, s. 84 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 539; ÖZCAN, s. 118; RUHİ, s. 33; SİRMEN, s. 427 vd.; TERCİER/PICHONNAZ/ DEVELİOĞLU, s. 92; YAŞAR, s. 425 vd.; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 73.

olacağı belirtilmiştir. Önalım hakkının başka bir usul ile kullanılması mümkün değildir<sup>128</sup>,  
<sup>129</sup>. Burada bahsi geçen dava; yenilik doğuran bir dava olup<sup>130</sup>, mahkemece tanzim  
edilecek karar da yenilik doğuran bir karar sıfatını haizdir<sup>131</sup>, <sup>132</sup>.

## 2. Alım Hakkı

Alım (işтира) hakkı; sözleşmeden veya ölüme bağlı bir tasarruftan kaynaklı olarak,  
bir kimseye (hak lehtar) daha önceden belirlenmiş bir taşınmazın alıcısı olma yetkisi  
veren yenilik doğuran bir haktır<sup>133</sup>. Hakkın lehtar tarafından kullanılması ile malik ile  
lehtar arasında, alım sözleşmesinde yer alan hükümler çerçevesinde bir satım ilişkisi  
kurulmaktadır. Bu ilişki gereği, hakkın kullanılması ile malik taşınmazın mülkiyetini  
devir borcunu ve lehtar da alım bedelini ödeme borcunu yerine getirmek zorundadırlar<sup>134</sup>.

<sup>128</sup> AKALP-DEMİRTABAK., s. 94 vd.; AYBAY/HATEMİ, s. 189; AYDOĞDU, s. 77; AYAN, Eşya, s. 412 vd.; BAYGIN, s. 27 vd.; BURCUOĞLU, s. 298; BUZ, s. 158; ÇAY, s. 36 vd.; DEMİRBAŞ, Feride, s. 271 vd.; ERÇİN, s. 3017; EREN, s. 410; EREN, Borçlar Özel, s.212; EREN, Makale, s. 106 vd.; ERTAŞ, s. 388; GÜMÜŞ, s. 450; GÜNAY, s. 33 vd.; KIRCA, s. 1185 vd.; KİZİR, s. 1789; KUTLU, s. 92; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 540; ÖZCAN, s. 118 vd.; RUHİ, s. 33 vd.; YAŞAR, s. 424; YÜCEL, s. 96; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 73 vd.

<sup>129</sup> “Önalım hakkı alıcıya karşı ancak dava açmak suretiyle kullanılır. TMK.nun 733/3. maddesi hükmüyle yapılan satışın alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara noter aracılığıyla bildirme yükümlülüğü getirilmiştir. Önalım hakkı satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her halde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer. Bu süre hak düşürücü süre olup mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir”. (YARGITAY HGK 20.3.2013 T., 2012/6-855, 2013/376 K.-Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 11.05.2018).

<sup>130</sup> “Önalım hakkı eskisi gibi irade bildirimi ile değil ancak alıcıya karşı dava açılarak kullanılabilir. Bu hakkın dava dışında kullanılması olanaklı değildir. Önalım davası yenilik doğuran bir dava, kararı da yenilik doğuran bir karardır”. (YARGITAY HGK 13.4.2005 T., 2005/6-230, 2005/244 K.-KİZİR, s. 1776; Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 11.05.2018).

<sup>131</sup> AYDOĞDU, s. 77 vd.; ÇAY, s. 43; DEMİRBAŞ, Feride, s. 271 vd.; EREN, s. 420; EREN, Borçlar Özel, s. 212; EREN, Makale, s. 106 vd.; ERTAŞ, s. 398; KİZİR, s. 1776; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 560; ÖZCAN, s. 126; TERCİER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 92; YÜCEL, s. 96.

<sup>132</sup> Aksi yönde yasal önalım hakkının kullanılması için açılan davanın yenilik doğuran dava olmadığı görüşü için bkz. AKALP-DEMİRTABAK, s. 97; BELEÇ, s. 60.

<sup>133</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 575; ANTALYA/TOPUZ, s. 180; AVCI BRAUN, s. 1451; AYAN, Eşya, 425; AYBAY/HATEMİ, s. 193 vd.; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 281; AYİTER, s. 143; BUZ, s. 147; ÇETİNKAYA, s. 37; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 46; EREN, Borçlar Özel, s. 218 vd.; ERMAN, s. 127; ERTAŞ, s. 382; ESENER/GÜVEN, s. 290; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 642 vd.; FEYZİOĞLU, s. 2; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 615; KARAHASAN, s. 1282; KISAGÜN, s. 737; KİZİR, s. 1776; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 91; OĞUZMA/BARLAS, s. 163; OĞUZMAN/SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 530; OLGAC, s. 245; ÖZBİLEN, s. 281; ÖZENLİ, s. 9; PULAŞLI, s. 97; SAYMEN/ELBİR, s. 402; SEBÜK, s. 25; SEBÜK, İştiraa, s. 3; SİRMEN, s. 408; SURLU, s. 51; TEKİNAY, s. 2; TEKİNAY, Makale, s. 509; TUNABOYLU, s. 756; YAVUZ/ACAR / ÖZEN, s. 134; ZEVLİLİLER / GÖKYAYLA, s. 68.

<sup>134</sup> AKALP-DEMİRTABAK, s. 26; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 575; AVCI BR AUN, s. 1451; AYBAY/HATEMİ, s.193 vd.; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 281; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar,

Geri alım hakkı; alım hakkının özel bir görünümü<sup>135</sup> olup, adeta hak lehtarına tanınan bir alım hakkı olarak nitelendirilmektedir<sup>136</sup>. Alım hakkına hem taşınırlar ve hem de taşınmazlar konu edilebilmektedir<sup>137</sup>. Alım hakkı, ivazlı veya ivazsız olarak tesis edilebilmektedir<sup>138</sup>.

Alım hakkı sözleşme ile tesis edilebilmektedir. Yasadan kaynaklanan bir alım hakkı mevcut değildir<sup>139</sup>. Alım sözleşmesinin, içeriği itibari ile bazı esaslı unsurları ihtiva etmesi gerekmektedir. Bunlar; hakkın tarafları, hakka konu edilen taşınır veya taşınmaz malvarlığı ile alım bedelidir. Bu unsurların belirli veya taraflar arasında ve üçüncü kişiler nezdinde tereddüte yer olmayacak biçimde belirlenebilir olması gerekmektedir<sup>140</sup>.

Alım hakkı, ölüme bağlı bir tasarruf gereği de tesis edilebilecektir<sup>141</sup>. Gerek sözleşme ile düzenlensin gerekse ölüme bağlı bir tasarruftan kaynaklansın, taşınmazlar üzerinde alım hakkını tesis eden sözleşmenin resmi şekilde düzenlenmesi zorunludur (TBK 237. madde ikinci fıkra).

---

S. 46; EREN, s. 459; EREN, Borçlar Özel, s. 219; ERMAN, s. 127; ERTAŞ, s. 382; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 643 vd.; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 616; HELVACI, s. 403; KIZIR, s. 1776; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 101; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 531; OLGAC, s. 246; SAYMEN / ELBİR, s. 402; SEBÜK, s. 35; SEBÜK, İştir, s. 3; ŞIPKA, s. 93; TEKİNAY, s. 5; TEKİNAY, Makale, s. 514 vd.; TUNABOYLU, s. 757; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1295; YAVUZ/ACAR / ÖZEN, s. 135; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 69.

<sup>135</sup> FEYZİOĞLU, s. 21 vd.; SEBÜK, İştir, s. 4; NOMER, s. 46.

<sup>136</sup> Bkz. Birinci Bölüm: I. Tanım.

<sup>137</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 281; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 54; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 134; TEKİNAY, s. 3; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 68.

<sup>138</sup> AVCI BRAUN, s. 1451; AYAN, Eşya, 426; aksi yönde yalnızca ivazlı tesis edilebileceği hakkında bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 277; SEBÜK, s. 27; SEBÜK, İştir, s. 7; SİRMEN, s. 408.

<sup>139</sup> AVCI BRAUN, s. 1452; AYAN, Eşya, 426; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 281; EREN, s. 459; EREN, Borçlar Özel, s. 219; ESENER/GÜVEN, s. 290; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 644; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 615; KARAHASAN, s. 1282; KISAGÜN, s. 737; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 531; OLGAC, s. 260; SEBÜK, s. 40; SİRMEN, s. 408; TEKİNAY, s. 3 vd. TEKİNAY, Makale, s. 509; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 68.

<sup>140</sup> AVCI BRAUN, s. 1452; EREN, Borçlar Özel, s. 219; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 644; SEBÜK, s. 40; SİRMEN, s. 408; TEKİNAY, s. 4; TEKİNAY, Makale, s. 516.

<sup>141</sup> AVCI BRAUN, s. 1452; AYAN, Eşya, 426; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 281; AYİTER, s. 143; EREN, s. 459; EREN, Borçlar Özel, s. 219; ESENER/GÜVEN, s. 290; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 644 vd.; OLGAC, s. 260; SEBÜK, s. 40; TEKİNAY, s. 4; TEKİNAY, Makale, s. 509; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 68.

### 3. Geri Alım Hakkı İle Karşılaştırılması

Önalım, alım ve geri alım haklarının benzer yönlerine değinmek gerekirse; bunlardan ilki alım hakkı, geri alım hakkı ve önalım hakkının, kurucu yenilik doğuran haklar olmalarıdır. Zira her üç hak da hak sahiplerine tek taraflı bir irade beyanı ile hak konusu taşınmazın maliki ile aralarında daha önce var olmayan bir satım ilişkisi kurmuş olurlar<sup>142</sup>. Buna göre hak lehtar hakkını kullandığında, malik ile aralarında sözleşmede belirlenen şartlar ile daha önce var olmayan bir satım sözleşmesi kurulmuş olacaktır<sup>143</sup>.

Yasal önalım hakkını dışarda bırakırsak, üç hak da hem sözleşmeden hem de ölüme bağlı bir tasarruftan kaynaklanabilecektir<sup>144</sup>. Ancak alım ve geri alım sözleşmelerinin taşınmazlar için resmi şekilde düzenlenmesi gerekmektedir (TBK 237. madde birinci fıkra)<sup>145</sup>. Önalım sözleşmesinin tesisi için ise, yazılı şekilde düzenlenmesi yeterli olacaktır (TBK madde 237)<sup>146</sup>.

Önalım hakkı açısından; şekil hususunda her ne kadar TBK 237. maddesinin son fıkrası, önalım sözleşmesinin adi yazılı şekilde düzenlenmesine cevaz vermekte ve yine Tapu Sicil Tüzüğü'nün "*Kişisel hakların şerhi için aranacak belgeler*" başlığını taşıyan bölümünde yer alan 47. maddesinin son fıkrasında, önalım hakkının şerhler sütununa

<sup>142</sup> AKALP-DEMİRTABAK., s. 22; AVCI BRAUN, s. 1451; AYDOĞDU, s. 5 vd.; BUZ, s. 147; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 46 vd.; FEYZİOĞLU, s. 24; HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, s. 425; KARAHASAN, s. 1282; KISAGÜN, s. 738; NOMER /ENGİN, s. 46; OLGAC, s. 246 vd.; ÖZENLİ, s. 9; SAYMEN/ELBİR, s. 404; SEBÜK, s. 26 vd.; SEBÜK, İştir, s. 4; SİRMEN, s. 409; TAKIŞ, s. 22; YAVUZ/ACAR / ÖZEN, s. 138.

<sup>143</sup> AVCI BRAUN, s. 1451; BUZ, s. 147; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 46; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 425; KARAHASAN, s. 1282; KISAGÜN, s. 738; NOME/ENGİN, s. 46; OLGAC, s. 246; ÖZENLİ, s. 9; SAYMEN/ELBİR, s. 404; SEBÜK, s. 27; SEBÜK, İştir, s. 4; SİRMEN, s. 409.

<sup>144</sup> AYDOĞDU, s. 21; önalım için AVCI BRAUN, s. 1451; BUZ, s. 147; FEYZİOĞLU, s. 25; OLGAC, s. 260; SEBÜK, s. 27.

<sup>145</sup> AVCI BRAUN, s. 1452; BAYGIN, s. 10; BUZ, s. 147; ERTAŞ, s. 382; HELVACI, s. 399 vd.; KARAHASAN, s. 1282; KISAGÜN, s. 737; KİZİR, s. 1777 vd.; OLGAC, s. 248; ÖZBİLEN, s. 283; PULAŞLI, s. 97; SAYMEN/ELBİR, s. 405; SEBÜK, s. 27; alım hakkı için SİRMEN, s. 408; TUĞ, Adnan, Türk Özel Hukukunda Şekil, İkinci Baskı, Mimoza Yayıncılık, Konya, 1994, s. 65.

<sup>146</sup> AVCI BRAUN, s. 1450; AYAN, Eşya, s. 417; AYDOĞDU, s. 21 vd.; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 285; BAYGIN, s. 10; BURCUOĞLU, s. 286; ERTAŞ, s. 383; FEYZİOĞLU, s. 80 vd.; GÜMÜŞ, s. 436; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 638; HELVACI, s. 399 vd.; KARAHASAN, s. 1282; KİZİR, s. 1777; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 536; OLGAC, s. 248; ÖZBİLEN, s. 286; SAYMEN/ELBİR, s. 408; SEBÜK, s. 27; ŞİPKA, s. 54; TEKİNAY, s. 20; TUNABOYLU, s. 27 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 138.

kaydı için sunulacak sözleşmenin yazılı şekilde sunulmasını düzenlenmekte ise de Noterlik Kanunu'nun "*Düzenleme şeklinde yapılması zorunlu işlemler*" başlıklı bölümündeki 89. madde metnine bakıldığında açıkça zikredilmese de "*.. tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme.. bu fasıl hükümlerine göre düzenlenir*" denilmekle, sözleşmeden doğan önalım hakkının şerhini sağlamak isteyen ilgililer için resmi şekli zorunlu hale getirmektedir<sup>147</sup>. Bazı yazarlara göre<sup>148</sup> Noterlik Kanunu'ndaki düzenleme önalım sözleşmesi hakkında geçerli olan yazılı şekil şartını değiştirmeyecektir. Eren<sup>149</sup> konu hakkında "*ta- raflarca noterde önalım sözleşmesi tanzim edilmek istenir ise noterliğin bu sözleşmeyi düzenleme şeklinde tanzim etmesi gerektiğini*" de belirtmektedir.

Önalım hakkı ile alım ve geri alım hakkının bir ortak özelliği de bu hakların devri ve miras yolu ile intikali yönünden karşımıza çıkmaktadır. TBK 239. maddesinin birinci fıkrasına göre "*Aksine anlaşma olmadıkça, sözleşmeden doğan önalım, alım ve geri alım hakları devredilemez, ancak miras yoluyla geçer*". Buna göre, taraflarca hakların devrinin mümkün kılınması ancak devre ilişkin hususların hakkı tesis eden sözleşmede yer alması ile olanaklı olacaktır<sup>150</sup>.

Yine yasal önalım hakkı dışında alım, önalım ve geri alım hakları da tapu siciline şerh verilmekle üçüncü kişilere karşı etkili olacaktır<sup>151</sup>. Buna göre, haklar tapu sicilinde tarafların belirleyeceği süreler için şerh edilebileceklerdir. Şayet hakların şerhi esnasında

<sup>147</sup> AYDOĞDU, s. 21 vd.; BURCUOĞLU, s. 286; EREN, s. 448 vd.; EREN, Borçlar Özel, s. 203; ERTAŞ, s. 383; GÜMÜŞ, s. 436; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 638 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 408.

<sup>148</sup> AYAN, Eşya, s. 417; EREN, s. 449; EREN, Borçlar Özel, s. 203.

<sup>149</sup> EREN, s. 449; EREN, Borçlar Özel, s. 203.

<sup>150</sup> AYAN, Eşya, s. 416 vd.; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 279 vd.; EREN, Borçlar Özel, s. 218; GÜMÜŞ, s. 437; HELVACI, s. 403 vd.; KİZİR, s. 1780; SİRMEN, s. 411; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1297.

<sup>151</sup> ADAY, Nejat, Kişisel Hakların Şerhi", İstanbul Barosu Dergisi, Cilt:66, Sayı:7-8-9, İstanbul, 1992, 609-645, s. 610; AKALP-DEMİRTABAK., s. 28; AVCI BRAUN, s. 1455; önalım hakkı için AYAN, Eşya, 420; AYBAY/HATEMİ, s. 187; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 278; AYİTER, s. 143 vd.; ERTAŞ, s. 382; ESENE/ GÜVEN, s. 291; FEYZİOĞLU, s. 24; GÜMÜŞ, s. 437; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 634; HELVACI, s. 403 vd.; KARAHASAN, s. 1283; KİZİR, s. 1779 vd.; KUTLU, s. 21; NÖMER/ERGÜNE, s. 153; alım hakkı için OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 533; alım hakkı için SİRMEN, s. 409; YILMAZ, Zekeriya, Tapu İptali Ve Tescil İle Tashih (Düzeltilme) Davaları, 4. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2015, s. 163 vd.; alım hakkı için ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 69.

bir süre belirtilmemişse, şerhin tesisinden itibaren 10 yıl sonra etkisinin sona ereceği kabul edilmektedir (TMK madde 735-736)<sup>152</sup>.

Yine gerek önalım hakkı ve gerekse alım ve geri alım hakkı yönünden, hakkın geçerli olacağı süre sözleşme ile belirlenebilmektedir. Ancak TBK 238. madde gereği, her üç hak için de hakkın kullanım süresi en fazla 10 yıl olarak kararlaştırılabilecektir<sup>153</sup>.

Geri alım hakkı ile önalım hakkı tesis edilirken, sözleşmede bir bedel belirlenmesi zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu ortak özelliğe rağmen, iki hak bedelin belirlenmesi kriterleri açısından farklılıklar göstermektedir. Şöyle ki; sözleşmede önalım bedelinin belirlenmesi zorunlu olmayıp<sup>154</sup> da bahsedildiği gibi önalım hakkı açısından taraflarca belirlenen bir önalım bedeli söz konusu değil ise lehtar önalım hakkını üçüncü kişiye yapılacak satım işlemi ile aynı şartlarda yapılabilecektir<sup>155</sup>. Şayet geri alım söz konusu ise aynı durumda geri alım bedeli, taşınmazın ilk malik tarafından satışa konu edildiği bedel olacaktır<sup>156</sup>. Geri alım hakkında geri alım bedelinin sözleşmede belirlenmesi

<sup>152</sup> ADAY, Makale, 610; AVCI BRAUN, s. 1456 vd.; önalım hakkı için AYAN, Eşya, 420; AYBAY/HATEMİ, s. 187; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 278; AYİTER, s. 144; BAYGIN, s. 12 vd.; önalım hakkı için DEMİRBAŞ, Feride, s. 261; ERTAŞ, s. 382; ESENER/GÜVEN, s. 288 vd.; GÜMÜŞ, s. 437; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 610; KARAHASAN, s. 1283; KIRCA, s. 1193 vd.; KİZİR, s. 1779 vd.; NOMER/ERGÜNE, s. 154; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 533 vd.; SEBÜK, İştira, s. 6; alım hakkı için SİRMEN, s. 410; TEKİNAY, Makale, s. 513; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1295 vd.; alım hakkı için ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 69.

<sup>153</sup> AVCI BRAUN, s. 1456; AYAN, Eşya, 428 vd.; AYBAY/HATEMİ, s. 188; AYDOĞDU, s. 16; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 278; BAYGIN, s. 12 vd.; ERTAŞ, s. 382; ESENER/GÜVEN, s. 288 vd.; GÜMÜŞ, s. 437; KIRCA, s. 1193 vd.; KISAGÜN, s. 742; KİZİR, s. 1779 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 532 vd.; alım hakkı için SEBÜK, İştira, s. 6; alım hakkı için SİRMEN, s. 410 vd.; alım hakkı için TEKİNAY, s. 9; TEKİNAY, Makale, s. 512 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 137 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1295 vd.

<sup>154</sup> AYAN, Eşya, 418; AYDOĞDU, s. 63; AKALP-DEMİRTABAK., s. 11; AVCI BRAUN, s. 1451; BAYGIN, s. 11; DEMİRBAŞ, Feride, s. 256; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 55; EREN, s. 446; EREN, Borçlar Özel, s. 203; ERTAŞ, s. 385; GÜNAY, s. 126; FEYZİOĞLU, s. 24; KUTLU, s. 20; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 541; OLGAC, s. 40; SEBÜK, s. 40; YÜCEL, s. 36; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 70 vd.

<sup>155</sup> AKALP-DEMİRTABAK., s. 11; AVCI BRAUN, s. 1451; AYAN, Eşya, 422 vd.; AYDOĞDU, s. 4; BAYGIN, s. 11; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 55; EREN, s. 446; ERTAŞ, s. 385; FEYZİOĞLU, s. 24; GÜNAY, s. 126; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 541 vd.; OLGAC, s. 40; SAYMEN/ELBİR, s. 408 vd.; SEBÜK, s. 27; SEBÜK, İştira, s. 5; TUNABOYLU, s. 401; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 70 vd.

<sup>156</sup> OLGAC, s. 250; FEYZİOĞLU, s. 24; SEBÜK, s. 27; SEBÜK, İştira, s. 5.



yönünde bir mecburiyet olmamasına<sup>157</sup> rağmen, alım hakkında ise alım bedelinin belirlenmesi zorunludur<sup>158</sup>.

Hakların konusu açısından bakıldığında ise yasal önalım hakkının yalnızca 5403 Sayılı Kanun'un 8/i maddesinde belirtilen malvarlığı<sup>159</sup> ile paylı mülkiyete tabi taşınmazlara münhasıran söz konusu olabileceği<sup>160</sup> ancak gerek sözleşmeden kaynaklanan önalım hakkının ve gerekse alım ve geri alım hakkının hem taşınır hem de taşınmaz mallar için tesis edilebileceği belirtilebilecektir<sup>161</sup>.

Alım ve geri alım hakları arasındaki bir diğer farklılık ise hak sahibi yönünden görünmektedir. Buna göre; geri alım hakkı lehtar yalnızca taşınmazı malike devreden kişi olabilirken<sup>162</sup>, alım hakkında bu yönde bir koşul söz konusu olmayacaktır<sup>163</sup>. Sözleşmeden doğan önalım hakkında da -yasal önalım hakkında böyle bir durum söz konusu değildir, lehtar/lehtarlar yalnızca taşınmazın diğer paydaşları ve 5403 Sayılı Kanun'da belirtilen kişiler ile sınırlıdır- bu yönde bir kısıtlama söz konusu değildir<sup>164</sup>.

Yine alım ve geri alım sözleşmeleri ivazlı veya ivazsız olarak düzenlenebilecektir. Buna karşılık önalım haklarını tesis eden sözleşmelerin ivazlı olması gerekecektir<sup>165</sup>.

Geri alım hakkı ile önalım hakkının ayrıldığı bir diğer nokta, hakkın kullanım sebebinde karşımıza çıkmaktadır. Genel olarak önalım hakkında; hak sahibinin hakkını, yalnızca belirli durumlara münhasır olmak üzere kullanabileceği belirtilmektedir<sup>166</sup>.

<sup>157</sup> Bkz. Birinci Bölüm: VI. A. 2. Geri Alım Sözleşmesi İçeriğine İlişkin Koşullar.

<sup>158</sup> AVCI BRAUN, s. 1452; EREN, s. 460; EREN, Borçlar Özel, s. 219; FEYZİOĞLU, s. 20; KISAGÜN, s. 742; OLGAC, s. 248; SEBÜK, s. 27; SEBÜK, İştira, s. 5; SİRMEN, s. 408; TUNABOYLU, s. 758.

<sup>159</sup> Bkz. Birinci Bölüm: V. A. 1. a. Yasal Önalım Hakkı.

<sup>160</sup> Bkz. Birinci Bölüm: V. A. 1. a. Yasal Önalım Hakkı.

<sup>161</sup> AVCI BRAUN, s. 1450; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 279 vd.; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 54.

<sup>162</sup> FEYZİOĞLU, s. 21; NOMER, s. 47; OLGAC, s. 246 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 404 vd.; SEBÜK, s. 28; TUNABOYLU, s. 766.

<sup>163</sup> FEYZİOĞLU, s. 21; OLGAC, s. 246 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 402 vd.; SEBÜK, s. 28.

<sup>164</sup> FEYZİOĞLU, s. 25; OLGAC, s. 33; SAYMEN/ELBİR, s. 406; SEBÜK, s. 27.

<sup>165</sup> Alım ve geri alım hakları için bkz. AVCI BRAUN, s. 1451; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 277; SİRMEN, s.408 vd.; önalım hakkı için bkz. DEMİRBAŞ, Feride, s. 258.

<sup>166</sup> AKALP-DEMİRTABAK., s. 28 vd.; AVCI BRAUN, s. 1465; AYAN, Makale, s. 340 vd.; AYDOĞDU, s. 45 vd.; ÇAY, s. 7; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 54 vd.; BAYGIN,

Hakkın kullanılabileceği durumlar TBK 240. maddede “...taşınmazın satışı ya da ekonomik bakımdan satışa eşdeğer her türlü işlemin yapılması hâlleri...” olarak belirtilmiş olup, aynı maddenin devamında “taşınmazın, mirasın paylaşımında mirasçılardan birine özgülenmesi, cebri artırma yoluyla satışı ve kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi ve bunlara benzer amaçlarla edinilmesi hâllerinde önalım hakkı kullanılamayacağı” belirtilerek hakkın kullanım sebepleri sınırlanmıştır<sup>167</sup>.

Satış işlemini bir tarafta tutarsak, satışa eşdeğer işlemlerin hangi kriterlere göre tespit edileceği hususu önem taşımaktadır. Ekonomik olarak satışa eşdeğer işlemlerin sınırlı sayıda belirtilemeyeceği, bu nedenle somut olayın özellikleri ile hukuki işlemin niteliğinin değerlendirilmesi gerektiği ve bu konuda takdir hakkının hâkime ait olduğu belirtilmektedir. Bu türdeki işlemler; özetle satış işlemleri dışında ve ancak ilgili malvarlığının satışa uygun ekonomik değerinin söz konusu olduğu, satım unsurunun ağır bastığı ve işlemin mülkiyet devrine benzer sonuçlar doğurmasının amaçlandığı işlemler olarak belirtilebilecektir<sup>168</sup>. TBK 240. maddenin gerekçesinde, ilgili maddenin “...son fıkrasında sözü edilen satışa eşdeğer işlemlerin başlıca örneğini, İsviçre Federal Mahkemesinin bazı kararlarında da kabul edildiği gibi, taşınmazın tamamı üzerinde üst hakkı kurulması...” olduğu belirtilmektedir<sup>169</sup>. Yargıtay<sup>170</sup> da gerekçede belirtilen üst hakkı için, önalım hakkının kullanımının geçerli olduğu yönünde içtihat oluşturmuştur<sup>171</sup>.

s. 17 vd.; EREN, s. 413 vd.; FEYZİOĞLU, s. 24 vd.; HATEMİSEROZAN/ARPACI, s. 409; KİZİR, s. 1783; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 538; OLGAC, s. 204 vd.; SEBÜK, s. 27; SEBÜK, İştirak, s. 4 vd.; TUNABOYLU, s. 539 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 138.

<sup>167</sup> AVCI BRAUN, s. 1466 vd.; AYAN, Eşya, 419; AYDOĞDU, s. 45 vd.; BAYGIN, s. 17 vd.; BURCUOĞLU, s. 289 vd.; BUZ, s. 146 ve 189 vd.; ÇAY, s. 7; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 54 vd.; EREN, s. 413 vd.; EREN, Borçlar Özel, s. 207 vd.; ERTAŞ, s. 384; ESENER/GÜVEN, s. 287 vd.; GÜMÜŞ, s. 440; HELVACI, s. 409 vd.; KİZİR, s. 1783; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 538 vd.; ÖZCAN, s. 117; SİRMEN, s. 414 vd.; TEKİNAY, s. 22; TUNABOYLU, s. 539 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 138; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 72.

<sup>168</sup> AYAN, Eşya, s. 419; AYAN, Makale, s. 340 vd.; AVCI BRAUN, s. 1466 vd.; AYDOĞDU, s. 52 vd.; BURCUOĞLU, s. 290 Vd.; GÜMÜŞ, s. 440; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 636 vd.; KİZİR, s. 1783 vd.; ÖZCAN, s. 117; SİRMEN, s. 414 vd.; TEKİNAY, s. 22 vd.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 72.

<sup>169</sup> Gerekçe için bkz. Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim tarihi: 10.04.2019.

<sup>170</sup> “...taşınmaz mal hükmünde bulunan üst hakkına konu payın üçüncü kişiye satılması halinde, diğer hak sahibinin bu satış nedeniyle önalım hakkını kullanabileceğinin kabulü gerekir...” (YARGITAY 6. HD. 2007/13277 E., 2008/323 K., 21.01.2008 T. Karar- Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 10.04.2019; AVCI BRAUN, s. 1466.

<sup>171</sup> AVCI BRAUN, s. 1466.

Geri alım ve alım hakkı söz konusu olduğunda ise hak lehtarının, herhangi bir satım ilişkisi söz konusu olmadan ve hakkın kullanım süresi içinde dilediği bir dönemde, taşınmazın kendisine satışını talep etmesi mümkün olabilecektir<sup>172</sup>. Bu açıdan; alım ve geri alım hakkının önalım hakkına nazaran, mülkiyet hakkının kısıtlanması konusunda daha ağır sonuçlar içerdiği söylenebilecektir<sup>173</sup>.

Bu kapsamda özellik arz eden bir hususa değinmekte fayda görülmektedir. Bu da paylı mülkiyete tabi bir taşınmazın belli bir payı için; geri alım hakkının kullanımı söz konusu olduğunda, bu satım işlemi nedeni ile kanuni önalım hakkının kullanılıp kullanılamayacağıdır. Bu konuda, Yargıtay'ın<sup>174</sup> geri alım hakkının lehinde bir uygulaması bulunmaktadır. Buna göre; paylı mülkiyete tabi bir taşınmazın bir payı üzerinde üçüncü bir kişi lehine geri alım hakkı tesis edilmesi durumunda, geri alım hakkı lehtarı bu hakkını kullandığı taktirde hak lehtarı ile pay sahibi arasında satış ilişkisi kurulmasının mümkün olduğu kabul edilmektedir. Buna göre, diğer paydaşların yapılan bu satış işlemi karşısında yasal önalım hakkını ileri sürmeleri imkânı söz konusu olmayacaktır. Ancak; geri alım hakkının, önalım hakkını ortadan kaldırmak amacı ile tesis edilmiş olduğu anlaşılır ise bu durumlar kuralın istisnası olacak ve önalım hakkının kullanılması kabul edilecektir<sup>175</sup>.

Durumu somutlaştırmak için Nomer'in verdiği örneği<sup>176</sup> zikretmek faydalı olacaktır. Buna göre: *“Bir kimse maliki olduğu taşınmazın tamamını bir üçüncü kişiye satıp satış sırasında malın ½ hissesi üzerinde geri alım hakkı tesis edebilir. Bu durumda geri alım hakkı kullanıldığında satış ilişkisi gerçekleşecektir. Farklı olarak bir diğer*

<sup>172</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: II. A. 5. Hakkın Kullanılmasında Süre.

<sup>173</sup> AKALP-DEMİRTABAK., s. 29; AYDOĞDU, s. 45 vd.; BAYGIN, s. 17 vd.; BUZ, s. 160; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 55; FEYZİOĞLU, s. 24 vd.; OLGAC, s. 260 vd.; SAYMEN/ELBİR, s. 405; SEBÜK, s. 27; SEBÜK, İştirâ, s. 5.

<sup>174</sup> “...Taşınmaz malın bir kısım payları beş sene süre ile vefa hakkı ile davalılara satılmıştır. Vefa hakkı satıcıya sattığı şeyi bedel karşılığında ve tek taraflı irade ile geri alma hakkını bahşeder. Beyi vefa akdine dayanarak dava konusu olan payları sürenin sonunda geri alabilir ve bu ahvalde Şufa hakkı söz konusu olamaz. Ancak vefa akdinin satış akdi olduğu ve bu işlemin Şufa hakkını bertaraf etmek maksadıyla yapıldığı subut bulduğu takdirde Şufa cereyan eder”. YARGITAY 6. HD, 1974/3617 E., 1974/3993 K. 24.09.1974 T. Karar-Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 09.05.2018.

<sup>175</sup> AYDOĞDU, s. 54; AKALP-DEMİRTABAK, s. 29; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 288; ERTAŞ, s. 394; NOMER, s. 24 vd.; ŞİPKA, s. 85; TAKIŞ, s. 56 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1300.

<sup>176</sup> NOMER, s. 24 vd.

*ihtimalde ise paylı mülkiyete tabi bir taşınmazın belli bir payı üçüncü bir kişiye devredilirken devreden malik lehine bir geri alım hakkı tesis edilmesi söz konusu olabilecektir*". Ancak ikinci örnekte, pay devri söz konusu olduğu için diğer paydaşlar lehine bir önalım hakkı söz konusu olacaktır<sup>177</sup>.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 24.09.1979 tarihli kararı Nomer tarafından; *"taşınmaz payının geri alım hakkı kullanılmasına kadar geçecek sürede önalım hakkına konu edilebileceği, bunun dışında ayrıca kararın kabulü halinde diğer paydaşların iradeleri dışında gerçekleşecek geri alıma ilişkin satış nedeni ile istekleri dışında bir kişi ile paylı mülkiyet ilişkisi içine itilmiş olacakları"*, gerekçeleri ile eleştirilmiştir<sup>178</sup>. Geri alım hakkının tesisi sırasında önalım hakkını kullanmayan paydaşların, bu kez geri alım hakkı kullanılırken önalım hakkını kullanmaktan vazgeçtikleri varsayılamayacağından bu eleştiriye katılmaktayım. Yine aynı yönde bazı yazarlarca; geri alım hakkının tapuya şerh verilmiş olduğu durumlarda; geri alım hakkına istinaden yapılacak satışların, önalım hakkının kullanılmasına sebebiyet veren işlemler olarak kabul edildiği görülmektedir<sup>179</sup>.

Hakkın kullanılması usulü açısından da önalım hakkı ile geri alım hakkı farklılık göstermektedir. Şöyle ki; yasal önalım hakkı ve sözleşmeden doğan önalım hakkı dava yolu ile de kullanılabilirken<sup>180</sup>, geri alım ve alım hakkında hakkın kullanımı için tek taraflı bir irade beyanı yeterli olmaktadır<sup>181</sup>,<sup>182</sup>. Önalım hakkı ile alım ve geri alım hakkı arasında bahsi geçen bu farklı düzenleme, Anayasa Mahkemesi'nde dava konusu edilmiş; ancak Mahkeme tarafından dava reddedilmiştir<sup>183</sup>. Anayasa Mahkemesi'nin bahsedilen

<sup>177</sup> NOMER, s. 24 vd.

<sup>178</sup> NOMER, s. 25.

<sup>179</sup> BAYGIN, s. 17; EREN, s. 417; KİZİR, s. 1784; ŞIPKA, s. 85; TEKİNAY, s.23, dipnotu: 15a.

<sup>180</sup> Bkz. Birinci Bölüm: V. A. 1. a. Yasal Önalım Hakkı.

<sup>181</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: II. Geri Alım Hakkının Kullanılması.

<sup>182</sup> Önalım hakkı açısından dava açma koşulunu düzenleyen hükmü eleştiren yazarlar da mevcuttur. Bkz. AYBAY / HATEMİ, s. 189 vd.; BUZ, s. 159 vd.; EREN, s. 410 vd.; GÜMÜŞ, s. 450; KIRCA, s. 1200.

<sup>183</sup> "736. maddedeki alım ve geri alım hakları, sözleşmeden doğan, taraflar arasında etki oluşturan, sözleşmede belirlenen süre içinde ve hak sahibi tarafından istenildiği zaman kullanılabilen kişisel nitelikte haklardır. Yasal önalım hakkı ise yasadan kaynaklanır, sözleşme söz konusu olmadığı için, pay satın alan bütün üçüncü kişilere karşı hüküm doğurur ve aynı hak niteliğindedir. Bu nedenlerle yasal önalım hakkı, alım ve geri alım haklarından ayrılır ve bu iki gruptaki hak sahipleri de hakkın doğumu, niteliği ve kullanılması bakımından aynı hukuksal durumda bulunmadıklarından kural Anayasa'nın 10. maddesine aykırı değildir." (AYM 12.12.2007 T., 2003/34 E., 2007/94 K. Sayılı RED kararı, Resmî Gazete Tarihi: 28.2.2008); GÜMÜŞ, s. 450; KİZİR, s. 1769.

kararı çeşitli eleştirilere konu olmuştur<sup>184</sup>. Kararın gerekçesinde önalım hakkının aynı hak olduğu belirtilmektedir. Ancak aynı haklar önalım hakkından farklı olarak herhangi bir süreye tabi değildir<sup>185</sup>. Yine yukarıda<sup>186</sup> da belirtildiği gibi yasal önalım hakkının kullanımı için yasa koyucu tarafından belirlenen süreler mevcuttur. TMK 1009. maddede tapuya şerh edilebilecek kişisel haklar arasında geri alım hakkı da açıkça belirtilmektedir. Belirtilen nedenlerle; yasal önalım hakkının aynı hak niteliğini haiz olmadığı açık olup, kararı belirtilen nedenlerle isabetli bulmamaktayım.

## **B. TBK Kapsamındaki Kabul Kavramı Açısından**

### **1. Tanım ve Kabulün Hukuki Niteliği**

Bir sözleşmenin kurulması için, tarafların birbirine uygun ve açık yahut örtülü bir biçimde sunmuş oldukları irade beyanlarının bir araya gelmesi gerekmektedir. Bu beyanların kronolojik olarak önce sunulanı öneri, öneriden sonra sunulanı ise kabuldür<sup>187</sup>. Kabul öyle bir irade beyanıdır ki bu beyan ile kabul beyanında bulunan kişi, öneride bulunan kişi ile onun önerisinde belirtmiş olduğu konu ve şartlar çerçevesinde bir sözleşme yapma iradesini açıklamış ve bu sözleşmenin kurulmasını sağlamış olmaktadır<sup>188</sup>. Kabul beyanı; tanımdan da anlaşılacağı üzere tek taraflı bir beyan olup, bu

<sup>184</sup> Konu hakkındaki detaylı eleştiriler için bkz. BUZ, s. 160; ERKAN, Vehbi Umut, “Anayasa Mahkemesi’nin 12.12.2007 Tarihli E. 2003/34 ve K. 2007/94 Sayılı Kararı Üzerine: Türk Medeni Kanunu’nda Yasal Önalım Hakkının Hukuki Niteliği ve Kullanılması”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:5, Sayı:1, Malatya, 2014, s. 269-294, s. 284 vd.; KIRCA, s. 1200 vd.

<sup>185</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 269.

<sup>186</sup> Bkz. Birinci Bölüm: V. A. 1. a. Yasal Önalım Hakkı.

<sup>187</sup> AYAN, Mehmet, Borçlar Hukuku (Genel Hükümler), 11. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, İstanbul, 2016, s. 170; BUZ, s. 140; ESENER, Turhan/GÜNDOĞDU, Fatih, Borçlar Hukuku I – Sözleşmelerin Kuruluşu ve Geçerliliği, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017, s. 43 vd.; EREN, Borçlar Genel, s. 269; HATEMİ, Hüseyin/GÖKYAYLA, K. Emre, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 4. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017, s. 33; NOMER, s. 47; NOMER, Haluk Nami, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 15. Bası, Beta Yayınları, İstanbul, 2017, s. 39; SAĞLAM, İpek, “Türk Borçlar Kanunu Madde 3”, İstanbul Şerhi Cilt:1, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018, s. 89; TERCİER/PICHONAZ/DEVELİOĞLU, s. 193.

<sup>188</sup> ANTALYA, Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, 4. Baskı, Legal Yayınevi, İstanbul, 2016, s. 265 vd.; AYAN, Borçlar Genel, s. 172 vd.; BUZ, s. 140 vd.; CANSEL/ÖZEL, s. 112; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 72; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 58 vd.; EREN, Borçlar Genel, s. 269 vd.; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 33; OĞUZMAN/ÖZ, s. 64; SAĞLAM, s. 85-108, s. 89 vd.; TEKİNAY, Selahattin Sulhi/AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Haluk/ALTOP, Atilla, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 93; TERCİER/PICHONAZ/DEVELİOĞLU, s. 193 vd.

beyanın önerene yöneltilmesi, yani ona yönelik olması gerekmektedir. Aksi takdirde, sözleşme kurulma aşaması tamamlanmış olmayacaktır<sup>189</sup>. Kabul beyanı önerene ulaştığında, sözleşme önerenin belirttiği koşullar ile kurulmuş sayılacaktır<sup>190</sup>. Kabul beyanının yöneltilmesi yönünde bir şekil şartı bulunmamaktadır<sup>191</sup>.

Kabul beyanının öneri içeriği ile uyuşması ve şartsız olarak sunulması gerekmektedir. Öneriyi değiştiren yahut genişleten beyanlar, artık kabul beyanı olmaktan çıkacak ve önerinin reddi ile yeni bir öneri olarak kabul edilecektir<sup>192</sup>. Yine, kabul beyanının kabulün sunulması gereken süre içinde sunulmuş olması gerekmektedir. Aksi halde, sözleşme kurulmuş olmayacak kabul beyanı yeni bir öneri olarak değerlendirilecektir<sup>193</sup>.

Kabulün hukuki niteliği konusu doktrinde tartışmalıdır. Konumuz olan geri alım hakkı ile kabul kurumunun kıyaslanması da yararlı olacağı düşüncesi ile bu hususa kısaca değinilmesi uygun görülmüştür. Baskın görüş<sup>194</sup> kabulün bir yenilik doğuran hak olduğudur. Bu görüşün gerekçesinde; kabul beyanı ile öneride bulunan ile kabul beyanı sunan taraflar arasında, daha önce mevcut olmayan ve önereni de hukuken bağlayan yeni

<sup>189</sup> ANTALYA, s. 265 vd.; AYAN, Borçlar Genel, s. 172 vd.; BUZ, s. 140 vd.; CANSEL/ÖZEL, s. 112; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 72; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 58 vd.; EREN, Borçlar Genel, s. 269 vd.; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 33; OĞUZMAN/ÖZ, s. 65; SAĞLAM, s. 89 vd.; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, Borçlar Genel, s. 95 vd.; TERCİER/PICHONAZ/DEVELİOĞLU, s. 193 vd.

<sup>190</sup> ANTALYA, s. 265 vd.; AYAN, Borçlar Genel, s. 171; BUZ, s. 140 vd.; CANSEL/ÖZEL, s. 112 vd.; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 72; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 75 vd.; EREN, Borçlar Genel, s. 273; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 33; NOMER, Borçlar Genel, s. 48; OĞUZMAN/ÖZ, s. 68; SAĞLAM, s. 96 vd.; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, Borçlar Genel, s. 95; TERCİER/PICHONAZ/DEVELİOĞLU, s. 193 vd.

<sup>191</sup> ANTALYA, s. 267; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 61; EREN, Borçlar Genel, s. 273; OĞUZMAN/ÖZ, s. 66; SAĞLAM, s. 92 vd.; TERCİER/PICHONAZ/DEVELİOĞLU, s. 194.

<sup>192</sup> ANTALYA, s. 265 vd.; AYAN, Borçlar Genel, s. 172 vd.; OĞUZMAN/ÖZ, s. 65; SAĞLAM, s. 93 vd.; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, Borçlar Genel, s. 94 vd.; TERCİER/PICHONAZ/DEVELİOĞLU, s. 193.

<sup>193</sup> ANTALYA, s. 266; AYAN, Borçlar Genel, s. 172; CANSEL/ÖZEL, s. 113; EREN, Borçlar Genel, s. 270; OĞUZMAN/ÖZ, s. 67; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, Borçlar Genel, s. 93 vd.; TERCİER/PICHONAZ/DEVELİOĞLU, s. 193.

<sup>194</sup> Kabulün yenilik doğuran hak niteliği taşıdığını belirten yazarlar için bkz. AYAN, Borçlar Genel, s. 172; CANSEL/ÖZEL, s. 72; EREN, Borçlar Genel, s. 269; NOMER, s. 47; OĞUZMAN/ÖZ, s. 68; SAĞLAM, s. 97 vd.; TERCİER/PICHONAZ/DEVELİOĞLU, s. 193.

bir sözleşme ilişkisinin kurulması ve bu ilişkinin de kabul beyanı nedeni ile kurulduğu gerekçesi ileri sürülmektedir. Bu görüşe göre, kabul kurucu yenilik doğuran bir haktır<sup>195</sup>.

Ancak aksi yönde görüşler de mevcuttur. Nitekim Antalya<sup>196</sup> kabulün “*tek taraflı bir hukuki işlem*” olduğunu belirtmektedir. Hatemi/Gökyayla’ya göre<sup>197</sup> “*kabul öneri gibi akdin bir unsuru olarak görülmek gerekir*”<sup>198</sup>.

Kabul beyanının sunulması ile önerenin önerisi ile belirtmiş olduğu koşullar çerçevesinde taraflar arasında sözleşme kurulmuş sayılacaktır. Bu nedenle kabul beyanı kurucu bir beyandır<sup>199</sup>.

## 2. Geri Alım Hakkı İle Karşılaştırılması

Kabul kurumu ile taraflar arasında daha önceden mevcut olmayan bir sözleşme ilişkisi kurulmuş olacağından, kabul de geri alım hakkı gibi bir kurucu yenilik doğuran haktır<sup>200</sup>, <sup>201</sup>. Yine iki kurum; işlemin tarafı açısından benzer bir görünüm arz etmekte, buna göre kabul beyanında bulunabilecek kişi sadece öneride bulunulan olup<sup>202</sup>, geri alım hakkında da hak lehtarı yalnızca ilk satıcı olabilecektir<sup>203</sup>.

Ancak iki kurum arasında önemli bir fark da bulunmaktadır. Şöyle ki; kabul beyanı sonrası tıpkı geri alım hakkında olduğu gibi, bir sözleşme ilişkisi kurulsa da geri alım

<sup>195</sup> AYAN, Borçlar Genel, s. 172; CANSEL/ÖZEL, s. 72; EREN, Borçlar Genel, s. 269; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 34; NOMER, s. 47; OĞUZMAN/ÖZ, s. 68; TERCİER/PICHONAZ/DEVELİOĞLU, s. 193.

<sup>196</sup> ANTALYA, s. 266; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 34.

<sup>197</sup> HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 34.

<sup>198</sup> Kabul kurumunun öneri kavramı ile bir araya gelmesi ile sözleşmenin kurulması dışında fonksiyonu olmayan bir irade beyanı olduğu hakkında bkz. DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 72.  
<sup>199</sup> ANTALYA, s. 272 vd.; CANSEL/ÖZEL, s. 121; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 34; OĞUZMAN/ÖZ, s. 68.

<sup>200</sup> AYAN, Borçlar Genel, s. 172; CANSEL/ÖZEL, s. 72; EREN, Borçlar Genel, s. 269; NOMER, s. 47; TERCİER/PICHONAZ/DEVELİOĞLU, s. 193.

<sup>201</sup> Aksi yöndeki görüşler için bkz. Birinci Bölüm: V. B. 1. Tanım ve Kabulün Hukuki Niteliği.

<sup>202</sup> ANTALYA, s. 265; AYAN, Borçlar Genel, s. 170; BUZ, s. 140 vd.; CANSEL/ÖZEL, s. 11; EREN, Borçlar Genel, s. 269; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 32; NOMER, s. 47; TERCİER/PICHONAZ/DEVELİOĞLU, s. 193.

<sup>203</sup> FEYZİOĞLU, s. 25; NOMER, s. 47; OLGAC, s. 245; SAYMEN/ELBİR, s. 404 vd.; SEBÜK, s. 27; TUNABOYLU, s. 766.

hakkında bu ilişki tek taraflı bir irade beyanı ile kurulurken<sup>204</sup>, kabul kurumunda sözleşmenin kurulabilmesi için, karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarının (öneri ve kabul) sunulmuş olması gerekmektedir. Aksi halde sözleşme tekemmül etmiş sayılmayacaktır<sup>205</sup>. Son olarak geri alım hakkının tesisi resmi şekle tabi iken<sup>206</sup>, kabul beyanının yöneltilmesi için kural olarak (TBK 12 ve 17. maddeler istisna olmak kaydı ile) herhangi bir şekil şartı aranmamaktadır<sup>207</sup>.

## **VI. BİR YENİLİK DOĞURAN HAK OLARAK GERİ ALIM HAKKININ TANINMASI**

Geri alım hakkı, taraflarca bir sözleşme düzenlenerek veya bir ölüme bağlı tasarrufa dayanılarak tesis edilebilmektedir<sup>208</sup>. Bu bölümde önce, geri alım sözleşmesi ve ardından ölüme bağlı tasarruf yolu ile geri alım hakkı tesisi konuları ele alınacaktır.

### **A. Geri Alım Sözleşmesi**

Geri alım hakkı, geri alım sözleşmesi düzenlenmesi ile tesis edilebilir<sup>209</sup>. Geri alım sözleşmesi; taşınmazın satışı esnasında satım sözleşmesine eklenen bir hüküm ile satım sözleşmesi içinde yer almak sureti ile tesis edilebileceği gibi<sup>210</sup>, satım sözleşmesinden ayrı bir sözleşme ile de tesis edilebilecektir<sup>211</sup>. Ancak her durumda, hakkın tesisi

<sup>204</sup> NOMER, s. 47.

<sup>205</sup> ANTALYA, s. 266; AYAN, Borçlar Genel, s. 170 vd.; BUZ, s. 140 vd.; CANSEL/ÖZEL, s. 112 vd.; EREN, Borçlar Genel, S. 269 vd.; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 33; NOMER, s. 47.

<sup>206</sup> AVCI BRAUN, s. 1450; OLGAC, s. 248; SAYMEN/ELBİR, s. 405; SEBÜK, s. 27; TUNABOYLU, s. 767.

<sup>207</sup> ANTALYA, s. 267; EREN, Borçlar Genel, S. 273; TERCIER/PICHONAZ / DEVELİOĞLU, s. 194.  
<sup>208</sup> AVCI BRAUN, s. 1453 vd.; AYAN, Eşya, s. 430; AYBAY/HATEMİ, s. 194; BUZ, s. 147; EREN, s. 463; EREN, Borçlar Özel, s. 222; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 645 vd.; NOMER, s. 5; OLGAC, s. 248; SEBÜK, s. 38; SİRMEN, s. 410; TANDOĞAN, s. 278.

<sup>209</sup> AKALP-DEMİRTABAK, s. 28; AVCI BRAUN, s. 1454; EREN, s. 463; EREN, Borçlar Özel, s. 222; GÜRSOY / EREN / CANSEL, s. 645; KISAGÜN, s. 737; NOMER, s. 28; SAYMEN/ELBİR, s. 405; SİRMEN, s. 410.

<sup>210</sup> AVCI BRAUN, s. 1454; EREN, s. 463; EREN, Borçlar Özel, s. 222; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 645 vd.; NOMER, s. 28; SAYMEN/ELBİR, s. 405; SİRMEN, s. 410.

<sup>211</sup> AKALP-DEMİRTABAK, s. 28; AVCI BRAUN, s. 1454; EREN, s. 463; EREN, Borçlar Özel, s. 222; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 645 vd.; NOMER, s. 30.



taşınmazın devrinden önce olmalıdır. Aksi halde; mülkiyetin devrinden sonra tesis edilen bir geri alım hakkı, aslında bir alım hakkı niteliğini haiz olacaktır<sup>212</sup>.

Belirtmek gerekir ki geri alım hakkının, geri alım sözleşmesinde eşyaya bağlı bir hak olarak da tanınması mümkündür<sup>213</sup>, <sup>214</sup>. Bu durumda; geri alım hakkı hakka konu edilen taşınmazın mülkiyetine bağlanmış olacağından, taşınmazın mülkiyeti devre konu edildiğinde hak da yeni malike geçmiş olacaktır<sup>215</sup>.

Geri alım hakkını tesis eden sözleşme; satış ilişkisini meydana getirecek yenilik doğuran hakkı tesis eden bir sözleşme olduğu için, bu sözleşmenin de kendine özgü yapısı olan (sui generis) bir sözleşme niteliğini arz ettiği belirtilmektedir<sup>216</sup>. Nomer'e göre ise *“geri alım sözleşmesi satım sözleşmesi ile yakın bir ilişki içinde olduğundan bu sözleşmeyi satım sözleşmesine ilişkin bir yan anlaşma olarak nitelendirmek mümkün olacaktır”*<sup>217</sup>.

## 1. Geri Alım Sözleşmesinin Geçerlilik Koşulları

TBK kapsamında sözleşmelerin geçerlilik koşulları, geri alım sözleşmesi için de geçerli olacaktır<sup>218</sup>. Bunun dışında; geri alım sözleşmesinin satım sözleşmesi içine eklenen hükümler ile düzenlendiği takdirde, satım sözleşmesindeki bazı hükümlerin geçersiz olması durumunda, TBK 27. maddenin ikinci fıkrası gereği kural olarak sadece ilgili hükümler geçersiz sayılacaktır<sup>219</sup>. Örneğin, ileride<sup>220</sup> belirtileceği gibi geri alım

<sup>212</sup> AVCI BRAUN, s.1454; AYAN, Eşya, s. 430; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 646; NOMER, s. 28.

<sup>213</sup> EREL, Şafak N., Eşyaya Bağlı Borç, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara, 1982, s. 221; NOMER, s. 50 vd.; OĞUZMAN, M. Kemal, “Eşyaya Bağlı Haklar Ve Borçlar”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt: 31, Sayı: 1-4, İstanbul, 1965, s. 209-219, s. 113 vd.

<sup>214</sup> Eşyaya bağlı hak kavramı için bkz. İkinci Bölüm: I. C. 2. c i. Eşyaya Bağlı Borç Kavramı ve Özellikleri.

<sup>215</sup> NOMER, s. 51.

<sup>216</sup> BUZ, s. 154; FEYZİOĞLU, s. 18; KUTLU, s. 42 vd.; SEBÜK, s. 36; önalım hakkını tesis eden sözleşme açısından ŞİPKA, s. 48; TEKİNAY, s. 19; YÜCEL, s. 12.

<sup>217</sup> NOMER, s. 18; NOMER / ENGİN, s. 47;

<sup>218</sup> NOMER, s. 28 vd.; SEBÜK, s. 41.

<sup>219</sup> BAŞPINAR, Veysel, Borç Sözleşmelerinin Kısmi Butlanı, Banka Ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, Ankara, 1998, s. 149 vd.; NOMER, s. 28; OĞUZMAN/ÖZ, s. 180 vd.

<sup>220</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: II. A. 5. Hakkın Kullanılmasında Süre.

sözleşmesinde hakkın kullanım süresi azami 10 yıl olarak kararlaştırılabilecektir. Ancak, satım sözleşmesinde tesis edilecek geri alım hakkının 12 yıl süre ile kullanılacağına yönelik bir hüküm konulmuş ise bu durumda hakkın kullanım süresi 10 yıl olarak kabul edilecek ve geri alım hakkının tesisine dayanak olacak hükümler geçerliliğini koruyacaktır<sup>221</sup>. Buna karşılık; geri alım hakkının tesisine ilişkin hükümlerin, iptal edilen hükümler olmadan düzenlenmeyeceği biliniyor ise bu durumda, tüm sözleşmenin hüküm ifade etmeyeceğinin kabulü gerekmektedir<sup>222</sup>.

#### **a. İrade Beyanını Etkileyen Hususlar**

Belirtilen hususların yanı sıra geri alım sözleşmesinin kurulabilmesi için; diğer tüm sözleşmelerde olduğu gibi tarafların irade beyanlarının, yani öneri ve kabul beyanlarının herhangi bir nedenle sakatlanmamış olması gerekmektedir<sup>223</sup>. Buna göre; iradesi yanılma, aldatma yahut korkutma nedenlerinden herhangi biri ile bozulan taraf, yanılma veya aldatmayı öğrendiği yahut korkutma durumunda korkutmanın etkisinin ortadan kalkmasının üzerinden 1 yıl geçmeden, sözleşme ile bağlı olmadığını karşı tarafa bildirebilecektir (TBK madde 39). Bu durumda; bildirimin karşı tarafa ulaşması ile sözleşme iptal edilmiş olacak olup, sözleşme artık taraflar açısından hükümsüz hale gelecektir. Burada bahsi geçen süre hak düşürücü niteliği haizdir<sup>224</sup>. Bu nedenle süreye

<sup>221</sup> NOMER, s. 28; OĞUZMAN/ÖZ, s. 180 vd.

<sup>222</sup> NOMER, s. 28; OĞUZMAN/ÖZ, s. 180 vd.

<sup>223</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 391 vd.; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 121; KANIŞLI, Erhan, İsviçre-Türk Borçlar Hukukuna Göre Sözleşmenin Kurulmasında Yanılma, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2018, s. 55 vd.; KARABEY, Fatih, “Türk Borçlar Hukukunda Hile Kavramı”, Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2018, s. 5 vd.; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, Güven Nazariyesi Karşısında Borç Sözleşmelerinde Hata Kavramı, Garanti Matbaası, İstanbul, 1968, s. 154 vd.; NOMER, s. 31; NOMER, Haluk Nami, “Teminat Amaçlı Vefalı Satışlar İle İnanç Sözleşmeleri Ve Lex Commissoria Yasağı”, Prof. Dr. Cevdet YAVUZ’a Armağan- 2. Cilt, Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt: 22, Sayı: 3, İstanbul, 2016, s. 2007-2016, s. 2008; OĞUZMAN / ÖZ, s. 90 vd.; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, Borçlar Genel, s. 425 vd.; YILDIRIM, Fadıl, Borçlar Hukukuna Göre Sözleşmenin Kuruluşunda Hile, Nobel Yayınevi, Ankara, 2002, s. 59.

<sup>224</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 428 vd.; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 170; KANIŞLI, s. 536 vd.; KARABEY, s. 44 vd.; KURŞAT, Zekeriya, “Türk Borçlar Kanunu Madde 30-39”, İstanbul Şerhi Cilt:1, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018, s. 157-218, s. 202 vd.; KURŞAT, Zekeriya, Borçlar Hukuku Alanında Hile Kavramı, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 2003, s. 62 vd.; NOMER, s. 31; OĞUZMAN/ÖZ, s. 117 vd.; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, Borçlar Genel, s. 452 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 391; YILDIRIM, s. 250.

riayet edilmemesi durumunda, geri alım sözleşmesi geçerliliğini korumaya ve taraflar açısından hükümlerini doğurmaya devam edecektir (TBK 39. madde)<sup>225</sup>.

Bildirimin yapılması ile sözleşmenin geçmişe etkili olarak iptal edilmesi ve tasfiyesi gündeme gelecektir. Bu durumda, sözleşmenin başlangıcından önceki hukuki durumun geri getirilmesinin sağlanması gerekmektedir. Buna yönelik olarak, taraflar bildirimden önce ifa ettikleri edimlerini TBK 77. maddesi ile başlayan sebepsiz zenginleşme hükümleri ve TMK 993, 994 ve 995. maddeleri ile hükme bağlanan haksız zilyetlik kurumlarını düzenleyen maddelere dayanarak, geri talep etme hakkını haiz olacaktır<sup>226</sup>.

Geri alım sözleşmesinde, hak lehtarı ile malikin edimleri arasında aşırı yararlanma (gabin) durumunu düzenleyen TBK 28. maddesinde bahsedilen açık oransızlık bulunabilecektir<sup>227</sup>. Örnek vermek gerekir ise malik hak lehtarı aleyhinde olmak üzere, hakkın konu edildiği taşınmazın değerinin çok üzerinde bir geri alım bedeli kararlaştırılmasını sağlamış olabilir<sup>228</sup>. Bu durumda oransızlık; zarar görenin -örneğimizde hak lehtarının- zor durumda kalmasından veya düşüncesizliğinden ya da deneyimsizliğinden yararlanılarak meydana getirilmiş ise zarar gören hak lehtarı, düşüncesizliği veya deneyimsizliğini öğrendiği, zor durumda kalma durumu söz konusu ise bu durumun ortadan kalktığı tarihten başlayarak, bir yıl ve her halde sözleşmenin kurulduğu tarihten başlayarak beş yıl içinde sözleşme ile bağlı olmayacağını hak lehtarına bildirebilecektir<sup>229</sup>. Bu durumda; TBK 28. madde ilk fıkrada; zarar görene seçimlik bir

<sup>225</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 428 vd.; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 170; KANIŞLI, s. 536 vd.; KARABEY, s. 53 vd.; KURŞAT, s. 202 vd.; KURŞAT, Hile, s. 68 vd.; NOMER, s. 31; OĞUZMAN/ÖZ, s. 117 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 391; YILDIRIM, s. 250.

<sup>226</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 393 vd.; KANIŞLI, s. 582 vd.; KARABEY, s. 40 vd.; KURŞAT, s. 221; OĞUZMAN/ÖZ, s. 120; YILDIRIM, s. 236 vd.

<sup>227</sup> ÇAKIRCA, Seda İrem, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Aşırı Yararlanma Kavramı, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2015, s. 124 vd.; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 173; KALKAN, Burcu, Türk Hukukunda Gabin, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2004, s. 74; KANIŞLI, s. 417 vd.; NOMER, s. 35 vd.; NOMER, Makale, s. 2008; OKUMUŞ, Selmani, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Aşırı Yararlanma (Gabin), Yetkin Yayınları, Ankara, 2015, s. 59 vd.; ÖZKAYA, Eraslan, Aşırı Yararlanma (Gabin) Davaları, 3. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2015, s. 17 vd.; YAVUZ, Şerh, s. 321.

<sup>228</sup> Benzer örnek için bkz. NOMER, s. 35 vd.

<sup>229</sup> ASLAN, Çiğdem Mine, Gabinin Unsurları Ve Hukuki Sonuçları, Yetkin Yayınları, Ankara, 2006, s. 112 vd.; BUZ, "Gabin Halinde Edimler Arasındaki Aşırı Oransızlığın Giderilerek Sözleşmenin Ayakta Tutulması", Banka Ve Ticaret Hukuku Dergisi, Cilt: 19, Sayı:4, Ankara, 1998,

hak tanınmış olmakla, buna göre zarar gören, sözleşmeyi iptal ederek eda etmiş olduğu şeylerin geri verilmesini yahut sözleşmeye bağlı kalarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini talep edebilecektir<sup>230</sup>.

## b. Geri Alım Sözleşmesinde Şekil

TBK 237. madde başlığı “*Taşınmaz Satışı ve Satış İlişkisi Doğuran Haklar*” olup, buna göre maddedeki düzenlenme de taşınmazlar için geçerli olacaktır. Bu durumda taşınır haklarında düzenlenecek geri alım sözleşmesinin herhangi bir şekil şartına tabi olmadığı kabul edilebilecektir<sup>231</sup>. Ancak çalışmamızda geri alım hakkı taşınmazlar açısından incelenmekte olduğundan, bu bölümde resmi şekilde düzenlemeye dair esaslar ele alınacaktır.

Geri alım sözleşmesinin düzenlenme şekli, TBK 237. maddenin ikinci fıkrası ile hükme bağlanmıştır. Maddeye göre “*Taşınmaz satış vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri resmi şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz*”. Yani geri alım sözleşmesinin düzenlenme şekli resmi şekil olmak zorundadır<sup>232</sup>. Aksi halde, sözleşme geçersiz olacaktır<sup>233</sup>.

---

s. 54-82, s. 63; ÇAKIRCA, s. 190 vd.; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 178; KALKAN, s. 143 vd.; NOMER, s. 36; OKUMUŞ, s. 167 vd.; ÖZKAYA, Gabin, s. 38 vd.; TOPUZ, “Yargıtay Kararları Işığında Türk Borçlar Ve Ticaret Hukukunda Gabin (Aşırı Yararlanma)”, Doç. Dr. Mehmet Somer’in Anısına Armağan, Beta Yayınları, İstanbul, 2006, s. 743-770, s. 752 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 323 vd.

<sup>230</sup> ASLAN, s. 112 vd.; BUZ, Makale, s. 68 vd.; ÇAKIRCA, s. 198 vd.; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 178; KALKAN, s. 149 vd.; KANIŞLI, s. 424; OKUMUŞ, s. 170 vd.; ÖZKAYA, Gabin, s. 38 vd.; TOPUZ, s. 759 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 323 vd.

<sup>231</sup> AYAN, Eşya, s. 431; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 281; BAYGIN, s. 10; KISAGÜN, s. 741; KIZIR, s. 1777; NOMER, s. 32; ÖZBİLEN, s. 285; TOLGAÇ, s. 249; TANDOĞAN, s. 278.

<sup>232</sup> AKALP-DEMİRTABAK, s. 28; ANTALYA/TOPUZ, s. 181; AVCI BRAUN, s. 1454; AYAN, Eşya, s. 430; AYANOĞLU MORALI, s. 171; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 281; BAYGIN, s. 9 vd.; ÇETİNER, s. 377 vd.; ÇETİNKAYA, s. 38; EREN, s. 464; EREN, Borçlar Özel, s. 223; ERMAN, s. 127; ERTAŞ, s. 382; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 188; ESENER/GÜVEN, s. 291; FEYZİOĞLU, s. 25; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 20; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 646; HELVACI, s. 400; KISAGÜN, s. 737; KIZIR, s. 1777; NOMER, s. 32; OĞUZMANÖZ, s. 150; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 534; OLGAC, s. 248; SAYMEN/ELBİR, s. 405; SEBÜK, s. 40; SEBÜK, İştira, s. 6; SİRMEN, s. 410; TANDOĞAN, s. 278; TEKİNAY, s. 3; TEKİNAY, Makale, s. 509; TUNABOYLU, s. 767; WIELAND, s. 262; YAVUZ, Nihat, Şerh, 1274; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 137.

<sup>233</sup> AKALP-DEMİRTABAK, s. 28; ANTALYA/OPUZ, s. 181; AVCI BRAUN, s. 1454; AYAN, Eşya, s. 430; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 281; BAYGIN, s. 9 vd.; ÇETİNER, s. 377 vd.; ÇETİNKAYA, s. 38; EREN, s. 464; EREN, Borçlar Özel, s. 223; ERMAN, s. 127; ERTAŞ, s. 382; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 188; ESENER/GÜVEN, s. 291; FEYZİOĞLU, s. 25; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 20; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 646; HELVACI, s. 400; KISAGÜN, s. 737; KIZIR, s. 1777; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, 115; NOMER, s. 32; OĞUZMAN/ÖZ, s.

Geri alım sözleşmesinin düzenlenmesinin ardından lehtar tarafından hakkın kullanılması halinde taraflar arasında bir satım ilişkisi kurulması sağlanmış olacaktır. Bu nedenle; taraflar açısından satım sözleşmesi ile benzer hak ve yükümlülükler tesis edilecek olup, gerek taraflar ve gerekse taşınmaza ve satış bedeline ait bilgilerin açık ve güvenilir bir biçimde belgelenmesi sağlanmış olacağından, sözleşmelerin düzenlenme şekillerinin satım sözleşmesine benzetilmesi isabetli görülmektedir<sup>234</sup>. Nomer de bu gerekçelere ek olarak; “geri alım sözleşmesinin hukuki niteliği göz önüne alınarak, hukuken bir yan anlaşma niteliği taşıdığı için geri alım sözleşmesinin, satım sözleşmesinin tabii olduğu şekil şartına tabii olmasının gerekmekte olduğunu” belirtmektedir<sup>235</sup>.

Geri alım sözleşmesini resmi şekilde düzenleyecek merciin hangisi olacağı hususu tartışmalıdır<sup>236</sup>. Bir görüşe göre, bu merci Tapu Müdürlükleri olmalıdır<sup>237</sup>. Yargıtay’ın bu yönde kararı mevcuttur<sup>238</sup>. Zira Tapu Kanunu 26. maddesine göre “Mülkiyete, mülkiyetin gayri ayni haklara .... İrtifak hakkı tesisine veya tesisi vadine mütedair resmi senetler tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından tanzim edilir”. Şayet geri alım sözleşmesi satım sözleşmesiyle birlikte düzenleniyor ise kuşkusuz Tapu Müdürlüğü nezdinde düzenlenmesi gerekecektir<sup>239</sup>.

Bunun dışında; sözleşmenin Tapu Müdürlüğünde düzenlenmesi gerektiği yönündeki görüşün gerekçesinde, sözleşmede verilen hakkın kullanımı sırasında herhangi

---

150; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 534; OLGAC, s. 248; ÖZBİLEN, s. 283; SAYMEN/ELBİR, s. 405; SEBÜK, s. 40; SEBÜK, İştira, s. 6; SİRMEN, s. 410; TANDOĞAN, s. 278; TEKİNAY, s. 3; TEKİNAY, Makale, s. 509; TUĞ, s. 65. TUNABOYLU, s. 767; WIELAND, s. 262; YAVUZ, Nihat, Şerh, 1274; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 137;

<sup>234</sup> KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, 115; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1274.

<sup>235</sup> NOMER, s. 32.

<sup>236</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 171; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 281; BAYGIN, s. 10; ÇETİNER, s. 378; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 646; KİZİR, s. 1777, dipnotu: 11; NOMER, s. 32 vd.; TEKİNAY, s. 3; TEKİNAY, Makale, s. 509.

<sup>237</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 171; BAYGIN, s. 10; ÇETİNER, s. 378; EREN, s. 464; EREN, Borçlar Özel, s. 223; ERTAŞ, s. 271; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 20; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 646; KİZİR, s. 1777, dipnotu:11; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 123; OĞUZMAN/ÖZ, s. 150; OLGAC, s. 248; SİRMEN, s. 410; TANDOĞAN, s. 268 vd.

<sup>238</sup> “Vefa akdinin mevcudiyeti için tapu sicilinde ona göre akit yapılması gerekir” (YARGITAY 1. HD. 01.03.1955 T., 768 E., 1170 K.- OLGAC, s. 264).

<sup>239</sup> AVCI BRAUN, s. 1454; BAYGIN, s. 10; SİRMEN, s. 410.

bir şekil şartına tabi olunmayacak olması da sayılmaktadır<sup>240</sup>. Zira bu durumda, hakkın kullanımı ile muhatap ile hak lehtarı arasında bir satım ilişkisi kendiliğinden meydana gelmiş olacaktır. Eğer sözleşmenin düzenlenmesi Tapu Müdürlüğünce gerçekleşmez ise bir taşınmazın satımı hakkında Tapu Kanunu'na düzenlenen usulün dışında bir usule göre taşınmaz satımı gerçekleştirilmiş olacaktır<sup>241</sup>.

Konu hakkında diğer bir görüşe göre, geri alım sözleşmesi Tapu Müdürlüğü gibi Noterler tarafından da düzenlenebilmelidir<sup>242</sup>. Yargıtay'ın bu görüşü de destekleyen içtihadı mevcuttur<sup>243</sup>. Bu görüşün dayanağı ise Noterlik Kanunu'nun "*Noterlerin Genel Olarak Yapacakları İşler*" başlıklı 60. maddesinde belirtilen "...2. Kanunlarda resmi olarak yapılmaları emredilen ve mercileri belirtilmemiş olan bütün hukuki işlemleri bu kanun hükümlerine göre yapmak..." hükmü gereği Noterlere verilen resmi senet düzenleme yetkisidir<sup>244</sup>. Buna göre, geri alım sözleşmesi bir ayni hak tesisi olmadığından, münhasıran Tapu Müdürlüğünce düzenlenmesi gerekmemektedir<sup>245</sup>.

TST 47. maddesi de kişisel hakların, şerhler sütununa kaydı için istenen belgeler arasında ikili bir ayırım yapmaktadır. Maddede; gerialım hakkının satış işlemi ile birlikte kuruluyor olması halinde, resmî senet ile hakkın satış sözleşmesinden ayrı bir sözleşme ile tesis edildiği durumda ise Noterlerce düzenlenen sözleşmenin hakkın ilgili sütuna kaydı için sunulması gerektiği düzenlenmektedir<sup>246</sup>. Bu durumda bazı yazarlarca "*bu hüküm gereği satım sözleşmesinden sonra ve mülkiyetin geçirilmesinden önce düzenlenen*

<sup>240</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 171; NOMER, s. 33.

<sup>241</sup> NOMER, s. 33.

<sup>242</sup> AVCI BRAUN, s. 1454; AYAN, Eşya, s. 430; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 281; ERTAŞ, s. 271; KARAHASAN, s. 1283 vd.; NOMER, s. 32; ÖZBİLEN, s. 285; TEKİNAY, s. 3; TEKİNAY, Makale, s. 510.

<sup>243</sup> "...Vefa hakkının Noterlikçe resen tanzim edilecek resmi senede bağlanması sureti ile vücut bulacağı ..." (YARGITAY 1. HD. 19.01.1951 T., 3597 E., 243 K.- OLGAC, s. 264); "...Resmi senet 3456 Sayılı Noterlik Kanunu'nun 35 ve 44. Maddelerine uygun olarak noterlikçe re'sen tanzim edilen sentlerdir. Sözü geçen Kanun'un 51. Maddesi bu konuda yazılı şartlara ve hükümlere göre tanzim olunmayan kağıtların resmi sayılmayıp adi senet hükmünde olduğunu beyan etmek suretiyle resmi senetleri noter tarafından tanzim edileceği ifade edilmiş bulunmaktadır. Adi senetle yapılan beyi bilvefa mukavelesi hukuken gayri mevcut addolunur..." (YARGITAY 6. HD. 12.06.1959 T., 97/4555- TUNABOYLU, s. 771 vd.).

<sup>244</sup> AVCI BRAUN, s. 1454; BAYGIN, s. 10; KİZİR, s. 1777, dipnotu: 11; NOMER, s. 33; TEKİNAY, s. 4; TEKİNAY, Makale, s. 510; TUĞ, s. 65. TUNABOYLU, s. 767.

<sup>245</sup> TEKİNAY, s. 3; TEKİNAY, Makale, s. 510; TUĞ, s. 66.

<sup>246</sup> TEKİNAY, s. 4; SİRMEN, s. 410 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 137.

sözleşmelerin Noterlerce düzenlenmesinin yeterli olacağı” belirtilmektedir<sup>247</sup>, <sup>248</sup>. Kanımca da bu hüküm, noterlikler tarafından düzenlenecek geri alım sözleşmesinin hukuken geçerli sayılmasını mümkün kılmaktadır.

Yine noterler tarafından Noterlik Kanunu 60. maddeye göre taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlenebileceğine dair hükmün kıyas yolu ile geri alım hakkı için de uygulanabileceğini düşünen yazarlar<sup>249</sup> da bulunmaktadır. Bu görüşlerin kabulü halinde, Noterlerin geri alım sözleşmesini düzenleme şeklinde tanzim etmeleri gerekeceği açıktır<sup>250</sup>. Bu durumda ise Noterlik Kanunu 84. maddesinde yer alan “*Hukuki işlemlerin noter tarafından düzenlenmesi bir tutanak şeklinde yapılır. Bu tutanağın “... İşleme katılanların imzalarını ve noterin imza ve mührünü, taşıması gereklidir”* hükmü gereği, geri alım sözleşmesinin her iki tarafın da imzasını ihtiva etmesi gerekmektedir.

Son olarak; tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların geri alım hakkına konu edilmesi halinde, sözleşmenin hangi şekle tabi olacağı hususuna değinmek gerekecektir. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar; TMK gereği taşınır mal hükmünde olduğundan, bunların devrinde olduğu gibi üzerinde geri alım hakkı tesisinin de menkul hükümlerine tabi olacağı kuşkusuzdur<sup>251</sup>. Bu durumda, tapusuz bir taşınmaz kaydına geri alım hakkı tesisi için bir şekil şartı aranmayacağı belirtilmektedir<sup>252</sup>. Ancak ispat kolaylığı sağlaması açısından, taşınırılar için de yazılı bir sözleşme düzenlenmesi mümkün görülmektedir<sup>253</sup>.

Belirtmek gerekir ki Türkiye Cumhuriyet sınırları içinde tapusuz taşınmazların miktarı, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilen “Tesis Kadastrounun Bitirilmesi Projesi” kapsamında büyük oranda azalmıştır. Çalışmanın

<sup>247</sup> AVCI BRAUN, s. 1454; SİRMEN, s. 410 vd.

<sup>248</sup> Nomer’in “*Satım işleminden sonra tesis edilen geri alım sözleşmesinin aslında malik tarafından lehtara tanınan bir alım hakkı olduğu*” yönündeki karşıt görüşü için bkz. NOMER, s. 17 vd.

<sup>249</sup> AYBAY / HATEMİ, s. 194; NOMER, s. 32 vd.

<sup>250</sup> AVCI BRAUN, s. 1454; NOMER, s. 33; TUĞ, s. 66.

<sup>251</sup> ÇETİNKAYA, s. 40; NOMER, s. 33 vd.; OLGAC, s. 249; SEBÜK, s. 40.

<sup>252</sup> ÇETİNKAYA, s. 40; NOMER, s. 33 vd.; OLGAC, s. 249; SEBÜK, s. 40.

<sup>253</sup> OLGAC, s. 249; SEBÜK, s. 40.

hazırlandığı tarih itibari ile tapusuz taşınmazların oranı tüm taşınmazların %2 sinin altındadır<sup>254</sup>.

## 2. Geri Alım Sözleşmesi İçeriğine İlişkin Koşullar

Geri alım sözleşmesinde yer alması gereken hususların başında, tarafların kimlik bilgileri ile sözleşmede sahip oldukları taraf sıfatları<sup>255</sup>, yine sözleşmede belirtilmesi gereken bir husus da hakka konu edilecek taşınmaz ve ona ait bilgiler olmalıdır<sup>256</sup>. Burada, taşınmazın tapu kaydına ait bilgilerin tereddüde yol açmayacak biçimde açık ve eksiksiz olarak yer alması gerekmektedir<sup>257</sup>.

Sözleşmede geri alım hakkının tesisine ilişkin olarak taraflara ait beyan ve taahhütler (taşınmazı devralan malikin devreden ilk malik lehine geri alım hakkı tesis etme iradesi) ile taraflar arasında bu yönde sağlanan anlaşmanın açık olarak yer alması gerekmektedir<sup>258</sup>.

İleride<sup>259</sup> belirtileceği gibi; geri alım sözleşmesinde, taraflar sözleşmenin süresi hakkında bir düzenlemede bulunulabilecektir. Ancak bu hüküm zorunlu değildir. Buna karşılık; sözleşmede hakkın kullanılabilmesi için belirlenecek süre, TBK 238. maddesi gereği 10 yıldan fazla kararlaştırılamayacaktır.

Son olarak, sözleşmede geri alım bedeli belirlenmesi konusunda taraflar anlaşmışlar yani bir geri alım bedeli belirlemişler ise bunun sözleşmede yer alması gerekmektedir. Taraflarca belirlenen geri alım bedelinin eksikliği, sözleşmenin geçersizlik nedenlerinden biridir<sup>260</sup>. Ancak, sözleşmede geri alım bedelinin gösterilmesi

<sup>254</sup> “Bugün itibariyle, yaklaşık 14.500.000 parselin kadastro çalışmaları tamamlanarak sonuç bilgileri Tapu Müdürlüklerine devredilmiş ve vatandaşlarımızın kullanımına sunulmuştur”. Detaylı bilgi için bkz. <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/tesis-kadastrusunun-bitirilmesi-projesi>, Erişim tarihi: 18.04.2019.

<sup>255</sup> ÇETİNKAYA, s. 38; KISAGÜN, s. 741; NOMER, s. 35; SEBÜK, s. 40; SİRMEN, s. 410.

<sup>256</sup> ÇETİNKAYA, s. 38; KISAGÜN, s. 742; NOMER, s. 35; SEBÜK, s. 40; SİRMEN, s. 410.

<sup>257</sup> KISAGÜN, s. 742.

<sup>258</sup> ÇETİNKAYA, s. 38; KISAGÜN, s. 741; NOMER, s. 35; SEBÜK, s. 40; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 137.

<sup>259</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: II. A. 5. Hakkın Kullanılmasında Süre.

<sup>260</sup> ÇETİNKAYA, s. 39; NOMER, s. 35; OLGAÇ, s. 248; TUNABOYLU, s. 767.



zorunlu değildir. Yani, taraflar geri alım bedeli belirlemeseler de sözleşme geçerliliğini koruyacaktır<sup>261</sup>. Bu durumda, geri alım bedelinin taşınmazın hak lehtarınca devre konu edildiği ilk bedel olduğu kabul edilmektedir<sup>262</sup>. Yargıtay uygulaması da bu yöndedir<sup>263</sup>. Nomer'e göre<sup>264</sup> "...geri alım bedelinin ilk satım bedeli olduğu hususu bir karine olarak kabul edilmektedir". Bunun dışında geri alım hakkının tesisi için sözleşmeden önce ödenen bedellerin de sözleşmede yer alması gerektiği de belirtilmektedir<sup>265</sup>.

#### a. Taraf Ehliyeti

Geri alım hakkının tesisi yönünden taraf olma ehliyeti hususunu açıklarken, konuyu sözleşmenin her iki tarafı açısından ayrı ayrı incelemekte fayda görülmektedir. Geri alım hakkını düzenleyen sözleşmenin taraflarından ilki, taşınmazın eski maliki olan hak lehtarı ve ikincisi taşınmazı üzerinde lehtar lehine hak tesis eden yeni maliktir<sup>266</sup>.

Tam ehliyetliler lehine geri alım hakkının tesisi veya onların diğer taraf lehine geri alım hakkı tanınmasında hukuki bir engel bulunmamaktadır<sup>267</sup>. Zira TMK 9. madde gereği, fiil ehliyetine sahip kimseler hak edinebilmekte ve borç altına girebilmektedirler<sup>268</sup>.

<sup>261</sup> BAYGIN, s. 10; ÇETİNKAYA, s. 39; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 47; KARAHASAN, s. 1282; KISAGÜN, s. 742; NOMER, s. 35; OLGAC, s. 246; PULAŞLI, s. 98; SEBÜK, s. 40; SEBÜK, İştirâ, s. 5; SİRMEN, s. 410; TUNABOYLU, s. 767; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 136.

<sup>262</sup> AVCI-BRAUN, s. 1453; AYİTER, s. 144; BAYGIN, s. 10 vd.; ÇETİNKAYA, s. 39; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 47; KARAHASAN, s. 1283; KISAGÜN, s. 742; NOMER, s. 35; OLGAC, s. 246; SEBÜK, s. 40; SEBÜK, İştirâ, s. 5; SİRMEN, s. 410; TUNABOYLU, s. 767.

<sup>263</sup> "Tapu sicilindeki kayda göre, Vefa hakkı, aynı bedelle geri alma şartıyla tesis olunmuştur. Taşınmaz üzerine yapılacak tesisler de tarafların anlaşmalarında belirtilmiştir. Davalı B., bu anlaşma hükümleri gereğince vefa hakkını kabul etmiş olmakla üzerindeki tesislerin kıymetinin yüksek olması davaya etkili değildir. Vefa sözleşmesinde, bedel gösterilmese bile, ilk satış bedeli geri satın alma bedelidir". (YARGITAY 6. HD. 18.06.1984 T., 1984/5382 E., 1984/7302 K., Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 22.05.2018; TUNABOYLU, s. 775).

<sup>264</sup> NOMER, s. 35.

<sup>265</sup> OLGAC, s. 248.

<sup>266</sup> Bkz. Birinci Bölüm: II. Geri Alım Hakkının Tarafları.

<sup>267</sup> ESENER/GÜNDOĞDU, s. 42; KISAGÜN, s. 741; NOMER, s. 30 vd.; SEBÜK, s. 41.

<sup>268</sup> DURAL, Mustafa/ÖĞÜZ, Tufan, Kişiler Hukuku, 19. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2018, s. 65; ESENER / GÜNDOĞDU, s. 42; HATEMİ, Hüseyin, Kişiler Hukuku, 6. Baskı, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2017, s. 15; OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, Kişiler Hukuku, 16. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2016, s. 79; SEROZAN, Rona, Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku, 7. Bası, İstanbul 2017, s. 429 vd.

Konuya kendisine yasal danışman atanan kişiler açısından bakıldığında ise bu kişilerin TMK 429. madde kapsamında sayılan işlemler için, yasal danışmanın görüşünü almaları gerektiği görülmektedir<sup>269</sup>. TMK 429. maddede listelenen işlemler arasında geri alım hakkı bulunmamaktadır. Ancak; geri alım hakkını tanıyacak taşınmaz maliki açısından hakkı tanımanın, lehtar ile aralarında bir taşınmaz satımı işlemi meydana gelmesini sağlayacağından, işlemin madde kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir<sup>270</sup>. Bu nedenle malikin hak tesisi işleminde yasal danışmanın görüşünü alması gerekmektedir<sup>271</sup>.

Yine TMK 16. maddesinde geçen sınırlı ehliyetsizler yasal temsilcilerinin rızasını almaksızın borç altına giremeyeceklerinden<sup>272</sup>, bunların bir kimseye geri alım hakkı tanımaları mümkün olmayacaktır<sup>273</sup>. Diğer yönden; yani bu kişilerin lehine geri alım hakkı tesis edilen kişi olmaları durumunda, bu hakkın tesisinin ivazlı olup olmamasına göre durum değişmektedir. Şayet hak tesisi ivazlı bir işlem niteliğinde ise bu durumda yasal temsilci rızası aranacak<sup>274</sup>, ancak ivazsız bir hak tesisi söz konusu ise yasal temsilci rızasına gerek bulunmayacaktır<sup>275</sup> (TMK 16. madde ikinci fıkra).

Burada değinilmesi gereken bir nokta da TMK 462. maddesinin 1. fıkrası hükmünün geri alım hakkı tesisi açısından söz konusu olup olmayacağı hususudur. Kanun koyucu tarafından TMK 462. maddede sayılan işlemler bakımından vasinin izni yeterli görülmemiş ve bu işlemler bakımından vesayet makamından izin alınması zorunluluğu getirilmiştir. Bahsi geçen hükme göre; “*Aşağıdaki hallerde vesayet makamının izni gereklidir: 1. Taşınmazların alımı, satımı, rehn edilmesi ve bunlar üzerinde başka bir aynı hak kurulması...*”. Geri alım hakkının tesisi açıkça TMK 462. maddede zikredilmemiştir. Ancak maddenin içeriğinde genel olarak taşınmazlarla ilgili işlemlerin yer aldığı ve bu

<sup>269</sup> DURAL/ÖĞÜZ, s. 66 vd.; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 42; HATEMİ, s. 47; NOMER, s. 30 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, Kişiler, s. 107 vd.

<sup>270</sup> NOMER, s. 30 vd.

<sup>271</sup> NOMER, s. 31; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, Kişiler, s. 108.

<sup>272</sup> DURAL/ÖĞÜZ, s. 84 vd.; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 42; HATEMİ, s. 28; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, Kişiler, s. 92; SEROZAN, Kişiler, s. 439 vd.

<sup>273</sup> DURAL/ÖĞÜZ, s. 84 vd.; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 42; HATEMİ, s. 44; NOMER, s. 31.

<sup>274</sup> ESENER/GÜNDOĞDU, s. 42; NOMER, s. 30 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, Kişiler, s. 104; SEROZAN, Kişiler, s. 439.

<sup>275</sup> ESENER/GÜNDOĞDU, s. 42; HATEMİ, s. 39; NOMER, s. 30 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, Kişiler, s. 103 vd.; SEROZAN, Kişiler, s. 439.

yöndeki işlemlerin vesayet altına alınan kişinin malvarlığında önemli oranda azalmaya sebep olabileceği belirtilmektedir<sup>276</sup>. Maddede belirtilen ve vesayet makamının iznine tabi tutulan işlemler yönünden sınırlı sayı ilkesinin geçerli olduğu kabul edilse<sup>277</sup> de TMK 462. maddedeki işlemler gibi geri alım hakkının tesisi de nihayetinde sözleşmenin tarafları arasında bir satım işlemi kurulmasını amaçlamaktadır. Bu nedenle de inançlı işlemler ve satım vaadi sözleşmelerinde olduğu gibi<sup>278</sup> geri alım hakkı tesisi işleminin de TMK 462/1 maddesindeki işlemler gibi vesayet makamının iznine tabi olduğu kanımca kabul edilmelidir.

Son olarak TMK 15. maddede bahsi geçen ayırt etme gücü bulunmayan kişilerin işlemleri nedeni ile hukuki bir sonuç meydana gelmeyeceği için<sup>279</sup>, bu kişilerin hem geri alım hakkı lehtarı olmaları hem de bir kişi lehine geri alım hakkı tesis etmeleri hukukten mümkün bulunmamaktadır<sup>280</sup>.

## **b. Temsil**

Geri alım sözleşmesi; sözleşmenin taraflarınca bizzat akdedilebileceği gibi, temsil yetkisini içeren vekalet sözleşmesi düzenlenerek veya temsil yetkisi vermek sureti ile yetkilendirilen üçüncü kişiler vasıtası ile de düzenlenebilecektir<sup>281</sup>. Burada önem arz eden husus; geri alım sözleşmesinin düzenlenmesi için üçüncü bir kişinin yetkilendirilmesi amacı ile temsil yetkisi verilmesi durumunda bu işlemin veya temsil yetkisini içeren vekalet sözleşmesi düzenlenmesi durumunda, sözleşmenin hangi şekle tabi olacağıdır<sup>282</sup>. Zira TBK 12. maddesi gereğince; yasalarda özel olarak belirtilen bir hüküm bulunmadığı

<sup>276</sup> AÇIKGÖZ, Aslı, Dar Anlamda Vesayeti Gerektiren Haller ve Vesayet Altına Almanın İşlem Ehliyeti Bakımından Sonuçları, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2017; EM, Vesayet Hukuku ve Davaları, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2018, s. 37; GENÇCAN, Vesayet Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009s. 462; KILIÇOĞLU, Ahmet M., Aile Hukuku, 3. Bası, Ankara, 2017, s. 617.

<sup>277</sup> AÇIKGÖZ, s. 311.

<sup>278</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 182 vd.; BUZ, s. 204; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 110.

<sup>279</sup> DURAL/ÖĞÜZ, s. 69; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 42; HATEMİ, s. 27; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, Kişiler, s. 80; SEROZAN, Kişiler, s. 434 vd.

<sup>280</sup> NOMER, s. 30 vd.

<sup>281</sup> NOMER, s. 43.

<sup>282</sup> NOMER, s. 43 vd.

takdirde, sözleşmelerin geçerliliği bir şekil şartına bağlanmamıştır<sup>283</sup>. Yine hukuki işlemlerin TBK kapsamında tabi tutulduğu bir şekil koşulu da bulunmamaktadır<sup>284</sup>. Konu hakkında da yasal bir düzenleme mevcut olmadığından farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe<sup>285</sup> göre temsil yetkisi verilmesi işlemi veya temsil yetkisi içeren vekalet sözleşmesi herhangi bir şekle tabi olmayacaktır. Bu yönde Eren<sup>286</sup>, “...şeklin yalnızca ispat amacı taşıdığını, geçerlilik nedeni olarak sayılmayacağını ve ancak taraflar işlem için notere başvurdu ise vekaletnamenin düzenleme şeklinde düzenlenmesinin gerektiğini” belirtmektedir. Yargıtay’ın da bu yönde içtihadı birleştirme kararı mevcuttur<sup>287</sup>.

Aksi yöndeki görüşe<sup>288</sup> göre ise geri alım sözleşmesi resmi şekle tabi olduğundan, tarafların bu sözleşmenin düzenlenmesi için temsil yetkisi verirken veya temsil yetkisi içeren vekalet sözleşmesi kurulurken de aynı şekle uymaları gerekmektedir. Bu görüşün gerekçesinde; işlemin taraflarının temsil yetkisi verirken resmi şekle uymalarının, onları geri alım sözleşmesinin düzenlenmesi için yetkilendirme yaparken yeniden düşünmeye yönlendirdiği belirtilmektedir<sup>289</sup>. Aynı yönde; TST 18. maddenin dördüncü fıkrası gereği “İstem vekâleten yapılmışsa, vekilden 18/1/1972 tarih ve 1512 sayılı Noterlik Kanunu’na göre düzenlenmiş ve istem konusu işleri yapmaya yetkili olduğunu içerir vekâletname istenir” hükmü gereği, temsil yetkisi resmi şekle tabi olup, aynı zorunluluğun noterlikler nezdinde düzenlenecek geri alım sözleşmesi için de geçerli sayılması gerektiği belirtilmektedir<sup>290</sup>.

<sup>283</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 465; BAŞPINAR, Veysel, “Taşınmaz Satımında Vekalet”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 45, Sayı:1, Ankara, 1996, s. 483-504, s. 485; EREN, s. 214; NOMER, s. 44; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 372; ÖZKAYA, Erasan, Vekalet Sözleşmesi Ve Kötüye Kullanılması, 3. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2013, s. 314 vd.

<sup>284</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 465; BAŞPINAR, s. 485; CİHAN, Hulki, Temsil Yetkisinin Verilmesi Ve Kapsamının Belirlenmesi, Beta Yayınları İstanbul, 2011, s. 51; EREN, s. 214; NOMER, s. 44; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 372.

<sup>285</sup> BAŞPINAR, s. 490; EREN, s. 214; KOCAYUSUFPAŞOĞLU, Satış Vaadi, s. 105 vd.; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, Borçlar Genel, s. 172 vd.

<sup>286</sup> EREN, s. 214.

<sup>287</sup> “Taraflar arasında vekalet münasebetinin tesisi mahsus şekle tabi değildir”. (YARGITAY İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu (İBGK) 1953/8 E., 1053/7 K., 07.10.1053 T. İçtihadı birleştirme kararı, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim tarihi: 26.10.2018; BAŞPINAR, s. 490, dipnotu:44)

<sup>288</sup> NOMER, s. 45; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 374; SİRMEN, s. 318 vd.; Temsil yetkisinin ilgili olduğu sözleşmenin tabi olduğu şekil şartına tabi olacağı hususunda bkz. AKYOL, Şener, Türk Medeni Hukukunda Temsil, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009, s. 320.

<sup>289</sup> NOMER, s. 45; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 374.

<sup>290</sup> NOMER, s. 45; ÖZKAYA, Vekalet, s. 316 vd.

Geri alım hakkının tanındığı sözleşmenin resmi şekle tabi olması nedeni ile ve TST 18. madde hükmü karşısında sözleşmenin tarafları adına hareket eden temsilcilerin sunacakları vekaletnamenin veya temsil yetkisi verilmesine ilişkin hukuki işlemin de resmi şekilde düzenlenmesi gerektiğine dair görüşün benimsenmesi kanaatimce isabetli olacaktır. Zira aksi durumda; hakkın tesisine dair istem, dayanak vekaletname veya temsil yetkisi verildiğine ilişkin belgenin TST 18. madde hükmüne aykırı olması nedeni ile ilgili Tapu Müdürlüğü tarafından reddedilecek ve geri alım hakkının tesisi işlemi tamamlanamayacaktır.

Son olarak her durumda temsil yetkisi içeriğinde; yetkilendirilecek kimseye ve işleme konu edilecek taşınmaz/taşınmazlara ait detaylı bilgilerin de yer aldığı geri alım sözleşmesi düzenlenmesine yönelik özel bir yetki verildiği hususunun açıkça yer alması gerekmektedir (TBK madde 504)<sup>291</sup>. Burada bahsi geçen özel yetki hususu önem arz etmektedir. Zira TBK madde 504’te belirtilen ve özel temsil yetkisi verilmesini zorunlu kıldığı belirtilen hallerden biri de “...taşınmazın bir hak ile sınırlanması...” durumudur<sup>292</sup>. Konumuz açısından taşınmazın geri alım hakkı ile sınırlanacak olması durumunda bu nedenle özel bir temsil yetkisinin söz konusu olması gerektiği belirtilmektedir<sup>293</sup>.

### **c. Muvazaa**

#### **i. Tanımı ve Türleri**

Tanımlamak gerekirse muvazaa, tarafların üçüncü kişileri aldatma kastı ile aralarında hükümlerinin geçerli olmayacağını kararlaştırdıkları bir sözleşme düzenlemeleridir (TBK 19. madde)<sup>294</sup>. Ancak bu görünürdeki (muvazaalı) sözleşme;

<sup>291</sup> NOMER, s. 43; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 374 vd.

<sup>292</sup> AKYOL, s. 315 vd.; CİHAN, s. 94.

<sup>293</sup> NOMER, s. 43; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 374 vd.

<sup>294</sup> ADAY, Nejat, Taşınmaz Mülkiyetinin Naklinde Muvazaa, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1992, s. 2; ATAMULU, İsmail, Türk Borçlar Hukukunda Muvazaa, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, s. 23; AYAN, Borçlar Genel, s. 203; BAHADIR, Senem, “Taşınmaz Mülkiyetinin Devrinde Muvazaa”, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2012, s. 17 vd.; CANSEL/ÖZEL, s. 187; ÇAVUŞOĞLU, Erhan, “Taşınmazlar Üzerinde Mülkiyeti Devir Amacı Güden İşlemlerde Muvazaa”, Çankaya Üniversitesi Sosyal Bölümler Enstitüsü,

taraflar için hiçbir hüküm ifade etmeyecek olup, bazı durumlarda da aslında tarafların aralarında geçerli olmasını istedikleri ve aynı zamanda üçüncü kişilerden gizli tutmak istedikleri başka bir sözleşmeyi gizlemeye yarayacaktır. Her durumda da taraflar, görünürdeki sözleşmenin hükümlerini doğurmasını hiç istememiş olmalıdır. Yani, tarafların sözleşme yapma iradeleri ile sözleşme konusu hakkındaki beyanları arasında bilinçli bir aykırılık bulunmaktadır<sup>295</sup>. Yargıtay’ın da belirttiği gibi “..muvazaa hali ancak akitler arasında tehaddüs edebilir. Bu da zahiri beyanlarının hakiki maksatlarına uymadığını bildikleri halde akitlerin kastettikleri vaziyetten başka bir hukuki münasebette ittifak etmiş gibi kendilerini göstermiş olmaları halidir”<sup>296</sup>.



Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2008, s. 1 vd.; EREN, s. 223; ERTAŞ, s. 275; ESENER, Turhan, Türk Hususi Hukukunda Muvazaalı Muameleler, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1956, s. 7 vd.; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 91; GÜNAY, s. 107; GÜVENÇ, s. 142; HALMAN ÇETİN, Emine, Tasarrufun İptali Muvazaa İnançlı İşlem ve Nam-ı Müstear, Adalet Yayınevi, Ankara, 2016, s. 133; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 90; KARAYALÇIN, Yaşar, “Muvazaa (Danışık) – Hileli Anlaşma – Miras Bırakanın Muvazaası”, Prof. Dr. Selahattin Sulhi Tekinay’ın Hatırasına Armağan, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1999, s. 343-373, s. 347 vd.; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, Borçlar Hukukuna Giriş Hukuki İşlem Sözleşme, Birinci Cilt, 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017, s. 347; NOMER, s. 29; OĞUZMAN/BARLAS, s. 205; OĞUZMAN/ÖZ, s. 127 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 375 vd.; OLGAC, s. 251; ÖZKAYA, s. 183; ÖZTÜRK, s. 76; RUHİ, s. 44; SAPANOĞLU, Süleyman, Muvazaa ve İnançlı İşlem Davaları, Sözkese Matbaacılık, Ankara, 2015, s. 2; SEÇER, Yaren, s. 19 vd.; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, Borçlar Genel, s. 407 vd.; TERCİER/PICHONAZ/DEVELİOĞLU, s. 182; TUNABOYLU, s. 287; YAVUZ, Nihat, s. 1; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 207.

<sup>295</sup> ADAY, s. 2; ATAMULU, s. 23; AYAN, Borçlar Genel, s. 203; BAHADIR, s. 17 vd.; CANSEL/ÖZEL, s. 187; ÇAVUŞOĞLU, s. 1 vd.; EREN, s. 223; ERTAŞ, s. 275; ESENER, s. 7 vd.; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 91 vd.; HALMAN ÇETİN, s. 134; HATEMİ / GÖKYAYLA, s. 90; KARAYALÇIN, s. 347 vd.; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 347; NOMER, s. 29; OĞUZMAN/BARLAS, s. 205; OĞUZMAN/ÖZ, s. 127 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 375 vd.; OLGAC, s. 251; ÖZKAYA, s. 183; ÖZTÜRK, s. 77; SAPANOĞLU, s. 3; SEÇER, Yaren, s. 20; TERCİER/PICHONAZ/DEVELİOĞLU, s. 182; TUNABOYLU, s. 287; YAVUZ, Nihat, s. 1; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 207.

<sup>296</sup> YARGITAY İBGK. 07.10.1953 T., 1953/8 E., 1953/7 K.- Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 22.05.2018; ERMAN, s. 89; YAVUZ, Nihat, s. 1; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 207.

Muvazaa genel olarak iki biçimde görülmektedir<sup>297</sup>, <sup>298</sup>. Bunlardan ilkinde; tarafların yalnızca görünürdeki sözleşmenin hükümlerinin geçerli olmaması yönünde anlaştıkları, yani görünürdeki sözleşmenin ardında başka bir sözleşmenin hüküm doğurmasını istemedikleri durumda basit (adi, mutlak) muvazaa söz konusudur<sup>299</sup>.

Şayet tarafların; görünürde mevcut olan sözleşmeyi düzenlemek sureti ile aslında aralarında geçerli olarak kabul ettikleri başka bir sözleşmeyi gizleme amaçları söz konusu ise bu durumda, nitelikli (mevsuf, nisbi) muvazaa söz konusu olacaktır<sup>300</sup>. Burada tarafların hüküm doğurmasını istedikleri sözleşme; görünürdeki sözleşme değil, görünürdeki sözleşme ile gizledikleri gizli sözleşmedir<sup>301</sup>.

<sup>297</sup> “Bilindiği gibi muvazaa iki türlü olabilir, ya taraflar herhangi bir hukuki işlemi yapmayı ( oluşturmayı ) istememelerine rağmen görünüşte bir hukuki işlem yapılmışçasına irade açıklamasında bulunurlar; ya da taraflar gerçekten belli bir hukuki işlem yapmak isterler, ancak onu gizlemek amacıyla başka bir işlemin kurulduğu görüşünü yaratmak üzere irade açıklamasında bulunurlar; taraflar ister yalnız bir görünüş yaratmayı, ister ikinci bir gizli işlem yapmayı arzu etmiş olsunlar, görünüşteki ( zahiri ) işlem gerçek iradeye uymadığından herhangi bir sonuç doğurmaz. Gizlenen işlem ise şekline uygun olarak yapılmadığı için geçersizdir.” (YARGITAY 1 HD. 12.02.1987 T., 1986/14434 E., 1987/987 K.- Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 25.05.2018); ADAY, s. 3.

<sup>298</sup> ADAY, s. 3; ATAMULU, s. 46; AYAN, Borçlar Genel, s. 206; AYBAY/HATEMİ, s. 161 vd.; BAHADIR, s. 23; CANSEL/ÖZEL, s. 190; ÇAVUŞOĞLU, s. 2; EREN, s. 223; ERTAŞ, s. 276; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 94 vd.; GÜNAY, s. 107; GÜVENÇ, s. 143; HALMAN ÇETİN, s. 141; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 90; KARAYALÇIN, s. 349; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 347; NOMER, Borçlar Genel, s. 99 vd.; OĞUZMANBARLAS, s. 205 vd.; OĞUZMAN/ÖZ, s. 129 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 376; ÖZKAYA, s. 190; ÖZTÜRK, s. 77; SAPANOĞLU, s. 17 vd.; TERCİER/PICHONAZ/DEVELİOĞLU, s. 182; YAVUZ, Nihat, s. 3 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 209.

<sup>299</sup> ADAY, s. 5 vd.; ATAMULU, s. 47 vd.; AYAN, Borçlar Genel, s. 205; AYBAY/HATEMİ, s. 161 vd.; BAHADIR, s. 23 vd.; CANSEL/ÖZEL, s. 189; ÇAVUŞOĞLU, s. 3 vd.; ERTAŞ, s. 276; ESENER, s. 41 vd.; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 94; GÜNAY, s. 107; GÜVENÇ, s. 143; HALMAN ÇETİN, s. 141; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 90; KARAYALÇIN, s. 348 vd.; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 347 vd.; NOMER, Borçlar Genel, s. 99 vd.; OĞUZMAN/BARLAS, s. 205; OĞUZMAN/ÖZ, s. 129 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 376; ÖZKAYA, s. 189; ÖZTÜRK, s. 77; SAPANOĞLU, s. 17 vd.; SEÇER, Yaren, s. 20; TERCİER/PICHONAZ/DEVELİOĞLU, s. 182; YAVUZ, Nihat, s. 3; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 209.

<sup>300</sup> ADAY, s. 12 vd.; ATAMULU, s. 51 vd.; AYAN, Borçlar Genel, s. 206; AYBAY/HATEMİ, s. 162 vd.; BAHADIR, s. 25 vd.; CANSEL/ÖZEL, s. 190; ÇAVUŞOĞLU, s. 4 vd.; EREN, s. 223 vd.; ERTAŞ, s. 276; ESENER, s. 42 vd.; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 95 vd.; GÜVENÇ, s. 143; HALMAN ÇETİN, s. 141; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 90; KARAYALÇIN, s. 349; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 348; NOMER, Borçlar Genel, s. 101; OĞUZMAN/BARLAS, s. 205 vd.; OĞUZMAN/ÖZ, s. 129 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 376; ÖZKAYA, s. 190; ÖZTÜRK, s. 77 vd.; SAPANOĞLU, s. 18 vd.; SEÇER, Yaren, s. 20; TERCİER/PICHONAZ / DEVELİOĞLU, s. 182; YAVUZ, Nihat, s. 3 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 209.

<sup>301</sup> ADAY, s. 12 vd.; ATAMULU, s. 51 vd.; AYAN, Borçlar Genel, s. 206; AYBAY/HATEMİ, s. 162 vd.; BAHADIR, s. 25 vd.; CANSEL/ÖZEL, s. 190; ÇAVUŞOĞLU, s. 4 vd.; EREN, s. 223 vd.; ERTAŞ, s. 276; ESENER, s. 42 vd.; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 95 vd.; GÜVENÇ, s. 143; HALMAN ÇETİN, s. 141; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 90; KARAYALÇIN, s. 349; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 348; NOMER, Borçlar Genel, s. 101; OĞUZMAN/BARLAS, s. 205

## ii. Muvazaanın Hükümü ve Geri Alım Hakkı Açısından İncelenmesi

Muvazaalı bir işlemin varlığı halinde gündeme gelecek en önemli konu, sözleşmenin geçerli sayılıp sayılmayacağıdır. Bu soru muvazaanın türüne göre cevaplanmaktadır. Şayet basit muvazaa söz konusu ise sözleşme muvazaa nedeni ile kesin hükümsüz sayılacaktır. Zira bu durumda, tarafların aslında görünürdeki sözleşme ile bağlanma iradeleri bulunmamaktadır<sup>302</sup>, <sup>303</sup>. Sonuç itibari ile muvazaa nedeni ile görünürdeki sözleşme başlangıcından itibaren hükümsüz sayılacak olup, tarafların bu hususta onay vermeleri durumu değiştirmeyecek, bu sözleşme nedeni ile sözleşmenin tarafları hak sahibi olmayacak yahut borç altına girmeyecektir<sup>304</sup>, <sup>305</sup>.

vd.; OĞUZMAN/ÖZ, s. 129 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 376; ÖZKAYA, s. 190; ÖZTÜRK, s. 77 vd.; SAPANOĞLU, s. 18 vd.; TERCİER/PICHONAZ/DEVELİOĞLU, s. 182; YAVUZ, Nihat, s. 3 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 209.

<sup>302</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 469; ATAMULU, s. 112 vd.; AYAN, Borçlar Genel, s. 208; AYBAY/HATEMİ, s. 161; BAHADIR, s. 47 vd.; CANSEL/ÖZEL, s. 191 vd.; ÇAVUŞOĞLU, s. 30; EREN, s. 223; ERTAŞ, s. 276; ESENER, s. 50 vd.; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 96; HALMAN ÇETİN, s. 141 vd.; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 91; KARAYALÇIN, s. 351; NOMER, Borçlar Genel, s. 99 vd.; OĞUZMAN/ÖZ, s. 130 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 376; ÖZKAYA, s. 195 vd.; SAPANOĞLU, s. 117 vd.; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU /ALTOP, Borçlar Genel, s. 411; TERCİER/PICHONAZ/DEVELİOĞLU, s. 182; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 210.

<sup>303</sup> Görünürdeki işlemde muvazaa sonucunda kesin hükümsüzlük sonucunun yerine yokluk yahut kendine özgü hükümsüzlük söz konusu olacağına dair diğer görüşler için bkz. BAHADIR, s. 46 vd.; ÇAVUŞOĞLU, s. 30 vd.; GÜVENÇ, s. 144; NOMER, Borçlar Genel, s. 99 vd.

<sup>304</sup> AYAN, Borçlar Genel, s. 208; ATAMULU, s. 120 vd.; BAHADIR, s. 48 vd.; CANSEL/ÖZEL, s. 192; ÇAVUŞOĞLU, s. 31 vd.; ERTAŞ, s. 276; ESENER, s. 54 vd.; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 96; HALMAN ÇETİN, s. 142; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 356 vd.; OĞUZMAN/BARLAS, s. 206; ÖZKAYA, s. 197; RUHİ, s. 44; SAPANOĞLU, s. 118; SEÇER, Yaren, s. 21; YAVUZ, Nihat, s. 16; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 210; Muvazaalı sözleşmenin kesin hükümsüz sayılmasının istisnaları için bkz. ATAMULU, s. 140 vd.; BAHADIR, s. 48 vd.; ÇAVUŞOĞLU, s. 35 vd.; ESENER, s. 119 vd.; HALMAN ÇETİN, s. 152.

<sup>305</sup> “...Gerçekten, sade ve yalın anlatımıyla muvazaa; tarafların üçüncü kişileri aldatmak amacıyla gerçek iradelerine uymayan ve bundan dolayı da aralarında hüküm doğurmayan bir görüntü yaratmak konusunda anlaşmalarıdır. Değinen tanımin ortaya koyduğu hukuksal gerçek şudur: Muvazaadan söz edilebilmesi için, görünürdeki sözleşmenin hukukça var sayılamaması gereklidir. Şayet, görünürdeki işlem geçerli ise muvazaadan söz edilemez ...” (YARGITAY 1. HD. 25.09.1992 T., 1992/8043 E., 1992/10713 K.- Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 24.05.2018); OĞUZMAN / ÖZ, s. 131, dipnotu: 331; “...Her ne kadar muvazaayı düzenleyen BK’nın 18. maddesinde ve öteki kanun hükümlerinde muvazaalı sözleşmelerin hüküm ve sonuçları hakkında bir açıklık bulunmamakta ise de; taraflar arasında alacak ve borç ilişkisi doğurmayacağı, muvazaanın varlığının hiçbir süreye bağlı olmaksızın her zaman ileri sürülebileceği, mahkemece kendiliğinden (resen) göz önünde bulundurulması gerektiği, belirli bir sürenin geçmesi, sebebin ortadan kalkması veya ilgilerin olur ( icazet ) vermesi ile geçerli hale gelmeyeceği, uygulamada ve bilimsel görüşlerde ortaklaşa kabul edilmektedir”. (YARGITAY 1 HD. 2004/11431 E., 2004/14640 K., 28.12.2004T. içtihat- Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 22.04.2019), BAHADIR, s. 49; Aynı yönde diğer kararlar için bkz. YARGITAY HGK. 2003/1-772 E., 2003/782 K., 17.12.2003 T. içtihat ÇAVUŞOĞLU, s. 30 vd.



Nitelikli muvazaanın varlığı halinde ise baskın görüşe göre, görünürdeki sözleşme muvazaa nedeni ile hükümsüz sayılmalıdır<sup>306</sup>. Buna karşılık; görünürdeki sözleşmenin ardında gizlenen diğer sözleşmenin akıbetinin ne olacağı, onun özelliklerine göre değişecektir. Gizli sözleşme, tarafların iradelerini yansıtan ve onlar tarafından hüküm ifade etmesi istenen sözleşmedir. Bu nedenle; bu sözleşmenin görünürdeki sözleşme ile gizlenmeye çalışmış olması, onun tek başına hükümsüz sayılmasını gerektirmeyecektir<sup>307</sup>. Bu durumda; şayet gizli sözleşme hukuka ve ahlaka aykırı değilse, konusu imkânsız değilse, iradeyi sakatlayan nedenlerle yahut aşırı yararlanma nedeni ile iptale tabi değilse ve ayrıca şekle tabi olup, bu koşul da gerçekleştirilmiş ise bu durumda, gizli sözleşmenin muvazaadan etkilenmeyeceği yani geçerli sayılması gerektiği belirtilmektedir<sup>308</sup>. Ancak sözleşmenin bir sıhhat şekline tabi olduğu ve fakat görünürdeki sözleşmenin bu şekle tabi olmadığı durumlarda; gizli sözleşme açısından şekil koşulu gerçekleşmemiş olacağı için, bu durumda gizli sözleşmenin şekle aykırılık nedeni ile hükümsüz sayılacağı kabul edilmektedir<sup>309</sup>.

<sup>306</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 469; AYAN, Borçlar Genel, s. 209 vd.; AYBAY/HATEMİ, s. 163; BAHADIR, s. 61; CANSEL/ÖZEL, s. 192; EREN, s. 224; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 96 vd.; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 90; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 359; NOMER, Borçlar Genel, s. 101; ÖZKAYA, s. 205 vd.; ÖZTÜRK, s. 78; SEÇER, Yaren, s. 21 vd.; YAVUZ, Nihat, s. 14 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 207.

<sup>307</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 469; ATAMULU, s. 167 vd.; AYAN, Borçlar Genel, s. 210; BAHADIR, s. 62 vd.; CANSEL/ÖZEL, s. 192; ÇAVUŞOĞLU, s. 40 vd.; EREN, s. 224; ESENER, s. 60 vd.; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 96 vd.; HALMAN ÇETİN, s. 154; KARAYALÇIN, s. 354; OĞUZMAN/ÖZ, s. 131 vd.; ÖZKAYA, s. 205 vd.; ÖZTÜRK, s. 78; TERCİER/PICHONAZ/DEVELİOĞLU, s. 182 vd.; YAVUZ, Nihat, s. 14 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 207.

<sup>308</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 469; ATAMULU, s. 167 vd.; AYAN, Borçlar Genel, s. 210; BAHADIR, s. 62 vd.; CANSEL/ÖZEL, s. 192; ÇAVUŞOĞLU, s. 40 vd.; EREN, s. 224; ESENER, s. 60 vd.; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 96 vd.; HALMAN ÇETİN, s. 142; KARAYALÇIN, s. 354; OĞUZMAN/ÖZ, s. 131 vd.; ÖZKAYA, s. 205 vd.; ÖZTÜRK, s. 78; SAPANOĞLU, s. 122; TERCİER/PICHONAZ/DEVELİOĞLU, s. 182 vd.; YAVUZ, Nihat, s. 14 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 207.

<sup>309</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 469; ATAMULU, s. 174 vd.; AYBAY/HATEMİ, s. 163; BAHADIR, s. 62 vd.; CANSEL/ÖZEL, s. 192 vd.; ÇAVUŞOĞLU, s. 44 vd.; EREN, s. 224; ERTAŞ, s. 276; ESENER, s. 62 vd.; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 96 vd.; HALMAN ÇETİN, s. 154; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 91; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 359 vd.; OĞUZMA/BARLAS, s. 206; OĞUZMAN/ÖZ, s. 132; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 378; ÖZKAYA, s. 207; ÖZTÜRK, s. 78 vd.; SAPANOĞLU, s. 121 vd.; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, Borçlar Genel, s. 412 vd.; TERCİER/PICHONAZ/DEVELİOĞLU, s. 182 vd.; YAVUZ, Nihat, s. 14 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 207.

Ancak burada şekil noksanlığının ileri sürülmesinin, hakkın kötüye kullanılması anlamına geldiği durumların istisna olarak kabul edildiği belirtilmektedir<sup>310</sup>, <sup>311</sup>. Bu yönde Yargıtay tarafından “*Bir kimsenin; mirasçısını miras hakkından yoksun etmek amacıyla, gerçekte bağışlamak istediği tapu sicillinde kayıtlı taşınmaz malı hakkında tapu sicil memuru önünde iradesini satış doğrultusunda açıklamış olduğunun gerçekleşmiş bulunması halinde, saklı pay sahibi olsun ya da olmasın miras hakkı çiğnenen tüm mirasçılarının, görünürdeki satış sözleşmesinin Borçlar Kanunu’nun 18. maddesine dayanarak muvazaalı olduğunu ve gizli bağış sözleşmesinin de şekil koşulundan yoksun bulunduğunu ileri sürerek dava açabileceklerine ...*” karar verilmiştir<sup>312</sup>.

Bu görüş karşısında; bir sözleşmenin şekil eksikliği nedeni ile geçersiz sayılmasına ilişkin genel kuralın, ilgili olayda hakkın kötüye kullanılmasının söz konusu olduğu gerekçesi ile uygulanmamasının, mümkün olup olmadığı sorusu gündeme gelmektedir<sup>313</sup>. Zira; her durumda hakkın kötüye kullanıldığı sonucuna varmak hukuken belirsizlik yaratabilecek olup, ilgili kanun maddelerinin bir tarafa bırakılması anlamını taşıyabilecek ve neticede Oğuzman’ın da belirttiği gibi “...hukuka olan güveni ortadan

<sup>310</sup> ATAMULU, s. 193 vd.; CANSEL/ÖZEL, s. 192 vd.; EREN, s. 225 vd.; ERTAŞ, s. 276; ESENER, s. 119 vd.; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 96 vd.; HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 91; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 359 vd.; OĞUZMANÖZ, s. 132; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 379; ÖZKAYA, s. 207; YAVUZ, Nihat, s. 14 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 207.

<sup>311</sup> Konu hakkında diğer görüşler için bkz. ÇAVUŞOĞLU, s. 46 vd.; öte yandan gizli anlaşmanın üçüncü kişilere zarar verme amacı ile düzenlenmediği durumlarda -örneğin fazla harç ve vergi yükünden kurtulmak amacı ile satım sözleşmesinde bedelin düşük gösterilmesi gibi- geçersiz sayılmaması ve olayın özelliklerine göre değerlendirme yapılması gerektiği yönündeki görüş için bkz. KARAYALÇIN, s.359 vd.

<sup>312</sup> YARGITAY İBGK. 01.04.1974 T., 1974/1 E., 1974/2 K.- Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 22.05.2018); ATAMULU, s. 194; ERMAN, s. 89; ERTAŞ, s. 276; OĞUZMAN/ÖZ, s. 132, dipnotu:338.

<sup>313</sup> AKKANAT, Halil, “Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının MK. M. 2 Hükmü İle Aşılması: Örnek Bir Yargıtay Kararı Ve Değerlendirilmesi”, Prof. Dr. Hüseyin Ülgen’e Armağan, Cilt:2, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007, s. 1655-1668, s. 1663; OĞUZMAN, M. Kemal, “Dürüstlük Kuralına (MK m. 2) Başvurma Hususunda Bazı Yargıtay Kararlarının Eleştirilmesi”, Prof. Dr. Yaşar Karayalçın’a 65 inci Yaş Armağanı, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, Ankara, 1988, s. 407-415, s. 407 vd.

kaldırabilecektir”<sup>314</sup>. Bu nedenle bir Yargıtay içtihadında<sup>315</sup> da belirtildiği gibi “olayın özelliğine bakmak gerektiği” belirtilmektedir<sup>316</sup>.

Konumuz açısından bakıldığında, geri alım sözleşmesinin başka bir sözleşmeyi gizleme amacı ile düzenlenmesi söz konusu olabilmektedir<sup>317</sup>. Bunun bir örneği de önalım hakkının bertaraf edilmesi amacı ile düzenlendiği durumlardır<sup>318</sup>. Zira önceki bölümlerde<sup>319</sup> de bahsedildiği gibi; paylı mülkiyete tabi bir taşınmazın bir payının geri alım hakkına konu olması halinde, diğer paydaşların yasal önalım hakkı söz konusu olmayacaktır. Bu sayede; pay sahibi malik ile malikin payını devretme amacı taşıdığı bir üçüncü kişi, pekâlâ aralarında anlaşarak önalım hakkı sahiplerinin haklarını kullanmalarını engellemek amacı ile muvazaalı olarak bir geri alım sözleşmesi düzenleyebilecektir. Bu durumda, geri alım sözleşmesinin muvazaa nedeni ile ve malik ile üçüncü kişinin geri alım sözleşmesi ardında gizledikleri satım işlemi de şekle aykırılık

<sup>314</sup> OĞUZMAN, Makale, s. 408 vd.

<sup>315</sup> “Gerçekten de şekil şartına ilişkin yasa hükümlerinin emredici niteliği ve söz konusu Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları karşısında, tapuda kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetini devir borcu doğuran ve ancak yasanın öngördüğü biçim koşullarına uygun olarak yapılmadığından geçersiz (batıl) bulunan sözleşmeye dayanılarak açılan cebri tescil davasının; olayın özelliği gerektirmedikçe, hakkın kötüye kullanılmasını önlemek amacıyla dahi olsa, reddi gerekir. Örneğin, üzerinde bina bulunan bir taşınmazı veya Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olarak yapımı tamamlanmış binadan bir bağımsız bölümü, bir tarlayı ya da arsayı geçersiz sözleşmeyle satın alıp ona zilyet olan ve sözleşmeyle kendisine bağlı sayarak tüm vecibelerini yerine getiren kişinin; velev tapuda devir borcunun yerine getirileceği hususunda satıcı tarafından kendisine tam bir güvence verilerek aldatılmış olsa dahi, cebri tescil isteği reddedilir. Çünkü, nitelikleri itibariyle emredici bulunan ve hakim tarafından re’sen gözetilmesi gereken şekle aykırılık ile hakkın kötüye kullanılması yasağı kuralı bir uyumsuzlukta çatıştığında; hakkın kötüye kullanılması yasağı kuralıyla şekil şartı kuralının aşılabilmesi için olayın özelliği büyük önem taşımaktadır. Bu hal, Medeni Kanunun 2 nci maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenen kuralın taliliğinin (ikincilliğinin) tabii bir sonucudur ve hakkın kötüye kullanılması yasağı kuralı ancak fevkalade zaruri hallerde uygulama yeri bulabilir. Aynı ilkeye 25.1.1984 gün ve 3/1 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu Kararında da değinilmiş olup, Ord. Prof. Dr. A. B. SCHWARZ’ın bu konudaki görüşü de (Medeni Hukuka Giriş, Hfzı Veldet çevirisi, Sh. 201 vd. İst. 1946) özetle şöyledir: “-Bu genel hükmün uygulanmasında çok ihtiyatlı davranmak icap eder. Çünkü bugünkü kanunlarda ifadesini bulan bütün rasyonel özel hukukun manası, hukuki meseleleri sarıh olmayan hakkaniyet hisleriyle değil, kat’i ve açık prensiplerle halletmektir. Sadece hüsnüniyet ve hakkın suistimaline dayanan bir hukuk tatbikatı bu hedefi tehlikeye koyar. Bu nedenlerle her meseleye ona taalluk eden özel hükmü tatbik etmek ve MK. un 2. maddesini fevkalade zaruri olan hallerde sırf itmam ve tashih edici bir şekilde tatbik etmek lazımdır...” (YARGITAY İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu, 1987/2 E., 1988/2 K., 30.09.1988 T. İçtihat- Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 22.04.2019), AKKANAT, s. 1663.

<sup>316</sup> AKKANAT, s. 1663 vd.

<sup>317</sup> NOMER, s. 29.

<sup>318</sup> NOMER, s. 29; ŞİPKA, s. 86.

<sup>319</sup> Bkz. Birinci Bölüm: V. Geri Alım Hakkının Benzer Kurumlarla Karşılaştırılması.

ve hakkın kötüye kullanımı nedenleri ile hükümsüz sayılacaktır<sup>320</sup>. Nitekim Yargıtay uygulaması da bu yöndedir<sup>321</sup>.

Nomer'e göre<sup>322</sup>; yukarıda bahsi geçen ihtimal, satım işlemi yapılırken, lehtara tanınan geri alım hakkının tesis edildiği haller için geçerlidir. Ancak satım sözleşmesinden sonra pay sahibi malik tarafından düzenlenen geri alım hakkı mevcut ise bu durumda satım işlemi ile birlikte geri alım işlemi yapılmadığından muvazaa iddiası yalnızca geri alım sözleşmesi hakkında geçerli olacaktır. Bu durumda ise satım işlemi geçerli sayılmakla, önalım hakkının ileri sürülmesi mümkün olacaktır. Bahsi geçen ihtimal, satım işlemi yapılırken lehtara tanınan geri alım hakkının tesis edildiği haller için geçerlidir.

### **3. Geri Alım Sözleşmesinin Benzer Sözleşmeler İle Karşılaştırılması**

Bu bölümde; geri alım hakkını tesis eden sözleşme ile benzerlik gösteren inanlı işlem, satış vaadi sözleşmesi ve taşınmaz satım sözleşmesi kavramları kısaca açıklanarak bunların geri alım sözleşmesi ile karşılaştırılmalarına yer verilecektir.

#### **a. İnanlı İşlem**

##### **i. Genel Bilgi**

İnanlı işlemler, TBK'da düzenlenmemesine rağmen, sözleşme özgürlüğü ilkesi gereği kabul edilmektedir<sup>323</sup>. İnanlı işlem; inanan tarafından maliki olduğu taşınır veya

<sup>320</sup> AYAN, Borçlar Genel, s. 210; ERMAN, s. 89; NOMER, s. 62; ŞİPKA, s. 86; TANDOĞAN, s. 287.

<sup>321</sup> “Bayi vefa akdine dayanarak dava konusu olan payları sürenin sonunda geri alabilir ve bu ahvalde Şüfa hakkı söz konusu olamaz. Ancak vefa akdinin satış akdi olduğu ve bu işlemin Şüfa hakkını bertaraf etmek maksadıyla yapıldığı subut bulunduğu takdirde Şüfa cereyan eder” (YARGITAY 6. HD, 24.09.1974 T., 1974/3617 E., 1974/3993 K.- Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 09.05.2018); OLGAC, s. 266; TUNABOYLU, s. 346; ŞİPKA, s. 86, dipnotu: 197.

<sup>322</sup> NOMER, s. 32.

<sup>323</sup> ADAY, s. 89; ALTAŞ, Hüseyin /KURT, Leyla Müjde, “İnanlı İşlemler”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:2, Sayı:2, Malatya, 2011, s. 1-18, s.2; EREN, s. 230; EREN, Borçlar Genel, s. 382; GÜVENÇ, s. 25; HALMAN ÇETİN, s. 264; OKTAY ÖZDEMİR, s. 657; ÖZDEMİR,

taşınmaz malın veya devri kabil hakkın, onun belirlediği amaç ve talimatlar doğrultusunda kullanılmak, idare edilmek yahut sair herhangi bir işlemin gerçekleştirilmesi için, işlemin tamamlanmasına, tarafların belirlediği bir sürenin sonuna yahut hukuki ilişkinin başka bir nedenle sona ermesine kadar geçerli olacak şekilde inanılana devredildiği ve bu amacın gerçekleşmesi sonucunda, inanılanın devir aldığı şeyi yeninden inanana devretmeyi taahhüt ettiği işlemlerdir<sup>324</sup>.

İnançlı işlemler çeşitli amaçlarla yapılabilmektedir<sup>325</sup>. Ancak burada en belirgin ve tartışılan amaçlara değinilecektir. Bu amaçlardan ilki inananın gizlenmesi amacıdır<sup>326</sup>. İnançlı işlemin başka bir amacı da inananın alacaklılarından mal kaçırma olabilmektedir<sup>327</sup>. Bu durumda bazı yazarlarca<sup>328</sup> işlemin muvazaa nedeni ile geçersiz sayılması gerektiği belirtilmektedir. Bu görüşün karşısındaki diğer görüşe<sup>329</sup> göre ise işlemin inancılı bir işlem olarak sayılması gerekmektedir. Orta yolu arayan nitelikte başka bir görüşe<sup>330</sup> göre ise burada işlemin özellikleri ve tarafların niyetlerine bakılarak işlemin muvazaa içerip içermediği değerlendirilmelidir. Konu örneğinde bahsedildiği gibi;

---

Türkey, “İnançlı Olarak Yapılan Teminat Amaçlı Alacak Temlikleri”, Bilgi Toplumunda Hukuk – Ünal Tekinalp’e Armağan, Cilt:2, Beta Yayınları, İstanbul, 2003, s. 689-706, s. 698 vd.; ÖZKAYA, s. 37 vd.; ÖZTÜRK, s. 39; PARLAK BÖRÜ, s. 232; SAPANOĞLU, s. 329 vd.; TENKEKECİ, s. 13; TERCİER/PICHONNAZ / DEVELİOĞLU, s. 282; UYGUR, s. 190; UYGUR, s. 172.

<sup>324</sup> ADAY, s. 90; ALTAŞ/KURT, Ekrem, s. 2; AYANOĞLU MORALI, s. 15; AYBAY/HATEMİ, s. 177; AYDINCIK, “Bir İnançlı İşlem Türü Olarak Alacağın Teminat Amacıyla Temlik”, İÜHFİM, Cilt: 64, Sayı: 1, İstanbul, 2006, s. 131-194, s. 131; ÇETİNER, s. 373; DERELİ, Zeliha, “Lex Commissoria Yasağı”, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2009, s. 70; EREN, s. 229; EREN, Borçlar Genel, s. 381; ERTAŞ, s. 280; ESENER, s. 144; GÜVENÇ, s. 26 vd.; HALMAN ÇETİN, s. 264; HELVACI, İlhan, Türk Medeni Kanununa Göre Lex Commissoria (Mürtehinin Merhunu Temellük) Yasağı, Alfa Yayınevi, İstanbul, 1997, s. 107; KUNTALP, Erden, “Temin Kavramı, Teminat Türleri ve Bunlardan Doğan Sorumluluk”, Prof. Dr. Reha Poroy’a Armağan, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayını, İstanbul, 1995, s. 263-299, s.283; NOMER, s. 21 vd.; NOMER, Makale, s. 2009; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 380; OKTAY ÖZDEMİR, s. 658; ÖZDEMİR, s. 689; ÖZKAYA, s. 37; ÖZTÜRK, s. 44 vd.; PARLAK BÖRÜ, s. 232; SAPANOĞLU, s. 331 vd.; SEÇER, Yaren, s. 27 vd.; SİRMEN, s. 329; TENKEKECİ, s. 30; UYGUR, s. 172; YAVUZ, Nihat, s. 24.

<sup>325</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 30; AYDINCIK, s. 134 vd.; DERELİ, s. 71; GÜVENÇ, s. 27; HALMAN ÇETİN, s. 266; ÖZKAYA, s. 38; ÖZSUNAY, s. 23; PARLAK BÖRÜ, s. 238; TENKEKECİ, s. 16; UYGUR, s. 175.

<sup>326</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 31; DERELİ, s. 71; GÜVENÇ, s. 30; HALMAN ÇETİN, s. 266; ÖZKAYA, s. 38; ÖZSUNAY, s. 23; ÖZTÜRK, s. 34; PARLAK BÖRÜ, s. 234; UYGUR, s. 175; YAVUZ, Nihat, s. 27.

<sup>327</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 31; DERELİ, s. 71; HALMAN ÇETİN, s. 266; ÖZKAYA, s. 39; ÖZSUNAY, s. 29; ÖZTÜRK, s. 35; PARLAK BÖRÜ, s. 235; TENKEKECİ, s. 17; UYGUR, s. 175; YAVUZ, Nihat, s. 27.

<sup>328</sup> ESENER, s. 169 vd.; GÜVENÇ, s. 32; ÖZSUNAY, s. 29, dipnotu:14; ÖZTÜRK, s. 36.

<sup>329</sup> von TUHR, s. 201.

<sup>330</sup> ÖZKAYA, s. 40; PARLAK BÖRÜ, s. 235; TENKEKECİ, s. 19; UYGUR, s. 176.

uygulamada genellikle tarafların bu yönde işlem yaparken taşıdıkları amaç alacağı karşılıksız bırakmak ve haciz ve satış baskısı olmaksızın ilgili malvarlığını kullanmaya veya değerlendirmeye devam etmek olduğundan, bu nedenle işlemin muvazaa niteliğinde değerlendirilmesi yönündeki görüş kanımca isabetli bulunmaktadır. Yargıtay'ın ise dava konusu hukuki işlemi hem muvazaa hem de inancı işlem olarak değerlendirdiği içtihatları<sup>331</sup> mevcuttur.

İnancı işlemler bazen de bazı yasa maddelerine tabi olmak istemeyen taraflarca düzenlenebilmektedir. Bu görünümde inancı işlemin başka bir deyişle dolanma işlevinin kullanıldığı belirtilmektedir<sup>332</sup>. Bu kapsamda bahsi geçen işlemin kanuna karşı hile sayılıp sayılmayacağı sorusu gündeme gelebilecektir<sup>333</sup>. Bazı yazarlara<sup>334</sup> göre *“inancı işlem kanuna karşı hilede olduğu gibi mevcut bir yasa hükmüne aykırı hareket etme amacı ile değil, o hükümden daha elverişli bir hükme tabi olma amacı taşıdığı için”* kanuna karşı hile bu durumda söz konusu olmayacaktır. Ancak bu görüş kanımca isabetli bulunmamaktadır. Şöyle ki; örneğimiz üzerinden devam eder isek yabancı uyruklu kimsenin taşınmaz edinimi yasa ile kısıtlandı ise bu durumda yapılan işlem edinimi kısıtlayan yasa hükmüne fiilen de olsa aykırı hareket etmek anlamına gelecektir. Yapılan işlem; açıkça mülk edinimini yasaklayan hükmü bertaraf etmek için inancı anlaşması yapılması olacağından, kanımca bu durumda kanuna karşı hilenin varlığının söz konusu olduğu kabul edilmelidir. Nitekim Yargıtay anılan durumda taraflar arasındaki işlemin iptalinin gerektiğini belirtmiştir<sup>335</sup>.

İnancı işlemin belki de en yaygın uygulanma amaçlarından biri de teminat sağlama amacı ile yapılmasıdır<sup>336</sup>. Bu durumda; taraflarca, borçlunun -borcunu ifa ettikten sonra

<sup>331</sup> YAVUZ, Nihat, s. 124, dipnotu: 15-16-17 de yer alan kararlar.

<sup>332</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 32; DERELİ, s. 71; GÜVENÇ, s. 32; HALMAN ÇETİN, s. 266; ÖZKAYA, s. 40; ÖZSUNAY, s. 30 vd.; PARLAK BÖRÜ, s. 236; TENKEKİ, s. 19; UYGUR, s. 176.

<sup>333</sup> ÖZKAYA, s. 40; PARLAK BÖRÜ, s. 236 vd.; UYGUR, s. 176 vd.

<sup>334</sup> HALMAN ÇETİN, s. 266; ÖZKAYA, s. 40; PARLAK BÖRÜ, s. 236 vd.; UYGUR, s. 176.

<sup>335</sup> YARGITAY 14. HD. 0.04.1994 T., 6409/3431 Sayılı kararı için bkz. YAVUZ, Nihat, s. 401 vd.

<sup>336</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 33; AYBAY/HATEMİ, s. 177; ÇETİNER, s. 373; DERELİ, s. 71; ERTAŞ, s. 281; EREN, Borçlar Genel, s. 382; ESENER, s. 166; GÜVENÇ, s. 27; HALMAN ÇETİN, s. 266; KUNTALP, Makale, 283; NOMER, Makale, 2009; OKTAY ÖZDEMİR, s. 659; ÖZDEMİR, s. 690; ÖZKAYA, s. 38 vd.; ÖZTÜRK, s. 37; PARLAK BÖRÜ, s. 237; ŞAFAK, Ali,

geri devir almak kaydı ile- kendisine ait bir malvarlığını alacaklısına devretmesi amacı ile bir inanç anlaşması yapılması söz konusudur<sup>337</sup>.

İnançlı işlemin iki ana unsuru bulunmaktadır: Bunlardan ilki inanç anlaşması ve ikincisi ise devir (temlik) işlemidir<sup>338</sup>. İnanç anlaşması, inanan tarafından inanılana yapılacak olan devir işleminin hukuki nedenini ve dayanağını oluşturmaktadır<sup>339</sup>. İnançlı işlemin bir diğer unsuru ise devir işlemidir<sup>340</sup>. Devir işlemi; taraflarca anlaşmaya konu edilen malvarlığının, inanan tarafından inanılana geçirilmesini ifade eden bir tasarruf işlemidir.

İnançlı işlemlerin türleri konusunda mevcut olan pek çok ayrım bulunmakta olup; bunlardan en yaygın ayırım<sup>341</sup>, işlem amacı açısından yapılan ayırımdır. Buna göre inançlı işlemler ikiye ayrılmaktadır<sup>342</sup>: Bunlardan ilki saf inançlı işlemlerdir<sup>343</sup>. Saf inançlı işlemler; inanılanın işlem konusu şeyi inanan veya onun göstereceği bir üçüncü kişi lehine devralarak, onu inananın belirlediği şekilde kullanması yahut idare etmesini öngören

---

Alacağın Temliki (Devri), Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2017, s. 86 vd.; TENKECEİ, s. 21; UYGUR, s. 177; YAVUZ, Nihat, s. 28.

<sup>337</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 34 vd.; GÜVENÇ, s. 30; HALMAN ÇETİN, s. 266; KUNTALP, Makale, 282 vd.; OKTAY ÖZDEMİR, s. 659 vd.; ÖZKAYA, s. 39; ÖZSUNAY, s. 35 vd.; ÖZTÜRK, s. 38; PARLAK BÖRÜ, s. 237; ŞAFAK, s. 87; TENKECEİ, s. 21 vd.; UYGUR, s. 177; YAVUZ, Nihat, s. 28.

<sup>338</sup> ALTAŞ / KURT, s. 4 vd.; AYANOĞLU MORALI, s. 98 vd.; EREN, s. 231; ESENER, s. 146; GÜVENÇ, s. 75; HALMAN ÇETİN, s. 267; OKTAY ÖZDEMİR, s. 674 vd.; ÖZKAYA, s. 41 vd.; ÖZSUNAY, s. 85; ÖZTÜRK, s. 46 vd.; PARLAK BÖRÜ, s. 255 vd.; SAPANOĞLU, s. 335; SİRMEN, s. 329; TENKECEİ, s. 21 vd.; UYGUR, s. 173; YAVUZ, Nihat, s. 24.

<sup>339</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 99; AYDINCIK, s. 160; EREN, s. 231; EREN, Borçlar Genel, s. 382; ESENER, s. 147; GÜVENÇ, s. 75; HALMAN ÇETİN, s. 267; NOMER, s. 22; NOMER, Makale, 2009; OKTAY ÖZDEMİR, s. 674; ÖZDEMİR, s. 699; ÖZKAYA, s. 41; ÖZSUNAY, s. 120; ÖZTÜRK, s. 57; PARLAK BÖRÜ, s. 255; SAPANOĞLU, s. 339; SİRMEN, s. 329; TENKECEİ, s. 60; UYGUR, s. 173.

<sup>340</sup> ALTAŞ/KURT, s.5; AYDINCIK, s. 164; EREN, s. 232; EREN, Borçlar Genel, s. 384; ESENER, s. 148; GÜVENÇ, s. 86; HALMAN ÇETİN, s. 267; ÖZKAYA, s. 43; ÖZTÜRK, s. 46; PARLAK BÖRÜ, s. 256; SAPANOĞLU, s. 335; SİRMEN, s. 329; TENKECEİ, s. 48; UYGUR, s. 174; YAVUZ, Nihat, s. 24.

<sup>341</sup> ALTAŞ / KURT, s. 7 vd.; AYANOĞLU MORALI, s. 55; EREN, s. 230; GÜVENÇ, s. 66; HALMAN ÇETİN, s. 268; ÖZKAYA, s. 49; ÖZTÜRK, s. 67; TENKECEİ, s. 35; UYGUR, s. 178.

<sup>342</sup> ALTAŞ/KURT, s. 7 vd.; AYANOĞLU MORALI, s. 55; AYDINCIK, s. 133; DERELİ, s. 71; EREN, s. 230; EREN, Borçlar Genel, s. 382; GÜVENÇ, s. 67 vd.; HALMAN ÇETİN, s. 268; ÖZDEMİR, s. 695; ÖZKAYA, s. 49 vd.; ÖZSUNAY, s. 43; ÖZTÜRK, s. 67; SAPANOĞLU, s. 380; TENKECEİ, s. 36 vd.; UYGUR, s. 178.

<sup>343</sup> ALTAŞ / KURT, s. 7; AYANOĞLU MORALI, s. 56; AYDINCIK, s. 133; DERELİ, s. 71; EREN, s. 230; EREN, Borçlar Genel, s. 382; GÜVENÇ, s. 67; HALMAN ÇETİN, s. 268; ÖZDEMİR, s. 695; ÖZKAYA, s. 50; ÖZSUNAY, s. 45; ÖZTÜRK, s. 67; SAPANOĞLU, s. 380; SİRMEN, s. 330; TENKECEİ, s. 36 vd.; UYGUR, s. 178.

inançlı işlemlerdir<sup>344</sup>. Diğer bir inançlı işlem türü de karma inançlı işlemdir. Bu türde inançlı işlem, genellikle bir alacak-borç ilişkisi söz konusu ise karşımıza çıkmakta ve inanılan lehine bir görünüm arz etmektedir. Zira bu durumda inanılan, işleme konu şeyi kendi lehine bir amaçla -teminat elden etme amacı ile- devir almaktadır<sup>345</sup>.

## ii. İnançlı İşlemin Hüküm ve Sonuçları

İnançlı işlemin ilk sonucu, inanan tarafından işleme konu edilen malın mülkiyetini inanana geçirmesi yahut alacağı temlik etmesidir<sup>346</sup>.

Ancak; inanılanın mal üzerinde malik sıfatı nedeni ile dilediği yönde tasarruf hakkı bulunmasına rağmen, inanan ile arasındaki iç ilişki gereği mülkiyetten kaynaklı yetkileri kısıtlanmıştır<sup>347</sup>. Bu kısıtlama, inanılanın malik sıfatını taşıması ile çelişen bir durum yaratmamaktadır. Zira; borç ödendiğinde yahut sözleşmede amaçlanan işlem yerine getirildiğinde, mülkiyet kendiliğinden inanana intikal etmeyecek olup, inanılanın malı inanana devir yükümlülüğü doğacaktır<sup>348</sup>.

<sup>344</sup> ALTAŞ/KURT, s. 7; AYANOĞLU MORALI, s. 56 vd.; AYDINCIK, s. 133; DERELİ, s. 71; EREN, s. 230; EREN, Borçlar Genel, s. 382; GÜVENÇ, s. 67; HALMAN ÇETİN, s. 268; ÖZDEMİR, s. 695 vd.; ÖZKAYA, s. 50; ÖZSUNAY, s. 45; ÖZTÜRK, s. 67; SAPANOĞLU, s. 380; SİRMEN, s. 330; TENKEKECİ, s. 36 vd.; UYGUR, s. 178.

<sup>345</sup> ALTAŞ/KURT, s. 8; AYANOĞLU MORALI, s. 66; AYDINCIK, s. 133; DERELİ, s. 71 vd.; EREN, s. 230; EREN, Borçlar Genel, s. 382; GÜVENÇ, s. 68; HALMAN ÇETİN, s. 269; ÖZDEMİR, s. 696 vd.; ÖZKAYA, s. 51; ÖZSUNAY, s. 56 vd.; ÖZTÜRK, s. 71; SAPANOĞLU, s. 380; SİRMEN, s. 330 vd.; TENKEKECİ, s. 44; UYGUR, s. 180; YAVUZ, Nihat, s. 28.

<sup>346</sup> ALTAŞ/KURT, s.16 vd.; AYANOĞLU MORALI, s. 239 vd.; EREN, s. 233; EREN, Borçlar Genel, s. 384; GÜVENÇ, s. 155; OKTAY ÖZDEMİR, s. 663; ÖZKAYA, s. 59; ÖZTÜRK, s. 141 vd.; PARLAK BÖRÜ, s. 260 vd.; SAPANOĞLU, s. 435; TENKEKECİ, s. 49 vd.; UYGUR, s. 180 vd.

<sup>347</sup> ALTAŞ / KURT, s.3; AYANOĞLU MORALI, s. 155; EREN, s. 233; EREN, Borçlar Genel, s. 384; GÜVENÇ, s. 68 vd.; OKTAY ÖZDEMİR, s. 663; ÖZKAYA, s. 60; ÖZSUNAY, s. 145; ÖZTÜRK, s. 142; PARLAK BÖRÜ, s. 261; SAPANOĞLU, s. 437; TENKEKECİ, s. 72; UYGUR, s. 190; YAVUZ, Nihat, s. 25.

<sup>348</sup> ALTAŞ / KURT, s.3; AYANOĞLU MORALI, s. 253; EREN, s. 233; EREN, Borçlar Genel, s. 384; ESENER, s. 151; GÜVENÇ, s. 68 vd.; OKTAY ÖZDEMİR, s. 663; ÖZKAYA, s. 60; ÖZSUNAY, s. 153; ÖZTÜRK, s. 142; PARLAK BÖRÜ, s. 261; SAPANOĞLU, s. 437; SİRMEN, s. 330 vd.; TENKEKECİ, s. 72; UYGUR, s. 190; YAVUZ, Nihat, s. 25.



İnanılan; inançlı işleme konu şeyi inanan ile belirledikleri amaç doğrultusunda idare etmek, kullanmak yahut sair bir işlemin gerçekleştirilmesi için elinde tutmaktadır<sup>349</sup>. Bu nedenle inanılanın; inanana karşı işlem konusu şeyi muhafaza etme hususunda özen göstermesi, ona zarar vermemesi ve şeyi işlemin amacına aykırı kullanım ve tasarruflara konu etmekten kaçınması gerekmektedir<sup>350</sup>.

İnanılan tarafından işleme konu şey için yapılan gider veya yatırılan avans bedellerinin, inanan tarafından karşılanması gerekecektir. Bu durum; işleme vekalet sözleşmesi hükümlerinin kıyasen uygulanması sonucudur (TBK 510. madde)<sup>351</sup>. Bu masraflara, vekil tarafından yapılan ödemeler dışında; ayrıca kendi maliki olduğu bir malın kullanılması sebebi ile oluşan tükenme (kendine ait bir ürünü kullanıp bitirme gibi) veya yıpranmadan (kendisine ait bir aracı kullanmasından kaynaklanan araçtaki yıpranma gibi) kaynaklı giderler de dahildir. Avanslar ise bu masrafların parasal olarak yerine getirilenleridir<sup>352</sup>. Talep edilecek avans ve giderlere, ödeme tarihinden itibaren işleyecek faiz miktarı da eklenmelidir<sup>353</sup>. Yine TBK 510. madde kapsamında inananın; inanılanı, inançlı işlem kapsamında uğramış olacağı zararlardan da kurtarma borcu altında olduğu kabul edilmektedir<sup>354</sup>.

İnançlı işlem teminat amacı ile yapıldı ise inananın borcunu ifa etmemesi durumunda, taraflarca inanç anlaşmasında inanılanın işleme konu şeyin maliki kalması

<sup>349</sup> ALTAŞ/KURT, s.17; EREN, Borçlar Genel, s. 384; GÜVENÇ, s. 162; HALMAN ÇETİN, s. 280; ÖZKAYA, s. 58; ÖZSUNAY, s. 145; ÖZTÜRK, s. 146 vd.; PARLAK BÖRÜ, s. 261; UYGUR, s. 190; YAVUZ, Nihat, s. 25.

<sup>350</sup> ALTAŞ/KURT, s.17; AYANOĞLU MORALI, s. 249 vd.; EREN, s. 233; EREN, Borçlar Genel, s. 383; ESENER, s. 152; GÜVENÇ, s. 157; HALMAN ÇETİN, s. 280; OKTAY ÖZDEMİR, s. 680; ÖZKAYA, s. 58; ÖZTÜRK, s. 146 vd.; PARLAK BÖRÜ, s. 261; SAPANOĞLU, s. 436 vd.; TENKEKİ, s. 72; UYGUR, s. 190; YAVUZ, Nihat, s. 25.

<sup>351</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 242 vd.; GÜVENÇ, s. 156; ÖZSUNAY, s. 148.

<sup>352</sup> ÇELİK, Nazlı Hilal, “Vekalet Veren Borçları”, Vekalet Sözleşmeleri Kısa Şerhi, Editör: Av. Hakan TOKBAŞ, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2017, s. 120-133, s. 124 vd.; ECİR, Gülşah, “Vekalet Sözleşmesinin Sona Ermesi”, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2018, s. 43 vd.; ERKAN, Vehbi Umut, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Vekâlet Sözleşmesinde Vekâlet Veren Ücret Ödeme Borcu Dışındaki Diğer Borçları”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:62, Sayı:2, Ankara, 2013, s. 441-472, s. 444 vd.; SEÇER, Öz, “Vekalet Sözleşmesinin Vekalete Özgü Sebeplerle Sona Ermesi”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Özel Sayı, Cilt:2, Sayı:4, 2015, s. 877-944, s.917.

<sup>353</sup> ÇELİK, s. 126 vd.; ECİR, s. 42 vd.; ERKAN, Vekalet, s. 447 vd.

<sup>354</sup> ÇELİK, s. 127 vd.; ERKAN, Vekalet, s. 451 vd.; SEÇER, s. 917.

yönünde hükümler tesis edilebilecektir<sup>355</sup>. Bu kapsamda inanılanın, işlem konusu şeyi iade yükümlülüğünden kurtulmuş olacağı ve şeyin maliki kalmasının mümkün olduğunu kabul eden yazarlar<sup>356</sup> olduğu gibi, aksi görüşte olan yazarlar<sup>357</sup> da mevcuttur.

İnananın işlem sonucunda edimini ifa etmediği takdirde; mülkiyetin inanılana kaldığı durumlarda, şayet işleme konu şeyin değeri alacak miktarının üzerinde ise fazla miktar yönünden lex commissoria yasağı söz konusu olacaktır. Bu durumda da alacağı aşan bedel borçluya iade edilmelidir<sup>358, 359</sup>. Yargıtay'ın konu hakkında hem lehte<sup>360</sup> hem de aleyhte<sup>361</sup> olmak üzere her iki yönde de içtihadı bulunmaktadır. Lehe kararında Yargıtay “İnanç sözleşmesi gereği alacaklı olan tarafın, alacağını tahsil etme yönünde; teminat için temlik edilen şeyi “ifa uğruna edim” olarak kendisinde alıkoyabileceği gibi; o şeyi, açık artırma yoluyla veya serbestçe satıp satış bedelinden alacağını tahsil etme yoluna da başvurabileceğini” belirtmektedir. Aleyhte kararda ise “...borcun ödenmemesi halinde inanç konusunun inanılana geçeceği, inananın dava açamayacağı yönünde inananın müzayakasından yararlanılarak sözleşmeye konulan böyle bir koşulun MK'nın 873 maddelerinin buyurucu hükümlerine aykırı düşeceğinden geçersiz olup, sözleşme serbestisi kuralına dayanılamayacağını” belirtmektedir. Kanımca; inançlı işlem kapsamında inanan halihazırda işleme konu edilen şeyin mülkiyetini devir ettiği için, bu aşamadan sonra edimini ifa etmemesi durumunda mülkiyeti geri alamayacağına dair hüküm içeren bir sözleşme taraflarca düzenlenebilmelidir. Zira, inanan işlem sonucunda edimini ifa etmediği takdirde karşılaşacağı durumu öngörebilmelidir.

<sup>355</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 258; ÇETİNER, s. 387; ESENER, 161 vd.; HELVACI, Lex Commissoria, s. 120; NOMER, Makale, s. 2011; UYGUR, s. 189 vd.

<sup>356</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 225 vd.; ÇETİNER, s. 387; ESENER, 161 vd.; HELVACI, Lex Commissoria, s. 120; KUNTALP, Erden, “Lex Commissoria Yasağı Kavramı, Koşulları ve Uygulama Alanı”, İnan Kıraç'a Armağan, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1994, s. 151-161, s. 160; NOMER, Makale, s. 2011; OKTAY ÖZDEMİR, s. 670; UYGUR, s. 189 vd.

<sup>357</sup> GÜVENÇ, s. 98; HALMAN ÇETİN, s. 270.

<sup>358</sup> ÇETİNER, s. 383 vd.; DAVRAN, s. 18 vd.; GÜVENÇ, s. 97 vd.; HELVACI, İpotek, s. 283 vd.; KURT, Fatma, s.132; NOMER, Makale, 2011; OKTAY ÖZDEMİR, s. 681; ÖZTÜRK, s. 126; TENKEKİ, s. 73.

<sup>359</sup> Bkz. İkinci Bölüm: II. B. 2. Kanuna Karşı Hile Yönünden Değerlendirme.

<sup>360</sup> YARGITAY 1. HD. 2013/20407 E., 2014/9038 K., 30.04.2014 T. İçtihat, NOMER, Makale, s. 2011; Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 14.09.2018.

<sup>361</sup> YARGITAY 1. HD. 2007/989 E., 2007/1712 K., 21.02.2007 T. İçtihat, Bkz. HALMAN ÇETİN, s. 270, dipnotu: 368; Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 14.09.2018.

İnançlı işlemin süresinin sona ermesi, inançlı işlemle belirlenen amacın gerçekleştirilmesi yahut teminat amaçlı bir inançlı işlem söz konusu ise borcun ödenmesi üzerine; inanılan mülkiyeti geri iade etme yükümlülüğü altında olacaktır<sup>362</sup>, <sup>363</sup>. Son olarak inananın, inanılan tarafından borcun ifa edilmemesi nedeni ile TBK 112. madde ve devamında yer alan hükümler gereği uğradığı zararların tazmini yönünde bir talep hakkına da sahip olacağı kabul edilmektedir<sup>364</sup>.

### iii. İnançlı İşlemin Sona Ermesi

İnançlı işlem taraflarca, işlemi meydana getiren inanç anlaşmasında karşılıklı olarak sona erdirilebilecektir<sup>365</sup>. Bu işlem tarafların aralarında yaptıkları bir ikale anlaşması ile gerçekleştirilecektir. İ kale anlaşması ile taraflarca inançlı işlem sona erdirilmemiş, tarafların inançlı işlem nedeni ile söz konusu olan borçlarının sona ermesi sağlanmış olacaktır<sup>366</sup>.

Bunun dışında; inançlı işlem inanç anlaşması ile belirlenen amacın (alacağın tahsil edilmesi gibi) gerçekleşmesi<sup>367</sup>, teminat amacı ile tesis edildiğinde borcun ödenmesi<sup>368</sup>, alacak temliki amacı ile tesis edildiğinde alacağın tahsili, yine inanç anlaşmasında belirlenen sürenin dolması<sup>369</sup> ile sona erecektir. Yine; saf inançlı işlemler yönünden

<sup>362</sup> EREN, s. 233; EREN, Borçlar Genel, s. 384; GÜVENÇ, s. 158; TENKEKECİ, s. 73; UYGUR, s. 190.

<sup>363</sup> "...05.02.1947 tarih 20/6 sayılı içtihadı Birleştirme Kararında belirtildiği gibi; inanç sözleşmesi, inanılana bir hakkın kullanılmasında davranışlarını, inananın tespit ettiği amaca uydurmak borcunu yükler. Diğer bir anlatımla; inanan, inanılan namına yapılacak bir işlemten sonra, taşınmazın mülkiyetini ona (inanana) geçirme yükümlülüğü altına girmiştir. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde, bunun dava yoluyla hükmen yerine getirilmesi istenebilir". (YARGITAY 14. HD. 2008/2555 E., 2008/7947 K., 17.06.2008 T., Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 27.07.2018; NOMER, Makale, s. 2009, dipnotu:6).

<sup>364</sup> EREN, s. 233; EREN, Borçlar Genel, s. 384; GÜVENÇ, s. 166.

<sup>365</sup> ALTAŞ / KURT, s.22; AYANOĞLU MORALI, s. 289; GÜVENÇ, s. 180.

<sup>366</sup> ERÇİN, Ferhat, "İ kale Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği", Prof. Dr. Zahit İmre'ye Armağan, Der Yayınları, İstanbul, 2009, s. 125-138, s. 125 vd.

<sup>367</sup> ALTAŞ/KURT, s.22; AYANOĞLU MORALI, yazara göre amacın gerçekleşmesi inançlı işlemler için bir sona erme nedeni değildir, detaylı bilgi için bkz. s. 290; AYDINCIK, s. 192; GÜVENÇ, s. 180; ÖZSUNAY, s. 183; ÖZTÜRK, s. 156; PARLAK BÖRÜ, s. 266; SAPANOĞLU, s. 465; TENKEKECİ, s. 168; UYGUR, s. 190.

<sup>368</sup> ALTAŞ/KURT, s.22; AYANOĞLU MORALI, s. 290; AYDINCIK, s. 192; GÜVENÇ, s. 180; PARLAK BÖRÜ, s. 266; UYGUR, s. 190.

<sup>369</sup> ALTAŞ/KURT, s.22; GÜVENÇ, s. 180; ÖZSUNAY, s. 183; ÖZTÜRK, s. 156; PARLAK BÖRÜ, s. 266; SAPANOĞLU, s. 465; TENKEKECİ, s. 169; UYGUR, s. 190.

inanılanın fiil ehliyetini kaybetmesi, ölümü, iflası gibi durumlarda da inançlı işlemin sona ereceği kabul edilmektedir. Zira bu durumda; inanan lehine tesis edilen bir işlem söz konusu olduğundan, inanılanın ölümü durumunda artık bu işlemin devam edeceği düşünülemeyecektir<sup>370</sup>.

Karma inançlı işlemler yönünden ise durum farklıdır. Bu durumda inanılanın ölümü halinde, inançlı işlem inanan ile inanılanın mirasçıları arasında devam edecektir<sup>371</sup>. Zira bu durumda; inançlı işlem genellikle teminat amacı taşımakta olup, inanılan da alacaklı konumunda olacaktır. İnanılanın ölümü halinde işlemin sona ermesinin; inanılanın ardından alacaklı duruma gelecek külli haleflerinin, alacağı güven altın alan teminattan yoksun bırakılması anlamına geleceğinden, kabul edilemeyeceği belirtilmektedir<sup>372</sup>. İnananın ölümü halinde ise her iki inançlı işlem türü açısından bir ayırım yapılmaksızın işlemin inananın mirasçıları ile inanılan arasında devam ettiği kabul edilir<sup>373</sup>.

#### iv. İnançlı İşlem ve Geri Alım Sözleşmesinin Karşılaştırılması

Nomer'e göre, "*geri alım hakkı aslında geniş anlamda bir inançlı işlemdir*"<sup>374</sup>. Yazar, geri alım hakkının inanç anlaşmasının farklı bir görünümü olduğunu belirtmektedir<sup>375</sup>. Geri alım ve inançlı işlemin ortak yönlerinden bahsetmek gerekirse; öncelikle her iki işlemde de taşınmazı ilk defa devreden, yani geri alım hakkında hak lehtarı ve inançlı işlemde inanan taraf lehine kişisel bir talep hakkı (geri alım hakkının şerh verildiği durumlar istisnadır) doğmaktadır<sup>376</sup>.

<sup>370</sup> ALTAŞ/KURT, s.23; GÜVENÇ, s. 181; ÖZKAYA, s. 59; ÖZSUNAY, s. 185; TENKECEİ, s. 168. Aksi yönde bkz. AYANOĞLU MORALI, s. 296; SAPANOĞLU, s. 465.

<sup>371</sup> ALTAŞ/KURT, s.23; AYANOĞLU MORALI, s. 293; AYDINCIK, s. 192; OKTAY ÖZDEMİR, s. 680; ÖZKAYA, s. 59; ÖZSUNAY, s. 185; SAPANOĞLU, s. 465; TENKECEİ, s. 168.

<sup>372</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 295; GÜVENÇ, s. 181; TENKECEİ, s. 168 vd.

<sup>373</sup> ALTAŞ/KURT, s.23; AYANOĞLU MORALI, s. 295 vd.; AYDINCIK, s. 192; GÜVENÇ, s. 181; ÖZSUNAY, s. 188.

<sup>374</sup> NOMER, s. 22.

<sup>375</sup> NOMER, s. 22.

<sup>376</sup> ÇETİNER, s. 372.

Yine her iki işlemde; işlemin başlangıcında, işleme konu edilen taşınmazın mülkiyeti karşı tarafa devredilmektedir<sup>377</sup>. İnançlı işleme ancak malik veya hak sahibince hukuken mülkiyetinin devri mümkün olan taşınır ve taşınmaz malların yanı sıra, hukuken devri kabil diğer haklar (fikir ve sanat eserleri üzerindeki haklar, alacak hakları vb.) da konu edilebilecektir<sup>378</sup>. Buna göre, hukuken devre konu edilebilen sınırlı ayni hakların da inancılı işlemlere konu edilebileceği kabul edilmektedir<sup>379</sup>. Aynı şekilde geri alım hakkı da devri kabil olan taşınır, taşınmaz mallar ile haklar için de söz konusu edilebilecektir<sup>380</sup>.

İnançlı işlem, şayet teminat gösterme amacı ile bir taşınmazın devrine ilişkin ise sözleşme resmi şekilde düzenlenmelidir. Bu görüş gerekçesini TMK 706. madde<sup>381</sup> hükmünden almaktadır<sup>382</sup>. Geri alım hakkının da TBK madde 237 gereği resmi şekilde düzenlenmesi gerekmektedir<sup>383</sup>.

Ancak bu aşamadan sonra iki işlem arasındaki önemli farklılıklar göze çarpmaktadır. Zira; geri alım hakkında lehtarın taşınmazın mülkiyetini devralması için, muhataba hakkını kullandığı yönünde tek taraflı bir irade beyanı yöneltmesi gerekmektedir. Hak kullanıldığında, satış ilişkisi de kendiliğinden meydana gelmiş olacaktır<sup>384</sup>. Buna karşılık; inancılı işlemde taşınmazın, işlem için belirlenen amaç gerçekleşmeden yahut teminat olarak verilmiş ise borç ifa edilmeden inanana devri söz konusu olmayacaktır<sup>385</sup>. Bu durumda da devir için, inananın inanılandan yalnızca

<sup>377</sup> ÇETİNER, s. 378 vd.; PARLAK BÖRÜ, s. 258.

<sup>378</sup> ALTAŞ/KURT, s.4; AYANOĞLU MORALI, s. 36; GÜVENÇ, s. 34; HALMAN ÇETİN, s. 265; HELVACI, Lex Commissoria, s. 108 vd.; OKTAY ÖZDEMİR, s. 663 vd.; ÖZKAYA, s. 47; ÖZSUNAY, s. 102 vd.; ÖZTÜRK, s. 61; PARLAK BÖRÜ, s. 257 vd.; SAPANOĞLU, s. 371; TENKEKİ, s. 23.

<sup>379</sup> ALTAŞ/KURT, s.4; AYANOĞLU MORALI, s. 37; GÜVENÇ, s. 35; HALMAN ÇETİN, s. 265; OKTAY ÖZDEMİR, s. 658; ÖZKAYA, s. 47; ÖZTÜRK, s. 61; PARLAK BÖRÜ, s. 257 vd.; SAPANOĞLU, s. 372.

<sup>380</sup> Bkz. Birinci Bölüm: III. Geri Alım Hakkının Konusu.

<sup>381</sup> TBK madde 706: Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır.

<sup>382</sup> ADAY, s. 92; AYANOĞLU MORALI, s. 185; ÇETİNER, s. 373; EREN, s. 231; EREN, Borçlar Genel, s. 383; ERTAŞ, s. 280; HALMAN ÇETİN, s. 269; HELVACI, İpotek, s. 281; HELVACI, Lex Commissoria, s. 111; NOMER, s. 22; NOMER, Makale, 2010; PARLAK BÖRÜ, s. 255; SİRMEN, s. 330; TENKEKİ, s. 65 vd.; UYGUR, s. 186.

<sup>383</sup> Bkz. Birinci Bölüm: VI. A. 1. b. Geri Alım Sözleşmesinde Şekil.

<sup>384</sup> Bkz. Birinci Bölüm: IV. E. Yenilik Doğuran Hak Teorisi.

<sup>385</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 174; ÇETİNER, s. 372; NOMER, s. 23; PARLAK BÖRÜ, s. 257.

mülkiyetin kendisine devri yönünde bir alacak hakkı bulunmakta olup, inanılan devre muvafakat etmedikçe satış gerçekleşmeyecektir<sup>386</sup>.

İnançlı işlemde, taraflarca belirlenen amaç gerçekleştiğinde yahut süre sona erdiğinde inanılanın mülkiyeti inananıya iade borcu yani inananın alacak hakkı kendiliğinden doğmakta; geri alım hakkında ise hakkın kullanılıp kullanılmayacağı hususu tamamen lehtarın ihtiyarında kalmaktadır<sup>387</sup>.

Yine geri alım hakkı taşınmazın tapu kaydına şerh verilebilirken, inancılı işlemin şerh verilmesi hukuken mümkün değildir<sup>388</sup>. Zira ileride<sup>389</sup> bahsedildiği gibi, kişisel hakların şerhi ancak bu konuda mevcut bir yasa hükmünün bulunması halinde mümkündür.

## **b. Satış Vaadi Sözleşmesi**

### **i. Genel Bilgi**

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi; satım sözleşmesi yapmak isteyen iki taraf arasında, henüz satım işleminin koşullarının oluşmaması nedeni ile yapılan bir ön sözleşmedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile sözleşmede belirlenen koşulların gerçekleşmesi ile taraflardan biri veya her ikisi asıl sözleşme olan satış sözleşmesinin yapılmasını talep etme hak ve yetkisine sahip olmaktadır<sup>390</sup>. Satış vaadi sözleşmesinin bir tarafında, taşınmazın mülkiyetini karşı tarafa geçirmeyi taahhüt eden vaat borçlusu; diğer tarafında ise vaat borçlusundan taşınmazı bedelini ödeyerek satın almayı vaat eden vaat alacaklısı bulunmaktadır<sup>391</sup>.

<sup>386</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 174; ÇETİNER, s. 372; NOMER, s. 23; PARLAK BÖRÜ, s. 257.

<sup>387</sup> ÇETİNER, s. 372; NOMER, s. 23; TENKEKEÇİ, s. 102 vd.

<sup>388</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 174 vd.; ÇETİNER, s. 373; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 617; NOMER, s. 23; TENKEKEÇİ, s. 100.

<sup>389</sup> Bkz. İkinci Bölüm: I. Geri Alım Hakkının Tapu Kütüğüne Şerh Verilmesi.

<sup>390</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 472; ALP, s. 2; ANTALYA/TOPUZ, s. 179; ÇETİNER, s. 383; EREN, s. 235; EREN, Borçlar Özel, s. 192 vd.; ERTAŞ, s. 306; ESENER/GÜVEN, s. 223; NOMER, s. 21; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 3 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 390; ÖZBİLEN, s. 278 vd.; ÖZENLİ, s. 7; SİRMEN, s. 337; SURLU, s. 32 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 132; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 66.

<sup>391</sup> ALP, s. 3; ÖZENLİ, s. 86 vd.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, TMK 706. madde ile TBK 237. madde gereği “*resmi şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz*”<sup>392</sup>. Resmi şeklin yerine getirileceği merci ise tapu sicil müdürlüğü ile noterliklerdir<sup>393</sup>, <sup>394</sup>. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin; bir ön sözleşme olması nedeni ile TBK 29. maddede yer alan “*Kanunlarda öngörülen istisnalar dışında...*” ibaresinde belirtilen istisnalardan biri de Noterlik Kanunu’nun “*Noterlerin genel olarak yapacakları işler*” başlıklı 60. maddesidir. Bu maddede; taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin noterler nezdinde düzenlenmesi yönünde açık hüküm bulunmakla, bahsi geçen tereddüt ortadan kalkmaktadır<sup>395</sup>. Ancak bazı yazarlar<sup>396</sup>; Noterlik Kanunu 60. maddesi gereği, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini düzenlenmeye münhasıran noterliklerin yetkili olacağı ve bu hususta tapu sicil müdürlüklerinin yetkili olmadığı görüşündedir. Bu görüş karşısındaki ve genel olarak üzerinde uzlaşılan görüş gereğince; taşınmaz satımına ilişkin resmi senedi düzenlenmeye yetkili olan tapu sicil müdürlüklerinin, daha dar kapsamlı satım vaadi sözleşmesi düzenlemeye de yetkili olduğunun kabul edilmesi gerekmektedir<sup>397</sup>.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin en önemli hükmü, sözleşmenin bir tarafına yahut her iki tarafına sözleşme konusu taşınmazın satımını talep etme hak ve yetkisi vermesidir<sup>398</sup>. Ancak işlemin gerçekleşmesi için, satış isteyen tarafın bu hakkını

<sup>392</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 472; ALP, s. 15 vd.; ÇETİNER, s. 381; EREN, s. 236; EREN, Borçlar Özel, s. 194 vd.; ERTAŞ, s. 306; ESENER/GÜVEN, s. 223; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 115 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 391; ÖZBİLEN, s. 277; ÖZENLİ, s. 60 vd.; SİRMEN, s. 337; SURLU, s. 44; TUĞ, s. 65. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 132 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1274; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 66.

<sup>393</sup> AYBAY/HATEMİ, s. 168; ALP, s. 15; ÇETİNER, s. 381; EREN, s. 236; EREN, Borçlar Özel, s. 194 vd.; ERTAŞ, s. 306; ESENER/GÜVEN, s. 223; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 115 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 391; ÖZENLİ, s. 60 vd.; SİRMEN, s. 337; SURLU, s. 44; TUĞ, s. 65. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 132 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1274; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 66 vd.

<sup>394</sup> “Kaynağını Borçlar Kanunu’nun 22. maddesinden alan satış vaadi sözleşmeleri Borçlar Kanunu’nun 213. maddesinde Türk Medeni Kanunu’nun 706 ve Noterlik Kanunu’nun 89. maddesi uyarınca Noter önünde resen düzenlenmesi gerekir.” (YARGITAY 14. HD. 2006/1462 E., 2006/2344 K. 03.03.2006 T., Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 20.07.2018).

<sup>395</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 472; ALP, s. 15; ÇETİNER, s. 381; EREN, s. 211; ESENER/GÜVEN, s. 223 vd.; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 117; ÖZBİLEN, s. 279; ÖZENLİ, s. 61; SİRMEN, s. 337; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 133.

<sup>396</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 472.

<sup>397</sup> EREN, s. 236; ESENER/GÜVEN, s. 224; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 117 vd.; ÖZBİLEN, s. 280; SİRMEN, s. 337; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 132 vd.

<sup>398</sup> ALP, s. 31; ÇETİNER, s. 378 vd.; ERTAŞ, s. 306; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 392; ÖZENLİ, s. 7; SİRMEN, s. 338; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 132 vd.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 67.

kullanması ve tarafların tapu müdürlüğü huzurunda satım işlemini gerçekleştirmeleri gerekecektir. Zira satım işlemi hakkın kullanılması ile kendiliğinden gerçekleşmez<sup>399</sup>.

## **ii. Satış Vaadi Sözleşmesi İle Geri Alım Sözleşmesinin Karşılaştırılması**

Geri alım sözleşmesi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesi hem benzer hem de farklı yanları olan iki sözleşmedir. İki sözleşmenin benzer yanlarından bahsetmek gerekirse; her iki sözleşme de resmi şekilde düzenlenmekte olup<sup>400</sup>, yine tapu kütüğüne şerh verilerek üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmektedir<sup>401</sup>. Her iki sözleşme de uygulamada teminat amacı ile kullanılmaktadır<sup>402</sup>. Ayrıca geri alım sözleşmesinde hak lehtarının ve satış vaadi sözleşmesinde de vaat alacaklısının sözleşmenin kendilerine vermiş olduğu hakkı kullanmaları gerekmektedir. Aksi halde, geri alım borçlusunun mülkiyeti devir<sup>403</sup> ve satış vaadi sözleşmesinde de vaat borçlusunun satım sözleşmesi yapma borçları doğmaz<sup>404</sup>. Son ortak özellik ise her iki sözleşmenin hak lehtarlarının, haklarını kullandıklarında karşı tarafın bir satım sözleşmesine taraf olmasını sağlamış olmalarıdır<sup>405</sup>.

Yukarıda belirtilen ortak yönlerin yanı sıra, iki sözleşme bazı noktalarda birbirinden ayrılmaktadır. Şöyle ki; öncelikle geri alım hakkında taşınmazın mülkiyeti en başından devredilmesine rağmen, satış vaadi sözleşmesinde lehtara yalnızca taşınmazın satışını talep etme hakkı verilmektedir<sup>406</sup>. Örneğin, borcu için teminat vermek isteyen taşınmaz maliki, geri alım hakkı kapsamında taşınmazını geri alım hakkını saklı tutmak kaydı ile

<sup>399</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 472; ALP, s. 31; ERTAŞ, s. 306 vd.; ÖZENLİ, s. 24; SURLU, s. 297; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 133; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 67.

<sup>400</sup> ALP, s. 6; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1274.

<sup>401</sup> ADAY, Makale, s. 611; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 314; ANTALYA/TOPUZ, s. 179 vd.; ÇETİNER, s. 381; ERTAŞ, s. 169; HATEMİ/SEROZAN / ARPACI, s. 617; KOCAYUSUFAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 103; KUTLU, s. 21; NOMER/ERGÜNE, s. 154; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 213; SİRMEN, s. 207 SENGURBEY, İsmet, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, Sermet Matbaası, İstanbul, 1963, s. 8; TEKİNAY, Selahattin Sulhi/AKMAN, Sermet/BURCUOĞLU, Haluk/ALTOP, Atilla, Eşya Hukuku, Cilt 1, 5. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1989, s. 379; YILMAZ, s. 163 vd.

<sup>402</sup> ÇETİNER, s. 378 vd.

<sup>403</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: II. C. 2. Mülkiyetin Devri Yükümlülüğü.

<sup>404</sup> Bkz. Birinci Bölüm: VI. A. 3. b. i. Genel Bilgi.

<sup>405</sup> ÖZENLİ, s. 9.

<sup>406</sup> ÇETİNER, s. 378.



en başında alacaklıya devir etmekte; ancak satış vaadi sözleşmesi söz konusu ise yalnızca borcunu ifa etmediği takdirde taşınmazını devir etme yükümü altına girmektedir<sup>407</sup>.

Yine geri alım hakkı yenilik doğuran bir hak olup, satış vaadi ise bir ön sözleşmedir<sup>408</sup>. Yenilik doğuran bir hak olması nedeni ile geri alım hakkının lehtarı, hakkını kullandığında muhatap ile aralarında satım ilişkisi meydana geleceğinden; ayrıca bir satım sözleşmesi yapmaları gerekmeyecektir<sup>409</sup>. Satış vaadi sözleşmesinde; vaat alacaklısı hakkını kullandığında, vaat borçlusuna ile aralarında bir satım sözleşmesi düzenlenmeden mülkiyeti devir alması mümkün olmayacaktır<sup>410</sup>. Hakkın kullanımına rağmen taraflardan birinin tapu müdürlüğü huzurunda satım işlemine iştirak etmekten kaçınması durumunda, diğer taraf satım işlemine iştirakten imtina eden taraf aleyhinde bir dava ikame edebilecektir<sup>411</sup>. Bu davanın mahiyeti ve hukuki sonuçları hakkında farklı görüşler bulunmaktadır. Bu görüşlerin ilkinde göre; bu davanın kabulü halinde, hüküm yalnızca satım işlemine katılmayan tarafın irade beyanı yerine geçecek, ancak mülkiyetin kendiliğinden devrini sağlamayacaktır<sup>412</sup>. Bu nedenle; davalı yanın karar sonrası tescil işlemini gerçekleştirmekten imtina etmesi halinde bu kez, davacı/ vaat alacaklısı, TMK 716. madde gereği bir dava ikame ederek tescilin mahkeme kararı ile gerçekleştirilmesini talep edebilecektir<sup>413</sup>. Diğer görüşe göre ise burada satıştan imtina eden vaat borçlusuna karşı ikame edilen ilk dava kapsamında verilen karar; yeniden ikinci bir dava açılmasına gerek olmaksızın, doğrudan doğruya tescili sağlayacaktır<sup>414</sup>. Yargıtay'ın da<sup>415</sup> aynı görüşü benimsediği görülmektedir.

<sup>407</sup> ÇETİNER, s. 378.

<sup>408</sup> SURLU, s. 51.

<sup>409</sup> Bkz. Birinci Bölüm: IV. E. Yenilik Doğuran Hak Teorisi.

<sup>410</sup> ALP, s. 13; NOMER, s. 21; SURLU, s. 51.

<sup>411</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 472; ALP, s. 61; EREN, Borçlar Özel, s. 195; ERTAŞ, s. 306 vd.; ESENER/GÜVEN, s. 224 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 396 vd.; ÖZENLİ, s. 24; SURLU, s. 297; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 134; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 67.

<sup>412</sup> ALP, s. 61; ERTAŞ, s. 306 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 397 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 134.

<sup>413</sup> ALP, s. 61; ERTAŞ, s. 306 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 397 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 134.

<sup>414</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 472; EREN, s. 237 vd.; EREN, Borçlar Özel, s. 195 vd.; ERTAŞ, s. 306 vd.; ESENER/GÜVEN, s. 225; SURLU, s. 297; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 67.

<sup>415</sup> "...Tapulama Kanununun, 41. maddesinde yer alan "bu bölümde aksine hüküm bulunmayan hallerde. Türk Kanunu Medenisiyle diğer kanunların iktisap ve tescile ilişkin hükmü uygulanır" hükmü, satış vaadi sözleşmesine dayanan ve Medeni Kanun'un 642; maddesi hükmü, gereğince açılan, tescile zorlama davasını da kapsamına almaktadır. Bu nedenlerle karşı görüşe katılmak mümkün olmadığından, satış vaadi sözleşmesine dayanan: Medeni Kanun'un 642. maddesi

Yine geri alım hakkında muhatap, hak lehtarına hakkını kullanması yönündeki talep hakkını haiz değildir. Lehtar hakkını kullanmak hususunda bir irade serbestisine sahiptir. Ancak satış vaadi sözleşmesinde, her iki taraf da hakkını kullanarak satış işleminin gerçekleşmesini sağlama imkanına sahip bulunmaktadır<sup>416</sup>.

### c. Taşınmaz Satım Sözleşmesi

Satış sözleşmesi TBK 207. madde gereği “..., satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir”. Taşınmaz satış sözleşmesi için bazı yazarlarca<sup>417</sup> yapılan tanıma da burada ayrıca zikretmekte fayda görülmektedir. Bu tanıma göre; taşınmaz satım sözleşmesi “...bir arazi, tapu kütüğünde ayrı bir sayfada kayıt edilebilen bağımsız ve sürekli hak veya kat mülkiyetine tabi bir bağımsız bölümün mülkiyetinin ve zilyedliğinin devrinin konu edildiği sözleşmelerdir”.

Taşınmaz satım sözleşmesi; kural olarak resmi şekle tabi olup (TBK 237. madde ilk fıkra ve TMK madde 706)<sup>418</sup>, satışa ilişkin resmi senet Tapu Kanunu 26. maddesinin birinci fıkrası<sup>419</sup> gereği, tapu daireleri tarafından düzenlenecektir<sup>420</sup>. Bu kurala aykırı olarak yapılan satış işlemleri, baskın görüşe göre kesin hükümsüzlük sonucu ile karşı

---

*hükümünce mülkiyetin, satış vaadi sözleşmesinden yararlanan akite aidiyetine karar verilmesi isteğini kapsayan davaların tapulama mahkemesinin görevi içinde bulunduğu karar verilmesi gerekir”. (YARGITAY İBGK 1970/1 E., 1971/2 K., 25.10.1971 T. Karar, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası: Erişim tarihi: 04.10.2018).*

<sup>416</sup> ÖZENLİ, s. 9; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 101.

<sup>417</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 175; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 122.

<sup>418</sup> EREN, s. 210; EREN, Borçlar Özel, s. 179; TUĞ, s. 95.YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 122; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1270; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 60.

<sup>419</sup> Tapu Kanunu 26. madde birinci fıkrası: “Mülkiyete, mülkiyetin gayrı ayni haklara ve müşterek bir arzın hissedarları veya birbirine muttasıl gayrimenkullerin sahipleri arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın, muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakilen istimaline elverişli bir bölümünden münhasıran istifadesini temin gayesiyle Medeni Kanunun 753 üncü maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vadine mütedair resmi senetler tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından tanzim edilir”.

<sup>420</sup> EREN, s. 210; EREN, Borçlar Özel, s. 179; TUĞ, s. 95 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 122; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1270; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 60.

karşıya kalacaktır<sup>421</sup>, <sup>422</sup>. Bu yönü ile taşınmaz satım sözleşmesi ile geri alım sözleşmesi benzerlik göstermektedir<sup>423</sup>.

Geri alım sözleşmesi ile her ne kadar taşınmaz satış sözleşmesindeki gibi işleme konu taşınmazın mülkiyetinin devri sonucu amaçlanmakta<sup>424</sup> ise de bu iki sözleşme arasında büyük farklar mevcuttur. Şöyle ki, taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesi ile taraflar arasında satım ilişkisi doğmuş olmaktadır<sup>425</sup>. Ancak geri alım hakkının tesisi tek başına satım işleminin gerçekleşmesine yetmemektedir. Zira; hakkın tesisinden sonra hak lehtarınca kullanılmaması durumunda, satım işlemi taraflar arasında gerçekleşmeyecektir<sup>426</sup>. Yine taşınmaz satış sözleşmesinde iki tarafın da irade beyanı ile satım ilişkisi kurulmasına rağmen<sup>427</sup>; geri alım hakkında lehtarın hakkını kullandığına dair muhataba yöneltilmiş olduğu tek taraflı irade beyanı, satım ilişkisinin kurulması için yeterli olmaktadır<sup>428</sup>. Son olarak; geri alım sözleşmesi yukarıda<sup>429</sup> belirtildiği gibi hem tapu müdürlükleri ve hem de noterler nezdinde düzenlenmesine rağmen, taşınmaz satım sözleşmesi yalnızca tapu müdürlükleri nezdinde düzenlenebilmektedir<sup>430</sup>.

## **B. Geri Alım Hakkının Ölümüne Bağlı Bir Tasarruf Gereği Tanınması**

Geri alım hakkı yukarıda<sup>431</sup> da bahsedildiği gibi sözleşme ile tesis edilebildiği gibi bir ölümüne bağlı tasarruf gereği de tesis edilebilmektedir. Bu durumda; TMK'da "*Ölümüne Bağlı Tasarrufların Şekilleri*" başlıklı 531. madde ile başlayan bölümde düzenlendiği gibi, ilgili ölümüne bağlı tasarrufun tabi olduğu şekil şartları geçerli olacaktır. Ölümüne bağlı tasarruf yolu ile geri alım hakkı tesisi iki biçimde ortaya çıkmaktadır. Bunlardan ilkinde;

<sup>421</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 466; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 122 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1273; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 60 vd.

<sup>422</sup> Konu hakkındaki diğer görüşler için bkz. EREN, Borçlar Özel, s. 183 vd.; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 60 vd.

<sup>423</sup> Geri alım sözleşmesinde şekil koşulları için bkz. Birinci Bölüm: VI. A. 1. b. Geri Alım Sözleşmesinde Şekil.

<sup>424</sup> Bkz. Birinci Bölüm: I. Tanım.

<sup>425</sup> NOMER, s. 20; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 122 vd.

<sup>426</sup> Bkz. Birinci Bölüm: IV. E. Yenilik Doğuran Hak Teorisi.

<sup>427</sup> NOMER, s. 20; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 122.

<sup>428</sup> Bkz. Birinci Bölüm: IV. E. Yenilik Doğuran Hak Teorisi.

<sup>429</sup> Bkz. Birinci Bölüm: VI. A. 1. b. Geri Alım Sözleşmesinde Şekil.

<sup>430</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 464; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 122 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1270.

<sup>431</sup> Bkz. Birinci Bölüm: V. A. 1. a. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı.

hakkın tesisi vasiyetname nedeni ile söz konusu olmaktadır. Burada hakkın tesisi malikin tek taraflı olarak düzenlemiş olduğu bir ölüme bağı tasarruf ile değil fakat mirasçılar tarafından sağlanmaktadır. Şöyle ki geri alım vasiyeti ile malik; mirasçılarının, kendisinin ölümü üzerine, terekede yer alacak bir taşınmazı için, vasiyet alacaklısı olarak belirlediğı kişi ile bir geri alım sözleşmesi kurmaları yönünde bir yükümlölük altına girmelerini sağlamış olacaktır.<sup>432</sup> Bu durumda malik tarafından gerçekleştirilecek ölüme bağı tasarruf; TMK madde 532’de düzenlenen resmi vasiyetname, TMK madde 538’de düzenlenen el yazısı ile vasiyetname veya TMK madde 539 vd. hükümleri ile düzenlenen sözlü vasiyetname hükümlerine tabi olarak yapılabilecektir<sup>433</sup>.

Geri alım hakkının miras sözleşmesi gereğı kurulması söz konusu olduğunda ise yine malikin ölümü üzerine mirasçılar ile miras sözleşmesi lehtar arasında bir geri alım sözleşmesi kurulmasının sağlanması amaçlanacaktır<sup>434</sup>. Bu durumda, vasiyet gibi tek taraflı değil iki taraflı bir ölüme bağı tasarruf söz konusudur. Miras sözleşmesinin TMK 545. maddede yer alan hükümlere göre resmi vasiyetname şeklinde düzenlenmesi gerekecektir<sup>435</sup>.

<sup>432</sup> CİĞERİM, s. 6 vd.; ÇABRİ, Sezer, Miras Hukuku Şerhi, Cilt:1, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2018, s. 304 vd.; DEMİRBAŞ, Feride, s. 254 vd.; EREN, s. 207 vd.; ERKAN, s. 16; SEBÜK, s. 26; TAKIŞ, s. 8 vd.; YÜCEL, s. 22 vd.

<sup>433</sup> AVCI BRAUN, s. 1454; EREN, s. 207 vd.; ÖZBİLEN, s. 285; TANDOĞAN, s. 278; TEKİNAY, s. 4; Ölüme bağı tasarruflar için geçerli şekil koşulları için bkz. ÇABRİ, s. 509 vd.; DURAL, Mustafa/ÖZ, Turgut, Miras Hukuku, 13. Bası, Kitabevi, İstanbul, 2019, s. 79 vd.; HATEMİ, Hüseyin, Miras Hukuku, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2018, s. 98 vd.; SEROZAN, Rona/ENGİN, Baki İlkay, Miras Hukuku, 5. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2018, s. 266 vd.; TUĞ, s. 113 vd.

<sup>434</sup> DEMİRBAŞ, Feride, s. 254 vd.; ERKAN, s. 16; YÜCEL, s. 16.

<sup>435</sup> AVCI BRAUN, s. 1454; EREN, s. 207 vd.; ÖZBİLEN, s. 285; TANDOĞAN, s. 278; TEKİNAY, s. 4; Ölüme bağı tasarruflar için geçerli şekil koşulları için bkz. ÇABRİ, s. 651 vd.; DURAL/ÖZ, s. 99 vd.; HATEMİ, Miras, s. 107 vd.; SEROZAN, Rona / ENGİN, Baki İlkay, Miras Hukuku, 5. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2018, s. 266 vd.; TUĞ, s. 113 vd.

## İKİNCİ BÖLÜM: GERİ ALIM HAKKININ TAPU KÜTÜĞÜNE ŞERH VERİLMESİ VE TEMİNAT VERME AMACINA YÖNELİK GÖRÜNÜMLERİ

### I. GERİ ALIM HAKKININ TAPU KÜTÜĞÜNE ŞERH VERİLMESİ

TMK sisteminde şerhler üç durumda söz konusu olmaktadır. Bunlardan ilki kişisel hakların şerhi, ikincisi tasarruf yetkisinin kısıtlanmalarının şerhi ve sonuncusu ise geçici tescil şerhidir (TMK 1009 vd. ve TST madde 46)<sup>436</sup>. Kişisel hakların şerhini düzenleyen TMK 1009. madde gereği; ancak maddede sayılan haklar ile şerh edilebileceği diğer kanun maddelerinde açıkça belirtilen diğer haklar, tapu siciline şerh edilebilmektedir. Zira şerh edilebilecek kişisel haklar için, sınırlı sayı ilkesi geçerlidir<sup>437</sup>, <sup>438</sup>. Çalışma konusu olan geri alım hakkı da bu haklardan olup, tapu siciline şerh edilebilmektedir<sup>439</sup>.

<sup>436</sup> ADAY, Makale, s. 609; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 314 vd.; ANTALYA/TOPUZ, s. 176; AYBAY/HATEMİ, s. 91 vd.; ERMAN, s. 41; ERTAŞ, s. 169; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Türk Medeni Kanunu'nun Getirdiği Yeni Şerhler, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007, s. 2; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 424 vd.; KARAHASAN, s. 650; KILIÇ, Yaren, "Tapu Sicilinde Yapılan Tesciller, Şerhler ve Beyanlar", Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisan Tezi, İzmir, 2017, s. 64; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 183; KURT, Ekrem, Tapu Sicili, s. 48; NOMER/ERGÜNE, s. 151 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 212; SAYMEN/ELBİR, s. 168 vd.; SEBÜK, s. 52; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 378 vd.; YILMAZ, s. 162.

<sup>437</sup> ADAY, Makale, s. 610; AKALP-DEMİRTABAK, s. 28; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 314; ANTALYA/TOPUZ, s. 176 vd.; AYBAY/HATEMİ, s. 92; EREL, s. 95; EREN, s. 464; ERTAŞ, s. 169 vd.; GÜMÜŞ, Şerhler, s. 95 vd.; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 426; KARAHASAN, s. 652; KILIÇ, s. 65; KISAGÜN, s. 743 vd.; KURT, Ekrem, Tapu Sicili, s. 49; KUTLU, s. 21; NOMER, s. 68; NOMER/ERGÜNE, s. 151; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 213; OLGAC, s. 254; SAYMEN/ELBİR, s". 168; SEBÜK, s. 53; SEÇER, Yaren, s. 41; SİRMEN, s. 207; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 378; WIELAND, s. 863 vd.; YILMAZ, s. 163.

<sup>438</sup> "...Türk Medeni Kanunu'nun 1009.maddesinde tapu siciline şerh verilecek haklar tek tek sayılmış olup devre tatil hakkı yer almadığından tapu siciline şerh bile edilemez." (YARGITAY 12. HD. 24.04.2012 T., 2014/9207 E., 2014/12090 K., Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 10.07.2018); ANTALYA / TOPUZ, s. 177, dipnotu:285.

<sup>439</sup> ADAY, Makale, s. 610; AKALP-DEMİRTABAK, s. 28; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 314; ANTALYA/TOPUZ, s. 176 vd.; AYBAY/HATEMİ, s. 92; AYİTER, s. 70; ÇETİNKAYA, s. 39; EREL, s. 95; EREN, s. 464; EREN, Borçlar Özel, s. 223 vd.; ERTAŞ, s. 169 vd.; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 22; GÜMÜŞ, Şerhler, s. 95 vd.; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 275; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 426; KARAHASAN, s. 652; KILIÇ, s. 65; KISAGÜN, s. 743 vd.; KURT, Ekrem, Tapu Sicili, s. 49; NOMER, s. 68; NOMER/ERGÜNE, s. 151 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 213; OLGAC, s. 254; SAYMEN/ELBİR, s". 168; SEBÜK, s. 53; SİRMEN, s. 207; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 379; WIELAND, s. 863; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1296; YILMAZ, s. 164.

Geri alım hakkının; diğer kişisel haklar gibi, yalnızca hakkın düzenlendiği sözleşmenin tarafları açısından hüküm ve sonuç doğuracağı (nisbilik ilkesi) kabul edilmektedir<sup>440</sup>. Yani geri alım hakkının lehtarı; hakkın tapu siciline şerh verilmemesi halinde bu hakkını, yalnızca taşınmaz maliki ile malikin külli haleflerine karşı kullanabilecektir<sup>441</sup>. Örneklendirmek gerekirse; malik M'nin taşınmazı üzerinde H lehine bir geri alım hakkı tesis etmesi söz konusu ise ve ancak bu hak tapu kaydına şerh verilmemişse, hak tesisinden sonra M'nin taşınmazını Ü'ye devretmesi durumunda H hakkını Ü'ye karşı ileri süremeyecektir.

Ancak hakkın şerhi ile bu hüküm ve sonuçlar; sözleşmenin taraflarının dışında taşınmaz üzerinde hak sahibi olacak üçüncü kişilere de etki etmeye başlayacak olup, yeni malikler de şerhi bilmediklerini iddia edemeyecektir<sup>442</sup>. Bu yönde bir Yargıtay içtihadını zikretmekte fayda vardır<sup>443</sup>. TMK 1009. maddede de bu konu şu şekilde düzenlenmiştir: *“Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerh edilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir. Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir”*.

<sup>440</sup> ANTALYA/TOPUZ, s. 178; AVCI BRAUN, s. 1455; AYBAY/HATEMİ, s. 92; EREN, Borçlar Özel, s. 223 vd.; ERMAN, s. 41; FEYZİOĞLU, s. 83 vd.; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 275; KARAHASAN, s. 651; KILIÇ, s. 64; KISAGÜN, s. 737 vd.; OLGAC, s. 254; SEBÜK, İştira, 6; SEÇER, Yaren, s. 40; SEROZAN, s. 461; TANDOĞAN, s. 280; TEKİNAY, s. 5; TEKİNAY, Makale, s. 511.

<sup>441</sup> ANTALYA/TOPUZ, s. 178; AVCI BRAUN, s. 1455; AYAN, Eşya, s. 429; AYBAY/HATEMİ, s. 92; EREL, s. 174; EREN, s. 464; EREN, Borçlar Özel, s. 223 vd.; ERMAN, s. 41; FEYZİOĞLU, s. 83 vd.; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 20; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 275; KARAHASAN, s. 651; KILIÇ, s. 64; KISAGÜN, s. 738; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 535; OLGAC, s. 254; SEÇER, Yaren, s. 40; SEROZAN, s. 461; SİRMEN, s. 412; TANDOĞAN, s. 280; TEKİNAY, s. 5; TEKİNAY, Makale, s. 511; WIELAND, s. 863; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 137.

<sup>442</sup> ANTALYA/TOPUZ, s. 178; AVCI BRAUN, s. 1455; AYAN, Eşya, s. 429; AYANOĞLU MORALI, s. 171; DOĞAN, Murat, Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisi Kısıtlanmasının Şerhi, Seçkin Yayınları, Ankara, 2004, s. 43; EREN, s. 464; EREN, Borçlar Özel, s. 224; ERMAN, s. 41; ESENER/GÜVEN, s. 291; FEYZİOĞLU, s. 84; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 20; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 296 vd.; KARAHASAN, s. 651; KILIÇ, s. 64; KISAGÜN, s. 738; NOMER, s. 69; NOMER/ERGÜNE, s. 154; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 535; OLGAC, s. 254; SEBÜK, s. 55; SİRMEN, s. 211; TANDOĞAN, s. 280; TEKİNAY, s. 5; TEKİNAY, Makale, s. 511; WIELAND, s. 863.

<sup>443</sup> “...Taşınmaz bir malın maliki temlik ettiği bu malını önceden sözleşme ile belirlenen koşullarla yeniden satın alma hakkını saklı tutmuş ise ortada vefa hakkının varlığından söz edilir. Bu koşullar satış bedeline, vefa hakkının süresine vs. ye ilişkin olabilirler. Vefa hakkı tapu siciline şerh edilirse aynı hak gücünü kazanır ve hakkın ilişkin bulunduğu süre içerisinde taşınmaz malı iktisap den herkese karşı ileri sürülebilir.” (YARGITAY HGK, 09.12.1987 T., 1987/464 E., 1987/912 K.-Kazancı İctihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 21.06.2018); aynı yönde diğer kararlar için bkz. KARAHASAN, s. 1283.

Bu açıklamadan da anlaşıldığı üzere, şerh ilgili kişisel hakkın iki tarafı için de farklı işlevler görmektedir. Hak lehtar; şerh sayesinde, malikin taşınmaz hakkında yapacağı potansiyel devirler karşısında, hakkını şerh süresi boyunca yeni maliklere karşı ileri sürebilme imkanını muhafaza etmiş olacaktır<sup>444</sup>. Aksi halde; yeni malik taşınmazın mülkiyetini kazandıktan sonra, geri alım hakkı nedeni ile devir borcu altına girmeyecektir. Buna karşılık, muhatap, üçüncü kişi malikin mülkiyeti hak lehtarına devretmesini sağlayabilecektir. Bunu gerçekleştirmez ise hak lehtar, muhataba karşı TBK 112. madde hükümlerine göre borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi nedeni ile zararının giderilmesini talep edebilecektir<sup>445</sup>. Diğer yandan; malik de taşınmaz hakkında bir devir işlemi gerçekleştirirse, hakkın şerh edilmesi halinde, hak lehtarının uğraması muhtemel zararları karşılamaktan kurtulmuş olacaktır<sup>446</sup>.

Bahsi geçen durumun tek istisnası ise devri gerçekleştiren muhatap ile yeni malik tarafından TBK 129. maddede bahsi geçen bir üçüncü kişi (hak lehtar) yararına bir sözleşme yapılması halinde söz konusu olacaktır<sup>447</sup>. Ancak bu halde dahi hak lehtarının hakkını muhataba karşı kullanması mümkün olacak olup, muhatabın hukuki sorumluluğu sona ermeyecektir. Hak lehtar, dilerse muhataba başvuracak yahut TBK 129. maddenin ikinci fıkrası gereğince “..*tarafkların amacına ve örf ve adete uygun düştüğü takdirde.*” mülkiyetin kendisine devrini yeni malikten talep edebilecektir<sup>448</sup>.

#### A. Geri Alım Hakkının Şerh Verilmesinin Koşulları

Bu bölümde; şerhin koşulları olan geçerli bir geri alım sözleşmesinin bulunması, şerh anlaşmasının mevcudiyeti ve şerh talebi üzerinde durulacaktır. Geri alım hakkının şerhi de diğer kişisel hakların şerhi ile aynı hükümlere tabidir<sup>449</sup>. Belirtmek gerekir ki

<sup>444</sup> ANTALYA/TOPUZ, s. 181; EREN, Borçlar Özel, s. 224; FEYZİOĞLU, s. 84; KARAHASAN, s. 651; KISAGÜN, s. 743; NOMER, s. 69; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 535 vd.; OLGAC, s. 256; SEBÜK, s. 51; SEBÜK, İştirak, 6; TEKİNAY, Makale, s. 511.

<sup>445</sup> FEYZİOĞLU, s. 84; KARAHASAN, s. 651; NOMER, s. 69; OLGAC, s. 256; SEBÜK, s. 51; TANDOĞAN, s. 280.

<sup>446</sup> NOMER, s. 69; SEBÜK, s. 51.

<sup>447</sup> NOMER, s. 52.

<sup>448</sup> NOMER, s. 52 vd.

<sup>449</sup> AVCI BRAUN, s.1456; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 275; KILIÇ, s. 81 vd.; OLGAC, s. 254.

aşağıda sayılan koşulların mevcut olmaması halinde şerh tesis edilemeyecek, edilmiş ise geçersiz sayılacaktır<sup>450</sup>.

## 1. Geçerli Bir Geri Alım Sözleşmesi Bulunması

Geri alım hakkının şerhinde; -diğer kişisel hakların şerhinde olduğu gibi- öncelikle geçerli olarak tesis edilmiş bir hakkın, yani geri alım hakkının varlığı gerekmektedir<sup>451</sup>. Yukarıda<sup>452</sup> bahsedildiği gibi hakkın tesisi geri alım sözleşmesinin düzenlenmesi ile mümkündür. Bu hakkın geçerli olarak tesis edilmesi yanında; ayrıca hakkın mevcut olması, yani sona ermemiş olması da gerekmektedir<sup>453</sup>. Aksi halde hakkın şerhi söz konusu olamayacak; geri alım hakkı tapu kütüğüne şerh edilse dahi bu şerh yolsuz olacak, yani geçerli bir şerhin etkilerini doğurmayacaktır<sup>454</sup>.

## 2. Şerh Anlaşması

Geri alım hakkının tapu siciline şerh verilmesi için, taşınmaz maliki ile hak lehtarı arasında düzenlenmiş bir şerh anlaşmasının varlığı gereklidir (TMK 1015. madde)<sup>455</sup>. Şerh anlaşması; taraflarca hakkın tanındığına dair açık beyanları ihtiva eden hükümlerin sözleşmeye eklenmesi ile -konumuz açısından geri alım hakkını tanıyan sözleşmede- düzenleneceği gibi, bu sözleşmeden sonra hakkın tanındığına dair ayrı bir sözleşme ile de düzenlenebilmektedir<sup>456</sup>.

<sup>450</sup> AVCI BRAUN, s.1456; KILIÇ, s. 71 vd.

<sup>451</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 316; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 276; KARAHASAN, s. 654; KILIÇ, s. 71; SEÇER, Yaren, s. 41; SİRMEN, s. 209; SUNGURBEY, s. 46.

<sup>452</sup> Bkz. Birinci Bölüm: VI. A. Geri Alım Sözleşmesi.

<sup>453</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 276 vd.; KILIÇ, s. 71; WIELAND, s. 866.

<sup>454</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 276 vd.; KILIÇ, s. 71; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 251; WIELAND, s. 866.

<sup>455</sup> ADAY, Makale, s. 619; AKİPEK / AKINTÜRK, s. 316; AVCI BRAUN, s.1456; AYİTER, s. 72; BAYGIN, s. 13; EREL, s. 96; ERTAŞ, s. 171; GÜMÜŞ, Şerhler, s. 5; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 295; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 442; KILIÇ, s. 72; KARAHASAN, s. 654; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 190 vd.; KURT, Ekrem, Tapu Sicili, s. 51; KUTLU, s. 22; NOMER, s. 69 vd.; NOMER/ERGÜNE, s. 152; OLGAC, s. 254; SİRMEN, s. 209; SUNGURBEY, s. 47; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 379.

<sup>456</sup> ADAY, Makale, s. 620; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 316; BAYGIN, s. 13; EREL, s. 96; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 295; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 442; KARAHASAN, s. 654; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 190 vd.; NOMER, s. 70; OLGAC, s. 254; SİRMEN, s. 208; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 379; TUNABOYLU, s. 767; YÜCEL, s. 41.



Şerh anlaşmasının, ilgili olduğu taşınmaza ve geri alım hakkının kapsamına ait tüm bilgileri içeriyor olması aranacaktır. Zira şerhten sonra; taşınmaz üzerinde hak sahibi olacak üçüncü kişilerin, mülkiyet devri halinde hangi şartlarda bir satım sözleşmesine taraf olacaklarını bilmeleri ve sair bir hakkın tesisi halinde ise hakkının içeriği konusunda bilgi sahibi olmaları gerekmektedir<sup>457</sup>.

Geri alım sözleşmesinde<sup>458</sup> olduğu gibi, şerh anlaşmasında da geri alım bedelinin yazılması hukuken zorunlu olmayacak; bedel yazılmamış ise malike yapılan devir bedelinin esas alınacağı kabul edilecektir<sup>459</sup>.

Şerh anlaşması mevcut değilse yahut mevcut olmasına rağmen geçerlilik şartlarını haiz değilse, bu durumda hakkın şerhi talep edilemeyecek; edildi ise reddedilecektir<sup>460</sup>. Ancak geçersiz bir şerh anlaşmasına dayanan veya anlaşma olmaksızın tesis edilen şerhin kaldırılması (terkini) şayet karşı taraf terkin işlemine muvafakat etmiyor ise mahkemeden talep edilebilecektir (TMK 1025. maddeye kıyasen)<sup>461</sup>. Bahsi geçen davanın açılmasında amaç; yolsuz şerhin kaldırılarak, tapu kaydının hukuken olması gereken hukuki durumu göstermesinin sağlanması olacaktır<sup>462</sup>. Bu kapsamda; hakkı doğrudan veya dolaylı olarak zarara uğrayan veya uğraması muhtemel olan mülkiyet hakkı sahibi, sınırlı ayni hak sahibi ve şerh edilmiş kişisel hak sahibi, bu davanın davacısı olabilecektir<sup>463</sup>. Davalı ise tapu kaydında adına yolsuz olarak şerh tesis edilen kimseler ile doğrudan veya dolaylı da

<sup>457</sup> ADAY, Makale, s. 626; EREL, s. 97; SUNGURBEY, s. 54; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 381.

<sup>458</sup> Bkz. Birinci Bölüm: VI. A. 2. Geri Alım Sözleşmesi İçeriğine İlişkin Koşullar.

<sup>459</sup> EREL, s. 97.

<sup>460</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 316; ERTAŞ, s. 171; GÜRİSOY/ERE/ CANSEL, s. 276 vd.; KARAHASAN, s. 654; KILIÇ, s. 72; OLGAC, s. 254; SEÇER, Yaren, s. 43; SİRMEN, s. 209; SUNGURBEY, s. 53.

<sup>461</sup> ADAY, Makale, s. 644 vd.; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 316; AYİTER, s. 48; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 276 vd.; KILIÇ, s. 71; KURT, Ekrem, Tapu Sicili, s. 31; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 268; SEÇER, Yaren, s. 43; SUNGURBEY, s. 53; ÜSTÜNDAĞ, Saim, Tapu Kütüğünün Tashihi Davası, Baha Matbaası, İstanbul, 1959, s. 67; YILMAZ, s. 234 vd.

<sup>462</sup> KURT, "Tapu Sicilini Düzeltme Davasının Hukuki Niteliği", Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, Cilt-2, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009, s. 1189-1199.s. 1194; KURT, Ekrem, Tapu Sicili, s. 94; SEÇER, Yaren, s. 83 vd.; ÜSTÜNDAĞ, s. 67 vd.; YILMAZ, s. 235.

<sup>463</sup> KURT, s. 1196; KURT, Ekrem, Tapu Sicili, s. 108 vd.; SEÇER, Yaren, s. 88 vd.; ÜSTÜNDAĞ, s. 92 vd.; YILMAZ, s. 237.

olsa bu şerhten faydalanan kimseler ve bunların külli halefleri olacaktır<sup>464</sup>. Dava kapsamında, tapu kaydında tesis edilen şerhin yolsuz olduğu yönündeki iddia davacı yanca ispat edilmelidir<sup>465</sup>. Burada mahkemece tesis edilecek hüküm tespit niteliğindedir<sup>466</sup>. Bu nedenle davanın kabulü ve kararın kesinleşmesi (tapu memuru hükmün kesinleşme durumunu incelemekle yükümlüdür) durumunda, tapu müdürlüğü tarafından yolsuz olarak tesis edilen şerhin düzeltilmesi sağlanacaktır<sup>467</sup>.

Şerh anlaşmasının, koşula bağlı olarak düzenlenmesinin mümkün olup olmadığı üzerinde durulması gereken bir husustur. Bu konuda şerhin yalnızca geciktirici koşula bağlanabileceği belirtilmektedir<sup>468</sup>. Örnek olarak, taraflarca geri alım hakkına konu taşınmazın hak lehtarları tarafından sigortalanması koşulu ile hakkın şerh edileceği yönünde bir koşul belirlenebilecektir. Bu durumda, taşınmaz hakkında sigorta sözleşmesi düzenlendiği anda koşul gerçekleşmiş olacak ve geri alım hakkının şerhi de talep edilebilecektir. Görüşün gerekçesinde<sup>469</sup>; Tapu Sicil Nizamnamesi (TSN) madde 76’da yer alan “*Tescilin sureti icrasına ve bilhassa tescil talebine ve talebi dermeyan edenin tasarruf salâhiyetinin tetkikine müteallik hükümler (madde 16, ve 17, 18) aşağıdaki maddelerde yazılı hükümlere riayet şartı ile şerhler hakkında da tatbik olunur*” hükmünün bulunduğu belirtilmektedir. Ancak bu görüş, TST yürürlüğe girmeden öncesine aittir.

Kanımca TSN 76. maddenin yürürlükten kalkması nedeni ile şerhin geciktirici koşul dışında bir koşula bağlanamayacağı yönündeki görüş gerekçesiz kalmış olmaktadır. TSN’de belirtilen maddeyi karşılayan bir hüküm TST’de bulunmamaktadır. Ancak TST 16. maddesinde bahsi geçen “...İstem, tescili bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şarta bağlanamaz” hükmünün<sup>470</sup> şerh için de uygulanacağı akla gelse de Aday tarafından,

<sup>464</sup> KURT, s. 1196; KURT, Ekrem, Tapu Sicili, s. 132 vd.; SEÇER, Yaren, s. 92; ÜSTÜNDAĞ, s. 99; YILMAZ, s. 251 vd.

<sup>465</sup> KURT, Ekrem, Tapu Sicili, s. 154 vd.; SEÇER, Yaren, s. 105; YILMAZ, s. 234 vd.

<sup>466</sup> AYİTER, s. 69; KURT, s. 1196; KURT, Ekrem, Tapu Sicili, s. 167vd.; SEÇER, Yaren, s. 78; ÜSTÜNDAĞ, s. 131 vd.; YILMAZ, s. 318 vd.

<sup>467</sup> KURT, Ekrem, Tapu Sicili, s. 168 vd.; SEÇER, Yaren, s. 110; ÜSTÜNDAĞ, s. 131 vd.; YILMAZ, s. 318 vd.

<sup>468</sup> ADAY, Makale, s. 623; EREL, s. 97; KILIÇ, s. 76; SUNGURBEY, s. 52 vd.

<sup>469</sup> EREL, s. 97; SUNGURBEY, s. 52.

<sup>470</sup> TST 14. maddeden önce yürürlükte olan TSN 13. maddesi “Talepler hiçbir kayıt ve şarta tâbi tutulamaz”.

maddenin yalnızca istem ile ilgili olduğu ve bu nedenle hakkın şerh edilmesi için uygulanamayacağı belirtilmektedir<sup>471</sup>.

Buna karşılık, şerhin tesisi için bozucu nitelikte bir koşul belirlenemeyecek ancak koşul hakkın şerhini değil de bizatihi kendisini de sona erdiriyor ise bu durumda bozucu bir koşulun söz konusu olabileceği belirtilmektedir<sup>472</sup>. Yani koşulun gerçekleşmemesi halinde, sadece geri alım hakkına ilişkin şerhin tesisinin mümkün olmaması hukuken kabul edilmemektedir<sup>473</sup>. Aynı örnek ile devam edilecek olursa; taşınmazın lehtar tarafından sigorta ettirilmemesi halinde, şerhin terkin edileceğine ilişkin bir koşul kabul geçersiz sayılacak olup, geri alım hakkının da sona ereceği kararlaştırılmış ise bu durumda koşul geçerli sayılacaktır.

#### **a. Şerh Anlaşmasının Tarafları ve Ehliyet**

Geri alım sözleşmesinde şerh anlaşmasının tarafları, hak lehtarı ve taşınmaz malikidir. Bu kapsamda anlaşma, hakkın lehtarı ve malik için taraf ehliyeti açısından farklı görünüm arz etmektedir<sup>474</sup>.

Malik açısından durumu inceleyecek olursak; şerh anlaşmasına taraf olan malik, istemde bulunarak şerhin tapu siciline işlenmesini sağlama borcu altına girmiş olacaktır<sup>475</sup>. Bu nedenle, malikin tam ehliyetli olduğu durumlarda şerh anlaşmasına taraf olabileceği açıktır<sup>476</sup>. Malikin sınırlı ehliyetsiz olması halinde ise TMK 16. maddesi gereği yasal temsilcisinin onayının alınması gerekmektedir<sup>477</sup>. Kendisine yasal danışman atanan malikin ise her ne kadar geri alım hakkı tesisi TMK 429. maddede belirtilen ve yasal danışmanın muvafakat vermesi gereken işlemler<sup>478</sup> arasında sayılmıyorsa da

<sup>471</sup> ADAY, Makale, s. 623 dipnotu: 63; SUNGURBEY, s. 52 vd.

<sup>472</sup> ADAY, Makale, s. 624; KILIÇ, s. 76; SUNGURBEY, s. 53.

<sup>473</sup> ADAY, Makale, s. 624; KILIÇ, s. 76; SUNGURBEY, s. 53.

<sup>474</sup> ADAY, Makale, s. 625; NOMER, s. 70 vd.

<sup>475</sup> ADAY, Makale, s. 625; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 442; NOMER, s. 70 vd.; SİRMEN, s. 209.

<sup>476</sup> ADAY, Makale, s. 625; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 442; NOMER, s. 70 vd.; SUNGURBEY, s. 53 vd.

<sup>477</sup> ADAY, Makale, s. 625; KILIÇ, s. 72; NOMER, s. 70 vd.

<sup>478</sup> ESENER/GÜNDOĞDU, s. 42; HATEMİ, s. 47; NOMER, s. 30 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, Kişiler, s. 107 vd.

maddedeki “...Taşınmazların alımı, satımı, rehnedilmesi ve bunlar üzerinde başka bir aynı hak kurulması..” hükmünde sayılan işlemler gibi muamele göreceği kabul edilmektedir<sup>479</sup>. Bu durumda, malikin ancak yasal danışmanın muvafakati ile geri alım hakkı için şerh anlaşmasına taraf olabileceği kabul edilmektedir<sup>480</sup>. Bu görüşün gerekçesini Nomer; “MK 379. maddesinin Mehaz İsviçre Medeni Kanunu’ndaki karşılığı olan 395. maddede yer alan -taşınmazın aynı bir mükellefiyet altına sokulması- ibaresinden kaynaklandığını ve burada yasa koyucunun isabetli olarak aynı hak yerine aynı mükellefiyet ifadesi kullanması karşısında taşınmazın aynı bir hak değil de mükellefiyet altına sokulduğunun kabulünün daha isabetli olacağı ve bu nedenle de geri alım hakkının da bu madde kapsamında sayılması gerektiği” olarak belirtmektedir<sup>481</sup>.

Yine TMK 16. maddesinde geçen ayırt etme gücüne sahip küçükler ve kısıtlıların, şerh anlaşmasına taraf olabilmeleri için yasal temsilcilerinin rızasını almaları gerekmektedir<sup>482</sup>. Burada gündeme gelebilecek bir başka soru da şerh anlaşmasına taraf olunması hususunun TMK 462. maddenin birinci fıkrasında yer alan işlemlerden sayılıp sayılmayacağıdır. Burada bahsi geçen işlemler arasında her ne kadar şerh anlaşmasına taraf olunması yer almıyorsa da yukarıda<sup>483</sup> da belirtildiği gibi geri alım hakkı tesisi açısından TMK 462/1 hükmünün kapsamında sayılması gerektiği belirtilmişti. Bu nedenle şerh anlaşmasında taraf olacaklar açısından da aynı hükmün geçerli olacağı kabul edilmelidir.

Hak lehtarı açısından bakıldığında, ortaya çıkacak sonuç şerh anlaşmasının ivazlı olup olmaması durumuna göre değişiklik gösterecektir<sup>484</sup>. Zira anlaşmada bir ivaz öngörülüyor ise lehtarın bir borç altına girmesi söz konusu olacak, şayet ivazsız bir anlaşma söz konusu ise karşılıksız bir hak tesisi söz konusu olacaktır<sup>485</sup>. Anlaşmanın ivazlı olması halinde, tam ehliyetli lehtar açısından bir şart aranmazken<sup>486</sup>; sınırlı

<sup>479</sup> ADAY, Makale, s. 625; NOMER, s. 71.

<sup>480</sup> ADAY, Makale, s. 625; NOMER, s. 71.

<sup>481</sup> NOMER, s. 71.

<sup>482</sup> ADAY, Makale, s. 625; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 42; HATEMİ, s. 28; NOMER, s. 70; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, Kişiler, s. 92; SEROZAN, Kişiler, s. 439 vd.

<sup>483</sup> Bkz. Birinci Bölüm: VI. A. 2. A. Taraf Ehliyeti.

<sup>484</sup> ADAY, Makale, s. 625; KILIÇ, s. 73; NOMER, s. 70; SUNGURBEY, s. 54.

<sup>485</sup> ADAY, Makale, s. 625; KILIÇ, s. 73; NOMER, s. 70; SUNGURBEY, s. 54.

<sup>486</sup> ADAY, Makale, s. 625; NOMER, s. 70; SUNGURBEY, s. 54.

ehliyetsiz lehtar için ise yasal temsilci onayı aranacaktır<sup>487</sup>. Yine ayırt etme gücüne sahip küçükler ve kısıtlıların ivazlı bir anlaşmaya taraf olmaları için yasal temsilcilerinin rızasını almaları gerekmektedir<sup>488</sup>. Ancak anlaşmanın lehtara bir ivaz verme borcu yüklediği durumlarda, lehtarın yalnızca ayırt etme gücüne sahip olması yeterli kabul edilmektedir<sup>489</sup>.

## **b. Şerh Anlaşmasında Şekil**

Şerh anlaşmasının, geri alım hakkını tesis eden sözleşmeden sonra ayrı bir sözleşme olarak kurulması durumunda; dayanağı olan geri alım sözleşmesinin şekline ilişkin kurallara<sup>490</sup> tabi olacağı belirtilmektedir<sup>491</sup>, <sup>492</sup>. Zira şerh anlaşması, geri alım sözleşmesinin bir yan anlaşması olmasına rağmen<sup>493</sup> geri alım sözleşmesinin esaslı bir unsuru sayılmaktadır. Yani şerh anlaşmasının, geri alım sözleşmesinin esaslı unsuru olması nedeni ile geri alım sözleşmesinin düzenlenmesi için geçerli olan şekle ilişkin koşullara tabi olacağı kabul edilmektedir<sup>494</sup>. Kaldı ki şerh anlaşması, asıl anlaşmadan kaynaklanan borç içeriğini azaltabilmekte yahut arttırabilmekte ve bu durumda da anlaşma asıl sözleşmeyi değiştiren bir nitelik arz etmektedir<sup>495</sup>. Belirtilen nedenle, geri alım sözleşmesinin tabi olduğu şekle -ki bu resmi şekildir- tabi olması gerektiği kabul edilmektedir<sup>496</sup>.

<sup>487</sup> ADAY, Makale, s. 625; KILIÇ, s. 73; SUNGURBEY, s. 54.

<sup>488</sup> ADAY, Makale, s. 625; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 42; HATEMİ, s. 28; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, Kişiler, s. 92; SEROZAN, Kişiler, s. 439 vd.; SUNGURBEY, s. 54.

<sup>489</sup> ADAY, Makale, s. 625; KILIÇ, s. 73; NOMER, s. 70; SUNGURBEY, s. 54.

<sup>490</sup> Geri alım sözleşmesinin tabi olduğu şekil şartları için bkz. Birinci Bölüm: VI. A. 1. b. Geri Alım Sözleşmesinde Şekil.

<sup>491</sup> ADAY, Makale, s. 623; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 316; AVCI BRAUN, s.1456; BAYGIN, s. 13 vd.; ERTAŞ, s. 171; GÜMÜŞ, Şerhler, s. 6; GÜRSOY EREN/CANSEL, s. 277; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 442; KARAHASAN, s. 654; KILIÇ, s. 73; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 190 vd.; KUTLU, s. 22; NOMER, s. 70; NOMER/ERGÜNE, s. 152; SİRMEN, s. 209; SUNGURBEY, s. 49 vd.; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 381.

<sup>492</sup> Nomer'in "*Satım işleminden sonra tesis edilen geri alım sözleşmesinin asıl malik tarafından lehtara tanınan bir alım hakkı olduğu*" yönündeki görüşü için bkz. NOMER, s. 17 vd.

<sup>493</sup> ADAY, Makale, s. 620; AVCI BRAUN, s.1456; EREL, s. 96 vd.; GÜMÜŞ, Şerhler, s. 6; NOMER, s. 70; SUNGURBEY, s. 50 vd.; YÜCEL, s. 36.

<sup>494</sup> AVCI BRAUN, s.1456; KILIÇ, s. 74; NOMER, s. 70; ÖZBİLEN, s. 147.

<sup>495</sup> ADAY, Makale, s. 620 vd.; KILIÇ, s. 73; NOMER/ERGÜNE, s. 152 vd.; SUNGURBEY, s. 50.

<sup>496</sup> ADAY, Makale, s. 623; AVCI BRAUN, s.1456; BAYGIN, s. 13 vd.; KILIÇ, s. 71; NOMER, s. 70; SUNGURBEY, s. 50.

Erel ise konu hakkında farklı olarak; “*şerh anlaşmasının asıl sözleşmenin esaslı bir unsuru olmadığını*” ve asıl sözleşme için öngörülen şekle tabi olmasının gerekçesinin ise “*hakkın kullanımı ile ortaya çıkacak borcun tüm yeni maliklere sirayet etmesi nedeni ile*” olacağını belirtmektedir<sup>497</sup>. Erel’in aksine kanaatimce; şerh anlaşmasının sözleşme kapsamında lehtarın hakkını tek taraflı olarak ileri süreceği muhatabı belirleyecek olması, onu sözleşmenin esaslı unsuru durumuna getirmektedir. Zira taraflar sözleşmenin esaslı unsurlarıdır<sup>498</sup>.

Şerh anlaşmasının, geri alım sözleşmesi ile aynı şekil şartına tabi olacağı kabul edildiğinde, TBK 13. maddenin<sup>499</sup> ilk fıkrasının uygulanmayacağı genel olarak kabul görmektedir<sup>500</sup>. Bu görüşün gerekçesi yine şerh anlaşmasının geri alım sözleşmesinin esaslı bir unsuru olmasıdır. Nitekim şerh anlaşmasının TBK 13. maddede belirtilen “...*tamamlayıcı yan hükümler*” olarak kabul edilemeyeceği belirtilmektedir<sup>501</sup>. Erel ise bu hususun gerekçesinin “*şerhten sonra hakkın her yeni malike yöneltilebilmesinin hakkı güçlendirmesi anlamına geldiği ve bu nedenle TBK 13. maddesinin uygulama yeri bulunmadığını*” belirtmektedir<sup>502</sup>.

Geri alım sözleşmesi resmi şekilde düzenlenebileceği için<sup>503</sup>; şerh anlaşmasının geri alım sözleşmesinin içinde ve ona eklenen hakkın şerh verilmesine ilişkin hükümler ile düzenlenmesi halinde, şerh anlaşması da resmi şekilde düzenlenmiş olacaktır<sup>504</sup>.

Ayrıca Noterlik Kanunu’nun “*Düzenleme Şeklinde Yapılması Zorunlu İşlemler*” başlıklı 89. maddesine göre, tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşmelerin noterlikler tarafından düzenleme şeklinde düzenlenmesinin gerektiği belirtilmektedir. Bu hükmün,

<sup>497</sup> EREL, s. 97.

<sup>498</sup> Bkz. Birinci Bölüm: VI. A. 2. Geri Alım Sözleşmesi İçeriğine İlişkin Koşullar.

<sup>499</sup> TBK madde 13: “Kanunda yazılı şekilde yapılması öngörülen bir sözleşmenin değiştirilmesinde de yazılı şekle uyulması zorunludur. Ancak, sözleşme metniyle çelişmeyen tamamlayıcı yan hükümler bu kuralın dışındadır”.

<sup>500</sup> ADAY, Makale, s. 621; EREL, s. 97; NOMER, s. 70; NOMER/ERGÜNE, s. 152.

<sup>501</sup> AVCI BRAUN, s.1456; KILIÇ, s. 74; NOMER, s. 70; ÖZBİLEN, s. 147.

<sup>502</sup> EREL, s. 97 vd.

<sup>503</sup> Bkz. Birinci Bölüm: VI. A. 1. b. Geri Alım Sözleşmesinde Şekil.

<sup>504</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 316; KARAHASAN, s. 654; KILIÇ, s. 73; NOMER, s. 70; SUNGURBEY, s. 49 vd.

şerh anlaşmasının resmi şekilde düzenlenmesi anlamını taşıdığı ileri sürülmektedir<sup>505</sup>. Aksi yöndeki görüşe göre ise bu hüküm yalnızca noterlik işlemlerini düzenleyen bir hüküm olup, resmi şeklin gerekçesi olarak kabul edilmemelidir<sup>506</sup>. Kanımca ikinci görüşte belirtildiği gibi Noterlik Kanunu 89. Maddede belirtilen belgelerin düzenlenmesi için tarafların notere başvurmaları halinde geçerli olacağından resmi şeklin gerekçesi olarak kabul edilmemelidir.

### c. Şerh Anlaşmasında Temsil

Geri alım hakkının sicile şerhi için düzenlenecek şerh anlaşmasında temsil mümkün görülmektedir<sup>507</sup>. Ancak geri alım sözleşmesi için verilen temsil yetkisinin, hakkın şerhine yönelik anlaşma için yeterli olmadığı kabul edilmektedir<sup>508</sup>. Nitekim TBK 504. maddenin üçüncü fıkrasına göre; “... *Vekil özel olarak yetkili kılınmadıkça ... taşınmazı devredemez ve bir hak ile sınırlandıramaz*”. Maddede bahsi geçen “*bir hak ile sınırlandıramaz..*” ifadesi geri alım hakkı için de geçerli olacaktır<sup>509</sup>.

Temsil yetkisine konu olan işlem, yetkiyi verene ait bir malvarlığı değerini azaltacak yahut onu ekonomik açıdan olumsuz bir duruma girmesi ihtimali yaratacaktır. Bu açıdan; maddede belirtilen durumların sınırlı olmadığı, bahsi geçen sonuçlara neden olabilecek ancak maddede açıkça belirtilmeyen işlemlerin de bu kapsamda sayılması gerektiği kabul edilmektedir<sup>510</sup>. Bu nedenle, temsilciye şerh anlaşması düzenlemeyi içeren özel bir temsil yetkisi verilmesi gerekmektedir<sup>511</sup>.

<sup>505</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 724; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 277; KILIÇ, s. 73; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 380.

<sup>506</sup> ADAY, Makale, s. 623.

<sup>507</sup> ADAY, Makale, s. 626; KILIÇ, s. 73; NOMER, s. 71; SUNGURBEY, s. 57.

<sup>508</sup> ADAY, Makale, s. 626; NOMER, s. 71.

<sup>509</sup> ADAY, Makale, s. 626; CİHAN, s. 94; KILIÇ, s. 73; KORKMAZ, Yakup, “Vekaletin Kapsamı”, Vekalet Sözleşmeleri Kısa Şerhi, Editör: Av. Hakan TOKBAŞ, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2017, s. 36-4, s. 48; NOMER, s. 71; SUNGURBEY, s. 57; TAY, s. 22.

<sup>510</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 724; KORKMAZ, s. 48; TAY, s. 23.

<sup>511</sup> ADAY, Makale, s. 626; KILIÇ, s. 73; NOMER, s. 71; SUNGURBEY, s. 57.

## B. Şerhin Tesisi

### 1. Şerh İstemi, Koşulları ve İcrası

Taraflar arasında geri alım hakkının şerhi için düzenlenen şerh anlaşmasının düzenlenmesinden sonra, geri alım hakkının tapu siciline şerh verilmesi amacı ile malikin şerh isteminde bulunması gerekmektedir<sup>512</sup>. Bu istem tek taraflı bir tasarruf işlemi olup<sup>513</sup>, istem üzerine tapu müdürlüğü şerhin tesisine yönelik işlemleri başlatmaktadır<sup>514</sup>. Tapu müdürlüğünün -mahkeme kararlarına dayanan tesisler hariç olmak üzere- istem olmaksızın tapu siciline şerh tesisi mümkün bulunmamaktadır<sup>515</sup>.

Şerh işlemi, geri alım hakkının konu edildiği taşınmazın tamamı üzerinde gerçekleşecektir. Ancak geri alım hakkının, bazı durumlarda bir taşınmazın belirli bir bölümü üzerinde tesisinin istenmesi de mümkün olmaktadır<sup>516</sup>. Bu durumda hakkın şerh edilip edilmeyeceği sorusu karşımıza çıkmaktadır. Bu konuda farklı görüşler mevcuttur<sup>517</sup>. Bazı yazarların<sup>518</sup> kabul ettiği görüşe göre, taşınmazın belli bir bölümü için şerh tesisi mümkün olmayacaktır. Bu durumda şerh tesisi ancak, hakkın konu edildiği taşınmazın asıl taşınmazdan ayrılarak tapu kütüğünün yeni bir sayfasına kaydedilmesi ile yani ifrazı ile mümkün olacaktır. Nomer'in savunduğu diğer bir görüşe<sup>519</sup> göre ise “..bu durumda şerh taşınmazın tamamı için öngörülmekte ancak etkisi bir kısmı için söz konusu olabilmektedir”. İlk düşüncenin benimsenmesi, geri alım hakkı lehtarının diğer geri alım hakkı lehtarlarına tanınan hakkın tapu siciline şerhi ile şerhin hukuki etkilerinden faydalanma imkanlarını önleyeceğinden kabul edilmemelidir.

<sup>512</sup> ADAY, Makale, s. 626; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 316; AVCI BRAUN, s.1456; AYİTER, s. 72; BAYGIN, s. 14; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 277 vd.; KARAHASAN, s. 655; KILIÇ, s. 77; KISAGÜN, s. 743; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 191; KURT, Ekrem, Tapu Sicili, s. 51; NOMER, s. 71; NOMER/ERGÜNE, s. 152; SEÇER, Yaren, s. 41; SİRMEN, s. 210; SUNGURBEY, s. 62; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 381.

<sup>513</sup> NOMER, s. 71; SUNGURBEY, s. 62.

<sup>514</sup> KARAHASAN, s. 655; NOMER, s. 71; SUNGURBEY, s. 62.

<sup>515</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 317; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 277; SUNGURBEY, s. 62.

<sup>516</sup> NOMER, s. 26 vd.; SUNGURBEY, s. 43.

<sup>517</sup> NOMER, s. 26 vd.; SUNGURBEY, s. 44 vd.

<sup>518</sup> SUNGURBEY, s. 44 vd.

<sup>519</sup> NOMER, s. 27.



Şerh istemine ilişkin kurallar TST'nin 16. maddesi ile başlayan bölümünde düzenlenmiştir. İstemde bulunacak kişi, taşınmazını geri alım hakkı ile sınırlandıracak olan taşınmaz maliki veya maliki temsil ile yetkilendirilen kişidir<sup>520</sup>. Malik bu istemi, taşınmazın kendisine yapılacak olan ilk devir işleminin ardından yapabilir. Zira tasarruf yetkisi, mülkiyet hakkının kendisine geçmesinden önce mevcut değildir<sup>521</sup>. Malikin vekili vasıtası ile şerh tesisi isteminde bulunulduğu durumlarda, vekilin Noterlik Kanunu uyarınca işlemin niteliğini içeren bir vekâletname sunması gerekmektedir<sup>522</sup>. Belirtilen vekalet hak lehtarına da verilebilecektir<sup>523</sup>.

Malikin şerh anlaşmasına rağmen istemde bulunmayı reddetmesi halinde, hak lehtarının şerhin mahkeme kararı ile tesisini talep etmesi zarureti doğmaktadır<sup>524</sup>. Ancak mahkemenin vereceği kararın niteliği konusunda tartışma vardır<sup>525</sup>. İlk görüşe göre<sup>526</sup> konu hakkında TMK 716. maddenin kıyasen uygulanması gerekmektedir. Buna göre, hak lehtarının dava ikamesinin ardından mahkemece düzenlenecek karar yenilik doğurucu etkiyi haiz olacaktır. Bu karar ile davacı hak lehtarının kişisel hakkı mahkeme kararı ile güçlendirilmiş olmaktadır. Bu görüşün gerekçesinde; mahkemece düzenlenecek hükmün, yalnızca yapma borcunun yerine getirilmesi için gerekli irade beyanı değil, aynı zamanda o irade beyanı ile gerçekleşecek işlemi de yerine getirmeyi sağladığının kabul edilmesi yatmaktadır<sup>527</sup>. Yargıtay'ın da aynı yönde kararı mevcuttur<sup>528</sup>.

<sup>520</sup> ADAY, Makale, s. 627; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 317; AVCI BRAUN, s.1456; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 277; KARAHASAN, s. 655; KILIÇ, s. 77; NOMER, s. 71 vd.; NOMER/ERGÜNE, s. 152; SEÇER, Yaren, s. 41; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 381.

<sup>521</sup> NOMER, s.72.

<sup>522</sup> ADAY, Makale, s. 627; KARAHASAN, s. 655; KILIÇ, s. 77; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 381.

<sup>523</sup> ADAY, Makale, s. 627; KILIÇ, s. 77.

<sup>524</sup> AYBAY/HATEMİ, s. 194; DOĞAN, s. 46; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 277; KARAHASAN, s. 655; KILIÇ, s. 78; KISAGÜN, s. 743; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 193; KURT, Ekrem, Tapu Sicili, s. 52; NOMER, s. 72; SEÇER, Yaren, s. 42.

<sup>525</sup> KILIÇ, s. 78; NOMER, s. 72.

<sup>526</sup> ERDOĞAN, Ersin, “Yapma Borçlarının İfası Ve Bazı Temel Sorunlar”, Ankara Barosu Dergisi, Sayı:2, Ankara, 2017, s. 145-175, s. 164; ERTAŞ, s. 383; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 277 vd.; KILIÇ, s. 78; SUGURBEY, s 67 vd.

<sup>527</sup> ERDOĞAN, s. 164.

<sup>528</sup> “...Vaad alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyet geçirim borcu yüklenen satıcıdan, edimini yerine getirmedeğinde dava tarihinde yürürlükte bulunan Medeni Kanun'un 716. maddesi uyarınca açılacak tapu iptali ve tescil davası ile edimin hükmen yerine getirilmesini isteyebilir...”. (YARGITAY HGK. 2004/14-610 E., 2004/656 K., 08.12.2004 T. İçtihat- Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 10.04.2019); ERDOĞAN, s. 164, dipnotu:84.

Aksi yönde bazı yazarlara göre<sup>529</sup>, konunun “*TMK 716. maddede düzenlenen mülkiyetin hükmen geçirilmesi talebinin kıyasen uygulanması yerine genel prensiplere göre çözümlenmesi*” gerekmektedir. Buna göre; mahkeme tarafından verilen karar, şerhi tesis etmeyi reddeden malikin istemi yerine geçecektir<sup>530</sup>. Burada irade beyanı bir yapma borcudur<sup>531</sup>. Bu durumda hak lehtar; mahkeme kararına istinaden davalının yapma borcunu yerine getirmesi, yani geri alım hakkının sicile şerhini, ilamın icrası yoluna başvurarak sağlama yoluna gidecektir<sup>532</sup>.

Bu iki görüşün, şerhi istenecek hakkın tapu siciline şerh edileceği tarihe olan etkileri açısından farklılık gösterdiği belirtilmektedir<sup>533</sup>. Şöyle ki; şayet ilk görüşün kabul edilmesi halinde karar yenilik doğurucu bir nitelikte olduğundan; karar tarihi itibari ile şerhin hüküm ifade etmeye başlayacağı kabul edilmektedir<sup>534</sup>.

İkinci görüş kabul edilirse; hâkimin vereceği karar, malikin irade beyanı yerine geçeceğinden, bu durumda karar tarihi itibari ile şerh işlenmiş olmayacak, yani karar ile kararın icra edilmesi arasında bir zaman farkı ortaya çıkacaktır<sup>535</sup>. Bu süre zarfında taşınmaz üzerinde hak sahibi olabilecek üçüncü kişilerin haklarının dava konusu geri alım hakkı ile karşı karşıya gelmesi sonucunu doğuracağı belirtilmektedir<sup>536</sup>.

Ancak bu durumun, yargılama sırasında taşınmazın muhtemel devir işlemlerine konu edilmesini önleyici tedbir kararları ile bertaraf edilebileceğinden her iki görüş açısından da hak lehtarının bir kaybı olmayacağı belirtilmektedir. Dava kapsamında düzenlenecek hükmün irade beyanı yerine geçtiği kabul edildiğinde, karar ile şerh tarihi arasında taşınmazın devir görmesinin engellenmesinin mümkün olduğu belirtilmekte olup<sup>537</sup> kanaatimce bu yönde bir tedbir kararının alınmaması taraflar aleyhinde hak kayıplarına neden olacaktır. Ancak ikinci görüş kabul edildiğinde hüküm şerh yerine

<sup>529</sup> ADAY, Makale, s. 627 vd.; NOMER, s. 72.

<sup>530</sup> ADAY, Makale, s. 628; ERDOĞAN, s. 163; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 193; NOMER, s. 72; KISAGÜN, s. 742; ÜSTÜNDAĞ, s. 66.

<sup>531</sup> ERDOĞAN, s. 162; OĞUZMAN/ÖZ, s. 379 vd.

<sup>532</sup> ERDOĞAN, s. 162 vd.

<sup>533</sup> ADAY, Makale, s. 628; KILIÇ, s. 78.

<sup>534</sup> KILIÇ, s. 78; SEÇER, Yaren, 111 vd.; SUNGURBEY, s. 67 vd.

<sup>535</sup> ADAY, Makale, s. 628; KILIÇ, s. 78; NOMER, s. 72.

<sup>536</sup> ADAY, Makale, s. 628; AYİTER, s. 74; DOĞAN, s. 46 vd.; KILIÇ, s. 78.

<sup>537</sup> ADAY, Makale, s. 628; DOĞAN, s. 46 vd.; KISAGÜN, s. 743.

gececeğinden zaten taşınmazın devri mümkün olmayacaktır. Ancak dava şerh isteminin yerine getirilmemesi nedeni ile açıldığından; mahkeme hükmünün istem yerine geçtiğinin kabulü kanımca isabetli olacaktır. Zira burada eksik olan hususu şerh istemi iken karar ile hem istemi hem de şerhin tesisi sağlanmış olacaktır. Bu durum hükmün, dava konusu talebi aşan bir içeriğe sahip olması anlamına gelecektir.

Kanunlardaki ve TST'deki istisnalar dışında, şerh isteminin yazılı olarak sunulması gerekmektedir<sup>538</sup>. Geri alım hakkının şerhi istemi, TST 16. maddesi gereği “*tescili bozucu veya hükümsüz kılan bir şarta bağlanamayacaktır*”<sup>539</sup>.

TST 46. maddede, geri alım hakkının tapu siciline işlenmesi hususunda tapu müdürlüklerince aranacak belgeler sıralanmıştır. Buna göre; geri alım hakkının şerhler sütununa kaydı için, hakkın satışla birlikte kurulması halinde tapu müdürlüğünde düzenlenen resmî senedin, hakkın satış sözleşmesinden ayrı olarak düzenlendiği durumlarda da noterce düzenlenen geri alım sözleşmesinin sunulması gerekecektir.

## 2. Şerhin İçeriği

Şerhin içeriğinde hangi hususların bulunması gerekeceğini kısaca belirtmekte fayda vardır. Bunlar; hakkın konusu, hakkın lehtar, süresi, hakkın bildirim tarihi ile tesis edildiği tarih ve yevmiye numarası ile varsa değeri, terkin edildi ise buna ait bilgilerdir (TST madde 51)<sup>540</sup>. Hakkın bildirim tarihinin yazılma nedeni, tapu müdürlüğünün hakkın tescil tarihini bu bildirim tarihine göre belirliyor olmasıdır<sup>541</sup>. Geçerli olarak işlenen bir şerh, kural olarak talebin tapu müdürlüğündeki yevmiye defterine işlendiği anda hüküm ifade etmeye başlayacaktır<sup>542</sup>. Şerhin tesis tarihi ise sicilde kayıtlı diğer hak sahiplerine

<sup>538</sup> ADAY, Makale, s. 626; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 277; KARAHASAN, s. 655; KILIÇ, s. 77; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 191; SUNGURBEY, s. 62; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 381.

<sup>539</sup> ADAY, Makale, s. 626; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 317; KARAHASAN, s. 655; KILIÇ, s. 77.

<sup>540</sup> ADAY, Makale, s. 629 vd.; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 317; ANTALYA/TOPUZ, s. 189; KARAHASAN, s. 655; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s.192; SİRMEN, s. 209; SUNGURBEY, s. 69 vd.

<sup>541</sup> ANTALYA/TOPUZ, s. 189; SUNGURBEY, s. 76.

<sup>542</sup> ADAY, Makale, s. 632; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 317; ANTALYA/TOPUZ, s. 189; KARAHASAN, s. 655; KILIÇ, s. 71; NÖMER/ERGÜNE, s. 153; SİRMEN, s. 210.

karşı, geri alım hakkının sırasını belirleme yönünden önem arz etmektedir<sup>543</sup>. Şayet şerh tesisi yapılmasına rağmen, şerh yukarıda bahsedilen<sup>544</sup> şartları ihtiva etmiyor ise yolsuz sayılacaktır (Bkz. TMK 1025. madde)<sup>545</sup>.

### C. Şerhin Hüküm ve Sonuçları

Bu bölümde geri alım hakkının tapu sicilinde şerh verilmesi ile ortaya çıkacak hüküm ve sonuçlar üzerinde durulacaktır. Şerhin hüküm ve sonuçları ele alınırken, konuyu iki farklı durum açısından incelemekte fayda görülmektedir. Bunlardan ilki, geri alım hakkının kendisinden önce tesis edilen haklar karşısında doğuracağı hüküm ve sonuçlardır. Diğeri ise hakkın tesisinden sonra söz konusu olacak mülkiyet değişiklikleri ve yeni hak kazanımları karşısında ortaya çıkacak hüküm ve sonuçlardır.

#### 1. Hakkın Şerh Verilmesinden Önce Mevcut Olan Haklar Yönünden

Geri alım hakkının tesis edilmesinden önce, ilgili taşınmazın tapu sicilinde rehin veya başkaca sınırlı ayni hak veya şahsi haklar tesis edilmiş olabilir<sup>546</sup>. Bu durumda geri alım hakkının hukuki durumunun tespiti gerektiğinden, TMK 869. madde hükmünü zikretmekte fayda görülmektedir. TMK 869. maddenin ikinci fıkrasına göre; “*Tarihi daha eski olan rehin hakkı, aynı taşınmaz üzerinde alacaklının izni olmadan daha sonra kurulan irtifak haklarından veya taşınmaz yüklerinden önce gelir. Sonradan kurulan ve rehlin paraya çevrilmesi sırasında daha eski tarihli rehinli alacaklılara zarar veren irtifaklar ve taşınmaz yükleri terkin edilir*”. Maddede bahsi geçen “irtifak hakları ile taşınmaz yükleri” ifadeleri sınırlayıcı olmadığından geri alım hakkını – alım ve önalım haklarını da- bu kapsamda kabul etmek gerekmektedir<sup>547</sup>. Buna göre; geri alım hakkının tesisinden önce mevcut bir rehin hakkı söz konusu ise rehin hakkı, geri alım hakkına

<sup>543</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 317; KILIÇ, s. 71; NOMER/ERGÜNE, s. 153 vd.

<sup>544</sup> Bkz. İkinci Bölüm: I. A. Geri Alım Hakkının Şerh Verilmesinin Koşulları.

<sup>545</sup> ADAY, Makale, s. 645; KILIÇ, s. 67; KURT, Ekrem, Tapu Sicili, s. 31; YILMAZ, s. 234 vd.

<sup>546</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 318; DOĞAN, s. 133; EREL, s. 81 vd.; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 207; SEBÜK, s. 69; SUNGURBEY, s. 130.

<sup>547</sup> DOĞAN, s. 133; EREL, s. 85; SEBÜK, s. 69; SUNGURBEY, s. 130.

kıyasla öncelik arz edecektir. Aynı durum, diğer sınırlı ayni haklar yönünden de geçerlidir<sup>548, 549</sup>.

Tapu sicilinin aleniyeti ilkesi gereği, geri alım hakkı lehtarının kendinden önce tesis edilmiş sınırlı ayni hakları bildiği varsayılmalı ve bu nedenle bu sınırlı ayni haklara zarar verdiği ölçüde geri alım hakkının terkinini kabul ettiği düşünülmelidir<sup>550</sup>. Burada zarar, sınırlı ayni hakka göre değişiklik göstermektedir. Örneğin; Erel'in de belirttiği gibi "*geri alım hakkının kendisinden önce tesis edilen bir rehin hakkına zarar vermesine karşılık bir irtifak hakkına zarar verdiği düşünülmeyecektir*"<sup>551</sup>. Zarar veren geri alım hakkı sahibi hakkını terkin etmediği durumda, önceki sınırlı ayni hak lehtarınca TMK 869. maddesi gereği hakkın terkinini istenebilecektir. Ancak bu talebin, geri alım hakkının sınırlı ayni hakka zarar veriyor olması durumunda kabul edileceği belirtilmektedir<sup>552</sup>.

İlgili taşınmazın cebri satışı söz konusu olduğunda ise rehin hakkından artan meblağın geri alım hakkı lehtarına ödenip ödenmeyeceği sorusu da gündeme gelmektedir. Bu durumda artan satış bedelinin geri alım hakkı lehtarına ödenmeyeceği kabul edilecektir<sup>553</sup>. Zira rehinli taşınmazın cebri satışa konu edilmesi, geri alım hakkının sona ermesine neden olmaktadır<sup>554</sup>. Ancak rehin alacaklısının aksi yönde, yani artan bedelin hak lehtarına ödenmesi yönünde muvafakatinin bulunması bu durumun istisnasını teşkil etmektedir<sup>555</sup>. Son olarak geri alım hakkından önce tesis ve tapuya şerh edilen bir şahsi

<sup>548</sup> ÇETİNKAYA, s. 41; FEYZİOĞLU, s. 87; KISAGÜN, s. 744; OLGAC, s. 258; SEBÜK, s. 69; SUNGURBEY, s. 130 vd.; WIELAND, s. 866.

<sup>549</sup> "...İstira hakkı bir kişinin bir taşınmazın başkasına satılmış olmasına tabi olmadan kararlaşmış bir bedelle satın alabilmek yetkisini veren bir gayrimenkul takyididir (MK. 660). Bu aynı zamanda malikin hukuki tasarruf yetkisini de kısıtlar. MK.nun 784. maddesine göre alacaklının taşınmaz üzerindeki rehin hakkı, o gayrimenkul üzerinde izni olmaksızın sonradan tesis edilen bütün irtifak haklarına ve gayrimenkul mükellefiyetlerine takaddüm eder. Merhun nakde tahvil edilirken evvelki alacaklıyı ızzar eden bu haklar terkin olunur. Gayrimenkul mükellefiyetleri hakkındaki bu hükmün taşınmazların mülkiyetinin takyitlerine de uygulanacağı kuşkusuzdur. O halde sonradan tesis edilen takyidin önceki ipotek alacaklısının haklarına bir etkisi olamayacaktır...". (YARGITAY HGK., 1977/12-989 E., 1979/1507 K., 7.12.1979 T. İçtihat, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 27.04.2019).

<sup>550</sup> EREL, s. 84; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 207; OLGAC, s. 258.

<sup>551</sup> EREL, s. 85; SUNGURBEY, s. 131.

<sup>552</sup> EREL, s. 85.

<sup>553</sup> EREL, s. 86; WIELAND, s. 866.

<sup>554</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: IV. E. Cebri Satışın Yapılması Ve Rehinli Alacaklılar Nedeni İle Sona Erme.

<sup>555</sup> EREL, s. 86; SUNGURBEY, s. 131.

hakkın varlığı halinde, geri alım hakkının bu şahsi hakları engellediği ölçüde ileri sürülemeyeceği kabul edilmektedir<sup>556</sup>.

## **2. Hakkın Şerh Verilmesinden Sonraki Devirler ve Hak Kazanımları Yönünden**

Geri alım hakkının tesisi ve şerhinden sonra, taşınmazın maliki tarafından bir üçüncü kişiye devri veya taşınmaz üzerinde üçüncü kişi ve/veya kişilerin sınırlı ayni hak sahibi olmaları imkân dahilindedir. Zira gerek hakkın tesisi ve gerekse şerhi, malikin tasarruf yetkisini tamamen ortadan kaldırmamaktadır<sup>557</sup>. Bu iki durum açısından şerhin hüküm ve sonuçlarını ele almak gerekmektedir. Bunun için ise öncelikle şerhin, kendisinden sonra tesis edilen haklara etkilerini açıklayan görüşler ele alınacaktır. Zira bu görüşler, şerhin hakkın niteliğini değiştirip değiştirmediği ve onu bir ayni hakka dönüştürüp dönüştürmediği sorusuna yanıt aramaktadırlar<sup>558</sup>. Belirtilen nedenle; bu bölümde kişisel hakların şerhinin etkilerini inceleyen görüşler karşılaştırmalı olarak ele alınarak, bu görüşlerin kabul edildiği durumlarda geri alım hakkı kapsamında şerhin hüküm ve sonuçları incelenecektir.

### **a. Ayni Hak Görüşü**

Bu görüşün günümüzde taraftarı bulunmamakla<sup>559</sup> birlikte görüşü kısaca zikretmekte fayda vardır. Ayni hak görüşüne göre; şerh edilen kişisel hak şerh ile ayni bir hak niteliğine bürünmekte olup, bu nedenle de taşınmazda hak sahibi olacak üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmektedir<sup>560</sup>.

<sup>556</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 318.

<sup>557</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 317; ANTALYA/TOPUZ, s. 189; DOĞAN, s. 132; FEYZİOĞLU, s. 88; KILIÇ, s. 66; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 196; SEBÜK, s. 62.

<sup>558</sup> FEYZİOĞLU, s. 86 vd.; SUNGURBEY, s. 79.

<sup>559</sup> ADAY, Makale, s. 633; EREL, s. 205; FEYZİOĞLU, s. 87; KUTLU, s. 23; NOMER, s. 72; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 249.

<sup>560</sup> ERMAN, s. 41; FEYZİOĞLU, s. 86; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 249; SEBÜK, s. 55; SUNGURBEY, s. 88 vd.

## b. Şerhin Ayni Etkisi Görüşü

Bu görüşü savunana yazarlara göre, kişisel haklar şerh verilmekle kişisel hak niteliğini kaybetmemektedir. Ancak şerh hakkın aynı bir etki kazanmasını sağlamaktadır<sup>561</sup>. Bunun anlamını, geri alım hakkı kapsamında belirtmek gerekir ise ortaya şöyle bir tablo çıkmaktadır: Geri alım hakkının tesisi ve şerh edilmesi, yukarıda da bahsedildiği gibi<sup>562</sup> malikin tasarruf yetkisini ortadan kaldıran bir etkiye sahip değildir.

Bu görüşün kabulü halinde, şerh tesisinden sonra lehtar ile muhatabı malik arasındaki borç ilişkisi yer değiştirmemektedir. Ancak aynı etki sayesinde, lehtar hakkını hem taşınmaz üzerinde hak sahibi olan üçüncü kişiye hem de malike yönlendirebilecektir<sup>563</sup>. Yani geri alım hakkı lehtar; şerh tesis edilmeden önce hakkını yalnızca malike karşı, şerh tesis edildikten sonra ise hem malike hem de hak sahibi üçüncü kişiye karşı ileri sürebilecektir<sup>564</sup>. Zira, geri alım hakkına dair şerhin tesisi ile taşınmaz üzerinde hak sahibi olanlar hakkın alenileşmesi nedeni ile artık iyi niyet iddiasında bulunamayacaktır<sup>565</sup>. Bu durumda lehtarın mülkiyetin kendisine devri talebi ile taşınmaz devir alan üçüncü kişi aleyhinde bir dava ikame etmesi mümkün görülmektedir<sup>566</sup>. Geri alım bedeli eski malike ödenecek, taşınmazı eski malikten devir alan üçüncü kişi ise varsa ödediği bedeli eski malikten talep edebilecektir<sup>567</sup>. Taşınmaz mülkiyeti üçüncü kişiye devir edilmedi ise hak lehtar hakkını kullandığında hakkı tesis eden malik mülkiyeti devir borcu altına girecektir<sup>568</sup>.

<sup>561</sup> AYBAY/HATEMİ, s. 92; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 20; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 441 vd.; KARAHASAN, s. 656; SUNGURBEY, s. 102 vd.

<sup>562</sup> Bkz. İkinci Bölüm: I. C. 2. Hakkın Şerh Verilmesinden Sonraki Devirler ve Hak Kazanımları Yönünden.

<sup>563</sup> ADAY, Makale, s. 636; ÇETİNKAYA, s. 39; FEYZİOĞLU, s. 87; GÜMÜŞ, Şerhler, s. 103; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 616 vd.; KARAHASAN, s. 656; KUTLU, s. 24; NOMER, s. 73; NOMER/ERGÜNE, s. 154; SEROZAN, s. 474; SUNGURBEY, s. 117 vd.

<sup>564</sup> ADAY, Makale, s. 636; CİĞERİM, s. 129; FEYZİOĞLU, s. 87; GÜMÜŞ, Şerhler, s. 103; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 616 vd.; KARAHASAN, s. 656; NOMER, s. 73; NOMER/ERGÜNE, s. 154 vd.; SEROZAN, s. 474; SUNGURBEY, s. 117 vd.

<sup>565</sup> ERMAN, s. 41; FEYZİOĞLU, s. 87; NOMER, s. 73.

<sup>566</sup> NOMER, s. 73; SUNGURBEY, s. 117.

<sup>567</sup> NOMER, s. 73.

<sup>568</sup> SUNGURBEY, s. 117 vd.

Taşınmaz üzerinde şerhten sonra, sınırlı aynı hak sahibi olan kişiler açısından bakıldığında –taşınmaz kaydında hak sahibi olan üçüncü kişilerin hak lehtarları lehine haklarının terkinini yahut düzeltilmesine muvafakat etmemeleri halinde- bu haklar TMK 1024. maddesinde bahsedilen yolsuz tescil hükümlerine tabi olacaktır. Zira bu durumda, şerh ile üçüncü kişilerin iyi niyetleri ortadan kalkmış olmaktadır<sup>569</sup>. Buna göre; hak lehtarları hakkı zedelendiği takdirde, şerhten sonra tesis edilen hakların terkinini talep etme imkanına sahip olacaktır<sup>570</sup>.

Bir görüşe göre; aynı etki görüşünde ileride<sup>571</sup> açıklanacak eşyaya bağlı borç görüşünde olduğu gibi, hak lehtarının hakkını şerhten sonra taşınmazı devralacak yahut taşınmaz üzerinde hak sahibi olacak üçüncü kişilere yöneltebilme imkânı bulması nedeni ile her iki görüşün de aynı sonucu doğurduğu belirtilmektedir. Bu nedenle, aynı sonuçları doğuran iki teoriden daha az karmaşık olanın aynı etki görüşü olduğu belirtilerek bu görüşün benimsenmesinin isabetli bulunduğu savunulmaktadır<sup>572</sup>.

### **c. Eşyaya Bağlı Borç Etkisi**

Bu bölümde; eşyaya bağlı borç etkisini açıklamaya geçmeden önce, eşyaya bağlı borç kavramından kısaca bahsedilmesi uygun görülmüştür. Konu, hem geri alım hakkının şerhi ile oluşacak hüküm ve sonuçlar açısından ve hem de ileride<sup>573</sup> bahsedilecek olan geri alım hakkının devri açısından ele alınacaktır. Sonrasında ise eşyaya bağlı borç etkisi ve bu kapsamda şerhin hüküm ve sonuçları incelenecektir.

### **i. Eşyaya Bağlı Borç Kavramı ve Özellikleri**

Bir sözleşme nedeni ile kurulan borç ilişkisi, kural olarak yalnızca o ilişkinin tarafları için bağlayıcı olmaktadır<sup>574</sup>. Eşyaya bağlı borç kavramı ise bahsi geçen nisbilik

<sup>569</sup> GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 280; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 438; SEBÜK, s. 62 vd.

<sup>570</sup> GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 280; SEBÜK, s. 62; SEBÜK, İştirâ, 6; SUNGURBEY, s. 117 vd.

<sup>571</sup> Bkz. İkinci Bölüm: I. C. 2. c. Eşyaya Bağlı Borç Etkisi.

<sup>572</sup> HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 445.

<sup>573</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: III. A. Hakkın Devri.

<sup>574</sup> CİĞERİM, s. 131; EREL, s. 88; OĞUZMAN, Eşyaya Bağlı Haklar Ve Borçlar, s. 214.



ilkesine bir istisna teşkil etmektedir<sup>575</sup>. Şöyle ki; eşyaya bağlı borç öyle bir borçtur ki bu tür borçlarda borçlanma durumu bir kimsenin bir taşınmazı iktisap etmesi -bazı durumlarda zilyedi olması- nedeni ile gerçekleşmektedir<sup>576</sup>. Yani o kimse şayet o taşınmazın maliki olmasaydı bahsi geçen borcun da borçlusu olmayacak idiyse, burada eşyaya bağlı bir borç söz konusu olacaktır. Bu durumda malik değiştikçe borç da yeni malike geçecektir<sup>577</sup>. Yeni malikin borç altına girmesi için, bu yönde sunulmuş iradesi aranmaz<sup>578</sup>. Eşyaya bağlı borçlarda; eşyaya bağlanan borcun kendisi değil, taraflar arasında kurulan borç ilişkisidir. Zira, burada mülkiyetin geçişi ile borç ilişkisinin de yeni malike geçişi söz konusu olmaktadır<sup>579</sup>.

Eşyaya bağlı borçların türlerinden bahsetmek gerekirse, burada çalışma konusu için de önem arz eden bir ayırımdan bahsetmek uygun olacaktır. Bu ayırımda kullanılan kriter, eşyaya bağlanan borcun oluşum şekli açısından karşımıza çıkmaktadır. Buna göre; bir borç yasa gereği eşyaya bağlanabileceği gibi, sözleşme ile de eşyaya bağlı bir borç yaratılabilmektedir<sup>580</sup>.

Çalışma konusu olan geri alım hakkı da yukarıda<sup>581</sup> belirtildiği gibi bir yenilik doğuran hak olarak lehtar tarafından tek taraflı bir irade beyanı ile ancak hakkı tanıyan malike ve onun külli haleflerine karşı yöneltilebilecektir. Bu yönü ile geri alım hakkının da nisbilik ilkesine tabi olduğu aynı bölümde belirtilmiş idi. Tapu siciline şerh verilmek sureti ile nisbi hak güçlendirilmiş ve sözleşme ile eşyaya bağlanan bir borç niteliği kazanmış olacaktır<sup>582</sup>. Bu görünümdeki borçlar için, sınırlı sayı ilkesi geçerlidir<sup>583</sup>.

<sup>575</sup> OĞUZMAN, Eşyaya Bağlı Haklar Ve Borçlar, s. 214; SEROZAN, s. 470.

<sup>576</sup> CİĞERİM, s. 131; GÜMÜŞ, Şerhler, s. 97; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 198; KURT, Ekrem, Tapu Sicili, s. 49 vd.; OĞUZMAN, Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar, s. 214; OĞUZMAN, M. Kemal, “Eşyaya Bağlı Borçlara Hâkim Olan Esaslar”, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü Medeni Kanun 50. Yıl Sempozyumu I. Tebliğler, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1978, s. 225-250, s. 225; SEROZAN, s. 470; TEKİNAY, Makale, s. 511.

<sup>577</sup> ADAY, Makale, s. 640 vd.; CİĞERİM, s. 131; GÜMÜŞ, Şerhler, s. 98 vd.; KIRCA, s. 1180; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 198; OĞUZMAN, Eşyaya Bağlı Haklar Ve Borçlar, s. 214; SEROZAN, s. 470.

<sup>578</sup> OĞUZMAN, Esaslar, s. 229.

<sup>579</sup> EREL, s. 88; OĞUZMAN, Esaslar, s. 232.

<sup>580</sup> GÜMÜŞ, Şerhler, s. 100 vd.; EREL, s. 90 vd.; OĞUZMAN, Esaslar, s. 235 vd.

<sup>581</sup> Bkz. İkinci Bölüm: I. Geri Alım Hakkının Tapu Kütüğüne Şerh Verilmesi.

<sup>582</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 317 vd.; OĞUZMAN, Esaslar, s. 238; SEROZAN, s. 474; TEKİNAY, Makale, s. 511.

<sup>583</sup> GÜMÜŞ, Şerhler, s. 100 vd.; OĞUZMAN, Esaslar, s. 238; SEROZAN, s. 474.

Oğuzman<sup>584</sup> bunun nedenini; eşyaya bağlı borçların, borcun tarafı olacak kişilerin bu yönde bir irade beyanı yöneltmelerine dair temel kuralın bir istisnası olması olarak açıklamaktadır.

## ii. Eşyaya Bağlı Borç Etkisi

Eşyaya bağlı borç etkisi; hakkın tapu siciline şerh edilmesi ile hakkı doğuran sözleşmenin tarafları arasındaki hukuki ilişkinin, hakkın konu edildiği eşyaya bağlanmış olması sonucunu doğurmaktadır<sup>585</sup>. Konumuz açısından bakılacak olursa; taşınmazın mülkiyetinin üçüncü bir kişiye devredilmesi halinde, aynı etki görüşünün aksine eşyaya bağlı borç etkisi gereği, şerh verilmiş hak lehtarının muhatabı eski malik olmayacaktır<sup>586</sup>. Yani geri alım hakkı şerh ile eşyaya bağlanmış olacağı için, hakkın kullanılması ile ortaya çıkacak satım ilişkisi de artık hak lehtarı ile hakkın kullanıldığı tarihte taşınmazın maliki kim ise onun arasında kurulacaktır (TMK 736. madde)<sup>587</sup>. Taşınmazın mülkiyetini kazanan her kişi için bu durum geçerli olacak; yani her yeni malik, geri alım hakkının borçlusu durumuna gelecektir<sup>588</sup>. Aynı etki görüşünde eski malike ödenen geri alım bedeli, eşyaya bağlı hak etkisi kapsamında yeni malike ödenecektir<sup>589</sup>. TMK 736. maddenin ilk fıkrasında; hakkın şerhinin ardından her yeni malike karşı kullanılabileceği

<sup>584</sup> OĞUZMAN, Esaslar, s. 239.

<sup>585</sup> ADAY, Makale, s. 638; CİĞERİM, s. 131; EREL s. 205; EREN, s. 464; ERTAŞ, s. 170; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 278 vd.; KILIÇ, s. 68; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 199; KUTLU, s. 24; NOMER, s. 73; NOMER/ERGÜNE, s. 154 vd.; OĞUZMAN, Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar, s. 214; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 249 vd.; SEBÜK, s. 58; SEROZAN, s. 474; SİRMEN, s. 211; ŞİPKA, s. 39; TANDOĞAN, s. 281 vd.; TEKİNAY, s. 5; TEKİNAY, Makale, s. 511; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 137; YÜCEL, s. 42 vd.

<sup>586</sup> ADAY, Makale, s. 637; AYİTER, s. 72 vd.; BAYGIN, s. 14; EREL s. 207 vd.; EREN, s. 464; EREN, Borçlar Özel, s. 224; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 279 vd.; KILIÇ, s. 68; NOMER, s. 73; NOMER/ERGÜNE, s. 154 vd.; OLGAC, s. 254 vd.; SEROZAN, s. 474; SİRMEN, s. 211; TEKİNAY, Makale, s. 511.

<sup>587</sup> ADAY, Makale, s. 637 vd.; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 317 vd.; AVCI BRAUN, s. 1455; AYİTER, s. 72 vd.; BAYGIN, s. 14; EREL s. 205; EREN, s. 464; EREN, Borçlar Özel, s. 224; ERTAŞ, s. 170; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 279 vd.; KILIÇ, s. 68; KURT, Ekrem, Tapu Sicili, s. 49 vd.; NOMER, s. 73; NOMER/ERGÜNE, s. 155 vd.; OĞUZMAN, Esaslar, s. 240; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 249 vd.; OLGAC, s. 254 vd.; SEBÜK, s. 58; SEROZAN, s. 476; SİRMEN, s. 211 vd.; TANDOĞAN, s. 281 vd.; TEKİNAY, s. 5; TEKİNAY, Makale, s. 511; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 137.

<sup>588</sup> ADAY, Makale, s. 638; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 317 vd.; AVCI BRAUN, s. 1455; BAYGIN, s. 14; EREL s. 205; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 279 vd.; KILIÇ, s. 68; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 199; OĞUZMAN, Esaslar, s. 240; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 535 vd.; OLGAC, s. 254 vd.; SEBÜK, s. 58; TEKİNAY, s. 5.

<sup>589</sup> KILIÇ, s. 68; NOMER, s. 73; NOMER/ERGÜNE, s. 155 vd.

belirtilmekte olup, bu yönden yasa koyucunun da eşyaya bağlı borç görüşüne yaklaştığı belirtilmektedir<sup>590</sup>.

Mülkiyetin devri ile eski malik artık sözleşmenin tarafı olmayacağı gibi aynı zamanda eski malikin sözleşmeden kaynaklanan hak ve yükümlülükleri de yeni malike geçmektedir. Bu durumda sözleşmenin devri söz konusu olacaktır. (TBK madde 205).

Taşınmazını üçüncü kişiye devir eden eski malik ise hak lehtarları ile üçüncü kişi arasında kurulacak satım ilişkisinin dışında kalmış olacaktır. Zira eski malik, artık sahip olmadığı mülkiyet hakkını devir borcundan da kurtulmuş olacaktır<sup>591</sup>.

Ancak bu durum, eski malikin hak lehtarına yönelik sorumluluğunu tamamen ortadan kaldırmamaktadır. Borcun konusunu oluşturan eşyanın mülkiyetinin üçüncü kişiye nakil edilmesine kadar, malik için doğacak başka bazı borçlar da söz konusu olabilecektir. Bunlar, borç ilişkisinden farklı olarak yeni malike geçmez; yani mülkiyet üçüncü kişiye geçse dahi eski malikin borçları olarak kalacaktır. Geri alım hakkının konusu olan taşınmaz için düzenlenen sigorta poliçesine ait prim borçları, bu kapsamda örnek olarak gösterilebilir. Malik, bu borçlar nedeni ile kişisel olarak sorumlu olmaya devam edecektir<sup>592</sup>. Şayet mülkiyetin geçişi, ilk malik tarafından malik olduğu dönemde doğmuş borçlarının ifasını imkânsız duruma getiriyor ise alacaklı/hak lehtarı yahut yeni malik, bu nedenle uğradıkları zararların giderilmesini ilk malikten talep edebilecektir (TBK 113. madde)<sup>593</sup>. Burada bahsi geçen bir yapma borcu olduğundan; zarar gören taraf, TBK 113. madde gereği nama ifaya izin davası açacaktır. Zira bu durumda, eski malikin yapma borcunu taşınmazın devri nedeni ile yerine getirmesi imkânsız duruma gelmiştir. Bu kapsamda zarar gören, şayet borcun ifasını gerçekleştirebiliyor ise masrafları eski malike ait olmak üzere bu ifade bulunmasına izin verilmesini talep edebilecektir. Buna karşılık; eski malikin borcu bir beyanda bulunma borcu ise bu durumda, açılacak dava sonucu verilecek hüküm irade beyanı yerine geçecektir. Bu ihtimalde, eski malik

<sup>590</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 318; NOMER/ERGÜNE, s. 155 vd.; OĞUZMAN, Esaslar, s. 248 vd.; SEROZAN, s. 474 vd.

<sup>591</sup> EREL, s. 207; SEROZAN, s. 476.

<sup>592</sup> ADAY, Makale, s. 642; EREL, s. 178; OĞUZMAN, Esaslar, s. 232 vd.

<sup>593</sup> ADAY, Makale, s. 642; OĞUZMAN, Esaslar, s. 232 vd.

tahakkuk edecek mahkeme giderleri ile gecikmeden kaynaklanacak zararların da tazmininden sorumlu tutulabilecektir<sup>594</sup>. Son olarak geri alım hakkı, şerhten sonra taşınmaz üzerinde mülkiyet dışında sınırlı ayni hak sahibi olan kişilerin haklarına nazaran öncelikli olarak kabul edilecektir<sup>595</sup>.

### iii. Munzam Etki

Eşyaya bağlı borç etkisi kapsamında bazı yazarlara<sup>596</sup> göre; hakkın kullanılması ile borcun doğduğu aşamada, eşyaya bağlı borç etkisi yerini munzam etkiye terk etmektedir. Buna göre, eşyaya bağlı borç etkisi şerhin ilk etkisini oluşturmaktadır<sup>597</sup>. Geri alım hakkı kapsamında açıklamak gerekirse; geri alım hakkının kullanıldığı ve malikin satım ilişkisine istinaden devir borcunun doğduğu anda, taşınmaz üzerinde hak iktisap eden kişiler açısından şerhin eşyaya bağlı borç etkisinin yerini ikinci etkisi, yani munzam (ayni) etki almaktadır. Bu durumda, hak lehtarı olan alacaklıya zarar veren tüm hakların hukuki varlığı sona erdirilebilecektir (TMK 1009. madde ikinci fıkra)<sup>598</sup>.

Bu yönde bazı yazarlara göre<sup>599</sup>, borç doğmadan önce hak sahibinin taşınmaz üzerinde mülkiyet dışında hak iktisap eden ilgililere hakkını ileri sürme imkânı bulunmamaktadır<sup>600</sup>. Ancak borç doğduğunda, lehtarın taşınmazın üzerinde sınırlı ayni hak sahibi üçüncü kişilere karşı -elbette bu hak sahiplerinin terkin talebinde bulunmaması

<sup>594</sup> AYDINCIK, Yapma Borçlarının İfa Edilmemesi ve Hukuki Sonuçları- Özellikle TBK m. 113/1 Kapsamında Nama İfa, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s. 257 vd.; OĞUZMAN/ÖZ, s. 429 vd.

<sup>595</sup> DOĞAN, s. 132; KILIÇ, s. 67; KISAGÜN, s. 744; OLGAC, s. 259; TEKİNAY, s. 5.

<sup>596</sup> ADAY, Makale, s. 643 vd.; EREL s. 205 vd.; ERTAŞ, s. 170 vd.; GÜMÜŞ, Şerhler, s. 103 vd.; KILIÇ, s. 69; KUTLU, s. 27; OĞUZMAN, Esaslar, s. 248 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 250; SİRMEN, s. 211 vd.; TANDOĞAN, s. 281 vd.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 69.

<sup>597</sup> ADAY, Makale, s. 638; ERTAŞ, s. 170 vd.; GÜMÜŞ, Şerhler, s. 102; KILIÇ, s. 69; KISAGÜN, s. 744; KUTLU, s. 26 vd.; NOMER, s. 74; NOMER/ERGÜNE, s. 155; OĞUZMAN, Esaslar, s. 248 vd.; SİRMEN, s. 211; TANDOĞAN, s. 281 vd.

<sup>598</sup> ADAY, Makale, s. 643 vd.; ERTAŞ, s. 170 vd.; GÜMÜŞ, Şerhler, s. 102; KILIÇ, s. 69; KISAGÜN, s. 744; NOMER, s. 74; NOMER/ERGÜNE, s. 155; OĞUZMAN, Esaslar, s. 248 vd.; SİRMEN, s. 211 vd.; TANDOĞAN, s. 282; YÜCEL, s. 44.

<sup>599</sup> EREL s. 205 vd.; ERTAŞ, s. 170 vd.; GÜMÜŞ, Şerhler, s. 103 vd.; KILIÇ, s. 70; OĞUZMAN, Esaslar, s. 248 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 250; SİRMEN, s. 211; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 69.

<sup>600</sup> GÜMÜŞ, Şerhler, s. 104; KILIÇ, s. 70; KOÇAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 204; NOMER, s. 74; NOMER/ERGÜNE, s. 154; OĞUZMAN, Esaslar, s. 248 vd.; SİRMEN, s. 210; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 69.

durumunda- hakların terkin ve sicilin düzeltilmesi talepli bir dava hakkının (TMK 1025. madde birinci fıkra) söz konusu olacağı belirtilmektedir<sup>601</sup>. Bu dava kapsamında tanzim edilecek karar da terkin talebi hükmünde sayılacaktır<sup>602</sup>.

Erel'e göre<sup>603</sup> ise “*tapu sicilinin aleniyeti ilkesi gereği şerhden sonra tesis edilen sınırlı ayni hak sahiplerinin şerh nedeni ile hakkın varlığını öğrenmiş oldukları ve alacaklarının talebi üzerine kendi haklarını terkin etmeyi baştan kabul ettikleri varsayılmalıdır*”. Burada; eşyaya bağlı borç etkisinin devam ettiği kabul edilerek, bu görüşün yalnızca hak lehtarının zararına sebep olan sınırlı ayni haklar için söz konusu olabileceği belirtilmektedir<sup>604</sup>. Bu görüş; sonra gelen hak sahibine, zarar verdiği hak lehine olmak üzere bir terkin talebinde bulunma yükümü yüklediğini ifade etmektedir. Ancak; hak sahibi bu yükümü yerine getirmez ise zarar gören hak lehtarı, TMK 716. madde gereği hakkın terkinini talep edebilecektir<sup>605</sup>.

Taşınmazın mülkiyetinin devre konu edilmesi halinde ise hakkın kullanılması ile borç doğmuş olduğundan, bu tarihten sonraki devirlerde mülkiyet yeni malike geçmemiş olacaktır<sup>606</sup>. Bu durumda hak lehtarı, satım işleminin gerçekleşmesine yönelik olarak mevcut durumun ortadan kaldırılması ve mülkiyetin kendi adına hükmen tescili talebini son malike karşı ikame edeceği bozucu yenilik doğuran bir dava ile ileri sürebilmelidir (TMK 716. madde)<sup>607</sup>. Bu dava sonucu verilecek kararın, ayni hak sahibinin yapması gereken terkin talebi hükmünde olduğu kabul edilmektedir<sup>608</sup>.

<sup>601</sup> GÜMÜŞ, Şerhler, s. 104; KILIÇ, s. 69 vd.; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 204; NOMER, s. 74; NOMER/ERGÜNE, s. 155 vd.; OĞUZMAN, Esaslar, s. 248 vd.; SİRMEN, s. 211; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 69.

<sup>602</sup> KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 204; NOMER, s. 74.

<sup>603</sup> EREL, s. 82.

<sup>604</sup> EREL, s. 82; NOMER, s. 74.

<sup>605</sup> EREL, s. 83; SUNGURBEY, s. 122 vd.

<sup>606</sup> KILIÇ, s. 70; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 199 vd.; NOMER, s. 74; NOMER/ERGÜNE, s. 155; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 250; SEROZAN, s. 476; SİRMEN, s. 212 vd.; TEKİNAY, Makale, s. 516.

<sup>607</sup> KILIÇ, s. 70 vd.; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 199 vd.; NOMER, s. 74; NOMER/ERGÜNE, s. 155; SEROZAN, s. 476; SİRMEN, s. 212 vd.; TEKİNAY, Makale, s. 516.

<sup>608</sup> NOMER, s. 74.

Hakkın kullanılıp borcun doğumundan sonra mülkiyetin devri halinde munzam etki görüşünün karşısındaki görüşünde Erel<sup>609</sup>; “munzam etkinin taşınmazın devri halinde söz konusu olmayacağını” belirtmektedir. Bu görüşün gerekçesini ise “taşınmazın yeni malike geçişi durumunda yeni bir mülkiyet hakkı söz konusu olması nedeni ile niteliği gereği geri alım hakkının kullanılmasına katlanma değil tersine bizzat hakkın kullanılması ile oluşacak devir borcunu gerçekleştirme imkanına sahip olması” olarak açıklamaktadır<sup>610</sup>. Bu görüşe göre, hak lehtarları aynı anda hem eski malike karşı hükmen tescil ve yeni malike karşı da tescilin düzeltilmesi istemli davalar yöneltmeye gerek kalmadan; doğrudan doğruya yeni malike yönelteceği bir dava ile mülkiyetin hükmen tesisini talep edebilecektir<sup>611</sup>.

#### d. Değerlendirme

Geri alım hakkının kişisel hakların şerhine ilişkin hükümler uyarınca, tapu kaydına şerh verilmesi ile hakkın konu edildiği geri alım sözleşmesinin eşyaya bağlı bir borç durumuna geldiği açıktır<sup>612</sup>. Ancak hakkın kullanılması ile bu görüşün yerini munzam etki görüşüne bırakacağını kabulü kanaatimce isabetli olacaktır. Zira, her ne kadar Erel tarafından munzam etki görüşünü kabule gerek olmadığı ve halihazırda bu etkinin şerhin tesisi ile sağlandığı<sup>613</sup> belirtilmiş de olsa; Oğuzman’ın<sup>614</sup> belirttiği gibi yasa koyucu şerhin yanı sıra TMK 1009. maddenin ikinci fıkrası, hakkın şerhi ile şerhin tesisinden sonra tesis edilen diğer hakların lehtarlarına karşı ileri sürülebileceğini düzenlemekle, munzam etki görüşünü gerçekleştirmeyi amaçlamaktadır. Nitekim Yargıtay HGK yeni bir kararında<sup>615</sup> bu görüşü içtihadına gerekçe olarak göstermiştir.

<sup>609</sup> EREL, s. 206 vd.

<sup>610</sup> EREL, s. 206 vd.; NOMER, s. 72; SİRMEN, s. 211.

<sup>611</sup> SİRMEN, s. 213.

<sup>612</sup> Bkz. İkinci Bölüm: I. C. 2. c. ii. Eşyaya Bağlı Etkisi.

<sup>613</sup> EREL, s. 82.

<sup>614</sup> OĞUZMAN, Esaslar, s. 248.

<sup>615</sup> “...Kişisel (nispi) hakkın şerhinin, hak üzerinde yapacağı etki doktrinde tartışmalı olmakla birlikte çoğunluğun kabulüne göre şerhin iki etkisi vardır: Birincisi; şerh verilen kişisel hakkın konusunda borç doğuncaya kadar etkisidir ki bu şerh verilen hakla ilgili borcu “eşyaya bağlı borç” durumuna sokar. Buna göre, şerhten sonra taşınmazın her maliki kendi mülkiyeti esnasında doğacak borçla yükümlü olur. Şerhin ikinci etkisi; şerhten sonra taşınmazda hak kazanmış olanlardan, doğmuş borcun ifasında alacaklıya zarar verenlerin haklarının bertaraf edilmesini sağlamasıdır. Buna şerhin munzam etkisi denir. Şerhin birinci etkisi ancak borcun doğumuna kadardır. Borcun doğumundan sonra rolü yoktur. Doğan borç, hangi malik zamanında doğarsa onun borcudur. Borç

#### D. Şerhin Süresi

Geri alım sözleşmesinin şerhi, süre yönünden TBK 238. madde<sup>616</sup> ve TMK 736. madde<sup>617</sup>ler ile düzenlenmiştir. Buna göre; belirtilen maddeler gereği –şerh edilebilir diğer kişisel haklarda olduğu gibi- hakkın şerhi için, taraflarca şerh anlaşmasında belirli bir süre tespit edilebilecektir<sup>618</sup>. Bu durumda şerhin etkisi belirlenen sürenin bitmesi ile sona erecektir<sup>619</sup>. Ancak taraflarca anlaşmada bir süre belirlenmemesi veya uzun bir süre belirlenmesi durumunda, yasa koyucu şerhin etkisi için bir üst sınır belirlemiştir. Buna göre, hakkın şerhi en çok on yıl süre için etkiyi haiz olacaktır<sup>620</sup>. Taraflarca on yıllık sürenin üzerinde belirlenen bir şerh süresinin söz konusu olması halinde; şerhin on yılı aşan kısmı iptal edilecek, yani onuncu yılın sonunda şerhin sona erdiği kabul edilecektir (TST madde 69/3). Bu durumda malik şerhi terkin ettirebilecektir<sup>621</sup>. Belirtilen süreye

---

*doğduktan sonra taşınmaz el değiştirirse borç yeni malike geçmez. İkinci yani munzam etki ise ancak borç doğduktan sonra söz konusu olur. Borç doğmadıkça bir rolü yoktur. Her iki etki bakımından da şerh kurucu bir nitelik taşır. Diğer bir ifade ile ancak şerhin yapılması ile kişisel hak sözü geçen etkileri kazanır (Oğuzman, K./Seliçi, Ö./Oktay-Özdemir, S.: Eşya Hukuku, İstanbul 2014, s.247 vd. ) Vaad alacaklısına kişisel bir hak sağlayan satış vaadi sözleşmelerinin TMK'nın 1009. ve Tapu Kanunun 26. maddeleri uyarınca tapu kütüğüne şerh edildiği tarihten sonra taşınmazda aynı hak kazanan kişilere karşı ileri sürülebilme olanağı kazanmaktadır. Çünkü kişisel hakkın tapuya işlenilmesiyle sonradan hak kazanan üçüncü kişiler bu konuda uyarılmış olur". (YARGITAY HGK. 2015/14-12 E., 2016/1005 K., 02.11.2016 T. Kararı, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi:26.04.2019).*

<sup>616</sup> TBK madde 238: Önalım, geri alım ve alım hakları en çok on yıllık süre için kararlaştırılabilir ve kanunlarda belirlenen süreyle tapu siciline şerh edilebilir.

<sup>617</sup> TMK madde 736: Tapu kütüğüne şerh verilen alım ve geri alım hakları, şerhte belirtilen süre içinde her malike karşı kullanılabilir. Şerhin etkisi, her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona erer.

<sup>618</sup> ADAY, Makale, s. 631; AVCI BRAUN, s.1456; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 275; ERTAŞ, s. 172; GÜMÜŞ, Şerhler, s. 7; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 443; KARAHASAN, s. 655; KILIÇ, s. 80; NOMER, s. 76; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 535 vd.; SEBÜK, s. 123; SİRMEN, s. 210, s. 412; SUNGURBEY, s. 73; SUNGURBEY, Öntasarı, s. 224; TANDOĞAN, s. 283; TEKİNAY, Makale, s. 512 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1297; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 69.

<sup>619</sup> ADAY, Makale, s. 631; AVCI BRAUN, s.1456; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 275; ERTAŞ, s. 172; KILIÇ, s. 79; NOMER, s. 76; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 535 vd.; SEBÜK, s. 123; TANDOĞAN, s. 283; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 137.

<sup>620</sup> ADAY, Makale, s. 631; AVCI BRAUN, s.1456 vd.; AYBA/ HATEMİ, s. 97; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 275; BAYGIN, s. 14; ÇETİNER, s. 378; ÇETİNKAYA, s. 35; EREN, s. 464; EREN, Borçlar Özel, s. 224; ERTAŞ, s. 382; ESENER/GÜVEN, s. 291; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 22; GÜMÜŞ, Şerhler, s. 7; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 645; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 443 vd.; KARAHASAN, s. 655; KILIÇ, s. 79; KISAGÜN, s. 743; KİZİR, s. 1779; NOMER, s. 75; NOMER/ERGÜNE, s. 154; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 536; OLGAÇ, s. 255 vd.; SEBÜK, s. 123; SİRMEN, s. 210 vd., s. 412; SUNGURBEY, s. 74; TANDOĞAN, s. 283; TEKİNAY, Makale, s. 512 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 137; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1294; YÜCEL, s. 45 vd.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 69.

<sup>621</sup> BAYGIN, s. 14; KILIÇ, s. 80; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 69.

ilişkin hüküm emredici nitelikte olup; taraflarca bu sürenin daha uzun bir süre olarak belirlenmesi, belirlenen sürenin sonunda kendiliğinden uzaması yahut yeniden başlamasına yönelik anlaşmalar yapılması geçerli olmayacaktır<sup>622</sup>.

Sürenin sona ermesi ile taraflar –hakkın devam etmesi koşulu ile- aralarında yeni bir şerh anlaşması yapabilecek olup, bu durumda şerh yeni bir şerh olarak hüküm ifade edecektir<sup>623</sup>. Bu durum; şerhin etkisinin sona erdiği tarih ile yeni şerhin işlendiği tarih arasında, taşınmaz üzerinde hak sahibi olan üçüncü kişiler yönünden özellik arz etmektedir. Zira hak lehtar; taşınmazın tapu kaydında hakkın şerh edilmemiş durumda olduğu bu belki de kısa zaman diliminde, taşınmazın yeni malikine karşı geri alım hakkını ileri sürme imkanından yoksun kalacak veya mülkiyet dışındaki hak iktisaplarında ise hakkı ancak bu haklara zarar vermediği ölçüde geçerliliğini koruyabilecektir (TMK 1009. madde)<sup>624</sup>.

Bu kapsamda iki soru gündeme gelmektedir: Geri alım hakkının tesisinden bir süre sonra şerh verilmesi söz konusu olabilecektir. Bu durumda ilk soru; hakkın şerh verildiği tarihten sonra ve şerhin etkisi devam ettiği sırada, geri alım hakkının sona ermiş olması söz konusu olur ise şerhin hukuki durumunun ne yönde olacağıdır. Bu sorunun cevabı, sözleşmede belirlenen süre sonunda geri alım hakkının sona ereceği ve bu durum karşısında tapu sicilindeki şerhin de konusuz kalması nedeni ile terkin edilmesi gerektiği olacaktır<sup>625</sup>. Bu durumda; şerh tapu kaydında şeklen varlığını sürdürmesine rağmen, artık gerçek hak durumunu göstermemektedir. Yani dayanağı olan hak sona ermiş olduğundan, şerh de artık yolsuz bir şerh durumuna gelmektedir<sup>626</sup>. Belirtilen nedenle ve ayrıca bu hususta mevcut bir düzenleme de bulunmaması karşısında işbu şerh nedeni ile hakkı

<sup>622</sup> ADAY, Makale, s. 631; AVCI BRAUN, s. 1457; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 282; BAYGIN, s. 14; EREN, s. 464; KILIÇ, s. 79 vd.; KİZİR, s. 1779 vd.; OLGAC, s. 255 vd.; SEBÜK, s. 123; SİRMEN, s. 412; SUNGURBEY, s. 75 vd.; TANDOĞAN, s. 284; ZEVKLİLE/ GÖKYAYLA, s. 69.

<sup>623</sup> ADAY, Makale, s. 632; AVCI BRAUN, s. 1457; ÇETİNER, s. 378; EREN, s. 464; EREN, Borçlar Özel, s. 224; GÜMÜŞ, Şerhler, s. 7; 7; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 444; KARAHASAN, s. 655; KILIÇ, s. 79; OLGAC, s. 255; SUNGURBEY, s. 76; TANDOĞAN, s. 284.

<sup>624</sup> NOMER, s. 76; OLGAC, s. 255 vd.

<sup>625</sup> Bkz. İkinci Bölüm: I. E. 2. Hakkın Sona Ermesi.

<sup>626</sup> ADAY, Makale, s. 632; KURT, Ekrem, “Tapu Sicilini Düzeltme Davasının Hukuki Niteliği”, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan, Cilt-2, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009, s. 1189-1199, s. 1194; ÜSTÜNDAĞ, s. 67.



zarara uğrayan hak sahiplerinin, TMK 1025. maddenin kıyasen uygulanması ile tapu kaydının düzeltilmesi talepli bir dava ikame edebilecekleri kabul edilmektedir<sup>627</sup>.

İkinci soru ise hakkın şerhi için belirlenen sürenin hakkın kendisi için belirlenen süreden kısa olması durumunda, şerhin hukuki durumunun ne yönde olacağıdır. Bu sorunun cevabı daha karmaşıktır. Zira geri alım hakkına ait şerh süresinin sona ermesi, hakkın hukuki varlığını sona erdirmeyecektir<sup>628</sup>. Ancak bu başlıkta bahsedildiği gibi; şerh için belirlenen sürenin sonunda, tarafların şerhin kaldığı yerden devamı için anlaşma yapmaları mümkün olmayacaktır<sup>629</sup>. Gelineen noktada; şerh sona erdiği zaman, hakkın hukuki varlığı devam edecektir. Ancak hak, hak lehtarınca -şahsi bir hak olarak- yalnızca hakkı tanıyan kişiye veya şerhin mevcut olduğu süre boyunca taşınmaz üzerinde hak sahibi olan üçüncü kişilere karşı kullanılabilecektir<sup>630</sup>. Bu durumda hak lehtarı; şerhin sona ermesinden sonra taşınmaz üzerinde hak sahibi olacak üçüncü kişilere karşı, TMK 1009. maddede tanınan imkândan faydalanamayacak, yani lehtarın geri alım hakkını yeni hak sahiplerine ileri sürmesi mümkün olmayacaktır<sup>631</sup>.

#### **E. Şerhin Sona Erdiği Durumlar**

Bu bölümde, geri alım hakkının tapuya şerhinin sona erdiği durumlar üzerinde durulacaktır. Ancak belirtmek gerekir ki şerhin sona erdiği durumlarda, TMK 1014. madde gereği; taşınmaz üzerindeki şerhin kendisine hak sağladığı kişiler tarafından, yazılı olarak tapu müdürlüğünden şerhin terkinin talep edilebilecektir. Bu işlemin yapılmadığı durumlarda ise terkin işleminde menfaati bulunan ilgililer tarafından terkin talepli bir dava açılması ile hakkın terkinin mümkün olacaktır<sup>632</sup>.

<sup>627</sup> ADAY, Makale, s. 632; Ekrem, s. 1194; ÜSTÜNDAĞ, s. 67.

<sup>628</sup> AVCI BRAUN, s. 1457; GÜMÜŞ, Şerhler, s. 7; NOMER, s. 76; OLGAC, s. 259; SEBÜK, s. 124; SİRMEN, s. 412; TANDOĞAN, s. 283; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1296.

<sup>629</sup> AVCI BRAUN, s. 1457; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 282; EREN, s. 464; KİZİR, s. 1779 vd.; OLGAC, s. 255 vd.; SEBÜK, s. 123; SİRMEN, s. 412; SUNGURBEY, s. 75 vd.

<sup>630</sup> AVCI BRAUN, s. 1457; NOMER, s. 76; TANDOĞAN, s. 283.

<sup>631</sup> NOMER, s. 76.

<sup>632</sup> KARAHASAN, s. 657; KILIÇ, s. 80 vd.; SEBÜK, s. 124; ÜSTÜNDAĞ, s. 67.

Şerhin yolsuz olarak terkin edildiği durumlarda ise TMK 1025. madde gereği sicilin düzeltilmesi istemli bir dava ikame edilebilecektir<sup>633</sup>. Ancak aynı madde gereği, bu sırada iyi niyetli olarak taşınmaz mülkiyetini devir alan üçüncü kişilerin hakları saklı kalacaktır<sup>634</sup>.

## 1. Feragat

Hak lehtar, hakkın tapu siciline şerh verilmesine yönelik hakkından feragat edebilecektir. Feragat ile şerh etkisi sona erecektir<sup>635</sup>. Bu durumda, şerh terkin edilecek ve hak -mevcudiyeti devam ediyor ise- şerhin sağlamış olduğu ve yukarıda bahsedilmiş bulunan<sup>636</sup> etkilerden yoksun olarak hukuki varlığını sürdürecektir<sup>637</sup>. Terkin işlemi tamamlandığında, etkileri TMK 1022. maddesi gereği feragat beyanının kayıt edildiği tarihten itibaren başlayacaktır<sup>638</sup>.

## 2. Hakkın Sona Ermesi

Kural olarak şerhe konu geri alım hakkının sona ermesi ile şerh de konusuz kalacağından sona ermiş olacaktır<sup>639</sup>. Geri alım hakkının sona erme nedenleri çeşitli olabilir<sup>640</sup>. Bunlardan hakkın kullanılması durumu ayırık bir görünüm arz etmektedir. Zira hakkın kullanılması ile geri alım hakkı lehtarının taşınmazın yeni maliki olmasına kadar geçecek süre boyunca, şerhin munzam etkisi geçerli olmaya devam edecektir<sup>641</sup>. Lehtar

<sup>633</sup> ADAY, Makale, s. 645; DOĞAN, s. 143; KILIÇ, s. 71; Ekrem, s. 1194; karşı yöndeki görüş için bkz. ÜSTÜNDAĞ, s. 68.

<sup>634</sup> ADAY, Makale, s. 645; KILIÇ, s. 71.

<sup>635</sup> ERMAN, s. 41; KARAHASAN, s. 657; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 207; NOMER, s. 77; NOMER / ERGÜNE, s. 159; SUNGURBEY, s. 137.

<sup>636</sup> Bkz. İkinci Bölüm: I. C. Şerhin Hüküm ve Sonuçları.

<sup>637</sup> Bkz. İkinci Bölüm: I. D. Şerhin Süresi.

<sup>638</sup> NOMER, s. 77; SUNGURBEY, s. 137.

<sup>639</sup> ADAY, Makale, s. 645; ERMAN, s. 41; GÜMÜŞ, Şerhler, s. 7; KARAHASAN, s. 657; KILIÇ, s. 79; NOMER, s. 76; SUNGURBEY, s. 137; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 388; SUNGURBEY, s. 73; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1296.

<sup>640</sup> Hakkın sona erme nedenleri için bkz. Üçüncü Bölüm: IV. Geri Alım Hakkının Sona Erdiği Durumlar.

<sup>641</sup> NOMER, s. 76.

malik olduğunda ise şerh de sona ermiş olacaktır<sup>642</sup>. Bu kapsamda, şerhin terkin işlemi tapu müdürlüğü tarafından resen gerçekleştirilecektir<sup>643</sup>.

### 3. Hakkın Şerhi İçin Belirlenen Sürenin Sona Ermesi

Yukarıdaki ilgili bölümde<sup>644</sup> de bahsetmiş olduğumuz gibi geri alım hakkının şerhi için taraflar şerh anlaşmasında bir süre belirlemiş olabilirler. Hakkın şerhinin tabi olduğu süreler TBK 238. madde ve TMK 736. maddelerde düzenlenmiştir. Buna göre, öncelikle mevcut ise şerh anlaşmasında belirlenen sürenin sona ermesi ile şerh de sona ermiş olacaktır<sup>645</sup>. Bunun dışında şerh anlaşmasında bir süre belirlenmemesi yahut düzenlenen sürenin on yıllık sürenin üzerinde bir süre olarak belirlenmesi durumunda ise şerhin on yıllık sürenin bitiminde sona ereceği kabul edilecektir<sup>646</sup>.

### 4. Malik ve Hak Lehtarı Sıfatlarının Birleşmesi

Malik sıfatı ile hak lehtarı sıfatının birleşmesi, hak lehtarının hakkını kullanması ile taşınmazın maliki olması halinde söz konusu olabileceği gibi; ayrıca haricen gerçekleşecek mülkiyet devri yahut başka bir sebeple de gerçekleşebilecektir<sup>647</sup>. Bu durumda, hakkın sona erdiği kabul edileceğinden şerh terkin edilecektir<sup>648</sup>.

## II. TEMİNAT VERME AMACI İLE GERİ ALIM HAKKININ TESİSİ VE HUKUKİ AÇIDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Geri alım hakkının teminat verme amacı ile tesisi uygulamadaki görünümünün en yaygın olanıdır. Hakkın tesisi, özellikle bankalar ve diğer finans kuruluşları tarafından

<sup>642</sup> KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 208; NOMER, s. 76; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 388 vd.

<sup>643</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 67.

<sup>644</sup> Bkz. İkinci Bölüm: I. D. Şerhin Süresi.

<sup>645</sup> Bkz. İkinci Bölüm: I. D. Şerhin Süresi.

<sup>646</sup> Bkz. İkinci Bölüm: I. D. Şerhin Süresi.

<sup>647</sup> ADAY, Makale, s. 645; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 208; NOMER, s. 77.

<sup>648</sup> ADAY, Makale, s. 645; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 208; NOMER, s. 77; NOMER/ERGÜNE, s. 159; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 268.

kullandırılan kredilerden kaynaklanan alacakların yeniden yapılandırılması<sup>649</sup> veya bankalarca kullanılacak kredilere teminat gösterilmesi amacı ile gerçekleşmektedir<sup>650</sup>. Yukarıda bahsedildiği<sup>651</sup> gibi alacağın teminatı olarak rehin veya kişisel teminatlar alınması çeşitli nedenlerle tercih edilmeyecektir. Örnek olarak; kefil olan kimsenin malvarlığı borcu karşılamayabilir yahut ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip işlemleri, hukuki işlemlerin zaman alması ve takip işlemleri sırasında ortaya çıkması muhtemel hukuki uyuşmazlıklar nedeni ile gecikebilecektir<sup>652</sup>. Belirtilen nedenlerle; geri alım hakkı tanınarak satım işlemi yapılması, taraflar arasında kredi ve yeniden yapılandırma işlemleri kapsamında tercih nedeni olabilmektedir.

Çalışmanın bu bölümünde; teminat verme amacı ile tesis edilen geri alım hakkına belirtilen işlemler çerçevesinde değinilecek olup, hakkın TST madde 16/2 hükmü ile kanuna karşı hile kapsamında lex commissoria yasağı yönünden ve son olarak Bankacılık Kanunu 57. madde açısından değerlendirilmesine yer verilecektir. Son olarak, geri alım hakkının teminat altına aldığı alacak ile olan ilişkisi üzerinde durulacaktır.

#### **A. Teminat Amacına Yönelik Geri Alım Sözleşmesi**

Geri alım hakkı, borç ilişkilerinde alacağa teminat sağlama amacı ile tesis edilebilmektedir. Bu durumda borçlu, hakka konu edilecek taşınmazının mülkiyetini geri alım hakkını saklı tutmak kaydı ile alacaklıya devir etmektedir<sup>653</sup>. Ancak bu işlem için taşınmaz iki kez devre konu edileceğinden, taraflar açısından iki kez tapu masrafı söz konusu olacaktır. Şahıslar arasındaki işlemlerde borç miktarlarının düşük olduğu durumlarda, işlemin masraflı oluşu nedeni ile geri alım hakkı tesisi işlemi tercih edilmeyebilecektir.

<sup>649</sup> ÇETİNER, s. 377; NOMER, Makale, s. 2007.

<sup>650</sup> ÇETİNER, s. 377; DERELİ, s. 83; NOMER, Makale, s. 2007.

<sup>651</sup> Bkz. Birinci Bölüm: VI. A. 3. a. i. Genel Bilgi.

<sup>652</sup> ÖZSUNAY, s. 34 vd.

<sup>653</sup> AVCI BRAUN, s. 1453; AYAN, Eşya, s. 430; AYANOĞLU MORALI, s. 172; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 282; ÇETİNER, s. 377; DERELİ, s. 83; EREN, Borçlar Özel, s. 222; ERTAŞ, s. 383; ESENER / GÜVEN, s. 291; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 21; HELVACI, İpotek, s. 274 vd.; KURT, Fatma, s. 140; NOMER, s. 36; SİRMEN, s. 411; TANDOĞAN, s. 278; TEKİNAY, s. 13; TEKİNAY, Makale, s. 518; ZEVLİLER / GÖKYAYLA, s. 70.

Bu uygulamanın görüldüğü işlemler daha ziyade bankaların ve diğer finansman şirketlerinin alacak yapılandırmalarında ve kredi kullandırılmasına yönelik işlemlerinde karşımıza çıkmaktadır<sup>654</sup>. Bu işlemlerin kaynağı da genel olarak kredi kullanım işlemidir. Kredi; bankacılık terminolojisinde genel tanımı ile bir şahsın yahut bir şirketin, ekonomik açıdan kredi veren tarafından sağlanacak çeşitli ürün veya hizmetlerle desteklenmesi olarak tanımlanmaktadır. Sağlanan ürün ve hizmetler; belirli miktar paranın mülkiyetinin müşteriye devri olabileceği gibi, bunun dışında bir miktar misli eşyanın bir tüketim ödücü sözleşmesi kapsamında teslimi olarak da gerçekleşebilecektir<sup>655</sup>. Kredi sözleşmeleri, çeşitli kriterler açısından farklı türlerde düzenlenebilmektedir<sup>656</sup>. Ancak, burada konumuz açısından önem arz edecek olan kredi türleri teminatlı veya teminatsız kredi ayrımıdır. Buna göre; kredinin kullandırılması için kredi kullanan, bazı durumlarda bankaya ayni veya şahsi bir teminat göstermesi istenebilecektir. Bu durumda teminatlı krediler, teminat gösterme zorunluluğu bulunmayan ve kredi kullanacak kişinin şahsi taahhüdünün yeterli görüldüğü durumlarda ise teminatsız krediler söz konusu olmaktadır<sup>657</sup>.

Konumuza dönecek olursak; banka veya diğer finansa kuruluşları, kredi kullandırma veya alacak yapılandırma işlemlerinin neticelenmesini güvence altına almak amacı ile çoğu zaman borçludan bir teminat göstermesini istemektedirler<sup>658</sup>. Bu durumda; borçluların kredinin teminatında bulunmayan ve malik oldukları (veya daha ziyade aile bireyleri yahut üçüncü kişiler adına kayıtlı) taşınmazları geri alım hakkına konu etmeleri, yaygın bir uygulamadır. Bu sayede borçlular, kredilerini yeniden yapılandırmakta ve bu sayede finansal durumlarını düzeltme imkânı kazanmaktadır.

Yasa koyucu tarafından da bankalar, özel finans kuruluşları ve ilgili mevzuatta belirtilen kuruluşlara bu yönde bazı ayrıcalıklar tanınarak; yeniden yapılandırma işlemlerinin de kolaylaştırılması sağlanmak istenmiştir. 4743 Sayılı Mali Sektöre Olan Borçların Yeniden Yapılandırılması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında

<sup>654</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 172; ÇETİNER, s. 377; NOMER, Makale, s. 2007.

<sup>655</sup> GÜRSES, Davut, Banka Genel Kredi Sözleşmeleri, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2016, s. 11 vd.; ÖZEN, Burak, Kredi Açma Sözleşmeleri, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017, s. 1 vd.

<sup>656</sup> Konu hakkında detaylı bilgi için bkz. GÜRSES, s. 14 vd.; ÖZEN, s. 8 vd.

<sup>657</sup> GÜRSES, s. 22 vd.; ÖZEN, s. 9.

<sup>658</sup> REİSOĞLU, Seza, Bankacılık Kanunu Şerhi-Cilt:1, Yaklaşım Yayınları, Ankara, 2015, s. 1155.

Kanun bu yönde maddeler içermektedir. Nitekim 4743 Sayılı Kanun'un 1. maddesinde Kanun'un amacı "... Türkiye'de faaliyette bulunan bankalar, özel finans kurumları ve ... tarafından, bankalar ve diğer mali kurumlar ile kredi ilişkisi içinde bulunup, finansal darboğaz yaşayan borçluların; finansal yeniden yapılandırma çerçevesinde belirlenecek süre ve koşullarla, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış kredilerle ilgili olarak vadeleri uzatmak, krediyi yenilemek, ilave yeni kredi vermek, anapara ve/veya faiz indirmek, faizden vazgeçmek, kredileri kısmen veya tamamen iştirake çevirmek, kredileri ayni, nakdi ya da tahsil şartına bağlı bir bedel karşılığı devir ve temlik etmek, kredileri borçlu ya da üçüncü kişilere ait ayni değerler karşılığında kısmen veya tamamen tasfiye etmek, .. ve katma değer yaratmaya devam etmelerine imkan verilmesinin sağlanması" olarak belirlenmiştir. Yine aynı Kanun'un 3. Maddesine göre de "... a. Çerçeve anlaşması, düzenlenen sözleşmeler ve bu çerçeve anlaşması ve düzenlenen sözleşmelerde belirlenen esaslar uyarınca yapılacak işlemler ve düzenlenecek kağıtlar 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa göre ödenecek damga vergisi ve 492 sayılı Harçlar Kanununa göre ödenecek harçlardan,... istisna edilmiştir" ifadesi mevcuttur. Buna göre örneğin "bir satış işleminin lehine ipotek tesis edilen alacaklı bankaların alacaklarının tahsili amacıyla gerçekleştirildiğinin ve satış bedelinin alacaklarına mahsup edilmek üzere alacaklı bankalara ödeneceğinin tevsiki halinde, Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi uyarınca üzerinde ipotek tesis edilen gayrimenkulün ... satışı nedeniyle tapuda yapılacak işlemin tapu harcından istisna tutulması mümkün bulunmaktadır"<sup>659</sup>.

Bahsi geçen yeniden yapılandırma işlemleri kapsamında, geri alım hakkının tesisi ile geri alım hakkına konu şeyin -genellikle taşınmazın- bedeli nispetince borçlu/hak lehtarının kredi borcu sona ermiş sayılacaktır<sup>660</sup>. Bu durum Nomer'e göre, TBK anlamında takas işlemini anımsatmaktadır.<sup>661</sup> Takas, birbirinden aynı cinsten alacağı bulunan iki tarafın birinin tek taraflı bir irade beyanında bulunması ile miktarı daha az

<sup>659</sup> T.C. Gelir İdaresi Başkanlığı Bursa Vergi Dairesi Başkanlığı Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü 06.02.2015 T., 45404237-140[14-66]-33 sayılı özelgesi (<http://www.gib.gov.tr/node/101186>, Erişim Tarihi: 24.07.2018).

<sup>660</sup> NOMER, Makale, s. 2008.

<sup>661</sup> NOMER, Makale, s. 2008.

olan alacağın sona ermesi ile sonuçlanan bir işlemdir (TBK 139. madde)<sup>662</sup>. Tanımı konumuza adapte edecek olursak, borçlu/malikin bankaya -geri alım hakkını saklı tutarak- satışını teklif ettiği taşınmazı nedeni ile bankanın ödemesi gereken satış bedeli alacağı doğmakta olup; diğer yanda ise bankanın malikten olan kredi alacağı bulunmaktadır. Bu durumda iki aynı cins alacağın takası söz konusu olacak olup, bunlardan daha az borcun miktarı ne ise o oranda alacak sona ermiş sayılacaktır<sup>663</sup>. Yazara göre *“her ne kadar takas tek taraflı yenilik doğuran bir irade beyanı ile meydana gelse de tarafların anlaşarak da bu yönde işlem yapmaları mümkün olabilecektir”*<sup>664</sup>.

Hakka konu edilen taşınmazın satış bedelinin kredi alacağı ile takas edilmesi ile belirlenen satış bedeli miktarınca kredi borcunun sona ermesi sonucunda, geri alım hakkının kullanılabilmesi için ise borçlu/hak lehtarının yeniden yapılandırma ile genellikle taksitlere bölünmüş bulunan kredi borcunu ödemiş olması gerekmektedir<sup>665</sup>. Yani hakkın kullanımı bir şarta bağlanmış olmaktadır. İleride<sup>666</sup> bahsedileceği gibi, geri alım hakkının kullanılması şarta bağlanamaz. Ancak lehtarın muvafakatinin bulunduğu durumlar, bu kuralın istisnalarından biridir. Borçlu/hak lehtarının da bu durumda muvafakatinin bulunduğu varsayılmalıdır. Zira borçlu, ilk taşınmaz devrini kredi borcunu yeniden yapılandırmak amacı ile bizzat gerçekleştirmiştir<sup>667</sup>. Şayet yapılandırma nedeni ile belirlenen ödemelerini ifa eden borçlu/hak lehtarı; herhangi bir nedenle hakkını kullanmaz ise bu durumda, yapılandırma sözleşmesinde ödenen tutarın iadesi yahut alacaklı olduğu tutarın varsa banka nezdindeki diğer borçlarına mahsup edilmesi taraflarca kararlaştırılabilecektir<sup>668</sup>.

Yeniden yapılandırma işlemleri dışında geri alım işlemi, kişilerin kullandıkları krediler için teminat sağlama amacına da hizmet edebilmektedir. Bu durumda, taşınmaz kredi alacağının teminatı olma işlevini görecektir ve borçlu kredi borcunu geri ödendiğinde

<sup>662</sup> NOMER, Makale, s. 2008; OĞUZMAN/ÖZ, s. 570; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU /ALTOP, Borçlar Genel, s. 1012.

<sup>663</sup> NOMER, Makale, s. 2008.

<sup>664</sup> NOMER, Makale, s. 2008.

<sup>665</sup> NOMER, Makale, s. 2008.

<sup>666</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: I. B. Hakkın Kullanılması İçin Gerekli İrade Beyanının Şarta Bağlanamaması.

<sup>667</sup> NOMER, Makale, s. 2008 vd.

<sup>668</sup> NOMER, Makale, s. 2008 vd.

taşınmazın mülkiyetini hak lehtarına banka veya diğer kredi kurumuna karşı geri alım hakkını kullanarak geri alabilecektir<sup>669</sup>. Borçlu ile banka arasında bu yönde düzenlenen geri alım sözleşmesi, güven temeline dayanmakta olduğundan bir inançlı temlik işlemi olarak kabul edilebilecektir<sup>670</sup>.

Geri alım hakkı bu amaçla tesis edildiğinde, ilk satış bedeli ile sonraki geri alım bedeli arasında fark bulunması mümkün olup; bu fark aslında taraflarca kararlaştırılan faiz miktarını ifade etmiş olacaktır. Bu durumda; faiz olarak kararlaştırılan bu farkın, ilk satış tutarına olan oranının TBK 88. ve TBK 120. maddeler ile düzenlenen sınırlamaları aşması halinde, aşan bölümün yasaya aykırı kabul edilmesi gerektiği belirtilmektedir<sup>671</sup>. Yine bedeller arasındaki farkın fahiş olduğu durumlarda da TBK 27. maddesi gereği sözleşmenin kesin hükümsüzlüğü sonucu söz konusu olacaktır<sup>672</sup>.

Her iki durumda da kredi borcunun veya yapılandırma gereği yapılandırılan borcun tamamının ödenmemesi durumunda, banka veya kredi kuruluşu geri alım sözleşmesine konu edilen taşınmaza malik olmaya devam edebilecektir<sup>673</sup>. Bu nedenle; taşınmazın değerinin alacak miktarından fazla olduğu durumlarda, fazla tutarın iadesi ile lex commissoria yasağının ihlalinin önlenmesi gerekmektedir<sup>674</sup>.

Son olarak TMK 969. madde gereği; “*geri alım hakkı tanıyarak satın almayı meslek edinenlerin*” TMK 962. maddede bahsi geçen rehin karşılığı ödünç verme işi ile uğraşanlar gibi yetkili makamlardan izin alma zorunlulukları bulunduğu ve onlarla aynı hükümlere tabi olacakları hükme bağlanmıştır<sup>675</sup>. Madde ile yasa koyucu; rehin karşılığı ödünç verme işi yapan kuruluşların tabi oldukları denetime tabi olmaksızın, geri alım

<sup>669</sup> AVCI BRAUN, s. 1453; AYANOĞLU MORALI, s. 172 vd.; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 282; ÇETİNER, s. 377; EREN, Borçlar Özel, s. 222; KURT, Fatma, s. 140; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 70.

<sup>670</sup> KUNTALP, s. 159; KUNTALP, Makale, s. 282 vd.

<sup>671</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 282; TANDOĞAN, s. 278.

<sup>672</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 282.

<sup>673</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 172 vd.; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 283; ÇETİNER, s. 377; DERELİ, s. 83; KURT, Fatma, s. 140; TANDOĞAN, s. 278.

<sup>674</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm: II. B. 2. Kanuna Karşı Hile Yönünden Değerlendirme.

<sup>675</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 283; DERELİ, s. 84; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 618; HELVACI, İpotek, s. 275; HELVACI, Lex Commissoria, s. 139; NOMER, s. 41; TANDOĞAN, s. 278; TEKİNAY, s. 14; TEKİNAY, Makale, s. 520; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 70.



hakkı tesisi ile ödünç vermeye yönelik işletme kurulmasını engelleyerek, bunların devlet denetimine alınmasını ve TMK 963. maddede<sup>676</sup> belirtilen yükümlülüklerin bu kuruluşlar için de geçerli olmasını sağlamıştır. Belirtilen yasal düzenleme ile ayrıca, ödünç verme işlemlerinde rehin tesisi yerine geri alım hakkı tesisi sayesinde lex commissoria yasağına tabi olunmayacak olunması yönündeki risk de ortadan kaldırılmış olmaktadır<sup>677</sup>.

Yine geri alım hakkı tanıyarak satım işlemlerinin meslek edinilmesi, geri alım işleminin teminat olarak kullanıldığı bir işlemin varlığına işaret etmektedir. Belirtilen nedenlerle, geri alım hakkı tanıyarak bahsi geçen yasa hükümlerine aykırı olarak ödünç verme işleri yapan ve bunu bir meslek haline getiren kuruluşlarca yapılan işlemler geçerli sayılmayacaktır<sup>678</sup>.

## **B. Değerlendirme**

### **1. Tapu Sicil Tüzüğü Madde 16/2 Hükümü Yönünden Değerlendirme**

Geri alım hakkının teminat amacı ile tesisi kapsamında, ilk olarak işlemin TST 16. maddesi ikinci fıkrasında yer alan “... *İstem tescili bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şarta bağlanamaz*” hükmünün ihlali sayılıp sayılmayacağı sorusu akla gelmektedir<sup>679</sup>. Aynı durum teminat amacı ile inanç anlaşması düzenlenmesi durumunda da söz konusu olacaktır<sup>680</sup>. Zira bu durumda; borcunu ifa eden borçlu/hak lehtarı, geri alım hakkını kullanarak yahut inanç anlaşması gereği alacaklısına devretmiş olduğu taşınmazının yeniden kendi adına tescilini talep edebilecektir<sup>681</sup>. Bu sorunun cevabı ise olumsuzdur. Nitekim Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir tarafından<sup>682</sup> da belirtildiği gibi “...burada

<sup>676</sup> TMK Madde 963: “Özel işletmelere ancak belli süre için izin verilebilir. Sürenin bitiminde bu izin yenilenebilir. Gerekli kurallara uyulmaması halinde, verilen izin her zaman geri alınabilir”.

<sup>677</sup> HELVACI, Lex Commissoria, s. 140 vd.

<sup>678</sup> NOMER, s. 41; HELVACI, Lex Commissoria, s. 142.

<sup>679</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 202 vd.; ÇETİNER, s. 382; OKTAY ÖZDEMİR, s. 664 vd.

<sup>680</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 202 vd.; ÇETİNER, s. 382; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 382; OKTAY ÖZDEMİR, s. 664 vd.

<sup>681</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 202 vd.; ÇETİNER, s. 382; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 382 vd.; OKTAY ÖZDEMİR, s. 665.

<sup>682</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 382 vd.; OKTAY ÖZDEMİR, s. 666.

*şarta bağlanan tescil talebi değil geri alım veya inançlı işleme ilişkin tesis edilen sözleşmedeki hükümlerdir*”. Nitekim, geri alım sözleşmesinde hakkın kullanılması ve inançlı işlemde de işlem konusu borcun ödenmesi yahut malın yönetilmesi vb. edimin yerine getirilmesi ile taşınmazın tescilini isteme yönünde bir hak doğmaktadır. Bu nedenle; söz konusu olan şart sözleşmenin hükümlerine ilişkin olup, tescili kendiliğinden bozucu bir etki söz konusu olmayacaktır<sup>683</sup>.

Aynı yönde bazı yazarlarca da belirtildiği gibi “...borcun ifa edilmesi ile tescilin bozucu bir şarta bağlanmadığı ve yalnızca taşınmazın iadesine yönelik kişisel bir talep hakkının doğduğu...” kabul edilmelidir<sup>684</sup>. Kaldı ki geri alım hakkına ilişkin işlemlerin tapu müdürlüklerinde yapılabilen işlemler olması karşısında, TST 16. maddeye aykırılık teşkil etmeyeceğinin kabul edilmesi gerektiği belirtilmektedir<sup>685</sup>.

## **2. Kanuna Karşı Hile Yönünden Değerlendirme**

Geri alım hakkının, banka kredi alacaklarının yeniden yapılandırılması veya bir alacağın teminatı amacı ile tesis edileceği işlemler kapsamında taraflar arasındaki bu işlemin kanuna karşı hile yönünden değerlendirilmesi gündeme gelmektedir<sup>686</sup>. Zira; taraflar borcun ifa edilmemesi durumunda taşınmazın devralanın mülkiyetinde kalması yönünde hükümler içeren geri alım sözleşmesi ve teminat amaçlı inançlı işlemler tesis edebilmektedirler. Yine taraflarca, işleme konu taşınmazın alacaklı yanca satılıp paraya çevrilmesi yönünde de bir anlaşma yapılmış olabilir. Bu durumda, tarafların lex commissoria yasağını bertaraf etmek amacı ile işlemi tesis edip etmedikleri sorusu gündeme gelmektedir<sup>687</sup>. Konu hakkında farklı görüşler bulunmaktadır. Ancak görüşlere geçmeden kısaca lex commissoria yasağından bahsetmek uygun olacaktır.

<sup>683</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 202 vd.; ÇETİNER, s. 382; OKTAY ÖZDEMİR, s. 665.

<sup>684</sup> ÇETİNER, s. 382; OKTAY ÖZDEMİR, s. 665; ÖZSUNAY, s. 97 vd.

<sup>685</sup> OKTAY ÖZDEMİR, s. 666.

<sup>686</sup> ADAY, s. 94; AKALP-DEMİRTABAK, s. 27 vd.; AYAN, Eşya, s. 430; AYANOĞLU MORALI, s. 173; ÇETİNER, s. 383; DERELİ, s. 83; ERTAŞ, s. 383; ESENER/GÜVEN, s. 291; HELVACI, İpotek, s. 275; HELVACI, Lex Commissoria, s. 138 vd.; KUNTALP, s. 159 vd.; NOMER, s. 38; NOMER, Makale, s. 2013; SİRMEN, s. 411; TEKİNAY, s. 13; TEKİNAY, Makale, s. 518.

<sup>687</sup> ADAY, s. 94; AKALP-DEMİRTABAK, s. 27 vd.; ADAY, s. 92; AVCI BRAUN, s. 1453; AYAN, Eşya, s. 430; AYANOĞLU MORALI, s. 173; ÇETİNER, s. 383; DERELİ, s. 83; ERTAŞ, s. 383; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 618; HELVACI, İpotek, s. 274 vd.; HELVACI, Lex Commissoria,

Lex commissoria yasağı, çalışma konumuz olan taşınmazlar bakımından TMK 873. maddenin ikinci fıkrası ile düzenlenmekte ve taraflar arasında düzenlenecek sözleşmeler ile borcun ödenmemesi durumunda rehin tesis edilen taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğinin kabul edilmesinin hukuka aykırı olacağı hususunu hükme bağlamaktadır<sup>688</sup>.

#### a. Lex Commissoria Yasağının Söz Konusu Olmayacağını Savunan Görüş

Konuya dönersek kanuna karşı hile konusunda mevcut olan ilk görüş<sup>689</sup>; teminat amaçlı olarak düzenlenen geri alım sözleşmeleri ve inancılı işlemler kapsamında borcun ödenmemesi halinde mülkiyetin alacaklıda kalmasını öngören anlaşmaların geçerli sayılması gerektiğini kabul etmektedir. Bu görüşün gerekçesi olarak bazı yazarlarca<sup>690</sup>, geri alım hakkının tesisine ilişkin şartlar ve doğuracağı hükümlerin yasalarla düzenlendiği ve bu nedenle lex commissoria yasağına karşı kanuna karşı hilenin söz konusu olmayacağı ve geri alım hakkı tesisinin taşınmaz rehnine oranla daha iyi bir koruma sağladığı belirtilmektedir. Zira işlemin taraflarının, alacaklılarına teminat sağlamak amacı ile yasalarca düzenlenen bu sözleşmelerden yararlanmalarına hukuken bir engel bulunmamaktadır. Buna göre, işlemin taraflarının teminat sağlama amacı ile örneğin alacaklı lehine taşınmaz rehni tesisi yerine geri alım hakkı saklı tutulan bir satış işlemi yapmayı seçmeleri mümkün sayılmalıdır<sup>691</sup>.

Aynı yönde Nomer<sup>692</sup>, açıklamalara ek olarak geri alım hakkının yasa ile düzenlenmiş bir kurum olduğunu ve önemli işlevlerinden birinin kişiler arasında para

---

s. 138 vd.; KUNTALP, s. 159 vd.; KURT, Fatma, s. 140 vd.; NOMER, s. 38; NOMER, Makale, s. 2013; SİRMEN, s. 411; TEKİNAY, s. 13; TEKİNAY, Makale, s. 518; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 70.

<sup>688</sup> AYAN, Eşya, s. 430; AYANOĞLU MORALI, s. 173; ÇETİNER, s. 384; DAVRAN, s. 18 vd.; DERELİ, s. 28 vd.; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 21; HELVACI, İpotek, s. 263 vd.; KURT, Fatma, s. 132; NOMER, s. 38; NOMER, Makale, s. 2013; OKTAY ÖZDEMİR, s. 673; ÖZTÜRK, s. 125; TEKİNAY, s. 13; TEKİNAY, Makale, s. 518 vd.; YAVUZ, Nihat, s. 29.

<sup>689</sup> AVCI BRAUN, s. 1453; AYANOĞLU MORALI, s. 217 vd.; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.283; ÇETİNER, s. 387; DERELİ, s. 85; ERTAŞ, s. 383; ESENER, 161 vd.; ESENER/GÜVEN, s. 291; HELVACI, Lex Commissoria, s. 120; KUNTALP, s. 153; NOMER, s. 36 vd.; NOMER, Makale, s. 2013 vd.; OKTAY ÖZDEMİR, s. 670; ÖZTÜRK, s. 125; SİRMEN, s. 411; UYGUR, s. 189 vd.; YAVUZ, Nihat, s. 29; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 70.

<sup>690</sup> AVCI BRAUN, s. 1453; AYANOĞLU MORALI, s. 217 vd.; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.283; DERELİ, s. 85; ERTAŞ, s. 383; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 70.

<sup>691</sup> AVCI BRAUN, s. 1453; AYANOĞLU MORALI, s. 217 vd.; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.283; ERTAŞ, s. 383.

<sup>692</sup> NOMER, Makale, s. 2014 vd.

öduncüne ilişkin işlemlerde teminat verme işlevi olduğunu belirtmektedir. Yazara göre; “...geri alım sözleşmesinin *lex commissoria* yasağı yönünden kanuna karşı hile teşkil ettiğinin düşünülmesi onun ekonomik hayattaki işlevinin engellenmesi sakıncasını doğuracaktır”.

Yine aynı yönde bir başka görüşe göre, *lex commissoria* yasağının amacının borçluyu korumak olduğu belirtilmektedir. Zira, rehin veren borçlunun en başından borcunu ifa edeceği düşüncesi taşıma eğiliminde olduğu ve bu nedenle borcunu ifa edemediği durumda teminat olarak gösterilen taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine yönelik hükümler içeren bir sözleşmeyi imzalamakta sakınca görmemesi mümkündür<sup>693</sup>. Ancak geri alım hakkının bu yasak kapsamına girmeyeceği belirtilmekle, bunun nedeni olarak da borçlu/hak lehtarının taşınmazının mülkiyetini zaten işlemin başlangıcında alacaklıya devretmekte olduğu ve borcunu ifa etmediği durumda meydana gelecek sonuç ile bizzat karşılaşmakta olduğu gösterilmektedir<sup>694</sup>. Yine taşınmazın teminat amacı ile devrinin bir ifa yerine temlik sayılacağı ve bu nedenle işlemin *lex commissoria* yasağı kapsamında hukuka aykırılığının söz konusu olmayacağı belirtilmektedir<sup>695</sup>.

#### **b. Lex Commissoria Yasağının Söz Konusu Olacağını Savunan Görüş**

Karşıt görüşe<sup>696</sup> göre ise TMK 873. maddesi, teminat amaçlı olarak geri alım hakkı tesisi ve inancılı işlemler kapsamında da kıyasen uygulanmalıdır. Bu görüş gereğince; *lex commissoria* yasağının asıl işlevi, alacaklının ilgili taşınmaza malik olması sonucu alacak miktarını aşan kazanımlar edinmesi ve bu yol ile borçlunun zarara uğratılmasının önüne geçilmesidir. Aynı yönde teminata yönelik taşınmaz devri işleminin de alacaklı lehine aşırı kazanımlar sağlamaması gerekmekte olduğu belirtilmektedir<sup>697</sup>. Çetiner’in belirttiği gibi “...işlemin başlangıcındaki amaç taşınmazın nihai olarak alacaklının mülkiyetine

<sup>693</sup> ADAY, s. 94 vd.; NOMER, Makale, s. 2014 vd.; ÖZTÜRK, s. 125; TEKİNAY, s. 14; TEKİNAY, Makale, s. 518 vd.; YAVUZ, Nihat, s. 29.

<sup>694</sup> ADAY, s. 94 vd.; teminat amacı ile temlik kapsamında bkz. KUNTALP, s. 160; NOMER, Makale, s. 2013; ÖZTÜRK, s. 125; TEKİNAY, s. 14; TEKİNAY, Makale, s. 518 vd.; YAVUZ, Nihat, s. 29.

<sup>695</sup> NOMER, Makale, s. 2013; UYGUR, s. 189.

<sup>696</sup> ADAY, s. 93 vd.; ÇETİNER, s. 384 vd.

<sup>697</sup> ÇETİNER, s. 384; ÖZTÜRK, s. 125.

geçmesi değil onun alacağını bu taşınmazın değeri üzerinden karşılanması olmalıdır. Aksi yönde bir niyet mevcut ise muvazaa söz konusu olacaktır”<sup>698</sup>. Bu ihtimalde, işlem kesin hükümsüzlük sonucu ile karşılaşacaktır<sup>699</sup>.

### c. Konuyu Somut Olayın Niteliğine Göre Değerlendiren Görüş

Hatemi/Serozan/Arpacı da konuya farklı bir açıdan yaklaşmakta ve “...sözleşmelerin *lex commissoria* yasağına aykırı oldukları yahut olmadıkları şeklinde bir değerlendirme yapmayıp tahvil yolu ile sözleşmelerin ayakta tutulmaya çalışılması ve yasağı ihlal etmeyecek bir içeriğe kavuşturulmasının uygun olacağını...” belirtmektedirler<sup>700</sup>.

Helvacı<sup>701</sup> ise konuya farklı bir açıdan yaklaşmakta ve burada “ *tarafların kanuna karşı hile yapma amacı taşımaları şartının aranmaması*” gerektiğini belirtmektedir. Yazara göre bu görüşün iki ayrı gerekçesi mevcut olup, ilkinde göre “*kanunun doğrudan ihlali durumlarında buna yönelik kastın aranmadığı gibi dolaylı yoldan ihlal sayılan bu gibi durumlarda da kastın aranmaması*” gerektiği kabul edilmelidir. Yazar ayrıca “*geri alım hakkı tanıyarak satın almayı meslek edinenler hakkında da, taşınır rehni karşılığında ödünç verenlere ilişkin hükümler uygulanır*” hükmünü havi TMK 969. maddesi ile yasa koyucunun da geri alım hakkı tanımak sureti ile ödünç verme işi yapanların *lex commissoria* yasağına tabi olmaları amacı ile tesis ettiğini belirtmektedir. Yazar bir başka eserinde <sup>702</sup> “...*geri alım hakkının lex commissoria yasağı bakımından bir kanuna karşı hile sayılmayacağı kabul edilmemelidir*” diyerek bu nedenle hâkimin her durumu ayrı ayrı ele alması gerektiğini belirtmektedir. Ayanoğlu Moralı da Helvacı ile paralel olan görüşünde “...*teminat amacı ile tesis edilen geri alım hakkının her durumda lex commissoria yasağını ihlal ettiğinin söylenemeyeceği ve bu hususta her somut olayın ayrı ayrı incelenerek kanuna karşı hile söz konusu olup olmadığı yönünden*

<sup>698</sup> ÇETİNER, s. 384.

<sup>699</sup> ÇETİNER, s. 384 vd.

<sup>700</sup> HATEMİ/SEROZAN/ARPAÇI, s. 617 vd.; aynı yönde bkz. TENKEÇİ, s. 123.

<sup>701</sup> HELVACI, İpotek, s. 267 vd.

<sup>702</sup> HELVACI, Lex Commissoria, s. 139.

değerlendirilmesi gerektiğini” belirtmektedir<sup>703</sup>. Benzer görüşte Kurt<sup>704</sup> da “... bu durumda rehin kurumunu düzenleyen hükümlerin uygun olduğu ölçüde geri alım hakkına da uygulanması ve haksız zenginleşmelerin önüne geçilmesi gerektiğini” belirtmektedir.

#### d. Yargıtay’ın Görüşü

Yargıtay konu hakkında tesis ettiği kararlarında<sup>705</sup> teminat amaçlı geri alım sözleşmeleri ve inancılı işlemler kapsamında alacaklının teminat konusu taşınmaza “*ifa uğruna edim*” olarak malik olmaya devam edebileceği ya da “*açık artırma yoluyla veya serbestçe satıp satış bedelinden*” alacağını tahsil edebileceğini kabul etmiş ve belirtilen durumda TMK 873. madde hükmünün uygulanamayacağını kabul etmiştir. Karar Çetiner<sup>706</sup> tarafından eleştirilmiş, kararın ancak “...geri alım veya inancılı işlem sözleşmelerine ait hükümlerde borcun ifa edilmemesi durumunda taraflarca teminat konusu edilen taşınmazın alacaklı yanca satılabileceği veya mülkiyetinin alacaklıda

<sup>703</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 174.

<sup>704</sup> KURT, Fatma, s. 141 vd.

<sup>705</sup> “Bilindiği üzere; inanc sözleşmesi, inananla inanılan arasında yapılan, onların hak ve borçlarını belirleyen, inancılı muamelenin sona erme sebeplerini ve devredilen hakkın, inanılan tarafından inanana geri verme (iade) şartlarını içeren borçlandırıcı bir muameledir. Bu sözleşme, taraflarının hak ve borçlarını kapsayan bağımsız bir akit olup, alacak ve mülkiyetin naklinin hukuki sebebini teşkil eder. Taraflar böyle bir sözleşme ve buna bağlı işlemle genellikle, teminat teşkil etmek ve iade edilmek üzere, mal varlığına dahil bir şey veya hakkı, aynı amacı güden olağan hukuki muamelelerden daha güçlü bir hukuki durum yaratarak, inanılana inancılı olarak kazandırmak için başvururlar. Diğer bir anlatımla, bu işlemle borçlu, alacaklısına malını rehin edecek, yani yalnızca sınırlı aynı bir hak taniyacak yerde, malının mülkiyetini geçirerek rehin hakkından daha güçlü, daha ileri giden bir hak tanır. Sözleşmenin ve buna bağlı temlikin, değinilen bu özellikleri nedeniyle, taşınmaz inanc sözleşmesi ile satan kimsenin artık sadece, ödünç almış olduğu parayı geri vererek taşınmazını kendisine temlik edilmesini istemek yolunda bir alacak hakkı; taşınmaz, inanc sözleşmesi ile alan kimsenin de borcun ödenmesi gününe kadar taşınmazı başkasına satmamak ve borç ödenince de geri vermek yolunda yalnızca bir borcu kalmıştır. Diğer bir bakış açısıyla taşınmazın mülkiyeti inanılana ( alacaklıya ) geçmiştir. Taşınmazda inanarak satanın ( borçlu ) mülkiyet hakkı kalmadığı gibi, alıcının bu mülkiyet hakkı üzerinde kurulmuş olan bir rehin hakkından da söz edilemez. Bu durumda; gayrimenkul rehni bakımından geçerliliği olan 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 873. maddesinin inanc sözleşmelerine dayalı temlike konu taşınmazlar bakımından uygulama yeri olmadığı da kuşkusuzdur. Nitekim bu düşünce Hukuk Genel kurulunun 23.5.1990 günlü ve 1990/1-202-315 sayılı kararında da aynen benimsenmiştir... İnanc sözleşmesine ve buna bağlı işlemle alacaklı olan taraf, ödeme günü gelince alacağını elde etmek için dilerse; teminat için temlik edilen şeyi “ ifa uğruna edim ” olarak kendisinde alıkoyabileceği gibi; o şeyi, açık artırma yoluyla veya serbestçe satıp satış bedelinden alma yoluna da başvurabilir. Bu sonuçlar kendine özgü bu akdin tabiatında mevcuttur. Sözleşme ile öngörülen ifa süresi içerisinde, sırf sözleşmeyi imkânsız kılmak amacıyla muvazaalı olarak yapılan temliklerin yasal koruma altında tutulamayacağı izahtan varestedir...” (YARGITAY 1. HD. 2013/14869 E., 2014/18833 K., 02.12.2014 T. Karar, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 18.09.2018; NOMER, Makale, s. 2014, dipnotu:19; ÇETİNER, 385 vd.).

<sup>706</sup> ÇETİNER, s. 386.

*kalacağına yönelik hükümler bulunması halinde ... kabul edilebileceği, aksine sözleşmede alacaklının alacağı aşan tutarı borçluya iade etme zorunluluğu olmaksızın taşınmazı mülkiyetinde tutabileceğine dair bir hükümlerin varlığı halinde içtihadın uygulanma imkanı bulunmadığını” belirtmektedir.*

Sonuç olarak; teminat amacı ile düzenlenen geri alım sözleşmelerinde ve inançlı işlemlerde, borcun ifa edilmemesi durumunda mülkiyetin alacaklıda kalması yahut satılarak bedelinden alacağın tahsili ihtimallerinin ikisinde de teminat konusu taşınmazın değerinin alacak miktarını aşmaması veya aşıyor ise fazla miktarın borçluya iadesinin hukuken zorunlu olacağı kuşkusuzdur<sup>707</sup>. Konumuz açısından bakılacak olursa kanaatimce; geri alım sözleşmesi teminat verilmesi amacı ile tesis edilirken, sözleşme hükümlerinin alacağı aşan kazandırmalara neden olacak şekilde düzenlenmemesi gerekmektedir. Her ne kadar borcun ifa edilmemesi neticesinde hakka konu edilen taşınmazın muhatabın mülkiyetinde kalmaya devam edecek olması; hakkın en temel unsuru olsa dahi bu durum, muhatap lehine alacağının üzerinde bir kazandırmaya sebep olmamalıdır.

### **3. Bankacılık Kanunu 57. Madde Yönünden Değerlendirme**

Bankaların; yeniden yapılandırma yahut kredi teminatı kapsamında, borçluları veya kredi müşterileri ile borçlu veya müşteri lehine geri alım hakkı tesis edilerek yapılan satışlar yönünden gündeme gelebilecek bir soruna daha değinilecektir. Şöyle ki; 3182 Sayılı Mülga Bankalar Kanunu 50. maddesi beşinci fıkrasında yer alan “*Bankalar; alacaklarından dolayı edinmek zorunda kaldıkları gayrimenkulleri, edinme gününden başlayarak 3 yıl içinde elden çıkarmak zorundadırlar. Bu süre içinde elden çıkarmanın imkânsız olduğunun ya da banka için büyük zarar doğuracağının belgelendiği hallerde bu süre müsteşarlık tarafından uzatılabilir*” hükmü gereği aykırı durumlarda cezai yaptırım yanı sıra ilgili taşınmazın cebri icra yolu ile satış ve tasfiyesine karar verilmekte idi<sup>708</sup>.

<sup>707</sup> AYANOĞLU MORALI, s. 220; ÇETİNER, s. 386; KUNTALP, s. 160; KURT, Fatma, s. 141 vd.

<sup>708</sup> GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 23; TEKİNALP, Ünal, Banka Hukukunun Esasları, Cilt:1, Beta Yayınları, İstanbul, 1988, s. 195.

Bahsi geçen hüküm, yürürlükte bulunan 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda bir zorunluluk olarak belirtilmemiş; ancak Kanun'un 57. maddesinin son fıkrası gereğince *“Alacaklardan dolayı edinilmek zorunda kalınan emtia ve gayrimenkullerin elden çıkarılmasına ilişkin usûl ve esasların Kurul tarafından belirleneceği”* düzenlenmektedir. Buna göre alacaklar nedeni ile edinilen taşınmazın üç yıl içinde satışından bahsedilmese de Kurul'un yani Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) belirleyeceği usul ve esaslara tabi olunacağı ifade edilmektedir. Ancak Bankaların Kıymetli Maden Alım Satımına ve Alacaklarından Dolayı Edindikleri Emtia Ve Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasına İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 5. maddesi gereği *“Bankalar; alacaklarından dolayı edinmek zorunda kaldıkları varlıkları edinme gününden itibaren üç yıl içinde elden çıkarmak zorundadır”*. Yani 5411 Sayılı Kanun ile belirlenmeyen süre sınırı, Yönetmelik ile belirlenmiş bulunmaktadır<sup>709</sup>. Kanaatimce bu uygulama isabetsiz kabul edilmek gerekmektedir. Zira Anayasa'nın 124. maddesi ilk fıkrası gereği *“Cumhurbaşkanı, bakanlıklar ve kamu tüzelkişileri, kendi görev alanlarını ilgilendiren kanunların ve Cumhurbaşkanlığı kararnamelerinin uygulanmasını sağlamak üzere ve bunlara aykırı olmamak şartıyla, yönetmelikler çıkarabilirler”*. Ancak Bankacılık Kanunu'nda; alaktan dolayı edinilen emtianın elden çıkarılması yönünde bir zorunluluktan hiç bahsedilmemiş olup, kanunda hiç düzenlenmeyen bir husus yönetmelik eli ile düzenlenerek normlar hiyerarşisine aykırı hareket edilmiştir. Belirtilen nedenle; ilgili yönetmelik maddesindeki düzenlemenin 3182 Sayılı Mülga Bankalar Kanunu'nda olduğu gibi, yine kanun hükmünde yer almasının sağlanması gerekmektedir.

Bahsedilen yasal sınırlamalar kapsamında; bankalar tarafından borçlu veya müşteri lehine geri alım hakkı tesisi ile taşınmaz edinimi durumunda, taşınmazın alacaklı tarafından üç yıl içinde elden çıkarılması yani satılması gerekmektedir<sup>710</sup>. Bu kapsamda, her ne kadar sonraki bölümlerde bahsedileceği gibi TBK madde 238 gereği geri alım hakkının tesisi tarihinden itibaren on yıl süre içinde kullanılabileceği<sup>711</sup> düzenlenmişse de burada tarafların borç yapılandırması veya kredi kapsamında belirleyecekleri vade

<sup>709</sup> GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 23; GÜNEY, Alptekin, Banka Hukuku, Beta Yayınları, 4. Baskı, İstanbul, 2017, s. 93; ŞAHİN, Murat, Güncel Bankacılık Hukuku, Ekin Basım Yayın Dağıtım, Bursa, 2018, s. 113 vd.; REİSOĞLU, s. 1155 vd.

<sup>710</sup> GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 27.

<sup>711</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: II. A. 5. Hakkın Kullanımında Süre.



konusunda üç yıllık süre ile bağlı olacakları açıktır<sup>712</sup>. Bu durum karşısında, taraflarca uzun vadeler ile gerçekleşmesi öngörülen ve planlanan işlemler yönünden geri alım hakkı tesisi ile taşınmaz satımının bir teminat aracı olarak tercih edilmemesi sonucu doğacağı kuşkusuzdur. Aynı durum, bankalar dışındaki diğer finans kuruluşlarının tabi oldukları mevzuatta benzer hükümlerin bulunması halinde onlar için de geçerli olacaktır.

### **C. Teminat Amacına Yönelik Geri Alım Sözleşmesinin Alacak İle Olan İlişkisi**

Alacağın akıbetinde meydana gelen değişiklikler karşısında, geri alım hakkının hukuki durumunun bu bölümde ayrıca incelenmesi uygun görülmüştür. Bu kapsamda geri alım hakkının durumu alacağın devri ve sona ermesi açısından ayrı ayrı ele alınacaktır.

Geri alım hakkı, teminat amacı ile tesis edilse dahi kural olarak alacağa bağlı bir hak niteliği göstermemektedir. Öncelikle yukarıda belirtildiği gibi fer'i bir hak niteliği arz etmeyen geri alım hakkı, alacak hakkının sona ermesi durumunda sona ermeyecektir. Bu hususta alacağın sona erme durumları açısından, farklı sonuçlar söz konusu olmaktadır. Şöyle ki; borcun ifa edilmesi durumunda, borçlu veya varsa taşınmaz maliki, işlemin tabi kılındığı şart gerçekleşmiş olduğundan, alacaklıya karşı geri alım hakkını kullandığına ilişkin irade beyanını yöneltme hakkını kazanacaktır<sup>713</sup>. Bu aşamadan sonra ise hakkın kullanılmasının sonuçları için öngörülen düzenlemeler burada da geçerli olacaktır<sup>714</sup>.

Hakkın temin ettiği alacağın devri halinde ise yine geri alım hakkında fer'ilik ilkesi söz konusu olmadığından, hakkın yeni alacaklıya geçişi söz konusu olmayacaktır. Bu sonucun bir diğer sebebi olarak; aksi durum kabul edildiğinde adi yazılı şekilde düzenlenen alacak devir sözleşmesi ile resmi şekilde tesis edilebilen mülkiyet hakkının tanınmasının mümkün olamayacağı gösterilmektedir<sup>715</sup>. Zira; hak lehtarı borçlu, taşınmazının mülkiyetini alacağın teminatı olarak ilk alacaklıya devretmiştir. Yeni alacaklının da bu teminattan faydalanması ancak, mülkiyetin ona devri ile mümkün

<sup>712</sup> GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 27.

<sup>713</sup> ÇETİNER, s. 390.

<sup>714</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: II. Geri Alım Hakkının Kullanılması.

<sup>715</sup> ÇETİNER, s. 387 vd.

olacaktır. Ancak mülkiyetin devrine ilişkin resmi senetler Tapu Kanunu'muzun 26. maddesi gereği *“tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından tanzim edilir”*. Bu nedenle, alacağın devri sözleşmesine eklenecek hükümler ile teminat olarak alacağını devreden alacaklıya ait taşınmaz mülkiyetinin yeni alacaklı adına devri mümkün olmayacaktır<sup>716</sup>. Çetiner'e göre<sup>717</sup>, taşınmazın mülkiyetini alacak devri ile sağlayamayan yeni alacaklının elinde bir imkân bulunmaktadır. Yazar çözümün *“yeni alacaklının devraldığı alacağın teminatı olan taşınmazın mülkiyetinin TMK 716. madde hükmüne göre kendisine devrini talep edebilmesi olduğunu ve bu durumda ilk alacaklının şekle aykırılığa ilişkin itirazları hakkın kötüye kullanılması anlamına geleceğini”* belirtmektedir.

---

<sup>716</sup> ÇETİNER, s. 388.

<sup>717</sup> ÇETİNER, s. 388.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: GERİ ALIM HAKKININ KULLANIMI, HAKKIN KULLANIMININ HÜKÜM VE SONUÇLARI, HAKKIN DEVRİ VE SONA ERMESİ**

Bu bölümde geri alım hakkının kullanılması aşamasına gelinmiş olup, bu aşamada öncelikle hakkın kullanılması durumunda geçerli olan ilkelerden bahsedilecektir. Bu ilkelerin açıklanmasının ardından, hakkın kullanılmasına ilişkin bilgiler verilerek; bu kullanıma bağlanan hüküm ve sonuçlara değinilecektir. Devamla hakkın devri, miras yolu ile intikali ve haczi hususları da incelenerek hakkın sona erme halleri üzerinde durularak çalışma sona erdirilecektir.

### **I. GERİ ALIM HAKKININ KULLANIMINDA GEÇERLİ OLAN İLKELER**

#### **A. Hakkın Tek Taraflı Bir İrade Beyanı İle Kullanılması**

Geri alım hakkı, hak lehtarının tek taraflı olarak yönelteceği bir irade beyanı ile kullanılır<sup>718</sup>. Bu irade beyanının yöneltilmesi tek taraflı bir hukuki işlem görünümündedir<sup>719</sup>. Önceki bölümlerde<sup>720</sup> de belirttiğimiz gibi; irade beyanının yöneltilmesi ile lehtar ile muhatabı olan malik arasında bir satım ilişkisi meydana gelecek olup, bu ilişkinin kurulması için malikin kabulüne ihtiyaç olmayacaktır. Bu durum, geri alım hakkının yenilik doğuran bir hak olmasından ileri gelmektedir<sup>721</sup>.

Lehtarın, bahsi geçen irade beyanını muhatabı olan malike yöneltmesi gerekmektedir. Hak lehtarı bizzat veya bir temsilci vasıtası ile beyanda bulunabileceği gibi, bunu mektup veya telgraf ile veya noter vasıtası ile tebliğ edilecek bir ihtarname ile

<sup>718</sup> AYAN, Eşya, s. 432; BUZ, s. 147; NOMER, s. 54; SEBÜK, s. 73; TANDOĞAN, s. 284.

<sup>719</sup> BUZ, s. 57; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 75; NOMER, s. 54; SEBÜK, s. 73.

<sup>720</sup> Bkz. Birinci Bölüm: IV. E. Yenilik Doğuran Hak Teorisi.

<sup>721</sup> BUZ, s. 154; CANSEL/ÖZEL, s. 73; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 75 vd.; NOMER, s. 54; TUNABOYLU, s. 768; TERCİER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 91 vd.; von TUHR, s. 25.

de sunabilecektir<sup>722</sup>. Önemli olan sözleşmenin ne zaman kurulacağı hususu olup; bu konuda bir düzenleme bulunmadığı için, beyanın bizzat yapılmadığı durumlarda hazır olmayanlar arasında sözleşmenin kurulmasına ilişkin TBK hükümleri uygulama alanı bulacaktır<sup>723</sup>. Buna göre; irade beyanının TBK 5. maddeye göre, malike ulaştığı andan itibaren sözleşme kurulacaktır. Burada beyanın malik tarafından öğrenilmesi değil, beyanın onun hakimiyet alanına girmesi yeterli görülmektedir<sup>724</sup>. Aynı yönde, TBK 11. maddesi gereği malike ulaşan irade beyanı ile sözleşme kurulduğunda; bu sözleşmenin beyanın gönderildiği andan itibaren hükümlerini doğurduğu kabul edilmektedir<sup>725</sup>. Buna göre; geri alım hakkı, lehtarının malike yönelttiği irade beyanı malike ulaştığında kullanılmış sayılacak ve satım ilişkisi, ancak satım işleminin hükümleri gönderim tarihi itibari ile doğmuş olacaktır<sup>726</sup>.

Bu açıklamalar; her ne kadar hakkın kullanımı açısından yenilik doğuran hak yerine, kabul kavramına yaklaştırıldığını düşündürse de bu düşünce yanlış olacaktır. Zira burada, muhatabın hakkın kullanıldığına dair net olarak bilgi sahibi olması gerekmektedir. Bunun nedeni de hakkın kullanımı ile muhatabın kendi hukuki alanında nasıl bir değişiklik meydana geleceğini öğrenmesi gerekliliğidir<sup>727</sup>.

## **B. Hakkın Kullanılması İçin Gerekli İrade Beyanının Şarta Bağlanamaması**

Şart, bir hukuki işlemin hukuki sonucunun bağlandığı ve gerçekleşip gerçekleşmeyeceği önceden belli olmayan olaylardır<sup>728</sup>. Geri alım hakkının kullanımının

<sup>722</sup> DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 75 vd.; NOMER, s. 55; TUNABOYLU, s. 768.

<sup>723</sup> CANSEL/ÖZEL, s. 73; NOMER, s. 54.

<sup>724</sup> ANTALYA, s. 274; AYAN, Borçlar Genel, s. 173 vd.; AYANOĞLU MORALI, s. 174; CANSEL/ÖZEL, s. 73; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 76; KARAHASAN, s. 1284; NOMER, Borçlar Genel, s. 50; OĞUZMAN / ÖZ, s. 64 vd.; OLGAC, s. 252; TANDOĞAN, s. 284; TERCİER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 192; TUNABOYLU, s. 768.

<sup>725</sup> ANTALYA, s. 275; AYAN, Borçlar Genel, s. 173 vd.; NOMER, Borçlar Genel, s. 50 vd.; OĞUZMAN/ÖZ, s. 67 vd.

<sup>726</sup> NOMER, s. 55; TANDOĞAN, s. 284.

<sup>727</sup> BUZ, s. 250.

<sup>728</sup> DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 77; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU /ALTOP, Borçlar Genel, s. 328.

kural olarak şarta bağlanamayacağı kabul edilmektedir<sup>729</sup>. Bu kuralın gerekçesi, geri alım hakkının bir yenilik doğuran hak olmasıdır<sup>730</sup>. Zira yenilik doğuran hakların muhatabın hukuki alanında değişiklik yaratacağı kuşkusuzdur. Bu durumda; hakkın kullanımını gerçekleşip gerçekleşmeyeceği belli olmayan şartlara bağlamak, muhatabın işlemin muhtemel sonuçlarını öngörememesine neden olacaktır<sup>731</sup>. Bu nedenle, yalnızca malik muhatabın aleyhinde sonuçlanmayacağı öngörülen durumlar için hakkın kullanımının şarta bağlanabileceği belirtilmektedir<sup>732</sup>. Örnek olarak Buz'un verdiği "*malikin muvafakat ettiği şartlar*"<sup>733</sup> örneği ve Nomer'in verdiği "*malikin taşınmaza kendisinin verdiği zararları belirlenen süre içinde gidermemesi halinde geri alım hakkının kullanılmış sayılacağına*" dair şartlar<sup>734</sup> söz konusu ise bu durumlarda hakkın kullanımı şarta bağlı olsa dahi geçerli sayılacaktır.

### C. İrade Beyanının Geri Alınmaması

Bir kurucu yenilik doğuran hak olması nedeni ile geri alım hakkının kullanılması ve beyanın muhataba ulaşması sonucu, lehtar ile malik arasında bir satım sözleşmesi kurulmuş ve artık taraflar açısından satım işlemine özgü hak ve yükümlülükler doğmuş olacaktır. Bu sayede, muhatap malikin hukuki alanında hedeflenen değişiklik sağlanmış olacaktır. Bu nedenle, hakkın kullanılması yönündeki irade beyanının geri alınması mümkün değildir<sup>735</sup>. Geri alınmamanın bir diğer anlamı da hakkın kullanım imkanının sona ermesidir<sup>736</sup>.

<sup>729</sup> AYAN, Eşya, s. 432; BUZ, s. 258 vd.; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 77; NOMER, s. 56; OĞUZMAN/BARLAS, s. 166; SEBÜK, s. 73; ŞIPKA, s. 149; TERCİER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 93.

<sup>730</sup> ANTALYA, s. 41; BUZ, s. 258 vd.; NOMER, s. 56; ŞIPKA, s. 149.

<sup>731</sup> BUZ, s. 259 vd.; CANSEL/ÖZEL, s. 74; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 77; EREN, Borçlar Genel, s. 69; ŞIPKA, s. 149; TERCİER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 93.

<sup>732</sup> BUZ, s. 259; CANSEL/ÖZEL, s. 74; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 77 vd.; NOMER, s. 56; OĞUZMAN/BARLAS, s. 166; OLGAÇ, s. 252; ŞIPKA, s. 149 vd.; TERCİER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 93.

<sup>733</sup> BUZ, s. 259.

<sup>734</sup> NOMER, s. 56.

<sup>735</sup> ANTALYA, s. 41; AYAN, Eşya, s. 432; BUZ, s. 481; yenilik doğuran haklar için CANSEL/ÖZEL, s. 74; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 79; yenilik doğuran haklar için EREN, Borçlar Genel, s. 68; KISAGÜN, s. 746; NOMER, s. 55; OĞUZMAN/BARLAS, s. 167; OKUMUŞ, s. 166 vd.; OLGAÇ, s. 252; SEBÜK, s. 73 vd.; ŞIPKA, s. 150; yenilik doğuran haklar için TERCİER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 93.

<sup>736</sup> AYAN, Eşya, s. 432; BUZ, s. 481; yenilik doğuran haklar için CANSEL/ÖZEL, s. 74; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 79; yenilik doğuran haklar için EREN, Borçlar Genel, s. 68;

Ancak geri alım hakkının tarafları, aralarında bir ikale anlaşması düzenlenerek hakkın kullanılması ile kurulmuş bulunan satım ilişkisine son verme ve hakkın kullanımından önceki dönemin hukuki şartlarına dönme imkanına sahiptirler<sup>737</sup>. İ kale anlaşması ile taraflar geri alım hakkının kullanılmış olması ile meydana gelen hukuki durumun sona erdirilmesini ve hakkın kullanılmış olmasından önceki durumun yeniden tesisini sağlamış olacaklardır<sup>738</sup>.

Buna karşılık; geri alım hakkının kullanılmasını sağlayan tek taraflı irade beyanının malike yöneltmiş ve ancak henüz ulaşmamış olduğu durumlarda geri alınıp alınamayacağı hususu, incelenmesi gereken bir husustur. Zira hakkı kullanan tarafın, meydana gelecek satım sözleşmesini gerçekleştirmekten vazgeçmek istemesi mümkündür.

TBK’da düzenlenen bazı durumlarda, istisnai olarak hak lehtarına beyanını geri alması imkânı verilmektedir. Şöyle ki; burada TBK 10. madde<sup>739</sup> hükmünün bu duruma uygulanması mümkün görülmektedir<sup>740</sup>. Buna göre, irade beyanını geri almanın mümkün olduğu iki durum söz konusu olacaktır. Bunlardan ilki, lehtarın geri almaya ilişkin beyanı ile hakkını kullandığına ilişkin beyanın aynı anda yahut geri almaya ilişkin beyanın hakkını kullandığına ilişkin beyanından önce hazır olmayan malike ulaşmış olması halidir<sup>741</sup>. İkincisi ise lehtarın irade beyanını geri almaya ilişkin beyanının; hakkın kullanıldığına ilişkin beyandan sonra hazır olmayan malike ulaşmasına rağmen, malik tarafından önce geri almaya ilişkin beyanın öğrenilmiş olması durumudur<sup>742</sup>. Yalnızca bu

---

NOMER, s. 55; OĞUZMAN/BARLAS, s. 167; SEBÜK, s. 73 vd.; ŞİPKA, s. 150; yenilik doğuran haklar için TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 93.

<sup>737</sup> BUZ, s. 481; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 78 vd.; NOMER, s. 55; OĞUZMAN/BARLAS, s. 167.

<sup>738</sup> ERÇİN, İ kale, s. 125 vd.

<sup>739</sup> TBK 10. madde: “Geri alma açıklaması, diğer tarafa öneriden önce veya aynı anda ulaşmış ya da daha sonra ulaşmakla birlikte diğer tarafça öneriden önce öğrenilmiş olursa, öneri yapılmamış sayılır. Bu kural, kabulün geri alınmasında da uygulanır”.

<sup>740</sup> BUZ, s. 481 vd.; NOMER, s. 55 vd.; ŞİPKA, s. 150 vd.

<sup>741</sup> ANTALYA, s. 272; AYAN, Borçlar Genel, s. 172 vd.; yenilik doğuran haklar için BUZ, s. 482; yenilik doğuran haklar için CANSEL ÖZEL, s. 75; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 78 vd.; EREN, Borçlar Genel, s. 274 vd.; NOMER, s. 56; NOMER, Borçlar Genel, 50; OĞUZMAN/ÖZ, s. 67 vd.; SEBÜK, s. 74; ŞİPKA, s. 150 vd.; TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 192.

<sup>742</sup> ANTALYA, s. 272; AYAN, Borçlar Genel, s. 172 vd.; yenilik doğuran haklar için BUZ, s. 482; yenilik doğuran haklar için CANSEL/ÖZEL, s. 75; EREN, Borçlar Genel, s. 274 vd.;

iki durumda, lehtara irade beyanını hazır olmayan malike karşı geri alma imkânı tanınmıştır. Zira belirtilen durumlarda; beyanın geri alınması, zaten henüz hukuki alanında bir değişiklik meydana gelmeyen maliki muğlak bir durumda bırakmamış olacaktır<sup>743</sup>.

Hakkın kullanılmasına ilişkin irade beyanının geri alınması ile hakkın sona erip ermeyeceği, eş deyişle yeniden kullanılıp kullanılamayacağı hususu gündeme gelmektedir. Nomer'e göre<sup>744</sup> “...irade beyanının geri alınması ile geri alım hakkı son bulmayacak ve yeniden kullanılması mümkün olacaktır”.

#### **D. Hakkın Bizzat Kullanımının Zorunlu Olmaması**

Geri alım hakkının hak lehtarı tarafından bizzat kullanılması gerekmemekte olup, lehtar hakkını yasal yahut iradi bir temsilci hatta bir haberci vasıtası ile de kullanabilecektir<sup>745</sup>. Bunun nedeni, hakkın kişiye sıkı surette bağlı bir hak olmayışından kaynaklanmaktadır<sup>746</sup>.

#### **E. Hakkın Kullanımının Hak Düşürücü Süreye Tabi Olması**

Konuya girerken öncelikle, hak düşürücü süre kavramının kısaca tanımını vermek uygun olacaktır. Hak düşürücü süre, bir hakkın kullanılması için söz konusu olan ve sona ermesi halinde hakkın hukuken ortadan kalkması şeklinde bir etki doğuran sürelerdir<sup>747</sup>. Yenilik doğuran haklar (konumuz olan geri alım hakkı da dahil) hak düşürücü süreye tabidir<sup>748</sup>. Bunun nedeni, hakkın muhatabı olan kişinin o hakkın belirsiz bir süre için

---

OĞUZMAN/ÖZ, s. 67 vd.; NOMER, s. 56; NOMER, Borçlar Genel, 50; SEBÜK, s. 74; TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 192.

<sup>743</sup> BUZ, s. 482; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 79; ŞIPKA, s. 150 vd.

<sup>744</sup> NOMER, s. 56.

<sup>745</sup> NOMER, s. 56; SEBÜK, s. 74.

<sup>746</sup> NOMER, s. 56.

<sup>747</sup> BUZ, s. 262.

<sup>748</sup> ANTALYA, s. 41; BUZ, s. 262; CANSEL/ÖZEL, s. 75; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 30; EREN, Borçlar Genel, s. 68; OĞUZMAN/BARLAS, s. 166; OLGAC, s. 252; TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 93; NOMER, s. 77 vd.; OLGAC, s. 259; SEBÜK, s. 118 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1295.

kullanımını beklemesi tehlikesini bertaraf etmek ve bu şekilde onun hukuki durumunu muğlak bırakmamaktır<sup>749</sup>.

Konumuz açısından bakacak olursak; geri alım hakkının lehtar, hakkın tabi olduğu hak düşürücü süre içinde hakkı kullanmaz ise geri alım hakkı sona erecektir<sup>750</sup>. Bu durumda malikin, sona eren geri alım hakkının hukuki muhatabı olma durumu da son bulmuş olacaktır<sup>751</sup>. Geri alım hakkının kullanımı, yasa ile düzenlenen hak düşürücü süreye tabidir. Bu konudaki detaylı bilgiler, ilerleyen bölümlerde<sup>752</sup> açıklanacaktır.

#### **F. Hakkın Kullanımının Taşınmazın Tamamı İçin Söz Konusu Olması**

Bu aksi taraflarca sözleşmede kararlaştırılabilen bir ilkedir. Buna göre, taraflarca sözleşmede aksi yönde bir hüküm tesis edilmemiş ise geri alım hakkının o taşınmazın tamamı için kullanılabileceği kabul edilmelidir<sup>753</sup>.

#### **G. Hakkın Kullanımının Sözleşmede Öngörülen Sürelerle Sınırlanabilmesi**

Geri alım hakkının kuran sözleşmede; taraflar aralarında anlaşarak, hakkın belirli bir tarihe kadar yahut belirli bir tarih aralığında kullanılabileceğine yönelik hükümler düzenlenebilecektir<sup>754</sup>. Şayet bu yönde hükümler mevcut ise lehtarın bu süreler dışında hakkını kullanması mümkün olmayacaktır<sup>755</sup>. Yine lehtar; sözleşmede belirlenen süre aralığında hüküm ifade etmek üzere, bu tarihten önce hakkını kullandığını beyan edebilir<sup>756</sup>. Hakkın sözleşmede belirlenen süreler içinde kullanılmaması ise hak için bir sona erme nedeni olacaktır<sup>757</sup>.

<sup>749</sup> BUZ, s. 262 vd.; CANSEL/ÖZEL, s. 75; EREN, Borçlar Genel, s. 68.

<sup>750</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: IV. D. Hakkın Kullanımı İçin Belirlenen Sürenin Dolması Durumunda Sona Erme.

<sup>751</sup> Yenilik doğuran hakkın sona ermesi için BUZ, s. 263.

<sup>752</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: II. A. 5. Hakkın Kullanılmasında Süre.

<sup>753</sup> NOMER, s. 59.

<sup>754</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: II. A. 5. Hakkın Kullanımında Süre.

<sup>755</sup> NOMER, s. 59.

<sup>756</sup> BUZ, s. 260 vd.; NOMER, s. 59.

<sup>757</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: IV. D. Hakkın Kullanımı İçin Belirlenen Sürenin Dolması Durumunda Sona Erme.



## II. GERİ ALIM HAKKININ KULLANILMASI

Geri alım hakkının tek taraflı bir hukuki işlem ile kullanıldığı, yukarıda<sup>758</sup> belirtilmişti. Bu bölümde hakkın kullanılması konusu iki bölümde ele alınacaktır. Öncelikle hakkın kullanımına ilişkin koşullar ele alınarak, sonraki bölümde ise hakkın kullanılmasının hüküm ve sonuçları açıklanacaktır.

### A. Hakkın Kullanım Koşulları

#### 1. Yetki Koşulu

Geri alım hakkının kullanımı, hakkın tarafları ya da taraflarca hakkın kullanılması için yetkili kılınan kimseler arasında gerçekleşen bir olgudur. Hakkı kullanmaya yetkili kılınan kimseler ise kanuni veya iradi temsilciler olabilecektir<sup>759</sup>. Temsilci tarafından hakkın kullanılması durumunda, bu yetkiyi içeren belgelerin muhataba derhal sunulması gerekmektedir. Zira, muhatabın temsil ilişkisini belgelemeyen temsilci tarafından ileri sürülen beyanı reddetme hakkı bulunmaktadır<sup>760</sup>.

Temsil ilişkisini içeren belgeleri sunmadan hakkın kullanılmasına yönelik irade beyanının yöneltilmesi karşısında muhatap ile hak lehtarı arasında satım ilişkisi meydana gelmeyecek ve muhatabın mülkiyetin devri yükümlülüğü söz konusu olmayacak ve hak lehtarı da TMK madde 716'da yer alan imkanlardan faydalanamayacaktır<sup>761</sup>.

#### 2. Ehliyet Koşulu

Hakkın kullanımı ile yukarıda<sup>762</sup> da bahsedildiği gibi, hak lehtarı ile muhatap arasında bir satım ilişkisi kurulmaktadır. Bunun sonucunda da hakkın kullanımı ile hak

<sup>758</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: I. A. Hakkın Tek Taraflı Bir İrade Beyanı İle Kullanılması.

<sup>759</sup> BUZ, s. 203; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 73; NOMER, s. 51; OLGAÇ, s. 252.

<sup>760</sup> BUZ, s. 205.

<sup>761</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: II. C. 2. Mülkiyetin Devri Yükümlülüğü.

<sup>762</sup> Bkz. Birinci Bölüm: IV. E. Yenilik Doğuran Hak Teorisi.

lehtarının borç altına girdiği hususu kuşkusuzdur<sup>763</sup>. Bu anlamda hakkın kullanımı için lehtarın tam ehliyetli olması yeterli olacaktır<sup>764</sup>.

Sınırlı ehliyetsizler açısından bakıldığında ise bunların yasal temsilcilerinin rızası alınmaksızın hakkın kullanılmasının mümkün olmayacağı görülmektedir (TMK madde 16)<sup>765</sup>. Benzer durum kendisine yasal danışman atanan kimseler için de geçerli olacaktır. Bu kişiler de yasal danışmanın onayını almak kaydı ile hakkı kullanabileceklerdir<sup>766</sup>. Zira hakkın kullanımı ile meydana gelecek satım işlemi sonucunda hak lehtarının bir taşınmaz alımı söz konusu olacak olup, bu husus da TMK 429. maddede sayılan ve yasal danışmanın görüşünün alınmasını gerektiren durumlardan biridir<sup>767</sup>.

Hakkın kullanımı esnasında; işlemin karşı tarafında bulunan muhatap açısından bakılacak olursa, muhatap tam ehliyetli ise hak kendisine yönelik olarak kullanılabilir<sup>768</sup>. Yine muhatap sınırlı ehliyetsiz ise hakkın tesisi sırasında muhatabın yasal temsilcisinin onayının alınması gerektiğinden<sup>769</sup>, hakkın kullanımına ilişkin beyanın bu kişinin yasal temsilcisine yöneltilmesi gerekmeyecektir<sup>770</sup>.

### 3. Hakkın Kullanılmasında Şekil

Geri alım hakkının kullanılma şekli için geçerli olan herhangi bir yasal düzenleme bulunmamaktadır<sup>771</sup>, <sup>772</sup>. İrade beyanı yazılı veya sözlü olarak kullanılabilir gibi; geri alım sözleşmesinin tarafları kendi aralarında anlaşarak, hakkın kullanım şekline ilişkin

<sup>763</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: II. C. 1. Geri Alım Bedelini Ödeme Yükümlülüğü.

<sup>764</sup> BUZ, s. 204; NOMER, s. 60.

<sup>765</sup> DURAL/ÖĞÜZ, s. 84 vd.; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 42; HATEMİ, s. 28; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, Kişiler, s. 92; SEROZAN, Kişiler, s. 439 vd.

<sup>766</sup> BUZ, s. 204; DURAL/ÖĞÜZ, s. 66 vd.; NOMER, s. 60.

<sup>767</sup> DURAL/ÖĞÜZ, s. 66 vd.; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 42; HATEMİ, s. 47; NOMER, s. 60; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, Kişiler, s. 107 vd.

<sup>768</sup> NOMER, s. 60.

<sup>769</sup> Bkz. Birinci Bölüm: VI. A. 2. a. Taraf Ehliyeti.

<sup>770</sup> NOMER, s. 60.

<sup>771</sup> BUZ, s. 252; NOMER, s. 61; OLGAC, s. 252.

<sup>772</sup> “Vefa hakkının kullanılması da şufa hakkında olduğu gibi herhangi bir şekle tabi tutulmamıştır. Uygulamada noter aracılığı ile veya başka yazılı bir usulle kullanılması ispat kolaylığı açısından müatala olunmalıdır”. (YARGITAY HGK, 1987/464 E., 1987/912 K., 09.12.1987 T. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 17.07.2018).

özel koşullar belirleyebileceklerdir<sup>773</sup>. Bu durumda; hakkın taraflarca belirlenen şekilde kullanılması gerekcek olup, aksi halde hakkın kullanımı hükümsüz sayılacaktır<sup>774</sup>. Taraflarca bu yönde bir belirleme olmaması halinde, lehtar hakkını kullandığına dair beyanını herhangi bir şekilde ileri sürmekte serbest olacaktır<sup>775</sup>. Hatta Nomer’e göre<sup>776</sup>; *“bu yönde yapılan davranışlar; örneğin geri alım bedelinin muhataba gönderilmesi yolu ile dahi hak kullanılabilir”*. Kanımca burada; bedelin geri alım için yatırıldığına dair açık bir ifadenin ödeme belgesinde bulunmaması durumunda, ileride<sup>777</sup> açıklanan irade beyanına ilişkin koşul gerçekleşmiş sayılmayacağından, satış ilişkisi kurulmuş olmayacaktır.

Her ne kadar taraflarca hakkın belirli bir şekilde kullanılması yönünde zorunluluk bulunmasa da ispat açısından irade beyanının noterlik nezdinde düzenleme şeklinde tanzimi ile ilgili muhataba gönderilmesi gerekecektir. Zira; HMK 200. maddesinde yer alan senetle ispat kuralı gereği ve ayrıca Noterlik Kanunu 89. madde gereği, hakkın kullanımına ilişkin beyan, tapu müdürlüğü nezdinde işlem yapılmasını gerektiren belgelerden sayılacağından, beyanın belgelenmesi gerekmektedir<sup>778</sup>, <sup>779</sup>. Hakkın kullanımına yönelik beyanım; muhatabın bizzat kendisine yapılabileceği gibi, onun yasal veya yetkili kılındığı bilinen iradi temsilcisine de yapılabileceği belirtilmektedir<sup>780</sup>.

#### 4. İrade Beyanına İlişkin Koşullar

Geri alım hakkının kullanılmasına yönelik irade beyanının, öncelikle hakkın kullanıldığına dair tereddüte yer bırakmayacak içerikte olması<sup>781</sup> ve sakatlanmamış olması gerekmektedir<sup>782</sup>. İrade beyanının kullanıldığına dair tereddüte yer olmamasından kasıt; beyanın, muhatabın lehtar tarafından hakkın kullanıldığı kanısına varması

<sup>773</sup> AYAN, Eşya, s. 432; BUZ, s. 252; ÇETİNKAYA, s. 38 vd.; NOMER, s. 61.

<sup>774</sup> BUZ, s. 252; NOMER, s. 61.

<sup>775</sup> NOMER, s. 61 vd.

<sup>776</sup> NOMER, s. 62.

<sup>777</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: II. A. 4. İrade Beyanına İlişkin Koşullar.

<sup>778</sup> BUZ, s. 252; NOMER, s. 62.

<sup>779</sup> Geri alım hakkının dava yolu ile kullanılması için bkz. Üçüncü Bölüm: II. B. Geri Alım Hakkının Dava Yolu İle Kullanılması.

<sup>780</sup> BUZ, s. 207 vd.

<sup>781</sup> BUZ, s. 250; OLGAC, s. 251.

<sup>782</sup> Bkz. Birinci Bölüm: VI. A. 1. a. İrade Beyanını Etkileyen Hususlar.

durumudur<sup>783</sup>. Bu yöndeki irade beyanı açık olabileceği gibi, örtülü beyan ve işlemler de aynı şartı karşılayacak ve hukuki ilişkinin kurulmasını sağlayacaktır<sup>784</sup>. Kesinlik içermeyen veya ihtimaller üzerine kurulan yahut bir tespitte bulunmakla yetinen beyanlar, satım ilişkisinin oluşmasına imkân vermemektedir. Örneğin; “.... *Tarihine kadar geri alım hakkımı kullanmayı düşünüyorum,...-TL borcunu ödememen halinde geri alım hakkımı kullanabilirim*” gibi ifadeler hakkın kullanıldığı anlamı taşımayacaktır.

İrade beyanını sakatlayan sebepler; TBK 30 vd. sayılan yanıltma, aldatma ve korkutma halleridir. Bu sebeplerden birinin etkisi ile irade beyanının sakatlandığı düşünülürse, hak lehtarının TBK 39. maddede belirtilen 1 yıllık süre içinde işlem ile bağlı olmadığını bildirmesi mümkündür. Bu süre, yanıltma ve aldatmanın öğrenildiği veya korkutmanın etkisinin ortadan kalktığı tarihten itibaren işlemeye başlayacaktır<sup>785</sup>.

Hak lehtarının irade beyanının; yukarıda belirtilen sebeplerden biri nedeni ile sakatlanması ve irade beyanının bu nedenle iptali durumunda, yapılan mülkiyet devri yolsuz sayılacaktır<sup>786</sup>. Bu durumda, TMK 1025. madde gereği muhatabın sicilini düzeltilmesi istemli bir dava ikame etmesi mümkün olmaktadır<sup>787</sup>.

İrade beyanının belirli sebeplerle gerçeği yansıtmadığı durumlardan biri de muvazaadır<sup>788</sup>. Geri alım hakkının kullanımı sırasında muvazaa söz konusu olması halinde, hakkın taraflarca birlikte ve danışıklı olarak üçüncü kişileri yanıltma maksadı ile kullanılması söz konusu olmaktadır<sup>789</sup>. Bu durumda, yukarıda<sup>790</sup> bahsedildiği gibi irade beyanı muvazaa nedeni ile hükümsüz sayılacaktır. Bu nedenle, taraflar arasında bir satım işlemi de gerçekleşmemiş olacaktır.

---

<sup>783</sup> BUZ, s. 250 vd.

<sup>784</sup> BUZ, s. 250.

<sup>785</sup> Bkz. Birinci Bölüm: VI. A. 1. a. İrade Beyanını Etkileyen Hususlar.

<sup>786</sup> NOMER, s. 61.

<sup>787</sup> NOMER, s. 61.

<sup>788</sup> Bkz. Birinci Bölüm: VI. A. 2. c. Muvazaa.

<sup>789</sup> ADAY, s. 2 vd.; NOMER, s. 62; OLGAC, s. 251.

<sup>790</sup> Bkz. Birinci Bölüm: VI. A. 2. c. Muvazaa.

## 5. Hakkın Kullanılmasında Süre

Geri alım hakkının kullanılması için taraflar aralarında bir süre kararlaştırmış olabilirler<sup>791</sup>, <sup>792</sup>. Aynı şekilde, hakkın kullanımı için taraflarca bir tarih aralığı (örneğin 1.1.2017 ile 1.1. 2018 tarihleri arasında kullanılabileceği gibi) belirlenmesi de mümkündür. Böyle bir koşulun varlığı halinde, hakkın kullanımının bu tarih aralığında gerçekleşmesi gerekmektedir<sup>793</sup>.

Ayrıca lehtarın, önceden sunduğu bir beyanla ileri bir tarih için hakkını kullandığını bildirmesi mümkündür<sup>794</sup>. Bu durumda, beyanın hükümlerini lehtarın belirttiği tarihte doğuracağı kabul edilmektedir<sup>795</sup>.

Geri alım hakkının kullanılması konusunda, TBK 238. maddesinde “*Önalım, geri alım ve alım hakları en çok on yıllık süre için kararlaştırılabilir...*” yönünde bir düzenleme mevcuttur. Buna göre; taraflarca hakkın kullanılmasına yönelik bir süre belirlenmediği yahut on yıllık sürenin üzerinde bir süre belirlendiği durumlarda, hakkın kullanım süresi yasa koyucu tarafından on yıl ile sınırlandırılmıştır<sup>796</sup>. Madde gerekçesinde<sup>797</sup> “*sözleşmeden doğan önalım, geri alım ve alım haklarının geçerli olarak kurulabilecekleri süre*” ifadesi yer alsa da bunun hakkın kullanım süresi olduğu

<sup>791</sup> AVCI BRAUN, s. 1456; AYAN, Eşya, s. 431; AYBAY/HATEMİ, s. 188; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 278; BAYGIN, s. 13 vd.; BUZ, s. 263; EREN, s. 463; EREN, Borçlar Özel, s. 223; ERTAŞ, s. 382; ESENER/GÜVEN, s. 291; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 20; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 645; KARAHASAN, s. 1284; KISAGÜN, s. 742; KİZİR, s. 1779 vd.; NOMER, s. 59; NOMER/ERGÜNE, s. 154; alım hakkı için OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 532; OLGAC, s. 252 vd.; alım hakkı için SİRMEN, s. 410; TANDOĞAN, s. 280; TEKİNAY, s. 9; TEKİNAY, Makale, s. 512; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1295.

<sup>792</sup> “*Vefa hakkına ilişkin sözleşmede süre öngörülmüşse bu sürenin dolması veya şerh tarihinden itibaren 10 yıl geçmekle hak düşer*”. (YARGITAY HGK, 1987/464 E., 1987/912 K., 09.02.1987 T. Karar, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 11.10.2018).

<sup>793</sup> NOMER, s. 59.

<sup>794</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm Üç: I. G. Hakkın Kullanımının Sözleşmede Öngörülen Sürelerle Sınırlanabilmesi.

<sup>795</sup> NOMER, s. 59.

<sup>796</sup> AVCI BRAUN, s. 1457; AYAN, Eşya, s. 431; AYBAY/HATEMİ, s. 194; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 282; BAYGIN, s. 13 vd.; BUZ, s. 399 vd.; ÇETİNER, s. 378; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 20; GÜMÜŞ, s. 437; KILIÇ, s. 82; KISAGÜN, s. 742; KİZİR, s. 1779; NOMER/ERGÜNE, s. 154; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 536; SİRMEN, s. 410; TEKİNAY, s. 9; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 137; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1295; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 69.

<sup>797</sup> Gerekçe için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 17.07.2018.

düşünülmelidir. Zira, hakkın ancak geçerli olarak kurulduğu süre içinde kullanılabileceği açıktır<sup>798</sup>.

Belirlenen süre, hak düşürücü süre niteliğindedir<sup>799</sup>. Bu nedenle; ileride<sup>800</sup> de belirtileceği gibi lehtar tarafından hakkın taraflarca belirlenen ya da yasada bildirilen on yıllık süre içinde kullanılmaması, hakkın sona erme nedeni olarak kabul edilmektedir.

## **B. Geri Alım Hakkının Dava Yolu İle Kullanılması**

Yenilik doğuran hakların, hak lehtarı tarafından hakkı tanıyan muhabata yöneltilecek tek taraflı bir irade beyanı ile kullanılabildiği gibi, yalnızca dava açılması yolu ile kullanılabildiği durumlar da mevcuttur<sup>801</sup>. İlk durumda yenilik doğuran işlem ve ikinci durumda ise yenilik doğuran dava söz konusudur<sup>802</sup>. İkinci durumda, dava yolu ile hakkın kullanılması lehtar açısından hukuki sonucun tesis edilmesinde hukuken bir zorunluluktur. Yani lehtar; muhabatına yönelik bir dava ikame etmediği ve bu konuda bir mahkeme kararı almadığı sürece, hukuk düzeni nazarında hakkını kullanmış sayılmayacaktır. Yenilik doğuran dava, bir tespit davası niteliği arz eder<sup>803</sup>. Yenilik doğuran davaya konu olabilen haklara, önalım hakkı örnek olarak gösterilebilecektir<sup>804</sup>.

Geri alım hakkının dava yolu ile kullanılması yukarıda bahsi geçen yenilik doğuran davadan farklıdır. Bilindiği gibi, geri alım hakkı, tek taraflı bir irade beyanı ile kullanılabilmektedir<sup>805</sup>. Ancak bazen; hakkın mevcudiyeti veya kullanılmasının hukuken mümkün olup olmadığı konusunda, taraflar arasında bir ihtilaf söz konusu olabilecektir. Bu gibi durumlarda geri alım hakkının; açılacak bir dava dosyası kapsamında dilekçeye

<sup>798</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 278.

<sup>799</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: I. E. Hakkın Kullanımının Hak Düşürücü Süreye Tabi Olması.

<sup>800</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: IV. D. Hakkın Kullanımı İçin Belirlenen Sürenin Bitmesi Durumunda Sona Erme.

<sup>801</sup> AYAN, Eşya, s. 432; CANSEL/ÖZEL, s. 73; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 80; OĞUZMAN/BARLAS, s. 165.

<sup>802</sup> ÇAY, s. 39 vd.; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 80; OĞUZMAN/BARLAS, s. 165.

<sup>803</sup> ÇAY, s. 39 vd.; DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 80; KUTLU, s. 90 vd.; OĞUZMAN/BARLAS, s. 165; TERCİER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 92.

<sup>804</sup> Bkz. Birinci Bölüm: V. A. 1. a. Yasal Önalım Hakkı.

<sup>805</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: I. A. Hakkın Tek Taraflı Bir İrade Beyanı İle Kullanılması.

eklenen beyan ile kullanılması söz konusu olabilecektir<sup>806</sup>. Bu ihtimalde davacı geri alım hakkı lehtarları yani eski malik veya onun mirasçılarıdır. Birden fazla sayıda mirasçının varlığı halinde, davanın tüm mirasçılar tarafından (elbirliği halinde) ikamesi zorunludur<sup>807</sup>. Davanın davalısı ise muhatap/malik veya onun mirasçılarıdır<sup>808</sup>. Davalının taşınmazı dava tarihinden önce devretmiş olması durumunda, hakkın tapuya şerh verilip verilmemesi durumuna göre iki ihtimal ortaya çıkmaktadır: Hak tapu kütüğüne şerh verilmiş ise dava son malike karşı ileri sürülebilecek olup; aksi durumda, talep hakkı şahsi bir hak olarak devam edeceğinden, yeni dava son malike karşı ileri sürülemeyecek ve davacı yalnızca taşınmazı devreden eski malik aleyhinde tazminat isteminde bulunabilecektir<sup>809</sup>.

Bahsi geçen dava, bir tescile zorlama davası olarak kabul edilmektedir (TMK 716. madde)<sup>810</sup>. Anlatılanları somutlaştırsak; alacaklısının kendisi hakkında başlatmış olduğu icra takibine karşılık, aynı alacağın geri ödenmesini teminen taşınmazını alacaklısına geri alım hakkını saklı tutmak kaydı ile devreden ve borcunu yapılandıran borçlu, borçlarının tümünü ifa ettiğinde borçlu olmadığına tespiti talepli bir dava ikame ederken, aynı zamanda dava dilekçesinde ilgili taşınmaz için geri alım hakkını kullandığını ve taşınmazın kendisine devrini alacaklısından talep ettiğini de beyan edebilecektir<sup>811</sup>.

Dava dilekçesinin sunulduğu tarih, irade beyanının yöneltildiği tarihi ifade etmektedir. Bu nedenle; hakkın dava yolu ile kullanımı irade beyanının zorunlu olarak dava dilekçesi içerisinde yöneltilmesi gerektirdiğinden, bu yöntemde özel zorunlu bir şekil kuralının varlığı kabul edilmektedir. Dava açıldıktan sonra; davacı yanca mahkeme tarafından belirlenen geri alım bedelinin karar tarihine kadar depo edilmesi gerekmekte olup, bedelin yatırılmaması davanın reddi sebebi olarak kabul edilmektedir<sup>812</sup>. Yargıtay da aynı yönde kararlar tesis etmektedir<sup>813</sup>.

<sup>806</sup> DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, s. 81.; NOMER, s. 80; TUNABOYLU, s. 768.

<sup>807</sup> TUNABOYLU, s. 768.

<sup>808</sup> TUNABOYLU, s. 769.

<sup>809</sup> TUNABOYLU, s. 769.

<sup>810</sup> ÇETİNER, s. 391; TUNABOYLU, s. 768.

<sup>811</sup> ÇETİNER, s. 391.

<sup>812</sup> TUNABOYLU, s. 768.

<sup>813</sup> "...Vefa hakkı sebebi ile davalı adına olan kaydın iptali ile davacı adına tesciline karar verilmesi için hükümden önce mahkemece uygun görülen süre içinde vefa bedelinin depo ettirilmesi o taktirde

Davanın kabulü halinde, taşınmazın tapu kaydının iptali ile lehine hak tesis edilen davacı adına tesciline karar verilecektir<sup>814</sup>. Burada akla gelen bir soru ise işbu davadan feragat edilmesinin, geri alım hakkından da feragat edildiği sonucunu ortaya çıkarıp çıkarmadığıdır. Bu sorunun cevabı olumsuz olup, davadan feragat edilmesi hakkın da feragat nedeni ile sona erdiği anlamını taşımayacaktır. Zira bu durumda, geri alım hakkından kaynaklanan talep hakkından vazgeçilmiş sayılamayacağı belirtilmektedir<sup>815</sup>. Kanımca, bu durum yukarıda<sup>816</sup> belirtilen hakkın kullanıldıktan sonra irade beyanının geri alınamamasına yönelik ilke ile çelişmektedir.

### C. Hakkın Kullanılmasının Hüküm ve Sonuçları

Geri alım hakkının kullanılmasının temel ve en önemli sonucu yukarıda<sup>817</sup> da bahsedildiği gibi hakkın kullanılması ile lehtar ile muhatap arasında bir satım ilişkisi kurulmasıdır<sup>818</sup>. Bu bölümde bu satım ilişkisi ile meydana gelecek sonuçlar ve taraflar açısından doğacak yükümlülükler üzerinde durulacaktır.

#### 1. Geri Alım Bedelini Ödeme Yükümlülüğü

Geri alım bedelini ödeme yükümlülüğü, hakkı kullanan hak lehtarının üzerindedir<sup>819</sup>. Hakkın kullanımı ile hak lehtarı geri alım bedelini ödeme yükümlülüğü altına girecektir<sup>820</sup>. Taraflar yukarıda<sup>821</sup> bahsedilmiş olduğu gibi, geri alım bedelini aralarında belirleyerek geri alım sözleşmesinde zikredebileceklerdir. Taraflarca geri alım

---

*hüküm kurulması gerekir. Olayda vefa bedelinin depo ettirildiğine ilişkin dosyada hiçbir açıklık mevcut değildir. Vefa bedeli yönünden yukarıda açıklanan esaslara göre işlem yapılması gerekeceğinden hükmün bozulması icap eder” (YARGITAY 6. HD. 13.08.1993 T., 7892/8271 Sayılı karar, TUNABOYLU, s. 774 vd.).*

<sup>814</sup> ÇETİNER, s. 391; TUNABOYLU, s. 768.

<sup>815</sup> NOMER, s. 80.

<sup>816</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: I. C. İrade Beyanının Geri Alınamaması.

<sup>817</sup> Bkz. Bölüm Bir: IV. E. Yenilik Doğuran Hak Teorisi.

<sup>818</sup> “*Vefa hakkı sahibi bu hakkı kullandığını borçlusuna açıklamasıyla birlikte mülkiyet hakkının vefa hakkı sahibine geçmesini sağlayan hukuksal durum meydana gelir*”. (YARGITAY HGK., 1987/464 E., 1987/912 K., 09.12.1987 T. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 17.07.2018).

<sup>819</sup> BUZ, s. 204; ÇETİNER, s. 377; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 42; HATEMİ, s. 28; KISAGÜN, s. 748; NOMER, s. 65; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, Kişiler, s. 92; SEBÜK, s. 97 vd.; SİRMEN, s. 411; TEKİNAY, s. 9 vd.

<sup>820</sup> Bkz. Birinci Bölüm: IV. E. Yenilik Doğuran Hak Teorisi.

<sup>821</sup> Bkz. Birinci Bölüm: VI. A. 2. Geri Alım Sözleşmesi İçeriğine İlişkin Koşullar.



bedelinin belirlenmemiş olması durumunda ise geri alım bedeli, hak lehtarının malike taşınmazı devir ettiği bedel olarak kabul edilecektir.

Taraflar geri alım bedelini açıkça belirleyebilecekleri gibi, bu hususta hakkın kullanım tarihinde taşınmazın rayiç bedeli üzerinden satım işlemi yapılacağı yönünde de anlaşabileceklerdir<sup>822</sup>. Bu durumda, anlaşma geçerli sayılmakta ancak sözleşmede farklı bir hüküm yer almıyor ise taşınmazın rayiç değerinin, mahkeme tarafından görevlendirilecek bilirkişilerce belirlenmesi gerektiği kabul edilmektedir<sup>823</sup>.

Taşınmazın geri alım bedelinin taraflarca belirlendiği durumda gündeme gelebilecek iki soru bulunmaktadır. Bunlardan ilki, taşınmazın olağanüstü nedenlerle (yangın, sel vb. olaylar) zarar görmesi durumunda geri alım bedelinde indirim yapıp yapılmayacağı sorusudur. Bu ihtimalde değer değişmeyeceği belirtilmektedir. Zira; bu gibi durumlarda hakkın tesisi esnasında bedel belirlenirken, taşınmazın değerinin artma ihtimali de mevcut olup, bedel farazi olarak belirlenmiştir<sup>824</sup>.

Diğer soru ise paranın reel değerindeki olağanüstü düşüşler karşısında, geri alım bedelinin halen geçerli sayılıp sayılmayacağı hususudur. Nomer'e göre; bu durumda cevap olumsuz olacak olup, yazar "...malikin TMK 2. madde gereği taşınmazın değerinin yeniden belirlenmesini talep etme hakkı olduğunu" kabul etmektedir<sup>825</sup>.

Geri alım hakkının tesisi ile geri alım hakkının dava konusu olması durumunda; hak tesisi ile dava tarihi arasında uzun bir süre geçmesi durumunda ise paranın değerinde düşüşler söz konusu olmasa dahi, geri alım bedelinin taşınmazın rayiç değeri üzerinden kabul edileceği yönünde Yargıtay içtihadını da bu bölümü sonlandırırken zikretmek uygun olacaktır<sup>826</sup>.

<sup>822</sup> NOMER, s. 65; SEBÜK, s. 101.

<sup>823</sup> NOMER, s. 65.

<sup>824</sup> NOMER, s. 66; SEBÜK, s. 99.

<sup>825</sup> NOMER, s. 66.

<sup>826</sup> "...Normal olarak satış sözleşmesindeki satış bedeli gerialım bedeli olarak kabul edilmelidir. Ancak sözleşmenin kurulduğu tarih ile gerialım davası arasında uzunca bir süre geçmiş ise bu durumda geri alım bedeli geri alım davasının açıldığı tarihteki değeridir". (YARGITAY 6. HD. 2012/1281 E., 2012/4872 K., 27.03.2012 T. İçtihat- Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 10.04.2019).

## 2. Mülkiyetin Devri Yükümlülüğü

Geri alım hakkının kullanılması ile taşınmazın mülkiyeti kendiliğinden hak sahibine geçmemektedir. Bu nedenle, mülkiyetin devrine dair yükümlülük muhatabın üzerindedir<sup>827</sup>. Malikin ölümü durumunda ise bahsi geçen mükellefiyet mirasçılara geçecektir<sup>828</sup>.

Hak lehtar, hakkı kullandığını beyan ettiğinde muhatap taşınmazını lehtara devirle yükümlü olacaktır<sup>829</sup>. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde, hak lehtar muhataba karşı TMK 716. maddedeki imkanlardan faydalanabilecektir<sup>830</sup>. Maddenin ilk fıkrasına göre “Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukuki sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması halinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir.” Maddeye göre; dava kapsamında tesis edilecek kabul kararı ile mülkiyet hak lehtarına geçecek olup, tescil bu durumda açıklayıcı bir görünüm arz edecektir<sup>831</sup>.

Ancak belirtmek gerekir ki TMK 716. maddeye istinaden tanınan dava hakkı, muhatabın taşınmaza malik olmakta devam ettiği ve buna rağmen mülkiyeti hak lehtarına geçirmek istemediği durumlar için geçerlidir. Diğer bir ihtimal olan; malikin taşınmazı üçüncü bir kişiye devir etmesi durumunda, farklı ihtimaller ortaya çıkmaktadır: Bunlardan ilki; hakkın tapu siciline şerh verildiği durumda, hak lehtarının üçüncü kişilere başvurabildiği durumlar olup, bu konu yukarıda<sup>832</sup> detaylı olarak aktarılmış idi. İkinci ihtimal ise hakkın şerh verilmediği durumda taşınmazın malik tarafından üçüncü kişiye devri olup, bu durumda şayet yeni malikin taşınmazı hak lehtarına devir etmeyi kabul etmesi durumunda bir sorun yaşanmayacaktır<sup>833</sup>. Ancak belirtilen ihtimalin tersi söz

<sup>827</sup> Bkz. Birinci Bölüm: IV. E. Yenilik Doğuran Hak Teorisi.

<sup>828</sup> Bkz. Birinci Bölüm: II. Geri Alım Hakkının Tarafları.

<sup>829</sup> AYAN, Eşya, s. 432; BUZ, s. 147; ÇETİNER, s. 377; ERTAŞ, s. 383; KISAGÜN, s. 739; NOMER, s. 64; SEBÜK, s. 96; SİRMEN, s. 408; TANDOĞAN, s. 289; TEKİNAY, s. 9 vd.

<sup>830</sup> AYAN, Eşya, s. 432 vd.; ERTAŞ, s. 383; NOMER, s. 64; SİRMEN, s. 411; TANDOĞAN, s. 289.

<sup>831</sup> AYAN, Eşya, s. 433; TANDOĞAN, s. 289.

<sup>832</sup> Bkz. İkinci Bölüm: I. C. 2. Hakkın Şerh Verilmesinden Sonraki Devirler Ve Hak Kazanımları Yönünden Hüküm ve Sonuçlar.

<sup>833</sup> NOMER, s. 65.

konusu ise, lehtarın elindeki tek imkân muhataptan uğramış olduğu zararını talep etme yoluna gitmesi olacaktır<sup>834</sup>.

### 3. Muhafaza ve Koruma Yükümlülüğü

Geri alım hakkının tanınması ile taşınmaz malikinin, hak lehtarına karşı bazı yükümlülükleri söz konusu olmaktadır. Bunlardan ilki, malikin taşınmazı hakkın tesis edildiği tarihteki hali ile muhafaza etmesi ve bu yönde yapılması gereken tüm masrafları da kendisinin karşılamasıdır<sup>835</sup>. Malik bu masrafları, hak lehtarından hak tesisi yahut hakkın kullanılması sırasında talep edemeyecektir<sup>836</sup>. Burada bahsi geçen muhafaza yükümlülüğü, elbette malikin müdahale alanı dışında kalan nedenlerle oluşacak değişiklikleri (örneğin taşınmazın deprem nedeni ile yıkılması gibi) kapsamayacaktır. Bu gibi durumlar karşısında hak lehtarının talep hakları yukarıda<sup>837</sup> ayrıca incelenmiştir.

Malikin; taşınmazı hak tesisindeki durumunda muhafaza etme yükümlülüğü, hakkın şerh verilmesinden sonra, taşınmazı devir alan üçüncü kişiler için de geçerli olacaktır. Bu yükümlülük; TMK 2. maddede yer alan dürüstlük kuralı gereği olup, bu yönde geri alım sözleşmesi yahut şerh anlaşmasında ayrı bir hüküm bulunması gerekmemektedir. Ancak bu yükümlülüğün kapsamına, taşınmazın hakkın kullanımına kadar geçen süre zarfında uğrayacağı olağan yıpranmadan kaynaklı değer kayıpları girmeyecektir<sup>838</sup>.

Bu kapsamda gündeme gelen bir soruna da değinmekte fayda görülmektedir. O da şayet taşınmaz üzerinde geri alım hakkının tesis edildiği tarihten sonra; malik tarafından inşa edilen yapılar yönünden, hak lehtarının sahip olduğu haklar ve imkanların ne olduğudur. Bu durum öncelikle hak sahibinin ilerideki muhtemel hak kullanımını engelleyecek bir davranış sayılacağından, hak lehtarı hakkını kullanmaktan vazgeçip oluşan zararının tazminini malikten talep edebilecektir. Yapının inşasının geri alım sözleşmesinde yer alması halinde; lehtarın tazminat talebi söz konusu olmayacak ve geri

<sup>834</sup> Bkz. İkinci Bölüm: I. Geri Alım Hakkının Tapu Kütüğüne Şerh Verilmesi.

<sup>835</sup> NOMER, s. 66.

<sup>836</sup> NOMER, s. 67.

<sup>837</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: II. C. 1. Geri Alım Bedelini Ödeme Yükümlülüğü.

<sup>838</sup> NOMER, s. 67.

alım bedelinin, sözleşmede aksi yönde bir hüküm bulunmaması halinde bu yapıyı da kapsayacağı kabul edilecektir. Ancak malik yapının inşası hususunda kötü niyetli ise ve lehtar da hakkı kullanmaktan vazgeçmiyor ise bu durumda, lehtar hakkı kullanırken malikten yapının kaldırılmasını talep edebilecektir. Bu durumda oluşacak maliyet, malik tarafından karşılanacaktır (TMK madde 722). Hak lehtarının, malike TMK 723. madde gereği uygun bir tazminat ödemesi sureti ile bu yapının kaldırılmaması da mümkündür<sup>839</sup>.

#### 4. Diğer Yükümlülükler

Mülkiyeti devir ve geri alım bedelinin ödenmesinin yanı sıra, muhatap ve hak lehtarının yerine getirmesi gereken başkaca yükümlülükler de mevcuttur. Bunlardan ilki, hakkın kullanılması ile meydana gelecek satım ilişkisi kapsamında muhatapın aynı zamanda satıcı olması nedeni ile TBK kapsamında kendisine yüklenen borçlardır. Örnek olarak, TBK madde 214. maddede düzenlenen zapttan sorumluluk veya TBK 219. maddede düzenlenen ayıptan sorumluluk durumları gösterilebilecektir<sup>840</sup>.

TBK 214-218 maddeler ile satıcının zapttan sorumluluğunu hükme bağlayan düzenleme gereği; muhatap taşınmazın hak lehtarına devri sırasında taşınmaz üzerinde tesis etmiş olduğu diğer haklar nedeni ile lehtara karşı sorumlu olacaktır<sup>841</sup>. Burada muhatapın kusurlu olup olmaması, sorumluluğu açısından bir farklılık yaratmayacaktır. Ancak TBK madde 214 hükmü emredici olmadığından; muhatap ile hak lehtarı aralarında yapacakları bir anlaşma ile bu sorumluluğun kapsamını daraltabilecek, genişletebilecek yahut tamamen ortadan kaldıracabileceklerdir<sup>842</sup>. Ancak tapu kayıtlarının aleniliği ilkesi

<sup>839</sup> NOMER, s. 68.

<sup>840</sup> ÇETİNER, Bilgehan, “Yeni Türk Borçlar Kanunu’nda Yarar Ve Hasarın İntikali İle Satıcının Ayıptan Sorumluluğuna İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt:67, Sayı:1-2, İstanbul, 2009, S. 97-113, s. 105; NOMER, s. 65; NOMER / ENGİN, s. 142 vd.; SEBÜK, s. 100.

<sup>841</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 125 vd.; ÇABRİ, Sezer, “Taşınmaz Satışında Satıcının Zapttan Sorumluluğu”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi- Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, Özel Sayı, Cilt: 22, Sayı: 3, İstanbul, 2016, s: 581-610, s. 586 vd.; EREN, Borçlar Özel, s. 77; NOMER/ENGİN, s. 143 vd.; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 62 vd.; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 141.

<sup>842</sup> ÇABRİ, s. 589; EREN, Borçlar Özel, s. 80; NOMER/ENGİN, s. 142 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 64.

nedeni ile zapttan sorumluluk ancak satıcı/muhatabın bu hususta bir güvence verdiği durumlarda söz konusu olacaktır<sup>843</sup>.

Bu kapsamda; özellikle kısmi zapt yani konumuz açısından taşınmazın kısmen devre konu edilmesi yahut taşınmaz kaydında üçüncü kişi lehine bir sınırlı ayni hak tesisi de mümkün olabilir<sup>844</sup>. Muhatap hakkın kullanıldığı anda taşınmaz üzerinde üçüncü kişilere tanıtmış olduğu sınırlı ayni haklar nedeni ile hak lehtarının uğramış olduğu zararları da gidermekle yükümlü olacaktır<sup>845</sup>. Hatta bu kapsamda lehtar, zararı oranında geri alım bedelinin düşürülmesini de talep edebilecektir<sup>846</sup>.

TBK madde 219 gereği ayıptan sorumluluk durumunda; satışa konu taşınmazın, alıcı tarafından satıcıya bildirilen niteliği taşımadığından yahut alıcının o taşınmazı kullanırken elde etmeyi planladığı faydaları sağlayacak niteliği hiç veya gereği gibi haiz olmamasından bahsedilmektedir. Burada maddi, hukuki ya da ekonomik ayıpların söz konusu olabileceği görülmektedir<sup>847</sup>. Bu kapsamda hak lehtarı olan alıcının seçimlik hakları söz konusu olacaktır. Bunlardan ilkinde göre; alıcı, muhatap/satıcının ayıptan sorumluluğu hükümleri kapsamında, TBK 227. madde gereğince sözleşmeden dönme, satılanı iade etmeyip ayıbın nispetinde bedelden indirim isteme, aşırı bir masrafı gerektirmiyor ise taşınmazın masrafı satıcıya ait olmak kaydı ile onarılmasını talep etme hakkına da sahip olabilecektir<sup>848</sup>.

Önceki bölümlerde<sup>849</sup> malik muhatabın hakkın tesisinden sonra taşınmazı muhafaza ile yükümlü olduğu belirtilmiş idi. Malikin bu yükümlülüğüne uymaması nedeni ile taşınmazın lehtar tarafından kullanılamayacak duruma gelmesi veya kullanımının önemli

<sup>843</sup> BELEÇ, s. 104, dipnotu:349; ŞIPKA, s. 188, dipnotu: 70.

<sup>844</sup> ÇABRİ, s. 588; EREN, Borçlar Özel, s. 94 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 70; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 146.

<sup>845</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 135 vd.; EREN, Borçlar Özel, s. 94 vd.; NOMER/ENGİN, s. 158; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 71.

<sup>846</sup> NOMER, s. 66; SEBÜK, s. 100.

<sup>847</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 136 vd.; ÇETİNER, Makale, s. 105; EREN, Borçlar Özel, s. 100; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 71; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 113.

<sup>848</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 185 vd.; ÇETİNER, Makale, s. 108 vd.; EREN, Borçlar Özel, s. 127 vd.; NOMER, s. 67; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 82; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 120 vd.

<sup>849</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: II. C. 3. Muhafaza ve Koruma Yükümlülüğü.

ölçüde kısıtlanmasına neden olacak nispette tahrip olması durumunda, malik lehtarın bu nedenle uğramış olduğu zararları karşılamakla yükümlü olacaktır<sup>850</sup>.

Son olarak; malik tarafından yapılan ve taşınmazın değerinin geri alım bedelinin çok üzerine çıkmasına neden olan inşaat ve eklemelerin mevcut olması durumunda, hak lehtarı alıcının ödemekle yükümlü olduğu geri alım bedeline bu farkın da eklenmesi gerekeceği belirtilmektedir<sup>851</sup>.

### III. GERİ ALIM HAKKININ KONUSU EDİLEBİCEĞİ İŞLEMLER

#### A. Hakkın Devri

Hak devri kavramsal olarak; hakkın kapsam ve niteliği aynı kalmak kaydı ile sözleşmenin ilk hak sahibinden diğerine devrini, yani hak sahibindeki değişikliği ifade etmektedir<sup>852</sup>. Geri alım hakkı açısından bakılacak olduğunda; taraflarca hakkın tesisi sırasında devrinin mümkün olduğuna ilişkin bir anlaşma sağlanmadığı müddetçe, hakkın devre konu edilemeyeceği görülmektedir (TBK madde 239)<sup>853</sup>.

Devir işleminin düzenlendiği sözleşmenin tabi olduğu şekil şartı, TBK 239. maddenin ikinci fıkrası ile düzenlenmekle maddeye göre; “*hakkın kurulması için öngörülen şekilde düzenlenmesi gerekmektedir*”<sup>854</sup>. Buna göre, geri alım hakkını konu alan devir sözleşmesinin de resmi şekle tabi olacağı kuşkusuzdur<sup>855</sup>.

<sup>850</sup> ÇETİNER, Makale, s. 110; NOMER, s. 67; SEBÜK, s. 99 vd.

<sup>851</sup> SEBÜK, s. 100.

<sup>852</sup> AYRANCI, s. 33 vd.; BAYGIN, s. 15; BUZ, s. 269; DEMİRBAŞ, Feride, s. 164; SEBÜK, s. 113.

<sup>853</sup> AVCI BRAUN, s. 1459; AYAN, Eşya, s. 430.; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 279 vd.; AYRANCI, s. 130; BAYGIN, s. 15; BUZ, s. 365; ÇETİNKAYA, s. 39; DEMİRBAŞ, Feride, s. 263; EREN, Borçlar Özel, s. 224; ESENER/GÜVEN, s. 291; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 20; GÜMÜŞ, s. 437; HELVACI, s. 403 vd.; KARAHASAN, s. 1284; KISAGÜN, s. 742; KİZİR, s. 1780; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 536; OLGAC, s. 252; SEBÜK, s. 115; SİRMEN, s. 411; TANDOĞAN, s. 288; TEKİNAY, s. 11 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1297; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 137; YÜCEL, s. 92 vd.; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 69.

<sup>854</sup> AVCI BRAUN, s. 1460; AYAN, Eşya, s. 430; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 279; DEMİRBAŞ, Feride, s. 263; ESENER/GÜVEN, s. 291; GÜMÜŞ, s. 437; KİZİR, s. 1780; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 536; SİRMEN, s. 411; YÜCEL, s. 92 vd.; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 69.

<sup>855</sup> AVCI BRAUN, s. 1460; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 279; ESENER/GÜVEN, s. 291; KİZİR, s. 1780; NOMER, s. 50; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 536; OLGAC, s. 256; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1298.

Hak lehtar; gerek hakkın tesisi sırasında ve gerekse tesisinden sonra muhatabın muvafakat etmesi koşulu ile geri alım hakkını devre konu edebilecek olup; bu yönde yasal bir engel bulunmamaktadır<sup>856</sup>. Devir işlemine malik muhatabın rıza göstermesi zorunluluğu bulunmakta olup; bu zorunluluk, onun tanımadığı üçüncü kişilerle işlem yapma mecburiyetine düşmesini önleyen bir unsurdur. Zira muhatap; hak lehtarınca hakkın devrinin yapılacağı kişiye, onun hakkını kullanması durumunda taşınmazını devirle yükümlü olacaktır. Bu nedenle muhataba, satım ilişkisi içine gireceği kimseyi seçme şansı verilmektedir<sup>857</sup>. Muhatap bu rıza beyanını, devir anlaşmasının metni içinde veya ondan sonra ayrıca sunacağı bir beyan ile sunabilecektir<sup>858</sup>.

Devir işleminin -hakkın tesisi anında veya sonra ayrı bir beyan ile- muhatabın rızasına bağlı olması işlemin tam olarak bir sözleşme devri niteliğinde olduğunu göstermektedir. Zira burada işlemin alacağın devri mi yoksa sözleşmenin devri işlemi olarak mı düzenlenebileceği hususu akla gelebilecek olup alacağın devrinde borçlunun (konumuz açısından muhatap) rızasına gerek bulunmayacağından<sup>859</sup> sözleşmenin devrinin söz konusu olduğu tartışmasızdır (TBK 205. madde ikinci fıkra)<sup>860</sup>.

Muhatabın bahsi geçen rıza beyanının hangi şekle tabi olacağı hususu ise tartışmalıdır<sup>861</sup>. Bir görüşe<sup>862</sup> göre, bu beyan için adi yazılı şekil yeterli iken; diğer bir görüşe<sup>863</sup> göre, rıza beyanının hakkın tesis edildiği sözleşmenin tabi olduğu şekil şartına tabi olduğu kabul edilmektedir. Konumuz açısından ikinci görüşte, beyanın geri alım sözleşmesinin tabi olduğu resmi şekilde yapılması gerekmektedir. İlk görüşü destekleyen Çetiner<sup>864</sup> “*hakkın devrinin ancak sözleşmede yer aldığı durumda mümkün olabileceğine*

<sup>856</sup> BAYGIN, s. 15; BUZ, s. 367 vd.; KİZİR, s. 1780; NOMER, s. 49; YÜCEL, s. 93.

<sup>857</sup> AVCI BRAUN, s. 1461; BAYGIN, s. 15; BUZ, s. 367 vd.; HELVACI, s. 403 vd.; KİZİR, s. 1780 vd.; NOMER, s. 49.

<sup>858</sup> AVCI BRAUN, s. 1461; YÜCEL, s. 93.

<sup>859</sup> ARAL, Fahrettin, “Topyekün Temlik”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 42, Sayı:1-4, Ankara, 1991-1992, s. 93-141, s. 93; FRANKO, Nisim, “Alacağın Temliki”, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi, Cilt:49, Sayı:1, Ankara, 1994, s. 177-197, s. 188; ŞAFAK, s. 26.

<sup>860</sup> BAYGIN, s. 15 vd.; BUZ, s. 368; GÜMÜŞ, s. 438; KİZİR, s. 1781.

<sup>861</sup> BUZ, s. 36369 NOMER, s. 49.

<sup>862</sup> BUZ, s. 370 vd.

<sup>863</sup> BAYGIN, s. 15 vd.; HELVACI, s. 405; NOMER, s. 50; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 137.

<sup>864</sup> BUZ, s. 370 vd.

*yönelik kural gereği muhatabın zaten devre muvafakat etmiş olmasına rağmen hakkın devri işleminin alacağın temlik işleminde benzediğini ve bu nedenle alacağın temlikine ilişkin hükümlerin kıyasen devir işlemine de uygulanması gerektiğini” belirtmektedir.*

İkinci görüşün gerekçesi; geri alım hakkının taşınmazlar açısından tesisinde gerekli olan şekil koşulunun, o hakkın devri esnasında da zorunlu kılınması gerektiği olarak açıklanmaktadır<sup>865</sup>. İkinci görüş; hakkın devrinin hak lehtar değişikliğine sebep olması ve bu hususun geri alım sözleşmesinde esaslı bir unsur sayılması nedeni ile kanımca da kabul edilmelidir. Zira geri alım sözleşmesi sunularak tapu müdürlüğü nezdinde işlem yapılacağı sırada, sözleşmedeki taraf değişikliğine ait belgenin de resmi şekilde düzenlenmesi zorunlu olacaktır.

Geri alım hakkının devri halinde; şayet hakkın şerhi gerçekleşmişse yeni lehtar da bu şerhten yararlanacak olup, yeniden şerh için başvuru yapılmasına gerek bulunmayacaktır<sup>866</sup>.

## **B. Hakkın Kullanılması İle Doğacak Alacak Hakkının Devri**

Geri alım hakkının kullanılması ile söz konusu olan alacak hakkının devredilmesi mümkündür<sup>867</sup>. Devir işlemi, TBK 183 vd. maddelerde düzenlenen alacağın devri ile ilgili hükümlere tabidir<sup>868</sup>. Bu nedenle; her ne kadar geri alım sözleşmesi resmi şekle tabi<sup>869</sup> ise de hakkın kullanılması ile doğacak alacak hakkının devrinin, adi yazılı şekilde yapılması yeterli sayılmaktadır<sup>870</sup>. Hakkın kullanılmasına yönelik beyan henüz gerçekleşmemiş ve dolayısı ile alacak hakkı henüz doğmamış olsa dahi ileri tarihli alacakların devri hukuken mümkün olduğundan devir işlemi geçerli sayılacaktır<sup>871</sup>.

<sup>865</sup> NOMER, s. 50; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1298.

<sup>866</sup> ADAY, Makale, s. 629 vd.; NOMER, s. 49, dipnotu:161; YÜCEL, s. 94.

<sup>867</sup> BAYGIN, s. 16; NOMER, s. 50; YÜCEL, s. 92.

<sup>868</sup> NOMER, s. 50; YÜCEL, s. 92 vd.

<sup>869</sup> Bkz. Birinci Bölüm: VI. A. 1. b. Geri Alım Sözleşmesinde Şekil.

<sup>870</sup> BAYGIN, s. 16; FRANKO, s. 181; NOMER, s. 50; YÜCEL, s. 92 vd.

<sup>871</sup> ARAL, s. 93-141, s. 106; BAYGIN, s. 16; NOMER, s. 50; NOMER, Haluk Nami, Beklenen Haklar Üzerindeki Tasarrufların Hukuki Sonuçları, Beta Yayınları, İstanbul, 2002, s. 110 vd.



Alacak hakkının devri halinde; devri alan üçüncü kişi hakkı kullanamayacak olup, yalnızca lehtar hakkı kullandığında malikten taşınmazın mülkiyetinin kendisine devir edilmesi yönünde bir talep hakkına sahip olacaktır<sup>872</sup>. Bunun nedeni, taraflar arasındaki asıl borç ilişkisi kapsamında tesis edilen yenilik doğuran hakların alacak devri kapsamında olmamasıdır<sup>873</sup>. Aynı doğrultuda; hakkı kullanma yetkisini elinde tutan lehtar, geri alım bedelini ödeme yükümlülüğü altında olmaya devam edecektir<sup>874</sup>.

### C. Hakkın Miras Yolu İle İntikali

Geri alım hakkı lehtarının ölümü halinde hak sona ermeyecek, lehtarın mirasçılara intikal edecektir (TBK madde 239)<sup>875</sup>. Zira geri alım hakkı, bir yenilik doğuran haktır ve yenilik doğuran hakkın lehtarının ölümü ile kural olarak hak sona ermeyecektir<sup>876</sup>, <sup>877</sup>. Hakkın mirasçılara geçebilmesinin bir başka nedeni de geri alım hakkının; lehtarın kişiliğine bağlı bir hak olmayıp, örneğin oturma hakkı gibi (TMK madde 823) yalnızca onun kullanımına tahsis edilmiş bir hak niteliği de arz etmemesidir<sup>878</sup>.

Geri alım hakkının mirasçılara intikali, miras hukukuna ilişkin TMK hükümleri gereğince gerçekleşecektir<sup>879</sup>. Ancak geri alım sözleşmesinde taraflar, bu hususun aksini kararlaştırabilmektedir<sup>880</sup>. Yine lehtar, TMK 517. maddesinde bahsi geçen muhatap lehine olmak üzere belirli bir mal bırakma yolu ile hakkın mirasçılara geçmesini yapacağı ölüme bağlı bir tasarruf ile engelleyebilecektir. Bu işlem, TMK 517. madde

<sup>872</sup> NOMER, s. 50.

<sup>873</sup> FRANKO, s. 187.

<sup>874</sup> NOMER, s. 50.

<sup>875</sup> AVCI BRAUN, s. 1459; AYAN, Eşya, s. 430; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 280; BAYGIN, s. 15; BUZ, s. 436; DEMİRBAŞ, Feride, s. 263; EREN, Borçlar Özel, s. 224; ESENER/GÜVEN, s. 291; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 20; GÜMÜŞ, s. 437; HELVACI, s. 406; KARAHASAN, s. 1284; KIZIR, s. 1780; NOMER, s. 51; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 536; OLGAC, s. 252; SEBÜK, s. 116; SİRMEN, s. 411; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1298; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 137; YÜCEL, s. 93; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 69.

<sup>876</sup> AYRANCI, s. 129; BAYGIN, s. 15; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1298.

<sup>877</sup> Ölüm halinde sona ermenin hangi durumlarda gerçekleşeceği hususunda bkz. Üçüncü Bölüm: IV. A. Hak Lehtarının Ölümü Durumunda Sona Erme.

<sup>878</sup> SEBÜK, s. 116 vd.

<sup>879</sup> GÜMÜŞ, s. 439; KIZIR, s. 1782 vd.

<sup>880</sup> AVCI BRAUN, s. 1459; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 280; BAYGIN, s. 15; GÜMÜŞ, s. 437; KIZIR, s. 1780; NOMER, s. 51; YÜCEL, s. 94.

kapsamında sayılan “ölüme bağlı bir tasarrufla... bir kimsenin bir borçtan kurtarılması...” niteliğinde bir işlemdir<sup>881</sup>.

#### **D. Hakkın Haczi ve İflas Masasına Dahil Olması**

Geri alım hakkının haciz edilebilmesinin, onun devir edilebildiği durumlarda mümkün olduğu kabul edilmektedir<sup>882</sup>. Geri alım hakkı ancak muhatabın rızası ile devredilebildiğine göre<sup>883</sup>, hakkın devrinin mümkün olduğu durumda haczi de hukuken mümkün olacaktır<sup>884</sup>.

Üzerinde geri alım hakkı tesis edilen taşınmazın haczinin mümkün olması durumunda, iki ihtimal karşımıza çıkmaktadır: Bunlardan ilki, geri alım hakkının tapu siciline şerh verildiği durumdur. Bu ihtimalde haciz, lehtarın hakkını kullanmasına engel olmayacaktır; ancak lehtar satış ilişkisi kurulduktan sonra geri alım bedeli muhataba değil, icra dosyasına ödeyecektir. Hakkın şerh edilmemesi durumunda ise hak lehtarı ancak haciz alacaklısının muvafakati ve dosyanın bulunduğu icra dairesi müdürlüğünün izni ile hakkını kullanabilecektir<sup>885</sup>.

Muhatabın iflası halinde ise geri alım hakkı, tapu siciline şerh verilmediği durumda taşınmaz iflas masasına girecek ve hak ile ilgili olarak İİK 198. madde hükmü geçerli olacaktır. Maddeye göre; “*Mevzuu para olmayan alacak ona muadil bir kıymette para alacağına çevrilir. Şu kadar ki iflas idaresi taahhüdün aynen ifasına deruhte edebilir. Bu takdirde alacaklı talep ederse iflas idaresi teminat gösterir*”. Maddeye göre, iflas idaresi -veya tasfiyenin durumuna göre iflas müdürlüğü- geri alım hakkından kaynaklanan talep hakkını paraya çevirebilecek yahut aynen ifaya karar verebilecektir. Ancak tapu kütüğüne şerh verilmiş bir geri alım hakkının lehtarı; iflas masasına karşı hakkını kullanabilecek

---

<sup>881</sup> NOMER, s. 51.

<sup>882</sup> SEBÜK, s. 117 vd.

<sup>883</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: III. A. Hakkın Devri.

<sup>884</sup> SEBÜK, s. 118.

<sup>885</sup> OLGAÇ, s. 258.

olup, geri alım bedelini ise müflis muhataba değil, masaya ödemesi gerekmektedir. Bu durumda, satış işlemi gerçekleşecek ve lehtar mülkiyeti devir alabilecektir<sup>886</sup>.

#### IV. GERİ ALIM HAKKININ SONA ERDİĞİ DURUMLAR

Geri alım hakkının sona ermesi durumu çeşitli şekillerde karşımıza çıkabilmektedir<sup>887</sup>. Bu kapsamda her bir sona erme durumu kendine özgü sonuçlar içermektedir. Bu bölümde hakkın sona erdiği durumlar ile bu kapsamda söz konusu olan hukuki sonuçlar incelenecektir.

##### A. Hak Lehtarının Ölümü Durumunda Sona Erme

Geri alım hakkında, hak lehtarının ölümü kural olarak hakkı sona erdiren bir neden değildir<sup>888</sup>. Ancak lehtarın ölümü ile hakkın sona ereceği taraflarca kararlaştırılmış<sup>889</sup> yahut hak kişiye bağlı olarak tesis edilmiş ise ölüm, hakkı sona erdiren bir sebep olarak kabul edilebilecektir<sup>890</sup>. Yine lehtarın mirasçılarının TMK madde 605 vd. hükümleri uyarınca mirası reddetmeleri durumunda, geri alım hakkı ölüm ile (aslında mirasın reddi ile) sona ermiş sayılmaktadır<sup>891</sup>.

##### B. Hak Şerh Verilmeden Taşınmazın Üçüncü Kişiye Devri Durumunda Sona Erme

Geri alım hakkının tapuya şerh verilmemesi halinde, lehtarın taşınmazı devralacak üçüncü kişilere karşı hakkını ileri süremeyeceği ve ancak malikten uğradığı zararın

<sup>886</sup> OLGAÇ, s. 259.

<sup>887</sup> “Vefa hakkı, hakkın konusu olan malın yok olması veya hak sahibinin feragatiyle, münhasıran hak sahibinin şahsı göz önünde tutularak vefa hakkı kurulmuşsa hak sahibinin ölümü sonucu veyahut ta tapu siciline şerh edilmeme halinde malın üçüncü kişiye satılmasıyla birlikte vefa hakkı sona erer. Vefa hakkına ilişkin sözleşmede süre öngörülmüşse bu sürenin dolması .. hak düşer” (T.C. YARGITAY HGK 1987/464 E., 1987/912 K., 09.12.1987 T. İçtihat (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim tarihi: 06.06.2018).

<sup>888</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: III. C. Hakkın Miras Yolu İle İntikali.

<sup>889</sup> KISAGÜN, s. 742; NOMER, s. 78; YÜCEL, s. 104; şerh verilmemiş geri alım hakkının lehtarın ölümü ile sona ereceği yönündeki görüş için bkz. ÇETİNKAYA, s. 39.

<sup>890</sup> BUZ, s. 436; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 22; KISAGÜN, s. 742; OLGAÇ, s. 259; SEBÜK, s. 121.

<sup>891</sup> KARAHASAN, s. 1284.

tazminini isteyebileceği belirtilmişti<sup>892</sup>. Bu nedenle bahsi geçen durumu da hakkın sona ermesine ilişkin nedenlerden biri olarak kabul etmek uygun olacaktır<sup>893</sup>.

### C. Haktan Feragat Edilmesi Durumunda Sona Erme

Geri alım hakkı lehtar, hakkını kullanma konusunda olduğu gibi hakkından feragat etme konusunda da serbesttir<sup>894</sup>. Buna göre, haktan feragat halinde geri alım hakkı sona erecektir<sup>895</sup>. Feragat işlemi taraflar arasında karşılıklı olarak yapılabileceği gibi, hak lehtarınca tek taraflı bir işlemle de yapılabilecektir<sup>896</sup>. Bu kapsamda gündeme gelecek bir soru ise feragatin herhangi bir şekil şartına tabi olup olmadığı hususudur. Bu konuda geri alım hakkının, bir yenilik doğuran hak olması nedeni ile geri alım hakkında feragatin tek taraflı bir beyan ile yapılabileceği belirtilmektedir<sup>897</sup>.

Geri alım hakkından feragat; haktan tamamen feragat yönünde bir içeriğe sahip olabileceği gibi, hakkın kullanımından yalnızca belli bir muhatap lehine feragat edilmesi yönünde bir görünüm de arz edebilecektir. Bu durumda; lehine feragat beyanında bulunulan kimsenin muhatap olması durumunda lehtarın, bu kişi ve onun külli haleflerine karşı hakkını kullanması mümkün olmayacaktır. Ancak muhatapın değişmesi durumunda lehtar hakkını bu kişiye karşı ileri sürebilecektir<sup>898</sup>.

Feragat beyanının ilgiliye mutlaka ulaşması gerekmekte olup, aksi halde lehtarın hakkı kullanabilmesi mümkün olacaktır<sup>899</sup>. Ancak hakkın kullanımının ardından feragat beyanı sunulması mümkün görülmemektedir<sup>900</sup>.

<sup>892</sup> Bkz. İkinci Bölüm: I. Geri Alım Hakkının Tapu Kütüğüne Şerh Verilmesi.

<sup>893</sup> GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 22; OLGAC, s. 259; SEBÜK, s. 122 vd.

<sup>894</sup> BUZ, s. 420; NOMER, s. 79; OLGAC, s. 252; SEBÜK, s. 119.

<sup>895</sup> BUZ, s. 420; ÇETİNKAYA, s. 39; EREL, s. 128; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 22; KARAHASAN, s. 1284; NOMER, s. 79; OLGAC, s. 259; SEBÜK, s. 119; YÜCEL, s. 105.

<sup>896</sup> SEBÜK, s. 119.

<sup>897</sup> BUZ, s. 423.

<sup>898</sup> NOMER, s. 79.

<sup>899</sup> BUZ, s. 426.

<sup>900</sup> NOMER, s. 79 vd.

#### D. Hakkın Kullanımı İçin Belirlenen Sürenin Dolması Durumunda Sona Erme

Geri alım hakkının kullanılması için taraflarca bir süre belirlenebileceği ve ancak bu sürenin TBK 238. madde gereği on yılın üzerinde olamayacağı hususu önceki bölümlerde<sup>901</sup> belirtilmişti. Bu süre, ister taraflarca belirlensin isterse TBK 238. maddedeki üst sınır geçerli olsun hak düşürücü bir süredir<sup>902</sup>. Bu durumda; geri alım hakkı hak lehtarınca kullanılmadığı takdirde, sözleşmede belirlenen bir süre bulunması halinde bu sürenin sonunda<sup>903</sup>, şayet sözleşmede bir süreye yer verilmemiş veya on yılın üzerinde bir süre belirlenmiş ise on yıllık sürenin bitiminde sona erecektir<sup>904</sup>. Yargıtay içtihatları da aynı yöndedir<sup>905</sup>.

Sürenin bitiminde; taraflarca yeni bir geri alım sözleşmesi düzenlenmesi gerekmekte olup, mevcut hakkın kendiliğinden uzatılması yönündeki işlemler geçersizdir<sup>906</sup>. Ancak Ertaş; “...şerh edilmiş geri alım hakkında on yıldan fazla bir sürenin taraflarca kararlaştırılması durumunda on yıllık sürenin sonunda şerhin etkisinin sona ereceğini ve hakkın yalnızca sözleşmenin tarafları arasında devam edeceğini...” belirtmektedir<sup>907</sup>. Ancak TBK 238. maddenin açık hükmü nedeni ile kanımca bu görüşe katılmak mümkün değildir.

TMK ve TBK yürürlüğe girmeden önce geri alım hakkı yönünden süre sınırı bulunup bulunmadığı tartışmalı idi. Bunun nedeni, şerh edilen alım ve geri alım haklarının şerh tarihinden itibaren on yıl süre geçmesi ile sakıt olacağı yönündeki MK

<sup>901</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: II. A. 5. Hakkın Kullanılmasında Süre.

<sup>902</sup> Bkz. Üçüncü Bölüm: I. E. Hakkın Kullanımının Hak Düşürücü Süreye Tabi Olması.

<sup>903</sup> AYAN, Eşya, s. 431; BUZ, s. 263; ÇETİNKAYA, s. 39; EREN, s. 463; EREN, Borçlar Özel, s. 223; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 645; KARAHASAN, s. 1284; NOMER, s. 77 vd.; OLGAC, s. 259; SEBÜK, s. 118 vd.; TEKİNAY, Makale, s. 54 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1295.

<sup>904</sup> AVCI BRAUN, s. 1457; AYAN, Eşya, s. 431; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 278; BAYGIN, s. 14; KİZİR, s. 1780; NOMER/ERGÜNE, s. 154; TEKİNAY, Makale, s. 514 vd.; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1295.

<sup>905</sup> “...Vefa hakkı mukavele ile kararlaştırılan sürenin geçmesi ile kendiliğinden sakıt olur...” (YARGITA HGK. 16.09.1953 T., 103/103 Sayılı karar, TUNABOYLU, s. 779).

<sup>906</sup> AVCI BRAUN, s. 1457; AYAN, Eşya, s. 431; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 278 vd.; BAYGIN, s. 14; ÇETİNKAYA, s. 39.

<sup>907</sup> ERTAŞ, s. 382.

660. madde hükmüne dayanmaktadır. Ancak burada hakkın mı yoksa şerh etkisinin mi sona ereceği hususu belirsiz kalmıştır<sup>908</sup>. Bazı yazarlara göre<sup>909</sup>, bu hususta bir sınır öngörülmüş iken; bazı yazarlarca<sup>910</sup>, süre yönünden bir sınır bulunmamakta ve şerh sona erdikten sonra hak nisbi nitelikte devam etmektedir<sup>911</sup>. Nomer'e göre; *“hakkın kullanılması için taraflar aralarında bir süre belirleyebildikleri gibi, bu hususta belirsiz vadeler öngörebilmekteydiler. Örneğin; hakkın kullanım süresinin hak lehtarı yahut muhatabın ölümüne kadar geçerli olması gibi...”*<sup>912</sup>. Ancak TBK 238. maddenin yürürlüğe girmesi ile bu görüş ayrılığı sona ermiştir<sup>913</sup>.

#### E. Cebri Satışın Yapılması ve Rehinli Alacaklılar Nedeni İle Sona Erme

Geri alım hakkına konu edilen taşınmazın hakkın kullanılmasından önce cebri satışa konu edilmesi de hakkın sona erme sebeplerinden biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu durumun gerçekleşebilmesi için ise satışı sağlayan alacak hakkının geri alım hakkından daha önce tesis edilmiş olması gerekmektedir<sup>914</sup>.

Cebri satış dışında TMK 869. madde gereği, *“..Sonradan kurulan ve rehnin paraya çevrilmesi sırasında daha eski tarihli rehinli alacaklılara zarar veren irtifaklar ve taşınmaz yükleri terkin edilir...”*. Buna göre; geri alım hakkının kendisinden önce tesis edilen rehin alacaklılarına zarar vermesi halinde, terkin hali de hakkın sona erme sebeplerinden biri olmaktadır<sup>915</sup>.

<sup>908</sup> BAYGIN, s. 13 vd.; BUZ, s. 400.

<sup>909</sup> MK yürürlükte olduğu dönemde geri alım hakkının kullanımı için genel hükümlerin geçerli olacağı ve 10 yıllık üst sınır olduğunu kabul eden görüş için bkz. BUZ, s. 400; SEBÜK, s. 119.

<sup>910</sup> FEYZİOĞLU, s. 305 vd.; NOMER, s. 78; YAVUZ, Nihat, Şerh, s. 1295.

<sup>911</sup> Konu hakkındaki detaylar için bkz. FEYZİOĞLU, s. 306; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 211 vd.

<sup>912</sup> NOMER, s. 78.

<sup>913</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 278 vd.; BAYGIN, s. 13 vd.; BUZ, s. 400.

<sup>914</sup> FEYZİOĞLU, s. 88; HELVACI, İpotek, s. 392; NOMER, s. 80 vd.

<sup>915</sup> HELVACI, İpotek, s. 392; NOMER, s. 81; OLGAÇ, s. 258; SEBÜK, s. 122.

## **F. Geri Alım Sözleşmesinin Taraflarca Sona Erdirilmesi ve Mahkeme Kararı İle Hükümsüz Sayılması Durumunda Sona Erme**

Geri alım sözleşmesinin taraflarının; hakkı tesis eden sözleşme düzenlendikten sonra aralarında bir ikale sözleşmesi düzenlemeleri durumunda, sözü edilen hukuki ilişki sona ereceğinden hak da sona ermiş olacaktır<sup>916</sup>. Yine sözleşmenin tarafları aralarında bir ibra sözleşmesi düzenleyerek geri alım sözleşmesinin dayanağı olan asıl borç ilişkisini sona erdirdiklerinde geri alım hakkı da sona ermiş olacaktır. Bu durumda ibra sözleşmesinin eşyaya bağlı borç ilişkisinin yani konumuz kapsamında geri alım hakkının tabi olacağı şekil koşuluna tabi olması gerektiği kabul edilmektedir<sup>917</sup>. Son olarak, herhangi bir nedenle mahkeme tarafından geri alım sözleşmesinin hükümsüzlüğüne karar verildiğinde de hakkın sona erdiği kabul edilmelidir<sup>918</sup>.

## **G. Hakkın Kullanılması Durumunda Sona Erme**

Geri alım hakkının -alım ve önalım haklarında da olduğu gibi- tesisinde amaçlanan şey, hakkın kullanılması ve bu sayede taraflar arasında bir satım ilişkisi kurulmasıdır<sup>919</sup>. Bu durum da hakkın tesis amacına uygun olarak sona erdiği durumu ifade etmektedir<sup>920</sup>.

## **H. Malik ve Hak Lehtarı Sıfatlarının Aynı Kişide Birleşmesi Durumunda Sona Erme**

Bu durumda, hak lehtarı hakkın konu edildiği taşınmazın maliki olmuş ve her iki sıfat bir araya gelmiştir. Örnek vermek gerekirse, malik taşınmazı hak lehtarına bağışlamış yahut lehtar mirasçı sıfatı ile taşınmazın yeni maliki olmuş olabilir<sup>921</sup>. Alacaklı

<sup>916</sup> ERÇİN, İ kale, s. 125 vd.; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 388.

<sup>917</sup> EREL, s. 127 vd.

<sup>918</sup> TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 388.

<sup>919</sup> BUZ, s. 395; KISAGÜN, s. 749; NOMER, s. 77; OLGAC, s. 259; SEBÜK, s. 118; YÜCEL, s. 95.

<sup>920</sup> BUZ, s. 395; FEYZİOĞLU, s. 479; KISAGÜN, s. 749; NOMER, s. 77; OĞUZMAN/BARLAS, s. 167; SEBÜK, s. 118; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 388; YÜCEL, s. 95.

<sup>921</sup> ATAMULU, İsmail/KÖROĞLU, Emre, “Türk Borçlar Hukukunda Alacaklı Ve Borçlu Sıfatlarının Birleşmesi Sebebiyle Borcun Sona Ermesi (TBK m. 135)”, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 13, Sayı:1, Kayseri, 2018, s. 149-181, s. 153; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 211; NOMER, s. 80; OLGAC, s. 259; SEBÜK, s. 122; YÜCEL, s. 104.

ve borçlu sıfatlarının birleşmesi TBK 135. maddede düzenlenmiştir. Maddeye göre *“Alacaklı ve borçlu sıfatlarının aynı kişide birleşmesiyle borç sona erer”*. Burada borç ilişkisinden kasıt hukuki bir ilişkinin bulunmasıdır. Alacaklı ve borçlu sıfatları bir kez birleşince borcun sona ermesi durumu kendiliğinden gerçekleşecek olup alacaklı veya borçlu tarafından bu yönde herhangi bir işlem yapılmasına ya da beyan sunulmasına gerek bulunmayacaktır. Ancak alacaklı ve borçlu sıfatlarının ayrılması bundan sonra mümkün olmayacaktır<sup>922</sup>. Konumuz açısından bakıldığında; lehtarın artık hakkını kullanıp malik ile bir satım ilişkisi kurmasına gerek kalmamış, yani geri alım hakkının amacı başka bir biçimde de olsa gerçekleşmiştir. Bu durum da hakkın sona erdiği durumlardan biri olarak kabul edilmektedir<sup>923</sup>.

### **İ. Tüzel Kişi Hak Lehtarının Tüzel Kişiliğinin Sona Ermesi**

Tüzel kişiliğin sona ermesi üç şekilde gerçekleşecektir. Sona erme yasalarda belirtilen bazı nedenlerle gerçekleşebileceği gibi, tüzel kişiliğin yetkili organları eli ile kendi kendini feshetmesi ile de gerçekleşebilecektir. Son olarak tüzel kişiliğin bir mahkeme kararı ile de sona ermesine hükmedilmesi de mümkündür<sup>924</sup>. Sebebi ne olursa olsun tüzel kişiliğin sona ermesi ile artık haklarını kullanma ve borç altına girmesi de hukuken mümkün olmayacağından lehine tesis edilmiş bulunan geri alım hakkı da sona erecektir<sup>925</sup>.

### **J. Hakka Konu Taşınmazın Devrinin İmkânsız Olması Durumunda Sona Erme**

Geri alım hakkı lehtarının hakkını kullanmasına rağmen, taşınmazın kendisine devrinin objektif olarak imkânsız olduğu durumlar da hakkın sona erme sebebi olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>926</sup>. Bu durumda; sözleşme içerisinde belirlenen edimin ifası, yani

<sup>922</sup> ATAMULU/KÖROĞLU, s. 162 vd.

<sup>923</sup> KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 211; NOMER, s. 80; OLGAC, s. 259; SEBÜK, s. 122.

<sup>924</sup> DURAL/ÖĞÜZ, s. 267; ERGÜN, Ömer, Medeni Hukuk Tüzel Kişilerinin Ehliyet Durumu, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2010, s. 106 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 279 vd.

<sup>925</sup> SEBÜK, s. 122.

<sup>926</sup> NOMER, s. 81.



konumuz kapsamında geri alım hakkına konu taşınmazın satıma konu edilmesi objektif olarak imkânsız hale gelmiş olduğundan, TBK 20. madde gereği sözleşmenin hüküm ve sonuçlarını doğurmayacağı kabul edilecektir<sup>927</sup>. Bu imkânsızlık durumları iki biçimde karşımıza çıkmaktadır:

## 1. Taşınmazın Yok Olması Nedeni İle Objektif İmkânsızlık

Geri alım hakkının kullanılması ile taraflar arasında hakkın konu edildiği taşınmaz için bir satım ilişkisi kurulacak ve malik taşınmazı devir borcu altına girecektir<sup>928</sup>. Ancak hakkın konusu olan taşınmazın yok olması durumunda (örneğin taşınmazın bir deprem nedeni ile tamamen yıkılmasında olduğu gibi), taşınmazın devri de imkânsız olacağından burada hakkın da sona erdiği kabul edilmelidir<sup>929</sup>.

Belirtilen durumda devrin imkânsız olması karşısında muhatabın hak lehtarına onun kendisine ifa etti ise geri alım bedelini iade etmesi gerekecektir<sup>930</sup>. Şayet taşınmazın yok olması hususunda malike yüklenebilecek bir kusur bulunmakta ise bu durumda hak lehtarının malikten uğramış olduğu zararının tazminini talep etme hakkı doğacaktır<sup>931</sup>. Burada talebi söz konusu olacak zararlar menfi zararlardır<sup>932</sup>.

## 2. Kamulaştırma

Kamulaştırma işlemi sonucunda geri alım hakkının konu edildiği taşınmaz, lehine kamulaştırma yapılan idare adına tescil edilecek olup; artık özel mülkiyete konu edilemeyecektir. Bu durumda, taşınmazın geri alım hakkı lehtarı yahut bir başka kişiye devri hukuken mümkün olmayacaktır<sup>933</sup>. Bu nedenle de geri alım hakkının tesis edildiği

<sup>927</sup> BUZ, s. 439.

<sup>928</sup> Bkz. Birinci Bölüm: IV. E. Yenilik Doğuran Hak Teorisi.

<sup>929</sup> ÇETİNKAYA, s. 39; EREL, s. 153; GÜÇLÜ/YALVAÇ, s. 22; HELVACI, İpotek, s. 408; KISAGÜN, s. 749; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 210; KURT, L. Müjde, Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 95 vd.; NOMER, s. 81; OLGAC, s. 259; SEBÜK, s. 121; YÜCEL, s. 105.

<sup>930</sup> KURT, Sonraki İmkânsızlık, s. 249 vd.

<sup>931</sup> BUZ, s. 439; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 210; KURT, Sonraki İmkânsızlık, s. 251 vd.; NOMER, s. 82.

<sup>932</sup> BUZ, s. 439.

<sup>933</sup> HELVACI, İpotek, s. 408; NOMER, s. 82.

taşınmaz yönünden kamulaştırma işleminin tamamlanması durumunda sona erdiği kabul edilmektedir<sup>934</sup>.

Son olarak kamulaştırmatsız el koyma durumunda geri alım hakkının akibeti konusuna da değinmek uygun görülmektedir. Geri alım hakkına konu taşınmazda kamulaştırmatsız el atmanın söz konusu olduğu durumlarda, malikin/muhatabın çeşitli hukuki imkânları bulunmaktadır. Bunlardan konumuz açısından önemli olanlardan ilki TMK madde 683 ile öngörülen el atmanın önlenmesi davasıdır. Bu dava ile malik/muhatap taşınmazının mülkiyet hakkını korumakla, taşınmaz üzerinde mevcut olan haksız el atmanın sona erdirilmesini talep edecektir. Malikin bir diğer imkânı ise mülkiyet hakkından vazgeçmek suretiyle taşınmazın bedelini talep ettiği bedel davasıdır<sup>935</sup>. Bu davalardan ilkinin kabulü halinde; taşınmaz mülkiyeti üzerindeki el atma durumu ortadan kalkacağından, geri alım hakkı lehtarının hakkı kullanması ile malikin taşınmaz devri yapması hukuken ve fiilen mümkün olacaktır. Ancak ikinci davanın açılması durumunda, taşınmazın maliki haksız el atmayı gerçekleştiren idare olacağı için bu durumda geri alım hakkı da sona ermiş olacaktır.

---

<sup>934</sup> ÇETİNKAYA, s. 39; KISAGÜN, s. 749; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s. 211; NOMER, s. 82; SEBÜK, s. 121.

<sup>935</sup> GÖKTEPE, Hayrettin Sinan, Türk Hukukunda Kamulaştırma-Kamulaştırmatsız El Atma ve Eşya Hukuku Yönünden Sorunları, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010, s.133 vd.; UYSAL, Afra, “Kamulaştırmatsız El Atma Halinde Açılacak Davalar, Taraf Ehliyetleri ve Nitelikleri”, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Sayı:1, İstanbul, 20115, s. 199-215, s. 204 vd.

## SONUÇ

Geri alım hakkı, her ne kadar ilgili yasa maddelerinde taşınmazlar için düzenlenmiş gibi görünse de konusu itibari ile devri mümkün olan taşınır ve taşınmaz malvarlığı değerleri ile haklar için de söz konusu olabilmektedir. Ancak çalışmada, konunun sınırlanması ve belirlenmesi amacı ile geri alım hakkı yalnızca taşınmazlar açısından incelenmiştir.

Geri alım hakkının hukuki niteliğini açıklamaya çalışan pek çok görüş bulunmasına rağmen, bunlardan yenilik doğuran hak teorisi yaygın olarak kabul görmektedir. Nitekim, Yargıtay uygulaması da bu yöndedir. Geri alım hakkının yenilik doğuran bir hak olması, hakkın kullanımının tabi olduğu ilkeler ile hakkın kullanımı sonucu meydana gelen hüküm ve sonuçların belirlenmesi bakımından önem taşımaktadır. Örneğin; hakkın kullanımı ile taraflar arasında daha önce mevcut olmayan bir satım ilişkisi meydana gelmekte ve bu sonuçlar hak lehtarı açısından geri alım bedelinin ödenmesi ve muhatap açısından da mülkiyetin devri borçlarını doğurmaktadır. Yine hakkın tek taraflı bir irade beyanı ile kullanılması yeterli olup, bu beyan bir kez kullanıldıktan sonra geri alınması mümkün değildir. Tüm bu hususlar geri alım hakkının yenilik doğuran hak olma özelliğinden kaynaklanmaktadır.

Geri alım hakkı, esasen nisbilik ilkesine tabi olan bir haktır. Yani, hakkın tesisi ile etkileri yalnızca o işlemin tarafları açısından bağlayıcı olmaktadır. Ancak hakkın konu edildiği taşınmazın tapu kaydına şerh verilmesi ile hakkın hukuki etkilerinin taşınmaz üzerinde hak elde edecek üçüncü kişilere de etki etmesi mümkün olabilmektedir. Bu konu, çalışmada şerhten önce ve sonra söz konusu olacak hak kazanımları yönünden ayrı ayrı ele alınmıştır.

TMK gereği kişisel hakların şerhi konusunda sınırlı sayı ilkesi geçerli olup, TMK 1009. maddeye göre; maddede zikredilen yahut özel kanunlarda şerhinin kabil olduğu kabul edilen diğer hakların, şerhi mümkün sayılmaktadır. Geri alım hakkı da maddede belirtilen kişisel haklar arasındadır. Bu da şerh ile geri alım hakkının lehtarının, hakkını

üçüncü kişilere karşı ileri sürebilmesi sonucunu doğuracaktır. Ancak bu etkinin niteliği ve sonuçları açısından farklı görüşler bulunmaktadır. Kanımca, bunlar arasında şerhin etkilerinin ve hak sahibi olacak üçüncü kişilerin durumunun açıklanması eşyaya bağlı hak ve munzam etki görüşlerinin birlikte kabul edilmesi ile mümkün olacaktır.

Geri alım hakkının şerh edilmesinin etkilerinin, TBK 238. madde ve TMK 736. madde ile, - taraflarca belirlenmemiş yahut daha uzun bir süre öngörülmüş ise- on yıl olduğu hükme bağlanmıştır. Çalışmada; hakkın devam ettiği süre içinde şerhin sona erdiği veya tam tersi ihtimalde hakkın sona erip, şerh süresinin devam etmesi durumunda ortaya çıkacak hukuki durumun tespiti yapılmıştır. Buna göre; hakkın şerh verildiği tarihten sonra ve şerhin etkisi devam ettiği sırada, geri alım hakkının sona ermesi durumunda geri alım hakkının sona ereceği ve bu durum karşısında tapu sicilindeki şerhin de konusuz kalması nedeni ile terkin edilmesi gerekeceği sonucuna varılmaktadır. Buna karşılık; hakkın şerhi için belirlenen sürenin hakkın kendisi için belirlenen süreden kısa olması durumunda, şerh süresinin sona ermesi, hakkın hukuki varlığını sona erdirmeyecektir. Bu durumda şerh sona erdiği zaman, hakkın hukuki varlığı devam edecek ve ancak hak, hak lehtarınca -şahsi bir hak olarak- yalnızca hakkı tanıyan kişiye veya şerhin mevcut olduğu süre boyunca taşınmaz üzerinde hak sahibi olan üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilecektir.

Şerhin sona erdiği diğer durumlar da konu kapsamında ayrı ayrı incelenmiştir.

Geri alım hakkının teminat sağlama işlevi de çalışma kapsamında incelenmiştir. Bu yönde hakkın tesisi iki ayrı görünümde tezahür etmektedir; Bunlardan ilki, banka ve diğer finans kurumlarının mevcut kredi alacaklarının yeniden yapılandırılması amacına yönelik geri alım işlemleridir. Bu görünümde; geri alım hakkına konu taşınmazın bedeli kredi borcuna mahsup edileceği için, ortaya çıkan durum bir nevi takas işlemine benzemektedir. İkinci görünümde, geri alım hakkına, yeni kredi kullanımı sırasında tıpkı rehin yahut kefalet gibi bir teminat aracı olarak da başvurulduğu görülmektedir. Ancak geri alım hakkının on yıllık süre ile kullanılabilecek olmasına rağmen; Bankacılık Kanunu 57. maddesi ile ilgili Yönetmelik gereği hükme bağlanan, bankaların alacakları nedeni ile edinilen taşınmazların üç yıllık süre içinde elden çıkarılmasına yönelik sınırlamalar

karşısında, bankalar açısından kredi ve özellikle de yeniden yapılandırma işlemlerinin süre açısından sınırlamaya tabi olacağı da göz önünde bulundurulması gerektiği sonucuna varılmıştır.

Geri alım hakkının teminat amacına yönelik kullanımlarının bazı hukuki sorunları gündeme getirmesi söz konusu olup, çalışmada bunlara da yer verilmiştir. Bunlardan en önemlisi; tıpkı inançlı işlemlerde olduğu gibi, geri alım hakkında da taraflarca borcun ifa edilmediği durumlarda taşınmazın mülkiyetinin alacaklıda kalacağına yönelik sözleşme hükümlerinin lex commissoria yasağı kapsamında kanuna karşı hile sayılıp sayılmayacağı hususudur. Bu konuda, sözleşmelerin lex commissoria yasağına aykırılık arz edip etmediği yönündeki görüşler ayrı ayrı çalışmaya yansıtılmıştır. Bu kapsamda; geri alım sözleşmesinin teminat verilmesi amacı ile tesis edilirken, sözleşme hükümlerinin alacağı aşan kazandırmalara neden olacak şekilde düzenlenmemesi gerekliliği yönünde kanaatimiz mevcuttur.

Bir yenilik doğuran hak olarak geri alım hakkının tek taraflı bir irade beyanı ile kullanılmakta olduğu, bu beyanın yöneltilmesi herhangi bir şekil şartına tabi olmayacağı görülmektedir. Ancak hakkın kullanılması taraflarca belirlenmedi ise on yıllık bir süre sınırına olacaktır. Hakkın kullanılması yerine, devre konu edilmesi ise ancak bu hususu tarafların geri alım sözleşmesinde kararlaştırmış olmaları halinde mümkün olacaktır. Buna karşılık geri alım sözleşmesinin miras yolu ile intikali mümkündür.

Hakkın kullanımı ile sona ermesi dışında başka nedenlerle de geri alım hakkının son bulacağı görülmektedir. Bu nedenler, çalışmada ayrı ayrı ele alınmıştır. Sona erme nedenlerinin yanı sıra bu kapsamda özellik arz eden durumlardan biri de tarafların ölümüdür. Geri alım hakkı, ölümün hangi taraf açısından gerçekleştiğine göre farklı hukuki sonuçlara bağlanmaktadır. Şöyle ki; muhatabın ölümü durumunda hak sona ermeyecek, hak lehtarı hakkını muhatabın külli haleflerine karşı yöneltebilecektir. Hak lehtarının ölümü de hakkı sona erdirmemekle birlikte; hak lehtarının ölümü üzerine hakkın sona ereceğinin taraflarca kararlaştırılmış olması veya hakkın lehtara bağlı olarak tesis edilmesi durumlarında, lehtarın ölümü hakkın sona ermesi sonucunu doğuracaktır.

## KAYNAKÇA

- AÇIKGÖZ, Aslı** : **Dar Anlamda Vesayeti Gerektiren Haller ve Vesayet Altına Almanın İşlem Ehliyeti Bakımından Sonuçları**, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2017.
- ADAY, Nejat** : **Taşınmaz Mülkiyetinin Naklinde Muvazaa**, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1992.
- ADAY, Nejat** : “Kişisel Hakların Şerhi”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt:66, Sayı:7-8-9, İstanbul, 1992, s. 609-645. (Çalışmada “ADAY, Makale” olarak kısaltılmıştır).
- AĞCA TOPLANDI, Pınar** : **Birlikte Mülkiyette Ortak Menfaati Koruma Yetkisi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016.
- AKALP-DEMİRTABAK, Didem** : **Yasal Önalım Hakkı**, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2010.
- AKİPEK, Jale G./AKINTÜRK, Turgut** : **Eşya Hukuku**, Beta Yayınları, İstanbul, 2009.
- AKKANAT, Halil** : “Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının MK. M. 2 Hükmü İle Aşılması: Örnek Bir Yargıtay Kararı Ve Değerlendirilmesi”, **Prof. Dr. Hüseyin Ülgen’e Armağan**, Cilt:2, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007, s. 1655-1668.
- AKYOL, Şener** : **Türk Medeni Hukukunda Temsil**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009.
- ALP, Yasin** : “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi”, **Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler**

- Enstitüsü**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Antalya, 2017.
- ALTAŞ, Hüseyin/KURT, Leyla**  
Müjde : “İnançlı İşlemler”, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:2, Sayı:2, Malatya, 2011, s. 1-18.
- ANTALYA, Gökhan** : **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Cilt 1, 4. Baskı, Legal Yayınevi, İstanbul, 2016.
- ANTALYA, Gökhan/TOPUZ, Murat** : **Eşya Hukuku**, Cilt III, Tapu Sicili, Legal Yayınevi, İstanbul, 2018.
- ARAL, Fahrettin** : “Topyekün Temlik”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 42, Sayı:1-4, Ankara, 1991-1992, s. 93-141.
- ASLAN, Çiğdem Mine** : **Gabinin Unsurları ve Hukuki Sonuçları**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2006.
- ATAMULU, İsmail** : **Türk Borçlar Hukukunda Muvazaa**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017.
- ATAMULU, İsmail/KÖROĞLU, Emre** : “Türk Borçlar Hukukunda Alacaklı Ve Borçlu Sıfatlarının Birleşmesi Sebebiyle Borcun Sona Ermesi (TBK m. 135)”, **Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 13, Sayı:1, Kayseri, 2018, s. 149-181.
- AVCI BRAUN, Cihan** : “Türk Borçlar Kanunu Madde 238-242”, **İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017, s. 1447-1490.

- AYAN, Mehmet** : **Eşya Hukuku-II**, 9. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2016 (Çalışmada “AYAN, Eşya” olarak kısaltılmıştır).
- AYAN, Mehmet** : **Borçlar Hukuku (Genel Hükümler)**, 11. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, İstanbul, 2016 (Çalışmada “AYAN, Borçlar Genel” olarak kısaltılmıştır).
- AYAN, Mehmet** : “Kanuni Şu’a Hakkı”, **Prof. Dr. Halil Cin’e Selçuk Üniversitesi’nde 10. Yıl Hizmet Armağanı**, Selçuk Üniversitesi Yayınları, Konya, 1995, s. 335-368 (Çalışmada “AYAN, Makale” olarak kısaltılmıştır).
- AYAN, Mehmet** : “Paylı Mülkiyette Yönetim”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 10, Sayı: 3-4, Konya, 2002, s:7-21(Çalışmada “AYAN, Paylı Mülkiyet” olarak kısaltılmıştır).
- AYANOĞLU MORALI, Ahu** : “Mülkiyet Hakkının Teminat Amaçlı Devrine Yönelik İnançlı İşlemler”, **Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 2006.
- AYBAY, Aydın/HATEMİ, Hüseyin** : **Eşya Hukuku**, 4. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.
- AYDINCIK, Şirin** : “Bir İnançlı İşlem Türü Olarak Alacağın Teminat Amacıyla Temlik”, **İÜHF**, Cilt: 64, Sayı: 1, İstanbul, 2006, s. 131-194.
- AYDINCIK, Şirin** : **Yapma Borçlarının İfa Edilmemesi Ve Hukuki Sonuçları- Özellikle TBK m. 113/1 Kapsamında Nama İfa**, Vedat



- Kitapçılık, İstanbul, 2013.
- AYDOĞDU, Murat** : **Yasadan ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013.
- AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan** : **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)**, 3. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017.
- AYİTER, Nuşin** : **Eşya Hukuku**, 2. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, 1983.
- AYİTER, Nuşin** : **Türk Medeni Kanunu ve Borçlar Kanununda Elbirliği Ortaklıkları (İştirak Halinde Mülkiyet)**, Yeni Desen Matbaası, Ankara, 1961 (Çalışmada “AYİTER, Elbirliği Ortaklıkları” olarak kısaltılmıştır).
- AYRANCI, Hasan** : **Sözleşmelerin Yüklenilmesi (Devri)**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2003.
- BAHADIR, Senem** : “Taşınmaz Mülkiyetinin Devrinde Muvazaa”, **Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2012.
- BAŞPINAR, Veysel** : “Taşınmaz Satımında Vekalet”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 45, Sayı:1, Ankara, 1996, s. 483-504.
- BAŞPINAR, Veysel** : **Borç Sözleşmelerinin Kısmi Butlanı**, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, Ankara, 1998.
- BAYGIN, Cem** : “Yeni Borçlar Kanunu’nun Satış İlişkisi Doğuran Haklar Konusunda Getirdiği Düzenlemelere Genele Bir Bakış”, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk**

- BELEÇ, Mehmet** : “Yasal Önalım Hakkı”, **Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Yayınlanmamış Yüksek Lisan Tezi, Ankara, 2007.
- BURCUOĞLU, Haluk** : “4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu’nun Önalım Hakkı Düzenlemesi ve Borçlar Kanunu’nun ve Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Sözleşmesel Önalım Hakkına İlişkin Düzenlemeleri Hakkında Bazı Gözlemler”, **Medeni Hukuk Hocalarına Saygı Günleri**, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2011, s. 285-298.
- BUZ, Vedat** : **Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2005.
- BUZ, Vedat** : “Gabin Halinde Edimler Arasındaki Aşırı Oransızlığın Giderilerek Sözleşmenin Ayakta Tutulması”, **Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi**, Cilt: 19, Sayı:4, Ankara, 1998, s. 54-82 (Çalışmada “BUZ, Makale” olarak kısaltılmıştır).
- CANSEL, Erol/ÖZEL, Çağlar** : **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 2. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2017.
- CİĞERİM, Ersin** : “Türk Medeni Hukukunda Kanuni Önalım (Şufl’a) Hakkı”, **Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2001.

- ÇİHAN, Hulki** : **Temsil Yetkisinin Verilmesi Ve Kapsamının Belirlenmesi**, Beta Yayınları, İstanbul, 2011.
- ÇABRİ, Sezer** : “Taşınmaz Satışında Satıcının Zapttan Sorumluluğu”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi- Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan**, Özel Sayı, Cilt: 22, Sayı: 3, İstanbul, 2016, s: 581-610.
- ÇABRİ, Sezer** : **Miras Hukuku Şerhi**, Cilt:1, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2018 (Çalışmada “ÇABRİ, Şerh” olarak kısaltılmıştır).
- ÇAKIRCA, Seda İrem** : **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Aşırı Yararlanma Kavramı**, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2015.
- ÇAVUŞOĞLU, Erhan** : “Taşınmazlar Üzerinde Mülkiyeti Devir Amacı Güden İşlemlerde Muvazaa”, **Çankaya Üniversitesi Sosyal Bölümler Enstitüsü**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2008.
- ÇAY, Cengiz Topel** : “Yeni Türk Medeni Kanunu’nun Önalım Hakkı Konusunda Getirdiği Değişiklik Ve Yenilikler (Yenilik Doğuran Dava Düzenlemesi)”, **İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2007.
- ÇELİK, Nazlı Hilal** : “Vekalet Verenin Borçları”, **Vekalet Sözleşmeleri Kısa Şerhi**, Editör: Av. Hakan TOKBAŞ, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2017, s. 120-133.

- ÇETİNER, Bilgehan** : **Taşınmaz Teminatı**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2015.
- ÇETİNER, Bilgehan** : “Yeni Türk Borçlar Kanunu’nda Yarar Ve Hasarın İntikali İle Satıcının Ayıptan Sorumluluğuna İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, Cilt:67, Sayı:1-2, İstanbul, 2009, S. 97-113 (Çalışmada “ÇETİNER, Makale” olarak kısaltılmıştır).
- ÇETİNKAYA, Mehmet** : “Vefa Hakkı Ve Menkul Hükümünde Sayılan Taşınmazlarda Etkisi”, **Adalet Dergisi**, Sayı: 1, Ankara, 1970, s. 34-41.
- DAVRAN, Bülent** : **Rehin Hukuku Dersleri**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1972.
- DEMİRBAŞ, Feride** : “Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:65, Sayı:2, Ankara, 2016, s. 249-277 (Çalışmada “DEMİRBAŞ, Feride” olarak kısaltılmıştır).
- DEMİRBAŞ, Harun** : **Yenilik Doğuran Haklar**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007 (Çalışmada “DEMİRBAŞ, Harun, Yenilik Doğuran Haklar” olarak kısaltılmıştır).
- DERELİ, Zeliha** : “Lex Commissoria Yasağı”, **Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2009.
- DOĞAN, Murat** : **Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisi Kısıtlanmasının Şerhi**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2004.
- DURAL, Mustafa/ÖĞÜZ, Tufan** : **Kişiler Hukuku**, 19. Baskı, Filiz

- DURAL**, Mustafa/**ÖZ**, Turgut : Kitabevi, İstanbul, 2018.
- ECİR**, H. Gülşah : **Miras Hukuku**, 13. Bası, Kitabevi, İstanbul, 2019.
- EM**, Ali : “Vekalet Sözleşmesinin Sona Ermesi”, **Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2018.
- ERÇİN**, Ferhat : **Vesayet Hukuku ve Davaları**, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2018.
- ERÇİN**, Ferhat : “Kanuni Şufa Hakkının Kullanılmasına İlişkin 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 734. Maddesi Üzerine Düşünceler”, **Legal Hukuk Dergisi**, Sayı:46, İstanbul, 2006, s. 3011-3024.
- ERÇİN**, Ferhat : “İkale Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği”, **Prof. Dr. Zahit İmre’ye Armağan**, Der Yayınları, İstanbul, 2009, s. 125-138 (Çalışmada “ERÇİN, İkale” olarak kısaltılmıştır).
- ERDOĞAN**, Ersin : “Yapma Borçlarının İfası Ve Bazı Temel Sorunlar”, **Ankara Barosu Dergisi**, Sayı:2, Ankara, 2017, s. 145-175.
- EREL**, Şafak N. : **Eşyaya Bağlı Borç**, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara, 1982.
- EREN**, Fikret : **Mülkiyet Hukuku**, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016.
- EREN**, Fikret : “Türk Medeni Kanunu’na Göre Yasal Önalım Hakkı”, **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:12, Sayı: 1-2, Ankara, 2008, s. 103-126. (Çalışmada “EREN, Makale” olarak kısaltılmıştır)

- EREN, Fikret** : **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 21. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017 (Çalışmada “EREN, Borçlar Genel” olarak kısaltılmıştır).
- EREN, Fikret** : **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018 (Çalışmada “EREN, Borçlar Özel” olarak kısaltılmıştır).
- ERGÜN, Ömer** : **Medeni Hukuk Tüzel Kişilerinin Ehliyet Durumu**, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2010.
- ERKAN, Vehbi Umut** : “Türk Medeni Kanunu’nda Yasal Önalım Hakkı”, **Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2006.
- ERKAN, Vehbi Umut** : “Anayasa Mahkemesi’nin 12.12.2007 Tarihli E. 2003/34 ve K. 2007/94 Sayılı Kararı Üzerine: Türk Medeni Kanunu’nda Yasal Önalım Hakkının Hukuki Niteliği ve Kullanılması”, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:5, Sayı:1, Malatya, 2014, s. 269-294.
- ERKAN, Vehbi Umut** : “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Vekâlet Sözleşmesinde Vekâlet Veren Ücret Ödeme Borcu Dışındaki Diğer Borçları”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:62, Sayı:2, Ankara, 2013, s. 441-472 (Çalışmada “ERKAN, Vekalet” olarak kısaltılmıştır).
- ERMAN, Hasan** : **Eşya Hukuku Dersleri**, 7. Basım, Der Yayınları, İstanbul, 2017.

- ERTAŞ, Şeref** : **Eşya Hukuku**, 13. Baskı, Barış Yayınları, İzmir, 2017.
- ESENER, Turhan** : **Türk Hususi Hukukunda Muvazaalı Muameleler**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1956.
- ESENER, Turhan/GÜNDOĞDU, Fatih** : **Borçlar Hukuku I – Sözleşmelerin Kuruluşu ve Geçerliliği**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017.
- ESENER, Turhan/GÜVEN, Kudret** : **Eşya Hukuku**, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017.
- FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin** : **Şu'fa Hakkı**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1959.
- FRANKO, Nisim** : “Alacağın Temliki”, **Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi**, Cilt:49, Sayı:1, Ankara, 1994, s. 177-197.
- GENÇCAN, Ömer Uğur** : **Vesayet Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009.
- GÖKTEPE, Hayrettin Sinan** : Türk Hukukunda Kamulaştırma-Kamulaştırmaz El Atma ve Eşya Hukuku Yönünden Sorunları, **İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010.
- GÜÇLÜ, Murat/YALVAÇ, Murat** : “Geri Alım Sözleşmesi (Vefa Akdi) İle Bankaların Alacaklarından Dolayı Edindikleri Gayrimenkullere İlişkin Bir Değerlendirme”, **Bankacılar Dergisi**, Sayı:87, İstanbul, 2013, s. 18-28.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper** : “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Akdi Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerinin (TBK m. 237/III, 238, 239

- ve 240-242) Değerlendirilmesi”, **Prof. Dr. Erhan Adal’a Armağan, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: VIII-IX, Sayı: 2-1, İstanbul, 2011-2012, s. 435-453.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper** : **Türk Medeni Kanunu’nun Getirdiği Yeni Şerhler**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007 (Çalışmada “GÜMÜŞ, Şerhler” olarak kısaltılmıştır).
- GÜNAY, Erhan** : **Önalım Hakkı**, 2. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2018.
- GÜNEY, Alptekin** : **Banka Hukuku**, Beta Yayınları, 4. Baskı, İstanbul, 2017.
- GÜRSES, Davut** : **Banka Genel Kredi Sözleşmeleri**, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2016.
- GÜRSOY, Kemal T./EREN, Fikret/CANSEL, Erol** : **Türk Eşya Hukuku**, 2. Baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1984.
- GÜVENÇ, Özgür** : **Taşınmazların İnançlı İşlemler Devri**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014.
- HALMAN ÇETİN, Emine** : **Tasarrufun İptali Muvazaa İnançlı İşlem ve Nam-ı Müstear**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2016.
- HATEMİ, Hüseyin** : **Kişiler Hukuku**, 6. Baskı, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2017.
- HATEMİ, Hüseyin** : **Miras Hukuku**, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2018 (Çalışmada “HATEMİ, Miras” olarak kısaltılmıştır).
- HATEMİ, Hüseyin/GÖKYAYLA, K. Emre** : **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, 4. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017.



- HATEMİ,** Hüseyin/**SEROZAN,** Rona/**ARPACI,** Abdülkadir : **Eşya Hukuku,** Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991.
- HELVACI,** İlhan : “İsviçre Borçlar Kanunu’nun Sözleşmeden Doğan Ön Alım, Alım Ve Geri Alım Haklarına İlişkin Değişiklikleri”, **Prof. Dr. Aysel Çelikel’e Armağan, Milletlerarası Hukuk Ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni,** Cilt:19, Sayı:1-2, İstanbul, 1999/2000, s.397-417.
- HELVACI,** İlhan : **Türk Medeni Kanununa Göre Lex Commissoria (Mürtehinin Merhunu Temellük) Yasağı,** Alfa Yayınevi, İstanbul, 1997(Çalışmada “HELVACI, Lex Commissoria” olarak kısaltılmıştır).
- HELVACI,** İlhan : **Türk Medeni Kanunu’na Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı,** Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2008 (Çalışmada “HELVACI, İpotek” olarak kısaltılmıştır).
- KALKAN,** Burcu : **Türk Hukukunda Gabin,** Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2004.
- KANIŞLI,** Erhan : **İsviçre-Türk Borçlar Hukukuna Gör Sözleşmenin Kurulmasında Yanılma,** Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2018.
- KARABEY,** Fatih : “Türk Borçlar Hukukunda Hile Kavramı”, **Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü,** Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2018.
- KARAHASAN,** Mustafa Reşit : **Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku,** Birinci Cilt, Arıkan Yayıncılık,

- İstanbul, 2007.
- KARAYALÇIN, Yaşar** : “Muvazaa (Danışık) – Hileli Anlaşma – Miras Bırakanın Muvazaası”, **Prof. Dr. Selahattin Sulhi Tekinay’ın Hatırasına Armağan**, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1999, s. 343-373.
- KILIÇ, Yaren** : “Tapu Sicilinde Yapılan Tesciller, Şerhler ve Beyanlar”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Yayınlanmamış Yüksek Lisan Tezi, İzmir, 2017.
- KILIÇOĞLU, Ahmet M.** : **Aile Hukuku**, 3. Bası, Ankara, 2017.
- KIRCA, Çiğdem** : “Önalım Hakkı Konusunda Medeni Kanun’daki Değişiklikler”, **Prof. Dr. Ömer Teoman’a 55. Yaş Günü Armağanı**, İkinci Cilt, Beta Yayınları, İstanbul, 2002, s. 1179-1203.
- KISAGÜN, Adli** : “Vefa Ve İştira Hakları”, **Adalet Dergisi**, Sayı: 1-2, Ankara, 1961.
- KİZİR, Mahmut** : “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Satış İlişkisi Doğuran Haklar ve Özellikle Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, **Prof. Dr. Cevdet YAVUZ’ a Armağan- 2. Cilt**, **Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt: 22, Sayı: 3, İstanbul, 2016, s. 1773- 1796.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip** : **Borçlar Hukukuna Giriş Hukuki İşlem Sözleşme**, Birinci Cilt, 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip** : **Türk Medeni Hukukunda**

- Gayrimenkul Satış Vaadi**, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul, 1959 (Çalışmada KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi” olarak kısaltılmıştır).
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip** : **Güven Nazariyesi Karşısında Borç Sözleşmelerinde Hata Kavramı**, Garanti Matbaası, İstanbul, 1968.
- KORKMAZ, Yakup** : “Vekaletin Kapsamı”, **Vekalet Sözleşmeleri Kısa Şerhi**, Editör: Av. Hakan TOKBAŞ, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2017, s. 36-49.
- KUNTALP, Erden** : “Lex Commissoria Yasağı Kavramı, Koşulları ve Uygulama Alanı”, **İnan Kıraç’a Armağan**, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1994, s. 151-161.
- KUNTALP, Erden** : “Temin Kavramı, Teminat Türleri ve Bunlardan Doğan Sorumluluk”, **Prof. Dr. Reha Poroy’a Armağan**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayını, İstanbul, 1995, s. 263-299 (Çalışmada “KUNTALP, Makale” olarak kısaltılmıştır).
- KURŞAT, Zekeriya** : “Türk Borçlar Kanunu Madde 30-39”, **İstanbul Şerhi Cilt:1**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018, s. 157-218.
- KURŞAT, Zekeriya** : **Borçlar Hukuku Alanında Hile Kavramı**, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 2003 (Çalışmada “KURŞAT, Hile” olarak kısaltılmıştır).
- KURŞAT, Zekeriya** : **Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi**, Atakan Yayınevi, İstanbul, 2008 (Çalışmada

- “KURŞAT, Paylı Mülkiyet” olarak kısaltılmıştır).
- KURT, Ekrem** : “Tapu Sicilini Düzeltme Davasının Hukuki Niteliği”, **Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan**, Cilt-2, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009, s. 1189-1199.
- KURT, Ekrem** : **Tapu Sicilinin Düzeltilmesi**, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 2004 (Çalışmada “KURT, Ekrem, Tapu Sicili” olarak kısaltılmıştır).
- KURT, Fatma** : “Lex Commissoria Yasağı”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt:82, Sayı:1, İstanbul, 2008, s. 129-154.
- KURT, L. Müjde** : **Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016 (Çalışmada “KURT, Sonraki İmkânsızlık” olarak kısaltılmıştır).
- KUTLU, Nurgül** : “Önalım Hakkının Kullanılması”, **Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli, 2010.
- NOMER, Haluk Nami** : **Vefa Hakkı**, Beta Yayınları, İstanbul, 1992.
- NOMER, Haluk Nami** : “Teminat Amaçlı Vefalı Satışlar İle İnanç Sözleşmeleri Ve Lex Comissoria Yasağı”, **Prof. Dr. Cevdet YAVUZ’a Armağan- 2. Cilt, Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt: 22, Sayı: 3, İstanbul, 2016, s. 2007-2016. (Çalışmada “NOMER, Makale” olarak kısaltılmıştır).
- NOMER, Haluk Nami** : **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 15. Bası, Beta Yayınları, İstanbul, 2017

- (Çalışmada “NOMER, Borçlar Genel” olarak kısaltılmıştır).
- NOMER, Haluk Nami** : **Beklenen Haklar Üzerindeki Tasarrufların Hukuki Sonuçları**, Beta Yayınları, İstanbul, 2002.
- NOMER, Haluk Nami/ENGİN, Baki İlkay** : **Türk Borçlar Kanunu Şerhi Özel Borç İlişkileri-** Cilt:1, 3. Bası, Ankara, 2017.
- NOMER, Haluk Nami/ERGÜNE, Mehmet Serkan** : **Eşya Hukuku**, 6. Bası, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2019.
- OĞUZMAN, M. Kemal** : “Eşyaya Bağlı Haklar Ve Borçlar”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, Cilt: 31, Sayı: 1-4, İstanbul, 1965, s. 209-219 (Çalışmada “OĞUZMAN, Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar” olarak kısaltılmıştır).
- OĞUZMAN, M. Kemal** : “Eşyaya Bağlı Borçlara Hâkim Olan Esaslar”, **İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü Medeni Kanun 50. Yıl Sempozyumu I. Tebliğler**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1978, s. 225-250 (Çalışmada “OĞUZMAN, Esaslar” olarak kısaltılmıştır).
- OĞUZMAN, M. Kemal** : “Dürüstlük Kuralına (MK m. 2) Başvurma Hususunda Bazı Yargıtay Kararlarının Eleştirilmesi”, **Prof. Dr. Yaşar Karayalçın’a 65 inci Yaş Armağanı**, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, Ankara, 1988, s. 407-415 (Çalışmada “OĞUZMAN, Makale” olarak

kısaltılmıştır).

**OĞUZMAN, M. Kemal/BARLAS,**

Nami

: **Medeni Hukuk – Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar**, 23. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017.

**OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ,**

Özer / **OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe**

: **Eşya Hukuku**, 20. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017.

**OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ,**

Özer / **OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe**

: **Kişiler Hukuku**, 16. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2016 (Çalışmada “OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, Kişiler” olarak kısaltılmıştır).

**OĞUZMAN, M. Kemal/ÖZ, M.**

Turgut

: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler – Cilt:1**, 15. Bası, İstanbul, 2017.

**OKTAY ÖZDEMİR, Saibe**

: “Teminat Amaçlı Mülkiyet Devri Sözleşmeleri”, **Prof. Dr. Aysel Çelikel’e Armağan, Milletlerarası Hukuk Ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni**, Cilt:19, Sayı:1-2, İstanbul, 1999/2000, s.657-683.

**OKUMUŞ, Selmani**

: **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Aşırı Yararlanma (Gabin)**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015.

**OLGAÇ, Senai**

: **Şüf’a Vef’a – İştira Hakları**, Olgaç Matbaası, Ankara, 1978.

**ONUŞ, Abdulhamid**

: **Eklenti Kavramı Ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçlar**, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2018.

**ÖZBİLEN, Arif Barış**

: **Sözleşmelerin Şekli Ve Şekil Yönünden Hükümsüzlüğü**, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2016.

- ÖZCAN, Zeynep** : **Paylı Mülkiyette Paydaşların Yetkileri ve Yükümlülükleri**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.
- ÖZDEMİR, Türkay** : “İnançlı Olarak Yapılan Teminat Amaçlı Alacak Temlikleri”, **Bilgi Toplumunda Hukuk – Ünal Tekinalp’e Armağan**, Cilt:2, Beta Yayınları, İstanbul, 2003, s. 689-706.
- ÖZEN, Burak** : **Kredi Açma Sözleşmeleri**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017.
- ÖZENLİ, Soysal** : **Uygulamada Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar**, Kazancı Hukuk Yayınları, Ankara, 1986.
- ÖZKAYA, Eraslan** : **Açıklamalı-İçtihatlı İnançlı İşlem ve Muvazaa Davaları**, 7. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2017.
- ÖZKAYA, Eraslan** : **Aşırı Yararlanma (Gabin) Davaları**, 3. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2015 (Çalışmada “ÖZKAYA, Gabin” olarak kısaltılmıştır).
- ÖZKAYA, Eraslan** : **Vekalet Sözleşmesi ve Kötüye Kullanılması**, 3. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2013 (Çalışmada ÖZKAYA, Vekalet” olarak kısaltılmıştır).
- ÖZMEN, Etem Saba/AYDIN, Sinem** : “Birlikte Mülkiyette (Paylı Mülkiyet/Elbirliği Mülkiyeti) Yapılan Kazandırıcı İşlemler ve 6306 Sayılı Kanun’a Dayalı Uygulama”, **Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 5, Sayı: 1, İstanbul, 2015, s: 13-38.
- ÖZSUNAY, Ergun** : **Türk Hukukunda ve Mukayeseli**

- ÖZTÜRK, Gülay** : **Hukukta İnançlı Muameleler**, Cezaevi Matbaası, İstanbul, 1968.
- PARLAK BÖRÜ, Şafak** : **İnançlı İşlemler**, Yetkin Yayınları, Ankara, 1998.
- PULAŞLI, Hasan** : “Mülkiyetin Teminat Amacıyla İnançlı İşlemle Devri”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı:128, Ankara, 2017, s. 231-272.
- REİSOĞLU, Seza** : **Şarta Bağlı İşlemler ve Hukuki Sonuçları**, Dayınlarlı Yayınları, Ankara, 1989.
- RUHİ, Ahmet Cemal** : **Bankacılık Kanunu Şerhi-Cilt:1**, Yaklaşım Yayınları, Ankara, 2015.
- SAĞLAM, İpek** : **Önalım Davaları**, 2. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2013.
- SAPANOĞLU, Süleyman** : “Türk Borçlar Kanunu Madde 3”, **İstanbul Şerhi Cilt:1**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018, s. 85-108.
- SAYMEN, Ferit H./ELBİR, Halid K.** : **Muvazaa ve İnançlı İşlem Davaları**, Sözkese Matbaacılık, Ankara, 2015.
- SEBÜK, M. Tahir** : **Türk Eşya Hukuku**, Hak Kitabevi, İstanbul, 1954.
- SEBÜK, M. Tahir** : **Şu’a, Vefa ve İştira Hakları**, Kader Basımevi, İstanbul, 1051.
- SEBÜK, M. Tahir** : “İştira Hakkı”, **Ankara Barosu Dergisi**, Sayı:2, Ankara, 1944, s. 3-10 (Çalışmada “SEBÜK, İştira” olarak kısaltılmıştır).
- SEÇER, Öz** : “Vekalet Sözleşmesinin Vekalet Özgü Sebeplerle Sona Ermesi”, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Özel Sayı, Cilt:2, Sayı:4, 2015, s. 877-



- 944.
- SEÇER, Yaren** : “Tapu Sicilinin Düzeltilmesi”, **Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010 (Çalışmada “SEÇER, Yaren” olarak kısaltılmıştır).
- SEROZAN, Rona** : “Nisbi Hakların Güçlendirilmesi”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, Cilt: 40, Sayı: 1-4, İstanbul, 1974, s. 459-479.
- SEROZAN, Rona** : **Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku**, 7. Bası, İstanbul 2017 (Çalışmada “SEROZAN, Kişiler” olarak kısaltılmıştır).
- SEROZAN, Rona** : “Teferruat Niteliğindeki Eşyanın Hukuki Rejimi”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, Cilt: 16, Sayı: 1-2, İstanbul, 1975, s. 235-253. (Çalışmada SEROZAN, Teferruat” olarak kısaltılmıştır).
- SEROZAN, Rona/ENGİN, Baki İlkay** : **Miras Hukuku**, 5. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2018.
- SİRMEN, A. Lale** : **Eşya Hukuku**, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018.
- SİRMEN, A. Lale** : **Türk Özel Hukukunda Şart**, Banka Ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1992 (Çalışmada “SİRMEN, Şart” olarak kısaltılmıştır).
- SUNGURBEY, İsmet** : **Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi**, Sermet Matbaası, İstanbul, 1963.
- SUNGURBEY, İsmet** : **Medeni Kanun Öntasarısının Nesneler Hukukunun Eleştirisi**, Sulhi Garan

- Matbaası, İstanbul, 1972 (Çalışmada “SUNGURBEY, “Öntasarı” olarak kısaltılmıştır)..
- SURLU, Mehmet Handan** : **Açıklamalı-İçtihatlı Taşınmaz Satış Vaadi Satış Vaadine Dayalı Tapu İptali-Tescil Ve Elatmanın Önlenmesi Davaları**, 3. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2014.
- ŞAFAK, Ali** : **Alacağın Temlik (Devri)**, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2017.
- ŞAHİN, Murat** : **Güncel Bankacılık Hukuku**, Ekin Basım Yayın Dağıtım, Bursa, 2018.
- ŞENÖZ, Çağrı** : **Paylı Mülkiyet Kavramı Ve Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018.
- ŞİPKA, Şükran Taman** : **Kanuni Önalım (Şuf’a) Hakkı (Hukuki Niteliği ve Kullanma Koşulları)**, Alfa Basım Yayın Dağıtım, İstanbul, 1994.
- TAKIŞ, Adnan** : “Yasal Önalım Hakkı”, **Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2005.
- TANDOĞAN, Haluk** : **Borçlar Hukuku – Özel Borç İlişkileri-1. Cilt**, Altıncı Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.
- TEKİNALP, Ünal** : **Banka Hukukunun Esasları**, Cilt:1, Beta Yayınları, İstanbul, 1988.
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi** : **Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1988.
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi** : “İştira ve Vefa Hakları”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt: 61, Sayı: 7-8-9, İstanbul, 1987, s. 509-520 (Çalışmada “TEKİNAY,

Makale” olarak kısaltılmıştır).

**TEKİNAY,** Selahattin

Sulhi/**AKMAN,**

Sermet/**BURCUOĞLU,**

Haluk/**ALTOP,** Atilla

: **Eşya Hukuku,** Cilt 1, 5. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1989.

**TEKİNAY,** Selahattin

Sulhi/**AKMAN,** Sermet/

**BURCUOĞLU,** Haluk/**ALTOP,**

Atilla

: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler,** 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993 (Çalışmada “TEKİNAY / AKMAN / BURCUOĞLU / ALTOP, Borçlar Genel” olarak kısaltılmıştır).

**TENEKECİ,** Cüneyt

: “İnançlı İşlemler”, **Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü,** Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2003.

**TERCIER,** Pierre/**PICHONNAZ,**

Pascal/**DEVELİOĞLU,** H. Murat

: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler,** Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2016.

**TOPUZ,** Murat

: “Yargıtay Kararları Işığında Türk Borçlar Ve Ticaret Hukukunda Gabin (Aşırı Yararlanma)”, **Doç. Dr. Mehmet Somer’in Anısına Armağan,** Beta Yayınları, İstanbul, 2006, s. 743-770.

**TUĞ,** Adnan

: **Türk Özel Hukukunda Şekil,** İkinci Baskı, Mimoza Yayıncılık, Konya, 1994.

**TUNABOYLU,** Müslim

: **Önalım (Şuf’a) Davaları,** 5. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.

**UYGUR,** Atiye B.

: “Teminat Amaçlı İnançlı İşlemler”, **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** Cilt: 10, Sayı: 1-2, 2006 Ankara, 2006, s. 171-195.

- UYSAL, Afra** : “Kamulaştırmaz El Atma Halinde Açılabilir Davalar, Taraf Ehliyetleri ve Nitelikleri”, **İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Sayı:1, İstanbul, 20115, s. 199-215.
- ÜSTÜNDAĞ, Saim** : **Tapu Kütüğünün Tashihi Davası**, Baha Matbaası, İstanbul, 1959.
- Von TUHR, Andreas** : **Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı Cilt:1-2**, Çeviren: Cevat EDEGE, Yargıtay Yayınları, Ankara, 1983.
- WIELAND, C.** : **Kanunu Medenide Ayni Haklar**, Çeviren: İ. Hakkı Karafakı, Yeni Cezaevi Basımevi, Ankara, 1946.
- YAŞAR, Mert** : “Yeni Medeni Kanun’da Önalım Hakkına İlişkin Değişiklikler”, **Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Sayı:2, İstanbul, 2004, s. 423-434.
- YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak** : **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**, 14. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2016.
- YAVUZ, Nihat** : **Uygulamada Ve Öğretide Muvazaa İnançlı İşlem Nam-ı Müstear Ve Kanuna Karşı Hile Davaları**, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015 (Çalışmada “YAVUZ, Nihat” olarak kısaltılmıştır).
- YAVUZ, Nihat** : **Türk Borçlar Kanunu Şerhi**, Cilt 1, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015. (Çalışmada “YAVUZ, Nihat, Şerh” olarak kısaltılmıştır).
- YILDIRIM, Fadıl** : **Borçlar Hukukuna Göre Sözleşmenin**

- Kuruluşunda Hile**, Nobel Yayınevi, Ankara, 2002.
- YILMAZ, Zekeriya** : **Tapu İptali Ve Tescil İle Tashih (Düzeltilme) Davaları**, 4. Baskı, Seçkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2015.
- YÜCEL, Sevtap** : “Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı”, **Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Eskişehir, 2006.
- ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, K. Emre** : **Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri**, 17. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2017.

#### İNTERNET KAYNAKLARI

- Kazancı İçtihat Bilgi Bankası : <http://www.kazanci.com>
- HeinOnline : <https://bproxy.bahcesehir.edu.tr:5482/HOL/Welcome>
- Lexpera Hukuk Bilgi Bankası : <https://www.lexpera.com.tr/>
- TBMM(Türkiye Büyük Millet Meclisi) Resmi Web Sitesi : <https://www.tbmm.gov.tr>
- TKGM(Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü) Resmi Web Sitesi : <https://www.tkgm.gov.tr>
- GİB(Gelir İdaresi Başkanlığı) Resmi Web Sitesi : <http://www.gib.gov.tr>
- DergiPark : <https://dergipark.org.tr>
- İstanbul Barosu Dergisi : <https://www.istanbulbarosu.org.tr/Yayinlar.aspx>
- Ankara Barosu Dergisi : <http://www.ankarabarusu.org.tr/e-yayin/dergi/ankara-barosu-dergisi.html>
- İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi : <http://openaccess.inonu.edu.tr:8080/xmlui/handle/11616/603>

Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi : <https://hukukdergi.erciyes.edu.tr/>

Dergisi

Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi : [http://www.selcuk.edu.tr/hukuk/birim/w](http://www.selcuk.edu.tr/hukuk/birim/web/sayfa/ayrinti/2102/tr)  
eb/sayfa/ayrinti/2102/tr

Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi : [http://www.idealonline.com.tr/IdealOnli](http://www.idealonline.com.tr/IdealOnline/lookAtPublications/journalDetail.xhtml?uId=268)  
ne/lookAtPublications/journalDetail.xht  
ml?uId=268

Mevzuat Bilgi Sistemi : <https://www.mevzuat.gov.tr/>

Ulusal Tez Merkezi : <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>

