

**Nagehan KIRKBEŐOĐLU**

**KANUNDAN VE  
SÖZLEŞMEDEN DOĞAN  
ÖNALIM HAKKI**

## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	V
İÇİNDEKİLER.....	VII
KISALTMALAR.....	XV
GİRİŞ.....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM KAVRAM VE ÖNALIM HAKKININ KULLANILMASININ ŞARTLARI

I. Kavram ve Tanım .....	3
A. Mukayeseli Hukukta Önalım Hakkı .....	7
1. Fransız Hukukunda .....	7
2. Alman Hukukunda .....	8
3. İsviçre Hukukunda .....	10
B. Önalım Hakkının Türleri .....	14
1. Yasal Önalım Hakkının Özellikleri ve Hukuki Niteliği .....	14
a. Ayni Hak Teorisi.....	17
b. Öneri (İcap) Teorisi .....	19
c. Yenilik Doğuran Hak Teorisi.....	20
2. Kanundan Doğan Önalım Hakları .....	23

a. Türk Medeni Kanunu'nda Düzenlenen Paylı Taşınmaz Mülkiyetinden Doğan Yasal Önalım Hakkı (TMK.m. 732- 734) .....	23
b. Diğer Kanunlarda Düzenlenen Önalım Hakları .....	23
3. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkının Hukuki Niteliği ve Özellikleri .....	28
a. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkının Türleri .....	31
aa. Adi Önalım .....	31
bb. Nitelikli Önalım .....	31
b. Önalım Sözleşmesi.....	31
c. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkının Kullanılması.....	33
d. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkının Şerhi.....	35
4. Vasiyetname Yoluyla Tanınan Önalım Hakkı.....	38
C. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkının Konusu ve Kapsamı.....	38
D. Yasal Önalım Hakkının Konusu ve Kapsamı .....	40
1. Taşınmazlar Bakımından .....	40
a. Arazi.....	41
b. Bağımsız ve Sürekli Haklar .....	41
c. Kat Mülkiyetine Konu Bağımsız Bölümler .....	43
2. Taşınır Bakımından .....	43
II. Önalım Hakkının Benzer Haklarla Karşılaştırılması .....	44
A. Alım Hakkı .....	44
B. Geri Alım Hakkı.....	45
C. Satış Vaadi (Ön Akit).....	46
D. Opsiyon Hakkı.....	47
III. Önalım Hakkının Kullanılmasının Şartları.....	49
A. Önalım Olayının Gerçekleşmesi .....	49
1. Genel Olarak.....	49
2. Önsözleşme.....	57
3. Üçüncü Kişiye Tanınan Alım (İştira) Hakkı .....	60
4. Şarta Bağlı İşlemler .....	61

---

5. Sözleşmede Sonradan Yapılan Değişikliklerin Önalım Hakkına Etkisi .....	63
6. Üçüncü Kişiyeye Yapılan Karma Bağış .....	65
B. Satış veya Ekonomik Olarak Satışa Eşdeğer bir İşlemin Gerçekleşmesi .....	69
1. Genel Olarak.....	69
2. Ekonomik Bakımdan Satışa Eşdeğer İşlemlerde Kanuni Önalım Hakkının Kullanılması Sorunu.....	73
a. Sonuç Odaklı Yaklaşım (Finale Betrachtungsweise).....	83
b. Ekonomik Yaklaşım (Wirtschaftliche Betrachtungsweise).....	84
c. Sözleşmelerin Tipolojik Tasnifi: BYDLINSKI Tarafından Önerilen Yol.....	86
d. Tamamlayıcı Yorum Metodu.....	87
e. Dürüstlük Kuralı .....	89
3. Önalım Olgusu: Taşınmazın Üçüncü Kişiyeye Satışı veya Ekonomik Olarak Satışa Denk Hukuki İşlemler .....	90
a. Üçüncü Kişi ile Yapılan Trampa Sözleşmesi Neticesinde Malın Mülkiyetinin Trampa Sözleşmesinin Diğer Tarafı Üçüncü Kişiyeye Nakli.....	92
b. Üçüncü Kişi ile Yapılan Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi Neticesinde Malın Mülkiyetinin Bakım Borçlusu Üçüncü Kişiyeye Nakli.....	96
c. Üçüncü Kişi ile Yapılan Ömür Boyu Gelir Sözleşmesi Neticesinde Malın Mülkiyetinin Ömür Boyu Gelir Sözleşmesi Borçlusu Üçüncü Kişiyeye Nakli... ..	97
d. Şirketler Hukuku Kapsamında Yürütülecek Faaliyetlerin Önalım Olgusu Bağlamında Değerlendirilmesi.....	100
aa. Ticaret Şirketlerinin Birleşmesi .....	106
bb. Şirket Hisselerinin Satımı .....	106
e. İfa İkameleri: İfa Yerine veya İfa Amacıyla Edim .....	109

f. Önalım Hakkı ile Yüklü Taşınmaz Malikinin Taşınmazın Mülkiyetini Üçüncü Kişiye Geçirme Borcu veya Taşınmazın Sağladığı Ekonomik Yarar ve Yetkilerin Üçüncü Kişiye Devri.....	110
aa. Taşınmaz Mülkiyetinin Şekli Anlamda Üçüncü Kişiye Devredilmesi ve Tapu Kütüğüne Tescil Edilmesi Yükümlülüğü .....	111
bb. Taşınmazın Sağladığı Ekonomik ve Fiili Tasarruf Yetkisinin Üçüncü Kişiye Devri Yükümlülüğü.....	112
aaa. İrtifak Hakkı.....	112
bbb. Üst Hakkı .....	113
ccc. İntifa Hakkı .....	116
ddd. Oturma Hakkı .....	117
eee. İnşaat Yapmama İrtifakı .....	118
fff. Taşkın İnşaat .....	118
g. Payın Gerçekte Satış Olduğu Halde Bağış Gibi Gösterilmesi.....	121
C. Önalım Olayını Gerçekleştiren Satım Sözleşmesinin Özellikleri .....	122
1. Tam ve Gerçek Bir Satım Sözleşmesi Bulunmalıdır .....	122
2. Geçerli Bir Satım Sözleşmesi Olmalıdır .....	125
a. Kesin Hükümsüzlük Hali.....	127
aa. Adi (Mutlak) Muvazaa Halinde.....	128
bb. Mevsuf (Nispi) Muvazaa Halinde .....	130
aaa. Sözleşmenin Konusunda veya Şartlarında (Kısmi) Muvazaa.....	133
bbb. Önalım Hakkının Kullanılmasında Bedelde Muvazaa İddiası.....	136
cc. Üçüncü Kişi ile Yapılan Sözleşmelerde Şekle Aykırılığın Önalım Olgusuna Etkisi.....	142
b. İptal Edilebilirlik Hali .....	143
c. Aşırı Yararlanma (Gabin) Bulunması.....	145
d. Satış Sözleşmesinde Eksiklik Bulunması.....	147

## İKİNCİ BÖLÜM

### ÖNALIM HAKKININ KULLANILMASI

I. Yasal Önalım Hakkının Dava Yoluyla Kullanılması.....	149
A. Genel Olarak.....	149
B. Önalım Olayının Bildiriminin Yapılması .....	151
1. Önalım Olayını Kim/Kimlerin Bildireceği Meselesi .....	151
2. Bildirimin Şekli .....	153
3. Önalım Olayının Bildirileceği Süre.....	158
a. Genel Olarak.....	158
b. Üç Aylık Süre .....	159
c. İki Yıllık Süre.....	161
4. Önalım Olayının Bildirilmemesinin Sonucu .....	163
C. Önalım Davasında Taraflar .....	165
1. Davacı.....	165
2. Davalı.....	169
D. Önalım Davasında Görevli Mahkeme.....	171
E. Önalım Davasında Yetkili Mahkeme .....	173
F. Önalım Davası Açıldıktan Sonra Dava Konusunun Devredilmesi .....	173
1. Önalım Hakkı Sahibinin Davasını Dava Konusunu Devralana Yöneltilmesi .....	175
2. Önalım Hakkı Sahibinin Davasını Dava Konusunu Devreden Davalıya Karşı Tazminat Davasına Dönüştürmesi.....	175
G. Önalım Hakkının Kullanılmasında Süreler .....	177
H. Önalım Bedelinin ve Tapu Giderlerinin Depo Edilmesi.....	178
II. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı .....	182
A. Önalım Sözleşmesinin Şekli.....	182
B. Sözleşmesel Önalım Hakkının Kullanılması .....	184
a. Tapuya Şerh Verilmemişse .....	187

b. Tapuya Şerh Verilmişse.....	187
III. Önalım Hakkının Kullanılmasının Mümkün Olmadığı Durumlar.....	188
A. Paydaşlar Arasındaki Satımlar .....	188
B. Cebri Artırmayla Satımlar .....	190
C. Bağışlama .....	191
D. Bir Şirkete Sermaye Olarak Konulması.....	192
E. Miras Yoluyla İntikal ve Ölüme Bağlı Tasarruflar.....	193
F. Önalım Konusunun Trampa Yapılması .....	195
G. Yasal Önalım Hakkının Kullanılmasında Fiili Taksim Engeli .	196
1. Fiili Taksim Kavramı.....	196
2. Fiili Taksim Şartları.....	197
3. Fiili Taksim Yasal Önalım Hakkına Etkisi.....	202
H. Önalım Konusunun Kamulaştırılması .....	207
I. Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesinin Yapılmış Olması .....	208
J. Taşınmaz Satım Vaadi Sözleşmesi Yapılmış Olması.....	209

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### ÖNALIM HAKKININ KULLANILMASININ SONUÇLARI

I. Önalım Hakkının Kullanılması ile Oluşan Yeni Hukuki Durum....	211
II. Önalım Hakkının Kullanılmasıyla Kurulan Satım İlişkisinden Doğan Borçlar .....	216
A. Önalım Konusu Taşınmaz Payının Önalım Hakkı Sahibine Geçtiği An .....	217
B. Önalım Hakkı Sahibinin Borçları.....	217
C. Önalım Yükümlüsünün Borçları.....	220
III. Önalım Hakkının Sona Ermesi .....	220
A. Önalım Hakkından veya Hakkın Kullanılmasından Feragat ...	221
1. Önalım Hakkından Feragat.....	221

---

2. Önalım Hakkının Kullanılmasından Feragat .....	227
a. İsviçre Federal Mahkemesine Göre .....	229
b. Türk Yargıtay'ına Göre .....	231
B. Hak Düşürücü Sürenin Geçmesi.....	233
C. Önalım Hakkı Konusu Taşınmaz Mülkiyetinin Kaybı .....	233
D. Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi.....	235
E. Paylı Taşınmazın Kat Mülkiyetine Çevrilmesi.....	236
F. Paylı Mülkiyetin Elbirliği Mülkiyetine Çevrilmesi .....	237
G. Paylı Eşyanın Cebri İcra Yolu ile Satılması.....	237
H. Paylı Eşya Üzerindeki Mülkiyet Hakkının Terki .....	238
I. Paylı Taşınmazın Kamulaştırılması.....	239
J. Paylı Eşyanın Yok Olması.....	239
K. Diğer Sebepler .....	240
SONUÇ .....	241
KAYNAKÇA .....	247