T.C.

MARMARA ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

HUKUK ANABİLİM DALI

KAMU HUKUKU BİLİM DALI

ŞUF'A HAKKI VE OSMANLI TATBİKATI

Yüksek Lisans Tezi

ÖMER FARUK YÜZBAŞI

İstanbul, 2022

T.C.

MARMARA ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

HUKUK ANABİLİM DALI

KAMU HUKUKU BİLİM DALI

ŞUF'A HAKKI VE OSMANLI TATBİKATI

Yüksek Lisans Tezi

ÖMER FARUK YÜZBAŞI

Danışman: PROF. DR. MEHMET AKMAN

İstanbul, 2022

GENEL BİLGİLER

İsim – Soyisim	: Ömer Faruk YÜZBAŞI
Anabilim Dalı	: Hukuk
Program	: Kamu Hukuku
Tez Danışmanı	: Prof. Dr. Mehmet AKMAN
Tez Türü ve Tarihi	: Yüksek Lisans – Haziran 2022
Anahtar Kelimeler	: Osmanlı hukuku, şuf'a, fıkıh, hak, önalım, İslam hukuku, şeriyye sicili

ÖZET

Şuf'a hakkı komşuluk hukukunun farklı bir görünümü olup taşınmazın bulunduğu çevreye yabancı bir kimseden gelecek muhtemel zararı def etmek maksadı taşımaktadır. Zayıf bir hak olan şuf'anın mülkiyet kazanmaya kadar giden bir sonuca yol açması sebebiyle müçtehitler tarafından sıkı şekil şartlarına tabi tutulmuştur. Nitekim Osmanlı mahkemelerindeki şuf'a davaları ekseriyetle bu şartların sağlanıp sağlanmadığı üzerinden yürümüş, şartlara tam anlamıyla riayet etmeyen davacıların talepleri kadı tarafından reddedilmiştir. Kadı sicillerinden de tespit ettiğimiz üzere kadılar bu usul ve esasa ilişkin muhakemelerini fıkıh metinlerine bağlı kalarak yapmışlardır.

GENERAL INFORMATION

Name – Surname : Ömer Faruk YÜZBAŞI

Field : Law

Programme : Public Law

Advisor : Prof. Dr. Mehmet AKMAN

Degree Awarded & Date : Master's Degree – June 2022

Keywords : Ottoman law, shuffa, shufa'a, fiqh, right, pre-emption, İslamic law, shari'iyye registers

ABSTRACT

Right of pre-emption, which is a particular appearance of neighbourhood law, has aimed eject injury that might arise from having a stranger who becomes a co-sharer or a neighbor by buying the real property. Jurists put pre-emption, a weak right, through strict formal conditions because it causes to gain property right. Thus trials of pre-emption in Ottoman courts usually have been heard regarding whether to meet the conditions; hence claimants' demands that have not complied with the conditions have been dismissed by qadi. As determined in the shari'iyye registers, qadis have judged concerning rules and procedures adhering to fiqh texts.

ÖNSÖZ

Tarih, bugünün rüyası ve geleceğin inşasıdır. Geçmişinden kopuk, geçmişi ile kavgalı ve ondan yüz çeviren toplumlar rotası kaybolmuş gemi misali oradan oraya savrulurlar. Geçmiş ve bugün arasında bir köprü inşa edebilme amacıyla bir hukukçu olarak yola evvela hukuk tarihi çalışması yaparak çıkmam gerektiğine inandım. Bu amaçla kaleme alınmış olan bu tezi ortaya çıkarmamda emeği olan kıymetli hocam Prof. Dr. Mehmet Akman başta olmak üzere, jüri üyeliği yaparak değerli eleştirilerde bulunan Prof. Dr. Fethi Gedikli ve her konuda fikirlerini ve yardımını esirgemeyen Dr. Öğr. Üyesi Osman Safa Bursalı'ya teşekkür ederim. İlim yolunda desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen, her daim beni bu yola teşvik ederek adeta görünmez kahraman olan aileme ve sevgili eşime, üzerimde büyük ve karşılığı ödenmez emekleri olan hocalarıma minnetlerimi ifade ederim.

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR vii
GİRİŞ 1
I. KONUNUN TAKDİMİ VE SINIRLANDIRILMASI 1
II. YÖNTEM VE KAYNAKLAR 3
III. TANIMI 5
1. Sözlük Anlamı 5
2. Terimsel Anlamı 5
3. Konu İle İlgili Terimler 7
IV. MEŞRUİYET KAYNAĞI 7
V. HUKUKİ ÖNEMİ 8
VI. HUKUKİ NİTELİĞİ 9
VII. BENZER HUKUKİ KURUMLARLA MUKAYESESİ 10
VIII. ŞUF'A HAKKININ KISA TARİHÇESİ 10
IX. GÜNÜMÜZ TÜRK HUKUKUNDA ŞUF'A (ÖNALIM) HAKKI 12
BİRİNCİ BÖLÜM 17
I. ŞUF'ANIN UNSURLARI 17
II. ŞUF'AYI DOĞURAN SEBEPLER 18
1. Taşınmazın Kendisinde Ortaklık 18
2. Taşınmazdaki Hakta Ortaklık 20
3. Taşınmaza Bitişik Komşu Olma 23
III. ŞUF'A HAKKINA SAHİP OLANLARIN DERECELERİNE GÖRE SIRALANMASI VE BİRDEN FAZLA HAK SAHİBİNİN TAŞINMAZI PAYLAŞMA USULÜ 26
1. Şuf'a Hakkına Sahip Olanların Derecelerine Göre Sıralanması 26
2. Şuf'a Hakkına Sahip Kişilerin Birden Fazla Olması Halinde Taşınmazın Paylaşımı 28
IV. ŞUF'ANIN DOĞUM ŞARTLARI 29
1. Şuf'a Konusu Mala Dair Şartlar 29
1.1. Şuf'a Konusu Mal Taşınmaz Olmalı 29
1.2. Şuf'aya Konu Taşınmazın Mülk Olması 31
1.3. Taşınmazın Taksimi Halinde Şuf'anın Olmaması 33
2. Sözleşmeye Dair Şartlar 34
2.1. Satış Sözleşmesi Veya Bunun Hükmünde Sözleşme Olması 34
2.2. Diğer Sözleşme Tipleri 36
2.3. Sözleşmedeki Özel Durumlar 39
2.4. Taşınmaz, Mal Karşılığı Devredilmeli 41
3. Şuf'a Hakkının Doğmasına Sebep Olan Mala Dair Şartlar 42

3.1. Gayrimenkul Olması 42
3.2. Mülk Olması 43
V. ŞUF'A HAKKINA SAHİP OLABİLECEK KİŞİLER 44
İKİNCİ BÖLÜM 45
I. ŞUF'A HAKKININ KULLANILMASI 45
1. Şuf'a Talebi 45
1.1. Talep Gecikmeden Yapılmalı 45
1.2. Satışın Öğrenilmesi 48
1.3. Şahit Tutma 52
1.4. Farklı Derecelerde Hak Sahiplerinin Bulunması 52
1.5. Talep Taşınmazın Tümünü İçermeli 53
2. Takrîr Talebi 56
2.1. Genel Olarak 56
2.2. Şahitlerin Sayısı 56
2.3. Talebin Yapılma Yeri ve Yöneltileceği Taraf 56
2.4. Talebin Yapılması Gereken Zaman 58
3. Dava Açılması 59
3.1. Genel Olarak 59
3.2. Davalının Kimliği 60
3.3. Muhakeme Aşaması 61
3.4. Hak Düşürücü Süre 62
4. Mahkemenin Şuf'a Kararının ve Şuf'a İle Mülk Edinmenin Sonuçları 63
4.1. Mahkemenin Şuf'a Kararının Sonuçları 63
4.2. Şuf'a İle Mülk Edinmenin Sonuçları 64
5. Kısıtlıların Şuf'a Talebi 65
6. Şuf'a Hakkından Feragat Edilmesi Halinde Taşınmazın Paylaşımı 66
II. ŞUF'ADA SATIŞ BEDELİ 67
1. Bedelin Yargılama Sırasında Hazır Olup Olmaması 67
2. Davacının Ödemesi Gereken Bedel 68
3. Bedelde İndirim, Hibe ve İbra Halleri 70
3.1. Genel Olarak 70
3.2. Bedelin Bir Kısmının İndirilmesi 70
3.3. Bedelin Tamamının İndirilmesi 71
4. Bedelde Artışın Olduğu Haller 71
5. Bedelin Vade veya Takside Bağlanması 72
III. ALICININ TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ TASARRUFU VE MALDA ARTMA VEYA EKSİLMENİN MEYDANA GELMESİ 73
1. Alıcının Taşınmaz Üzerinde Tasarruf Edebilmesi 73

1.1. Genel Olarak 73
1.2. Alıcının Taşınmazı Üçüncü Kişiye Satması 73
2. Taşınmazda Artma Meydana Gelmesi 74
2.1. Genel Olarak 74
2.2. Taşınmazdan Ayrılma İmkanı Olmayan Fazlalıklar 75
2.3. Taşınmazdan Ayrılabilen Fazlalıklar 75
3. Taşınmazda Eksilme Meydana Gelmesi 77
3.1. Kendiliğinden Meydana Gelen Eksilme 77
3.2. Alıcı ya da Üçüncü Kişinin Yaptığı Eksiltme 78
IV. ŞUF'A HAKKI SAHİBİNİN GAİP OLMASI VE ÖLÜMÜ HALİNDE TAŞINMAZIN PAYLAŞIMI 78
1. Hak Sahibinin Gaipliği 78
1.1. Aynı Derecedeki Hak Sahipleri Arasında 79
1.2. Farklı Derecedeki Hak Sahipleri Arasında 80
2. Hak Sahibinin Ölümü ve Şuf'anın Mirası 81
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM 82
I. ŞUF'A HAKKININ SONA ERMESİ 82
1. Şuf'a Sahibinin Hakkından Açıkça Vazgeçmesi 82
1.1. Sarih Bir Beyanla Vazgeçme 83
2. Şuf'a Hakının Delaleten Düşmesi 84
2.1. Şuf'a Hakkı Karşılığında Bedel Almak 85
2.2. Muvasebe, Takrîr ve Husumet Talebinde Bulunmama 86
2.3. Şuf'a Hakkı Sahibinin Alıcı İle Pazarlık Yapması 86
2.4. Şuf'a Hakkına Sahip Kimsenin Taşınmazı Vekalet Yoluyla Satması 86
3. Şuf'a Hakkı Sahibinin Satılanın Bir Kısmını Talep Etmesi 87
4. Şuf'a Hakkı Sahibinin Şuf'aya Sebep Olan Taşınmazını Devretmesi 87
5. Şuf'a ile Mülkiyet Hakkının Birlikte İleri Sürülmesi 87
6. Şuf'a Hakkı Sahibinin Ölümü 88
II. ŞUF'ADA HİLE 88
SONUÇ 92
ARŞİV BELGELERİ 94
BİBLİYOGRAFYA 97

KISALTMALAR

ar.	arapça
b. / bt.	bin / binti
bkz.	bakınız
bs.	basım
c.	cilt
çev.	çeviren
ed.	editör
haz.	Hazırlayan
İSAM	İslam Araştırmaları Merkezi
kon.	kontrol
koor.	koodinatör
krş.	karşılaştırınız
m.	miladi
nu.	numara
s.	sayfa numarası
ss.	sayfa aralığı
thk.	tahkik
t.y.	tarih yok
v.	veled/veledey
vd.	ve devamı
vr.	varak
yön.	yönetmen

GİRİŞ

I. KONUNUN TAKDİMİ VE SINIRLANDIRILMASI

Bilindiği üzere Osmanlı Devleti'nde hakim yönetici unsur Hanefi mezhebine bağlı müslüman kişiler idi. Bu çalışma, İslam hukukunun büyük müktesebatını devralmış ve üzerinde yoğun ilmi faaliyetler icra etmiş bulunan bu medeniyetin fıkıh kitaplarında müstakil bir bölüm teşkil eden şuf'a hakkını mahkemelerde nasıl tatbik ettiğini içermektedir.

Çalışmamız, genel anlamda Hanefi mezhebi esas alınarak –yer yer az da olsa diğer mezhep görüşleri verilmek suretiyle- oluşturulmuş metinden ve Osmanlı döneminde tutulan malum Şer'iyye Sicilleri'ndeki mahkeme uygulamalarından müteşekkildir. Ayrıca Osmanlı toplumunun her zaman müracaat ettiği fetva müessesesinden uygulamayı bir nebze göstermesi adına faydalanılmıştır.

Şuf'a, İslam hukukundaki komşuluk ilişkilerinin kısmi bir yansıması olup ilgili taşınmazın bulunduğu yerdeki toplumsal yapının bozulmasına engel olması beklenen bir haktır. Bu hak ile kişi, ortak ya da bitişik komşu olduğu taşınmazın satılması halinde bu taşınmazı alıcıdan alabilme salahiyetine sahip olur. Fıkıh sahasında bu hakkın müstakil bir yer işgal ettiği ehlince malumdur. İnsanların bu hakkın varlığından ve kullanma şeklinden haberdar olması ve İslam hukukunu esas alan Osmanlı mahkemelerinin şuf'a davalarında nasıl yargılama yaptıkları konusunda çalışma yapma isteği hasıl oldu.

Konuya, şuf'anın tanımının tarihsel gelişim serüvenine ışık tutarak başlandı. İlk dönem Hanefi fakihlerinin bu hakkı yüzeysel olarak tanımladığı, ardından gelen hukukçuların tanımı zenginleştirdiği ve şuf'anın genel karakteristiğini yansıtır şekilde tanıma biçim verdiği görülmektedir. Hakkın hukuk camiasınca kabulü ve pratikte yer bulabilmesi için meşruiyet kaynağına yer verilmiş, daha sonra insan hayatındaki önemine değinilmiştir.

Birçok fıkıh eserinde bu hakkın hukuki niteliğinden kısaca bahsedilmiştir. Bu çalışmada ise şuf'a hakkının İslam hukukunda ne tür bir hak olarak telakki edildiği ve hak teorisi bakımından bir hukuk okuyucusunun zihninde edinmesi gereken yerin belirlenmesi amacıyla ayrı bir başlık altında incelendi.

Bu çalışmanın bir hukuk tarihi araştırması olması sebebiyle şuf'a hakkının tarihteki benzer görünümlerine ve Mecelle'nin ilga edildiği 1926 tarihinden sonra kabul edilen medeni kanunlardaki durumuna da kısaca değinildi.

Birinci bölümde şuf'a hakkının doğumu incelenmiş, devam eden bölümlerde ise hakkın ileri sürülme usulü, şuf'a sahibinin alıcıya ödeyeceği bedel üzerine tartışmalar, dava sonuçlanana kadar taşınmaz üzerindeki tasarruflar, hakkın sona ermesi ve şuf'ada hile-i şeriye ile çalışma tamamlanmıştır.

Konumuzun Osmanlı Devleti mahkemelerindeki uygulamayı anlatmasından dolayı resmi mezhep olan Hanefi mezhebinin görüşleriyle bağlı kalınmış ancak diğer mezheplerin görüşlerini anlayış bakımından mukayese yapabilmek amacıyla önemli olduğunu düşündüğümüz yerlerde ve nadiren belirtme ihtiyacı hissettik.

Bir hukuk sisteminde meseleler ve kavramlar birbiriyle bağlantılı ve ilişkili bir bütün oluşturduğundan şuf'a hakkını konu edinirken yer yer hukukun muhtelif kavram ve kurumlarına temas etmek de işin tabiatından kaynaklanmaktadır. Bu sebeple araştırma alanımızın dışında olup şuf'a hakkına temas eden konuları açıklayıcı ve metnin anlam bütünlüğüne katkı sağlayan ilaveler yapma ihtiyacı hasıl oldu. Konu bütünlüğünü ve akışı bozmadan ihtiyaç duyduğumuz ilaveleri yapmaya çalıştık.

Uygulamayı yansıtan mahkeme kararları yönünden yaptığımız sınırlama ise Osmanlı döneminde tutulmuş kadı sicillerinin 16. yüzyıldan başlayarak 17, 18 ve 19. asırları içine alan geniş bir zaman dilimidir. Bizi bu sonuca iten sebepler ise -İstanbul özelinde- Osmanlı kadılarının şuf'a davalarında yaptığı yargılamanın genel seyrini görüp başka mezhep veya uygulamaya sapılıp sapılmadığının ortaya konmasıdır. Bir başka sebep ise şuf'a davalarının mahkemelere seyrek olarak yansıması nedeniyle ele geçen az sayıda veriden umduğumuz gayeye ulaşmakta güçlük çekmemizdir. Osmanlı dönemi seçme sicillerin transkripsiyonunu içeren 100 ciltlik İstanbul Kadı Sicilleri eserinde yaklaşık 30 adet şuf'a muhtevalı hükme rastlarken, hicri 1110-1116 (M. 1698-1705) tarihli Üsküdar yerelinde taradığımız 6 adet defterde (325, 326, 327, 328, 329 ve 330 numaralı defterler) 5 tane şuf'a konulu hükme ulaştık. Hicri 1234-1236 (M. 1818-1821) tarihlerini kapsayan 4 adet Galata Mahkemesi defterlerinde (632, 633, 636 ve 637 numaralı defterler) ise şuf'a konulu herhangi bir hükme rastlamadık. Sadece bu kaynaklardan ulaştığımız netice bile zaman itibarıyla sınırlamanın epey geniş tutulması gerektiğini bizlere göstermektedir.

Çalışmamızda yer itibarıyla sınırlama açısından uzun süre başkent olması, nüfus yoğunluğu ve gayrimüslim unsurlar bakımından da zengin olması sebebiyle İstanbul vilayetinde bulunan mahkemeleri incelemeyi tercih ettik. En fazla veriye ulaştığımız İstanbul Kadı Sicilleri, İstanbul dahilindeki mahkemeleri konu edinmiş olup; biz de Üsküdar ve Galata mahkemelerinin daha önce latinize edilmemiş olan defterlerini inceledik. Ayrıca İstanbul içindeki mahkemelerin sicillerini konu edinen çalışmalardan da istifade ederek içeriği zenginleştirmeye çalıştık. Üsküdar ve Galata mahkemelerini İstanbul'un eski mahkemelerinden olması ve özellikle irtifak haklarından kaynaklanan şuf'ayı görebilme ümidiyle inceledik.

Kaynak kullanımı bakımından ilk dönem fıkıh eserleri, Osmanlı döneminde kaleme alınmış muteber kitaplar ve fetva mecmuaları ve muasır yazarların kitap ve makalelerinden istifade edilmiştir. Böylece kaynaklara dair sınırlamada geniş bir tutum benimsendi.

II. YÖNTEM VE KAYNAKLAR

Çalışmamız teori ve pratik olmak üzere iç içe geçmiş kısımlardan meydana gelmektedir. Teorik kısımda şuf'a hakkının fıkıh kitaplarına yansıyan yönü incelenip hakkın tanımı, doğumu, şart ve unsurları, kullanılması ve sona ermesi gibi nazari bilgilere yer verilmiştir. Pratik kısım ise Osmanlı dönemi mahkeme kayıtlarından oluşmaktadır.

Şuf'anın fıkıh kitaplarında müstakil bir yer işgal etmesi, her ne kadar zayıf bir hak olsa da mülkiyet hakkına sahip olmaya kadar giden bir sürece yol açması konuyu incelememiz için önemli bir etken olmuştur. Şüphesiz konu hakkında benzer çalışmalar olsa da bizim çalışmamızın farik vasfı mahkeme kayıtlarına değinmesidir. Böylece metinlerde geçen şekliyle konumuzun yargılamadaki ve insanlar arasındaki uyuşmazlıklardaki yerini görme imkanımız oldu.

Fıkıh bahisleri hakkında müktesebatın oldukça geniş ve kapsamlı olması işimizi oldukça kolaylaştırdı. Öncelikle ilk dönem fıkıh metinleri ve şerhler, daha sonra Osmanlı dönemi metin ve şerhleri taranarak çalışmamızın teorik ana yapısı ortaya çıkmıştır. Ayrıca muteber fetva kitaplarının bazısından ve muasır dönem İslam hukukçularının yazdığı bazı eserlerden konuya açıklama getirmesi sebebiyle oldukça faydalanıldı. Bu eserleri tespit etme ve tarama noktasında en başta gelen yer İSAM kütüphanesidir. Basılı eserlerin büyük kısmına ve İstanbul Şer'iyye Sicilleri'ne ulaşma imkanımızı bu kütüphane vasıtasıyla temin ettik.

Metin kurgusunu ise teorik kısmın akışını bozmamak kaydıyla bahsi geçtikçe mahkeme kayıtlarından örnekler vererek tasarladık. Yer yer başka fıkıh konularına da değindiğimiz bu çalışmada okuyucunun anlam bütünlüğünü sağlaması amacıyla yüzeysel açıklamalar yapma ihtiyacı hissettik.

Kavramlar açısından izlediğimiz yöntemde ise günümüzde cari hukuk kavramlarını kullanmaya özen gösterdik. Bugün hukuki olarak karşılığı olmayan kavramları ise orijinal halinde bıraktık. Hukuki karşılığı olan terimlerin hemen ardından parantez içinde fıkıhtaki kullanımlarını da yer yer gösterdik. Kavramların fıkıh sistematiğinde edindiği anlam ve arkaplan şüphesiz bugünkünden farklıdır. Çalışma içerisinde klasik kavramlar yerine ikame edilen kavramlar hakkında belli noktalarda açıklama yaptık. Çünkü birbiri yerine ikame edilen kavramlar her zaman örtüşmemekte ve yanlış anlaşılmalara sebebiyet vermektedir. Bizim çalışmamızın bir hukuk araştırması olması sebebiyle hukuk okuyucusunun zihin dünyasına ve günümüz hukuk diline yakınlık sağlamaya gayret ettik.

Şuf'a kelimesinin yazımında 818 sayılı eski Borçlar Kanunu'nu, günümüz mahkemeleri ve doktrindeki kullanımı esas aldık. Diyanet İslam Ansiklopedisi ve birçok ilahiyat çalışmasında kavramımız "şüf'a" şeklinde –ü sesi ile- geçmesine karşın biz hukuk camiasının kullanımını esas aldık.

Tüm kaynaklar toplandıktan sonra tezin yazım aşamasında öncelikle temel fıkıh metinleri ve şerhleri, muasır hukukçuların kitapları, Mecelle ve şerhleri, fetva mecmuaları ve mahkeme kayıtları şeklinde bir sıralama takip edildi. Böylelikle tezin önce ana omurgası oturtulmuş, sınırları belirlenmiş ve daha sonra diğer tamamlayıcı unsurlara yer verilmiştir.

Kullandığımız kaynaklardan bahsedecek olursak, daha önce ifade ettiğimiz üzere fıkıh sahasında çok kıymetli, muhteva açısından zengin birçok eser bulunmaktadır. Biz tabi ki Hanefi mezhebinde muteber olan eserlerden oldukça faydalandık. İmam Muhammed'in el-Asl isimli ve mezhebin önde gelen kitabı, Kuduri'nin Muhtasar adlı eseri, Serahsi'nin Mebsût adlı şerhi, Bedâiu's-Sanâi', Hidâye, İhtiyâr, Tebyînü'l-Hakâik gibi kitapların yanında Osmanlı döneminde yazılmış Molla Hüsrev'in Dürer'ül-Hükkâm, İbrahim Halebi'nin Mülteka'l-Ebhur ve İbn Abidin'in Reddü'l-Muhtâr adlı eserlerini kaynak olarak kullandık. Bunların yanında Mecelle ve özellikle Ali Haydar Efendi'nin şerhi oldukça yol gösterici oldu. Ayrıca Mecelle'nin şuf'a kitabında düzenlenmiş tüm maddelere yeri geldikçe göndermeler yaptık.

Muasır yazarlardan ise Abdürrezzak Senhuri, Abdülkerim Zeydan, Ali Hafif, Muhammed Ebu Zehra ve Vehbe Zuhayli'nin eserlerinden yararlandık. Ayrıca ülkemizde ve özellikle Arap dünyasında müstakil olarak şuf'a hakkında yazılmış kitap ve makalelerden de ilaveler yaptık. Kaynakların belirlenmesi konusunda Diyanet İslam Ansiklopedisi şuf'a maddesinin yazımında kullanılan arşivden de yeterli derecede istifade edildi.

Kaynakların çok olması bir yandan bilgi doyuruculuğu anlamında olumlu bir etkiye sahipken diğer yandan hangisinin tercih edileceği noktasında karmaşık bir hale bürünebilmekte idi. Klasik dönem ve Osmanlı dönemi açısından bu karmaşıklığı yaşamamış olmamıza rağmen modern dönem kaynaklarında bu zorluğu biraz yaşadık. Bu durumda tercih edeceğimiz eseri ise konu hakkında ne derece açıklama yaptığı, ne kadar açıklık getirdiği yönleri bakımından seçtik.

Fetva mecmuaları açısından özellikle Ebussuud Efendi olmak üzere Osmanlı dönemi ulemasından Abdürrahim Efendi, Çatalcalı Ali Efendi, Arif Efendi, Abdullah Efendi ve Feyzullah Efendi'nin fetvalarından çalışmamıza katkılarda bulunduk.

Tezimizin uygulama kısmını oluşturan kadı hükümlerini ise 100 ciltlik İstanbul Kadı Sicilleri külliyatı, İstanbul Şer'iyye Sicilleri, transkript edilmiş ve tezlere konu olmuş sicil defterleri, Ahmet Kal'a'nın İstanbul Ahkam Defterleri ve Ahmed Akgündüz Osmanlı Kanunnameleri'nden temin ettik.

III. TANIMI

1. Sözlük Anlamı

Lugattaki anlamıyla şuf'a, tek anlamındaki "vitr" kelimesinin zıddı olmakla birlikte, tek olana ilave etmek suretiyle onu çift yapma manasını ihtiva eden şef' kelimesinden türetilmiştir.[1] Şef' ve vitr kelimeleri, Kur'an-ı Kerim'de[2] insanın yaratılışı anlatılırken, çift ve tek anlamına gelecek şekilde zikredilmiştir.[3] Aynı zamanda, şef' kelimesi çift anlamına gelen "zevc" kelimesi ile eşanlamlı olarak görülmüştür. Yine aynı kökün ism-i fâil formundaki şefî' kelimesi de "şuf'a ve şefaat sahibi" anlamlarına gelmektedir.[4]

Şuf'a ise bir şeyi mevcut olana ekleyerek onu çift yapmak, artırmak demektir.[5] Şuf'a hakkı ile şefî, satılanı malvarlığına ekleyerek onu çift hale getirmiş olur.[6]

Kişinin günahkarlar zümresinden salihler zümresine katılması, dahil edilmesi anlamında olan şefâat ile şuf'a kelimeleri birbirleriyle ilişkilendirilmiştir. Çünkü iki kelime arasında "katma, ekleme" anlamları bakımından benzerlik söz konusudur. Şuf'a hakkı ile şefî', bir akârı kendi mülküne kattığı gibi, şefaat ile de günahkar kişi salihler sınıfına katılmış olmaktadır.[7]

2. Terim Anlamı

İlk dönem Hanefi mezhebi eserlerinde şuf'anın tam bir tanımı yapılmazken daha sonraki eserlerde bütün özelliklerini kapsayacak şekilde şuf'anın benzer tanımları yapılmıştır. Serahsi,

---

[1] Halil bin Ahmed el-Ferâhidî, *Kitâbü'l-ayn*, Beyrut: Müessesetü'l-A'lemi li'l-Matbuat, 1988, c. 1, s. 260; Ebü'l-Fazl Muhammed b. Mükerrem b. Ali el-Ensârî İbn Manzur, *Lisânü'l-arab*, Beyrut: Dâru Sâdır, t.y., c. 8, s. 183; Molla Hüsrev, *Dürerü'l-hükkâm şerhu gureri'l-ahkâm*, thk. İlyas Kaplan, Beyrut: Dâru Sâdır, 1440, c. 1, s. 295.

[2] Fecr Suresi 30. ayet.

[3] Yakub bin Muhammed el-Firuzabadi, *el-Kâmûsu'l-muhît*, 6. bs., Beyrut: Müessesetü'r-Risâle, 1998, ss. 733-34.

[4] İsmail bin Hammad el-Cevheri, *Sıhâh*, Kahire: Dâru'l-Hadîs, 1430, s. 604.

[5] Firuzabadi, *el-Kâmûsu'l-muhît*, s. 734.

[6] Burhâneddin Ebu'l-Hasen Ali b. Ebî Bekr el-Merginânî, *el-Hidâye şerhu bidâyeti'l-mübtedî*, thk. Adnan Derviş, Beyrut: Dâru'l-Erkâm, t.y., c. 2, s. 305; Vehbe Zuhaylî, *el-Fıkhu'l-İslâmî ve edilletuhû*, Dımaşk: Dârü'l-Fikr, 1985, c. 5, s. 792.

[7] Muhammed Ali el-Kârî, *Fethu bâbi'l-inaye bi-şerhi'n-nukâye*, Beyrut: Dâru'l-Erkam, 1418, c. 2, s. 389; Abdullah b. Mahmud el-Mevsılî, *el-İhtiyâr li-ta'lîli'l-muhtâr*, Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1434, c. 2, s. 44.

Merginani ve Mevsıli şuf'ayı, alınan bir malın[8] veya satıcının mülkünün şefî'in mülküne katılması şeklinde basitçe tanımlamışlardır.[9]

Kenzü'd-Dekâik müellifi Nesefi ise şuf'ayı, bir arazi parçasını ne kadar miktara mal olduysa o miktara müşteriden alarak cebren mülküne geçirme olarak ifade etmiştir.[10] Nesefi bu tanımda, alınan malın taşınmaz olduğunu, şuf'a sahibinin ödemesi gereken miktarı ve cebir unsurunun varlığını ortaya koymuştur. Bundan sonra yapılan şuf'a tariflerinde çoğunlukla bu unsurlara yer verilmiştir. el-Kâmûsu'l-Muhît'te fıkıh terimi olarak şuf'a, bir hissenin yeni şerikinden şuf'a sahibinin mülküne zorla ve bir ivaz karşılığında geçmesi olarak tarif edilmiştir.[11] Hidaye şarihi Bedrettin el-Aynî ise ortaklık veya komşuluktan kaynaklanan bir sebeple müşteriye mâl olduğu nispette bir menfaatin temellük edilmesi şeklinde tanımlayarak cebir unsuruna tanımda yer vermemiştir.[12]

15. yüzyıl Osmanlı hukukçularından olan Molla Hüsrev, Gurerü'l-Ahkâm adlı eserinde şuf'anın benzer bir tarifini yapmıştır. Bu tarif, yukarıda ifade ettiğimiz unsurları içermekte ve taşınmaz kavramını daha geniş bir şekilde ele almaktadır. Molla Hüsrev'in tanımıyla şuf'a, taşınmaz veya taşınmaz hükmünde olan bir malın müşteriye ne kadara mal olduysa o miktar ile mülkiyete geçirilmesidir. Müellifin taşınmaz hükmünde ifadesi ile kastettiği üst kattır. Çünkü Hanefilere göre birden fazla katı olan bir binadaki üst kat taşınmaz olarak değerlendirilmektedir.[13]

Yine 16. yüzyıl Osmanlı ulemasından olan İbrahim el-Halebî Mülteka'l-Ebhur'da[14] ve Şemseddin Timurtaşî de Tenvirü'l-Ebsar adlı eserinde artık fıkıh kitaplarında istikrar bulmuş şuf'a tanımını kullanmışlardır.[15]

Bu yerleşik şuf'a tanımı Mecelle'nin 950. maddesinde *"Şuf'a bir mülkü müşterayı müşteriye her kaça mâl oldu ise ol mikdar ile temellük etmektir"* denilerek devam ettirilmiştir. Kadri Paşa da

---

[8] Merginânî, *Hidâye*, c. 2, s. 305.

[9] Şemsüleimme Muhammed Serahsi, *Mebsût*, ed. Mustafa Cevat Akşit, İstanbul: Gümüşev Yayınları, 2008, c. 14, s. 155; Mevsılî, *İhtiyâr*, c. 2, s. 45.

[10] Ebu'l-Berekât Hafızüddin Abdullah bin Ahmed bin Mahmud en-Nesefi, *Kenzü'd-dekâik*, thk. Said Bektaş, Beyrut: Dâru'l-Beşâir / Medine: Dârü's-Sirâc, 1432, s. 583.

[11] Firuzabadi, *el-Kâmûsu'l-muhît*, s. 734.

[12] Bedreddin el-Aynî, *el-Binâye şerhu'l-hidâye*, Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1420, c. 11, s. 274.

[13] Molla Hüsrev, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, s. 295.

[14] İbrahim Halebî, *Mülteka'l-ebhur*, 2. bs., Beyrut: Dâru'l-Beyrûtî, 1426, s. 563.

[15] Şemseddin Timurtâşî, *Tenvîrü'l-ebsâr ve câmiu'l-bihâr*, 1. bs., Matbaatu't-Terakki, 1332, s. 202.

şuf'ayı *"Satılan bir akârı bu satım için katlandığı meşakkat dikkate alınarak ve müşteriye satıldığı semen miktarıyla cebren dahi olsa mülkiyete geçirme hakkı"* olarak tanımlamıştır.[16]

Muasır hukukçular da şuf'ayı mevcut tanımlar üzerinden ifade etmişlerdir. Ali Hafif ve Ebu Zehra şuf'a için *"Satılan bir akârı müşteriden, razı olsun ya da olmasın, sorumlu olunan semen miktarı ve satış için yapılan masraflarıyla mülkiyete geçirme hakkıdır."* demiştir.[17]

Şuf'a tanımlarının sabit bir forma bürünmesinden sonra tanımlarda dikkat çekilen ortak noktalar ise satılanın taşınmaz mal olma vasfı, bu taşınmazın müşteriden rızası olmaksızın dahi alınabilmesi ve satış bedeline ilaveten satışın gerektirdiği zorunlu masrafların karşılanması hususlarıdır.

3. Konu İle İlgili Terimler

Klasik fıkıh eserlerinde şuf'a hakkını ilgilendiren ve şef' kelimesinden türetilmiş belli terimler yaygın olarak kullanılmıştır. Biz ise çalışmamızda bu terimlerden ziyade günümüz hukuk dilinde ifade edildiği şekilde kullanmaya çalışacağız.

Şefî', şuf'a hakkına sahip olan kişi için kullanılan bir ıstılahtır.[18]

Meşfû' veya meşfû' fîh, şuf'a hakkının cari olduğu taşınmaz maldır.[19]

Meşfû' bih, şuf'aya sebebiyet veren ve şefî'ye ait olan taşınmaz maldır.[20]

IV. MEŞRUİYET KAYNAĞI

Kur'an-ı Kerim'de şef' ve şefâat kelimeleri birtakım ayetlerde geçse de şuf'anın deliline dair ayetlerde herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Hadislerde ise şuf'a, bu lafızla geçmekte ve meşruiyetini hadislere ve aralarında itiraz olmaksızın şuf'anın meşru olduğuna dair görüş birliğine varan fukahanın icmasına dayandırmaktadır.[21] Bu hadislerden en bilineni Cabir bin Abdullah (r.a)'ın rivayet ettiği *"Resûlullah (s.a.v.) taksim edilmemiş şeylerde şuf'a ile hüküm vermiştir. Sınırlar tespit edildiği, yolların geçeceği yerler belirlendiği takdirde ise şuf'a olmaz."* hadisidir. Ayrıca *"Komşu, şuf'aya daha*

---

[16] Kadri Paşa, *Mürşidü'l-hayran ilâ ma'rifeti ahvâli'l-insân*, 2. bs., Kahire, 1308, s. 16.

[17] Ali el-Hafîf, *el-Milkiyye fi'ş-şerîati'l-İslâmiyye*, Kahire: Dâru'l-Fikri'l-Arabî, 1412, s. 265; Muhammed Ebu Zehra, *el-Milkiyye ve nazariyyetü'l-akd*, Kahire: Dâru'l-Fikri'l-Arabî, 1992, s. 144.

[18] Mecelle m. 951.

[19] Mecelle m. 952; Hafîf, *Milkiyye*, s. 265.

[20] Mecelle m. 953

[21] İbrahim Kafi Dönmez, "Şüf'a", *DİA*, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 2010, c. 39, s. 248; Abdülhamid Şevâribî, *Ahkâmü'ş-şuf'a fi dav'i'l-kazâ ve'l-fıkh*, İskenderiye: el-Matbûatü'l-Câmiiyye, 1986, ss. 6-8. Ebu Bekir el-Esamm haricinde bu hakkın varlığı üzerinde icma vardır.

çok hak sahibidir."[22] ya da *"Arazi ya da ev olsun, her şeyde şuf'a vardır."*[23] hadisleri de şuf'a hakkının İslam hukukunca tanınmasının kaynağı olarak sayılabilir.

Şuf'anın genel kurala göre aykırı olduğu ancak hadislerde yer alması sebebiyle meşru bir hak haline geldiği belirtilmiştir.[24] Genel kural, bir kimsenin malını haksız yolla edinmenin yasak olduğu yönünde ve şuf'ada da alıcının rızasına aykırı olarak taşınmazın iktisabı mümkün olduğundan aslında bu kurala göre şuf'anın meşru olmayan bir muamele olduğu söylenebilirdi. Şuf'a hakkının kullanılmasıyla alıcı da bir zarara uğramaktadır. Çünkü yukarıda belirttiğimiz gibi sözleşmelerdeki rızailik prensibine aykırılık olmakta ve alıcı ihtiyacı olan mala kavuşamamaktadır. Bu noktada *"Zarara zararla mukabele etmek yoktur."* kaidesine göre şuf'a sahibinin zararını gidermek için alıcının zarara uğratılması mümkün değilken, şuf'a sahibinin ortak veya komşu olduğu bir taşınmaza daha fazla ihtiyacı olduğu varsayımı ve nassın da bu durumu desteklediği göz önüne alınırsa iki zarar arasında bir tercih yapma zarureti hasıl olacaktır. İşte bu tercihi bir fıkıh kaidesi olan *"Def-i mefasid celb-i menafiden evladır"* düsturuna göre belirlemek ve şuf'a sahibinin zararını alıcının zararına göre öncelemek gerekecektir.[25] Diğer yandan alıcıya taşınmazın bedeli ve satış masrafları da ödendiği için muhtemel zararı en aza indirilmiş olmaktadır.[26] Bahse konu zararın, gerçekleşmesi muhakkak bir zarar olması şart değildir. Gerçekleşmesi muhtemel bir zarar da yukarıda anılan durumun ortaya çıkması için yeterlidir.[27]

V. HUKUKİ ÖNEMİ

İlk bakışta mülkiyet hakkının ihlali gibi görünmekte olan şuf'a hakkı ile malikin mülkiyeti altına aldığı bir malı ondan alıp kendi malvarlığına dahil etme durumu söz konusudur. Bu yönüyle şuf'a hakkı genel kurala aykırı bir özellik taşımaktadır. Çünkü genel kural, bir kimsenin mülkiyet hakkını onun rızası dışında sonlandıramama istikametindedir. Hakkı kullanacak kimse, taşınmazı alan kişi sebebiyle ortaya çıkacak muhtemel zararı, alıcının mülkiyet hakkına müdahale edip malı cebren alarak

---

[22] Merginânî, *Hidâye*, c. 2, ss. 305-6; Ebu Abdullah Veliyyüddin Muhammed bin Abdullah Tebrizi, *al-Hadis an English Translation Commentary of Mishkat-ul-Masabih = Mişkâtü'l-mesâbih*, çev. al-Haj Maulana Fazlul Karim, Lahore: Malik Siraj-ud-Din & Sons, 1979, c. 2, ss. 236-37.

[23] Fahreddin Osman b. Ali b. Mihcen Zeylaî, *Nasbu'r-râye li-ehâdîsi'l-hidâye*, Beyrut: Müessesetü'r-Reyyân, 1997, c. 4, s. 172.

[24] Şuf'a hakkının istihsan yoluyla sabit olduğunu söylemek de mümkün değildir. Bilakis bu hak sünnet ile sabittir. Bkz. Serahsi, *Mebsût*, c. 14, s. 155.

[25] Serahsi, *Mebsût*, c. 14, ss. 155-56; Abdülkerim Zeydan, *el-Medhal li-dirâseti'ş-şerîati'l-İslâmiyye*, 1. bs., Beyrut: Müessesetü'r-Risâle, 1425, s. 251.

[26] Eymen Ebu'l-İyâl, "Şuf'a", *el-Mevsûatü'l-Arabiyye*, Dımaşk: Hey'etü'l-Mevsûati'l-Arabiyye, 2005, c. 11, s. 727.

[27] İbrahim Desûkî eş-Şihâvî, "ed-Darar ellezi min eclihi şüriati'ş-şuf'a", *Mecelletü'l-Ezher*, c. 46, sy. 1 (1974), s. 69.

gidermektedir.[28] Mülkiyet hakkına olan bu müdahalesi sebebiyle klasik kaynaklarda bu hakka gasp konusundan sonra yer verilmiş[29] ve kimi eserlerde de mülkiyet hakkının sınırlandırılması sebebi olarak görülmüştür.[30]

Şuf'a, ortaklık ve komşuluk gibi sosyal açıdan yakın olmayı gerektiren sebepler tahakkuk ettiğinde ortaya çıkmaktadır. Hadislerde komşulara ikramın ve onların haklarına riayet etmenin kıymetli bir iş olduğundan, insanların zarara zararla mukabele etmesinin sakıncalarından bahsedilmektedir.[31] Şuf'a uygulandığı takdirde ortaklık ya da komşuluk ilişkileri arasına yabancı insanların girmesi önlenmiş olup, bu yabancı kişinin komşuluğa vereceği muhtemel zararın da defi sağlanmış olmaktadır. Yabancı bir kimsenin şuf'a sahibine komşu olması halinde aralarında pek tabi sorunlar baş gösterebilir. Şuf'a sahibi kendisine tanınan bu hak ile mülkü alarak komşunun muhtemel kötü davranışlarından, aralarındaki duvarı fazla yükselterek güneşten mahrum bırakmasından, ateş yaktığında ortaya çıkan dumanından, toz bulutu oluşturmasından ve hayvanlarının sebep olacağı zarar gibi birçok olumsuz durumdan kurtulmuş olur. Muhtemel komşunun kötü ahlaklı ya da farklı kültür mensubu olması da bu zararlara örnektir.[32] Nitekim bir İslam hukuku kaidesi olarak zarar, izale olunur. Şuf'a müessesesine meşruiyetini kazandıran da buna benzer kaidelerdir.[33] Mümkün oldukça toplumun huzuru ve maslahatını temin etme yönünde faydaları bulunan bu müessese ile şuf'a hakkı sahibi şahsi mülkünü genişleterek ihtiyacını karşılayabilir veyahut iştiyak duyduğu bir mala kavuşarak işlerini büyütme imkanına sahip olabilir.[34]

VI. HUKUKİ NİTELİĞİ

Şuf'a, klasik Hanefi kaynaklarında "bir mahalde sabit olmayan mücerret (zayıf) temellük hakkı" olarak nitelenmiştir.[35] Açıklayacak olursak, şuf'a hakkı tek taraflı bir irade beyanıyla başkasının mülkünü alabilme hakkıdır. Bu hak şuf'aya sebep olan veya şuf'a konusu taşınmaza sabit ve bağlı bir hak olmayıp, sadece şuf'a hakkı sahibinin irade açıklamasıyla var olabilir. Hakkın mücerret olarak vasıflandırılmasının sebebi ise sahibine zayıf bağlarla bağlı olmasındandır. Bu yüzden şuf'a hakkını

---

[28] Ömer Nasuhi Bilmen, *Hukuk-ı İslâmiyye ve Istılâhât-ı Fıkhiyye Kamusu*, İstanbul : Bilmen Yayınevi, 1970, c. 6, ss. 153-55.

[29] Merginânî, *Hidâye*, c. 2, s. 305; Fahreddin Osman b. Ali b. Mihcen Zeylaî, *Tebyînü'l-hakâik fî şerhi kenzi'd-dekâik*, 2. bs., Bulak: el-Matbaatü'l-Kübra'l-Emiriyye, 1313, c. 5, s. 239.

[30] Hayreddin Karaman, *Mukayeseli İslam Hukuku*, İstanbul: İz Yayıncılık, 2001, c. 3, s. 92.

[31] Serahsi, *Mebsût*, c. 14, ss. 156-57.

[32] Şevâribî, *Ahkâmü'ş-şuf'a*, s. 8.

[33] Zeydan, *Medhal*, s. 94.

[34] Hafîf, *Milkiyye*, s. 266.

[35] Zeylaî, *Tebyînü'l-hakâik*, c. 5, s. 257.

aynî bir hak olarak nitelemek mümkün değildir. Şuf'a hakkını, günümüz Türk hukuku hak teorisi bakımından kurucu yenilik doğuran hak olarak kabul edebiliriz. Çünkü şuf'a, tek taraflı irade beyanıyla başkasının mülküne sahip olma yetkisi veren bir haktır.

Zayıf haklar mirasa konu olamadıkları gibi bunların bir bedel karşılığı başkasına temlik edilmesi de mümkün değildir. Ancak zayıf bir hakkın kuvvet kazanıp belirli aşamalardan geçerek aynî bir niteliğe kavuşması da mümkündür. Mesela şuf'a hakkı talep edilmeden önce zayıf niteliklidir. Şuf'a sahibinin takrîr talebi yapmasıyla hak güçlenir (müteekkid/mütekarrir) ve sonunda taşınmaza malik olunarak aynî hakka ulaşılmış olur.[36] Ayrıca zayıf haklardan salt irade beyanı ile feragat edilebilir ve hak kullanılamaz hale gelir.[37] Çalışma boyunca görüleceği üzere açık ya da örtülü bir irade açıklamasında veya hakkın kullanımı için gerekli bir şartın yerine getirilmemesi durumunda zayıf niteliğinden dolayı şuf'a hakkının düşmesi söz konusu olabilmektedir.

VII. BENZER HUKUKİ KURUMLARLA MUKAYESESİ

Bir kimsenin malını rızası dışında ele geçirmedeki benzerliklerinden dolayı gasp ile şuf'aya birçok fıkıh kitabında peş peşe yer verilmiştir. Gasbın fıkıhtaki tanımı, hukuken koruma altındaki mütekavvim bir malı malikinin izni olmaksızın zilyetliğini düşürme yoluyla ele geçirmektir.[38] Taşınır ve taşınmaz malların ele geçirilmesiyle mümkün olan gasp hukuken yasaklanmış bir fiil iken, şuf'a ise sadece taşınmaz mallarda sübut bulan ve hukukun meşru saydığı bir haktır.[39] Şuf'a meşru bir hak olması yönüyle kötü komşuluğun zararını gidermek gibi bir zararın izalesini sağlarken; gasp fiili ise bir zararı giderme fonksiyonunu icra etmemekte, aksine gasp fiilinin kendisinin bir zarar doğurabileceğini söylememiz gerekir.[40]

VIII. ŞUF'A HAKKININ KISA TARİHÇESİ

Şuf'a hakkı, İslamiyet öncesi cahiliye Arapları tarafından az bilinen ve nadiren uygulanan bir müesseseydi. Bir kimse evini sattığında ortağı veya bitişiğindeki komşusu şuf'a hakkını kullanarak

---

[36] Hasan Hacak, *İslam Hukukunun Klasik Kaynaklarında Hak Kavramının Analizi*, (Yayınlanmamış Doktora Tezi), İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2000, s. 132.

[37] Hasan Hacak, "İslam Hukukunda Yarı Ayni Hak (Hukûk) Kavramının Analizi", *İslam Hukuku Araştırmaları Dergisi*, sy. 8 (2006), s. 3.

[38] Merginânî, *Hidâye*, c. 2, s. 293.

[39] Muhammed Emin bin Ömer bin Abdülazîz ed-Dımaşki İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr ale'd-dürri'l-muhtâr şerh-i tenvîri'l-ebsâr hâşiyetü İbn Abidin*, Riyad: Dâru Âlemi'l-Kütüb, 1423, c. 9, s. 313.

[40] Ahmed Şemseddin Kadızâde, *Netâicü'l-efkâr fi keşfi'r-rumûz ve'l-esrâr tekmiletü şerhi fethi'l-kadîr*, 1. bs., Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1424, c. 9, s. 375.

satılan taşınmaza sahip olabiliyordu. Fıkıhta olduğu gibi burada da şuf'a sahibine gelecek zararı defetmek maksadı bulunmaktaydı. Ancak bu dönemde uygulanan şuf'a, İslam hukukunda olduğu şekliyle teferruatlı bir düzenlemeye değil, ilkel bir görünüme sahipti. Mesela şuf'a sahibinin, taşınmazı alıcıdan zorla alma hakkı yoktu. Şuf'a sahibi, mülkiyetin nakli için alıcıyı icbar edemediğinden zararı defetme maksadı da hasıl olamamaktaydı. Bazen taşınmazın ortağı sırf şuf'a sahibine zarar verme maksatlı olarak payını başkasına satar ve ortağını başkasıyla paydaş olmak zorunda bırakırdı. Böylece şuf'a sahibi alıcı üzerinde hiçbir zorlama hakkı bulunmadığından bu zarara katlanmak zorunda kalırdı. İslamiyet geldikten sonra ise şuf'a hakkı belli kaidelerle düzenlenmiş, asıl maksadı olan zararı izale etme gayesi için çeşitli hükümlerle fıkıh kitaplarında ve uygulamadaki yerini almıştır.[41]

Roma hukukunda şuf'anın kökeni hakkında çeşitli yorumlar yapılmıştır. Birtakım yazarlar şuf'a hakkının Roma hukukundan kaynaklandığını ifade ederken bazıları ise bu hakkın İslam hukukuna özgü olduğunu belirtmişlerdir.[42] Bazı araştırmacılar, şuf'a konusunda diğer mezheplere göre esaslı ve temel sayılabilecek görüşleri barındıran Hanefi mezhebinin Irak'ta gelişmesi sebebiyle Roma Hukuku'ndan etkilenmiş olabileceğine dikkat çekmiştir. Çünkü o dönem Irak'ta sadece müslümanlar değil farklı din ve milletlerden insanlar bulunmakta ve Irak, Roma'dan kalma hukukun bir nevi varisi niteliği taşımaktaydı. Marcus Aurelius ve Justinanus döneminde ortaklar arasındaki ilişkileri düzenleyen ve uzun süreli arazi kiralamalarında kiracının belli hallerde kiralayana bildirim yükümlülüğünü öngören kanunlar konulmuştur. Bu düzenlemeler bi nevi şuf'ayı andırmaktaydı.[43] Şuf'anın meşruiyet kaynağının hadis olması, hukukçuların bu meselenin anahatlarını belirlerken hadislerden delil getirmesi ve şuf'anın İslam hukukunda çok ayrıntılı ve sistemli olarak düzenlenmesine bakacak olursak bu hakkın İslam hukukuna özgü olduğunu söyleyebiliriz. Kaldı ki şuf'a, diğer hukuk sistemlerindeki benzer uygulamalarla benzerlik gösterse bile İslam hukukundaki uygulama şeklinin aynısını ya da çok benzerini dahi göstermek zordur. Tabi ki bu yorumumuz İslam hukukunun ortaya çıkmasına kadar olan zaman dilimi için geçerlidir. Daha sonraki dönemler için ise şuf'anın çok ayrıntılı hükümlerle yer bulması ve getirilen hükümlerin delilleri incelendiğinde başka bir sistemden etkilenmesini söylemek yerinde olmayacaktır.

Roma hukukunda satıcıdan bir mal alan alıcı, belli süre içinde bu malı satmak isterse onu öncelikle satıcı alma hakkına sahipti. Bu hak satıcıya rüçhaniyet vermesi yönüyle vefaen satışları akla getiriyordu. Alıcı ile satıcının bu muamelesi tabi ki anlaşmaları halinde mümkündü. Zaten Roma hukukunda ferdiyetçi düşünce hakim olduğundan daha çok sözleşmeden doğan şuf'a hakkı uygulanmakta ve kanundan doğan şuf'a ise pek bilinmemekteydi. Roma döneminde şuf'a hakkı

---

[41] Abdülaziz ed-Der'ân, *Ahkâmü'ş-şuf'a fi'l-fikhi'l-İslâmî*, 1. bs., Riyad: Mektebetü't-Tevbe, 1415, s. 24.

[42] Der'ân, *Ahkâmü'ş-şüf'a*, s. 25; Zeydan, *Medhal*, s. 82.

[43] Farhat J. Ziadeh, "Shuf'ah: Origins and Modern Doctrine", *Cleveland State Law Review*, c. 34 (1985), ss. 36-37.

devredilebilen ve mirasa konu olabilen bir haktı. Ayrıca İslam hukukundan farklı olarak taşınır mallar da şuf'aya konu oluyordu.[44]

Özellikle Bizans İmparatoru Leon'nun ortaya koyduğu uygulama bildiğimiz anlamdaki şuf'aya en yakın haktır. Bu uygulama ile komşu, satılan taşınmazı satış tarihinden itibaren altı ay içinde alma hakkına sahipti. Daha sonra bu hakkın kapsamı yakın akrabalar ve müşterek malikler lehine genişletilmiş ancak alım süresi altı aydan bir aya düşürülmüştür.[45]

Cermen hukukunda ise şuf'a hakkı hem kanuna hem sözleşmeye dayalı şekilde geniş biçimde yer almıştır. Hatta Cermenler şuf'ayı ilk önce kanunî olarak tanımışlar, daha sonra sözleşmeye dayalı şuf'aya yer vermişlerdir. Ortaçağ Almanya'sında şuf'a hakkına sahip olabilecek kişilerin kapsamı gayet geniş tutulmuştur. Mirasçılar, iştirak halinde veya müşterek taşınmaz paydaşları ve feodal beylerin şuf'a hakkı bulunmaktaydı. Nitekim bu tarihsel süreçten nasibini alan şuf'a Alman Medeni Kanunu'nda (BGB) kendisine geniş bir yer bulmuştur.[46]

IX. GÜNÜMÜZ TÜRK HUKUKUNDA ŞUF'A (ÖNALIM) HAKKI

Ülkemizde 4 Ekim 1926'ya kadar İslam hukuku kurallarına dayanan Mecelle uygulanmış ve bu tarihe kadar özel hukuk alanı İslam hukuku esaslarına göre şekillenmiştir. 4 Ekim 1926'da İsviçre Medeni Kanunu'nun Türkçe çevirisi olan 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi intibak yolu ile alınarak kabul edilmiştir. İsviçre Medeni Kanunu ve 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi şuf'aya çok az yer vermişlerdir. Her iki kanunda da sadece iki maddede yer alan şuf'a hakkı, ortaya çıkan sorunlara açıklık getiremediğinden mahkeme içtihatları yoluyla şekillenmiştir.[47]

743 sayılı Türk Kanunu Medenisi'nde "Mülkiyet hakkının takyitleri" başlığı altında düzenlenen şuf'aya sadece üç maddede yer verilmiş, bunlardan bir madde sözleşmeden doğan şuf'aya dair iken diğeri kanuni şuf'ayı düzenlemiştir. [48] Yine aynı kanunun 959 uncu maddesinde tapuya şerh

---

[44] Ali Şafak, *Hadislerde ve Mukayeseli Hukukta Şuf'a Hakkı - Konusu ve Hak Sahipleri*, Erzincan: Ermat Matbaacılık, 1981, ss. 27-28.

[45] Dr. Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, *Şuf'a Hakkı*, İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1959, s. 36.

[46] Şafak, *Hadislerde ve Mukayeseli Hukukta Şuf'a Hakkı*, ss. 28-31.

[47] Muin M. Küley, *Medeni Kanunda ve Tatbikatında Şüf'a Hakkı (M.K. m. 658,659)*, İstanbul: Cumhuriyet Matbaası, 1950, s. 7.

[48] **Madde 658** – **(1)** Mukaveleden mütevellit şuf'a hakkı; tapu siciline şerh verildiği surette bu şerhte tayin olunan müddet zarfında ve sicilde gösterilen şartlar dairesinde her hangi bir malike karşı dermiyan olunabilir.

(2) Sicilde şart gösterilmemiş ise gayrimenkulün müddeaaleyhe satışındaki şarta itibar olunur. Meşfu satıldıkta bayi keyfiyeti şefia haber vermeğe mecburdur.

edilebilen şahsi haklar arasında şuf'a da sayılmıştır. 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu 213 üncü maddesinde[49] ise şuf'a, taşınmaz satış sözleşmelerinin şeklini düzenleyen maddede yer almıştır.[50] Ayrıca 743 sayılı kanun, İsviçre'de çokça uygulama alanı bulan sözleşmeden kaynaklanan şuf'aya yer vermiştir. Şuf'anın bu türü İslam Hukuku'nda, Roma'da ve Cermen Hukuku'nun ilk devirlerinde kabul görmemiştir.[51] Bugün dahi sözleşmeden kaynaklanan şuf'a hakkı çok az uygulaması olan bir kurumdur.

1 Ocak 2002'de yürürlüğe giren 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ise şuf'a konusunda bir önceki kanuna nispeten detay barındıran düzenlemelere ve en önemlisi kavram değişikliğine gitmiştir. 4721 sayılı kanunda şuf'a, "önalım" tabiri ile ifade edilmeye başlanmıştır. Bu kanun zamanından önce hukukçular "önalım" kelimesini kullanmaya başlamışlar, yargı kararları ve kanun tasarısında dahi şuf'a kavramı "önalım" şeklinde hukuk hayatına girmiştir. Önalım kavramı, Latince "önce satın alma, başkalarından önce satın alma hakkı" anlamına gelen "preemptio" kelimesinden hareketle ortaya çıkmıştır.[52]

4721 sayılı Medeni Kanun'da "Taşınmaz mülkiyetinin kısıtlamaları" üstbaşlığı ve "Devir hakkının kısıtlamaları" altbaşlığı altında düzenlenen önalım (şuf'a) hakkı bir önceki kanun ile bu yönden paralellik arz etmektedir. Önalım hakkının doğuş sebebi, yine eski kanunla aynı şekilde, yasal (kanuni) önalım hakkı ve sözleşmeden doğan önalım hakkı olarak belirlenmiştir. Medeni Kanun'da toplam dört maddede düzenlenen önalım hakkının kanunda tanımı yapılmamış ve bu tanım doktrin tarafından yapılmaya çalışılmıştır.

Medeni Kanun'un 732 nci maddesinde taşınmaz mülkiyetinde bir paydaşın payını başkasına satması halinde hakkın kullanılabileceği düzenlenmiştir.[53] Önalım hakkının konusu, üzerinde paylı mülkiyet ilişkisi kurulmuş taşınmaz mal olup, bu malın kısmen veya tamamen satılması halinde hak kendiliğinden kullanılabilir hale gelecektir. Ancak alıcının, taşınmazın paydaşlarından başka bir

---

(3) Şefiin bey'e ıttılaı gününden itibaren bir ay ve herhalde sicille şerh verildiği tarihten itibaren on sene geçmekle şuf'a hakkı sakıt olur.

Madde 659 - Bir gayrimenkulün hissedarları onun şayi bir hissesini satın alan üçüncü şahsa karşı kanuni şuf'a hakkını haizdir.

[49] **Madde 213** – Gayrimenkul bey'i muteber olmak için resmi senede raptedilmek şarttır. Gayrimenkule dair beyi vadi ve bey'i bilvefa ve istimlak mukavelesi resmi senede raptedilmedikçe muteber değildir. Mukaveleden mütevellit şuf'a hakkı için tahriri şekil kafidir.

[50] Fikret Arık, "Şüf'a Üzerine Bir İnceleme", *Adliye Ceridesi*, sy. 9 (1943), s. 791.

[51] Feyzioğlu, *Şuf'a Hakkı*, s. 77; İlyas Yıldırım, "Şüf'a-Önalım Hakkı: Mecelle ve Türk Medeni Kanunu Merkezli Bir Mukayese", *İslam Hukuku Araştırmaları Dergisi*, sy. 31 (2018), s. 318.

[52] Şükran Taman Şıpka, *Türk Hukukunda Kanuni Önalım (Şuf'a) Hakkı*, 1. bs., İstanbul: Alfa Basım Yayım Dağıtım, 1994, ss. 1-2.

[53] **Madde 732-** Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler.

kimsenin olması gerekmektedir. Eğer payı satın alan alıcı paydaşlardan biri ise bu paydaşlar önalım hakkını kullanamazlar.[54]

Medeni Kanun'un 733 üncü maddesinde ise önalım hakkına dair çeşitli hükümler barındırmaktadır. Önalım hakkının cebrî artırmalarda kullanılamayacağı, önalım hakkından feragatin resmi şekilde yapılması gerektiği, yapılan satışın paydaşlara bildirilmesi yükümlülüğü ve hakkın kullanım süresinin üç ay ve iki yıllık sürelere tabi olduğu belirtilmiştir.[55]

Medeni Kanun'un 734 üncü maddesinde önalım hakkının dava yoluyla kullanılacağı ve satış bedelinin depo ettirilmesi hakkında hükümler getirmektedir.[56]

Sözleşmeden doğan önalım hakkından bahseden 735 inci maddede tapu kütüğüne şerh edilen sözleşmeden doğan önalım hakkının taşınmazı satın alan üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebileceği ve şerhin etkisinin on yıl süreceği ifade edilmiştir.[57]

Yine Medeni Kanun'un 1009 uncu maddesinde[58] tapu kütüğüne şerh edilebilen kişisel haklar arasında önalım hakkı sayılmıştır.

---

[54] Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku II Mülkiyet*, 9. bs., Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016, s. 394.

[55] **Madde 733- (1)** Cebrî artırmayla satışlarda önalım hakkı kullanılamaz.

(2) Önalım hakkından feragatin resmî şekilde yapılması ve tapu kütüğüne şerh verilmesi gerekir. Belirli bir satışta önalım hakkını kullanmaktan vazgeçme, yazılı şekle tâbidir ve satıştan önce veya sonra yapılabilir.

(3) Yapılan satış, alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara noter aracılığıyla bildirilir.

(4) Önalım hakkı, satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her hâlde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer.

[56] **Madde 734- (1)** Önalım hakkı, alıcıya karşı dava açılarak kullanılır.

(2) Önalım hakkı sahibi, adına payın tesciline karar verilmeden önce, satış bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerini, hâkim tarafından belirlenen süre içinde hâkimin belirleyeceği yere nakden yatırmakla yükümlüdür.

[57] **Madde 735- (1)** Tapu kütüğüne şerh verilen sözleşmeden doğan önalım hakkı, şerhte belirtilen sürede ve belirtilen koşullara göre her malike karşı kullanılabilir. Kütükte koşullar belirtilmemişse taşınmazın üçüncü kişiye satışındaki koşullar esas alınır.

(2) Şerhin etkisi her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona erer.

(3) Yasal önalım hakkının kullanılmasına ve vazgeçmeye ilişkin hükümler sözleşmeden doğan önalım hakkında da uygulanır.

[58] **Madde 1009-** Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerhedilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerhedilebilir.

Sözleşmeden doğan önalım hakkı ile ilgili 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun taşınmaz satışının şekline dair 237[59] nci maddesinde önalım sözleşmesinin yazılı şekilde yapılmasının bir geçerlilik şekli olduğu belirtilmiştir.

Borçlar Kanunu'nda "Satış ilişkisi doğuran haklar" başlığı altında önalım hakkının süresi ve şerhi ile ilgili 238[60] inci, sözleşmeden doğan önalım hakkının kural olarak devredilemeyeceği ancak mirasa konu olabileceği 239[61] uncu, hakkın ileri sürülme şartları 240[62] ıncı, hakkın ileri sürülme koşullarına dair çeşitli hükümler 241[63] inci ve kullanılmasına dair 242[64] nci maddelerinde detaylı olarak düzenlenmiştir.

---

[59] **Madde 237- (1)** Taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesi şarttır.

(2) Taşınmaz satışı vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri, resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz.

(3) Önalım sözleşmesinin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır.

[60] **Madde 238-** Önalım, geri alım ve alım hakları en çok on yıllık süre için kararlaştırılabilir ve kanunlarda belirlenen süreyle tapu siciline şerh edilebilir.

[61] **Madde 239- (1)** Aksine anlaşma olmadıkça, sözleşmeden doğan önalım, alım ve geri alım hakları devredilemez, ancak miras yoluyla geçer.

(2) Bu hakların devredilebileceği sözleşmeyle kararlaştırılmışsa, devir işlemi hakkın kurulması için öngörülen şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz.

[62] **Madde 240- (1)** Önalım hakkı, taşınmazın satışı ya da ekonomik bakımdan satışa eşdeğer her türlü işlemin yapılması hâllerinde kullanılabilir.

(2) Taşınmazın, mirasın paylaşımında mirasçılardan birine özgülenmesi, cebrî artırma yoluyla satışı ve kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi ve bunlara benzer amaçlarla edinilmesi hâllerinde önalım hakkı kullanılamaz.

[63] **Madde 241- (1)** Satıcı veya alıcı, satış sözleşmesinin yapıldığını ve içeriğini önalım hakkı sahibine noter aracılığıyla bildirmek zorundadır.

(2) Önalım hakkı kullanıldıktan sonra satış sözleşmesi ortadan kaldırılırsa ya da alıcının şahsından kaynaklanan sebeplerle onaylanmazsa, bu durum önalım hakkı sahibine karşı ileri sürülemez.

(3) Önalım hakkını kuran sözleşmede aksi öngörülmemişse, önalım hakkı sahibi taşınmazı, satıcının üçüncü kişiyle kararlaştırdığı satışa ilişkin koşullarla kazanır.

(4) Ekonomik bakımdan satışa eşdeğer işlemlerde de yukarıdaki hükümler uygulanır.

[64] **Madde 242-** Sözleşmeden doğan önalım hakkını kullanmak isteyen hak sahibi, bu hak şerhedilmiş ve taşınmazın mülkiyeti alıcı adına tescil edilmişse alıcıya; aksi takdirde satıcıya karşı, satışın veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer başka bir işlemin kendisine bildirildiği

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 8 inci maddesinde kat mülkiyeti kurulmuş taşınmazın bağımsız bölümlerinde veya kat irtifakı tesis edilmiş arsa paylarında önalım hakkının kullanılamayacağı belirtilmiştir. Bunun aksine, bağımsız bölümün paylı mülkiyete tabi olması halinde paydaşlardan biri bu bölümdeki payını satarsa önalım hakkı kullanılabilecektir.[65]

Genel anlamda mer'î Türk hukuku ile İslam hukukunun (Hanefi mezhebi özelinde) şuf'aya olan farklı veya benzer bakışlarını birkaç maddede özetleyebiliriz:

1. Şuf'a hakkı hem günümüz hukukunda hem de İslam hukukunda inşâi (yenilik doğuran) hak olarak değerlendirilir.
2. Hakkın doğumuna sebep olan husularda günümüz Türk hukuku sadece paylı mülkiyete tabi taşınmazlarda şuf'a olabileceğini kabul ederken, Hanefiler bazı irtifak haklarında ortaklık (halîtlik) ve bitişik komşuluğu da şuf'ayı doğuran sebepler olarak görmüştür. Bu konuda Şafii, Hanbeli ve Malikiler günümüz hukuku ile benzer fikre sahiptir.
3. Hakkın kaynağı bakımından ise günümüz hukuku şuf'a hakkının hem yasadan hem de sözleşmeden doğabileceğini kabul etmiş iken, İslam hukukunda sadece kanundan kaynaklanan şuf'a geçerli görülmüş, sözleşmeden doğan şuf'a caiz görülmemiştir.
4. Şuf'a konusu mal günümüz hukuku ve Zahiriler hariç İslam hukukçularına göre taşınmaz nitelikte olmalıdır. Ancak hukuk sistemlerinin taşınmaz maldan anladığı şeyler değişebilmekte, bir hukuk sisteminin taşınmaz olarak kabul ettiği mal diğer anlayışa göre taşınmaz sayılamamaktadır. Medeni Kanun'un 704 üncü maddesine göre arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturmaktadır. Buna göre tapu kütüğüne kaydedilmiş üst hakkı taşınmaz niteliğinde olduğundan bu üst hakkı şuf'aya konu olabilecektir. Mecelle'nin 129 uncu maddesinde gayrimenkul *"akâr denilen hâne ve arâzî gibi mahall-i âhara nakli*

---

tarihten başlayarak üç ay ve her hâlde satışın yapılmasından başlayarak iki yıl içinde dava açmak zorundadır.

[65] **Madde 8 – (Değişik birinci fıkra: 13/4/1983 - 2814/3 md.) (1)** Kat mülkiyeti kurulmuş bir gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden birinin veya kat irtifakı bağlanmış arsa payının satılması halinde diğer kat maliklerinin veya irtifak hakkı sahiplerinin öncelikle satın alma hakkı yoktur.

(2) Bir bağımsız bölümün paydaşlarından birinin kendi payını başkasına satması halinde öteki paydaşlar, öncelikle satınalma hakkını kullanabilirler.

(3) Sözleşmede bu maddenin aksine hüküm konulabilir.

mümkün olmayan şey" olarak tanımlanmıştır. Bu tanıma göre üst hakkı taşınmaz nitelikte olmadığından şuf'a konusu olamaz.

5. Her iki hukuk sistemi bakımından satış sözleşmesi sonucunda şuf'a hakkı kullanılabilir. Ancak burada da her iki hukuk anlayışı hangi sözleşmelerin satış sözleşmesi niteliğinde olacağını farklı yorumlamıştır.
6. Günümüz Türk hukukuna göre, İslam hukukunda zorunlu olmasının aksine, şuf'a hakkı sahibinin satışı öğrendikten sonra şuf'ayı talep etmede çabuk davranması ve talebine şahit tutması gibi prosedürler yoktur. Kanunkoyucu, hak sahibine satış sözleşmesinin bildiriminden itibaren üç ay ve her halükarda satıştan itibaren iki yıllık hak düşürücü süre tanımıştır. Bu süreleri geçiren hak sahibinin hakkı düşmüş kabul edilir. Ayrıca şuf'a sahibi, hakkını dava açarak kullanmak zorundadır. İslam hukukunda ise şuf'a sahibi hem dava yoluyla hem de dava açmaksızın alıcı veya satıcı ile anlaşarak taşınmaza sahip olabilir.[66]

Görüldüğü üzere günümüz Türk hukukunda önalım hakkı, eski Medeni ve Borçlar Kanunu dönemine göre daha ayrıntılı şekilde ele alınmış, içtihatların büyük kısmını doldurduğu bu alan, yapılan kanun düzenlemeleri ile uygulamaya yön verip sınırlarını çizecek şekilde işlenmiştir. Buna rağmen aşağıda tafsilatlı olarak açıklanacağı üzere şuf'a, İslam hukuku ve onun bir kodu sayılabilecek Mecelle'de ise hemen hiçbir boşluğa yer verilmeden ele alınmış ve uygulayıcıya en az yük bindirecek şekilde kitaplarda yerini bulmuştur.

BİRİNCİ BÖLÜM

I. ŞUF'ANIN UNSURLARI

Hanefi hukukçuları rükün kavramını diğer mezhep hukukçularına nazaran farklı şekilde ele almışlar ve kapsamını daha dar tutmuşlardır. Buna göre şuf'anın rüknünü, sebep ve şartları tahakkuk ettiğinde şuf'a hakkı sahibinin alıcı veya satıcıdan şuf'a hakkını kullanarak taşınmazı alması olarak kabul edebiliriz.[67] Bu noktada şuf'anın sebebi ve şartlarının neler olduğunun da açıklanması gerekmektedir.

---

[66] Yıldırım, "Şüf'a-Önalım Hakkı: Mecelle ve Türk Medeni Kanunu Merkezli Bir Mukayese", ss. 332-34. Günümüz Türk hukuku ve Hanefi mezhebi eksenli olarak İslam hukukunda şuf'aya dair benzer ve farklı bakış açıları bunlardan ibaret olmayıp önemli gördüğümüz noktaları belirtmekle yetindik. Daha ayrıntılı bir kıyaslama için zikredilen makaleye bakınız.

[67] Dönmez, "Şüf'a", s. 249; İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, s. 319; Bilmen, *Hukuk-ı İslâmiyye ve Istılâhât-ı Fıkhiyye Kamusu*, c. 6, s. 132.

II. ŞUF'AYI DOĞURAN SEBEPLER

Hanefiler şuf'anın sebebi olarak "ittisâl" yani bitişiklik durumunu göstermişler ve bitişikliğin bulunduğu üç halde şuf'anın olacağını ifade etmişlerdir.[68] Bunlar; taşınmazın kendisinde ortaklık (şerîk), taşınmazdaki haklarda ortaklık (halît) ve taşınmaza bitişik komşu (câr-ı mülasık) olma durumlarıdır.[69] Hanefi hukukçuları bu ayrımları çeşitli hadisleri esas alarak oluşturmuşlardır.[70]

Şuf'a hakkının doğmasına kaynaklık edecek sebepler tahdidi olarak belirlenmiş olup bunlar dışında başka bir sebep bulunmamaktadır. Mesela, sadece alıcı, satıcı ya da şuf'a hakkı sahibinin akrabası olmakla bu hak cereyan etmez.[71] Şuf'a hakkı, yukarıda da belirttiğimiz üzere, tarafların kendileri arasında yapılmış sözleşme ile de cereyan etmez.

1. Taşınmazın Kendisinde Ortaklık

Satılan taşınmazın kendisindeki ortaklık, o taşınmazın aynına birden fazla kişinin malik olması halinde meydana gelen bir ortaklıktır.[72] Bu ortaklık, meşruiyetini *"Paylaşılmamış şeyde ortağın şuf'ası vardır."* hadisinden almaktadır ve müçtehitlerin hiçbiri taşınmazın kendisindeki ortaklıktan dolayı sabit

---

[68] Zeylaî, *Tebyînü'l-Hakaik*, c. 5, s. 239; M. Y. Izzi Dien, "Shuf'a", *The Encyclopaedia of Islam*, Leiden: E.J. Brill, 1996, c. 9, s. 495.

[69] Mecelle 1008. Madde; Anwar Ahmad Qadri, *Islamic Jurisprudence In The Modern World*, Delhi: Taj Co., 1986, s. 469.

[70] Alâüddîn Ebî Bekr Mes'ûd Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi' fi tertîbi'ş-şerâi'*, Kahire: Dâru'l-Hadîs, 1426, c. 6, ss. 104-5.

[71] *İstanbul Kadı Sicilleri Bâb Mahkemesi 3 Numaralı Sicil (H. 1077 / M. 1666 - 1667)*, M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Rıfat Günalan (haz.), Mehmet Akman (ar. metin), Mustafa Oğuz (kon. eden), Mustafa Küçükaşçı (koor.) İstanbul: İSAM, 2011, c. 17, s. 521. "… müteveffâ-yı mezbûrun evlâdı bâyi'ân-ı mezbûrân benim ammim evlâdı olmağla bey' ettikleri bahçede benim için hakk-ı şuf'a olmuş olur suâl olunup zikr olunan bahçenin mezbûr Ali Efendi'den şuf'a ile alıverilmesi matlûbumdur dedikde *mücerred bâyi'in ekâribi için şuf'a olmayıp* mezbûr Seydî Ahmed'in da'vâ-yı meşrûhası meşrû'a olmayıp mezbûr Ali Efendi'ye suâl dahi teveccüh etmemeğin müdde'î-i mezbûr vech-i mübeyyen üzre mu'ârazadan men' olunup…"

[72] Bu ortaklık türü "şirket-i milk" veya "şâyî mülkiyet" adıyla anılmaktadır. Şâyî mülkiyet, bir şeye birden fazla kişinin sahip olduğu bir mülkiyet halidir. Şâyî kelime anlamı olarak "yaygın, yayılmış" manalarına gelmekte ve bu mülkiyet şekli ile ortak mülkiyetin konusu olan şeyin her zerresinde her bir paydaşın ortak hakkı olduğu kastedilir. Mesela, bir evin odaları, kolonları ya da kapıları üzerinde her bir paydaşın hakkı vardır. Diğer bir deyişle, paydaşların hisseleri ayrılmış değildir. Her paydaş malik olduğu pay üzerinde dilediği gibi tasarrufta bulunabilir. Ancak eşyanın bütünü üzerinde tasarrufta bulunabilmek için tüm paydaşların rızası gerekmektedir. Bu mülkiyet türü 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda paylı mülkiyet şeklinde geçmekte ve doktrinde de yer yer müşterek mülkiyet adıyla yer edinmektedir. Hasan Hacak, "Müşâ'", *DİA*, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 2006, c. 32, s. 151.

olan şuf'a hakkını reddetmemiştir.[73] Konuyla ilgili başka bir hadis de şöyledir: *"Paylaştırılmamış mallarda şuf'a vardır. Sınırlar tespit edilip yollar ayrıldığında ise şuf'a olmaz."*[74]

Şuf'anın sadece taşınmazlara mahsus bir hak olmasının delili ise *"Şuf'a bütün gayrimenkul ya da evlerde olur."* hadisidir.[75] Hanefi hukukçular taşınır mallarda şuf'anın olmamasının gerekçesini, bu mallarda komşuluğun olmamasına bağlamışlar ve şuf'anın esas fonksiyonu olan zararın giderilmesi maksadını da paydaştan veya komşudan gelecek zararın izalesi olarak düşünmüşlerdir. Taşınmaz mallardaki ortaklık halinde paydaşlar birbirleriyle komşu olmaktadır. Müşterek mülkiyetin bulunduğu bir taşınmazda paydaşların hisseleri birbirine geçmiş ve ayrılmamış olduğundan kötü komşuluktan kaynaklı bir zarar da ancak bu halde meydana gelir. Müşterek mülkiyetin taksim edilmesi halinde ise komşuların arasındaki bitişiklik ilişkisi ortadan kalkar ve kötü komşuluğun zararından söz edilemez. Diğer yandan bu komşuluk ilişkisinin sürekli mahiyette olması gerekir. Kira ya da ödünç ilişkisi durumlarında komşuluk sürekli olmayacağından bu hallerde şuf'a meydana gelmez. Tüm bu gerekçelere dayandıktan sonra Hanefiler şuf'anın illeti olarak komşunun zararını tespit etmiş, paydaş veya komşudan bir zarar gelmesi muhtemel olmadığından taşınır mallarda şuf'ayı kabul etmemişlerdir.

Maliki ve Şafii hukukçular ise zararın giderilmesini paydaşların taşınmazı taksim etmesi halinde doğacak zarar olarak anlamışlardır. Onlara göre taşınmazın taksimi halinde doğacak zararı gidermek için şuf'a hakkı sabit olmuştur. Bu görüş de onları taksimi mümkün olmayan mallarda şuf'anın olmayacağı hükmüne götürmüştür. Ancak her halükarda bu iki mezhep de taşınırlarda şuf'anın olmayacağı düşüncesindedir. Dört mezhep dışında taşınırlarda şuf'anın mümkün olduğunu söyleyen görüş ise Zahirilere aittir. Bu hukukçulara göre taksimi mümkün olsun ya da olmasın taşınır ve taşınmaz mallarda şuf'a caridir.[76]

İncelediğimiz sicillerde şuf'a hakkının doğuş sebebi olarak taşınmazın aynındaki ortaklık durumu da mahkeme kayıtlarına yansımıştır:

> "… *mülk dükkânlar yirmi sehim i'tibarıyla on sehmi benim olup ve altı sehmi evlâd-ı sıgârıyla Vazoyiçe'nin olup ve üç sehmi mersûme Mariyora'nın olup ve bir sehmi Tarandafile Nasrâniye'nin evlâd-ı sıgârının olmağla* mesfûre Mariyora sihâm-ı mezkûre üzere üç sehmini işbu hâzır bi'l-meclis Haçador v. Ohan zimmîye bey'-i bâtt ile yetmiş beş

[73] Mevsılî, *İhtiyâr*, c. 2, s. 45; Haşim Ma'ruf Haseni, *el-Velâye ve'ş-şuf'a ve'l-icare mine'l-fikhi'l-İslâmî fî sevbeti'l-cedîd*, Beyrut: Dâru'l-Kalem, t.y., s. 131.

[74] Zeylaî, *Tebyînü'l-hakâik*, c. 5, s. 240. Hadiste taksim işlemine bir atıf bulunmaktadır. Paydaşların taşınmazı taksim etmeleri halinde müşâ' özelliği ve dolayısıyla müşterek mülkiyet ilişkisi olmayacağından şuf'a hakkı da bulunmaz. Ali Şafak, *İslam Arazi Hukuku ve Tatbikatı (İlk Devirler)*, İstanbul: TÜRDAV, 1977, s. 289.

[75] Zeylaî, *Nasbu'r-râye*, c. 4, s. 172.

[76] Serahsi, *Mebsût*, c. 14, ss. 165-66; eş-Şihâvî, "ed-Darar ellezi min eclihi şüriati'ş-şuf'a", ss. 67-70.

guruşa bey‘ edüp kabz-ı semen kılıp teslîm-i mebî‘ etmişdir lâkin dükkân-ı mezkûrda benim on sehim hissem zikri mürûr eden üç sehim hisseye ben şefî‘im…”[77]

Taşınmazın kendisindeki ortaklık iki şekilde olur:

- İlk durum, taşınmazın tümünü kapsayan bir ortaklık şeklinde cereyan eder. Paydaşlar taşınmazın tümüne maliktir. Paydaşlardan birisi payını sattığında, diğer paydaşların şuf’a hakkı doğar.
- İkinci durumda ise paydaşlardan biri taşınmazın belli bir bölümünde maliktir. Mesela, bir evin tümü bir paydaşa ait iken, diğer bir paydaşın o evdeki bir odaya sahip olması gibi. Bu örnekte, paydaşın malik olduğu odada diğer paydaşın da hakkı vardır. Evin tümünün, bir kısmının ya da ortak odanın herhangi bir paydaşa ait olan kısmının satılması halinde diğer paydaşın şuf’a hakkı ortaya çıkacaktır.[78]

2. Taşınmazdaki Hakta Ortaklık

Taşınmazdaki hakta ortaklıktan kastedilen durum irtifak hakları ve irtifak barındıran bazı haklarda ortak olmaktır. Bu farkı belirtmemizin sebebi kaynak ve geçit haklarının bazen hukuki anlamda irtifak niteliğinde olmayıp özel mülkiyete tabi olmasından veya müşterek mülkiyete sahip yollar üzerinde kurulu bulunmasıdır. Özel mülkiyete tabi olmaksızın veya müşterek mülkiyete sahip yol üzerinde bu hakların kurulmuş olması onları irtifak hakkı yapmayacaktır. Belirttiğimiz sebeplerden dolayı, şuf’a hakkının bu yolla doğması Mecelle’nin 1008. maddesinde *“Hakkı-ı mebîde halît olmakdır.”* şeklinde ifade edilmiştir.[79] Biz aşağıda, irtifakta ortaklık ibaresini taşınmazın haklarındaki ortaklığı da içine alacak şekilde kullanacağız.

Özellikle Hanefi hukukçuları “hukuku’l-akâr”, “hukuku’l-mebi” gibi kavramlarla sonradan kullanılmaya başlanan bir isimlendirme olan irtifak haklarını kastetmiştir. İrtifak hakkı ayni nitelikte bir

---

[77] *İstanbul Kadı Sicilleri Adalar Mahkemesi 1 Numaralı Sicil (H. 1178-1184 / M. 1764-1771),* M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Abdülkadir Altın – Nedim Pakırdağ (çev. yazı), Mehmet Akman – İdris Bostan (son okuma), M. Akif Aydın – Feridun M. Emecen - İdris Bostan – Mehmet İpşirli (son kon.) İstanbul: Kültür AŞ, 2019, c. 75 s. 117; *İstanbul Kadı Sicilleri Mahfel-i Şer‘iyyât Mahkemesi 3 Numaralı Sicil (H. 1273-1274 / M. 1857),* M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Salih Kahriman – Mümin Yıldıztaş (çev. yazı), Mehmet Akman – Feridun M. Emecen (son okuma), M. Akif Aydın – Feridun M. Emecen - İdris Bostan – Mehmet İpşirli (son kon.) İstanbul: Kültür AŞ, 2019, c. 97, s. 137.

[78] Hafîf, *Milkiyye,* s. 268.

[79] Hasan Hacak, *İslam Hukukunda İrtifak Hakları ve İlgili Kavramların Gelişimi*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi Tezi), İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1993, s. 115.

hak olup malike değil taşınmazın kendisine bağlı olan bir özellik arz etmektedir. Bu sebeple, üzerinde irtifak kurulu bir taşınmaz başkasına satıldığında irtifak hakkının sahibi de yeni malik olur. [80]

Hukukçular, taşınmazın kendisinde ortak olana "şerîk", taşınmazın haklarında ortak olana ise "halît" ismini vermişlerdir. Bu isimlendirmenin kaynağı olarak *"Ortak komşudan, komşu da diğerlerinden daha fazla hak sahibidir."* hadisi gösterilebilir.[81]

Hanefi hukukçular irtifak haklarındaki ortaklık sebebiyle şuf'anın doğmasına delil olarak *"Komşu, yakın çevresine daha çok hak sahibidir."* hadisini getirmişlerdir. Hadis bir yanıyla doğrudan komşunun şuf'a hakkına işaret etmekte iken diğer yandan taşınmazın haklarındaki ortakların şuf'a hakkına da işaret etmektedir. Çünkü taşınmazın haklarındaki ortak, taşınmaza komşudan daha çok yakındır. Bu şekilde doğrudan kastedilmese de nassın delaleti yoluyla taşınmazın haklarındaki ortak için şuf'a hakkının kabul edildiği söylenebilir.[82] Hanefiler dışındaki hukukçular ise taşınmazın haklarındaki ortaklıktan dolayı şuf'anın olmadığını ifade etmişlerdir.[83]

İrtifak hakkı, Kadri Paşa tarafından *"Bir taşınmaz üzerinde, başka bir kişiye ait taşınmaz lehine tanınan haktır"* şeklinde tanımlanmıştır.[84] Ancak taşınmazdaki bu hak her türlü irtifak hakkı olmayıp, bazı irtifak haklarının özel halleridir. İrtifak hakkının özel ya da genel olması bu haklardan faydalananların sınırlı sayıda olmasını veya genelin kullanımına açık olmasını ifade eder. Bu irtifaklarda olan ortaklıktan dolayı şuf'anın doğması için irtifakın özel nitelikte olması gerekir.[85]

Şuf'aya sebebiyet veren irtifak hakları hakk-ı şirb (kaynak hakkı), hakk-ı mürûr (geçit hakkı) ve hakk-ı mecrâ veya mesîl (sulama ya da su akıtma hakkı)dır.[86] Bu hakları kısaca tarif etmek gerekirse;

1. Kaynak hakkı, arazi, ağaç veya ekinler için su alma hakkıdır.[87] Özel kaynak hakkı ise Mecelle'nin 955. maddesinde sınırlı sayıda kişinin faydalanabildiği kaynak hakkı olarak tanımlanmıştır.

---

[80] Hacak, *İslam Hukukunda İrtifak Hakları ve İlgili Kavramların Gelişimi*, s. 33, 41-43.

[81] Zeylaî, *Tebyînü'l-hakâik*, c. 5, s. 239.

[82] İbrahim Desûkî eş-Şihâvî, "Men yesbütü lehû hakku'ş-şuf'a", *Mecelletü'l-Ezher*, c. 46, sy. 3 (1974), s. 212.

[83] İbrahim Desûkî eş-Şihâvî, "Men yesbütü lehû hakku'ş-şuf'a", *Mecelletü'l-Ezher*, c. 46, sy. 2 (1974), s. 189.

[84] Kadri Paşa, *Mürşidü'l-hayran*, s. 9.

[85] Hafîf, *Milkiyye*, s. 274.

[86] Hafîf, *Milkiyye*, s. 274.

[87] Kadri Paşa, *Mürşidü'l-hayran*, s. 9.

2. Geçit hakkı, bir kimsenin, başkasına ait bir araziden geçiş hakkıdır.[88] Geçit hakkı sebebiyle şuf'anın doğabilmesi için geçit hakkının özel yolda (tarîk-i hâs) olması gerekir.[89]
3. Mecrâ hakkı veya diğer adıyla hakk-ı mesîl, bir taşınmaz üzerinde, başka bir araziyi sulamak ya da bir taşınmazdan atık suları geçirmek amacıyla başkasının taşınmazı üzerinde kurulmuş bir haktır.[90]

Hanefi hukukçulara göre özel kaynak ve geçit hakkının şuf'aya sebebiyet vereceği görüşü ittifak halinde iken, özel mecrâ hakkının şuf'aya sebebiyeti konusunda görüş ayrılığı vardır. Ancak baskın görüş, mecrâ hakkındaki ortaklık sebebiyle şuf'anın doğacağı noktasındadır.[91]

Özel kaynak hakkının cari olduğu sulardan kasıt, gemilerin seyrinin mümkün olmadığı su yollarıdır. Ebu Yusuf'a göre ise bu su yolunun özel olması, en fazla iki kurak araziyi ya da üç parça araziyi sulayabilmesine bağlıdır. Bunlardan daha fazlasını sulayabilen bir nehir artık genel olarak nitelenecektir.[92] Özel kaynak hakkının bulunduğu bir arazi bu hak ile birlikte satılırsa, bu su mecrasından faydalanan diğer kaynak hakkı sahipleri, satılan araziyi şuf'a yoluyla devralma hakkına sahiptir. Burada önem arz eden hususlardan ilki, satılan arazinin kaynak hakkı ile birlikte satılması gerektiğidir. Hakla yüklü olarak satılan taşınmazda şuf'a doğacak; aksi halde şuf'a hakkı kullanılamayacaktır. Nitekim malik taşınmazını bu haktan ârî bir şekilde de satma imkanına sahiptir.[93] Diğer önemli husus ise, yukarıda şartları belirtilen kaynak hakkı ile yüklü arazi satıldığında şuf'a hakkını öne sürebilecek diğer maliklerin arazisinin satılan taşınmaza bitişik ya da ayrı olması, uzak ya da yakın olması veyahut sulama mecrasından doğrudan ya da dolaylı olarak sulanmasının bir öneminin bulunmamasıdır. Buna ilaveten, hakla yüklü taşınmazın (hâkim akâr), şuf'a hakkını kulanabilecek olanlara satılması ile yabancı üçüncü bir kişiye satılması arasında da hakkın doğumu bakımından bir fark bulunmamaktadır.[94]

---

[88] Hacak, *İslam Hukukunda İrtifak Hakları ve İlgili Kavramların Gelişimi*, s. 56.

[89] Merginânî, *Hidâye*, c. 2, s. 306.

[90] Hacak, *İslam Hukukunda İrtifak Hakları ve İlgili Kavramların Gelişimi*, s. 66.

[91] Hafîf, *Milkiyye*, s. 274.

[92] Merginânî, *Hidâye*, c. 2, ss. 306-7; Bir su yolunun özel ya da genel olarak nitelenmesinde asıl olması gereken, zamanın anlayış ve yorumlama biçimidir. Müçtehitlerin zikrettiği bu tanımlamalar, onların zamanındaki şartlara göredir. Abdurrahman Şeyhizade, *Mecmaü'l-enhur fî şerhi mülteka'l-ebhur (Dürrü'l-Müntekâ ile)*, Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1419, c. 4, s. 103.

[93] Mecelle m. 1015; Hocaeminefendizade Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm şerhu mecelleti'l-ahkâm*, İstanbul: Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları, 2017, c. 3, s. 1874.

[94] Hafîf, *Milkiyye*, s. 274.

Klasik kaynaklarda hakk-ı mürur olarak ifade edilen geçit hakkından dolayı şuf'anın doğabilmesi için geçit hakkının özel yolda (tarîk-i hâs) bulunması gerekir. Tarîk-i hâs, Mecelle'nin 956. maddesinde "çıkmaz sokak" olarak ifade edilmiştir. Bu sokaktan başka bir yola geçiş olsa dahi, eğer bu yolu kullanmak sadece geçit hakkı sahiplerine ait ise ve yoldan başkasının geçmesine mani olma hakları da varsa, anılan yol özel yol hükmündedir.[95] Burada şuf'a hakkı, kapısı bu yola açılan evlerden herhangi birinin satılmasıyla doğar ve yine kapısı bu yola açılan diğer evler de şuf'a taleplerini ileri sürebilirler. Burada kaynak hakkında da değindiğimiz gibi, satılan evin şuf'a hakkı sahiplerine ya da üçüncü bir şahsa satılmasının bir önemi yoktur. Ayrıca, satılan evin bir kapısı özel yola açılsa diğer kapısı da umumi yola açılsa veya satılan eve bitişik olan bir ev ile bitişik olmayan arasında herhangi bir fark bulunmamaktadır.[96]

3. Taşınmaza Bitişik Komşu Olma

Hanefi hukukçuları diğer mezheplerden farklı olarak taşınmaza bitişik komşu olmayı da şuf'a hakkına sebep olan durumlardan biri olarak görmüşlerdir. Bu görüşlerine ise şu hadisleri delil olarak göstermektedirler: *"Komşu, bitişiğindeki taşınmazı almada daha hak sahibidir."*[97] Cumhura göre ise komşunun şuf'a hakkı yoktur. Çünkü onlar bu hadisteki "câr" kelimesiyle komşunun değil, ortağın kastedildiğini ifade etmişlerdir.[98]

Hanefi mezhebinin resmi mezhep olarak uygulandığı Osmanlı mahkemelerinde de bitişik komşu şuf'a hakkını öne sürerek, diğer şartları haiz olmak kaydıyla, satılan taşınmaza sahip olmuştur:

> "… medine-i mezbûreye tabi Samandra nâm karye sakini Receb Efendi nâm kimesne mahalle-i mezbûreye vâki' bir taraftan el-Hac Abdi ve bir taraftan Fatma Hatun ve bir taraftan Hüseyin Efendi mülkleri ve tarîk-i âm ile mahdûd bir bâb fevkânî ve bir bâb tahtânî oda ve havlu kenîfi müştemil olup *benim mülk menzilime muttasıl olmağla* hakk-ı şuf'am olan ol hanemin menzili altmış kuruşa merkûm el-hâc Mehmed'e bâtt-ı bey' eylediğini istimâ' eylediğim hînde bilâ te'hîr taleb ve işhâd edip teslîm-i mebî' ve kabz-ı semende bulunmuş olmağla menzil-i mezbûr katına dahî varıp taleb-i şuf'a etmiştim."[99]

---

[95] Mecelle Şarihi Ali Haydar Efendi, Mecelle'deki tarîk-i hâs tarifini yetersiz bularak bu yolun genel bir yola (tarîk-i âm) geçişi olsa da özel yol vasfını kaybetmeyeceğini belirtmiştir. Ayrıca özel yol sahiplerinin bu yoldan başkasının geçmesini engelleyebileceğini de belirtmiştir. Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm,* 2017, c. 3, s. 1780.

[96] Ali el-Hafîf, *Ahkâmü'l-muâmelâti'ş-şer'iyye,* Kahire: Dâru'l-Fikri'l-Arabî, 2008, ss. 126-27.

[97] Mevsılî, *İhtiyâr,* c. 2, s. 46.

[98] Serahsi, *Mebsût,* c. 14, s. 158; Ahmed Ali Taha Reyyân, "Şuf'a", *el-Mevsûatü'l-İslâmiyyeti'l-Âmme,* Kahire: el-Meclisü'l-A'lâ li'ş-Şuuni'l-İslamiyye, t.y., s. 819.

[99] Üsküdar Mahkemesi, nu. 326, vr. 105a. Bitişik komşuluktan kaynaklanan şuf'a davaları için bkz. Üsküdar Mahkemesi, nu. 328, vr. 115b; *İstanbul Kadı Sicilleri İstanbul Mahkemesi 3 Numaralı Sicil (H.1027/ M. 1618),* M. Akif Aydın (proje yön.),

Klasik kaynaklarda bitişik komşu anlamında "câr-ı mülâsık"[100] ifadesi kullanılmakta ve bu ifade satılan taşınmaza bitişik olan ve taşınmazının kapısı başka sokağa açılan bitişik taşınmazın maliki için kullanılır.[101] Yani, şuf'a konusu bina ile bitişik komşu olan binanın kapıları birbirinden farklı sokaklara açılmalıdır. Eğer her iki binanın da kapısı aynı sokağa açılıyorsa aralarında geçit irtifakından dolayı şuf'a oluşur. İrtifak hakkından kaynaklı şuf'a sebebi varken komşuluğa dayalı şuf'a hakkı söz konusu olmaz.[102]

Şuf'a hakkına sebebiyet veren bitişiklik çok küçük bir kenarda olabileceği gibi, taşınmazın büyük bir kısmında da olabilir. Şuf'a hakkını kullanmada da bitişikliğin az veya çok olması hakkın kullanım önceliği bakımından farklı bir rol oynamaz.[103] Fakat bitişikliğin miktarı bazen şuf'a ile alınabilecek yerin alanına etki edebilmektedir. Mesela, bir kişi sahip olduğu köyü içindeki binalar ile satarsa, bu köye arazisi bitişik olan komşu sadece bitişikliğin olduğu bölümü alabilir. Çünkü köyün hepsi tek bir bütün sayılmaz ve parçalardan oluştuğu kabul edilir.[104]

Coşkun Yılmaz (ed.), Yılmaz Karaca – Rasim Erol – Salih Kahriman – Fuat Recep – Sabri Atay – Hüseyin Kılıç (haz.), Mehmet Akman (ar. metin), Fikret Sarıcaoğlu (kon. eden), Mümin Yıldıztaş (koor.), İstanbul: İSAM, 2010, c. 13, s. 249; *İstanbul Kadı Sicilleri Üsküdar Mahkemesi 84 Numaralı Sicil (H.999-1000/ M.1590-1591),* M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Rıfat Günalan (haz.), Mehmet Canatar – Mehmet Akman (ar. metin), Mehmet Canatar (kon. eden) İstanbul: İSAM, 2010, c. 10, s. 470; *İstanbul Kadı Sicilleri Anadolu Sadâreti Mahkemesi 2 Numaralı Sicil (H. 1251-1257/ M. 1835-1841),* M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Salih Kahriman – Mümin Yıldıztaş (çev. yazı), Mehmet Akman – Feridun M. Emecen (son okuma), M. Akif Aydın – Feridun M. Emecen - İdris Bostan – Mehmet İpşirli (son kon.), İstanbul: Kültür AŞ, 2019, c. 94, s. 46, 70; *İstanbul Kadı Sicilleri Bâb Mahkemesi 54 Numaralı Sicil (H. 1102 / M. 1691),* M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Yılmaz Karaca – Rasim Erol – Salih Kahriman – Fuat Recep – Sabri Atay – Hüseyin Kılıç (haz.), Mehmet Akman (ar. metin), Fikret Sarıcaoğlu (kon. eden), Mümin Yıldıztaş (koor.), İstanbul: İSAM, 2011, c. 20, s. 208; *İstanbul Kadı Sicilleri Numaralı Sicil (H. 1067-1069 / M. 1656-1658),* Yılmaz Karaca – Mustafa Yılmaz (çev. yazı), Mehmet Akman (ar. metin), Mehmet Akman – Feridun M. Emecen (son okuma), M. Akif Aydın – Feridun M. Emecen - İdris Bostan – Mehmet İpşirli (son kon.), İstanbul: Kültür AŞ, 2019, c. 50, s. 731.

[100] Câr-ı mülâsık ifadesinin Osmanlı dönemi mahkemelerinde de aynı şekilde kullanıldığına dair bkz. *İstanbul Kadı Sicilleri İstanbul Mahkemesi 12 Numaralı Sicil (H. 1073-1074/M. 1663-1664),* M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Yılmaz Karaca – Rasim Erol – Salih Kahriman – Fuat Recep – Sabri Atay – Hüseyin Kılıç (haz.), Mehmet Akman (ar. metin), Fikret Sarıcaoğlu (kon. eden), Mümin Yıldıztaş (koor.), İstanbul: İSAM, 2010, c. 16, s. 281; *İstanbul Kadı Sicilleri Rumeli Sadâreti Mahkemesi 161 Numaralı Sicil (H.1115-1116 / M. 1704),* M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Salih Kahriman – Coşkun Yılmaz (haz.), Mehmet Akman – Feridun M. Emecen (son okuma), M. Akif Aydın – Feridun M. Emecen - İdris Bostan – Mehmet İpşirli (son kon.), İstanbul: Kültür AŞ, 2019, c. 59, s. 256; *Bâb Mahkemesi 54 Numaralı Sicil,* c. 20, s. 208.

[101] Merginânî, *Hidâye*, c. 2, s. 306; Kadri Paşa, *Mürşidü'l-hayran*, s. 17.

[102] Şeyhizade, *Mecmaü'l-enhur*, c. 4, s. 103.

[103] Hafîf, *Milkiyye*, s. 275; Bilmen, *Hukuk-ı İslâmiyye ve Istılâhât-ı Fıkhiyye Kamusu*, c. 6, s. 133.

[104] İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, s. 362. Yazar, bitişikliğin olduğu ve şuf'a ile alınan kısmın, köyün şuf'a ile alınamayan kısımlarından fiziksel olarak nasıl ayırt edilebileceğine dair bir değerlendirmede bulunmamıştır.

Bitişik komşuluk sebebiyle ortaya çıkan bazı hususlar vardır: Bunlardan biri, bir binada birden fazla kat olması halinde alt ve üst katların birbirine şuf'a hakkını ileri sürmesi halidir. Bu durumdaki bir binada alt ve üst katın malikleri farklı, her iki katın kapısı ayrı ayrı umumi yola çıkıyor ve üst katın yolu alt kattan geçmiyorsa bu komşular birbirine bitişik komşu sayılır ve biri evini sattığında diğerinin şuf'a hakkı doğar. Eğer bu taşınmazlarla ilgili taşınmazın kendisinde veya hakkında ortak olmak gibi komşuluğa göre daha kuvvetli bir öncelik durumu yoksa, bitişik komşu şuf'a hakkını kullanabilecektir.[105] Bu durumdaki bir binada bulunan dairelerin kapısı özel yola (apartmandaki dairelerin merdiveni gibi) çıkıyorsa burada irtifakta ortaklık hükümleri uygulanacak ve daire sahiplerinden birisi evini sattığında binadaki tüm daire malikleri bakımından şuf'a hakkı doğacaktır. Şuf'a irtifaktaki ortaklıktan doğduğu için de satılan daireye bitişik olmayan daire malikleri de haklarını öne sürebilecektir. Ancak binadaki dairelerin kapıları özel yola değil de genel bir yola çıkıyorsa bu hüküm uygulanmayacak, sadece bitişik komşu şuf'a hakkına sahip olacaktır.[106]

Hususiyet oluşturan başka bir mesele ise bitişik komşuların ortak oldukları yerin mahza duvar mı yoksa duvarla birlikte arzın yani yerin mi ortaklık oluşturduğudur. Çünkü her iki ayrı duruma göre iki farklı hüküm ortaya çıkacaktır. Mecelle'nin 1012. maddesinde bir taşınmazın duvarına yer ile birlikte ortak olan kimsenin şerîk olacağı ve bitişiğindeki taşınmaz satıldığında bu taşınmazı câr-ı mülâsık olarak değil, taşınmazın aynında ortak olarak şuf'a hakkını öne süreceği ifade edilmiştir.

Yine Mecelle'nin 1012. maddesindeki bir diğer mesele ise kiriş koyma hakkının şerîk olmaya bir sebep teşkil etmemesidir. Kiriş koyma hakkı, irtifak niteliğinde bir hak olup inşa edilen bir yapının kirişlerinin uçlarını, başkasına ait bir duvar ya da direk üzerine koyma hakkı verir.[107] Bu nitelikte bir hakka sahip olan kişi, kirişlerini dayandırdığı yapı ile kendi taşınmazı arasında bitişikliğe sebebiyet vermekten dolayı câr-ı mülâsık olur. Yani bu hakka sahip kişi şerîk ya da halît sıfatına sahip olmaz. Dolayısıyla kiriş koyma hakkı vasıtasıyla câr-ı mülasık olan kimse, bitişik taşınmaz satıldığında onu şuf'a ile alma hakkına sahip olur.[108]

---

[105] Bilmen, *Hukuk-ı İslâmiyye ve Istılâhât-ı Fıkhiyye Kamusu*, c. 6, s. 133; Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 117.

[106] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, 2017, c. 3, s. 1874.

[107] Hacak, *İslam Hukukunda İrtifak Hakları ve İlgili Kavramların Gelişimi*, s. 65.

[108] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 3, ss. 1881-82; Merginânî, *Hidâye*, c. 2, s. 307.

III. ŞUF'A HAKKINA SAHİP OLANLARIN DERECELERİNE GÖRE SIRALANMASI VE BİRDEN FAZLA HAK SAHİBİNİN TAŞINMAZI PAYLAŞMA USULÜ

1. Şuf'a Hakkına Sahip Olanların Derecelerine Göre Sıralanması

Hanefi mezhebinde şuf'a sebeplerinin fazla olması, hakkı ileri sürecek kişiler arasında belli bir sıralama yapmayı zorunlu hale getirmiştir. Hak sahipleri arasındaki tertibe esas teşkil eden prensibin çıkış noktası *"Şuf'ayı ileri sürme bakımından şerîk, halîtten; halît de komşudan daha çok hak sahibidir."* hadisidir. Burada şerîk, malın kendisinde ortak olanı; halît, taşınmazın haklarında ortak olanı ve komşu ise bitişik komşuyu ifade etmektedir. Hukukçular bu sıralamanın illetini tespit ederken, şuf'a sebebinin kuvvetini ve sebeplerde ortaya çıkabilecek zararın boyutunu esas almışlardır. Yukarıda belirtildiği üzere şuf'anın sebebi olarak başlıca üç sebep bulunmaktadır. İlk olarak, taşınmazın kendisinde ortak olma durumu diğerlerine göre daha kuvvetli bir sebep olduğundan, hakkı ileri sürecek en öncelikli grup budur. Çünkü bir malın kendisindeki ortaklıkta her bir ortak, malın her bir zerresine sahiptir. Hakkı ileri sürecek ikinci grup ise taşınmazın irtifak hakkındaki ortaklardır. Bu ortakların, satılan taşınmaza olan yakınlık ve bitişikliği ilk gruba göre daha azdır. Şuf'a hakkını ileri sürebilecek son grup ise bitişik komşulardır.[109]

Çatalcalı Ali Efendi aşağıdaki fetvasında şuf'a sahiplerinden birinin, şuf'a konusu evin kendi evine olan bitişikliğinin daha fazla olması sebebiyle hepsini almak istemesi karşısında diğer şuf'a sahibinin evin yarısını alabileceğini belirtmiştir. Çünkü komşuluk sebebiyle şuf'ayı öne süren kişilerin kendi mülkleri ile şuf'a konusu mülke olan bitişikliğinin miktar olarak önemi yoktur. Yukarıda da ifade ettiğimiz üzere, şuf'ayı elde etmedeki sebep miktara bağlı değildir; ortaklık ya da bitişik komşuluğun az veya çok farketmeksizin bulunmasıdır:

> "Zeyd, mülk menzilini Amr'a semen-i ma'lûme bey' ve teslim itdikden sonra ol menzile muttasıl mülk menzilleri olan Bekir ve Beşir bey'i istimâ' itdükleri anda ittihâz-ı şuf'a ve şerâitine bitamâmihâ riâyet idüb Bekir ve Beşir menzili a'le's-seviyye almak üzere hükmolunduktan sonra Bekir: "Menzilin benim menzilime ittisâli ziyâdedir" deyu Beşir'in izinsiz menzilin cümlesini almış olsa Beşir, menzilin nısfını şuf'a ile almağa kâdir olur mu?
>
> El-cevâb: Olur."[110]

Şuf'ayı ileri sürebilecek birden fazla grubun varlığı halinde, zikrettiğimiz sıralamada öncelikli olan grup hakkından vazgeçtiğinde, sıra diğer gruba geçtiği halde, Ebu Yusuf'un bu konuda diğerlerinden farklı bir görüşü vardır. Buna göre, taşınmazın kendisindeki ortakların varlığı halinde,

---

[109] Mecelle m. 1010; Mevsılî, *İhtiyâr*, c. 2, s. 46; Serahsi, *Mebsût.*, c. 14, s. 166; Ebü'l-Hüseyin Ahmed b Ebî Bekr Muhammed b Ahmed Kudûrî, *Muhtasaru'l-kudûrî fi'l-fikhi'l-hanefi*, Beyrut: Dârü'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1418, s. 106.

[110] Necati Demirtaş, *Açıklamalı Osmanlı Fetvaları: Fetâvâ-yı Ali Efendi*, İstanbul: Kubbealtı Neşriyat, 2014, c. 2, s. 364.

taşınmazın irtifak hakkındaki ortakların ya da bitişik komşuların şuf'a hakları olmayacaktır. Taşınmazın kendisindeki ortak bu hakkını kullanmasa da durum aynı şekildedir.[111]

Taşınmazdaki irtifak haklarında ortak olunması hallerine ait özel durumlar oluşabilmektedir. Mesela, hem kaynak hakkına hem de geçit hakkına sahip olan bir arazi satıldığında, her iki sebebe dayanan şuf'a sahipleri arasında hakkı ileri sürme noktasında bir öncelik sonralık ilişkisi oluşacaktır. Bu durumda, kaynak hakkı ortakları ilk sırayı alacak ve ardından geçit hakkında ortak olanlar gelecektir.[112] Eğer hakk-ı mesîl ortaklarının da şuf'a ileri sürmesi mümkün ise bu ortaklar diğerlerinden daha sonra gelmek üzere haklarını kullanabileceklerdir. Hanefi hukukçular bu tertibi belirlerken, ortakların sahip oldukları hak sayısını değil, hakkın kuvvetini dikkate almışlardır.[113]

Hakkı ileri sürme bakımından sıralama yukarıdaki gibi olmakla birlikte, bazı grupların kendi içinde oluşan sebepteki kuvvet derecesi sıralamada önem arzedebilmektedir. Taşınmazdaki irtifakta olan ortaklıkta, yukarıda da açıkladığımız üzere, önce kaynak hakkında, ardından geçit hakkında ve en son da su geçirme hakkında ortak olanlar şuf'a haklarını ileri süreceklerdir.[114]

Bir başka mesele ise, kaynak hakkı veya geçit hakkı sebebiyle birden fazla halît bir araya geldiğinde şuf'a hakkını en hususi olandan en umumi olana doğru öne sürmek gereklidir.[115] Şöyle ki, küçük bir nehirden açılmış su yolunda kaynak hakkı bulunan bir arazi bu hak ile birlikte satılınca, şuf'a hakkına sahip iki grup ortaya çıkar: Su yolunda kaynak hakkı olanlar ve küçük nehirde kaynak hakkı olanlar. Bu iki grup arasında şuf'a hakkını ileri sürme önceliği bakımından su yolunda kaynak hakkı olanlar ilk sıradadır. Çünkü bu su yolu, küçük nehirden açılmış bir şube hükmünde olup diğerine göre daha hususidir ve hususi olanın umumi olana üstünlüğü vardır. Ancak, küçük nehrin olduğu arazi kaynak hakkı ile birlikte satıldığında ise bu sefer küçük nehirde ve su yolunda kaynak hakkı bulunan her ortak şuf'a hakkını eşit şekilde ileri sürebilir. Bir başka örnek ise, bir çıkmaz sokak ve ona bağlı şubesi hükmünde başka bir çıkmaz sokak olsa, kapısı şube hükmündeki sokağa açılan bir ev satıldığında bu sokağa kapısı açılan tüm ev sahipleri, diğer çıkmaz sokağa kapısı açılan ev sahiplerine göre daha hususi kabul edilirler. Şuf'a hakkını ileri sürme dereceleri ise öncelikle şube olan sokaktakilere daha sonra ana çıkmaz sokaktaki ev sahiplerine aittir.[116]

---

[111] Merginânî, *Hidâye*, c. 2, s. 306.

[112] Mecelle m. 1016.

[113] Hafîf, *Milkiyye*, s. 275.

[114] Hafîf, *Milkiyye*, s. 275.

[115] Mecelle m. 1014.

[116] Bilmen, *Hukuk-ı İslâmiyye ve Istılâhât-ı Fıkhiyye Kamusu*, c. 6, ss. 133-34.

2. Şuf'a Hakkına Sahip Kişilerin Birden Fazla Olması Halinde Taşınmazın Paylaşımı

Şuf'a hakkını kullanabilecek bir kişi varsa, bu kişi satılanın tamamını alma hakkına sahiptir. Ancak aynı grupta hakkı ileri sürebilecek birden fazla kişi varsa ve bunların hepsi de satılanı almak istiyorsa, satılan bunların arasında eşit olarak paylaştırılır. Şuf'a sahiplerinin, haklarına sebep olan ortaklıktaki pay miktarlarına göre taksim yapılmaz. Bir başka deyişle, taşınmazın kendisinde üç ortak olsa ve bunlardan biri taşınmazın yarısına, biri dörtte birine ve diğeri de dörtte üçüne sahip olsa; şuf'a ile alacakları taşınmaza, sahip oldukları birbirinden farklı payların miktarına göre değil, ortakların sayısı miktarınca sahip olacaklardır. Üç ortaktan her biri satılan taşınmazın üçte birini elde eder.[117] Çünkü ortakların hakkını doğuran sebep –ortaklık ya da komşuluk olsun- aynıdır. Hakkı doğuran sebepteki kuvvet aynı olunca hakkı elde etmedeki kuvvet de aynı olmaktadır.[118]

Diğer üç mezhebe göre ise, şuf'a hakkı sahipleri birden fazla olursa şuf'a konusu taşınmaza, ortak oldukları taşınmazdaki hisseleri nispetinde sahip olabilirler.[119]

Anadolu Sadareti Mahkemesi'nde verilen bir hükümde taşınmazın iki şuf'a sahibinden biri şuf'a konusu taşınmazdaki yarım hissesini talep etmiş ve mahkeme diğer şartların da varlığı halinde şuf'aya hükmedilmesi gerekeceğine karar vermiştir:

> "… Pavlos oğlu Yorgi zimmînin mütemekkin olduğu menzili ittisâlinde Marad oğlu Yuvan zimmînin menzili ve üst tarafında dahi Nikola zimmînin menzili olup mersûm Yorgi zimmînin ilm ü haberi olmaksızın mesfûr Nikola kendi menzilini mersûm Yuvan zimmîye bey' edip ol dahi iştirâ ve kabûl etmiş olmağla mesfûr Yorgi zimmî bi-hakkı'ş-şuf'a bey' olunmuş olan menzil-i mezkûrdan şuf'a tarîkiyle *nısf menzil-i mezkûru taleb eyledikde* vermekde mersûm Nikola muhâlefet etmiş olduğundan fürûht olunmuş olan menzil-i mezkûrdan bi-tarîkı'ş-şuf'a nısfını alıverilmek husûsu bâbında mütesellim ve nâibine hitâben bir kıt'a emr-i âlînin sudûru niyâzında olduğu meâl-i arzuhâlden müstebân olmağla bu sûretde sâhib-i arzuhâl olan mersûm Pavlos oğlu Yorgi zimmînin istid'â eylediği menzilden şuf'a ittihâzı menâzil-i mezkûre mülk olduğu tebeyyün eylediği takdîrde ve şerâit-i şuf'aya dahi bi-tamâmihâ mahâllinde riâyet eylemiş ise da'vâsı mesmû' olacağı ve istid'âsı mûcebince tarafeyn mahâllinde bi'l-muvâcehe ber-nehc-i şer'î terâfu'-i şer' ve ihkâk-ı hak olunmak bâbında…"[120]

---

[117] Mecelle m. 1013; Mevsılî, *İhtiyâr*, c. 2, s. 46.

[118] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, ss. 106-7.

[119] Muhammed Kurtubi İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, Beyrut: Dâru İbn Hazm, 1416, s. 1410.

[120] *Anadolu Sadâreti Mahkemesi 2 Numaralı Sicil*, c. 94, s. 46. Aynı yönde bkz. *Bâb Mahkemesi 3 Numaralı Sicil*, c. 17, s. 573.

IV. ŞUF'ANIN DOĞUM ŞARTLARI

Şuf'a hakkının doğabilmesi için gerekli şartların bir kısmı şuf'a konusu mala (meşfû'), bir kısmı şuf'a hakkının doğmasına sebep olan mala (meşfû' bih), diğerleri de alıcı ile satıcı arasında yapılan sözleşmeye dair şartlardır.

1. Şuf'a Konusu Mala Dair Şartlar

1.1. Şuf'a Konusu Mal Taşınmaz Olmalı

Hanefi hukukçulara göre şuf'a özel mülkiyete tabi taşınmaz arazide, araziye tabi olduğu sürece ağaç ve binalarda, arazi ile birlikte satıldığı takdirde meyve ve tarım ürünlerinde ve taşınmaza tabi bütün taşınır mallarda cereyan eder. Şuf'a sahibi hakkını ileri sürüp taşınmazı almak istediğinde sadece taşınmazın kendisine değil yukarıda sayılanlarla birlikte ona sahip olur.[121]

1.1.1. Taşınır Mallarda Şuf'anın Olmaması

Şuf'a ancak taşınmaz mallar üzerinde terettüp eder. Bu taşınmaz, bir arazi olabileceği gibi müstakil ev, konak veyahut bostan da olabilir. Hatta taksimi mümkün olmayan[122] hamam ve fırın gibi taşınmazlar da şuf'a hakkının konusu olabilmektedir. Çünkü, taşınmazı alan yeni malikin sebep olacağı zarar taksimi mümkün olsun ya da olmasın her taşınmazda ortaya çıkmaktadır.[123] Bu konuda Hanefi hukukçuları *"Ev olsun arazi olsun her şeyde şuf'a vardır"* hadisini delil olarak zikrederler.[124] Cumhura göre ise, paylaştırılması mümkün olmayan taşınmazlarda şuf'a cari olmaz.[125]

19. yüzyıl İstanbul Mahkemesi'nde taşınır mallarda şuf'a olmadığına dair bir hüküm verilmiştir:

> "… İstanbul'da Tarakçılar sûkunda vâki' bir bâb kahve dükkânı derûnunda mevcûde beyne'l-esnâf gedik ta'bir olunur âlât-ı lâzime-i ma'lûmenin nısfı benim ve nısf-ı âharı hâzır-ı merkûm Mustafa'nın yedimizde iştirâken ve şayi'an mülkümüz iken mezbûr Mustafa Ağa âlât-ı lâzime-i merkûmeden nısf hissesini işbu mezbûr Ahmed Ağa'ya bin beş yüz guruş semen tesmiyesiyle bey' ve temlîk ol dahi iştirâ ve temellük ve kabûl eylediği mesmû'a oldukda mücîz olmayıp ittihâz-ı şuf'a etmemle medfû' olan semen-i merkûmu benden alıp

---

[121] İbrahim Desûkî eş-Şihâvî, "Mâ yesbütü fîhi hakku'ş-şuf'a", *Mecelletü'l-Ezher*, c. 46, sy. 6 (1974), s. 623.

[122] Paylaştırılması mümkün olmayan. Taksimden önce elde edilen menfaatin taksimden sonra elde edilememesi bir malın taksiminin mümkün olmaması sonucuna yol açar. Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, 2017, c. 3, s. 2078.

[123] Şafak, *Hadislerde ve Mukayeseli Hukukta Şuf'a Hakkı*, s. 72.

[124] Kudûrî, *Muhtasar*, s. 106; Merginânî, *Hidâye*, c. 2, s. 315; Serahsi, *Mebsût*., c. 14, s. 170.

[125] İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, ss. 1403-4.

nısf-ı âlât-ı lâzime-i mezkûreyi bana versin deyü takrîr-i meşrûhu üzere âlât-ı lâzime-i merkûme menkûlât kabîlinden olup ve *menkûlâtda şuf'a câriye olmamağla* mütâlebeye kâdir olmadığı…"[126]

Menkul mallar ise dört mezhebin hukukçularına göre şuf'a hakkının konusu olamaz. Dolayısıyla ticaret malları[127], hayvanlar ve gemilerde şuf'a hakkı yoktur. Taşınır mallar sadece üzerlerinde bulunduğu taşınmaza tabi ise ve aynı zamanda taşınmazla birlikte satılırsa şuf'anın konusu olabilmektedir.[128] Fakat taşınır malın şuf'aya dahil olması için bu taşınırın araziye tabi olabilecek bir mal olması gerekir. Bu noktada, araziye tabi olabilecek mal ikiye ayrılabilir. Bu taşınır ya bir ağacın meyvesi gibi araziye bağlı olan bir şeye bağlıdır ya da sulama ve ekip biçme aletleri gibi araziye bağlı olmayan bir maldır. Araziye bağlı olmayan ama tabiiyet ilişkisine konu olabilen bu mallar arazinin kullanım amacına göre farklılık gösterebilir. Mesela bir tarım arazisi üzerinde bu faaliyet maksadıyla kullanılmayan taşınır mallarda şuf'a olmaz.[129]

Eğer taşınır, araba gibi araziye hem bağlı değil hem de araç-gereçten sayılmayan bir mal ise şuf'a hakkı sahipleri araziyi araba olmaksızın alabilir. Aynı şekilde müşterek bir bina araziden bağımsız satılsa, bina ortakları satılan payı şuf'a ile satın alamazlar. Çünkü bina, kendi başına menkul mal hükmündedir ve araziye olan tabiiyeti ortadan kaldırıldığı için şuf'a gerçekleşmez.[130]

1.1.2. Üst Katın Şuf'a Hakkı

Hanefiler üst katın alt kat üzerinde bulunan karâr hakkından dolayı üst katı gayrimenkul hükmünde kabul ettikleri için, birden fazla katı olan binada üst ve alt katların malikleri birbirinden farklı ise alt kat satıldığında, üst kat maliki komşuluk sebebiyle şuf'a hakkına sahip olacaktır. Aynı sonuç tersi durumda da geçerlidir. Yani üst kat satıldığında, alt kat sahibinin de şuf'a hakkı mevcuttur.[131]

---

[126] *İstanbul Kadı Sicilleri İstanbul Mahkemesi 78 Numaralı Sicil (H. 1216-1217 / M. 1801-1803),* M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Ayhan Işık – Esra Yıldız – Salih Kahriman (çev. yazı), Mehmet Akman – Fikret Sarıcaoğlu (son okuma), M. Akif Aydın – Feridun M. Emecen - İdris Bostan – Mehmet İpşirli (son kon.), İstanbul: Kültür AŞ, 2019, c. 8, s. 525.

[127] "… âlât-ı mezkûra aruz makulesinden olub *aruzda şuf'a câriye olmamağla* müdde'iyye-i mersûme İzmeragda nasrâniyenin da'vâ-i mezkûrasıyla şer'ân iltifât olunmayub…" Nazan Tekin Gündoğdu, *İstanbul Bâb Mahkemesi 303 No'lu Şer'iyye Sicili'nin Transkripsiyonu Ve Değerlendirilmesi (H.1203-1205 / M. 1789-1791)*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi Tezi), İstanbul: Marmara Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü, 2019, s. 99.

[128] Zuhaylî, *el-Fıkhü'l-İslâmî*, c. 5, s. 795; Kudûrî, *Muhtasar*, s. 106.

[129] eş-Şihâvî, "Mâ yesbütü fîhi hakku'ş-şuf'a", s. 622.

[130] Mecelle m. 1020; Şeyhizade, *Mecmaü'l-Enhur*, c. 4, s. 114; eş-Şihâvî, "Mâ yesbütü fîhi hakku'ş-şuf'a", s. 622.

[131] Molla Hüsrev, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, s. 295.

Her iki durumda da satılan katın bitişik yan komşuları varsa bunlar da komşuluk sebebiyle şuf'a haklarını ileri sürebilirler. Burada dikkat edilmesi gereken husus ise, yan komşuların şuf'a haklarını ileri sürebilmeleri için, üst ve alt kat arasında irtifak hakkı gibi komşuluğa nisbetle daha kuvvetli bir şuf'a sebebinin bulunmaması gerektiğidir. Mesela üst ve alt kat arasında özel yol olarak nitelenebilecek bir yol bulunması halinde üst ve alt katlar birbirlerine olan şuf'a taleplerini irtifak hakkındaki ortaklığa dayanarak yapabileceklerdir. Bu durumda yan komşuların şuf'a sebepleri daha zayıf konumda olduğundan taşınmaza öncelikli olarak sahip olamayacaklardır.[132]

Birden fazla katı bulunan bir binadaki her katın kapısı sokağa çıkıyorsa her birinin yolları ayrı olduğundan bu katların birbirlerine karşı ileri sürdükleri şuf'a talebi komşuluğa dayalı gerçekleşir. Bu halde yan komşular varsa onlar da şuf'a haklarını kullanabilirler.[133]

1.2.Şuf'aya Konu Taşınmazın Mülk Olması

Şuf'aya konu gayrimenkul mala dair şahsi mülk olması şartı vardır. Yani taşınmazın vakıf arazi ya da mîrî arazi gibi şahsi mülkiyete sebebiyet vermeyen bir hukuki nitelikte olması halinde böyle bir arazide şuf'a hakkı cari olmaz. Dolayısıyla bu türden arazi üzerindeki bina satıldığında da şuf'a hakkı oluşmaz.[134]

Öşür ya da haraç toprakları şahsi mülkiyete konu olduklarından bunlarda şuf'a hakkı geçerlidir.[135] Osmanlı döneminde mîrî arazinin öşür veya haraç toprak olarak zannedilebilmesi sebebiyle bu arazinin alım-satım, kiralama, rehin ve şuf'a işlemlerine konu edilmesi ulemaya sorulmuş; ulema ise bu arazinin devlete ait olduğunu ve saydığımız hukuki işlemlere konu olamayacağını belirtmiştir.[136]

Osmanlı mahkemelerinde şuf'aya konu olan taşınmazların "mülk" olma vasfı kayıtlarda birçok kez vurgulanmıştır:

> "… mahalle-i mezbur(e)de vâkî' sâkin olduğum menzile ittisâl olan câr-ı mülâsıkım oğlum İbrahim b. Mehmed bunda mülk olup bir taraftan benim mülk ve bir taraftan diğer oğlum

---

[132] el-Hafîf, *Ahkâmu'l-Muâmelâti'ş-Şeriyye*, s. 135.

[133] Mecelle m. 1011; Şafak, *Hadislerde ve Mukayeseli Hukukta Şuf'a Hakkı*, s. 61.

[134] Mecelle m. 1017, 1019; Şeyhülislam Ebussuud Efendi, *Ma'rûzât*, İstanbul: Klasik Yayınları, 2013, s. 213. Arazi Kanunnamesi m. 46. Orhan Çeker, *Arazi Kanunnamesi*, İstanbul: Ebru Yayınları, 1985, s. 32.

[135] İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, s. 327. Öşür ve haraç topraklarının şahsi mülkiyete tabi olduğuna dair bkz. M. Akif Aydın, *Türk Hukuk Tarihi*, İstanbul: Beta Basım Yayım, 2013, ss. 365-70.

[136] Ahmed Akgündüz, *Osmanlı Kanunnameleri ve Hukuki Tahlilleri: I. Ahmed, I. Mustafa ve II. Osman Devirleri Kanunnameleri (1012/1603-1031/1622)*, İstanbul: Osmanlı Araştırmaları Vakfı, 1996, c. 9, ss. 426-27; Ahmed Akgündüz, *Osmanlı Kanunnameleri ve Hukuki Tahlilleri: IV. Murad, I. İbrahim ve IV. Mehmed Devri Kanunnameleri*, İstanbul: Osmanlı Araştırmaları Vakfı, 2015, c. 10, s. 46.

Süleyman Efendi mülk ve bir taraftan Süleyman Beşe mülk ve bir taraftan tarîk-i âm ile mahdûd bir bâb tahtânî oda ve dehlîz ve ber-karâr bahçe müştemil *mülk menzilini* tarih-i kitâbdan bir gün mütekaddim benim gıyabımda ben şefi‘ ve şuf‘aya tâlib iken on beş guruşa merkûm Hasan Beşe'ye bey‘-i kat‘î ile bey‘ ve teslîm ol dahî iştirâ ve tesellüm ve def‘-i semen eylediğinden…"[137]

"… karye-i merkûmede vâki' mülk menzilime muttasıl Dimo ve Hristo v. İsteryano nâm zimmîlerin *mülk menzillerini* yedi bin akçeye iştirâ eylemiş…"[138]

"… karye-i merkûmede vâki' bir cânibi Marko Ermeni mülküne ve bir cânibi Andriyas Ermeni ve bir cânibi Marko Ermeni mülküne ve bir cânibi tarîk-i âma müntehî bir sofa ve tâbhane ve örtme ve havluyu müştemil *mülk menzilini* seksen riyâlî guruşa iştirâ ve kabz eylediğimden sonra…"[139]

Mîrî arazininin tasarruf haklarının devri sonrasında şuf'a sahibi olduğunu düşünen kişilerin mahkemeye başvurması sonucu yukarıda belirttiğimiz minvalde davacı açısından menfi yönde kararlar verilmiştir:

"… fi'l-vâki' zikr olunan tarla müdde'î-i mezbûrun tarlasına muttasıl olup lâkin zikri mürûr eden tarla *ar[z]-ı mîrî olup şer'an ahkâm-ı şuf'a cariye değildir*…"[140]

"… sâlifü'z-zikr *arâzi-i mîriyede şuf‘a da‘vâsı meşrû‘a olmamağla* müdde‘î-i mezbûr Bostanî Süleyman zikr olunan emlâk ve tarlalarda da‘vâ-yı şuf‘a ile mezbûrân Osman ve Mustafa'ya bî-vech mu‘ârazadan men‘ olundukları…"[141]

---

[137] Üsküdar Mahkemesi, nu. 328, vr. 115b.

[138] *İstanbul Kadı Sicilleri Eyüb Mahkemesi (Havass-ı Refia) 19 Numaralı Sicil (H. 1028 - 1030 / M. 1619 - 1620),* M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Yılmaz Karaca – Rasim Erol (haz.), Mehmet Akman (ar. metin), Fikret Sarıcaoğlu (kon. eden), Mümin Yıldıztaş (koor.), İstanbul: İSAM, 2011, c. 2, s. 296.

[139] *İstanbul Mahkemesi 12 Numaralı Sicil*, c. 16, s. 281. Aynı yönde bkz. *Mahfel-i Şer‘iyyât Mahkemesi 3 Numaralı Sicil,* c. 97, s. 137; *Rumeli Sadâreti Mahkemesi 161 Numaralı Sicil,* c. 59, s. 256; *İstanbul Kadı Sicilleri Üsküdar Mahkemesi 531 Numaralı Sicil* (H. 1204-1207 / M. 1790-1793), M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Yılmaz Karaca – Abdülkadir Altın – Nedim Pakırdağ (çev. yazı), Mehmet Akman – Feridun M. Emecen (son okuma), M. Akif Aydın – Feridun M. Emecen - İdris Bostan – Mehmet İpşirli (son kon.), İstanbul: Kültür AŞ, 2019, c. 81, s. 242; *Bâb Mahkemesi 54 Numaralı Sicil,* c. 20, s. 208; *Mahfel-i Şer‘iyyât Mahkemesi 3 Numaralı Sicil,* c. 97, s. 137; *İstanbul Kadı Sicilleri Rumeli Sadâreti Mahkemesi 106 Numaralı Sicil (H. 1067-1069 / M. 1656-1658),* M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Yılmaz Karaca – Mustafa Yılmaz (çev. yazı), Mehmet Akman (ar. metin), Mehmet Akman – Feridun M. Emecen (son okuma), M. Akif Aydın – Feridun M. Emecen - İdris Bostan – Mehmet İpşirli (son kon.), İstanbul: Kültür AŞ, 2019, c. 50, s. 731.

[140] *İstanbul Kadı Sicilleri Galata Mahkemesi 90 Numaralı Sicil (H. 1073 - 1074 / M. 1663),* M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Fuat Recep – Salih Kahriman (haz.), Mehmet Akman (ar. metin), Mustafa Oğuz (kon. eden), Mümin Yıldıztaş (koor.), İstanbul: İSAM, 2012, c. 40, s. 354; Aynı yönde bkz. *İstanbul Mahkemesi 78 Numaralı Sicil,* c. 82, s. 365.

[141] *Üsküdar Mahkemesi 531 Numaralı Sicil,* c. 81, s. 242.

Aynı şekilde vakıf arazisinin kullanım hakkının devredildiği bir olayda şuf'a sahibi olduğunu iddia eden davacının davası reddedilmiştir:

> "…arsa-i halîyeyi bi'l-icâreteyn ve bâ izni mütevelli zilyed olan Şerbetçi Yuri v. Endun muvâcehesinde mâru'z-zikr vakf-i arsa-i halîye benim bi'l-icâreteyn ve bâ izni mütevelli taht-i tasarrufunda olan bir bâb vakf-i menzilim iktisalında [ittisâlinde] olmağla bundan akdem arsa-i mezkûrenin mutasarrıfı Bâlko zimmî benim haber ve ilmim olmaksızın üç yüz gurûş bedel-i makbûz mukabelesinde işbû mesfûr Yuri zimmîye bâ izni mütevelli nizâ' ve tefriz itmişdi. El- hâletü hâzihi arsa-i mezkûreyi benim içün hak-i talb-i şuf'â [hakk-ı taleb-i şuf'a] olmağla bedel-i mezkûru üç yüz gurûş yedimden ahz ve arsa-i mezkûreyi bana teslîme mesfûr Yuri zimmîye tenbîh olunmak matlûbumdur deyü eylediği *şuf'â da'vâsı vakıfta cârî olmayûb* şer'en mesmuâ ve mukir olmamağla…"[142]

Osmanlı mahkemelerinde açılan bir davada davalının, satın aldığı bahçenin mukataalı vakıf arazisi olduğunu öne sürmesi üzerine mahkeme bilirkişi atamış, bahçenin vakfa ait olduğunu tespit etmesi üzerine ise davacının şuf'a iddiasını reddetmiştir.[143]

1.3. Taşınmazın Taksimi Halinde Şuf'anın Olmaması

Klasik fıkıh eserlerinde kısmet olarak ifade edilen taksim işlemi paylı mülkiyete tabi taşınmazdaki her bir payı belirli hale getirmektir. Bilindiği üzere paylı mülkiyette paydaşların taşınmaz üzerindeki hisseleri tüm mala yaygın olduğundan hangi paydaşın taşınmazın hangi kısmı üzerinde tasarruf edebileceği belirlenmiş değildir. Ancak paydaşlar bu belirsizliği kendi rızalarıyla ya da mahkeme hükmü vasıtasıyla giderebilirler. Taksim işlemi yapılan taşınmazda her bir ortağın hissesi ayrı ayrı mekanlara münhasır olmaktadır. Taşınmazın paydaşların isteği veya mahkeme kararı ile taksim

---

[142] Sibel Yeneroğlu, *144 Numaralı (1805/1806-1806/1807 M.) (1220-1221 H.) Beşiktaş Şer'iyye Sicili*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi Tezi), Elazığ: Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2016, s. 268.

[143] "… bahçe-i merkūmenin arsası merhûm Sultan Bayezid Hân -aleyhi'r-rahmeti ve'l-gufrân- Vakfı'ndan olmağla beher sene cânib-i vakfa otuz üç akçe mukāta'ası vardır deyü iddi'â edip ve müdde'iyye-i mezbûre hâl minvâl-i muharrer üzere olduğunu ani'l-ikrâr ve'l-inkâr müteredde olmağla mevlânâ-yı mezkûr dahi husûs-ı mezbûra bî-garaz *ehl-i vukūf* Müslimînden vakf-ı mezbûrun câbîsi Çorbacızâde el-Hâc Mustafa ve mahalle-i mezbûre imâmı el-Hâc İsmail Efendi ve İsmail Çelebi b. Ali ve Mehmed Çelebi b. Ali nâm kimesnelerden istifsâr ve istihbâr eyledikde fi'l-hakīka bahçe-i mahdûd-ı merkūmun arsası zevce-i meşrûh-ı merhûm Sultan Bayezid Hân Vakfı'ndan olup beher sene cânib-i vakfa otuz üç akçe mukāta'ası olduğunu müdde'iyye-i mezbûre Emine Hâtun muvâcehesinden her biri alâ tarîki'ş-şehâde haber verip ve bu makūle *mukāta'alı arsada şuf'a da'vâsı meşrû' olmadığı*…" *İstanbul Kadı Sicilleri Galata Mahkemesi 259 Numaralı Sicil (H. 1137-1138 / 1724-1725)*, M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Hüseyin Kılıç – Salih Kahriman (çev. yazı), Mehmet Akman – Feridun M. Emecen (son okuma), M. Akif Aydın – Feridun M. Emecen - İdris Bostan – Mehmet İpşirli (son kon.), İstanbul: Kültür AŞ, 2019, c. 63, s. 218; Taylan Akyıldırım, *259 Numaralı Şer'iyye Sicili Defterine Göre Galata (Metin ve Değerlendirme)*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi Tezi), İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2010, s. 307.

edilmesi halinde bu taşınmaz üzerinde şuf'a hakkı doğmayacaktır. Çünkü kısmet, hukuki olarak bir yönüyle ifraz, diğer bir yönüyle de mübadele olarak değerlendirilir.[144] Mesela, iki kişinin ortak olduğu bir arazide taksim işlemi yapıldığında ortak, kendi hissesine düşen yarım paya hem ifraz hem de mübadele yoluyla sahip olmaktadır.

Taksim işlemi, mutlak anlamda edimlerin karşılıklı olarak değişimini içermediği için satış sözleşmesindeki muavaza karakterini ihtiva etmez. Buna bağlı olarak, iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmeye bağlanan hukuki sonuçlar doğmadığından şuf'a hakkının böyle bir muamele neticesinde oluşacağı da söylenemez.[145] Halbuki şuf'a her yönüyle mutlak bir mübadele anlamı barındırmaktadır.[146]

Taksim neticesinde ifraz ile paydaşın taşınmaz üzerindeki kabzı tamamlanmış olur. Yani paydaş, taksim sonucu arazide var olan paylı mülkiyet ortadan kalktığından, fiziksel olarak ayrılmış kısmında istediği şekilde tasarruf etme hakkını haiz olup kabzın amacı olan faydalanma gayesine de erişmiş olur.[147]

2. Sözleşmeye Dair Şartlar

2.1.Satış Sözleşmesi Veya Bunun Hükmünde Sözleşme Olması

Satış sözleşmesi hukuki niteliği itibariyle iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olup, bu sözleşme ile mülkiyet nakli de gerçekleşmektedir. Hanefi hukukçular şuf'aya sebebiyet verebilecek sözleşme tipini tespit ederken, bu sözleşmenin her iki taraf bakımından ivazlı ve mülkiyet naklini sağlayan bir sözleşme olması gerektiği üzerinde durmuşlardır. Bu şartları sağlayan tipik sözleşme satış sözleşmesidir.[148] Satış sözleşmesi ile alıcı bir mal edinirken, satıcı da buna mukabil para veya mal edinir.

Osmanlı mahkemelerinde açılan davalarda şuf'aya sebebiyet veren sözleşmelerin tamamının satım olduğunu görmekteyiz. Mahkemeler alıcı ve satıcı arasında yapılan sözleşmenin nitelendirilmesine dikkat etmiş ve kararlarını buna göre vermişlerdir. Satış sözleşmesi ya da şuf'aya kaynaklık eden diğer sözleşmeler haricinde mahkemeler davaları reddetmiştir.

---

[144] Mecelle m. 1027; İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, s. 346. Taksim, paylı mülkiyete tabi bir malda her paydaşın payının belirli hale getirilmesidir. Bu paylaşım sonucunda her paydaş payına düşen hisse üzerinde tam mülkiyet hakkına sahiptir. Kısmet işlemi sonucunda paylı mülkiyet ilişkisi ortadan kalkar ve her payda müstakil mülkiyet oluşur. Taksim işlemi her malda elverişli olamamaktadır. Ancak taksim edilmeden önceki menfaati taksim edildikten sonra da karşılayabilecek mallarda taksim geçerlidir. Hamza Aktan, "Kısmet", *DİA*, Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı, 2002, c. 25, ss. 497-98.

[145] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 121; Şeyhizade, *Mecmaü'l-enhur*, c. 4, s. 114.

[146] Selim Rüstem Bâz el-Lübnanî, *Şerhu'l-mecelle*, 3. bs., Beyrut: el-Matbaatü'l-Edebiyye, 1923, s. 577.

[147] Molla Hüsrev, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, s. 309.

[148] Mecelle m. 1021-1022; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, 2017, c. 3, ss. 1891-92.

"… mesfûre Mariyora sihâm-ı mezkûre üzere üç sehmini işbu hâzır bi'l-meclis Haçador v. Ohan zimmîye bey'-i bâtt ile yetmiş beş guruşa *bey' edüp* kabz-ı semen kılıp teslîm-i mebî' etmişdir…"[149]

"… menzil-i mahdûd-ı mezbûru mâlike olan mezbûre Âişe bt. Abdullah nâm hâtun bundan akdem işbu hâzır bi'l-meclis mûmâ-ileyh İbrahim Efendi'ye bin iki yüz kıt'a esedî guruşa *bey' ve teslîm ettiği*…"[150]

"… cemî'-i menzili cümle tevâbi' ve levâhıkı ve kâffe-i menâfi' ve mürâfıkı ile râyic fi'l-vakt on iki bin akçe semen-i mu'ayyen-i makbûz ile kendi malıyla ve kendi nefsi *için satın almıştı*…"[151]

Osmanlı mahkemesinde görülen bir davada arazinin tasarruf hakkının devredilmesi üzerine davacı, şuf'a hakkını öne sürerek araziyi alabileceğini düşünmüş ancak mahkeme hukuki muamelenin satış olmamasından dolayı davayı reddetmiştir.

"… karye-i mesfûre sınırında vâki' bir tarafı İstefano ve bir tarafı Eşrefli çayırlarına ve bir tarafı benim çayırıma ve bir tarafı tarîk-i âma müntehî olup Trandafilo ve Salona ibnihâ Todor nâm zimmiyyeler tasarruflarında[ki] çayırın *hakk-ı tasarrufunu* sâhib-i arz ma'rifetiyle mezbûr Yani'ye *tefvîz edip* mukābelesinde iki bin üç yüz akçesi alınmış benim haberim yoğidi hâlâ mesmû'um olup şuf'a da'vâsın taleb ederin deyicek arâzi husûsunda şuf'a câriye olmamağın mesfûr Efrenko bu husûsa müte'allik da'vâdan men' olundukdan sonra…"[152]

Bir başka davada ise şuf'a hakkı talep edilememesi için alıcı taşınmazı kiraladığını, satın almadığını öne sürerek şuf'a talebinden kurtulmaya çalışmıştır.

"… Kiryako bt. Filipa nâm zimmîyenin evini ben seferde iken Harsefine bt. Ekşino nâm zimmîyeye iştirâ edip seferden geldiğimde merkūme *ben kirâ ile aldım satın almadım* deyu dâimâ beni mağdûr edip hâlâ haber aldım ki sekiz bin beş yüz akçeye bey'-i kat'î ile iştirâ eylediğin istimâ' eylediğimde…"[153]

---

[149] Adalar Mahkemesi 1 Numaralı Sicil, c. 75, s. 117.

[150] *Bâb Mahkemesi 3 Numaralı Sicil,* c. 17, s. 573.

[151] *İstanbul Mahkemesi 3 Numaralı Sicil,* c. 13, s. 249. Aynı yönde bkz. *İstanbul Kadı Sicilleri Rumeli Sadareti Mahkemesi 21 Numaralı Sicil (H. 1002-1003/M. 1594-1595),* M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Hüseyin Kılıç – Rasim Erol (haz.), Mehmet Akman (ar. metin), Fikret Sarıcaoğlu (kon. eden), Mümin Yıldıztaş (koor.), İstanbul: İSAM, 2011, c. 12, s. 114; *Anadolu Sadâreti Mahkemesi 2 Numaralı Sicil,* c. 94, s. 46, 70; *Rumeli Sadâreti Mahkemesi 106 Numaralı Sicil,* c. 50, s. 731.

[152] *İstanbul Kadı Sicilleri Eyüb Mahkemesi (Havass-ı Refia) 3 Numaralı Sicil (H. 993 - 995 / M. 1585 - 1587),* M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Baki Çakır – Ayşe Seyyide Adıgüzel – Zeynep Trabzonlu – Hilal Kazan (haz.), Tahsin Özcan (ar. metin), Tahsin Özcan (kon. eden ve koor.), İstanbul: İSAM, 2011, c. 22, s. 103.

[153] *Üsküdar Mahkemesi 84 Numaralı Sicil,* c. 10, s. 470.

Aşağıda da ifade edileceği üzere, alıcı ve satıcı arasında yapılan satış sözleşmesinin geçerli (sahih) olması gereklidir. Mahkeme kayıtlarında birçok kez satış sözleşmesinin geçerli olması üzerinde durulmuştur.

> "… mesfûre Mariyora sihâm-ı mezkûre üzere üç sehmini işbu hâzır bi'l-meclis Haçador v. Ohan zimmîye *bey'-i bâtt ile* yetmiş beş guruşa bey' edüp kabz-ı semen kılıp teslîm-i mebî' etmişdir…"[154]

> "… mezbûretân Âlime ve Zeyneb hisse-i şâyi'alarını işbu mezbûr Osman'a beşer guruşdan on guruşa *bey'-i kat'î* ile bey' ve teslîm ve kabz-ı semen eyledikleri…"[155]

> "… haber aldım ki sekiz bin beş yüz akçeye *bey'-i kat'î ile* iştirâ eylediğin istimâ' eylediğimde…"[156]

> "… merkûm Hasan Paşa cemî' menzil-i merkūmu kâffe-i hukūk ve merâfıkı ile on beş bin dört yüz fıddî râyic [fi'l]-vakt akçeye bana *bey'-i bâtt-ı sahîh* ile bey' ve teslîm edip ben dahi nefsim için iştirâ ve tesellüm ve kabz eylediğimden sonra…"[157]

Yukarıda verdiğimiz kayıtlardan da anlaşılacağı üzere satış sözleşmesinin her iki taraf açısından bağlayıcı ve geçerli olması gerekmektedir. Nitekim *"bey'-i bâtt"* ve *"bey'-i kat'î"* ifadeleri sözleşmenin bağlayıcı ve geçerli olmasına işaret etmektedir.

Sözleşmenin feshi ve vasiyetname gibi tek taraflı hukuki işlemler, sadaka ve hibe gibi tek tarafa borç yükleyen sözleşmelerde ise şuf'a sabit olmamaktadır. Çünkü bu tür hukuki işlemlerde her iki tarafın ivaz verme yükümlülüğü yoktur.[158]

Satış sözleşmesine benzeyen diğer sözleşmelere örnek olarak ise ivaz şartlı hibe, ikale, selem akdi ve bedelli sulh akdi gösterilebilir. Bu tip sözleşmelerde şuf'anın olup olmamasını ise aşağıda inceleyeceğiz.

2.2. Diğer Sözleşme Tipleri

2.2.1. İvaz Şartlı Hibede

Hibe, esasında "bir malın karşılık şart koşulmaksızın hayatta iken temliki" olarak tanımlansa da İslam hukukçularının çoğunluğu ivaz şartıyla hibe yapılabileceğini kabul etmişlerdir. Hibenin temel

---

[154] *Adalar Mahkemesi 1 Numaralı Sicil*, c. 75, s. 117. Aynı yönde bkz. *Galata Mahkemesi 259 Numaralı Sicil*, c. 63, s. 218.

[155] *Üsküdar Mahkemesi 531 Numaralı Sicil*, c. 81, s. 242.

[156] *Üsküdar Mahkemesi 84 Numaralı Sicil*, c. 10, s. 470.

[157] *Rumeli Sadâreti Mahkemesi 106 Numaralı Sicil*, c. 50, s. 731.

[158] İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, ss. 347-48; İbrahim Desûkî eş-Şihâvî, "İntikalü milkin mâ yesbütü fihi'ş-şuf'a ile'l-meşfû' aleyhi fi'l-kanuni'l-vaz'î", *Mecelletü'l-Ezher*, c. 46, sy. 10 (1975), s. 1071.

şeklinde ivaz olmadığından şuf'anın cereyanına uygun değildir. Ancak ivaz şartlı hibede karşılık şart koşulduğu için şuf'a ortaya çıkacaktır.

İvaz şartlı hibenin hukuki niteliği incelenirken pratikte kayda değer farklar ortaya çıkaran teorik tartışmalar bulunmaktadır. Züfer ve İslam hukukçularının çoğunluğuna göre ivaz şartlı hibe, sözleşmenin yapılmasından itibaren satış sözleşmesi hükmündedir. [159]

Mesela A, evini hibe etmesi karşılığında B'den arabasını vermesini ister ve B de bu icabı kabul ederse ivaz şartlı hibe sözleşmesi kurulmuş ve bu andan itibaren satış sözleşmesinin niteliğine bürünecektir. Baştan itibaren satış sözleşmesi hükmünde olan bu anlaşmada şuf'a hakkı terettüp edebilecek ve hakkın vücudu için sözleşmeye dair ayrıca bir işlem yapılmasına gerek kalmayacaktır. Ebu Hanife ve İmameyn ise ivaz şartlı hibenin başlangıçta hibe, sonuç olarak ise satış sözleşmesi hükmünde olduğunu kabul etmektedirler. Bunun anlamı ise ivaz şartlı hibe ilk yapıldığı anda hibe niteliğinde olduğundan şuf'a meydana gelmeyecek, taraflar edimlerini ifa edip bunları teslim aldıklarında ise bu anlaşma satış sözleşmesi hükmünü alacaktır. Yukarıdaki örneğe dönecek olursak, A arabayı, B de evi teslim aldığında şuf'a hakkının doğumu mümkün olur. Taraflar sözleşme konusunu teslim almazlarsa bu sözleşmeden dönmek mümkün olduğundan şuf'a hakkı doğmaz.[160] Cumhura göre ise, taraflar ivazları teslim almasalar dahi şuf'a hakkı olur.[161]

2.2.2. İkale Anlaşmasında

Alıcı ile satıcı aralarında taşınmaz satışı yaptıktan sonra bu anlaşmayı karşılıklı rıza ile bozmak isteseler ve şuf'a sahibi de bu ikaleyi öğrense şuf'asını ileri sürebilir.[162]

Bazen de ikalenin iskat edilmiş şuf'ayı yeniden doğurucu etkisi olabilir. Satıcı ile alıcı satış sözleşmesi yaptıktan sonra şuf'a hakkı sahibi hakkından vazgeçse veya bu satıma rıza gösterse bu halde şuf'a hakkı ortadan kalkacaktır. Ancak alıcı, bu malı teslim aldıktan sonra hakimin kararı olmaksızın ikale yoluyla malı iade ederse bu durum üçüncü bir kişi[163] açısından yeni bir satış sözleşmesi sayılacağından,[164] daha önce sâkıt olsa bile, şuf'a hakkı yeniden doğar.[165]

---

[159] Ali Bardakoğlu, "Hibe", *DİA*, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 1998, c. 17, ss. 421-24.

[160] Aynî, *Binâye*, c. 11, ss. 358-59; Şeyhülislam Yenişehirli Abdullah Efendi, *Behcetü'l-fetâvâ*, İstanbul: Klasik Yayınları, 2011, s. 549.

[161] Ebu Muhammed Muvaffakuddin İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 3. bs., Riyad: Dâru Âlemi'l-Kütüb, 1417, c. 7, s. 444.

[162] Dürrizade Mehmet Arif Efendi, *Netîcetü'l-fetâvâ*, İstanbul: Klasik Yayınları, 2014, s. 375.

[163] Buradaki üçüncü kişi şuf'a hakkı sahibidir.

[164] Mevsılî, *el-İhtiyâr*, c. 2, s. 11.

[165] Muhammed Tahir Etâsî, *Şerhu'l-mecelle*, Humus: Matbaatu Humus, 1351, c. 3, s. 638.

2.2.3. Bedelli Sulh Anlaşmasında

Hanefilere göre sulh, iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme değildir. Davacının davalıya yönelttiği tek taraflı irade beyanı ile sulh anlaşması gerçekleşmiş olur. Temel anlamda sulh anlaşması muavaza karakteri barındırmadığından şuf'a hakkı doğmaz.[166] Ancak sulhün bedelli olarak yapılması halinde satış sözleşmesi niteliği ortaya çıkacağından şuf'a hakkı meydana gelir. Bedelli sulhe satış sözleşmesi niteliği kazandıran husus ise bir mal karşılığında başka bir malın tebadülü olmasıdır.[167] Bu bakımdan bazı sulh çeşitleri şuf'aya sebebiyet verirken, bazı türleri ise muavaza karakteri ihtiva etmesine rağmen taşınmazın mülkiyet naklinin olmamasından dolayı şuf'aya sebep olmamaktadır.

Muayyen bir malın konu olduğu davada, davacı ile davalı bu muayyen mal karşılığında bir taşınmaz mal verilmesi üzerine sulh anlaşması yaptıkları takdirde, bu taşınmaz mal üzerinde şuf'a hakkı doğar. Yani, davacı belirli bir mal üzerinde hakkı olduğunu iddia ettiğinde davalı da bu hakka karşılık gelmek üzere bir taşınmazı davacıya devretmeyi taahhüt ederse sulh anlaşması neticesinde taşınmaz üzerinde şuf'a cereyan eder.[168] Çünkü davalının mülkiyetinde olan taşınmaz, bir mal karşılığında davacının mülkiyetine geçmektedir. Bu yönüyle yapılan sulh anlaşması satış sözleşmesine benzer. Üstelik sulh anlaşmasının bu tipinde davalının hakkı ikrar ya da inkar etmesi veya bu konuda sükut etmesinin de bir önemi yoktur.[169]

Davanın konusu taşınmaz bir mal olur ve davacı bu taşınmazı belli miktar mal vermek suretiyle davalıdan talep ederse, davalının tutumuna göre şuf'a hakkının varlığı ortaya çıkar. Davalı, davacının hakkını ikrar ederse taşınmaz mal davacının mülkiyetine, belli miktar mal da davalıya intikal eder. Bu sulh anlaşması da yukarıdaki örnekte olduğu gibi satış sözleşmesine benzediğinden taşınmaz üzerinde şuf'a hakkı doğar. Ancak davalının, davacının hakkını inkar ederek ya da hiçbir beyanda bulunmaksızın sükut ederek onunla sulh anlaşması yapması durumunda ise şuf'a hakkı cereyan etmez. Çünkü hakkı inkar ettikten ya da sükut ettikten sonra yapılan sulh anlaşması taşınmazın mülkiyetinin nakline sebep olmaz. Bu iki durumda taşınmazın mülkiyeti hala davalıda kalır.[170] Davacının ödediği

---

[166] Fahrettin Atar, "Sulh", *DİA*, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 2009, c. 37, s. 482.

[167] Şeyhizade, *Mecmaü'l-enhur*, c. 4, ss. 423-24.

[168] Dava konusu olan malın ve bunun ivazı niteliğindeki diğer malın taşınmaz olması durumunda her iki taşınmazda da şuf'a hakkı doğar. Hocaeminefendizade Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm şerhu mecelleti'l-ahkâm*, İstanbul: Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları, 2017, c. 4, s. 2675.

[169] Hafîf, *Ahkâmü'l-muâmelâti'ş-şer'iyye*, s. 506.

[170] Lübnanî, *Şerhu'l-mecelle*, ss. 570-71.

belli miktar malın ise uyuşmazlığı sona erdirmek veya yeminden kurtulma maksadıyla verildiği kabul edilir. Bu malın, taşınmazın bedeli olarak kabul edilebilmesi için yeterli sebep bulunmamaktadır.[171]

2.3. Sözleşmedeki Özel Durumlar

2.3.1. Sözleşmenin Feshi

Hukuken fesih sayılan hallerde şuf'a hakkı yeniden canlanmaz. Mesela, satış sözleşmesinden sonra şuf'a hakkı sahibi bu satıma razı olsa veya hakkından feragat etse ancak, alıcı görme veya şart muhayyerliği sebebiyle malı satıcıya geri verirse bu işlemler fesih hükmünde olduğundan şuf'a hakkı yeniden ortaya çıkmaz. Bu durumda mahkeme kararı olup olmaması ya da feshin kabızdan önce veya sonra yapılması gibi durumların bir önemi bulunmamaktadır. Ayıp sebebiyle iadede ise bir ayrım bulunmaktadır. Alıcı malı teslim aldıktan sonra mahkeme kararı olmaksızın[172] taşınmazı satıcıya iade ederse bu işlem yeni bir satış sayılacağından şuf'a hakkının yeniden tesisi mümkün olur. Taşınmazın teslim alınmasından önce mahkeme hükmü olsun veya olmasın, teslim alındıktan sonra ise mahkeme hükmüyle iade yapılmışsa bu işlemler fesih sayılmaktadır.[173]

2.3.2. Sözleşmede Muhayyerliğin Olması

Satış sözleşmesi, bir tasarruf işlemi olması nedeniyle, yapıldığı anda malın mülkiyetinin satıcıdan çıkmasına sebep olur. Böylelikle sadece satış sözleşmesinin yapılması ile şuf'a hakkı sabit olur; ancak yapılan satış sözleşmesi veya diğer bir muavaza akdinin de belli şartları haiz olması gerekmektedir.[174]

Yapılan bu sözleşmeler sonucu mülkiyet, satıcının elinden kesin bir şekilde çıkmış olmalıdır. Öyle ki, taşınmaz satıcının mülkiyetinden çıksa ancak, alıcının mülkiyetine girmese bile yine de şuf'a hakkı kullanılabilecektir. Böyle bir ayrımı muhayyerliğin ve fasit satış sözleşmesinin söz konusu olduğu satışlarda görebilmek mümkündür. Satıcının muhayyerlik hakkının olduğu durumlarda mülkiyetin satıcıdan çıkması ve dolayısıyla şuf'a hakkının doğması mümkün değildir. Satıcının muhayyerliği sona erdiğinde ya da muhayyerlik süresi bittiğinde taşınmazın mülkiyeti satıcıdan çıkacak ve şuf'a hakkı ileri

---

[171] Zeylaî, *Tebyînü'l-hakâik*, c. 5, s. 33.

[172] Hakim kararının bulunduğu durumlarda şuf'a hakkının yeniden ortaya çıkma imkanının olmaması, hakimin taraflar arasında yeni bir sözleşme yapma yetkisinin olmamasından kaynaklanmaktadır. Hakim, taraflar arasında ancak sözleşmeyi bozma, feshetme yetkisine sahiptir. Bkz. Serahsi, *Mebsût*, c. 14, s. 211.

[173] Etâsî, *Şerhu'l-mecelle*, c. 3, s. 638; Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 121.

[174] Serahsi, *Mebsût*, c. 14, s. 176; Merginânî, *Hidâye*, c. 2, s. 307.

sürülebilecektir.[175] Ancak satıcı muhayyerlik müddeti içinde sözleşmeyi feshederse şuf'a hakkı olmayacaktır.

Alıcının muhayyerlik hakkına sahip olduğu durumda ise taşınmazın mülkiyeti satıcının mülkünden çıkmış olacağından şuf'a hakkı sahibi bu hakkını ileri sürerek taşınmaza sahip olabilir. Alıcı sözleşmeyi feshetse de şuf'a hakkına mani olamaz. Çünkü şuf'a hakkı sözleşmenin kurulmasıyla doğmuştur.[176]

2.3.3. Fasit Sözleşmedeki Durum

Fasit akde dayanan satışta ise, geçerli bir sözleşmenin aksine, kabızdan önce mülkiyetin nakli gerçekleşmez. Bu yüzden böyle bir satış sözleşmesinde kabızdan önce ya da sonra şuf'a hakkı ileri sürülemez. Çünkü sözleşme konusu taşınmaz hala satıcının mülkiyetinden çıkmamıştır. Kabızdan sonra ise şuf'a hakkının öne sürülebilmesi için bazı şartların gerçekleşmiş olması gerekir.[177]

Öncelikle, fasit akitlerde teslimden sonra alıcıya geçen mülkiyet, geçerli bir sözleşme sonucu naklolan mülkiyet kadar kesinlik arz etmeyen bir niteliğe sahiptir. Bunun sebebi, fasit akdi tarafların feshetme yükümlülüğünün olması ve bu yükümlülüğün mülkiyetin tam anlamıyla kullanılmasını engelleyen bir yönünün bulunmasıdır. Alıcı ve satıcının fasit bir sözleşme yapıp, taşınmazın da kabzı halinde mülkiyet satıcıdan çıkıp alıcıya geçer ancak, satıcının fesih hakkı neticesinde taşınmazın satıcıya iadesi gerektiğinden ve dolayısıyla alıcının mülkiyetinin tam bir mülkiyetin sonucunu doğurmamasından[178] ötürü bu halde şuf'a hakkı kullanılamaz.[179]

Fasit sözleşmede kabızdan sonra şuf'a hakkının doğabilmesi için sözleşme konusu taşınmazın sözleşme sırasındaki durumunu yitirmesi gerekir. Yani, alıcı bu taşınmaz üzerine bina yaparsa satıcının fesih hakkı ortadan kalkar ve şuf'a hakkı sahibi de bu talebini ileri sürebilir.[180] Bu görüş Ebu Hanife'ye ait olmakla birlikte Ebu Yusuf ile İmam Muhammed'in aksi yönde düşünceleri vardır. Onlara göre mülkiyet taşınmaza bina yapılması ile satıcıdan çıkmaz. Dolayısıyla şuf'a hakkı da sübut etmez.[181]

---

[175] Mecelle m. 1026/1; Kadri Paşa, *Mürşidü'l-hayran*, s. 18; İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, s. 346.

[176] İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, s. 346.

[177] İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, s. 347.

[178] H. Yunus Apaydın, "Fesad", *DİA*, Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı, 1995, c. 12, s. 420.

[179] Serahsi, *Mebsût*, c. 14, s. 196.

[180] Mecelle m. 1026/2; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 3, s. 1905; Kudûrî, *Muhtasar*, s. 107.

[181] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 126.

Diğer mezhep hukukçularına göre fasit sözleşme yok hükmünde (batıl) olduğundan, fasit sözleşmeye dayalı bir satışta şuf'a hakkı doğmaz.[182]

2.4.Taşınmaz, Mal Karşılığı Devredilmeli

Sözleşmenin niteliğini tespit ettikten sonra diğer bir husus ise, şuf'a hakkına sebep olan taşınmazın bedeli olarak bir "malın" öngörülmüş olması gerekir. Çünkü şuf'anın sübutu için ilgili sözleşmede mutlaka malın mal ile tebadül etmesi gerekir.[183]

Hanefi mezhebince mal kavramına, sadece fiziki varlığı olan altın, para, taşınır bir eşya, arazi, ev gibi şeyler dahil edilmiş; menfaatler ise mal hükmünden sayılmamıştır.[184] Buna göre şuf'aya sebep olan taşınmazın satış bedeli olarak mal olmayan bir ivaz belirlendiğinde ya da taşınmazın ivazsız olarak mülkiyetten çıktığı hallerde şuf'a hakkı doğmayacaktır.[185] İlk duruma örnek olarak mehir, kira bedeli, bir işin yapılması karşılığı ücret (işçi, avukat, doktor ücreti gibi) ve kısası gerektirmeyip diyet ödemeyi gerektiren bir adam öldürmenin karşılığında sulh bedeli olan kan parasına karşılık olarak bir taşınmazın mülkiyetten çıkartılması gösterilebilir. İvaz olmaksızın mülkiyetten çıkarma durumuna ise hibe, tasadduk etme, vakfetme, vasiyet etme ve miras durumları gösterilebilir.[186]

Hanefilerin meseleye bu açılardan yaklaşmasında, şuf'a konusu taşınmazı alanın şahsının önemli olup olmaması hali ve taşınmaza ne tür ve miktarda bedelle sahip olduğu belirleyici etken olmuştur. Zira ivazsız bir akit olan bağışlama sözleşmesi ile taşınmaza sahip olma durumunda, taşınmaz malikinin bu bağışlamayı yaptığı kişinin şahsı önem arzettiğinden burada şuf'a hakkı olmayacaktır. Ayrıca şuf'a hakkına sahip kişinin bu taşınmaza kıymetiyle veya bedelsiz sahip olabileceği düşünüldüğü takdirde, bağışlanan kişi buna kıymet ödeyerek sahip olmadığından ve ikinci ihtimalde ise bağışlamaya cebir geçerli sayılmayacağından ivazsız akitlerde şuf'a öne sürülemeyecektir.[187]

Osmanlı dönemi mahkeme kayıtlarına yansıyan davalardan tespit edebildiğimiz kadarıyla taşınmazlar genel itibarıyla para karşılığında alınmıştır.

---

[182] Zuhaylî, *el-Fıkhü'l-İslâmî*, c. 5, s. 810.

[183] Molla Hüsrev, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, s. 304. Maliki ve Şafii hukukçulara göre sözleşmenin ivazlı olması şuf'anın sübutu için yeterlidir. İvazın mal olmasına gerek yoktur. Karaman, *Mukayeseli İslam Hukuku*, c. 3, s. 99.

[184] Hasan Hacak, "Mal", *DİA*, Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı, 2003, c. 27, s. 462.

[185] Mecelle m. 1025; Merginânî, *Hidâye*, c. 2, s. 315.

[186] Mecelle m. 1023; Bilmen, *Hukuk-ı İslâmiyye ve Istılâhât-ı Fıkhiyye Kamusu*, c. 6, ss. 137-38; Hafif, *Ahkâmü'l-muâmelâti'ş-şer'iyye*, s. 136; Kudûrî, *Muhtasar*, ss. 106-7; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, 2017, c. 3, s. 1892.

[187] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 3, s. 1892; Hafif, *Ahkâmü'l-muâmelâti'ş-şer'iyye*, s. 136.

"… Hasan Beşe'ye bey'-i kat'î ile bey' ve teslîm ol dahî iştirâ ve tesellüm ve def'-i semen eylediğinden ikinci gûne mahalle-i mezbûrda bey'-i mezbûru istimâ' eylediğim hînde taleb-i şuf'a ve muvâsebe ve Müslimîn işhâd etmekle hâlâ mezbûr Hasan Beşe'den suâl olup şefî' olduğum ecilden menzil-i mezbûrun semeni olan *on beş guruş* Hasan Beşe'ye def' ve teslîm…"[188]

3. Şuf'a Hakkının Doğmasına Sebep Olan Mala Dair Şartlar

3.1.Gayrimenkul Olması

Şuf'a konusu malın taşınmaz olması gerektiği gibi buna sebebiyet veren malın da taşınmaz olması gerekir. [189]

Osmanlı dönemi uygulamasında da şuf'a hakkının doğmasına sebep olan malın taşınmaz olması kuralına riayet edilmiştir. Ayrıca daha önce taşınır mallarda şuf'a olamayacağını ve bununla ilgili hükmü belirtmiştik.

"… Rüstem Ağa b. Abdullah ez-zevvâku's-sultânî meclis-i şer'-i refi'ü'l-erkâna mahalle-i mezbûrede sâkine Şemsimâh bt. Abdullah ve Rıdvan bt. Abdullah nâm hâtunları ihzâr ve mahzarlarında takrîr-i kelâm edip bundan akdem mezbûre Şemsimâh Hâtun mahalle-i merkūmede vâki' lede'l-ahâlî ma'lûmetü'l-hudûd olup *benim mülk menzilime* muttasıl olan menzilini cemî'-i tevâbi' ve levâhıkıyla mezbûre Rıdvan Hâtun'a otuz bin akçeye bey' edip…"[190]

Şüphesiz bu kural, bitişik komşuluk sebebiyle şuf'a hakkının ortaya çıktığı durumlarda söz konusu olmaktadır. Daha önce de ifade ettiğimiz gibi, taşınır mallar üzerinde veya taşınır mallar sebebiyle şuf'a hakkı terettüp etmez. Ayrıca Hanefi hukukçulara göre birden fazla katı olan bir binada üst katın gayrimenkul hükmünde olması sebebiyle alt kat sahibinin ve tersi durumda da üst kat sahibinin şuf'a hakkının olacağını da belirtmiştik.[191]

---

[188] Üsküdar Mahkemesi, nu. 328, vr. 115b. Aynı yönde bkz. Adalar Mahkemesi 1 Numaralı Sicil, c. 75, s. 117; *Bâb Mahkemesi 3 Numaralı Sicil*, c. 17, s. 573, 646, 653; *Eyüb Mahkemesi (Havass-ı Refia) 19 Numaralı Sicil*, c. 24, s. 296; *Galata Mahkemesi 259 Numaralı Sicil*, c. 63, s. 218; *İstanbul Mahkemesi 3 Numaralı Sicil*, c. 13, s. 249; İstanbul Mahkemesi 12 Numaralı Sicil, c. 16, s. 281; *Mahfel-i Şer'iyyât Mahkemesi 3 Numaralı Sicil,* c. 97, s. 137.

[189] Mecelle m. 1018/1.c.

[190] *Rumeli Sadareti Mahkemesi 21 Numaralı Sicil*, c. 12, s. 114.

[191] Molla Hüsrev, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, s. 295.

3.2.Mülk Olması

Şuf'a hakkı sahibi, şuf'aya sebep olan taşınmazın maliki olmalıdır.[192] Bu sebeple taşınmazın vakıf mülkü ya da mîrî arazi olması durumunda bu taşınmazların mütevellisi veya mutasarrıfları şuf'a hakkı sahibi olamazlar.[193] Aynı şekilde, şahsi mülkiyete tabi taşınmaz satıldığında, bitişiğindeki taşınmazda vedîa (saklama sözleşmesi), kira veya ariyet sözleşmesi ile zilyetliği bulunan kişinin şuf'a hakkı olmaz.[194]

Ayrıca bu taşınmazın sahibinin mülkiyet hakkı, şuf'aya sebep olan sözleşmenin yapılması esnasında varolmalı ve bu taşınmaza şuf'a hakkı ile sahip olana kadar bu mülkiyet devam etmelidir.[195] Şöyle ki, şuf'a hakkı sahibi satış sözleşmesinden sonra ve fakat satılan gayrimenkule şuf'a hakkını kullanarak malik olmadan önce ölse, şuf'a hakkı olmayacaktır. Aynı sonuç, sözleşmenin yapılmasından önce şuf'a hakkı sahibinin ölmesi durumunda evleviyetle geçerlidir. Mirasçılar açısından ise, şuf'a hakkı sahibi bu taşınmazı almak için talepte bulunsa da bulunmasa da bu hakkın mirasçılara intikal etmeyeceği sonucu geçerlidir.[196]

Şuf'aya sebep olan taşınmazdaki mülkiyetin istimrarını kesebilecek bir ihtimal de taşınmazın mülkiyetinin başkasına devredilmesidir. Şuf'a hakkına sebep olan taşınmazın, şuf'a konusu taşınmaz alıcının rızası ya da mahkeme kararıyla elde edilene kadar hak sahibinin mülkiyetinde bulunması gerekir.[197] Satış sözleşmesi, vakfetme veya hibe gibi bu taşınmazı mülkiyetinden çıkaran her işlem sonucunda şuf'a hakkı batıl olur. Ancak muhayyer olarak satma, taşınmazın bir kısmını satma ya da fasit bir sözleşme ile satıp teslim etmeme durumlarında şuf'a hakkı varlığını korur.[198] Aksi halde şuf'aya sebebiyet veren illiyet ortadan kalktığından hakkı ileri sürme imkanı da kaybolur.

Yukarıda da açıklandığı üzere taşınmaz mülkiyetinin şuf'a hakkı sahibine geçmiş olması bazı meseleler için büyük önem arzetmektedir. Bu meselelerden başka biri şuf'aya konu taşınmazın bitişiğindeki arazinin satılması halinde şuf'a hakkının olup olmayacağıdır. Şuf'a hakkı sahibi taşınmaza

---

[192] "… mahalle-i mezbûreye vâki' bir taraftan el-Hac Abdi ve bir taraftan Fatma Hatun ve bir taraftan Hüseyin Efendi mülkleri ve tarîk-i âm ile mahdûd bir bâb fevkânî ve bir bâb tahtânî oda ve havlu kenîfi müştemil olup *benim mülk menzilime* muttasıl olmağla…" Üsküdar Mahkemesi, nu. 326, vr. 105a.

[193] Mecelle m. 1018/2.

[194] Bilmen, *Hukuk-ı İslâmiyye ve Istılâhât-ı Fıkhiyye Kamusu*, c. 6, s. 138.

[195] Hukukçuların çoğunluğuna göre şuf'a hakkı sahibi, şuf'aya sebep olan taşınmaza sadece satış sözleşmesinin yapıldığı zamanda malik olsa bu durum şuf'anın sabit olması için yeterlidir. Zuhaylî, *el-Fıkhü'l-İslâmî*, c. 5, s. 822.

[196] Hafîf, *Ahkâmü'l-muâmelâti'ş-şer'iyye*, s. 142.

[197] Merginânî, *Hidâye*, c. 2, s. 317; Bilmen, *Hukuk-ı İslâmiyye ve Istılâhât-ı Fıkhiyye Kamusu*, c. 6, s. 138.

[198] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, 2017, c. 3, s. 1937.

henüz malik değilken taşınmazın bitişiğindeki arazinin satılması halinde bu arazide şuf'a hakkı olmaz. Ancak taşınmazın sahibi olan alıcı için şuf'a hakkı doğacaktır.[199]

V. ŞUF'A HAKKINA SAHİP OLABİLECEK KİŞİLER

Hanefi hukukçular, şuf'a hakkına sahip olabilecek kişiler bakımından herhangi bir sınırlama ya da farklılık öngörmemiştir. Buna göre, çocuk, erkek, kadın, hür, mezun veya mükatep köle, zimmi, müslüman ya da gayrimüslim olsun hepsinin şuf'a hakkı bulunmaktadır. Kişide hak (vücub) ehliyetinin bulunması şuf'a hakkına sahip olabilmesi için yeterlidir. Sadece gayri mümeyyiz çocuğun hakkını kullanması bakımından bir sınırlama getirilmiştir. Şuf'a hakkını çocuk için yasal temsilcisi kullanabilmektedir. Yasal temsilcinin bulunmaması halinde çocuğun şuf'a hakkı mümeyyiz oluncaya kadar mahfuz kalacaktır.[200]

Osmanlı mahkemelerinde verilen kararlarda şuf'a hakkı sahipleri arasında din, dil, ırk ve cinsiyet ayrımı yapılmaksızın vücub ehliyetine sahip olanların bu hakka sahip olduklarını görüyoruz.

Adalar Mahkemesi'nde görülen bir davada şuf'a hakkı sahibi, alıcı, satıcı, şahitler ve vekilin gayri müslim kimliğe sahip olduklarına rastlamaktayız:

> "… Kartal kasabasında mütemekkin işbu râfi'ü'l-kitâb *Hıristodolos v. Lefter* meclis-i şer'-i hatîr-i lâzimü't-tevkīrde zikri âtî dükkâna vâzı'atü'l-yed olan *Mariyora bt. Aci Dimitraki Nasrâniye* tarafından ber-vech-i âti'l-beyanda vekîli olduğu zât-ı mezbûreyi bi'l-mu'arrefe ârifân *Ligori v. Aci Dimitraki ve İlya v. Lefter zimmîler* şehâdetleriyle sâbitü'l-vekâlesi olan zevci *Yanaki v. Aci Mihail* zimmî muvâcehesinde üzerlerine da'vâ ve takrîr-i kelâm edüp…"[201]

Ebu Hanife, dinden irtidat eden kişinin şuf'a hakkını kullanamayacağını söylerken, Ebu Yusuf ve İmam Muhammed ise mürtedin de şuf'a hakkını kullanabileceğini ifade etmiştir.[202]

---

[199] Mecelle m. 1040; Etâsî, *Şerhu'l-mecelle*, c. 3, s. 625.

[200] Serahsi, *Mebsût*, c. 14, ss. 170-71.

[201] Adalar Mahkemesi 1 Numaralı Sicil, c. 75, s. 117.

[202] Şafak, *Hadislerde ve Mukayeseli Hukukta Şuf'a Hakkı*, s. 117.

İKİNCİ BÖLÜM

I. ŞUF'A HAKKININ KULLANILMASI

Şuf'a hakkının kullanılmasında izlenecek yol genel itibariyle üç kısma ayrılabilir. Bunlar şuf'a talebi (taleb-i muvâsebe), takrîr talebi (taleb-i takrîr ve işhâd) ve dava açılması (taleb-i husûmet ve temellük).[203]

1. Şuf'a Talebi

1.1. Talep Gecikmeden Yapılmalı

Klasik kaynaklarda "taleb-i muvâsebe" olarak yer alan şuf'a talebi, bir taşınmazın satıldığını öğrenen şuf'a hakkı sahibinin, haberi aldığı yerde derhal şuf'a hakkını kullanacağını ifade eden bir söz söylemesidir.[204] Şuf'a hakkı sahibi bu talep ile şuf'a konusu malı almak istediğine dair bildirim yapmış kabul edilir. Ayrıca bu talep gecikmeksizin yapılmalıdır. Konuyla ilgili hadiste *"Şuf'a hakkı, gecikmeden isteyen içindir."* denilerek, hakkın kullanımının şartlarından biri olan çabuk davranma hali "muvâsebe" kelimesi ile ifade edilmiştir. Muvâsebe kelimesi sözlükte "sıçramak" anlamına gelmekte olup kelimenin yorumlanış şekli hukukçular arasında farklı yorumlara sebep olmuştur. Şuf'a hakkı sahibi, satışı duyduğunda buna kayıtsız kalmamalı ve satışa rızası olduğunu düşündürtecek başka bir harekette bulunmamalıdır.[205]

Şafii ve Hanbeli hukukçular talebin gecikmeden yapılmasında Hanefiler gibi düşünürken, Malikiler ise talepte acele edilmesi görüşüne katılmamakta ve özürsüz bir senenin geçmesiyle hakkın düşeceğini söylemektedirler.[206]

Ebu Hanife ve İmam Muhammed, şuf'ayı talep etmedeki bu çabukluğu sert bir şekilde yorumlamış ve hak sahibinin satışı duymasıyla birlikte hiç durakasamadan talebi öne sürmesi gerektiğini, aksi halde şuf'a hakkının batıl olacağını savunmuştur.[207] Taşınmazın satıldığını duyan şuf'a

---

[203] Mecelle m. 1028.

[204] Mecelle m. 1029; Muhammed Ali Tehânevî, *Keşşâfü ıstılâhâti'l-fünûn*, 1. bs., Beyrut: Mektebetü Lübnan, 1996, s. 1138; Muhammed el-Müceddidî el-Beraketî, *Ta'rîfâtü'l-fıkhiyye*, 1. bs., Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1424, s. 137.

[205] Merginânî, *Hidâye*, c. 2, ss. 307-8. Gecikmeden talep etmenin sebebi, şuf'a hakkının zayıf bir hak olmasından kaynaklanmaktadır. Joseph Schacht, *İslam Hukukuna Giriş*, çev. Mehmet Dağ, Abdülkadir Şener, 2. bs., Ankara: Ankara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi, 1986, ss. 149-50.

[206] İbn Kudâme, *Muğnî*, c. 7, ss. 453-54; Seymour Vesey-Fitzgerald, *Muhammadan Law An Abridgement*, London: Oxford University Press, 1931, s. 230.

[207] Merginânî, *Hidâye*, c. 2, s. 313; Etâsî, *Şerhu'l-mecelle*, c. 3, s. 635.

hakkı sahibinin söze başlarken kullanılan yaygın ifadeleri telaffuz etmesi tabi ki hakkından yüz çevirdiği anlamına gelmemektedir. Fakat alıcının kimliğini ya da satış bedelini sorması dahi hakkını batıl kılacaktır.[208] Bu görüşe göre, kendisine satış haberi gelen hak sahibi bulunduğu ortamdan ayrılmasa ve başka bir işle meşgul olmasa bile haberi duyduğu anda şuf'a talebinde bulunmazsa hakkını artık kullanamayacaktır. Bu görüşü savunanların verdiği bir örnek şu şekildedir: Şuf'a hakkı sahibine satışı bildiren bir mektup yazılsa ve hak sahibi mektubun başında satışı öğrense ve o an talepte bulunmayıp mektubu okumaya devam etse şuf'a hakkı düşecektir. Ebu Yusuf'a göre ise, şuf'a hakkı sahibi satışı öğrendiği yerde onunla ilgilenmediğine delalet edecek herhangi bir söz veya davranışta bulunmadıkça şuf'ayı talep hakkı devam edecektir. Yukarıdaki mektup örneğini yine verecek olursak, bu sefer hak sahibi satışı mektubun başında öğrense ve mektubu okuyup bitirse halen talep hakkını kullanabilecektir. Her halükarda, bulunduğu mecliste satışı öğrenen şuf'a hakkı sahibi talepte bulunmaksızın o meclisi terkederse şuf'a hakkı düşecektir.[209]

Osmanlı mahkemeleri şuf'aya karar vermeden önce mutlaka muvâsebe ve işhâd şartlarını aramışlardır. Bu şartların gerçekleşmemesi halinde dava reddedilmiştir. Davacı ve davalılar da mahkemenin bu şartları sıkı şekilde kontrol ettiğini bildiklerinden iddia ve savunmalarını buna göre yapmışlardır. Aşağıdaki davada davacı, şuf'anın şartlarına tamamıyla riayet ettiğini iddia etmiş; davalı da bu iddiayı doğrulayarak davacının taşınmazı almasına yol açmıştır:

> "… mülk menzilin maliki olan Mıgırdiç v. Aznavur nâm zimmî târîh-i kitâb şehrinin on üçüncü günü yüz altmış kuruşa mezbûr Kirkor'a bâtten bey' ve teslîm ve kabz-ı semen edip *ol dahî vech-i meşrûh üzere iştirâ ve tesellüm eylediğini istimâ' ettiğim hînde menzil-i mezbûra mülâsık mülk-i müşterâm? olmağla bilâ-te'hîr muvâsebe ve taleb-i şuf'a edip zimmîleri işhâd etmeğin hâlâ menzil-i merkum için? şuf'a taleb ederim*. Suâl olunup bâyi'-i mezbûra semen olmak üzere verdiği meblâğ-ı mezbûr yüz altmış kuruşu alıp menzil-i mezbûru bana teslîme mesfûr Kirkor'a tenbîh olunmak matlûbumdur dedikde, gıbbe's-suâl mezbûr Kirkor cevâbında fi'l-hakîka târîh-i kitâb-ı şehrinin on üçüncü günü menzil-i mezbûru meblağ-ı mezbûr yüz altmış kuruşa mâliki olan mezbûr yedinden iştirâ ve kabz menzil-i mezbûr müdde'î-i mesfûr Abkar'ın vech-i meşrûh üzere mülk menziline mülâsık olmağla *mezbûr Abkar şefî' akd-i bey'-i mezbûru istimâ' eylediği hînde şerâit-i şuf'aya riâyet edip taleb-i şuf'a ve muvâsebe eylediğini bi-tav'ihî ikrâr etmeğin* … ikrâra ve semen-i mezbûru ba'de'l-kabz menzil-i mahdûd-ı mezbûru müdde'î-i mesfûr Abkar'a li-hakki'ş-

[208] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 137.

[209] Mecelle m. 1032; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 3, ss. 1912-13; Merginânî, *Hidâye*, c. 2, s. 308.

şuf'a teslîme mezbûr Kirkor'a ba'de't-tenbîh mâ-vak'a bi't-taleb ketbolundu. Fi'l-yevmi's-sâlis aşar min Şa'bâni'l- mu'azzam."[210]

Aşağıdaki hükümde şuf'a sahibi satışı öğrenir öğrenmez şuf'a ve işhad talebini vekili vasıtasıyla alıcıya iletmiştir. Alıcı bu taleplerin yapıldığını kabul etmiş ama gecikerek yapıldığını iddia etmiştir. Hakim ise bu konuda davacı şuf'a sahibine yemin teklif etmiş, davacının yemin etmesi üzerine şuf'aya hükmetmiştir. Görüldüğü üzere davalı, şuf'anın çok önemli bir şartı olan muvâsebenin bulunmadığı iddiası üzerinden davayı kendi lehine sonuçlandırmak istemiştir. Muvâsebe şartının diğer şartlara göre ispatı zor olduğundan davanın seyrini etkilemede önemli rol oynamıştır.

"… mezbûr İbrahim Efendi dahi iştirâ ve tesellüm ettiğini târih-i kitâbdan on iki gün mukaddem Pazar günü kuşluk vaktinde kasaba-i mezbûrda sâkin olduğum menzilimde *istimâ' ettiğimde bilâ-te'hîr taleb-i müvâsebe edip* mezbûr İbrahim Efendi yanında taleb-i işhâd için tevâbi'inden Halil Bey b. Bâli nâm kimesneyi tevkîl ve irsâl edip ol dahi mezbûr İbrahim Efendi'nin menziline varıp merkūm İbrahim Efendi üzerine taleb-i işhâd etmişidi suâl olunup ihkāk-ı hak olunmak matlûbumdur dedikde, gıbbe's-suâl merkūm İbrahim Efendi cevâbında menzil-i mezbûru semen-i merkūma iştirâ ve kabz ettiğimden sonra yevm-i mezbûrda *mûmâ-ileyh Musli Paşa taleb-i müvâsebe ve vekîli mezbûr Halil Bey dahi benim üzerime taleb-i işhâd etmişdi, lâkin mûmâ-ileyh Musli Paşa bey'-i mezbûru yevm-i mezbûrdan üç gün mukaddem istimâ' edip sükût etmekle şuf'ası bâtıl olmuşdur* deyû def'le mukābele edicek gıbbe's-suâl ve'l-inkâr mezbûr İbrahim Efendi'den def'-i mezbûrunu mübeyyine beyyine taleb olundukda ityân-ı beyyineden izhâr-ı acz ile istihlâf etmeğin mûmâ-ileyh Musli Paşa'ya bey'-i mezbûru yevm-i mezbûrdan mukaddem istimâ' ve sükût etmeyip bu vechile ibtâl-i şuf'a etmediğine yemîn teklîf olundukda ol dahi alâ vefki'l-mes'ûl yemîn billâhi'l-aliyyi'l-a'lâ etmeğin mûcebince ba'de'l-hükm mâ vaka'a bi't-taleb ketb olundu…"[211]

18. yüzyıl İstanbul Ahkâm Defterlerinde yer alan bir hükme göre ise taleb-i muvâsebenin vaktinde yapılmamasından dolayı mahkeme şuf'anın olmadığına ve davacı şuf'a sahibinin taşınmaza müdahalesinin men edilmesine karar vermiştir:

"Üsküdar kazâsı muzâfâtından Taşköpri nâhiyesi nâibine hüküm ki:

Nâhiye-i mezbûreden Hâcı Alî oğulları Hüseyin ve Ahmed ve Mustafâ ve Halîl nâm kimesneler gelüp nâhiye-i mezbûra tâbi' Banair nâm karyeden Hâcı oğlı Uzun Hasan nâm kimesne karye-i mezkûrede vâkı' karındaşı oğlı Ömer ve (boş) nâm kimesneler ile iştirâk[en]

[210] Üsküdar Mahkemesi, nu. 329, vr. 21b. Faroqhi' ye göre, daha önce şuf'a talebini dermeyan etmeyen kişinin talebinin reddedildiğine dair bkz. Suraiya Faroqhi, *Orta Halli Osmanlılar*, çev. Hamit Çalışkan, 1. bs., İstanbul: Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, 2009, s. 248.

[211] *Bâb Mahkemesi 3 Numaralı Sicil*, c. 17, s. 653. Aynı yönde bkz. Adalar Mahkemesi 1 Numaralı Sicil, c. 75, s. 117; *Bâb Mahkemesi 3 Numaralı Sicil*, c. 17, s. 573; *Rumeli Sadareti Mahkemesi 21 Numaralı Sicil*, c. 12, s. 114.

mutasarrıf oldukları su tahsîsi emlâkinden mezkûr Hasan hissesin bey‘ ider oldukda müşterekleri mezkûr *bey‘i istimâ‘ itdükleri ânda şüf‘a iştirâya tâlib olmamalarıyla* bu üç yüz guruşa iştirâ ve yedine virilen senedât-ı şer‘iyyesi mûcebince dört seneden berü zabt idüp dahl îcâb itmez iken şimdi müşterekleri merkûmlar zuhûr ve şimdi şüf‘a yedinden alırız diyü bunun üzerine şer‘an bir nesne sâbit olmadın hilâf-ı şer‘i şerîf müdâhaleden hâlî olmadukların ve bu bâbda da‘vâlarına muvâfık fetva-yı şerîfeleri olduğın bildürüp mûcebince şer‘le görilüp müdâhaleleri men‘ u def‘ olınmak bâbında emr-i şerîfüm…”[212]

1.2. Satışın Öğrenilmesi

1.2.1. Öğrenmenin Niteliği

Şüphesiz ki taşınmazın satışını öğrenmekten kasıt, salt olarak satış yapıldığı bilgisine sahip olmak değildir. Hukukçular, satışın yanında, satılan taşınmazın tam olarak neresi olduğu, satış bedeli ve alıcının kim olduğunun da bilinmesi gerektiği hususları üzerinde de durmuşlardır.[213] Şuf’a hakkı sahibi alıcının kim olduğunu bilmese ancak satışın, satılanın ve bedelin bilgisine vakıf olsa- şuf’a talep etmese de- hakkı düşmeyecektir. Ta ki alıcının kim olduğunu da kesin bir şekilde öğrendiğinde hakkını kullanabilecektir. Yine aynı şekilde, satış bedeli dışında diğer bilgilere vakıf olsa ve bedel hakkında bilgisi olmasa ya da sözleşmedeki bedelden çok fazlası üzerinde anlaşıldığı şuf’a hakkına sahip kişiye söylense ve bu durumda yine şuf’a talep etmese hakkı düşmez. Bedelin gerçek miktarını öğrendiğinde talebini ileri sürebilir.[214]

1.2.2. İradeyi Sakatlayan Hallerin Şuf’a Hakkına Etkisi

Hanefi hukukçular iradeyi sakatlayan durumları ehliyet arızaları başlığı altında incelemiş, bu kısımda bahsedeceğimiz iradeyi sakatlayan hallerden olan hata, hile ve ikrahı “müktesep (sonradan

---

[212] *İstanbul Ahkam Defterleri İstanbul Finans Tarihi: (1742-1787)*, İstanbul: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür İşleri Daire Başkanlığı İstanbul Araştırmaları Merkezi, 1998, c. 1, s. 102. Aynı yönde bkz. *İstanbul Ahkam Defterleri İstanbul Finans Tarihi: (1742-1787),* c. 1, ss. 223-24, 266; Müceyla Eriş, *Üsküdar Kadılığı 603 No’lu Şer’iyye Sicilinin Transkripsiyonu ve Değerlendirilmesi*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi Tezi), İstanbul: Marmara Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü, 2017, s. 247.

[213] Zeydan, *Medhal,* s. 261. Hanefilere göre bir sözleşmenin tarafları, konusu ve icap-kabul uyumu o sözleşmenin unsurlarını oluşturur. Bu unsurlardan herhangi birinin yokluğu sözleşmeyi batıl kılar (yokluk). Sözleşme bedelindeki bilinmezlik (cehâlet) ise sözleşmenin fesadına yol açan bir sebeptir. Böyle bir sözleşme ise geçerlilik şartları oluşmamış sözleşmedir. Bu yüzden şuf’a sahibinin, alıcı ile satıcı arasındaki sözleşmenin konusu olan taşınmazı, sözleşme bedelini ve alıcıyı bilmesi gerekir. Aksi halde şuf’a sahibinin hukuk aleminde geçerliliği olmayan bir sözleşmeden haberdar olmasına sonuç bağlanması gerekir.

[214] İbn Abidin, *Reddü’l-muhtâr,* c. 9, s. 329. Şuf’a hakkı sahibine taşınmazın, değeri 100.000 TL olan bir mal karşılığında satıldığı söylenir ve şuf’a sahibi de hakkından vazgeçerse iki durum ortaya çıkar: Eğer malın değeri 100.000 TL’den daha fazla ise şuf’a hakkı düşer. Fakat bu miktardan daha az ise şuf’a hakkı devam eder. Bkz. Serahsi, *Mebsût,* c. 14, s. 182.

kazanılan) arıza" olarak değerlendirmişlerdir.[215] Bizim kullandığımız hata, hile ve ikrah kavramları 818 sayılı eski Borçlar Kanunu'nda yer almış ve dolayısıyla günümüz hukuk diline yerleşmiş olup 6098 sayılı yeni Borçlar Kanunu'nda hata kavramı "aldanma", hile "aldatma" ve ikrah da "korkutma" kelimeleri ile karşılanmıştır.

Hiç şüphesiz İslam hukuku bağlamında kullandığımız hata, hile ve ikrah ile günümüz hukukunda kastedilen arasında bazı farklar olmakla birlikte meramımızı daha iyi anlatma sadedinde zikrettiğimiz bu kavramları kullanacağız. Hata kavramıyla, yer yer "hata" ve "galat" kelimeleri ile benzer anlamda kullanılan ve klasik kaynaklarda "cehâlet" olarak isimlendirilen ehliyet arızasından[216], hile kavramı ile "tağrîr ve tedlîs" kavramlarını[217] kastetmiş olacağız.

Hata, hile ve ikrah durumlarında kişinin ortaya koyduğu irade beyanına itibar edilmemekte ve hukuken sonuç doğmamaktadır.[218] Bu ehliyet arızalarının konumuzu ilgilendiren tarafı ise şuf'a hakkında taşınmazı alan kişinin kimliğine büyük önem verilmiş ve hak kullanılırken şahısta hata halinin meydana gelmesi durumunda farklı hukuki sonuçlar belirlenmiştir. Aynı şekilde şuf'a konusu taşınmaz ve satış bedeli konularında da belirsizlik, bilinmezlik veya aldatıcı bir durum olmamalıdır. Çünkü hakkın doğumu ve kullanılması için bu unsurların açık, belli ve şüpheye mahal vermeyen nitelikte olması gerekir.

Şuf'a hakkı sahibinin alıcının şahsında hataya düşmesi veya bu konuda aldatılması da hakkın butlanı bakımından önemlidir. Şuf'a sahibi, bu taşınmazı alan kişinin (A) olduğunu öğrense ve (A)' nın komşuluğundan bir zarar görmeyeceğini bilerek şuf'a hakkını kullanmasa hakkı düşer. Ancak alıcının (A) değil de komşuluğundan zarar gelebilecek biri olan (C) olduğu ortaya çıkınca şuf'a hakkı kullanılabilir.[219] Çünkü şuf'a sahibi, hakkını kötü komşuluğun zararını gidermek için kullanmaktadır. Taşınmazı alan kişinin komşuluğu, şuf'a sahibinin bu satışa rıza göstermesi ya da hakkını kullanması noktasında önemli bir konum işgal etmektedir.[220] Hatta şuf'a sahibi, alıcıyı taşınmazı satın alan kişi

---

[215] Orhan Çeker, *İslâm Hukukunda Akidler*, İstanbul: A.H.İ. Yayıncılık, 2006, s. 32.

[216] İbrahim Kafi Dönmez, "Cehâlet", *DİA*, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 1993, c. 7, s. 220; H. Yunus Apaydın, "Galat", *DİA*, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 1996, c. 13, s. 297.

[217] Hayreddin Karaman, *Anahatlarıyla İslam Hukuku*, İstanbul: Ensar Neşriyat, 1986, c. 3, s. 70.

[218] Hata, İslam hukukunda derli toplu bir teori şeklinde değil de vasıf, ayıp ve görme muhayyerliği konularına yayılmış bir şekilde incelenmiştir. Hatanın birçok çeşidi olup yerine göre sözleşmeyi batıl kılarken yerine göre fâsit hale getirmektedir. Hile ve ikrah için de ince farklar bulunmakta olup ancak çalışmanın bütünlüğünü bozmamak adına bunların tafsilatına değinmedik. Bu konularda detaylı bilgi için bkz. Abdürrezzak es-Senhûrî, *Mesâdirü'l-hakk*, 1. bs., Beyrut: Dâru İhyâi't-Türâsi'l-Arabî, 1417, c. 2, s. 75 vd.; Karaman, *Anahatlarıyla İslam Hukuku*, c. 3, s. 62 vd.; Ahmed Akgündüz, *İslam Hukuku ve Osmanlı Tatbikatı Araştırmaları (I)*, İstanbul: Osmanlı Araştırmaları Vakfı, 2009, s. 254 vd.

[219] Senhûrî, *Mesâdirü'l-hakk*, c. 2, s. 91; Kadri Paşa, *Mürşidü'l-hayran*, s. 23.

[220] Serahsi, *Mebsût*, c. 14, s. 180.

olarak değil de kiralayan kişi olarak bilse ancak daha sonra bu kişinin taşınmazı satın aldığını öğrense şuf'a hakkı düşmez. Şuf'a sahibi, bu durumu bilmesine kadar uzun bir zaman geçse dahi bilinmezlik ortadan kalktığında hakkını kullanabilir.[221]

Taşınmaz, alıcı ve satış bedeli konularında kendisine haber ulaştırılan şuf'a hakkı sahibinin, bu haberleri aldıktan sonra hakkından vazgeçmesi ve ulaştırılan haberin gerçek olmadığı bilgisi ile birlikte hakkını yeniden kullanıp kullanmaması vazgeçmedeki maksadına göre değişir. Hukukçular şuf'a sahibinin maksadına göre aşağıda belirtileceği üzere farklı hükümler tespit etmişlerdir.[222]

Şuf'a sahibine söylenen bedel, sözleşmedeki bedelden daha az ise ve bu anda şuf'a talep edilmediğinde hak düşecek olsa daha sonra gerçek bedel öğrenildiğinde şuf'a talep edilemeyecektir. Çünkü bedel az iken talep etmeyen kişinin bedelin artması halinde de talep etmeyeceği varsayılmaktadır.[223] Bedelde sonradan yapılacak indirimler, alıcıya satılanın haricinde fazladan başka bir mal verilmesi gibi indirim olarak nitelenebilecek durumlarda, sözleşmenin ilk halinde şuf'a talebinde bulunulmayıp vazgeçilse de sonradan şuf'a talebi yapılabilir. Ancak bu hükmün geçerli olması için alıcının indirimi kabul etmesi gerekir. İndirim kabul edilmezse, en başta belirtilen satış bedelinde azalma olmayacağından hakkı yeniden tesis edecek bir sebep de bulunmaz.[224]

Satılan taşınmaz ile ilgili olarak, bir kısmının satıldığı öğrenilse ve şuf'a talep edilmese ancak daha sonradan tamamının satıldığı bilgisine ulaşılsa şuf'a talebi yapılabilir. Ancak bu durumun tam tersinde, yani önce taşınmazın tamamının satıldığı öğrenilse ve şuf'a talebi yapılmasa daha sonra bir kısmının satıldığı ortaya çıksa şuf'a talebinin yapılamayacağı görüşü kuvvetli görüş olmakla birlikte, şuf'a talebinde bulunulabileceğini savunan hukukçular da vardır.[225]

Taleb-i muvâsebe için herhangi bir süre şartı konulmadığından bu bilgilerin satış sözleşmesinin hemen ardından veya uzun zaman sonra öğrenilmesi önemli olmayıp her iki halde de şuf'a talebinde bulunulabilecektir.[226] Buna göre şuf'a sahibi, taşınmazın satıldığını uzun bir müddet

---

[221] Ebussuud Efendi, *Açıklamalı Osmanlı Fetvaları IV: Fetâvâ-yı Ebussuud Fatih Nüshası*, İstanbul: Kubbealtı Neşriyat, 2020, c. 2, s. 920. "… Kiryako bt. Filipa nâm zimmîyenin evini ben seferde iken Harsefine bt. Ekşino nâm zimmîyeye iştirâ edip seferden geldiğimde merkūme *ben kirâ ile aldım satın almadım* deyu dâimâ beni mağdûr edip *hâlâ haber aldım ki sekiz bin beş yüz akçeye bey'-i kat'î ile iştirâ eylediğin istimâ' eylediğimde* meclisde hakk-ı şuf'amı ol meclisde olan kimesnelere i'lâm edip…" *Üsküdar Mahkemesi 84 Numaralı Sicil*, c. 10, s. 470.

[222] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, ss. 140-41.

[223] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 141.

[224] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 143.

[225] Ebu Yusuf'a göre, şuf'a hakkı sahibi önce malın yarısının satıldığını öğrenir ve hakkından vazgeçerse, daha sonra evin tümünün satıldığı bilgisine vakıf olsa bile şuf'a hakkını kullanamaz. Ancak malın tamamının satıldığını öğrenip hakkından vazgeçer ve yarısının satılmış olduğu ortaya çıkarsa şuf'a hakkı düşmez. Bkz. Serahsi, *Mebsût*, c. 14, ss. 189-90.

[226] Hafîf, *Milkiyye*, ss. 287-88.

sonra da öğrense şuf'a talebini ileri sürebilir. Burada önemli olan nokta, satışın öğrenildiği anda talebi ileri sürmektir. Nitekim Osmanlı dönemindeki bir mahkeme kaydında şuf'a sahibi seferde iken bitişiğindeki taşınmaz satılmış, hak sahibi bunu seferden döndüğünde öğrenmiş ve şuf'asını talep etmiştir.[227]

Satış bedelinin cinsinde hataya düşme ya da bu konuda aldatılma durumunda da şuf'a hakkı varlığını korur. Mesela, şuf'a hakkı sahibine satış bedelinin ölçülen veya tartılan bir mal olduğu söylense, ancak daha sonra sayılabilen bir mal olduğu öğrenilse şuf'a hakkı devam eder.[228] Züfer'e göre, dirhem ve dinar iki farklı cins sayıldığından, taşınmazın bir miktar dirheme satıldığını haber alan şuf'a sahibi hakkından vazgeçse ve ardından bir miktar dinara satıldığı ortaya çıksa şuf'a hakkı devam eder. Ancak diğer Hanefi hukukçular dirhem ve dinarın aynı cins olduğunu belirterek bu görüşe karşı çıkarlar. Bu hüküm farklılıklarının doğmasının sebebi, satış bedelinin cinsindeki farklılığın şuf'a sahibinin hakkından vazgeçmedeki maksadını değiştirici etkiye sahip olduğu varsayımıdır.[229]

Benzer şekilde, şuf'a hakkı sahibi talebini ileri sürmemesi için ikrah edilse ve buna bağlı olarak şuf'a talebi yapmayıp sussa bile hakkı düşmeyecek, ikrahın etkisi geçtikten sonra da hakkını kullanabilecektir.[230]

1.2.3. Satış Sözleşmesini Haber Veren Kimsenin Niteliği

Satışın yapıldığını öğrenmenin ve hak sahibinin bu satışı biliyor kabul edilebilmesi için şuf'a hakkı sahibine bu satışı bildiren kişinin niteliği Ebu Hanife'ye göre önem arzetmektedir. Buna göre haber, hukuken adil kabul edilmeyen iki erkek veya bir erkek veya iki kadın ya da bir tek adil kişi tarafından getirildiğinde, şuf'a hakkı sahibinin bu satışı öğrenmiş olduğu kabul edilecektir. Adalet vasfına sahip olmayan bir kişinin getirdiği haberin şuf'a hakkı sahibi tarafından tasdik edilmesi halinde ve adalet vasfı her ne olursa olsun alıcının getirdiği haber ile satış öğrenilmiş olur. İmam Muhammed ve Ebu Yusuf'a göre ise, adalet vasfına sahip olsun ya da olmasın –hukuken küçük de olsa- herhangi bir kimsenin getirdiği haber, satışın öğrenilmesi bakımından yeterli sayılır. Her halde, haber veren kişinin taşınmazın alıcısı olması durumunda hiçbir vasıf aranmaksızın satışın yapıldığı öğrenilmiş sayılır. Satışı öğrenmeye bağlanan sonuç ise, şuf'a talebinin yapılması gerektiğidir. Aksi halde, hak kullanılamayacaktır.[231]

---

[227] *Üsküdar Mahkemesi 84 Numaralı Sicil*, c. 10, s. 470. Davacının ne kadar süre sonra satışı öğrendiğini bilemesek de seferde olduğunu söylemesi öğrenme süresinin en azından kısa bir süre olmadığına işaret edebilir.

[228] Molla Hüsrev, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, s. 308.

[229] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 141.

[230] Senhûrî, *Mesâdirü'l-hakk*, c. 2, s. 142.

[231] Kâsânî, *Bedâiu's-Sanâi'*, c. 6, s. 134; Merginânî, *Hidâye*, c. 2, s. 308.

1.3. Şahit Tutma

Şuf'a talebinde bulunulurken, ileride doğabilecek bir anlaşmazlığı bertaraf edebilme amacıyla şahit tutulabilir. Şuf'a hakkı sahibi talebini ileri sürerken şahit tutarsa, taşınmazın alıcısı ile aralarında ortaya çıkan uyuşmazlıkta talebi ileri sürdüğünü şahitle ispatlayabilir. Bu aşamada tutulan şahit, takrîr talebinde tutulabilen şahit yerine de geçer.[232] Talebine şahit tutmayan şuf'a hakkı sahibi talebi yaptığını mahkemede söyler ve alıcı da bu beyana itiraz edip yemin verirse alıcının beyanına göre hüküm kurulur. Her ne kadar şahit tutma işlemi yapılan talebin geçerliliği için şart değilse de mahkemede oluşabilecek muhtemel ihtilafların önünü alabilmek için hakkı kayıt altına alan bu yol şuf'a hakkı sahibine avantaj sunacaktır.[233]

18. yüzyıl Üsküdar Mahkemesi'nde davacı şuf'a sahibi, muvâsebe talebini yaparken o an yanında bulunan kişileri talebine şahit tutmuş, mahkeme ise bu şahit tutma işlemini yeterli gördüğünden ayrıca takrîr talebini aramamıştır:

> "…benim dahi menzil-i mezkûra mülâsık ve menzil-i mezkûrdan müferrez mülk bâğçem olup şefi' olduğum ecilden *bey'-i mezkûru istimâ' eylediğim hînde ittihâd ve şuf'a ve taleb-i müvâsebe ve şuf'anın şerâitine bitemâmihâ ri'âyet ve yanımda mevcûd olan müslimîni işhâd itmişidim* hâlâ menzil-i mezkûru bitarīki'ş-şüf'a taleb iderim deyü da'vâ ve …"[234]

Hak sahibi her zaman talebine şahit tutacak birilerini bulamayabilir. Yanında kimsenin olmaması, talebi yapmamasını gerektirmeyecektir. Böyle bir durumda şuf'a hakkı sahibi talebini yapar ve şahit de bulamazsa bu talebi yaptığına dair mahkemede yemin edebilir. Veyahut şuf'a hakkı sahibi satışı öğrendiğinde yalnız ise daha sonradan talebine şahit tutabilir. Böylelikle şuf'a hakkı batıl olmaz.[235]

1.4. Farklı Derecelerde Hak Sahiplerinin Bulunması

Şuf'a hakkı sahipleri birden fazla ve farklı derecelerde bulunsalar dahi her biri şuf'a talebini öne sürmelidir. Yani taşınmazda ortak olan kişilerin ve bitişik komşuların şuf'a haklarını ileri sürebileceği bir mal satıldığında, bitişik komşular eğer paydaşların olmasını gerekçe gösterip kendileri için şuf'ada öncelik bulunmadığını belirterek talepte bulunmazlarsa şuf'a hakları düşecektir.[236]

---

[232] İbn Abidin, *Reddü'l-muhtar*, c. 9, s. 329-330.

[233] Kâsânî, *Bedâiu's-Sanâi'*, c. 6, s. 136; Molla Hüsrev, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, s. 298.

[234] Zeynep Tutcu, *Üsküdar 489 Numaralı Şer'iyye Sicili (H.1187-1188/M.1773-1774) (İnceleme-Metin)*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi Tezi), İstanbul: Marmara Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü, 2019, s. 308. Aynı yönde bkz. Üsküdar Mahkemesi, nu. 326, vr. 105a.

[235] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 3, ss. 1911-13; İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, s. 329.

[236] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, 2017, c. 3, s. 1924.

1.5. Talep Taşınmazın Tümünü İçermeli

1.5.1. Şuf'a Talebinin Kısmi Yapılamayacağı Prensibi

Şuf'a talebinde bulunması gereken özelliklerden biri de yapılan talebin, satılan taşınmazın tamamını kapsamasıdır. Şuf'a hakkına sahip kişilerin çokluğu ya da derecelerine bağlı olmaksızın her birinin talebi malın tamamını kapsamalıdır. İmam Muhammed, taşınmazın bir kısmının talep edilmesi halinde şuf'a hakkının düşeceğini söylemiştir. Ebu Yusuf'a göre ise satılan taşınmazın bir kısmının talep edilmesi halinde şuf'a talebi yapılmış sayılır ve daha sonra tamamı da talep edilebilir. İmam Muhammed'in görüşündeki gerekçe, şuf'anın tecezzi kabul etmeyeceği prensibidir. Taşınmazın bir kısmını talep eden şuf'a sahibinin, talep edilmeyen kısım için delaleten hakkından vazgeçtiği görüşü de beyan edilmiştir.[237] Nitekim bu prensip Mecelle'de belirtilmiş ve İmam Muhammed'in görüşü tercih edilmiştir.[238]

1.5.2. Safkanın Bölünmesinin Şuf'aya Etkisi

Şuf'a sahibinin taşınmazın bir kısmını almasına mani olan esas etken, klasik kaynaklarda tefrîk-i safka olarak ifade edilen safkanın bölünmesi meselesidir. Safka ile genel olarak satış sözleşmesi kastedilmektedir.[239] Bir kişi birden fazla malını ister tek bir sözleşmede isterse birden fazla sözleşmede satabilir. Aynı şekilde, bir kimse malını bir ya da daha fazla kişiye de müştereken satabilir. Tam tersi, birden fazla kişi ortak oldukları bir malı tek bir kişiye ya da daha fazla kişiye satma özgürlüğüne sahiptir.[240] Fakat serbestliğin belirli şartları taşıması halinde bir satış sözleşmesinin geçerli olup olmayacağı tayin edilir.

Daha önce şuf'a sahibinin taşınmazı talep ederken tümünü kapsaması gerektiği, bir kısmının talep edilemeyeceği aksi halde şuf'anın batıl olacağından bahsetmiştik. Hakimin hükmüyle birlikte taşınmaz şuf'a sahibine verildiğinde de şuf'a sahibi taşınmazın tamamını almak ya da tümünü bırakmak zorundadır. Taşınmazın bir kısmını alması safkanın bölünmesine yol açar ve eğer taşınmazın bir kısmını alırsa, geriye kalan kısım alıcıya kalır. Bu durumda alıcı ile şuf'a sahibi o taşınmaz üzerinde ortak olurlar. Fakat taşınmazda ortaklık hukuken bir ayıp sayılmış ve alıcının böyle bir ayıpla karşı karşıya

---

[237] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 146.

[238] Mecelle m. 1041; Hafif, *Milkiyye*, ss. 285-86; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, 2017, c. 3, s. 1938. Fakat alıcı tek bir kişi ve bölünmeye razı ise şuf'a hakkı bu şekilde kullanılabilir. Bu görüşteki maksat, alıcının tecezziden dolayı zarara uğrayacağı düşüncesidir. Alıcının rızası ile bu düşünce bertaraf olmaktadır.

[239] Çeker, *İslâm Hukukunda Akidler*, s. 143.

[240] Muhammed b. Ma'cuz, *Ahkâmü'ş-şuf'a fi'l-fıkhi'l-İslâmî ve't-taknîni'l-mağribi el-mukaren*, 2. bs., Dârülbeyzâ: Matbaatü'n-Necahi'l-Cedide, 1993, s. 375.

kalmaması için şuf'a hakkı sahibinin taşınmazın bir kısmını alması engellenmiştir. Hukukçular, taşınmazın bir kısmının alınmasının da geçerli olmayacağını ittifakla beyan etmişlerdir.[241]

1.5.2.1.Tek Sözleşmede Birden Fazla Taşınmazın Bulunması

Alıcı ve satıcı, tek bir satış sözleşmesinde birden fazla malı satış konusu ettiklerinde taraflardan birinin diğerine yönelttiği öneriye diğerinin kabul beyanının tam bir uygunluk içerisinde olması gerekir. Alıcı, aynı satış sözleşmesinde satış konusunun bir kısmını alıp diğerini bırakma hakkına sahip değildir. Çünkü böyle bir durumda öneri ve kabul arasında uyumsuzluk ortaya çıkar ve satıcı bu durumdan zarar görür. Bu meseleye bir örnek verecek olursak, satıcı iki tane evinden her biri 50.000 TL olacak şekilde 100.000 TL'na alıcıya satmayı önerdiği bir durumda alıcı, bu evlerden birine 50.000 TL ödeyip alamaz. Ya her iki evi birden alması ya da hiçbirini almaması gerekir. Aksi halde satıcının önerisine uygunluk sağlanmamış olur. Öneriyi alıcının satıcıya yaptığı durumda da aynı sonuç geçerlidir. Bu sefer de alıcının zarara uğraması söz konusu olur. Safkanın bölünmesi meselesinde dikkat çeken nokta, alıcı ile satıcı arasında tek bir sözleşme varsa bu sözleşmeye dahil olan satış konularının parçalanmamasıdır. Yoksa yukardaki örneğe göre, her bir evin fiyatı ayrı ayrı tayin edilip ayrı sözleşmelerde satılırsa ve alıcı da tek bir evi almak isterse burada safkanın bölünmesinden söz edilemez.[242]

Birden fazla taşınmazın tek bir sözleşme ile satılması ve şuf'a sahibinin de tek bir kişi olması ihtimalinde, şuf'a sahibi ya bu sözleşmedeki tüm taşınmazlar için şuf'a talebini yerine getirir veya tüm taşınmazlardan vazgeçer. Taşınmazlar arasında dilediğini alıp dilediğini bırakamaz.[243]

Nitekim Şeyhülislam Abdürrahim Efendi iki farklı taşınmazın tek sözleşme ile satılması durumunda şuf'anın olup olmadığı sorusuna müspet cevap vermiştir:

> "Zeyd bir beldede bir mevzî'de olan mülk menzil ile ol beldede âhar mevzî'de olan yeri dahi mülk bahçesini safka-i vâhide ile Amr'a şu kadar akçeye bey' ettikde ol bahçeye muttasıl mülk menzili olan Bekir ittihâz-ı şuf'a edip şerâitine bi-tamâmihâ riâyet edicek semenden hissesiyle ol bahçeyi şuf'a ile Amr'dan almaya kâdir olur mu?

---

[241] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, ss. 154-55.

[242] Bilmen, *Hukuk-ı İslâmiyye ve Istılâhât-ı Fıkhiyye Kamusu*, c. 6, ss. 19-20.

[243] Bir köy, içindeki binalar ile birlikte satıldığında köye bitişik arazisi olan komşunun, bitişik olan alanı kapsayacak şekilde şuf'a hakkını kullanabileceği şeklinde aksi istikamette bir görüş de bulunmaktadır. Bu misalde birden fazla taşınmaz tek bir sözleşme ile satılmış ve şuf'a hakkı sahibinin almayı talep ettiği kısım köyün bir kısmı olmakla tefrîk-i safka da gerçekleşmiştir. Ancak buna rağmen şuf'a hakkının kullanılabileceği ifade edilmiştir. Bkz. İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, ss. 362-63.

El-cevâb: Olur."[244]

Her ne kadar soruda aynı beldedeki farklı taşınmazlar sorulmuşsa da bunların farklı şehirlerde olmasının bir önemi bulunmamaktadır. Sözleşmede birden fazla taşınmazın olduğu durumda hepsini değil de bir ya da birkaçını şuf'a ile almaya hak sahibi ise sahih olan görüşe göre, hakkı olduğu taşınmazları bedeli mukabilinde alabilir. Başka bir görüş ise sözleşmede bulunan bütün taşınmazları alabileceği yönündedir.[245]

1.5.2.2.Alıcıların Birden Fazla Olması

Bir taşınmazı birden fazla kişinin alması halinde, şuf'a hakkı sahibi bu alıcılardan birinin payını şuf'a ile alıp diğerinin payını almayabilir. Böyle yapmakla payını aldığı alıcıya herhangi bir zarar vermiş de olmaz. Şuf'a sahibi, taşınmazın bir kısmını alarak hissesini aldığı alıcının yerine geçer. Böylece sözleşme parçalanmamış olur.[246]

1.5.2.3.Satıcıların Birden Fazla Olması

Birden fazla satıcı taşınmazı tek bir alıcıya satarsa, bu halde şuf'a hakkı sahibi ya taşınmazın tümünü almalı ya da tümünü bırakmalıdır.[247] Eğer taşınmazın bir kısmını almak isterse alıcı tek kişi olduğundan ona zarar vermiş olur. Şuf'ada amaç, komşuluğun verdiği zararı gidermek iken hem bu zarar giderilmemiş olur hem de satış sözleşmesinin parçalanması yoluyla bir kısmına sahip olarak alıcı ile şuf'a sahibi taşınmazda ortak olurlar. Taşınmazda ortak olma durumu alıcı açısından hukuken ayıp kabul edilmiş ve alıcının bu duruma maruz bırakılmaması hedeflenmiştir. Birden fazla satıcı ve bir alıcının olduğu durumda Ebu Hanife'nin, alıcı taşınmazı teslim almadan önce şuf'a sahibinin satıcılardan birine ait hisseyi alabileceği yönünde bir görüşü vardır. Burada taşınmaz iki satıcının ortak mülküdür ve alıcı malı henüz teslim almadığı için mülkiyet de hala satıcılardadır. Satıcılardan birinin payını alıp diğerini almamanın ne satıcılara ne de müşteriye bir zararının olmayacağı kanaatindedir.[248]

---

[244] Menteşizade Abdürrahim Abdürrahim Efendi, *Fetâvâ-yı Abdürrahim*, İstanbul: Darü't-Tıbaati'l-Ma'mure, 1243, c. 2, ss. 91-92.

[245] Nizamüddin el-Belhî, *Fetâva'l-alemgiriyye = el-Fetâva'l-hindiyye*, 2. bs., Dımaşk: Dârü'l-Fikr, 1310, c. 5, s. 175; Bilmen, *Hukuk-ı İslâmiyye ve Istılâhât-ı Fıkhiyye Kamusu*, c. 6, ss. 148-49.

[246] Şeyhizade, *Mecmaü'l-enhur*, c. 4, ss. 121-22.

[247] Muhammed bin Hasan eş-Şeybânî, *el-Asl*, thk. Muhammet Boynukalın, Beyrut: Dâru İbn Hazm, 1433, c. 9, ss. 281-82.

[248] Serahsi, *Mebsût*, c. 14, s. 179; Etâsî, *Şerhu'l-mecelle*, c. 3, s. 627.

2. Takrîr Talebi

2.1. Genel Olarak

Mecelle'de "taleb-i takrîr ve işhâd" olarak geçen takrîr talebi şuf'a hakkı sahibinin, şuf'a talebinden sonra satılan taşınmazın yanında şuf'a hakkına sahip olduğunu ve bu hak ile onu almayı ifade etmesidir. Bu talep bazen "işhâd talebi" olarak da isimlendirilir. Çünkü şuf'a sahibi bu talebini şahitler huzurunda yapmaktadır. Ancak bazı hukukçular bu talebi yerine getirirken şahitlerin olmasının gerekmediğini belirtmektedirler.[249]

2.2. Şahitlerin Sayısı

Hanefi hukukçular şahit sayısının iki olmasını öngörmüşler ve bu görüş Mecelle'de de benimsenmiştir. Nitekim Mecelle'de iki erkek veya bir erkek iki kadın şahidin şehadetinin yeterli olacağı ifade edilmiştir.[250] Bu talepte şahit tutmanın fonksiyonu, taleb-i muvâsebede olduğu gibi şuf'a sahibi ile alıcı arasında cereyan edebilecek bir ihtilafa karşı ispat kolaylığı sağlamasıdır.[251]

2.3. Talebin Yapılma Yeri ve Yöneltileceği Taraf

Takrîr talebi satılan taşınmazın, alıcının veya satıcının yanında yapılmalıdır. Satıcının yanında yapılacak ise taşınmazın halen satıcının zilyetliğinde olması gerekir. Böyle bir halde şuf'a sahibi dava açtığında husumetini satıcıya da yöneltebilecektir. Takrîr talebinin alıcıya yöneltilebileceği durumda ise şuf'a sahibi, ister taşınmazın yanında bulunsun ister bulunmasın her halde alıcıya da talepte bulunabilecektir. Çünkü alıcı, talebin asıl muhatabı ve husumetin her zaman yöneltilebileceği taraf konumundadır.[252]

Osmanlı dönemindeki bir şuf'a davasında takrîr talebinin mahkeme huzurunda yapıldığını da görmekteyiz. Bu durum talebin yukarıda sayılan yerler haricinde mahkemede de yapılabileceğini göstermektedir:

> "Ba'dehu Hacı Hamza ed-debbâğ b. Mustafa nâm kimesne zikr olunan evin ben şefi'iyim Hüseyin [hîn-i] bey'de şuf'ayı işhâd ettim dedikde."[253]

---

[249] Mecelle m. 1030/c.1; Tehânevî, *Keşşâfü ıstılâhâti'l-fünûn*, s. 1138; Hafif, *Milkiyye*, s. 290.

[250] Mecelle m.1030/c.2; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, 2017, c. 3, s. 1915.

[251] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, 2017, c. 3, s. 1916.

[252] Mecelle m.1030/c.2; Abdünnebi b. Abdürresul Ahmednagari, *Câmiu'l-ulûm fî ıstılâhâti'l-fünûn = Düstûru'l-ulemâ*, Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1421, c. 2, s. 204; İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, s. 330.

[253] *İstanbul Kadı Sicilleri Üsküdar Mahkemesi 51 Numaları Sicil (H. 987-988/ M. 1579-1580)*, M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Rıfat Günalan (haz.), Mehmet Akman – Mehmet Canatar (ar. metin), Feridun Emecen (kon. eden),

Şuf'a hakkı sahibinin taşınmazın yanında hazır bulunurken ve talebe mani bir durum da yoksa talebi yerine getirmemesi hakkının düşmesine sebep olur. Hatta taşınmazın yanında iken oradan ayrılıp alıcı ya da satıcının yanına gitmesi de aynı sonucu doğurmaktadır. Çünkü bu tür eylemler şuf'a hakkından yüz çevrildiğine delalet etmekte[254] ve şuf'a hakkının henüz zayıf bir nitelikte olup kuvvet kazanmaması butlan sonucunu doğurmaktadır.

Nitekim sicillere yansıyan bir olayda şuf'a sahibi, muvâsebe talebini yerine getirmiş fakat takrîr talebini ihmal ettiğinden talebi reddedilmiştir:

> "… akd günü mâbeyn duvarını deldiğimde mezbûr Abdülkerim Efendi kendi menzilinden görüp *taleb-i müvâsebe edip* menzilinde âhardan kimesne olmamağla karındaşı Şaban nâm kimesnenin âhar yerde olan menziline varıp tekrâr taleb edip *lâkin benim yanımda yâhud mebî'-i mezbûr yanında taleb-i işhâd etmeyip bilâ-özr üç gün sükût etmekle* şuf'ası bâtıl olmuşken mezbûr Abdülkerim Efendi mebî'-i mezbûru şuf'a ile alırım deyû bana mu'ârazadan hâlî değildir suâl olunup men' olunmak matlûbumdur dedikde gıbbe's-suâl mezbûr Abdülkerim Efendi kaziyye minvâl-i muharrer üzre olup yevm-i mezbûrda *bey'-i mezbûra vâkıf olup vech-i mübeyyen üzre taleb-i müvâsebe ettiğimden sonra müşterî-i mezbûr yâ mebî'-i mezbûr yanında taleb-i işhâd etmeyip bilâ-özr üç gün sükût ettiğini ikrâr etmeğin* mûcebince mezbûr Abdülkerim Efendi'nin vech-i meşrûh üzre sükût şuf'ası mubtıl olmağın…"[255]

Taleb-i muvâsebe şahitler huzurunda ve aynı zamanda satıcı, alıcı veya taşınmazın bulunduğu yerde yapıldığı takdirde taleb-i takrîrin yapılmasına gerek kalmayacaktır. Bu şekildeki bir şuf'a talebi, takrîr talebinin yerine geçer. Ancak şuf'a talebi; satıcı, alıcı veya taşınmazın yanında değilken şahitler huzurunda yapılsa bile taleb-i takrîrin ayrıca yapılması gerekecektir.[256]

Aşağıdaki davada mahkeme, davacı şuf'a sahibinin muvâsebe talebini taşınmazın yanında gerçekleştirmesi ve taleple eşzamanlı olarak şahit tutması üzerine ayrıca takrîr talebini aramamıştır.

> "… *bey'-i mezbûru ben işittiğim hînde sükût etmeyip şuf'a taleb edip hâzır olanları işhâd etmişdim*… hîn-i bey'de hâzır olan udûl-ı Müslimînden Mustafa b. Sinan el-mü'ezzin ve Ahmed b. Abdullah el-a'ser ve Ali b. Osman ve Ahmed b. Mustafa nâm kimesneler li ecli'ş-şehâde hâzırûn olup fi'l-hakīka mezbûre Şemsimâh Hâtun menzil-i mezbûru sâlifü'z-zikr Rıdvan Hâtun'a bey' eylediği hînde [25a] zikr olunan zirâ'ı alıkomayıp mahdûd-ı mezkûru

---

İstanbul: İSAM, 2010, c. 8, s. 316. Transkript edilirken "Hüseyin" olarak yazılan ifadenin belge orijinali incelendiğinde "hîn" olduğu tespit edilmiştir. Bu hükümde davacı şuf'a sahibi satış sözleşmesi yapıldığı zamanda talebine şahit tuttuğunu mahkemede beyan etmişse de şahitlere ulaşamama ya da başka bir sebepten dolayı mahkemede bu talebi yapma ihtiyacı hissetmiş olabilir.

[254] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 138.

[255] *Bâb Mahkemesi 3 Numaralı Sicil*, c. 17, s. 646.

[256] Ahmednagari, *Câmiu'l-ulûm*, c. 2, ss. 204-5; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, 2017, c. 3, s. 1914.

cemî‘-i tevâbi‘ ve levâhıkıyla otuz bin akçeye bey‘ eylemişdir ve *müdde‘î-i mezbûr istediği gibi şefî‘ini taleb ederin deyû menzil-i mezbûr önünde bizi işhâd etmişdir*…”[257]

Şuf’a hakkına sahip kimse, takrîr talebinde bulunmasına engel olacak bir yerde ise başkasını bu talebi gerçekleştirmesi için tevkil edebilir.[258] Hatta vekil kılacak kimseyi bulamazsa bir haberleşme vasıtası ile (mektup, faks, ihtarname gibi) talebini yerine getirebilir. Taleb-i takrîr ve işhâdı gerçekleştirmesine imkanı olmayan şuf’a hakkı sahibinin hakkı batıl olmaz. Talebini yapmaya imkan bulduğu anda bunu gerçekleştirmek zorundadır; aksi halde şuf’a hakkını artık kullanamaz.[259]

2.4. Talebin Yapılması Gereken Zaman

Takrîr talebinin imkanlar elverdiği ölçüde en kısa zamanda yapılması gerekmektedir. Şuf’a sahibi, eğer imkanı elveriyorsa o anda talebini öne sürecek işlemleri gerçekleştirmelidir. Bu işlem ister bizzat giderek talebini yapması olsun, ister birini vekil etmesi veya isterse de mektup ile bildirim şeklinde olsun o an imkanı neye yetiyorsa o şekilde talebini yapmalıdır. Bu seçeneklerden herhangi birini yapmak için geçecek zorunlu süre içerisinde şuf’a hakkı ortadan kalkmaz; ancak bu süre geçtiğinde hakkını artık ileri süremeyecektir.[260]

Kadı önüne gelen bir vakada, şuf’a sahibi taşınmazın satıldığı vakit başka bir yerde olduğundan bahisle mahkemeye gelerek takrîr talebini kadı huzurunda kayıt altına aldırarak hakkını mahfuz edebilmiştir:

“Kıdvetü’l-kuzât Resûl Efendi mahfil-i kazâya gelip ben *âhar yerde iken* civârımda mülkü olan Hanzâde nâm hâtun mülkünü âhara bey‘ eyleyip ben dahi *işittiğim sa‘atte şuf‘a tuttum* tahrîr olunmasını taleb ederim dedikde *takrîr-i talebiyle*.”[261]

---

[257] *Rumeli Sadareti Mahkemesi 21 Numaralı Sicil*, c. 12, s. 114.

[258] “… kasaba-i mezbûrda sâkin olduğum menzilimde istimâ‘ ettiğimde bilâ-te’hîr taleb-i müvâsebe edip mezbûr İbrahim Efendi yanında *taleb-i işhâd için tevâbi‘inden Halil Bey b. Bâli nâm kimesneyi tevkîl ve irsâl edip* ol dahi mezbûr İbrahim Efendi’nin menziline varıp merkūm İbrahim Efendi üzerine taleb-i işhâd etmişidi suâl olunup ihkāk-ı hak olunmak matlûbumdur dedikde…” *Bâb Mahkemesi 3 Numaralı Sicil*, c. 17, s. 653.

[259] Mecelle m. 1030/c.3; Molla Hüsrev, *Dürerü’l-hükkâm*, c. 1, s. 299.

[260] Mecelle m. 1033; Ali Haydar Efendi, *Dürerü’l-hükkâm*, c. 3, s. 1925.

[261] *Üsküdar Mahkemesi 84 Numaralı Sicil*, c. 10, s. 421.

3. Dava Açılması

3.1. Genel Olarak

Osmanlı Devleti mahkemeleri Hanefi mezhebinin yargılama usul ve esasları çerçevesinde muhakeme yapmakta idi.[262] Şuf'a talebini ve takrîr talebini ileri sürerek hakkını kuvvetlendiren şuf'a hakkı sahibi, hakkını elde edip taşınmaza sahip olabilmek için son olarak bunu dava yoluyla ileri sürmelidir. Kaynaklarda "taleb-i husumet ve temellük" olarak ifade edilen bu son talep, şuf'a sahibinin, satılan taşınmazı net olarak belirterek, o taşınmazı bir kimsenin satın aldığını ve kendisinin şuf'a hakkı sahibi olduğunu belirtip hakkını kullanmak istediğini hakim önünde istemesidir. Tabi ki alıcı, şuf'a sahibinin taleplerine itiraz etmez ve taşınmazın mülkiyetini kendi iradesiyle şuf'a sahibine devrederse bu taleplerin hiçbirine gerek kalmayacak ve hak sahibi doğrudan taşınmaza malik olacaktır.[263]

Her ne kadar alıcının taşınmazı kendi rızasıyla şuf'a sahibine vermesi haricinde hak sahibinin tek seçeneği bu talebi mahkeme önüne taşımak olsa da sicillerde yaptığımız araştırmalarda şuf'a davalarının mahkemelere pek az yansıdığını söylememiz mümkündür. Toplamda 100 defterin transkript edildiği İstanbul Kadı Sicilleri adlı çalışmada şuf'a davası diyebileceğimiz hüküm sayısı otuz bile değildir. Üsküdar kapsamında yapılan bir tez çalışmasında hicri 957-979 yılları arasındaki 22 yılda beş adet şuf'a konulu hüccetin olduğu ortaya konmuştur.[264] Yine Üsküdar Mahkemesi'nin 325, 326, 327, 328, 329 ve 330 numaralı defterlerini incelediğimizde ise şuf'a konulu hüküm sayısının beş adet olduğunu ve Galata Mahkemesi'nin 632, 633, 636 ve 637 numaralı defterlerinde ise şuf'a konulu hüküm olmadığını tespit ettik. Her defterin yaklaşık yüz varak olduğu hesaba katılınca elbette bu rakamlar şuf'anın mahkemelere nadiren yansıdığını göstermektedir. Kanaatimizce şuf'adan kaynaklı meseleler daha çok fetva mercilerine danışılarak halledilmiştir. Bir kadı sicilinde davacı şuf'a sahibi satılan taşınmazı şuf'a yoluyla alabilmek için önce fetva almış ardından mahkemeye giderek iddiasına uygun fetvası olduğunu kadıya söylemiştir.[265]

---

[262] Osmanlı dönemi hukuk yargılama usulü hakkında bilgi için bkz. Abdülaziz Bayındır, *İslam Muhâkeme Hukuku*, İstanbul: Süleymaniye Vakfı, 2015.

[263] Mecelle m. 1031; Tehânevî, *Keşşâfü ıstılâhâti'l-fünûn*, s. 1138; Beraketî, *Ta'rîfâtü'l-fıkhiyye*, s. 137.

[264] Kenan Yıldız, *Üsküdar'ın Sosyal ve İktisadi Hayatı ile İlgili Üsküdar Kadı Sicillerindeki Kayıtların Tesbit ve Analizi (954-980 / 1547-1573)*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi Tezi), İstanbul: Marmara Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü, 2005, s. 60.

[265] *Anadolu Sadâreti Mahkemesi 2 Numaralı Sicil*, c. 94, s. 70. Osmanlı vatandaşları fetva mercilerinden herhangi bir konu hakkında fetva alarak mahkemenin buna göre karar vermesini isteyebilmekteydi. Bayındır, *İslam Muhâkeme Hukuku*, s. 72.

3.2. Davalının Kimliği

Açılan davada husumetin kime yöneltileceği konusunda farklı durumlar vardır. Eğer satıcı, taşınmazı henüz alıcıya teslim etmemişse, alıcı ile satıcı taraf sıfatına sahip olur ve şuf'a hakkı sahibi davayı bu iki tarafa birden yöneltmelidir.[266] Çünkü böyle bir durumda satıcı, taşınmaza zilyet ve alıcı da malik olarak şuf'a sahibinin açtığı davada maddi ve hukuki olarak ilgili kimselerdir. Taşınmaz alıcıya teslim edilmişse bu halde davalı sadece alıcı olacaktır. Çünkü satıcının zilyetliğinin sona ermesiyle, taraf sıfatı olmasını gerektirecek herhangi bir sebep kalmamıştır. [267]

Osmanlı döneminde yaşanan bir hadisede satıcı, taşınmaza halen zilyet olduğundan davalı olarak gösterilmiştir. Ancak yargılama esnasında alıcı da mahkeme önünde hazır olmuştur. Böyle bir durumda alıcı ve satıcının mahkeme huzurunda bulunması taraf teşkili için yeterli görünmektedir:

> "Kartal kasabasında mütemekkin işbu râfi'ü'l-kitâb Hıristodolos v. Lefter meclis-i şer'-i hatîr-i lâzimü't-tevkīrde *zikri âtî dükkâna vâzı'atü'l-yed olan* Mariyora bt. Aci Dimitraki Nasrâniye tarafından ber-vech-i âti'l-beyanda vekîli olduğu zât-ı mezbûreyi bi'l-mu'arrefe ârifân Ligori v. Aci Dimitraki ve İlya v. Lefter zimmîler şehâdetleriyle sâbitü'l-vekâlesi olan zevci Yanaki v. Aci Mihail zimmî muvâcehesinde üzerlerine da'vâ ve takrîr-i kelâm edüp… mülk dükkânlar yirmi sehim i'tibârıyla on sehmi benim olup ve altı sehmi evlâd-ı sıgārıyla Vazoyiçe'nin olup ve üç sehmi mersûme Mariyora'nın olup ve bir sehmi Tarandafile Nasrâniyenin evlâd-ı sıgārının olmağla mesfûre Mariyora sihâm-ı mezkûre üzere üç sehmini işbu *hâzır bi'l-meclis* Haçador v. Ohan zimmîye bey'-i bâtt ile yetmiş beş guruşa bey' edüp kabz-ı semen kılıp teslîm-i mebî' etmişdir…"[268]

Taşınmazın alıcısı veya vekili her durumda mahkeme huzurunda bulunmuştur.[269] Aksi halde taraf yokluğu sebebiyle muhakemenin ilerlemesi mümkün olmayacaktır.

---

[266] Serahsi, *Mebsût*, c. 14, s. 176.

[267] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 3, s. 1918; İbn Abidin, *Reddü'l-muhtar*, c. 9, ss. 332-333; Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 152. "Mahmiye-i İstanbul'da Kapıağası mahallesi sükkânından bâ'isü'l-kitâb İbrahim Ağa b. Mehmed nâm kimesne meclis-i şer'-i şerîf-i Ahmedî ve mahfil-i dîn-i münîf-i Muhammedî'de Abdülkerim Efendi b. Mehmed nâm kimesne mahzarında takrîr-i kelâm ve ta'bîr ani'l-merâm edip *gāibe ani'l-meclis Âişe Hâtun bt. ( ) arsa ve binâsı mülkü olup* mahalle-i mezbûrda vâki' bir tarafdan arsa ve binâsı mülküm olan menzil ve bir tarafdan kezâlik mezbûr Abdülkerim Efendi'nin mülk menzili ve bir tarafdan kezâlik düstûr-ı mükerrem müşîr-i müfahham vezîr-i rûşen-zamîr Musli Paşa menzili ile mahdûd menzilini bin iki yüz esedî guruşa bundan akdem bana bey' ve teslîm ve kabz-ı semen edip…" *Bâb Mahkemesi 3 Numaralı Sicil*, c. 17, s. 646.

[268] Adalar Mahkemesi 1 Numaralı Sicil, c. 75, s. 117.

[269] Bkz. Adalar Mahkemesi 1 Numaralı Sicil, c. 75, s. 117; *Bâb Mahkemesi 3 Numaralı Sicil*, c. 17, s. 573, 646; *Eyüb Mahkemesi (Havass-ı Refia) 19 Numaralı Sicil*, c. 24, s. 296.

Alıcı bu taşınmazı alması için birini vekil tutmuş ve vekil de taşınmazı alıcıya teslim etmemişse hem alıcıya hem de vekile karşı dava açılması gerekir. Bunun sebebi, Hanefiler'in sözleşmedeki hakların vekil üzerinde doğacağı görüşüdür.[270] Şuf'a da sözleşmenin haklarından sayılmış ve böyle bir durumda vekilin de davalı olarak gösterilmesi gerekeceği ifade edilmiştir.[271] Ancak vekil, taşınmazı alıcıya teslim etmişse artık kendisi davada taraf olarak gösterilemeyecektir.[272]

Şuf'a davasının vekil vasıtasıyla yürütüldüğü bir yargılamada hakim, şuf'a sahibi müvekkil için hükmettiği arsanın vekile teslimine hükmetmiş, ardından vekil de kendisine teslim edilen arsayı müvekkiline devrettiğini beyan etmiştir:

> "… menzil-i mesfûrdan vech-i mübeyyen üzre müvekkil-i müşârün-ileyh hazretlerinin arsasına ta'yîn olunan vekîl-i mezbûra teslîm edip ol dahi müvekkil-i müşârün-ileyh hazretlerinin hissesine ta'yîn olunan yeri cemî' tevâbi' ve levâhıkı ve âmme-i hukūk ve merâfıkı ile müvekkil-i mûmâ-ileyh hazretlerinin mülkü ve hakkı olup kat'â benim alâkam kal[ma]mışdır keyfe mâ yeşâ' ve yahtâr mutasarrıf olsun dedikde…"[273]

Yukarıdaki hükümden de anlaşılacağı üzere mahkeme, Hanefi mezhebinin çoğunluk görüşü olan sözleşmedeki hakların vekil üzerinde doğacağı yönündeki içtihada göre karar vermiştir.

3.3. Muhakeme Aşaması

Şuf'a hakkı sahibi muhakemede, satılan taşınmazı, şuf'aya sebep olan taşınmazı ve kendisinin ne sebeple hak sahibi olduğunu, alıcıyı, satış bedelini, taleb-i muvâsebe veya takrîr yaptığını ve şahit tuttuğunu belirterek taşınmazın kendisine devrini talep etmelidir.[274] Satılan taşınmazı ayırt edici olacak şekilde ve sınırlarını da tespit ederek belirtmesi gerekir.[275] Hakim, şuf'a sahibinin böyle bir talep ile

---

[270] Bilal Aybakan, "Vekâlet", *DİA*, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 2013, c. 43, s. 4.

[271] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 167; Hafîf, *Milkiyye*, s. 291. Ebu Yusuf'a göre şuf'a, sözleşmenin hukukundan sayılmayıp, sözleşmenin hükmünün neticesi kabul edildiğinden aynı durumdaki vekil bu davada taraf olamaz. Çünkü sözleşmenin hükmü, doğrudan müvekkil üzerinde terettüp eder ve vekilin davada taraf olması için hiçbir sebep bulunmaz.

[272] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 3, s. 1919.

[273] *Bâb Mahkemesi 3 Numaralı Sicil*, c. 17, s. 573.

[274] Coşkun Yılmaz (ed.), *İstanbul Kadı Sicilleri Bâb Mahkemesi 54 Numaralı Sicil (H. 1102 / M. 1691)*, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Araştırmaları Merkezi (İSAM), 2011, c. 20, s. 208.

[275] Hükümlerin neredeyse tamamında şuf'aya konu taşınmaz, çevresindeki ev, arazi, arsa, nehir ya da yollar vasıtasıyla net bir şekilde tarif edilmiş, detaylı tarif edilmeyen taşınmazlar için ise taşınmaz çevresindeki ahalinin orayı bilmesine atıf yapılmıştır. Buradan anlaşılan, söz konusu taşınmazın belirlenebilir olması talep için yeterlidir. Bkz. Üsküdar Mahkemesi, nu. 328, vr. 114a, Üsküdar Mahkemesi, nu. 330, vr. 27b, *Bâb Mahkemesi 3 Numaralı Sicil*, c. 17, s. 573, 653; *Eyüb Mahkemesi (Havass-ı Refia) 3 Numaralı Sicil*, c. 22, s. 103; *Galata Mahkemesi 90 Numaralı Sicil*, c. 40, s. 354; *Mahfel-i Şer'iyyât Mahkemesi 3 Numaralı Sicil*, c. 97, s. 137.

gelmesi durumunda, davacı şuf'a sahibine alıcının taşınmazı teslim alıp almadığı sorulur. Çünkü alıcı taşınmazı teslim almamışsa davalı tarafta satıcının bulunması gerekecektir. İkinci olarak, şuf'aya sebep olan ortaklık ya da komşuluk durumunun hangisi olduğunu sorar. Ardından taşınmazın sınırlarını ve satışı ne zaman duyduğunu söylemesi istenir. Daha sonra da satışı öğrendiği zaman taleplerini usulüne uygun yapıp yapmadığı şuf'a sahibinden sorulur.Hakim bu sorulara verilen cevaplara göre davacının şuf'a hakkının olduğuna kanaat ederse bu kez alıcıya şuf'aya sebep olan taşınmazın davacıya ait olup olmadığını ve taşınmazın satışı için sözleşme yapılıp yapılmadığını sorar. Bu sorulara olumlu cevaplar alındıktan sonra şuf'a sahibinin talepleri ve şahit tutma işlemlerini nasıl yaptığı sorulur. Tüm bu cevaplardan sonra hakim, oluşan sonuca göre şuf'a hakkının varlığına ve taşınmazın davacıya verilmesine ya da şuf'a hakkının olmadığına hükmeder.[276]

3.4. Hak Düşürücü Süre

Şuf'a hakkı sahibinin dava açması için belli bir süreye tabi olup olmaması noktasında görüş ayrılıkları bulunmaktadır. Ebu Hanife'ye göre, kuvvet kazanmış (müteekkid) bir hak ancak sahibi tarafından vazgeçildiği takdirde ortadan kalkar. Bunun dışındaki başka bir sebeple hak sâkıt olmaz ve seneler geçse bile hakkın mevcudiyeti devam eder. Taleb-i muvâsebe ve takrîr ile kuvvet kazanmış bir şuf'a hakkı da ancak hak sahibi tarafından hukuk aleminden kaldırılabilir. Dava açma süresi ne kadar uzarsa uzasın şuf'a hakkı sahibi her zaman bu hakkını öne sürebilecektir. Alıcı bu durumdan zarar görürse bu durumu mahkemeye taşır ve hakim şuf'a sahibine taşınmazı ya almasını ya da bırakmasını şart koşar. Şuf'a sahibi taşınmazı alıp almayacağı konusunda hala adım atmazsa ancak bu halde alıcıya zarar verdiği söylenebilir.[277] Ebu Yusuf'tan nakledilen bir görüşe göre ise taşınmaz alıcısının zarar görmesini engellemek maksadıyla, şuf' hakkı sahibinin dava hakkını hakim önünde ileri sürebileceği bir celse varken bunu yapmazsa artık hakkı batıl olur.[278]

İmam Muhammed ve Züfer'e göre ise dava hakkı bir aylık süreye bağlanmıştır. Bir aylık süre geçtikten sonra şuf'a hakkı sahibi husumet talebini ileri süremeyecektir. Çünkü sürenin daha fazla uzamasının alıcıya zarar vereceği düşünülmüştür. Buna göre, hastalık, hapiste bulunma, hakimin olmaması gibi yasal bir özrü bulunmadığı halde takrîr talebinden itibaren bir ay geçirmiş ve husumet talebinde bulunmamış bir şuf'a hakkı sahibi artık bu hakkını kullanamaz.[279]

---

[276] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 3, ss. 1920-22.

[277] Molla Hüsrev, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, s. 300.

[278] Serahsi, *Mebsût*, c. 14, ss. 200-201.

[279] Mecelle m. 1034; Merginânî, *Hidâye*, c. 2, s. 309; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 3, ss. 1925-26.

16. yüzyıl Üsküdar Mahkemesi'ne intikal eden bir olayda hakim, şuf'a sahibinin beş yıl önce mahkemece hüküm altına alınan işhâd eylemini geçerli saymamıştır. Kanaatimizce hakim, dava açılabilmesi için gerekli süre öngören hukukçuların görüşünü uygulayarak bu hükme varmıştır.[280]

4. Mahkemenin Şuf'a Kararının ve Şuf'a İle Mülk Edinmenin Sonuçları

4.1. Mahkemenin Şuf'a Kararının Sonuçları

Bir taşınmazı almak isteyen şuf'a hakkı sahibinin iki alternatifi vardır: Birincisi, alıcının bu taşınmazı kendi rızası ile şuf'a hakkı sahibine teslim etmesi anında malik olur.[281] İkincisi ise, mahkemenin şuf'a kararı ile birlikte –taşınmaz teslim edilmese dahi- malik olur.[282] Birinci durumda alıcı ile şuf'a hakkı sahibi arasında bir satış sözleşmesi olduğu varsayılır. Çünkü şuf'a sahibi taşınmazı bir bedel mukabilinde alıcıdan almakta ve bu alım mülkiyeti devreden bir vasıf taşımaktadır. Mahkemeden şuf'a kararı verilmesini talep etmek ise alıcının taşınmazı rıza ile devretmemesi halinde ortaya çıkan bir durumdur. Şuf'a hakkı sahibi taşınmazı her zaman alıcıdan almayabilir. Taşınmazın satıcının zilyetliğinde olduğu durumlarda taşınmaz, satıcıdan alınmış kabul edilir. Taşınmaz kimden satın alınmışsa ortaya çıkacak bir hukuki uyuşmazlıkta muhatap ve sorumlu o kimsedir.[283] Şuf'a konusu mal

---

[280] "… ben bâliğ olup sekene şüf'a tuttuğumu şuhûd-ı udûl ile isbât edip kadı-ı mezkûr hisse-i mezkûreyi bi tarîki'ş-şüf'a bana hükm edip sene ışrîn ve tis'a-mi'e târihiyle müverrah hüccet verdi deyip ibrâz ettikde nazar olup *zikr olan hüccet alınalı beş yıl olup* mezkûr Nebi şüf'a da'vâsında hüccet(?) târihinden heman bir hafta evvel edip işhâd ettiğine meclis-i şer'de ikrâr ettiği sebebden ba'de'l-bülûğ mezkûr Nebi *işhâd-ı şüf'a ettiği beş yıldan sonra olduğu ma'lûm olıcak hüccetine amel olunmayıp* zikr olan bezirhânenin sülüs hisseden nısf hissesin mezkûr Hamza'ya hükm olundu." *İstanbul Kadı Sicilleri Üsküdar Mahkemesi 2 Numaralı Sicil (H. 924-927 / M. 1518-1521),* M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Rıfat Günalan – Vildan Kemal – Özlem Altıntop – Hatice Ayyıldız Bahadır (haz.), Mehmet Akman (ar. metin), Mahmut Ak – Mustafa Oğuz (kon. eden), İstanbul: İSAM, 2010, c. 2, s. 139.

[281] "… mezbûre Ümmühani menzil-i merkūm hâlâ yedimde olan mülk menzile muttasıl olmağla hakk-ı şüf'a benimdir deyu üzerime da'vâ-yı muvâsebe ve istihkāk edip iştirâmı istimâ'ı hîninde da'vâ-yı muvâsebe için işhâdı ve inde'l-men' li-ecli'l-istihkāk işhâdını ve da'vâ-yı şüf'asında şerâit-i şüf'ayı mevâkı'-ı (muvakkı'-ı) kitâb tûbâ lehü ve hüsnü-meâb huzûrunda beyyine-i âdile ile isbât edip mûmâ-ileyh dahi ba'de ri'âyeti şerâiti'l-istimâ' ve'l-hükm bi-hükmi'ş-şüf'a menzil-i merkūmu mezbûre Ümmühani için üzerime hükm-i sahîh-i şer'î eyledikden sonra *bâyi'-i mezbûra verdiğim on beş bin dört yüz akçe semen ile cemî' menzil-i mezbûru merkūme Ümmühani Hâtun'a temlîk ve teslîm edip* ol dahi temellük ve tesellüm eyleyip meblağ-ı mezbûr on beş bin dört yüz akçe merkūme Ümmühani'nin yedinden tamâmen ahz u kabz eyledim min ba'd cemî' menzil-i merkūm mezbûrenin mülk-i mahzı ve hakk-ı sırfıdır menzil-i mezbûra ve semen-i merkūma müte'allik bi-vechin mine'l-vücûh alâka ve medhalim kalmadı dedikde…" *Rumeli Sadâreti Mahkemesi 106 Numaralı Sicil,* c. 50, s. 731.

[282] Mecelle m. 1036. Alıcının taşınmazı rıza ile şuf'a sahibine devrettiği durumda, şuf'a sahibinin taşınmazı kabzetmesi şart iken; mahkeme kararı neticesinde taşınmazın şuf'a sahibinin mülkü olabilmesi için kabz şartı gerekli değildir. Bkz. Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm,* c. 3, s. 1929.

[283] Ali el-Hafîf, *İslam Hukukuna Göre Hukuki İşlemler ve Hükümleri: Eşya hukuku ve Borçlar Hukuku,* çev. Rahmi Yaran, Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı, 2011, ss. 187-88; Etâsî, *Şerhu'l-mecelle,* c. 3, s. 623.

satıcıdan alınmışsa şuf'a hakkı sahibi satış bedelini satıcıya öder. Daha sonra alıcı, satıcıdan –eğer daha önce vermişse- ödemiş olduğu bedeli ister.[284]

Mahkemenin verdiği şuf'a hükmünün işlevi hakkında hukukçular farklı görüşler beyan etmiştir. Bir kısmı, şuf'a hükmünün alıcı ile satıcı arasındaki satış sözleşmesini ortadan kaldırdığını söylerken, içinde Ebu Yusuf'un da olduğu diğer grup satış sözleşmesinin ortadan kalkmadığını ancak şuf'a sahibinin sözleşmenin bir tarafı haline geldiğini belirtmiştir.[285] Satış sözleşmesinin ortadan kalktığını savunanlara göre alıcı ile şuf'a sahibi arasında yeni bir sözleşmenin kurulduğu varsayılır.[286]

Şuf'a sahibi, taşınmazı satıcıdan alırsa, alıcı ile satıcı arasındaki sözleşme ortadan kalkar. Taşınmazın alıcıdan alındığı durumda ise alıcı ile şuf'a sahibi arasında bir sözleşme varmış gibi değerlendirilir. Alıcı ile satıcı arasındaki sözleşme ise bu halde geçerliliğini korur.[287]

4.2. Şuf'a İle Mülk Edinmenin Sonuçları

Hanefilere göre, alıcının taşınmazı kendi rızasıyla şuf'a sahibine devretmesi hariç olmak üzere şuf'a, mülkiyet naklini sağlayan bir sebep değildir. Şuf'anın zayıf bir hak olması sebebiyle mülkiyeti devredici niteliğe sahip olduğu söylenemez. Mülkiyet devrinin gerçekleşebilmesi için daha önce ifade ettiğimiz talepler usulüne uygun şekilde ifa edildikten sonra talebin mahkemeye taşınması ve hakimin şuf'a kararı vermesi gerekir. Veyahut alıcı, taşınmazı kendi rızasıyla şuf'a sahibine teslim ettiğinde şuf'a ile alım gerçekleşmiş olur.[288]

Diğer üç mezhebin hukukçuları, şuf'anın mülkiyet tesis eden bir sebep olduğunu ifade ederler. Şuf'a sahibi sadece şuf'a ile aldığını beyan etmesiyle taşınmaza malik olur. Alıcının rızasına veya mahkeme kararına ihtiyaç yoktur. Şuf'a sahibi ile alıcı arasında ortaya çıkacak bir uyuşmazlık mahkemeye taşındığında hakimin de mülkiyeti tesis etmesi söz konusu olabilir.[289]

Bir taşınmazı şuf'a ile almak, onu bir satış sözleşmesi ile almanın hukuki sonuçlarını doğurur. Şuf'a sahibinin taşınmazı alıcıdan alması halinde aralarında bir satış sözleşmesi yapılmış gibi düşünülür ve sözleşmeden kaynaklı sorumluluklar ile hükümler cereyan eder.[290] Bir malı satış sözleşmesi ile alan kimse için görme ve ayıp muhayyerliği olduğundan, şuf'a ile bir taşınmazı alan şuf'a hakkı sahibi için

---

[284] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 152.

[285] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 150.

[286] Şafak, *Hadislerde ve Mukayeseli Hukukta Şuf'a Hakkı*, s. 93.

[287] Şevâribî, *Ahkâmü'ş-şuf'a*, s. 27.

[288] Hafîf, *İslam Hukukuna Göre Hukuki İşlemler ve Hükümleri*, ss. 187-89.

[289] Zeydan, *Medhal*, s. 234; Der'ân, *Ahkâmü'ş-şuf'a*, ss. 322-23.

[290] Hafif, *İslam Hukukuna Göre Hukuki İşlemler ve Hükümleri*, s. 187.

de –şart muhayyerliği hariç- bu iki muhayyerlik söz konusu olacaktır.[291] Böylece taşınmazda bir ayıbın olması veya görmeden alma gibi durumlarda şuf'a hakkı sahibi ayıp veya görme muhayyerliklerini kullanarak taşınmazı aldığı tarafa iade edebilir. Bu iade satıcıya yapılırsa alıcı, satıcı ile olan sözleşmesini devam ettirmekte serbesttir. Fakat taşınmaz alıcıya geri verilmişse, alıcı ile satıcı aralarındaki sözleşmeyi devam ettirmek zorundadırlar.[292]

Şuf'a ile alım her ne kadar bir satış sözleşmesiyle ile aynı hükümlere sahipse de aldatma sonucu tazmin yükümlülüğü (damân-ı gurûr) doğmayacaktır. Çünkü şuf'a cebri bir alım niteliği taşıdığından şuf'a hakkı sahibinin satıcı ve alıcı tarafından aldatılmış olması gibi bir durum burada geçerli olmaz. Bu duruma örnek olarak, şuf'a sahibinin taşınmazı alıp oraya bir bina yaptıktan sonra mal üzerinde hak iddia eden üçüncü kişinin taşınmazı alarak binayı yıktırması halinde şuf'a sahibi alıcı veya satıcıdan sadece verdiği bedeli alması gösterilebilir. Yıkılan binanın değerini (damân-ı derek) alıcı veya satıcıdan isteyemez.[293] Ayrıca satıcı ile alıcı arasındaki ödemenin şekli, fesih muhayyerliği ve taşınmazın ayıpsız olması gibi sözleşmeye dair şartlar şuf'a sahibi için geçerli olmayacaktır.[294]

5. Kısıtlıların Şuf'a Talebi

Tam ehliyetli kimselerin şuf'a hakkına sahip olduğu gibi kısıtlıların ve ceninin de şuf'a hakkı bulunmaktadır. Şuf'a talebini fiil ehliyeti ve dolayısıyla dava ehliyeti olan kişiler tek başlarına veya birini tevkil ederek yapabilir. Ancak küçüklük, akıl hastalığı veya sefeh gibi kısıtılılık durumlarında, bu durumdaki kimselerin talebini varsa velisi veya vasisi gerçekleştirir.[295] Küçük çocuğun velisi öncelikle babasıdır. Daha sonra babasının vasisi, babasının babası, babasının babasının vasisi olarak sıralama devam eder. Bunlardan hiçbiri yoksa hakimin atadığı vasi, küçüğün şuf'asını talep eder. Veli veya vasi talep hakkını kullanmazsa artık bu kimselerin şuf'a hakları düşer.[296] İmam Muhammed'in ise veli ya da

---

[291] Mecelle m. 1037. Zeylaî, *Tebyînü'l-hakâik*, c. 5, s. 239.

[292] Hafif, *İslam Hukukuna Göre Hukuki İşlemler ve Hükümleri*, s. 189.

[293] Belhî, *el-Fetâva'l-hindiyye*, c. 5, s. 176. Ebu Yusuf'a göre alıcı, yıkılan binanın kıymeti için satıcıya rücu edebilir.

[294] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 3, s. 1934.

[295] "Hind karındaşları Zeyd ve Zeyneb-i sağîrler ile ale'l-iştirâk mâlike olduğu menzilden hissesini semen-i misliyle anası Hatice'ye bey'u teslim ettikde Zeyd ve Zeyneb'in vasileri bey'-i mezbûru istimâ' ettiği anda sağîrler için ittihâz-ı şuf'a edip şerâitine bi-tamâmihâ riâyet edicek Hind'in hissesini şuf'a ile sağîrler için Hatice'den almağa kâdir olur mu? El-cevâb: Olur." Esra Kılavuz Eser, *Fetâvâ-yı Ali Efendi/Şeyhülislam Çatalcalı Ali Efendi*, 1. bs., İstanbul: İSAR Yayınları, 2021, c. 2, s. 684.

[296] Belhî, *el-Fetâva'l-hindiyye*, c. 5, ss. 191-92. Ceninin şuf'a hakkının doğabilmesi için satış sözleşmesinden itibaren altı aydan daha az bir sürede doğması gerekir. Eğer satıştan itibaren tam altı ay ya da daha fazla bir süre geçmiş ise şuf'a hakkına sahip olamaz.

vasinin şuf'ayı talep etmemesi halinde şuf'a hakkının düşmeyeceği yönünde diğerlerinden ayrılan bir görüşü vardır.[297]

Veli ya da vasisi bulunmayan kimselerin bu hakları kullanabilmeleri ehliyet bakımından tam olmalarına kadar ertelenir. Bu durumdaki küçüğe hakimin vasi tayin etmesi ve talebini vasi kanalıyla yapmasına imkan verilmesi de mümkündür.[298] Mümeyyiz küçük büluğa erdiğinde, akıl hastası sağlığına kavuştuğunda ve sefih hacir altında bulunmaktan çıkıp tam ehliyetli hale geldiğinde talep hakkını kullanabilir.[299]

Vasi, vesayeti altındaki kişinin şuf'a hakkından vazgeçebilir. Hatta şuf'a konusu taşınmaz, değerinden aşağı bir bedele satılmış olsa dahi vasi bu taşınmaz için şuf'a hakkını kullanmayabilir. Vasi şuf'adan vazgeçmekle vesayet altındaki kişinin mülküne bir taşınmazın girmesini engellemiş olur. Dolayısıyla vesayet altındaki kişinin malından bir bağış yapmış gibi düşünülmez. Bu yüzden Ebu Hanife ve Ebu Yusuf'a göre vasinin şuf'adan vazgeçmesi geçerli bir işlemdir. İmam Muhammed'e göre ise, veli ya da vasinin şuf'ayı talep etmemesi asilin şuf'a hakkını düşürmez. Taşınmazın kıymetinden daha fazla gabn-i fahiş oluşturacak bir değere satılması halinde veli ya da vasi şuf'ayı talep edemez. Böyle bir halde şuf'a sahibi küçük ise büluğa erdiğinde şuf'a talebini yapabilir. Fakat taşınmaz, kıymetinden daha az gabn-i fahiş ile satılırsa vasinin şuf'adan vazgeçmesi yine geçerlidir. İmam Muhammed ise burada itiraz ederek vasinin yaptığı işlemin asilin malından bağış yapmak olacağını ileri sürmüştür. [300]

6. Şuf'a Hakkından Feragat Edilmesi Halinde Taşınmazın Paylaşımı

Şuf'a hakkına sahip kimse, hakkından feragat edebilir ve bu takdirde hakkı düşer.[301] Bu şekilde feragat edilmiş pay diğer hak sahiplerine eşit olarak dağıtılır. Ancak şuf'a sahibi, herhangi bir hak sahibi lehine bu feragati yapamaz. Mesela diğer bir hak sahibine payını hibe edemez, satamaz veya herhangi bir koşula bağlayamaz.[302] Çünkü mahkeme kararından önce bu paya malik değildir ve malik olmadığı

---

[297] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 3, ss. 1927-28.

[298] İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, s. 367.

[299] Mecelle m. 1035; İbn Abidin, *Reddü'l-Muhtar*, c. 9, s. 350; Ebüssuud Efendi, *Fetava-yı Ebüssu'ud Fatih Nüshası*, c. 2, s. 920.

[300] Şeyhizade, *Mecmaü'l-enhur*, c. 4, s. 123.

[301] Hakkın bir kısmından vazgeçilmesi, tamamından vazgeçilmesi ile aynı sonuca tabidir. Fakat Ebu Yusuf aksi yönde görüş bildirmiştir. Bkz. Serahsi, *Mebsût*, c. 14, s. 190.

[302] Mecelle m. 1042; Serahsi, *Mebsût*, c. 14, ss. 201-2. Şuf'a hakkı sahibinin, satış sözleşmesindeki payına nazaran bedeli belirlenebilir olmak kaydıyla taşınmazın bir kısmı üzerinde alıcı ile sulh anlaşması yaparak bu kısmı alıcıdan bedeli karşılığında satın alması, satın alınan kısımdaki şuf'a hakkını düşürse de satın alınmayan kısım üzerindeki şuf'a hakkına zararı olmaz. Bedeli tam olarak belirlenemeyen kısım üzerinde yapılan sulh anlaşması geçersiz olsa da bu anlaşma şuf'a hakkını düşürmez.

bir şeyi devretme ya da onda tasarruf etme yetkisini taşımamaktadır. Mahkeme hükmünden önce yapılmış bu şekildeki bir feragat hukuken sonuç doğurur. Fakat başka bir hak sahibinin lehine olarak değil, tüm hak sahiplerine eşit olarak paylaştırılacak şekilde sonuç doğurur. Diğer şuf'a hakkı sahipleri de haklarını talep ederken feragat edilen payı da taleplerine dahil etmek zorundadırlar.[303]

Şuf'a davasından feragat neticesinde her paydaşın hissesi dava öncesindeki haliyle devam eder. Bu durum 18. yüzyıl Üsküdar Mahkemesi'nde görülen bir davaya da yansımıştır:

> "…Vartan ve Baron nâm karındâşların eslâsen yedlerinde mülkleri olan menzilden merkūm Baron'un sülüs hissesini bundan akdem iştirâ baʿdehû merkūmân Vartan ve İstefân'ın sülüsân hisselerini dahi ben iştirâ edüb lakin ben merkūm Aleksan'ın iştirâ eylediği sülüs hisseye şefîʿ olduğımdan mâʿadâ menzil-i mezkûrun mecmûʿını merkūm Aleksan zabt ve sülüsân hissemin tasarrufuna müdâhale etmekle sûʾâl olunub müdâhalesi menʿ olunmak matlûbumdur deyû beynlerinde baʿd-ı vukūʿu'l-münâzaʿa bâ-tavassut-ı muslihîn merkūm Belek Zımmî *eylediği şüfʿa daʿvâsından fârig* ve menzil-i mezkûrun sülüs hissesine müteʿallık ʿâmme-i deʿâvîden merkūm Aleksan Zımmî'nin [zimmîyi] ibrâ ve iskāt eyledikde ol dahi menzil-i mezkûrun sülüsân hissesinden keff-i yed edüb ve fî-mâ baʿd müddeʿî-yi merkūmun tasarrufuna mümânaʿat etmemek üzre müteʿahhid olub…"[304]

Mahkemenin şuf'a kararından sonra yapılacak bir vazgeçmede ise şuf'a sahibinin payı mülkiyetine geçmiş olacağından bu işlem hukuken feragat olmayıp diğer hak sahiplerine bu payı bedelli ya da bedelsiz devir yollarından birisi ile temlik edebilir. Fakat hükümden sonra ayıp ya da görme muhayyerliği gibi bir sebeple şuf'asını kullanmaktan vazgeçtiği takdirde, diğer şuf'a sahipleri bu payı alamayacaklardır. Çünkü mahkeme kararı ile her birinin hissesi tescil edilmiş durumdadır.[305]

II. ŞUF'ADA SATIŞ BEDELİ

1. Bedelin Yargılama Sırasında Hazır Olup Olmaması

Şuf'a hakkına sahip kişi davasını alıcı ya da satıcıya yönelttiğinde, hakimin hak sahibi lehine hüküm verebilmesi için bedelin yargılama esnasında hazır bulunması gerekli değildir. Diğer bir deyişle,

---

[303] Mecelle m. 1043/c. 1; Bilmen, *Hukuk-ı İslâmiyye ve Istılâhât-ı Fıkhiyye Kamusu*, c. 6, s. 149.

[304] Mustafa Itrı Küçükoğlu, *Üsküdar Mahkemesi 510 Numaralı Şer'iyye Sicilinin Transkripsiyonu ve Değerlendirilmesi: 1782-1783 (H. 1196-1197)*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi Tezi), Şanlıurfa: Harran Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2015, ss. 224-25. Aynı yönde bkz. *İstanbul Kadı Sicilleri Eyüb Mahkemesi (Havass-ı Refia) 37 Numaralı Sicil (H. 1047 / M. 1637 - 1638)*, M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Salih Kahriman – Sabri Atay – Fuat Recep (haz.), Mehmet Akman (ar. metin), Fikret Sarıcaoğlu (kon. eden), Mümin Yıldıztaş (koor.), İstanbul: İSAM, 2011, c. 25, s. 119.

[305] Mecelle m. 1043/c. 2; Bilmen, *Hukuk-ı İslâmiyye ve Istılâhât-ı Fıkhiyye Kamusu*, c. 6, s. 149.

hakimin şuf'a hükmünü kurması, bedelin hazır olmasına bağlı değildir.[306] Ancak İmam Muhammed'den nakledilen bir görüşe göre, alıcı veya satıcıya zarar verilmesini önlemek adına hakimin, davacı bedeli getirene kadar karar vermemesi daha iyi olacaktır.[307] Çünkü şuf'a sahibi iflas etmiş bir kimse olabilir ve bedeli ödeyebilme durumunun araştırılması zararı önlemek için daha isabetli görünmektedir. Böyle bir halde, hakim karar vermeden önce davacıya bedeli getirmesi için süre verse ancak, davacı bu süre içinde bedeli getirmediği takdirde şuf'a hakkı ortadan kalkar. Ebu Hanife'nin ise bu durumda şuf'a hakkının geçersiz olmayacağı yönünde aksi istikamette görüşü vardır. Ancak her iki hukukçuya göre de hakim davacı şuf'a sahibi lehine olan hükmünden sonra ona bedeli getirmesi için süre verirse ve davacı da bedeli getirmezse artık mahkeme kararıyla taşınmazın mülkiyeti davacıya geçtiğinden dolayı şuf'a hakkı batıl olmaz.[308]

Mahkemenin verdiği mehile rağmen şuf'a hakkı sahibi satış bedelini ödemediğinde mülkiyet hakkına zarar gelmeyecek ama alıcı ya da satıcı açısından mağduriyet oluşacaktır. Bu mağduriyeti gidermek adına hakim, satış bedelini ödeyene kadar şuf'a hakkı sahibini hapisle tazyik edebilir.[309]

Hakim, davacı şuf'a hakkı sahibi lehine hüküm verdikten sonra bedel, taşınmaz kimin elinde ise ona ödenmelidir. Taşınmaz alıcıya teslim edilmemiş olabilir ve satıcının elinde ise şuf'a hakkı sahibi satıcıya bedel ödeme borcu altına girecektir. Taşınmaz alıcının zilyetliğinde ise davacı, bedeli alıcıya karşı ödeme yükümlülüğü altına girer.[310]

2. Davacının Ödemesi Gereken Bedel

Şuf'a hakkına sahip olan ve hakkında mahkemece taşınmazın mülkiyet naklini sağlayan kararın verildiği kimsenin bu taşınmaz için ödeyeceği bedel, alıcının ödediği miktar kadardır.[311] Bu miktara taşınmazın değeri, sözleşme masrafları, komisyon ve tescil harçları gibi masraflar da ilave edilir. Taşınmazın değeri, satış sözleşmesinin yapıldığı tarihteki bedeldir. Daha sonradan taşınmazın değerinin artmasının ya da azalmasının bir önemi yoktur. Ayrıca bedelin, alıcının satıcıya ödediği cinsten olması

---

[306] İncelediğimiz sicillerde yargılama esnasında şuf'a sahibinden bedelin hemen ödenmesine dair ya da ödeme için süre verilmesi gibi kararlara rastlamadık.

[307] Serahsi, *Mebsût*, c. 14, s. 202.

[308] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, ss. 153-54; İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, s. 332; Hafîf, *Milkiyye*, s. 234.

[309] Şeyhizade, *Mecmaü'l-enhur*, c. 4, s. 107. Şuf'a sahibi ile alıcı, birbirlerine karşı alıcı ve satıcı arasındaki hükümlere göre sorumludurlar. Bu yüzden taşınmaz bedelini ödemeyen şuf'a sahibine karşı alıcı ve satıcının taşınmazı hapis hakkının var olduğunu da unutmamak gerekir. Hamdi Receb Abdülgani Hasan, *eş-Şuf'a ve âsâruhâ fi'l-fıkhi'l-İslâmî*, Kahire, 1412, s. 265.

[310] Hafîf, *Milkiyye*, s. 234.

[311] Alıcı, satıcıdan taşınmazı teslim alıp bedelini de ödediği durumda şuf'a hakkı sahibi ile semenin miktarı, vasfı ya da cinsi konularında ihtilaf ederlerse, yemin ettiği takdirde, alıcının beyanı kabul edilir. Bkz. İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, s. 334.

gerekir. Başka bir ifadeyle, şuf'a hakkı sahibi, alıcının ödediği bedel misli ise bu şekilde, kıyemi mal ise taşınmazın satış sözleşmesi zamanındaki kıymeti ile ödemesi gerekir.[312]

Satıcı, malı değerinden fazla bir miktara satmış olsa bile şuf'a hakkı sahibinin, alıcı ile satıcının belirlediği miktarı (semen-i müsemmâ) ödemesi gerekmektedir:

> "Zeyd, mülk menzilini semen-i mislisinden ziyade şu kadar akçeye Amr'a bey'u teslim ettikten sonra ol menzile muttasıl mülk menzili olan Bekir bey'i mezbûru istimâ' ettiği anda ittihâz-ı şuf'a ile Zeyd'den almak istedikde semen-i misli ile mi alır, yoksa semen-i müsemmâ ile mi alır?
>
> El-cevâb: Semen-i müsemmâ ile alır."[313]

İvaz şartlı hibede de bir taşınmaza karşılık olarak misli ya da kıyemi bir mal verildiğinde, şuf'a sahibi taşınmazın bedeli olarak ya misli mal ile ya da kıyemi malın kıymeti ile taşınmazı alır.[314]

Alıcının müslüman olmayan bir kimse olması durumunda, taşınmazın satış bedeli olarak mütekavvim olmayan bir mal belirlenmişse şuf'a hakkı sahibinin ödeyeceği bedel, mütekavvim olmayan bu malın kıymeti kadardır. Mesela, bir Hristiyan şuf'aya konu olan taşınmazı şarap karşılığında satın alırsa ve şuf'a sahibi de bu taşınmazı şuf'a ile almak istediğinde ödeyeceği bedel şarabın kıymetidir. Genel kural, satış bedelinin cinsi ile ödenmesi gereken bedelin cinsinin aynı olması iken, Müslümanlara göre alım-satımı caiz olmayan malların satış bedeli olarak tespit edilmesi halinde bu kuraldan sapılır. Bu tür durumlarda şuf'a sahibinden, gayri mütekavvim mal olan bu bedelin aynı cinsini ödemesi beklenmez; bu malın kıymetini ödemesi istenir.[315]

Alıcı ile şuf'a hakkı sahibi taşınmaz bedelinin cinsi[316] hakkında ihtilaf yaşarlarsa satış bedeli, alıcının daha iyi bileceği varsayıldığından, yemin ettiği takdirde alıcının beyanına göre belirlenir.[317] Her iki taraf da iddiaları için delil getirmişlerse Ebu Hanife ve İmam Muhammed'e göre şuf'a hakkı sahibinin delili kabul edilir. Ancak Ebu Yusuf'a göre ise alıcının deliline göre hüküm verilmesi gerekir.

---

[312] Merginânî, *Hidâye*, c. 2, s. 312; Hafîf, *Milkiyye*, s. 306. Alıcı taşınmazı 100.000 Türk Lirasına almışsa, şuf'a sahibi alıcıya 100.000 Türk Lirası ödemek zorundadır. Fakat alıcı taşınmazı, arabası karşılığında almışsa şuf'a sahibinin ödeyeceği bedel, arabanın satış sözleşmesi yapıldığı zamandaki miktardır. Bkz. Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 3, s. 1931.

[313] Kılavuz Eser, *Fetâvâ-yı Ali Efendi*, c. 2, s. 685.

[314] Hafîf, *Ahkâmü'l-muâmelâti'ş-şer'iyye*, s. 139.

[315] Molla Hüsrev, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, s. 302.

[316] Satış bedelinin dinar veya dirhem gibi farklı para birimleri olması.

[317] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 168.

Satış bedelinin vasfı[318] hakkında bir uyuşmazlık söz konusu olduğunda ise alıcının beyanına göre karar verilir.[319]

Satış bedelinin miktarı hakkındaki bir uyuşmazlıkta da yemin ettiği takdirde alıcının beyan ettiği miktar ile hüküm verilir. Çünkü alıcının ifade ettiği miktarın farklı olduğunu beyan eden taraf şuf'a hakkı sahibi olduğundan bunu ispatlama külfeti de ona aittir. Tabi ki şuf'a sahibi bedelin miktarına ilişkin delil getirdiği takdirde lehine hüküm verilmesini sağlayabilir.[320]

3. Bedelde İndirim, Hibe ve İbra Halleri

3.1.Genel Olarak

Taşınmaz satış sözleşmesi yapıldıktan sonra satıcının bedelde indirim yapması mümkündür. Böyle bir durumda, yapılan indirimden o taşınmazı şuf'a ile alan kişi de taşınmazı aldığı takdirde yararlanır. Satıcı bu indirimi, alıcının bedeli ödemesinden önce de yapsa sonra da yapsa şuf'a hakkı sahibi için de bu indirimler geçerlidir. Çünkü daha önce şuf'anın tanımı yapılırken de ifade edildiği üzere şuf'a sahibi, şuf'a konusu malı alıcının yaptığı ödeme ve masraf miktarıyla elde eder.[321] Satıcının taşınmazın satış bedelinde indirim yapması hibe ya da ibra ile mümkün olabilir.

3.2.Bedelin Bir Kısmının İndirilmesi

Satış bedelinin bir kısmının hibe edilmesi ya da alıcının kısmi olarak ibra edilmesi halinde bu hukuki muameleler de indirim sayılacağından şuf'a hakkı sahibi hibe ve ibra durumlarından faydalanır. Burada bazı hukukçulara göre hibe ve ibra arasında yapılma zamanı bakımından sonucu etkileyecek bir fark vardır. Buna göre hibe, bedel ödendikten önce ya da sonra yapılsa da bu bir indirim sayılır ve şuf'a sahibi bundan yararlanır.[322] Ancak ibranın bir indirim sayılabilmesi için satış bedeli ödenmeden yapılması gerekir. Böylece bedel ödenmeden önce yapılan ibra şuf'a sahibinin ödeyeceği bedeli azaltıcı bir etkiye olacaktır. [323]

---

[318] Satış bedelinin muaccel veya müeccel olması.

[319] Etâsî, *Şerhu'l-mecelle*, c. 3, s. 628.

[320] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 168.

[321] Merginânî, *Hidâye*, c. 2, s. 312; Kadri Paşa, *Mürşidü'l-hayran*, s. 16.

[322] İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, s. 336.

[323] Bazı yazarlar ise, hibede ibradaki gibi satış bedelinin teslim alınmasından önce ya da sonrası için hükmün farklı olacağını ifade etmişlerdir. Satış bedelinin teslim alınmasından sonra yapılan indirim, bedelin satıcıya teslim edilmesi ile ayna dönüşeceğinden şuf'a hakkı sahibinin bu indirimden faydalanamayacağı söylenmiş; bedelin ödenmesinden önceki hibe için yararlanabileceği belirtilmiştir. Bkz. Etâsî, *Şerhu'l-mecelle*, c. 3, s. 633.

Satış bedeli birkaç defa düşürüldüğü takdirde, düşürüldükten sonra geriye kalan miktar şuf'a hakkı sahibinin ödeyeceği miktar olur. [324] Birkaç kez düşürüldükten sonra bedel tamamen kaldırılmış hale gelirse onun hükmü de aşağıdaki başlıkta açıkladığımız gibidir.

3.3.Bedelin Tamamının İndirilmesi

Satış bedelinin tamamının hibe ya da alıcının tamamen ibra edilmesi halinde ise bu durum şuf'a sahibinin mala karşılıksız sahip olacağı anlamına geleceğinden ve dolayısıyla şuf'a hakkına sahip kişinin satılan taşınmaza karşılıksız sahip olamayacağı kuralından hareketle, tamamen hibe ve ibra işlemlerinin şuf'a sahibi bakımından etkili olamayacağını ifade etmemiz gerekir.[325] Bu durumda şuf'a sahibinin ödeyeceği bedel, hibe ya da ibranın satış bedelinin ödenmesinden önce veya sonra olmasına göre değişir. Eğer hibe veya ibra satış bedelinin ödenmesinden önce yapılmışsa şuf'a sahibi, taşınmaza kıymeti karşılığında sahip olur. Ancak satış bedelinin ödenmesinden sonra hibe veya ibra gerçekleşmişse, alıcı ile satıcının üzerinde anlaştığı miktar şuf'a sahibinin ödemesi gereken miktar olacaktır.[326]

4. Bedelde Artışın Olduğu Haller

Alıcı ve satıcı arasında sözleşme yapıldıktan sonra bedelin artırılması halinde şuf'a hakkı sahibi bu artışı ödemek zorunda değildir. Onun ödeyeceği miktar sözleşmede belirlenen miktar kadardır. Aksi halde, fazladan belirlenen miktarın ödenmesi şuf'a sahibi için bir zarar oluşturacaktır.[327]

Satış bedelinin ödenmesinden önce ya da sonra olması farketmeksizin, kısmi ibra etmenin geçerli olmayacağı görüşü için bkz. İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, s. 336.

[324] İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, s. 337.

[325] Etâsî, *Şerhu'l-mecelle*, c. 3, s. 633. Satış bedeli sözleşmenin bir şartı olup, bedelin yokluğu halinde sözleşme fasit olacağından ve fasit sözleşmelerde de şuf'a olamayacağından dolayı satış bedelinin tamamının indirilmesi sözleşmeyi fasit kılmakta ve şuf'a hakkının doğmasını engellemektedir.

[326] İbn Abidin, *Reddü'l-muhtar*, c. 9, s. 336; Hafîf, *Milkiyye*, ss. 306-7. Bedelin ödenmesinden önce ya da sonra hükümlerin farklı olmasının gerekçesi, ödemeden önceki hibenin satış sözleşmesi ile olan bağının daha güçlü olduğu, ödemeden sonrakilerin ise sözleşmeden bağımsız sayılabileceği varsayımıdır. Çünkü satıcı, satış bedelini hibe veya ibra ile ortadan kaldırınca sanki sözleşmenin bir sonucu olan bedel ödeme borcunu düşürmüş gibi görünmektedir. Bu durum da sözleşmenin hukuki niteliğinin hibe olduğu yönünde bir kanaat uyandırır. Dolayısıyla hibe şuf'a için bir sebep olamayacağından ve şuf'a hakkı sahibinin de hakkı ilk iki talep ile kuvvet kazandığından bu iki durum arasında herhangi birini tercih etme zarureti hasıl olacaktır. Böyle bir durumda sözleşmenin hibe niteliğine bürünmesi şuf'a sahibinin hakkını zedeleyeceğinden, bu hak kaybının önlenmesi adına hukukçular burada taşınmazın kıymeti karşılığında mala sahip olabileceğini savunmuşlardır. Satış bedeli ödendikten sonraki hibe ya da ibranın ise satış sözleşmesi ile ilgisinin kalmadığı ve bunun sözleşmeden bağımsız bir işlem olduğu ifade edilmiştir.

[327] Serahsi, *Mebsût*, c. 14, s. 185; Şeyhizade, *Mecmaü'l-enhur*, c. 4, ss. 109-10.

5. Bedelin Vade veya Takside Bağlanması

Satılan taşınmazın bedelinin vade veya takside bağlanması halinde şuf'a hakkı sahibi bu bedeli ödeme şekli konusunda seçimlik hakka sahiptir. İster vadenin dolmasını beklemeden peşin olarak bedelini verip taşınmazı alır; isterse vadenin gelmesini bekler ve vade zamanında alır. Hanefiler, alıcının ödediği bedel ile şuf'a sahibinin ödediği bedel arasında sadece miktar bakımından eşitlik olması gerektiğini savundukları için vadeli ya da peşin olarak şuf'a konusu malın alınabileceğini söylemişlerdir.[328]

Züfer'in, böyle bir durumda seçimlik hakkın olamayacağına dair görüşü vardır. Çünkü O'na göre satış bedeli, sözleşmede belirtilen miktar, cins ve sıfata göre belirlenir ve şuf'a hakkı sahibi sözleşmedeki bu şartlarla bağlıdır. Buna göre satış bedeli sözleşmede peşin olarak belirlenmişse şuf'a hakkı sahibi de peşin olarak ödeme yapmak durumundadır.[329] Satış sözleşmesinde, vadenin satış bedeline bağlı bir koşul olduğunu düşünenlere göre ise şuf'a hakkı sahibinin bedeli ödeme konusunda seçimlik hakkı bulunmamaktadır. Alıcı ile satıcının vade hakkında yaptığı anlaşmadan şuf'a hakkına sahip kişi yararlanamaz ve bedeli peşin ödemelidir.[330]

Taşınmazın satış bedelinin vade veya takside bağlandığı durumlarda şuf'a taleplerinin yapılma zamanları konusunda hukukçuların farklı görüşleri bulunmaktadır. Ebu Hanife ve İmam Muhammed'e göre şuf'a hakkı sözleşmenin varlığına bağlı olarak çıktığından, vade veya taksidin belirlenmiş olduğu bir satışta şuf'a hakkı sahibi muvâsebe ve takrir taleplerini satış sözleşmesi yapıldığı vakitte gecikmeden yapmalıdır.[331] Ebu Yusuf'a göre ise vadenin belirlenmiş olduğu bir satışta vade gelene kadar şuf'a talebi geciktirilebilir.[332]

---

[328] Karaman, *Mukayeseli İslam Hukuku*, c. 3, s. 102. Maliki, Şafii ve Hanbelilere göre ise bedeller arasındaki eşitlik miktar, vasıf ve şartlar bakımından da sağlanmalıdır.

[329] Mevsılî, *el-İhtiyâr*, c. 2, s. 51; Merginânî, *Hidâye*, c. 2, ss. 312-13. İmam Şafii, Ahmed bin Hanbel ve İmam Malik de aynı görüştedir.

[330] Serahsi, *Mebsût*, c. 14, ss. 177-78.

[331] Molla Hüsrev, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, s. 302.

[332] Hafîf, *Milkiyye*, ss. 308-9; Serahsi, *Mebsût*, c. 14, s. 178.

III. ALICININ TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ TASARRUFU VE MALDA ARTMA VEYA EKSİLMENİN MEYDANA GELMESİ

1. Alıcının Taşınmaz Üzerinde Tasarruf Edebilmesi

1.1. Genel Olarak

Satış sözleşmesinin yapılmasıyla birlikte taşınmazın mülkiyetine sahip olduğundan dolayı alıcı bu malın üzerinde dilediği gibi tasarruf etme hakkına sahiptir. Taşınmazı kullanabilir, semerelerinden faydalanabilir, kiralama, vakfetme veya bağışlama gibi işlemleri yapabilir veya onu satabilir. Alıcının taşınmaz üzerindeki tam tasarruf edebilme hürriyeti, ona taşınmaz üzerinde yaptığı tasarruflar sonucu meydana gelen nemalanmaya sahip olma hakkı da verir. Bütün bu tasarruflar alıcının taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkından kaynaklanır.[333]

Şuf'a hakkının talep edilmesi, alıcının mülkiyetten doğan yetkileri kullanmasına mani olmaz. Çünkü şuf'a talebi, şuf'a hakkı sahibine tek başına malik olma imkanı vermez. Yukarıda da açıklandığı üzere, şuf'a hakkı sahibinin mülkiyetinin doğması ve alıcının taşınmaz üzerinde yaptığı tasarrufların batıl olabilmesi için mahkemenin şuf'a kararına veya alıcının rızasına ihtiyaç vardır. Şuf'a kararı verildikten sonra alıcının yaptığı tasarruflar batıl olacak ve alıcı bu malı cami ya da mezarlık olarak vakfetse[334], hibe etse ya da bu mal üzerinde vasiyette bulunsa bile sonuç yine de değişmeyecektir. [335]

1.2.Alıcının Taşınmazı Üçüncü Kişiye Satması

Alıcının söz konusu taşınmazı başka birine satması durumunda şuf'a hakkı sahibinin seçimlik hakkı ortaya çıkacaktır. Şuf'a sahibi bu malı ister satıcı ve alıcı arasındaki sözleşmeye istinaden alır; isterse alıcı ve üçüncü kişi arasındaki sözleşmeye dayanarak alır. Çünkü her iki satış sözleşmesi de şuf'a ile alma hakkı vermektedir.[336]

İlk satış sözleşmesine dayanarak şuf'a hakkını kullanırsa, ikinci sözleşme batıl olur.[337] Ancak ikinci sözleşmeye dayanarak hakkını kullandığı takdirde ilk sözleşme bağlayıcı nitelikte olacaktır.[338] Alıcının malı başkasına sattığı böyle durumlarda şuf'a hakkı sahibinin mal için ödeyeceği bedel ve alıcı

---

[333] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 147.

[334] Alıcı, taşınmazı üçüncü kişiye satsa ve bu üçüncü kişi de arsayı vakfedip tescil etse dahi şuf'a sahibi tescil edilmiş vakıf işlemini dahi iptal ettirip taşınmazı şuf'a ile alabilir. Feyzullah Efendi, *Fetâvâ-yı Feyziyye*, İstanbul: Klasik Yayınları, 2009, s. 401.

[335] Serahsi, *Mebsût*, c. 14, s. 198; Hüseyin Hüsnü, *el-İhsâf Ahkâmü'l-Evkâf*, İstanbul: Alem Matbaası, 1310, ss. 8-9.

[336] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 3, s. 1930; Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 110.

[337] Serahsi, *Mebsût*, c. 14, s. 185.

[338] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 110.

ile üçüncü kişi arasındaki rücu ilişkisinin nasıl olacağına dair sorunlar ortaya çıkmaktadır. Her iki sözleşmedeki bedelin eşit olması halinde şuf'a hakkı sahibi hangi sözleşmeye dayanarak malı alıyorsa sözleşmelerde kararlaştırılan bedeli, malı aldığı tarafa ödemelidir.

İkinci sözleşmedeki bedelin daha fazla olduğu ihtimalde şuf'a hakkı sahibi hakkını ilk sözleşmeye dayandırarak talep eder ve ilk sözleşmede belirtilen bedeli de evi zilyetliğinde bulunduran tarafa ödeyip evi teslim almalıdır. Eğer evi alıcıdan teslim alıp bedeli ona ödemişse, üçüncü kişinin de evin bedelini daha önce alıcıya ödemiş olması şartıyla, üçüncü kişi alıcıdan ona ödediği miktarı ister. Ancak şuf'a hakkı sahibi evi üçüncü kişiden almış ve bedeli de ona ödemişse, yine alıcıya daha önceden bedeli ödemiş olması koşuluyla, üçüncü kişi iki sözleşme arasındaki farkı yani fazla ödediği miktarı alıcıdan talep eder. Üçüncü kişinin evin bedelini alıcıya ödemediği ihtimalde ise, şuf'a sahibinden aldığı miktarı alıcıya vermek zorundadır.

İkinci sözleşmedeki bedelin daha az olması halinde ise, şuf'a hakkı sahibi düşük olan bedele dayanarak malı talep edebilir ve taşınmazı kimden teslim aldıysa bedeli de ona öder. Eğer bedeli üçüncü kişiye öderse herhangi bir rücu ilişkisi ortaya çıkmayacaktır. Ancak alıcıya öderse, üçüncü kişi alıcıya ödediği bedeli yine alıcıdan talep etme hakkına sahiptir.[339]

Alıcı satın aldığı taşınmazı başkasına hibe eder ya da onu vakfederse, şuf'a hakkı sahibinin bu malı alabilmesi için mahkeme kararına ihtiyaç vardır. Mülkiyet alıcıdan çıktığı için mahkeme kararı olmaksızın sadece alıcının rızasıyla o malı edinemez.[340]

2. Taşınmazda Artma Meydana Gelmesi

2.1. Genel Olarak

Genel bir kural olarak şuf'aya konu olan taşınmazın semereleri, malı teslim almış olan alıcıya aittir. Alıcı bu mala malik olmakla, bu malı kullanma, semerelerinden faydalanma ve yok etme haklarına sahiptir. Bu prensip uyarınca taşınmazı teslim almış olan alıcı, arazideki ağaç veya bitkilerin ürünlerini topladığı takdirde bunlar kendisine ait olur. Aynı şekilde alıcı bu malı kiraya verse bu kira ilişkisinden meydana gelen gelir de kendisinin olacaktır.[341] Bütünleyici parça niteliğindeki mallar ise üzerinde bulunduğu taşınmaza tabi olduğundan şuf'a sahibinin mülküne girer.[342] Eklenti olarak vasfedilebilecek malların satış sözleşmesinde yer alabilmesi için ayrıca zikredilmesi gerektiğinden şuf'a sahibi taşınmaza

---

[339] Hafîf, *Milkiyye*, s. 312, 1 numaralı dipnot.

[340] Hafîf, *Milkiyye*, s. 312.

[341] Ma'cuz, *Ahkâmü'ş-şuf'a*, ss. 314-15.

[342] Şafak, *Hadislerde ve Mukayeseli Hukukta Şuf'a Hakkı*, s. 55.

eklentiler olmaksızın veyahut eklenti sayılan bu malların bedelini ödemek suretiyle onlara da sahip olabilir diyebiliriz.

2.2.Taşınmazdan Ayrılma İmkanı Olmayan Fazlalıklar

Alıcı, taşınmazın değerinde artışa sebep olacak bir fazlalık meydana getirdikten sonra şuf'a kararı verilirse bu fazlalığın niteliğine göre şuf'a hakkı sahibinin taşınmazı o fazlalıkla veya ondan ârî şekilde alabilme ihtimalleri ortaya çıkar. Burada önemli olan husus, fazlalığın taşınmazdan ayrılabilme durumudur. Eğer bu fazlalık taşınmazdan ayrılma imkanı olmayan bir nitelikte ise, şuf'a hakkı sahibi taşınmaza bu fazlalıkla birlikte –bedelini ödemesi şartıyla- sahip olur veya şuf'a hakkını kullanmayarak taşınmazı bırakır. Bu tür fazlalığa örnek olarak arazinin içinde su kanalları açılması, gübrelenmesi, kuyu kazılması veya şuf'a konusu binanın boyatılması gibi durumlar gösterilebilir.[343] Bu takdirde şuf'a hakkı sahibinin ödeyeceği bedel, fazlalığın taşınmazın fiyatında artırdığı kıymet de dahil edilerek hesaplanır.[344]

2.3. Taşınmazdan Ayrılabilen Fazlalıklar

Alıcının taşınmaz üzerinde meydana getirdiği fazlalık ayrılmaya müsait bir nitelikte ise bunlar alıcıya bırakılır. Mesela, arazi üzerinde alıcı ekin ekmiş ise alıcı ekinlerini toplayıp alma imkanına sahiptir. Bu ekinlerin şuf'a kararı verilmesine rağmen olgunlaşmamış olduğu durumda alıcı bunları olgunlaştığı zaman toplama hakkına sahiptir. Şuf'a hakkı sahibi de mahkemenin şuf'a kararından itibaren alıcıdan ecri misil alma hakkını haizdir. Hanefilerdeki sahih olan görüş bu olmasına rağmen, ecri mislin ödenmeyeceği ve hatta ekinler olgunlaşmadan şuf'a kararı verilemeyeceğine dair Ebu Yusuf'un görüşü de bulunmaktadır.[345]

---

[343] Mecelle m. 1044/c. 1.

[344] Abdülazim Şerefeddin, *Târîhu't-teşrîi'l-İslâmî ve ahkâmü'l-milkiyye ve'ş-şuf'a ve'l-akd*, 3. bs., Bingazi: Câmiatu Karyunus, 1989, s. 469.

[345] İbn Abidin, *Reddü'l-muhtar*, c. 9, s. 340. Arazide derin çukurlar kazmak ya da araziyi oluşturan faklı katmanların birbirine karışmasını sağlamak gibi araziye yapılan ziyadenin giderilmesi mümkün olup, giderildiği takdirde araziye ciddi oranda zarar verecek nitelikte olması halinde ise ödenecek bedel, ziyadenin etkisi dikkate alınmaksızın sadece taşınmaz bedelidir. Ayrıca bu ziyadeyi alıcının gidermesine de izin verilmez. Çünkü sökülmesi halinde araziye büyük oranda zarar verecek ve bu durum şuf'a hakkı sahibinin aleyhine olacaktır. Yazar, Zahirurrivayedeki, araziden ayrılması mümkün olmayan fazlalıkların kıymeti göz önünde tutulurken burada dikkate alınmaması hükmünü eleştirmiş ve aslında hükmün, araziden ayrılması mümkün olmayan fazlalıktaki gibi kıymet artışının dikkate alındığı şekilde olmasını savunmuştur. Bkz. Hafif, *Milkiyye*, ss. 313-14.

2.3.1. Ağaçların Meyveleri ve Diğer Bitkilerdeki Durum

Alıcı, satıcıdan üzerinde meyvesi olmayan ağaçlar bulunan bir arazi alıp alıcının mülkiyet döneminde ağaçlar meyve verse ve bu esnada şuf'a kararı verildiğinde meyvelerin ağaca tabi olmasından hareketle şuf'a sahibi bu araziyi ağaçtaki meyveler ile birlikte alır. Meyvelerin alıcı tarafından tüketilmiş olmasının ya da ağaçtaki meyveler ile birlikte araziyi almanın satış bedeline bir etkisi de yoktur. Şuf'a sahibi bu araziyi, alıcının aldığı durumdaki şartlarla almaktadır. Yani alıcı burayı teslim aldığında ağaçlarda meyveler yoktu. Bu yüzden meyvelerin satış bedeline etki eden bir yönü de bulunmamaktaydı. Şuf'a sahibi de burayı alırken zikredilen şekliyle alacağından meyvelerin satış bedeline etkisinin olacağı söylenemez.[346]

Başka bir ihtimal ise, satıcı ile alıcı satış sözleşmesi yaparken ağaçların ürünlerinin toplanmamış olduğu durumdur. Eğer alıcı, üzerinde ağaçlar bulunan bir araziyi ağaçlarda bulunan meyveleri ile birlikte satın alırsa ve hal böyle iken şuf'a kararı verilse, şuf'a hakkı sahibinin bu meyveleri alabilmesi kural olarak mümkün değildir. Çünkü yeni malikin bu tür şeylere sahip olabilmesi için sözleşmede açıkça yer alması gerekir. Ancak istihsanen, bu meyvelerin ağaca, ağacın da arza tabi olmasından hareketle şuf'a hakkı sahibinin ağaçtaki meyve gibi ürünlere de sahip olacağı ifade edilmiştir.[347]

2.3.2. Alıcının İnşa Ettiği Yapının veya Diktiği Ağacın Sökülmesi

Taşınmaz üzerine yapılan fazlalık bina veya ağaç gibi geçici olmayan nitelikte ise şuf'a hakkı sahibi seçimlik haklara sahiptir. Eğer sökme veya yıkma işlemi araziye zarar vermeyecek ise bu fazlalıkların sökülmesini isteyebilir. Veyahut şuf'a sahibi bina veya ağacın enkaz halindeki bedelini ödeyerek bunlara da sahip olabilir. Ebu Yusuf'a göre ise, alıcıdan diktiği ağaçların sökülmesini ve binaların yıkılmasını istemek mümkün değildir.[348] Çünkü alıcı, bu ilaveleri kendi mülküne yapmış ve bu tasarrufundan dolayı ona bir zarar yükletilemez. Bu görüşe göre şuf'a hakkı sahibi, araziye yapılan ilavelere kıymetlerini vererek sahip olabilir veya şuf'a hakkını kullanmaktan vazgeçer.[349]

---

[346] Serahsi, *Mebsût*, c. 14, s. 238.

[347] Mevsılî, *İhtiyâr*, c. 2, s. 52; Merginânî, *Hidâye*, c. 2, s. 314; Etâsî, *Şerhu'l-mecelle*, c. 3, s. 636.

[348] Mecelle m. 1044/c. 2. Mecelle'de Ebu Yusuf'un görüşü kabul edilmiştir. Serahsi, *Mebsût*, c. 14, s. 194. Diğer mezheplerin görüşleri de Ebu Yusuf'la aynı yöndedir. Zuhaylî, *el-Fıkhü'l-İslâmî*, c. 5, s. 837.

[349] Bilmen, *Hukuk-ı İslâmiyye ve Istılâhât-ı Fıkhiyye Kamusu*, c. 6, s. 150. İlk görüş Zahirürrivayede zikredilmekte ve bu görüşün gerekçesi olarak, şuf'a hakkının alıcının mülkiyet hakkını izale edebilmesi sebebiyle daha kuvvetli bir hak olması ve alıcının da taşınmaz üzerinde böyle bir hak mevcutken ağaç dikmek veya bina inşa etmekle başkasının hakkına bir saldırıda bulunması sonucu yaptığı fiilin sonuçlarına katlanması gerektiği gösterilmiştir. Ebu Yusuf'un görüşünün gerekçesi ise, alıcının bu taşınmaza malik olarak istediği tasarrufta bulunabileceği ve binayı da iyiniyetli olarak yapmış olduğudur. Alıcının yaptırdığı

Mecelle'de Ebu Yusuf'un yukarıda zikredilen görüşünün kabul edilmesine rağmen 17. Yüzyıl Şeyhülislamı olan Çatalcalı Ali Efendi, Ebu Hanife ve İmam Muhammed'in görüşleri istikametinde fetva vermiştir:

> "Zeyd mülk menzilini Amr'a semen-i ma'lûma bey'u [bey' ve] teslim edip Amr dahi menzilin arsasında bina ihdas ettikten sonra ol menzile muttasıl mülk menzili olan Bekir bey'i istimâ' ettiği anda ittihâz-ı şuf'a edip şerâitine bi-tamâmihâ riâyet etmekle menzil-i mezbûr şuf'a ile Bekir'e hükm olunsa, Bekir Amr'a binasını kal' ettirip mezili zabta kâdir olur mu?
>
> El-cevâb: Olur."[350]

3. Taşınmazda Eksilme Meydana Gelmesi

Alıcının taşınmazı aldıktan sonra onda meydana gelen eksilmenin neticesi, eksilmeyi meydana getiren sebebin doğal afet gibi mücbir sebepten veya bir kimsenin fiilinden kaynaklanmasına göre farklılık gösterir.

Taşınmazdaki eksilme taşınmazın kendisinde –arazinin bir kısmını denizin yutması gibi- veya sözleşmeye dahil olduğu açıkça belirtilen ağaçtaki meyve, tarım aletleri veya hayvanlar gibi mallarda olursa bu eksilme hesaplanarak taşınmazın satış bedelinden düşülür ve şuf'a hakkı sahibi bu indirimli bedel ile araziyi alır. Çünkü eksilen şeyler sözleşmede açıkça belirtildiği için sözleşme bedelinde ayrıca bir paya sahiptirler. Bu ihtimalde, eksilmenin alıcı ya da başka bir kimsenin fiilinin sonucu ya da doğal afet gibi kendiliğinden olması önemli değildir. Her halükarda sözleşmedeki bedelden indirim yapılır. Bu tür hallerde telef olan mallar da alıcıya aittir.[351]

3.1.Kendiliğinden Meydana Gelen Eksilme

Arza tabi olup arazinin vasfından sayılan bina veya ağacın yıkılması, yanması, sökülmesi ya da çatlaması gibi kıymet düşürücü bir hale maruz kalması halleri mücbir sebepten[352] meydana gelmişse taşınmazın bedelinden bir indirim yapılmaz ve şuf'a hakkı sahibi taşınmazı sözleşmedeki değeriyle alır. Alıcıdan bu durumlar için indirim yapmasını isteyemez. Bu durumun sebebi, zarar gören bütünleyici parça statüsündeki cisimlerin taşınmaza tabi olması ve bu cisimlerin satış sözleşmesinde ayrıca bir yer

---

bina veya diktirdiği ağacı sökmek ağır bir fiildir. Şuf'a hakkı sahibinin bu yapıları bedelini ödeyerek alması varken bunları söktürmek istemesi kabul edilemez. Zira iki zarar bir araya geldiğinde ehven olanın tercihi gereklidir. Bkz. Merginânî, *Hidâye*, c. 2, ss. 313-14.

[350] Kılavuz Eser, *Fetâvâ-yı Ali Efendi*, c. 2, s. 685.

[351] Hafîf, *Milkiyye*, s. 318.

[352] Burada mücbir sebepten kasıt sadece doğal afet sonucu meydana gelen olaylardır.

işgal etmeyip satış bedelinde bu şeylerin bir karşılığının olmamasıdır. Böylece satış bedeli sadece taşınmazın arzını kapsar ancak üzerindeki bütünleyici parçaya şamil değildir.[353]

Taşınmaz üzerinde yıkılan binanın kalıntıları veya ağaçların kütükleri kalmışsa bunlar araziye tabi olma statüsünden çıktıkları için müstakil bir taşınır mal hükmüne sahip olur ve bu sebeple şuf'a ile alınamaz. Alıcı bu enkaza şuf'a ile alımın yapıldığı zamandaki değeriyle sahip olabilir.[354]

3.2. Alıcı ya da Üçüncü Kişinin Yaptığı Eksiltme

Diğer bir ihtimal de alıcının ya da başka bir kimsenin etkisiyle[355] taşınmazda bir noksanlık hasıl olmasıdır. Bu durumda bina veya ağacın yıkılması veya sökülmesi söz konusu olmuşsa, şuf'a hakkı sahibi bedelde indirim yapılarak taşınmaza sahip olur. Taşınmaz üzerinde kalan bina enkazı ya da ağaç kütüklerine ise alıcı bedelsiz olarak sahip olur.[356] Doğal afet gibi kendiliğinden yıkılma hali ile birisinin etkisiyle yıkılması arasında satış bedelinden tenzilatın yapılma durumunun değişmesi, Hanefilerin, binanın arza tabi olması ve bu bina bir tecavüz sonucu yıkılmış olmadıkça satış bedelinde binanın değerinin yer etmeyeceği görüşüne dayanır.[357]

Alıcının, aldığı arazideki ağaçların semerelerini tüketmesi mülkiyet hakkının bir sonucudur. Ancak tüketilen bu semereler, alıcının araziyi teslim almasından önce ortaya çıkmış ise bunların değeri şuf'a sahibinin ödeyeceği bedelden düşülür. Çünkü alıcı ile satıcı arasında belirlenen satış bedeline, alıcının araziyi teslim almasına kadar ortaya çıkan semereler dahildir. Alıcının araziyi teslim almasıyla mülkiyet kendisine naklolduğundan, bu andan sonra meydana gelen semereleri tüketmesinden dolayı şuf'a sahibine karşı sorumlu olmaz.[358]

IV. ŞUF'A HAKKI SAHİBİNİN GAİP OLMASI VE ÖLÜMÜ HALİNDE TAŞINMAZIN PAYLAŞIMI

1. Hak Sahibinin Gaipliği

Gaip olan kişi daha önce şuf'a talebi ve takrîr talebinde bulunmuşsa, husumet talebini öne süremediği için bu hakkı düşmez.

---

[353] Mevsılî, *İhtiyâr*, c. 2, s. 52; Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 162.

[354] İbn Abidin, *Reddü'l-muhtar*, c. 9, s. 340.

[355] Alıcı dışındaki başka bir kimsenin haksız fiiliyle taşınmazdaki bina veya ağaca zarar gelmesi halinde, haksız fiilde bulunan kişi bunu, fiilde bulunduğu zamandaki zarar miktarı hesaplanarak tazmin eder. Bkz. Hafîf, *Milkiyye*, ss. 317-18.

[356] İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, s. 341.

[357] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, ss. 162-63.

[358] İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, s. 367.

Gaip şuf'a sahibi, ortaya çıkıp taşınmazı talep edene kadar hâzır şuf'a sahibi bu taşınmaz sebebiyle elde ettiği semereden gaibe pay vermek zorunda değildir. Çünkü sadece hâzır olan hak sahipleri maliktir ve mülklerinin semerelerine de tek başlarına sahiptir.[359]

1.1. Aynı Derecedeki Hak Sahipleri Arasında

Gaip olan şuf'a hakkı sahibi dışında sebep bakımından aynı dereceye sahip başka hak sahiplerinin olması durumunda, hâzır bulunan şuf'a sahipleri yukarıda da açıklandığı üzere malın tamamını talep etmek zorundadırlar. Aksi halde hakları düşecektir.[360]

Aynı dereceye sahip birden fazla şuf'a hakkı sahibi olup bunlardan biri ya da birkaçı gaip ise taşınmaz mal hâzır olanlar arasında eşit olarak dağıtılır. Gaip olanın sonradan çıkıp gelmesi ve taşınmazdaki hakkını istemesi üzerine taşınmaz, hakkını talep eden gaip dahil olmak üzere yeniden paylaştırılır.[361]

Hâzır olan şuf'a hakkı sahiplerinin haklarından feragat etmesi ve gaip şuf'a sahibinin de gelmesi halinde taşınmazın paylaştırılması bakımından farklılıklar ortaya çıkacaktır. Bu ihtimallerden biri mahkemenin şuf'a kararı vermesinden önce hâzır hak sahibinin feragat etmesi ve gaibin gelmesidir. Böyle bir durumda hakkında henüz mahkeme kararı olmayan hâzır şuf'a sahibi sadece feragat beyanı ile hakkını düşürmüş kabul edilir. Bundan sonra gaip şuf'a sahibinin gelmesi halinde paylaşım, hakkını iskat eden sayılmaksızın geriye kalan hâzır şuf'a sahipleri arasında eşit olarak yapılır. Ayrıca, mahkeme kararı olmaksızın şuf'a hakkı sahipleri taşınmazı alıcıdan teslim almışlarsa onu mülkiyetlerine geçirmiş sayılırlar. Fakat bir malik, mülkiyet hakkını salt feragat beyanı ile düşüremeyeceğinden, taşınmazı teslim almış şuf'a sahibi de sadece feragat ederek taşınmazdan kurtulamaz. Bu halde paylaşım feragat eden kişi dahil edilerek yapılır. Şuf'a hakkı sahibinin taşınmazı iade edebilmesi için görme veya ayıp muhayyerliğini kullanması gerekir. Bu muhayyerliklerden biri ile iade edildiği takdirde paylaşım, iade eden hak sahibi dışarıda bırakılarak yapılır.[362]

Diğer bir ihtimal ise mahkeme kararıyla şuf'anın tesis edilmesi ve ardından gaip hak sahibinin gelmesi halinde paylaşımın nasıl yapılacağı sorunudur. Mahkeme, şuf'a kararını verdiğinde hâzır olanlar arasında taşınmaz eşit şekilde paylaştırılır. Hakkından vazgeçmek isteyen şuf'a sahibinin ise bu taşınmazı görme veya ayıp muhayyerliği ile iade etmesi gerekir. Yani, salt feragat beyanı hiçbir hüküm doğurmaz ve taşınmazdan vazgeçilmemiş olur. Muhayyerlik hakkı kullanılarak taşınmaz iade edildiğinde, iade olunan kısım -alıcı veya satıcı olsun- kimden alınmışsa ona geri döner. Bu durumda

---

[359] Hafîf, *Milkiyye*, s. 300.

[360] Etâsî, *Şerhu'l-mecelle*, c. 3, s. 628.

[361] Etâsî, *Şerhu'l-Mecelle*, c. 3, s. 632; Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 108.

[362] Hafîf, *Milkiyye*, ss. 297-98.

gaip şuf'a sahibinin payı, hâzır olanlarla beraber olsaydı ne kadar pay düşecek idiyse o kadardır. Örnek vermek gerekirse, A, B, C hâzır şuf'a sahipleri ve D ise gaip şuf'a sahibi olsun. Mahkemenin şuf'a kararı ile taşınmaz A, B ve C'ye üç eşit payla dağıtılır. Ancak A, muhayyerlik hakkını kullanarak hissesinden vazgeçer ve gaip olan D gelirse, D'nin payı ¼ olacaktır. Bu ¼'lük hisse, D'nin mahkemede hazır olsaydı kendisine verilecek miktardır. Bu halde B ve C'nin de payları artık ⅓ değil, ¼ olacaktır. Eğer A, B ve C'nin hepsi taşınmazdaki haklarından vazgeçer ve ardından D gelirse, D'nin payı yine ¼'tür.[363]

1.2. Farklı Derecedeki Hak Sahipleri Arasında

Şuf'a hakkı sahiplerinin sebep bakımından farklı dercecelere sahip olmaları halinde ise, gaip olanın derecesi daha düşük, ancak hâzır olanların derecesi daha yüksek ise genel kurallar geçerli olacak ve hâzır olan hak sahipleri satılan malı almak istiyorlarsa öncelikle bu mala sahip olacaklardır. Fakat hâzır olan derecesi yüksek şuf'a hakkı sahibinin mahkeme kararından sonra malı almak istememesi durumunda gaip olan hak sahibinin şuf'a hakkı yoktur. Çünkü mahkeme, şuf'aya herhangi bir hak sahibi bakımından hükmettiğinde, artık diğerlerinin hakkı batıl olmaktadır.[364]

Mahkeme kararı olmaksızın, alıcı veya satıcıya satılan taşınmazı iade etmesi durumunda ise gaip şuf'a sahibinin hakkı mevcudiyetini devam ettiriyor olacaktır. Buradaki iadenin tarafların rızası ile olması ya da ayıp veya görme muhayyerliği sebebiyle yapılması gerekmektedir. Hanefi hukukçuları bu tür işlemlerin mübadele[365] olacağını belirtmiş ve mübadeleyi mahkeme kararının hukuki sonuçlarına göre farklı bir konumda değerlendirmişlerdir.[366] Saydığımız seçeneklerin dışında, şuf'a hakkı sahibi taşınmazı teslim aldıktan sonra hakkından vazgeçmek istediğinde, mülkiyet hakkı artık sabit olacağından onu düşüremez. Taşınmazı teslim almadan önce hakkından vazgeçtiğinde ise bu sefer şuf'a hakkı düşer. Çünkü bu işlem bir feragat sayılmakta ve hakkın iskatı sonucunu doğurmaktadır.[367]

Farklı derecelerdeki şuf'a sahipleri bakımından diğer bir ihtimal ise, gaibin derecesi yüksek ama hâzır olanın derecesinin daha düşük olmasıdır. Bu ihtimalde mahkeme, taşınmazı düşük dereceli hâzır hak sahibine verse dahi gaip sonradan ortaya çıksa ve taşınmazı talep etse, derecesi daha yüksek

---

[363] Hafîf, *Milkiyye*, ss. 298-300.

[364] Hafîf, *Milkiyye*, s. 295.

[365] Mübadele, bir şeyin verilmesi ve onun karşılığında ivaz alınmasıdır. Mesela, satış sözleşmesi, bir malın başka bir mal ile değişimidir. Muhammed Revvâs Kal'acî, *Mu'cemu lugati'l-fukahâ*, Beyrut: Dâru'n-Nefâis, 1431, s. 368.

[366] Mahkeme kararı, sözleşmenin tarafları ve üçüncü kişiler için fesih hükmünde olduğundan, bu karar sebebiyle şuf'a tesis edildiğinde ve sonrasında da şuf'a hakkından vazgeçilmek istendiğinde gaibin şuf'a hakkı olmayacaktır. Hafîf, *Milkiyye*, ss. 295-96, 1 numaralı dipnot.

[367] Hafîf, *Milkiyye*, ss. 295-97.

olduğu için, ona sahip olur.[368] Görüldüğü üzere, bu durumda mahkeme kararı olsa da derece bakımından daha kuvvetli olanın hakkı daima üstün olduğundan şuf'a hakkını kullanarak malı alabilecektir.

2. Hak Sahibinin Ölümü ve Şuf'anın Mirası

Şuf'a hakkına sahip olan kişi muvâsebe ve takrîr taleplerini yaptıktan sonra ancak, şuf'a kararından önce ölse şuf'aya sebep olan taşınmazındaki mülkiyeti ortadan kalkacağından ve şuf'a konusu taşınmaz satıldığı zaman mirasçılar da şuf'aya sebep olan taşınmaza sahip olmadıkları için şuf'a hakkı mirasçılara geçmez.[369] Hakim şuf'a kararını verdikten sonra taşınmazın bedeli ödenmese ve hatta taşınmaz teslim alınmasa bile bu mal terekeye girer ve mirasçılara ait olur.[370]

Hanefilerin dışındaki mezhep hukukçularına göre şuf'ayı talep ettikten sonra, hüküm verilmemiş olsa bile, şuf'a sahibinin ölmesi durumunda bu hak mirasçılara geçer.[371] Maliki ve Şafii hukukçular her halde şuf'a hakkının miras bırakılabileceğini savunurken, Hanbeliler ise bu hakkın terekeye intikali için talep edilmiş olmasını şart koşarlar. Şuf'a hakkı sahibinin talepleri yerine getirmemesi halinde mirasçılar bu hakka sahip olamazlar. Cumhurun bu şekildeki görüşünün gerekçesi malvarlığını ilgilendiren bir hak olarak şuf'a hakkının alım ve satıma konu edilmesi caiz iken miras bırakılmasının da caiz olacağıdır. Hanefiler ise zayıf/mücerret bir hak olmasından ve bu tür hakların sadece arzu ve istek barındırmasından ötürü miras bırakılamayacağını söylemişlerdir.[372]

Alıcının ölümü halinde ise şuf'a talebi onun mirasçılarına yönelik devam ettirilebilir. Çünkü alıcı öldüğünde satın aldığı taşınmaz terekeye girer ve mirasçılarına ait olur.[373]

---

[368] Şuf'ada gaibin durumlarıyla ilgili daha detaylı bilgi için bkz. Hafif, *Milkiyye*, ss. 295-300.

[369] Mecelle m. 1038. Hanefi hukukçulara göre, mirasçılar, murise arzuları ve istekleri bakımından mirasçı olamaz. Şuf'a hakkı da bir irade ve istemeyi barındırdığından mirasçılara geçişi mümkün değildir. Hafif, *Ahkâmü'l-muâmelâti'ş-şer'iyye*, s. 142.

[370] Serahsi, *Mebsût*, c. 14, s. 197.

[371] İbn Kudâme, *Muğnî*, c. 7, s. 510.

[372] Muhammad Al-Bashir Muhammad Al-Amine, *Risk Management in Islamic Finance : An Analysis of Derivatives Instruments in Commodity Markets*, Leiden : E.J. Brill, 2008, c. XX, 337, 1 s., ss. 287-90.

[373] Mevsılî, *İhtiyâr*, c. 2, ss. 49-50; Etâsî, *Şerhu'l-mecelle*, c. 3, s. 622.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

I. ŞUF'A HAKKININ SONA ERMESİ

Şuf'a hakkının batıl olması, haktan feragat edilmesi veya hak sahibinin onu düşürebilmesi için öncelikle şuf'a hakkının var olması gerekir. Hakkın mevcudiyetinden önce şuf'anın düşmesi veya batıl olması söz konusu değildir. Şuf'a hakkının var olması için daha önce belirttiğimiz şartları taşıyan geçerli bir satış sözleşmesinin bulunması gerekmektedir. Bu satış sözleşmesinin yapılmasından önce hak sahibi ister sarih bir beyanla isterse delaleten olsun bu haktan vazgeçemez. Çünkü hak henüz hukuk aleminde yer almamıştır. Aksi yönde görüş belirtenler olsa da çoğunluk hukukçuların görüşü bu yöndedir.[374]

Satış sözleşmesinden sonra şuf'a hakkı sahibinin, hakkını şarta bağlı olarak düşüreceğini söylemesi hukuken geçerlilik taşımaktadır. Satış sözleşmesi yapılmadan önce şarta bağlanan iskat beyanı ise geçerli olmamaktadır.[375]

Şuf'a hakkı sahibinin vekili mahkeme huzurunda şuf'a hakkından vazgeçerse bu feragat geçerlidir. Çünkü vekil, asilin haklarını üzerinde taşımaktadır. Sözleşme ile üzerine aldığı hak ve borçları asile devretmedikçe bunlar üzerinde asil gibi tasarruf edebilir. Fakat İmam Muhammed ve Züfer'in bu konudaki görüşü farklıdır. Onlara göre vekil, haktan vazgeçtiğini ikrar etse de bu ikrarın hukuken geçerliliği olmaz. Böyle ikrarda bulunan vekil sadece vekalet sözleşmesinin sona ermesine sebep olur.[376]

1. Şuf'a Sahibinin Hakkından Açıkça Vazgeçmesi

Şuf'a hakkı sabit olduktan sonra hak sahibinin şuf'ayı düşürmesi söz konusu olabilmektedir. Haktan bizzat vazgeçilmesi şuf'a sahibinin doğrudan hakkın düşürüldüğü anlamına gelebilecek söz ya da fiillerinden ibarettir.[377]

---

[374] Der'ân, *Ahkâmü'ş-şüf'a*, s. 349.

[375] İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, s. 365.

[376] Şeyhizade, *Mecmaü'l-enhur*, c. 4, s. 118.

[377] Der'ân, *Ahkâmü'ş-şüf'a*, s. 339.

1.1. Sarih Bir Beyanla Vazgeçme

Şuf'a hakkı sahibinin "şuf'a hakkımdan vazgeçtim" veya "şuf'a hakkımı kullanmıyorum" gibi tek taraflı bir irade beyanıyla hakkını ıskat etmesi durumları onun, hakkından açıkça vazgeçtiğini ve alıcının hakkını tanıdığını gösterir.[378]

> "… vâlidem Aksabet Papa Haret nâm Nasrâniye bundan akdem mezbûr Aci Kostantin'e yüz guruşa bey' ve kabz-ı semen etmekle arsa-i mezbûre benim menzilime muttasıl olmağla bey'-i mezbûru istimâ' etdiğimde hîn-i istimâ'da taleb-i şuf'ada muvâsebe edip arsa-i mezbûreye bi-tarîkı'ş-şuf'a ben tâlib olmağla hâlâ mezbûr Aci Kostantin'e suâl olunup arsa-i mezbûre için vâlidem mezbûre Aksabet'e semen deyü medfû'u olan meblağ-ı mezbûr yüz guruşu benden ahz u kabz ve arsa-i mezbûrdan kasr-ı yed ve bana bi-tarîkı'ş-şuf'a teslîm etmek üzere tenbîh olunmak matlûbumdur dedikde, gıbbe's-suâl mezbûr Aci Kostantin cevâbında arsa-i mezbûreyi müdde'î-i mezbûrun vâlidesi mezbûre Aksabet'den yüz guruş semen-i medfû'a iştirâ eylediğimden sonra husûs-ı mezbûru şuhûd mahzarında müdde'î-i mezbûra i'lâm eylediğimde ol dahi *arsa-i mezbûreyi şirâya tâlib olmayıp şirâdan fâriğ olmağla bu vech üzere iskāt-ı şuf'a etmişdir deyü* def'le mukābele edicek gıbbe'l-istintâk ve'l-inkâr mezbûr Aci Kostantin'den def'-i mezbûruna beyyine taleb olundukda Langa'da sâkin Marat v. Kiryako ve Alacacı Hanı'nda sâkin Lefter v. Kalender nâm zimmîler li-ecli'ş-şehâde meclis-i şer'e hâzırân olup istişhâd olunduklarında fi'l-hakīka mezbûr Aci Kostantin arsa-i mezbûreyi müdde'î-i mezbûrun vâlidesi mezbûre Aksabet'den yüz guruş semen-i medfû'a iştirâ etdikden sonra bey'-i mezbûru bizim huzûrumuzda müdde'î-i mezbûr yüz guruşa i'lâm eylediğinde *ben istemem ve tâlib dahi değilim deyü bizim huzûrumuzda şuf'a da'vâsından fâriğ olup iskāt-ı şuf'a eyledi*. Biz bu husûsa bu vech üzere şâhidleriz şehâdet dahi ederiz deyü her biri edâ-yı şehâdet-i şer'iyye eylediklerinde ba'de't-ta'dîl ve't-tezkiye şehâdetleri makbûle olup mûcebince müdde'î-i mezbûr bî-vech mu'ârazadan men' birle mâ-vaka'a bi't-taleb ketb olundu."[379]

Feragat beyanlarının geçerli olabilmesi için şuf'a hakkının var olması gerekir. Yani satış sözleşmesi ile sübut bulan şuf'a hakkının hukuki anlamda ortaya çıkması şarttır.[380] Paydaşlardan biri, diğerine, payını satacağını bildirse ve payını alması için ona teklifte bulunsa ancak diğer paydaş almayacağını ve hatta şuf'a hakkını kullanmayacağını ifade etse bile satış sözleşmesi henüz kurulmadığı

---

[378] Mecelle m. 1024; Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 140.

[379] Rumeli Sadâreti Mahkemesi 161 Numaralı Sicil, c. 59, s. 256. Aynı yönde bkz. Eyüb Mahkemesi (Havass-ı Refia) 37 Numaralı Sicil, c. 25, s. 119; *İstanbul Kadı Sicilleri Beşiktaş Mahkemesi 2 Numaralı Sicil (H. 966-968 / M. 1558-1561),* M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Yılmaz Karaca – Sinan Satar (çev. yazı), Mehmet Akman (ar. metin), Mehmet Akman – Feridun M. Emecen (son okuma), M. Akif Aydın – Feridun M. Emecen - İdris Bostan – Mehmet İpşirli (son kon.), İstanbul: Kültür AŞ, 2019, c. 42, s. 265.

[380] Bilmen, *Hukuk-ı İslâmiyye ve Istılâhât-ı Fıkhiyye Kamusu*, c. 6, s. 139.

için hak da sübut etmeyeceğinden bu beyanlar şuf'a hakkını düşürmeyecektir.[381] Osmanlı döneminde verilen fetvalarda bu hususlar değerlendirilmiş ve zikrettiğimiz üzere satıştan önceki feragat ve satıştan sonraki feragat birbirinden farklı sonuçlara bağlanmıştır:

> "Zeyd yeri dahi mülk bahçesini bey' eder oldukta câr-ı mülâsıkı Amr'a "*Alır mısın?"* dedikde, Amr "A*lmam"* dedikten sonra Zeyd ol bahçeyi Bekir'e bey' ve teslim ettikde Amr bey'-i mezbûru istimâ' ettiği anda ittihâz-ı şuf'a edip şerâitine bi-tamâmihâ riâyet edicek ol bahçeyi şuf'a ile almaya kâdir olur mu?
>
> El-cevâb: Olur."[382]

Şuf'a hakkı sahibinin, satış sözleşmesinden habersiz olması ve yine hakkından vazgeçmesi durumunda da şuf'a hakkı kullanılamayacaktır. Çünkü sarih beyanlarla bir kişiyi ibra etme[383] ya da bir haktan vazgeçme durumlarında bilmeme (cehâlet), hukuki sonucun doğmasına mani olmaz.[384]

Taşınmaza alıcının rızasıyla veya mahkeme kararı ile malik olan şuf'a hakkı sahibi, bu aşamada hakkından vazgeçemez. Çünkü kendisi taşınmaza maliktir ve mülkiyet hakkı herhangi bir şekilde düşürülebilen bir hak değildir. Mülkiyet hakkının sadece mülkiyeti devreden bir işlemle veya sözleşmeyi fesheden bir sebebe istinaden ortadan kaldırılması gerekir.[385]

2. Şuf'a Hakının Delaleten Düşmesi

Şuf'a konusu taşınmazın satıldığını öğrenen hak sahibinin bu satışa delaleten razı olması açıkça razı olması ile aynı sonuca sahiptir. Hakkın delaleten düşmesi, şuf'a sahibinin alıcı ve satıcı arasındaki satış sözleşmesine ve mülkiyetin alıcıya geçmesine razı olduğunu gösteren herhangi bir davranışla olabilir. Şuf'a hakkı sahibinin satışı öğrenmesinden sonra susup uzaklaşması delaleten rızaya bir örnektir. Bu davranışlarda bulunan şuf'a sahibinin hakkı batıl olur.[386] Satışı öğrenen şuf'a sahibinin alıcıyı tebrik etmesi de delaleten düşmeye örnektir: *"Zeyd Amr'ın mülküne muttasıl olan bir mülk hâneyi*

---

[381] Ahmed Akgündüz, *Şeyhü'l-İslam Ebüssuud Efendi Fetvaları = Fetâvâ-yı Ebüssuud Efendi*, İstanbul: Osmanlı Araştırmaları Vakfı, 2018, ss. 610-11.

[382] Abdürrahim Efendi, *Fetâvâ-yı Abdürrahim*, c. 2, s. 94.

[383] Bu ibranın alıcı veya satıcıya yöneltilmiş tüm borçlardan ibra olması halinde de şuf'a hakkı batıl olur. Yani borçlardan ibra ederken şuf'a lafzı geçmese bile ibranın genellik ifade etmesi ile hak düşmüş olur. Bkz. İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, s. 363.

[384] Belhî, *el-Fetâva'l-hindiyye*, c. 5, s. 182.

[385] Hafîf, *Milkiyye*, s. 320.

[386] Mecelle m. 1024; Serahsi, *Mebsût*, c. 14, s. 199.

Bekir'den iştirâ ettikde Amr Zeyd'e 'Evvel hâneyi iştirâ etmişsin Allah mübarek eylesin' dedikten sonra Amr da'vâ-yı şuf'a eylese mesmû' olur mu? El-cevâb: Olmaz."[387]

Sarih beyanlarla bir haktan vazgeçmede bilmek ve bilmemek durumları aynı derecede sayılmışken, hakkın delaleten düşmesi hallerinde sadece hakkın varlığını bilmek hukuki sonuç doğurur. Diğer bir deyişle, bir kimse şuf'a hakkının olduğunu bilse ancak bu hakkını kullanmayacağını zımni olarak gösterse hakkı batıl olurken, şuf'a hakkının olduğunu bilmese ve yine zımni olarak hakkından vazgeçtiğini ortaya koyan bir davranışta bulunsa şuf'a hakkı düşmez.[388]

Şuf'a hakkı sahibinin alıcıya kefil olması, taşınmazı alıcıdan kiralamak istemesi veya ona hibe etmesi, gerekli talepleri yerine getirmemek ve alıcı ile taşınmaz üzerinde pazarlık yapılması delaleten düşmeye örnek gösterilebilir.[389]

2.1.Şuf'a Hakkı Karşılığında Bedel Almak

Şuf'a hakkı, bir mala karşılık olarak satılması halinde iskat olur. Satış sözleşmesi, bir malın başka bir mal karşılığında mülk edinilmesidir. Şuf'a ise bir hak olması hasebiyle mülk edinmeyi içermez. Bu sebeple şuf'a hakkının bir satıma konu edilmesi, onun mecazen düşürülmesi anlamına gelmektedir.[390]

Şuf'a sahibi, hakkını herhangi bir bedel ya da mal karşılığında satıma konu edip bunun için karşılık almışsa, aldığı karşılığı geri öder. Çünkü bu türlü bir muamelede fasit şart bulunmakta ve Hanefi hukukçular hakkın düşmesini fasit şarta bağlamanın caiz olmadığı görüşündedirler.[391]

Şuf'a sahibi ile alıcının mali bir bedel karşılığında sulh sözleşmesi yapmaları da şuf'anın butlanına sebep olur. Çünkü böyle bir sözleşme yaparak şuf'a sahibi, taşınmazın alıcı tarafından alınmasına razı olmuş sayılır.[392]

---

[387] Abdürrahim Efendi, *Fetâvâ-yı Abdürrahim*, c. 2, ss. 93-94.

[388] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, s. 140.

[389] Der'ân, *Ahkâmü'ş-şüf'a*, s. 364.

[390] Şeyhizade, *Mecmaü'l-enhur*, c. 4, s. 118.

[391] Bilmen, *Hukuk-ı İslâmiyye ve Istılâhât-ı Fıkhiyye Kamusu*, c. 6, s. 148; İbn Abidin, *Reddü'l-muhtar*, c. 9, s. 351; Merginânî, *Hidâye*, c. 2, s. 317.

[392] Zeydan, *Medhal*, s. 268.

2.2. Muvasebe, Takrîr ve Husumet Talebinde Bulunmama

Şuf'a hakkına sahip olabilecek kişi satış sözleşmesi, satılan, semen ve alıcıyı öğrendikten hemen sonra bunları öğrendiği meclis dağılmadan şuf'aya olan talebini açıklamalıdır.[393] Ancak bir mazeret halinde ya da düşünmek için zaman istemesi gibi durumlarda hakkı korunur.[394]

Şuf'a hakkı sahibi takrir talebini de zamanında yapmalı ve talebine şahit tutmalıdır. Aksi halde şuf'a hakkı batıl olur.[395] Takrîr talebinin de muvâsebe talebinde olduğu gibi imkanlar elverdiği ölçüde yapılması gerekir. Talebin yapılmasının mümkün olmadığı durumlarda hakkın düşmesinden bahsedilemez.[396]

Ebu Hanife'nin dışındaki hukukçulara göre şuf'a hakkı sahibi, şuf'a talebini ve alıcıya yönelttiği husumeti içeren davayı hakkının zail olmaması için mümkün olan süre içerisinde açmak zorundadır.[397]

2.3. Şuf'a Hakkı Sahibinin Alıcı İle Pazarlık Yapması

Satış sözleşmesinden sonra hakkı sübut bulan şuf'a hakkı sahibi, alıcının mülkiyetini zımni olarak kabul ettiğini gösteren herhangi bir muameleye girişirse şuf'a hakkı batıl olur. Mesela alıcı ile söz konusu taşınmaz hakkında kira sözleşmesi yapması, onunla ortak olmak istediğini ifade etmesi, malı ondan satın almak istediğini söylemesi veya daha düşük bir bedele almak istemesi gibi durumlar alıcının mülkiyetine rıza gösterildiğine delalet eder. [398] Ancak satış sözleşmesinden habersiz olan şuf'a hakkı sahibi eğer hataya düşüp alıcının bu mala bağışlama yoluyla malik olduğunu zanneder ve onunla pazarlık yapsa bu takdirde hakkı düşmez. Çünkü şuf'a hakkının olduğunu dahi bilmemektedir.[399]

2.4. Şuf'a Hakkına Sahip Kimsenin Taşınmazı Vekalet Yoluyla Satması

Payını satmak isteyen bir paydaşın, bu payın satılması amacıyla başka bir paydaşı vekil tayin etmesi ve ardından vekilin de bu malı satması halinde vekil olan paydaşın şuf'a hakkı olmayacaktır.

---

[393] İbn Abidin, *Reddü'l-muhtar*, c. 9, s. 349.

[394] Muvâsebe talebi için süre belirleyenler olduğu gibi, reddedilmediği takdirde hakkın düşmeyeceğini söyleyenler de vardır. Detaylı bilgi için bkz. Serahsi, *Mebsût*, c. 14, ss. 198-99.

[395] İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, s. 350.

[396] Molla Hüsrev, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, s. 306.

[397] Hafîf, *Milkiyye*, s. 323.

[398] İbn Abidin, *Reddü'l-muhtar*, c. 9, s. 352, 358.

[399] Serahsi, *Mebsût*, c. 14, s. 193.

Çünkü vekil bu malı şuf'a ile almak isteseydi zaten talebini paydaşa yöneltir ve vekil olmayı da kabul etmezdi. Ancak şuf'a hakkı sahibi, alıcının vekili olarak bu taşınmazı alıcı adına almak için vekil tayin edilmişse şuf'a ile malı alma arzusuna aykırı bir işlem olmadığı için yukarıdaki sonuç ortaya çıkmaz.[400]

3. Şuf'a Hakkı Sahibinin Satılanın Bir Kısmını Talep Etmesi

Daha önce de açıklandığı gibi, şuf'a hakkı sahibinin talebi taşınmazın tümünü kapsamalıdır. Taşınmazın bir kısmını istemesi halinde şuf'a hakkı batıl olacaktır. Çünkü şuf'a hakkı tecezzi kabul etmez. Yani malın bir kısmını alıp bir kısmını almama gibi bir haktan bahsedilemez. Sözleşme konusu malın bir bütün olması ve onun bir kısmının istenmesi alıcıya karşı tefrik-i safka oluşturacağından dolayı şuf'ada bölünmenin olmayacağını ve bu halde hakkın batıl olacağını ifade etmek gerekir.[401]

4. Şuf'a Hakkı Sahibinin Şuf'aya Sebep Olan Taşınmazını Devretmesi

Şuf'a hakkı sahibi, şuf'aya sebep olan kendi taşınmazına hakim hüküm verinceye ya da alıcıdan alana kadar malik olmak zorundadır. Kendi taşınmazını, şuf'a konusu taşınmaza sahip olmadan önce satarsa şuf'aya sebep olan durumu ortadan kaldırmış olur. Sebep ortadan kalkınca hak da varlığını yitirir.[402]

5. Şuf'a ile Mülkiyet Hakkının Birlikte İleri Sürülmesi

Bir kimse, satılan taşınmaz üzerinde hem mülkiyet hem de şuf'a iddiasında bulunamaz. Bu iki hakkın tenakuzu sebebiyle, önce hangi hakkı talep etmişse diğeri batıl olacaktır. Mülkiyet iddiasında bulunursa şuf'a talebi; şuf'a iddiasında bulunduğu takdirde mülkiyet talebi batıl olur. Bu iddiaları terditli bir şekilde ileri sürmenin bir istisnası ise taşınmazın satıldığını öğrendiği yerde her iki talebi de yapabilmesidir. Buna göre, her iki talebi de aynı mecliste yapmış olmak kaydıyla, taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı iddia eden bir kişinin bu iddiası geçersiz kılınırsa, daha sonra şuf'a talebinde bulunabilir.[403]

---

[400] İbn Abidin, *Reddü'l-muhtar*, c. 9, s. 349; Mevsılî, *İhtiyâr*, c. 2, s. 50.

[401] Şeyhizade, *Mecmaü'l-enhur*, c. 4, ss. 117-18.

[402] Şeyhizade, *Mecmaü'l-enhur*, c. 4, s. 118.

[403] İbn Abidin, *Reddü'l-muhtâr*, c. 9, ss. 365-66.

6. Şuf'a Hakkı Sahibinin Ölümü

Şuf'a hakkı sahibi şuf'a konusu taşınmaza sahip olmadan ölürse şuf'a hakkı batıl olur. Muvâsebe ve takrir taleplerini yaptıktan sonra ve fakat mala sahip olmadan önce öldüğü takdirde de durum aynıdır. Mirasçıları da bu talepleri ileri süremez. Ancak alıcının ölümü halinde hakkın mevcudiyeti devam eder.[404]

II. ŞUF'ADA HİLE

Hile, bir hükmü şer'an meşru olan araçlarla başka bir şekle dönüştürmektir.[405] Şuf'a hakkını düşürmek ya da kullanılmasını zorlaştırmak için hile yapmak İslam hukukçuları arasında tartışılmıştır. Şuf'a hakkının sübutundan sonra hile yapmak hukukçuların ittifakı ile mekruhtur. Ancak sübutundan önce yapılan hile ise Ebu Yusuf'a göre caizdir ve bu görüş üzerine fetva verilir. [406] Çünkü kişinin kendi menfaatini korumak için hile yapması caiz olduğundan, şuf'a ile bir taşınmazı başkasının alması halinde kendisine zarar geleceğini düşünen kimsenin yaptığı hile de caiz olacaktır. Her halükarda şuf'a için hilenin tahrimen mekruh olduğunu düşünen İmam Muhammed'e göre ise, şuf'a zaten zararın defi için sübut eden bir haktır. Bu faydayı temin eden bir kurumda hilenin kabul edilebileceğini söylemek zararın kalıcı olmasına hizmet edecektir.[407]

İmam Şafii'ye göre hileli işlemler hukuken geçerli olsa da hilenin yapılması caiz değildir. Ancak daha sonra gelen bazı Şafii hukukçular hilenin caiz oluşuna dair görüş beyan etmişlerdir.[408]

Hanbeli ve Maliki müçtehitlere göre şuf'ayı düşürmek için hile yapılması caiz görülmemiş ve hile yapılsa dahi hakkın düşmeyeceği belirtilmiştir.[409]

Bitişik komşuluk yoluyla şuf'a hakkının doğduğu bir durumda, şuf'a konusu taşınmazın bitişik taşınmaz ile olan sınır bölgesini içine alacak şekilde bir kısmı satılırsa, arazinin satılmayan kısmı için ittisal sebebi ortadan kalktığından bitişik taşınmazın malikinin şuf'a hakkı sübut etmeyecektir. İttisal oluşturan kısmın üçüncü kişiye hibe edilmesi de taşınmazın hem satılan kısmı hem de satılmayan kısmı

---

[404] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, c. 6, ss. 146-47.

[405] Saffet Köse, *İslam Hukukunda Kanuna Karşı Hile*, İstanbul: Birleşik Yayıncılık, 1996, s. 103.

[406] Kâsânî, *Bedâiu's-Sanâi'*, c. 6, ss. 178-79.

[407] Molla Hüsrev, *Dürerü'l-hükkâm,* c. 1, s. 306. Hile kavramını "kanuna karşı hile" ile karıştırmamak gerekir. Kanuna karşı hile, hilenin dar bir alanını oluşturmakta ve dört mezhebin tümüne göre geçerli sayılmamaktadır. Muhammed bin Hasan eş-Şeybânî, *el-Mehâric fi'l-hiyel - Şer'î Çıkış Yolları*, çev. Saffet Köse, Ankara: Ankara Okulu, 2021, s. 13. Hile ve kanuna karşı hile ile ilgili detaylı bilgi için bkz. Köse, *İslam Hukukunda Kanuna Karşı Hile*.

[408] Köse, *İslam Hukukunda Kanuna Karşı Hile*, s. 242.

[409] İbn Kudâme, *Muğnî*, c. 7, s. 485; Zuhaylî, *el-Fıkhü'l-İslâmî*, c. 5, s. 826.

için şuf'anın olmaması sonucunu doğurur.[410] Bu türden bir hile mahkeme kayıtlarına yansımış ancak şahitler hile yapmaya çalışan satıcının iddialarının aksine beyanda bulunduğu için hile iddiası mahkemece kabul görmemiş ve şuf'aya hükmedilmiştir:

> "… bundan akdem mezbûre Şemsimâh Hâtun mahalle-i merkūmede vâki' lede'l-ahâlî ma'lûmetü'l-hudûd olup benim mülk menzilime muttasıl olan menzilini cemî'-i tevâbi' ve levâhıkıyla mezbûre Rıdvan Hâtun'a otuz bin akçeye bey' edip ba'dehû bey'-i mezbûru ben işittiğim hînde sükût etmeyip şuf'a taleb edip hâzır olanları işhâd etmişdim. Hâlâ mezkûre Şemsimâh Hâtun hîn-i bey'de *senin menziline muttasıl olan yerin bir zirâ'ını bey' eylemiş idim deyû ıskāt-ı şuf'a için* hilâf-ı vâki' te'allül eder suâl olunsun dedikde, gıbbe's-suâl merkūme Şemsimâh fi'l-vâki' hîn-i bey'de zikr olunan menzilin *müdde'iyenin menziline muttasıl olan yerinden bir zirâ'ını bey' eylemiş idim deyüp* cemî'-i tevâbi' ve levâhıkı bey'ini inkâr edip istişhâd olundukda, hîn-i bey'de hâzır olan udûl-ı Müslimînden Mustafa b. Sinan el-mü'ezzin ve Ahmed b. Abdullah el-a'ser ve Ali b. Osman ve Ahmed b. Mustafa nâm kimesneler li ecli'ş-şehâde hâzırûn olup fi'l-hakīka mezbûre Şemsimâh Hâtun menzil-i mezbûru sâlifü'z-zikr Rıdvan Hâtun'a bey' eylediği hînde [25a] zikr olunan zirâ'ı alıkomayıp mahdûd-ı mezkûru cemî'-i tevâbi' ve levâhıkıyla otuz bin akçeye bey' eylemişdir ve müdde'î-i mezbûr istediği gibi şefi'ini taleb ederin deyû menzil-i mezbûr önünde bizi işhâd etmişdir. Biz bu husûsa şâhidleriz şehâdet dahi ederiz dediklerinde, mezbûrûnun şehâdetleri ba'de't-ta'dîl hayyiz-i kabûlde vâkı'a olup mâ hüve'l-vâki' bi't-taleb ketb olundu."[411]

Bütün taşınmazı kapsayacak şekilde yapılan bir hile şu şekilde yapılabilir: Alıcı, malın çok az bir kısmını satış bedelinin neredeyse tamamı olacak şekilde bir bedelle alsa, taşınmazın geriye kalan kısmını ise satış bedelinden eksik kalan miktar ile satın alırsa câr-ı mülâsık olan şuf'a hakkı sahibinin talebini zorlaştırmış olur. Zira şuf'a sahibi, çok yüksek bir bedelle taşınmazın az bir kısmını almak istemeyecektir. Ayrıca alıcı, sahip olduğu ilk paya binaen satıcıyla ortak olur. Şuf'a hakkı sahibi bitişik komşuluğa istinaden şuf'a ileri sürse bile, alıcı ile satıcı birbirine ortak olduğu için birinci satıştan sonra taşınmazda kalan büyük kısım satıldığında alıcıya göre talep bakımından geri plana düşecektir.[412]

Ortaklık veya komşuluk sebebiyle şuf'a hakkı olan kimse için yapılan bir hile çeşidi de şöyledir: Alıcı, taşınmazı almak için satıcı ile değerinin birkaç katına anlaşsa ancak, satıcıya satış bedeli yerine geçmek üzere değeri düşük bir mal verse, şuf'a sahibinin hakkını kullanmasını zorlaştırmış olur. Çünkü şuf'a sahibinin ödemesi gereken miktar aşırı şekilde artmış olur. Daha açık bir ifadeyle anlatmak

---

[410] İbn Abidin, *Reddü'l-Muhtar*, c. 9, s. 354; Köse, *İslam Hukukunda Kanuna Karşı Hile*, s. 396.

[411] *Rumeli Sadareti Mahkemesi 21 Numaralı Sicil*, c. 12, s. 114; Krş. Yasemin Çiftçi, *Osmanlı İstanbulu'nun İki Asırlık Gayrimenkul Portresi (1500-1700)*, Ankara: Gazi Kitabevi, 2020, s. 144.

[412] İbn Abidin, *Reddü'l-Muhtar*, c. 9, ss. 354-55; Ebu Bekir el-Hassâf, *Kitâbü'l-hassâf fi'l-hiyel*, Kahire, 1314, s. 81. Bu hile türünde gabn-i fâhiş olma durumu gerçekleşebileceğinden yapılan satışların iptal edilmesi gündeme gelebilir.

gerekirse, şuf'a sahibinin ödemesi gereken bedel, sonradan verilen malın değeri değil taşınmazın satış bedelidir.[413] Böylece alıcı ve satıcı, şuf'a sahibinin hakkını kullanmasını güç duruma sokmuş olur.[414]

Satış sözleşmesi yapıldığı sırada değeri tam olarak bilinmeyen bir miktar para ile taşınmaz satılsa ve para teslim alındıktan sonra kaybolsa, satış bedeli tam olarak tespit edilemediği için şuf'a hakkı sübut bulmaz.[415] Çünkü şuf'anın sabit olabilmesi için satış bedelinin tam olarak tespiti gerekir.[416] Aşağıda zikredilen davada davalı, satış bedelinin miktarının belirli olmadığını savunmuş, satış sırasında hazır olan şahitlerin de aynı yöndeki beyanları mahkeme tarafından kabul görünce satış bedelinin belirli olmamasından dolayı şuf'anın ileri sürülemeyeceğine hükmedilmiştir:

> "… gıbbe's-suâl mezbûr Mehmed cevâbında, ben menzil-i mezkûru mâlik-i mezbûr Süleyman b. Abdullah'dan işbu mübâya'a hücceti [nâtık olduğu üzre] *yüz kıt'a esedî guruş ile min-haysü'l-keyfiyet-i ma'lûme ve min-haysi'l-kemiyet-i mechûle bir kabza fülûsa* iştirâ ve kabûl etmekle, şefî'-i mezbûrun şüf'ası sâkıt olmuşdur deyu def'le mukābele edicek, isre'l-istintâk ve'l-inkâr mezbûr Mehmed Çelebi'den def'-i mezbûruna beyyine taleb olundukda, yine mahalle-i mezbûre sükkânından İmâm Mehmed Efendi b. Receb ve Mustafa Efendi b. Mehmed nâm kimesneler li ecli'ş-şehâde meclis-i şer'a hâzırân olup istişhâd olunduklarında, fi'l-vâki' mezbûr Mehmed Çelebi târih-i mezkûrda menzil-i mahdûd-ı mezkûru mezbûr Süleyman b. Abdullah nâm kimesneden bizim huzûrumuzda *yüz kıt'a esedî guruş ile min-haysü'l-keyfiyet-i ma'lûme ve min-haysi'l-kemiyet-i mechûle bir kabza fülûsa* iştirâ ve kabûl edip, bu vechile iskāt-ı şüf'a etmekle şefî'-i mezbûrun şüf'ası sâkıt olmuşdur. Biz bu husûsa bu vech üzre şâhidleriz, şehâdet dahi ederiz deyu her biri şehâdet-i şer'iyye ettiklerinde, ba'de't-ta'dîl ve't-tezkiye şehâdetleri makbûle olmağın, mûcebince şefî'-i mezbûr (...) olunup (…) mâ hüve'l-vâki' bi't-taleb ketb olundu."[417]

Şuf'anın butlanında açıklandığı üzere şuf'a sahibi, şuf'a konusunu satın almak ya da kiralamak isterse hakkı batıl olur. Buna dayanarak alıcı, şuf'a sahibine taşınmazı satma veya kiralamayı teklif ettiğinde şuf'a sahibi de bu öneriyi kabul ederse şuf'a hakkı kalmaz.[418]

---

[413] Şuf'a sahibi semen-i müsemmayı ödemekle yükümlüdür. Bu da alıcı ile satıcının kararlaştırdıkları fiyattır.

[414] Şeyhizade, *Mecmaü'l-enhur*, c. 4, s. 121.

[415] Molla Hüsrev, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, s. 306. "…mezbûr Osman cevâbında mezbûretân Âlime ve Zeyneb emlâk-i mezkûrede olan hisselerini beşer guruşdan on guruş ile mechûlü'l-aded birer kabza fülûs-ı mudî'a ıskāt-ı şuf'a ile bana bey' ve temlik ben dahi iştirâ etmiş idim…" *Üsküdar Mahkemesi 531 Numaralı Sicil*, c. 81, s. 242. Ancak bu davada şuf'aya konu arazi mîrî olduğundan şuf'a talebi reddedilmiştir.

[416] Mecelle m. 1025.

[417] *Bâb Mahkemesi 54 Numaralı Sicil*, c. 20, s. 208. Aynı yönde başka bir hüküm için bkz. *İstanbul Ahkam Defterleri İstanbul'da Sosyal Hayat*, İstanbul: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür İşleri Daire Başkanlığı İstanbul Araştırmaları Merkezi, 1997, c. 1, s. 236.

[418] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, 2017, c. 3, s. 1947.

Hukuki bir muamelede şuf'anın cereyan edebilmesi için iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme bulunması gerektiğini daha önce ifade etmiştik. Bu tür sözleşmelerden kaçınarak da hile yapılabilmesi mümkündür. Satıcı, taşınmazı alıcıya bağışlasa ve daha sonra da alıcı bu taşınmazın karşılığı olan değeri satıcıya bağışlarsa burada iki ayrı bağışlama sözleşmesi olacak ve iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olmadığından şuf'a doğmayacaktır. Benzer sonuç taşınmazın ve satış bedelinin sadaka olarak verilmesinde de ortaya çıkar.[419]

El-Mehâric fi'l-Hiyel adlı eserde bir konağı satın almak isteyen ancak konağın bitişik komşusunun şuf'a hakkını ileri sürmesinden endişe eden kimseye şu şekilde şer'i bir çıkış yolu gösterilmiştir: Satıcı, konağın bir odasını bu odanın yolu ile birlikte alıcıya bağışlar. Daha sonra alıcı evin tümünü satın alarak komşunun şuf'a hakkını kullanmasına engel olur. Bağışlama sonucunda alıcı, satıcı ile irtifak hakkında ortak haline gelmiş olur ve şuf'ayı talep etmede komşudan öncelikli olur.[420]

Şuf'a sahibi ile alıcının pazarlık yapması hakkı düşürmekteydi. Buna göre, şuf'a sahibi alıcı ile satıcının satım sözleşmesi yaptığını bildiği halde alıcıya gelerek evi almak istediğini söyler. Alıcı da şuf'a sahibine evi aldığı fiyattan satmayı teklif etse ve şuf'a sahibi de bunu kabul ederse şuf'a hakkı düşer. Çünkü alıcının bu teklifinden sonra alıcı ile şuf'a sahibi pazarlık yapmış sayılır.[421]

Şuf'anın iskatı için yapılabilecek hileler yukarıda saydıklarımızla sınırlı değildir. Hakkın sübutu engelleyen ya da talep edilmesini zorlaştıran herhangi bir yol ile hile yapılarak şuf'a hakkı düşürülebilir veya ileri sürülmesi zorlaştırılabilir.

---

[419] Qadri, *Islamic Jurisprudence In The Modern World*, s. 477.

[420] Şeybânî, *Mehâric*, s. 186.

[421] Şeybânî, *Mehâric*, s. 187.

SONUÇ

Çalışmamızın başından son kısmına kadar incelenen hususlarda elbette birden fazla sonuca ulaşılabilmektedir. Konuya şuf'anın tanımı, meşruiyet kaynağı ve tarihçesi ile başladık. Bu bölümlerde incelediğimiz kaynaklara ve sonuca bakınca şuf'anın İslam hukukuna özgü bir kurum olduğunu görmekteyiz. İslam hukukundaki anlamıyla şuf'a, gayet teferruatlı incelenmiş ve hükümleri konulmuştur. Müçtehitler kazuistik şekilde şuf'aya dair içtihatlarda bulunmuş ve görüşlerine delil olacak argümanları da kitaplarında serdetmişlerdir. İçinde bulunduğumuz tarihten bin yıldan fazla bir zaman öncesine baktığımızda meselenin neredeyse boşluk kalmayacak şekilde doldurulduğunu fark etmekteyiz.

Şuf'adaki kavramsal orijinallik, meselelerin derinliği, ele alınış biçimi, hükümlerin detaylandırılması ve hakkın meşruiyet kaynağı gibi hususları ele aldığımızda şuf'anın ve dolayısıyla İslam hukukunun şahsına münhasır bir hukuk sistemi olduğunu belirtmemiz icap eder.

Şuf'anın zayıf bir hak olarak telakki edilmesinin sonuçları hakkın geçirdiği her aşamada görülmektedir. Şuf'a taleplerinin belirlenen usule göre ve çabuk yapılmaması halinde veya haktan vazgeçildiğine yorumlanabilecek herhangi bir davranış halinde hakkın düşmesi söz konusu olmakta, şuf'a sahibinin hakkın niteliğine uygun şekilde davranarak amacına ulaşması gerekmektedir.

Osmanlı uygulamasında şuf'a hakkının halk tarafından bilindiğini fakat olayların hep belirli noktalarda döndüğünü görüyoruz. Mahkemeye yansıyan davaların çoğunluğunu şuf'a taleplerinin kamilen yapılıp yapılmadığı konusu oluşturmuştur. Çünkü şuf'a ile mülk edinmenin uygulamada en önemli kısmını taleplerin şekil şartlarına uygun olup olmadığı belirlemektedir. Nitekim mahkemeler de bu şekil şartlarına göre muhakeme yapmışlar ve hükümlerde taleplerin nasıl yapıldığını taraflara sormuşlardır. Şuf'a sahibi açısından bu şekil şartlarını bilmek her zaman mümkün olmamış belki bilgi yetersizliğinden belki de vazgeçmeden kaynaklı olarak hakkından mahrum kalabilmiştir.

Mahkemelere sıkça yansıyan bir nokta da alıcı ve satıcı olarak tabir ettiğimiz taraflar arasındaki hukuki muamelenin satış sözleşmesi ya da şuf'aya sebep olan diğer sözleşmeler dışındaki sözleşme ve işlemlerden dolayı davacının şuf'a istemesi ve davasının reddedilmesidir. Yine vakıf ve mîrî arazininin kullanım hakkının devri dolayısıyla ileri sürülen şuf'a taleplerinin hakim tarafından reddedilmesi de sık karşılaşılan olaylardandır.

Yargılamalarda usule uygun olarak önce davacının kimliği ve adresi daha sonra davalının kimliği tespit edilmiş, taşınmazın bulunduğu yer tam olarak tarif edilmiş ve şuf'a sebebinin ortaklık ya da komşuluktan kaynaklı olduğu saptanmıştır. Daha sonra hakim alıcı ile satıcı arasındaki hukuki muamelenin türünü tespit ederek satış sözleşmesi ve şuf'aya sebebiyet veren diğer sözleşmeler

haricindeki hukuki işlemlerde davayı reddetmiştir. Satış bedeline ve ardından şuf'a taleplerinin nasıl yapıldığına dair beyanlar alındıktan sonra sonuca göre şuf'aya hükmedilmiş ya da dava reddedilmiştir.

Şer'iyye Sicilleri'ne dair yaptığımız taramalarda daha önce tekrarladığımız üzere şuf'a konulu dava sayısı oldukça seyrek gelmiştir. Tarihsel sınırlama açısından ölçümüzü geniş tuttuğumuz için farklı yüzyıllardaki mahkeme kararlarını da görme imkanı oldu. İncelediğimiz bu sicillerde mahkemelerin uygulamasıyla fıkıh metinlerindeki şuf'a hakkının örtüştüğünü tespit ettik. Ve yüzyıllar içerisinde şuf'aya dair Hanefi mezhebi hükümlerinin istikrarlı biçimde tatbik edildiğini söyleyebiliriz. Sadece birkaç meselede -Hanefi mezhebi içindeki görüşler olmak kaydıyla- farklı uygulamalar olduğunu görmekteyiz. Klasik dönem Osmanlı hukuku ile Mecelle uygulanmaya başladıktan sonraki şuf'a hükümlerinde Hanefi mezhebine ve dolayısıyla İslam hukukuna sadık kalındığını rahatlıkla söyleyebiliriz.

Fıkıh eserlerindeki vekalet bahisleri, yargılamaya ilişkin usul ve esaslar ile mahkeme kayıtlarında sıkça gördüğümüz şehadet ve yeminlere ilişkin hükümler de Osmanlı mahkemelerinde uygulanmıştır. Hukuk sistemleri doktrini ve yargılaması ile bir bütünlük arz eder. Bu doktrine göre yetişen hukukçuların tabiatıyla buna göre yargılama yapması beklenir. Osmanlı kadıları medreselerde fıkıh tedrisinden geçmekte ve fıkıh kitaplarındaki şuf'a ahkamına göre hüküm vermekteydi. Biz bu çalışma boyunca elimizdeki verileri değerlendirdiğimizde bu sonuca kolaylıkla ulaştık.

Sicillerden tespit ettiğimiz kadarıyla şuf'a hakkını sadece müslümanlar değil gayrimüslimler de sıkça kullanmışlar ve bu hak bağlamında müslim-gayrimüslim ya da kadın-erkek farketmeksizin Osmanlı vatandaşları haklarını mahkemelerde öne sürmüşlerdir.

Hukukçular şuf'anın hikmet-i teşriini kötü komşunun zararından kaçınmak olarak açıklamışlardır. Hilelerinden arındırılmış ve iyi uygulanan şuf'a hükümlerinin bu zamanüstü maksada hizmet edeceğini düşünmekteyiz. İnsan, yaşadığı çevrede veya tarım yaptığı arazi etrafında kendisinden emin olacağı komşularının olmasını, güven ve sükunet içinde yaşayıp maişetini temin etmek ister. Etrafında yabancı ve henüz tanımadığı insanların olmasındansa tanıdığı birinin olmasını veyahut satılan taşınmazı kendisine almak ister. Şuf'a hakkı bu noktada toplum huzurunu sağlamada kilit bir rol oynamaktadır. Ne yazık ki günümüz şuf'a (önalım) hakkı sadece ortağa tanınmış, konut ve arazi satışlarında şuf'a hakkının zarardan kurtarabilme fonksiyonu eksik kalmıştır.

Tezin kapsam bakımından Hanefi mezhebi ve Osmanlı uygulaması ekseninde olması sebebiyle diğer üç mezhepten kapsamlı şekilde faydalanamadık. Ayrıca günümüz önalım hakkı ile büyük benzerlikler taşıyan şuf'a hakkının hükümleri bakımından olmasa da konuya yaklaşım biçimleri ve kökenleri bakımından mukayesesi belki başka bir çalışmanın konusu olabileceğinden giriş kısmında kısa bilgiler verilerek yetinildi.

ARŞİV BELGELERİ

A- Transkript Edilmemiş Şer'iyye Sicilleri

İstanbul Şer'iyye Sicilleri Üsküdar Mahkemesi 325, 326, 327, 328, 329, 330 numaralı defterler.

İstanbul Şer'iyye Sicilleri Galata Mahkemesi 632, 633, 636, 637 numaralı defterler.

B- Yayınlanmış Şer'iyye Sicilleri

AKGÜNDÜZ Ahmed, *Osmanlı Kanunnameleri ve Hukuki Tahlilleri: I. Ahmed, I. Mustafa ve II. Osman Devirleri Kanunnameleri (1012/1603-1031/1622)*, İstanbul: Osmanlı Araştırmaları Vakfı, 1996, C. 9.

———, *Osmanlı Kanunnameleri ve Hukuki Tahlilleri: IV. Murad, I. İbrahim ve IV. Mehmed Devri Kanunnameleri*, İstanbul: Osmanlı Araştırmaları Vakfı, 2015, C. 10.

İstanbul Ahkam Defterleri İstanbul Finans Tarihi: (1742-1787), Ahmet Kal'a (proje yayın ve yön.) İstanbul: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür İşleri Daire Başkanlığı İstanbul Araştırmaları Merkezi, 1998.

İstanbul Ahkam Defterleri İstanbul'da Sosyal Hayat, Ahmet Kal'a (proje yayın ve yön.) İstanbul: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür İşleri Daire Başkanlığı İstanbul Araştırmaları Merkezi, 1997.

İstanbul Kadı Sicilleri Adalar Mahkemesi 1 Numaralı Sicil (H. 1178-1184 / M. 1764-1771), M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Abdülkadir Altın – Nedim Pakırdağ (çev. yazı), Mehmet Akman – İdris Bostan (son okuma), M. Akif Aydın – Feridun M. Emecen - İdris Bostan – Mehmet İpşirli (son kon.) İstanbul: Kültür AŞ, 2019, C. 75.

İstanbul Kadı Sicilleri Anadolu Sadâreti Mahkemesi 2 Numaralı Sicil (H. 1251-1257/ M. 1835-1841), M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Salih Kahriman – Mümin Yıldıztaş (çev. yazı), Mehmet Akman – Feridun M. Emecen (son okuma), M. Akif Aydın – Feridun M. Emecen - İdris Bostan – Mehmet İpşirli (son kon.), İstanbul: Kültür AŞ, 2019, C. 94.

İstanbul Kadı Sicilleri Beşiktaş Mahkemesi 2 Numaralı Sicil (H. 966-968 / M. 1558-1561), M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Yılmaz Karaca – Sinan Satar (çev. yazı), Mehmet Akman (ar. metin), Mehmet Akman – Feridun M. Emecen (son okuma), M. Akif Aydın – Feridun M. Emecen - İdris Bostan – Mehmet İpşirli (son kon.), İstanbul: Kültür AŞ, 2019, C. 42.

İstanbul Kadı Sicilleri Bâb Mahkemesi 3 Numaralı Sicil (H. 1077 / M. 1666 - 1667), M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Rıfat Günalan (haz.), Mehmet Akman (ar. metin), Mustafa Oğuz (kon. eden), Mustafa Küçükaşçı (koor.) İstanbul: İSAM, 2011, C. 17.

İstanbul Kadı Sicilleri Bâb Mahkemesi 54 Numaralı Sicil (H. 1102 / M. 1691), M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Yılmaz Karaca – Rasim Erol – Salih Kahriman – Fuat Recep – Sabri Atay – Hüseyin Kılıç (haz.), Mehmet Akman (ar. metin), Fikret Sarıcaoğlu (kon. eden), Mümin Yıldıztaş (koor.), İstanbul: İSAM, 2011, C. 20.

İstanbul Kadı Sicilleri Eyüb Mahkemesi (Havass-ı Refia) 3 Numaralı Sicil (H. 993 - 995 / M. 1585 - 1587), M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Baki Çakır – Ayşe Seyyide Adıgüzel – Zeynep Trabzonlu – Hilal Kazan (haz.), Tahsin Özcan (ar. metin), Tahsin Özcan (kon. eden ve koor.), İstanbul: İSAM, 2011, C. 22.

İstanbul Kadı Sicilleri Eyüb Mahkemesi (Havass-ı Refia) 19 Numaralı Sicil (H. 1028 - 1030 / M. 1619 - 1620), M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Yılmaz Karaca – Rasim Erol (haz.), Mehmet Akman (ar. metin), Fikret Sarıcaoğlu (kon. eden), Mümin Yıldıztaş (koor.), İstanbul: İSAM, 2011, C. 24.

İstanbul Kadı Sicilleri Eyüb Mahkemesi (Havass-ı Refia) 37 Numaralı Sicil (H. 1047 / M. 1637 - 1638), M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Salih Kahriman – Sabri Atay – Fuat Recep (haz.), Mehmet Akman (ar. metin), Fikret Sarıcaoğlu (kon. eden), Mümin Yıldıztaş (koor.), İstanbul: İSAM, 2011, C. 25.

İstanbul Kadı Sicilleri Galata Mahkemesi 90 Numaralı Sicil (H. 1073 - 1074 / M. 1663), M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Fuat Recep – Salih Kahriman (haz.), Mehmet Akman (ar. metin), Mustafa Oğuz (kon. eden), Mümin Yıldıztaş (koor.), İstanbul: İSAM, 2012, C. 40.

İstanbul Kadı Sicilleri Galata Mahkemesi 259 Numaralı Sicil (H. 1137-1138 / 1724-1725), M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Hüseyin Kılıç – Salih Kahriman (çev. yazı), Mehmet Akman – Feridun M. Emecen (son okuma), M. Akif Aydın – Feridun M. Emecen - İdris Bostan – Mehmet İpşirli (son kon.), İstanbul: Kültür AŞ, 2019, C. 63.

İstanbul Kadı Sicilleri İstanbul Mahkemesi 3 Numaralı Sicil (H.1027/ M. 1618), M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Yılmaz Karaca – Rasim Erol – Salih Kahriman – Fuat Recep – Sabri Atay – Hüseyin Kılıç (haz.), Mehmet Akman (ar. metin), Fikret Sarıcaoğlu (kon. eden), Mümin Yıldıztaş (koor.), İstanbul: İSAM, 2010, C. 13.

İstanbul Kadı Sicilleri İstanbul Mahkemesi 12 Numaralı Sicil (H. 1073-1074/M. 1663-1664), M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Yılmaz Karaca – Rasim Erol – Salih Kahriman – Fuat Recep – Sabri Atay – Hüseyin Kılıç (haz.), Mehmet Akman (ar. metin), Fikret Sarıcaoğlu (kon. eden), Mümin Yıldıztaş (koor.), İstanbul: İSAM, 2010, C. 16.

İstanbul Kadı Sicilleri İstanbul Mahkemesi 78 Numaralı Sicil (H. 1216-1217 / M. 1801-1803), M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Ayhan Işık – Esra Yıldız – Salih Kahriman (çev. yazı), Mehmet Akman – Fikret Sarıcaoğlu (son okuma), M. Akif Aydın – Feridun M. Emecen - İdris Bostan – Mehmet İpşirli (son kon.), İstanbul: Kültür AŞ, 2019, C. 82.

İstanbul Kadı Sicilleri Mahfel-i Şer'iyyât Mahkemesi 3 Numaralı Sicil (H. 1273-1274 / M. 1857), M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Salih Kahriman – Mümin Yıldıztaş (çev. yazı), Mehmet Akman – Feridun M. Emecen (son okuma), M. Akif Aydın – Feridun M. Emecen - İdris Bostan – Mehmet İpşirli (son kon.) İstanbul: Kültür AŞ, 2019, C. 97.

İstanbul Kadı Sicilleri Rumeli Sadareti Mahkemesi 21 Numaralı Sicil (H. 1002-1003/M. 1594-1595), M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Hüseyin Kılıç – Rasim Erol (haz.), Mehmet Akman (ar. metin), Fikret Sarıcaoğlu (kon. eden), Mümin Yıldıztaş (koor.), İstanbul: İSAM, 2011, C. 12.

İstanbul Kadı Sicilleri Rumeli Sadâreti Mahkemesi 106 Numaralı Sicil (H. 1067-1069 / M. 1656-1658), M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Yılmaz Karaca – Mustafa Yılmaz (çev. yazı), Mehmet Akman (ar. metin), Mehmet Akman – Feridun M. Emecen (son okuma), M. Akif Aydın – Feridun M. Emecen - İdris Bostan – Mehmet İpşirli (son kon.), İstanbul: Kültür AŞ, 2019, C. 50.

İstanbul Kadı Sicilleri Rumeli Sadâreti Mahkemesi 161 Numaralı Sicil (H.1115-1116 / M. 1704), M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Salih Kahriman – Coşkun Yılmaz (haz.), Mehmet Akman – Feridun M. Emecen (son okuma), M. Akif Aydın – Feridun M. Emecen - İdris Bostan – Mehmet İpşirli (son kon.), İstanbul: Kültür AŞ, 2019, C. 59.

İstanbul Kadı Sicilleri Üsküdar Mahkemesi 2 Numaralı Sicil (H. 924-927 / M. 1518-1521), M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Rıfat Günalan – Vildan Kemal – Özlem Altıntop – Hatice Ayyıldız Bahadır (haz.), Mehmet Akman (ar. metin), Mahmut Ak – Mustafa Oğuz (kon. eden), İstanbul: İSAM, 2010, C. 2.

İstanbul Kadı Sicilleri Üsküdar Mahkemesi 51 Numaları Sicil (H. 987-988/ M. 1579-1580), M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Rıfat Günalan (haz.), Mehmet Akman – Mehmet Canatar (ar. metin), Feridun Emecen (kon. eden), İstanbul: İSAM, 2010, C. 8.

İstanbul Kadı Sicilleri Üsküdar Mahkemesi 84 Numaralı Sicil (H.999-1000/ M.1590-1591), M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Rıfat Günalan (haz.), Mehmet Canatar – Mehmet Akman (ar. metin), Mehmet Canatar (kon. eden) İstanbul: İSAM, 2010, C. 10.

İstanbul Kadı Sicilleri Üsküdar Mahkemesi 531 Numaralı Sicil (H. 1204-1207 / M. 1790-1793), M. Akif Aydın (proje yön.), Coşkun Yılmaz (ed.), Yılmaz Karaca – Abdülkadir Altın – Nedim Pakırdağ (çev. yazı), Mehmet Akman – Feridun M. Emecen (son okuma), M. Akif Aydın – Feridun M. Emecen - İdris Bostan – Mehmet İpşirli (son kon.), İstanbul: Kültür AŞ, 2019, C. 81.

C- Yayınlanmamış Şer'iyye Sicilleri

AKYILDIRIM Taylan, *259 Numaralı Şer'iyye Sicili Defterine Göre Galata (Metin ve Değerlendirme)*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi Tezi), İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2010.

ERİŞ Müceyla, *Üsküdar Kadılığı 603 No'lu Şer'iyye Sicilinin Transkripsiyonu ve Değerlendirilmesi*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi Tezi), İstanbul: Marmara Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü, 2017.

KÜÇÜKOĞLU Mustafa Itrı, *Üsküdar Mahkemesi 510 Numaralı Şer'iyye Sicilinin Transkripsiyonu ve Değerlendirilmesi: 1782-1783 (H. 1196-1197)*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi Tezi), Şanlıurfa: Harran Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2015.

TEKİN GÜNDOĞDU Nazan, *İstanbul Bâb Mahkemesi 303 No'lu Şer'iyye Sicili'nin Transkripsiyonu Ve Değerlendirilmesi (H.1203-1205 / M. 1789-1791)*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi Tezi), İstanbul: Marmara Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü, 2019.

TUTCU Zeynep, *Üsküdar 489 Numaralı Şer'iyye Sicili (H.1187-1188/M.1773-1774) (İnceleme-Metin)*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi Tezi), İstanbul: Marmara Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü, 2019.

YENEROĞLU Sibel, *144 Numaralı (1805/1806-1806/1807 M.) (1220-1221 H.) Beşiktaş Şer'iyye Sicili*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi Tezi), Elazığ: Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2016.

YILDIZ Kenan, *Üsküdar'ın Sosyal ve İktisadi Hayatı ile İlgili Üsküdar Kadı Sicillerindeki Kayıtların Tesbit ve Analizi (954-980 / 1547-1573)*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi Tezi), İstanbul: Marmara Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü, 2005.

BİBLİYOGRAFYA

ABDULLAH EFENDİ Şeyhülislam Yenişehirli, *Behcetü'l-fetâvâ*, İstanbul: Klasik Yayınları, 2011.

ABDÜRRAHİM EFENDİ Menteşizade Abdürrahim, *Fetâvâ-yı Abdürrahim*, İstanbul: Darü't-Tıbaati'l-Ma'mure, 1243.

AHMEDNAGARİ Abdünnebi b. Abdürresul, *Câmiu'l-ulûm fî ıstılâhâti'l-fünûn = Düstûru'l-ulemâ*, Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1421.

AKGÜNDÜZ Ahmed, *İslam Hukuku ve Osmanlı Tatbikatı Araştırmaları (I)*, İstanbul: Osmanlı Araştırmaları Vakfı, 2009.

———, *Şeyhü'l-İslam Ebüssuud Efendi Fetvaları = Fetâvâ-yı Ebüssuud Efendi*, İstanbul: Osmanlı Araştırmaları Vakfı, 2018.

AKTAN Hamza, "Kısmet", *DİA*, Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı, 2002, c. 25, ss. 497-98.

AL-AMİNE Muhammad Al-Bashir Muhammad, *Risk Management in Islamic Finance : An Analysis of Derivatives Instruments in Commodity Markets*, Leiden : E.J. Brill, 2008.

ALİ EL-KÂRÎ Muhammed, *Fethu bâbi'l-inaye bi-şerhi'n-nukâye*, Beyrut: Dâru'l-Erkam, 1418.

ALİ HAYDAR EFENDİ Hocaeminefendizade, *Dürerü'l-hükkâm şerhu mecelleti'l-ahkâm*, İstanbul: Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları, 2017.

APAYDIN H. Yunus, "Fesad", *DİA*, Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı, 1995, c. 12, ss. 417-21.

———, "Galat", *DİA*, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 1996, c. 13, ss. 297-300.

ARIK Fikret, "Şüf'a Üzerine Bir İnceleme", *Adliye Ceridesi*, sy. 9 (1943), ss. 789-825.

ARİF EFENDİ Dürrizade Mehmet, *Netîcetü'l-fetâvâ*, İstanbul: Klasik Yayınları, 2014.

ATAR Fahrettin, "Sulh", *DİA*, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 2009, c. 37, ss. 481-85.

AYAN Mehmet, *Eşya Hukuku II Mülkiyet*, 9. bs., Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016.

AYBAKAN Bilal, "Vekâlet", *DİA*, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 2013, c. 43, ss. 1-6.

AYDIN M. Akif, *Türk Hukuk Tarihi*, İstanbul: Beta Basım Yayım, 2013.

AYNÎ Bedreddin, *el-Binâye şerhu'l-hidâye*, Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1420.

BARDAKOĞLU Ali, "Hibe", *DİA*, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 1998, c. 17, ss. 421-26.

BAYINDIR Abdülaziz, *İslam Muhâkeme Hukuku*, İstanbul: Süleymaniye Vakfı, 2015.

BELHÎ Nizamüddin, *Fetâva'l-alemgiriyye = el-Fetâva'l-hindiyye*, 2. bs., Dımaşk: Dârü'l-Fikr, 1310.

BERAKETÎ Muhammed el-Müceddidî, *Ta'rîfâtü'l-fıkhiyye*, 1. bs., Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1424.

BİLMEN Ömer Nasuhi, *Hukuk-ı İslâmiyye ve Istılâhât-ı Fıkhiyye Kamusu*, İstanbul : Bilmen Yayınevi, 1970.

CEVHERİ İsmail bin Hammad el-, *Sıhâh*, Kahire: Dâru'l-Hadîs, 1430.

ÇEKER Orhan, *Arazi Kanunnamesi*, İstanbul: Ebru Yayınları, 1985.

———, *İslâm Hukukunda Akidler*, İstanbul: A.H.İ. Yayıncılık, 2006.

ÇİFTÇİ Yasemin, *Osmanlı İstanbulu'nun İki Asırlık Gayrimenkul Portresi (1500-1700)*, Ankara: Gazi Kitabevi, 2020.

DEMİRTAŞ Necati, *Açıklamalı Osmanlı Fetvaları: Fetâvâ-yı Ali Efendi*, İstanbul: Kubbealtı Neşriyat, 2014.

DER'ÂN Abdülaziz, *Ahkâmü'ş-şuf'a fi'l-fıkhi'l-İslâmî*, 1. bs., Riyad: Mektebetü't-Tevbe, 1415.

DİEN M. Y. Izzi, "Shuf'a", *The Encyclopaedia of Islam*, Leiden: E.J. Brill, 1996, c. 9, s. .

DÖNMEZ İbrahim Kafi, "Cehâlet", *DİA*, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 1993, c. 7, ss. 219-22.

———, "Şüf'a", *DİA*, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 2010, c. 39, ss. 248-52.

EBU ZEHRA Muhammed, *el-Milkiyye ve nazariyyetü'l-akd*, Kahire: Dâru'l-Fikri'l-Arabî, 1992.

EBU'L-İYÂL Eymen, "Şuf'a", *el-Mevsûatü'l-Arabiyye*, Dımaşk: Hey'etü'l-Mevsûati'l-Arabiyye, 2005, c. 11, s. .

EBUSSUUD EFENDİ Şeyhülislam, *Ma'rûzât*, İstanbul: Klasik Yayınları, 2013.

———, *Açıklamalı Osmanlı Fetvaları IV: Fetâvâ-yı Ebussuud Fatih Nüshası*, İstanbul: Kubbealtı Neşriyat, 2020.

ETÂSÎ Muhammed Tahir, *Şerhu'l-mecelle*, Humus: Matbaatu Humus, 1351.

FAROQHİ Suraiya, *Orta Halli Osmanlılar*, çev. Hamit Çalışkan, 1. bs., İstanbul: Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, 2009.

FERÂHİDÎ Halil bin Ahmed, *Kitâbü'l-ayn*, Beyrut: Müessesetü'l-A'lemi li'l-Matbuat, 1988.

FEYZİOĞLU Dr. Feyzi Necmeddin, *Şuf'a Hakkı*, İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1959.

FEYZULLAH EFENDİ, *Fetâvâ-yı Feyziyye*, İstanbul: Klasik Yayınları, 2009.

FİRUZABADİ Yakub bin Muhammed, *el-Kâmûsu'l-muhît*, 6. bs., Beyrut: Müessesetü'r-Risâle, 1998.

HACAK Hasan, *İslam Hukukunda İrtifak Hakları ve İlgili Kavramların Gelişimi*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi Tezi), İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1993.

———, "İslam Hukukunda Yarı Ayni Hak (Hukûk) Kavramının Analizi", *İslam Hukuku Araştırmaları Dergisi*, sy. 8 (2006), ss. 183-210.

———, *İslam Hukukunun Klasik Kaynaklarında Hak Kavramının Analizi*, (Yayınlanmamış Doktora Tezi), İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2000.

———, "Mal", *DİA*, Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı, 2003, c. 27, ss. 461-65.

———, "Müşâ'", *DİA*, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 2006, c. 32, ss. 151-52.

HAFÎF Ali, *Ahkâmü'l-muâmelâti'ş-şer'iyye*, Kahire: Dâru'l-Fikri'l-Arabî, 2008.

———, *el-Milkiyye fi'ş-şerîati'l-İslâmiyye*, Kahire: Dâru'l-Fikri'l-Arabî, 1412.

———, *İslam Hukukuna Göre Hukuki İşlemler ve Hükümleri: Eşya hukuku ve Borçlar Hukuku*, çev. Rahmi Yaran, Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı, 2011.

HALEBÎ İbrahim, *Mülteka'l-ebhur*, 2. bs., Beyrut: Dâru'l-Beyrûtî, 1426.

HASAN Hamdi Receb Abdülgani, *eş-Şuf'a ve âsâruhâ fi'l-fıkhi'l-İslâmî*, Kahire, 1412.

HASENİ Haşim Ma'ruf, *el-Velâye ve'ş-şuf'a ve'l-icare mine'l-fıkhi'l-İslâmî fi sevbeti'l-cedîd*, Beyrut: Dâru'l-Kalem, t.y.

HASSÂF Ebu Bekir, *Kitâbü'l-hassâf fi'l-hiyel*, Kahire, 1314.

HÜSNÜ Hüseyin, *el-İhsâf ahkâmü'l-evkâf*, İstanbul: Alem Matbaası, 1310.

İBN ABİDİN Muhammed Emin bin Ömer bin Abdülazîz ed-Dımaşki, *Reddü'l-muhtâr ale'd-dürri'l-muhtâr şerh-i tenvîri'l-ebsâr hâşiyetü İbn Abidin*, Riyad: Dâru Âlemi'l-Kütüb, 1423.

İBN KUDÂME Ebu Muhammed Muvaffakuddin, *el-Muğnî*, 3. bs., Riyad: Dâru Âlemi'l-Kütüb, 1417.

İBN MANZUR Ebü'l-Fazl Muhammed b. Mükerrem b. Ali el-Ensârî, *Lisânü'l-arab*, Beyrut: Dâru Sâdır, t.y.

İBN RÜŞD Muhammed Kurtubi, *Bidâyetü'l-müctehid*, Beyrut: Dâru İbn Hazm, 1416.

KADIZÂDE Ahmed Şemseddin, *Netâicü'l-efkâr fî keşfi'r-rumûz ve'l-esrâr tekmiletü şerhi fethi'l-kadîr*, 1. bs., Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1424.

KADRI PAŞA, *Mürşidü'l-hayran ilâ ma'rifeti ahvâli'l-insân*, 2. bs., Kahire, 1308.

KAL'ACÎ Muhammed Revvâs, *Mu'cemu lugati'l-fukahâ*, Beyrut: Dâru'n-Nefâis, 1431.

KARAMAN Hayreddin, *Anahatlarıyla İslam Hukuku*, İstanbul: Ensar Neşriyat, 1986.

———, *Mukayeseli İslam Hukuku*, İstanbul: İz Yayıncılık, 2001.

KÂSÂNÎ Alâüddîn Ebî Bekr Mes'ûd, *Bedâiu's-sanâi' fî tertîbi'ş-şerâi'*, Kahire: Dâru'l-Hadîs, 1426.

KILAVUZ ESER Esra, *Fetâvâ-yı Ali Efendi/Şeyhülislam Çatalcalı Ali Efendi*, 1. bs., İstanbul: İSAR Yayınları, 2021.

KÖSE Saffet, *İslam Hukukunda Kanuna Karşı Hile*, İstanbul: Birleşik Yayıncılık, 1996.

KUDÛRÎ Ebü'l-Hüseyin Ahmed b Ebî Bekr Muhammed b Ahmed, *Muhtasaru'l-kudûrî fi'l-fıkhi'l-hanefi*, Beyrut: Dârü'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1418.

Kur'ân-ı Kerîm, Fecr Suresi, Ayet 3.

KÜLEY Muin M., *Medeni Kanunda ve Tatbikatında Şüf'a Hakkı (M.K. m. 658,659)*, İstanbul: Cumhuriyet Matbaası, 1950.

LÜBNANÎ Selim Rüstem Bâz, *Şerhu'l-mecelle*, 3. bs., Beyrut: el-Matbaatü'l-Edebiyye, 1923.

MA'CUZ Muhammed b., *Ahkâmü'ş-şuf'a fi'l-fıkhi'l-İslâmî ve't-taknîni'l-mağribi el-mukaren*, 2. bs., Dârülbeyzâ: Matbaatü'n-Necahi'l-Cedide, 1993.

MERGİNÂNÎ Burhâneddin Ebu'l-Hasen Ali b. Ebî Bekr, *el-Hidâye şerhu bidâyeti'l-mübtedî*, thk. Adnan Derviş, Beyrut: Dâru'l-Erkâm, t.y.

MEVSILÎ Abdullah b. Mahmud, *el-İhtiyâr li-ta'lîli'l-muhtâr*, Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1434.

MOLLA HÜSREV, *Dürerü'l-hükkâm şerhu gureri'l-ahkâm*, thk. İlyas Kaplan, Beyrut: Dâru Sâdır, 1440.

NESEFİ Ebu'l-Berekât Hafızüddin Abdullah bin Ahmed bin Mahmud en-, *Kenzü'd-dekâik*, thk. Said Bektaş, Beyrut: Dâru'l-Beşâir: Medine: Dârü's-Sirâc, 1432.

QADRİ Anwar Ahmad, *Islamic Jurisprudence In The Modern World*, Delhi: Taj Co., 1986.

REYYÂN Ahmed Ali Taha, "Şuf'a", *el-Mevsûatü'l-İslâmiyyeti'l-Âmme*, Kahire: el-Meclisü'l-A'lâ li'ş-Şuuni'l-İslamiyye, t.y.

SCHACHT Joseph, *İslam Hukukuna Giriş*, çev. Mehmet Dağ, Abdülkadir Şener, 2. bs., Ankara: Ankara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi, 1986.

SENHÛRÎ Abdürrezzak, *Mesâdirü'l-hakk*, 1. bs., Beyrut: Dâru İhyâi't-Türâsi'l-Arabî, 1417.

SERAHSİ Şemsüleimme Muhammed, *Mebsût*, ed. Mustafa Cevat Akşit, İstanbul: Gümüşev Yayınları, 2008.

ŞAFAK Ali, *Hadislerde ve Mukayeseli Hukukta Şuf'a Hakkı - Konusu ve Hak Sahipleri*, Erzincan: Ermat Matbaacılık, 1981.

———, *İslam Arazi Hukuku ve Tatbikatı (İlk Devirler)*, İstanbul: TÜRDAV, 1977.

ŞEREFEDDİN Abdülazim, *Târîhu't-teşrîi'l-İslâmî ve ahkâmü'l-milkiyye ve'ş-şuf'a ve'l-akd*, 3. bs., Bingazi: Câmiatu Karyunus, 1989.

ŞEVÂRİBÎ Abdülhamid, *Ahkâmü'ş-şuf'a fi dav'i'l-kazâ ve'l-fıkh*, İskenderiye: el-Matbûatü'l-Câmiiyye, 1986.

ŞEYBÂNÎ Muhammed bin Hasan, *el-Asl*, thk. Muhammet Boynukalın, Beyrut: Dâru İbn Hazm, 1433.

———, *el-Mehâric fi'l-hiyel - Şer'î Çıkış Yolları*, çev. Saffet Köse, Ankara: Ankara Okulu, 2021.

ŞEYHİZADE Abdurrahman, *Mecmaü'l-enhur fi şerhi mülteka'l-ebhur (Dürrü'l-Müntekâ ile)*, Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1419.

ŞIPKA Şükran Taman, *Türk Hukukunda Kanuni Önalım (Şuf'a) Hakkı*, 1. bs., İstanbul: Alfa Basım Yayım Dağıtım, 1994.

ŞİHÂVÎ İbrahim Desûkî, "ed-Darar ellezi min eclihi şüriati'ş-şuf'a", *Mecelletü'l-Ezher*, c. 46, sy. 1 (1974), ss. 67-71.

———, "İntikalü milkin mâ yesbütü fihi'ş-şuf'a ile'l-meşfû' aleyhi fi'l-kanuni'l-vaz'î", *Mecelletü'l-Ezher*, c. 46, sy. 10 (1975).

———, "Mâ yesbütü fihi hakku'ş-şuf'a", *Mecelletü'l-Ezher*, c. 46, sy. 6 (1974).

———, "Men yesbütü lehû hakku'ş-şuf'a", *Mecelletü'l-Ezher*, c. 46, sy. 3 (1974).

———, "Men yesbütü lehû hakku'ş-şuf'a", *Mecelletü'l-Ezher*, c. 46, sy. 2 (1974).

TEBRİZİ Ebu Abdullah Veliyyüddin Muhammed bin Abdullah, *al-Hadis an English Translation Commentary of Mishkat-ul-Masabih = Mişkâtü'l-mesâbih*, çev. al-Haj Maulana Fazlul Karim, Lahore: Malik Siraj-ud-Din & Sons, 1979.

TEHÂNEVÎ Muhammed Ali, *Keşşâfü ıstılâhâti'l-fünûn*, 1. bs., Beyrut: Mektebetü Lübnan, 1996.

TİMURTÂŞÎ Şemseddin, *Tenvîrü'l-ebsâr ve câmiu'l-bihâr*, 1. bs., Matbaatu't-Terakki, 1332.

VESEY-FİTZGERALD Seymour, *Muhammadan Law An Abridgement*, London: Oxford University Press, 1931.

YILDIRIM İlyas, "Şüf'a-Önalım Hakkı: Mecelle ve Türk Medeni Kanunu Merkezli Bir Mukayese", *İslam Hukuku Araştırmaları Dergisi*, sy. 31 (2018), ss. 317-36.

ZEYDAN Abdülkerim, *el-Medhal li-dirâseti'ş-şerîati'l-İslâmiyye*, 1. bs., Beyrut: Müessesetü'r-Risâle, 1425.

ZEYLAÎ Fahreddin Osman b. Ali b. Mihcen, *Nasbu'r-râye li-ehâdîsi'l-hidâye*, Beyrut: Müessesetü'r-Reyyân, 1997.

———, *Tebyînü'l-hakâik fi şerhi kenzi'd-dekâik*, 2. bs., Bulak: el-Matbaatü'l-Kübra'l-Emiriyye, 1313.

ZİADEH Farhat J., "Shuf'ah: Origins and Modern Doctrine", *Cleveland State Law Review*, c. 34 (1985).

ZUHAYLÎ Vehbe, *el-Fıkhu'l-İslâmî ve edilletuhû*, Dımaşk: Dârü'l-Fikr, 1985.