İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ YAYINEVİ

İstanbul Hukuk Mecmuası

İstanbul Hukuk Mecmuası, 83 (1), 1-19

DOI: 10.26650/mecmua.2025.83.1.0001
https://dergipark.org.tr/pub/ihm
http://mecmua.istanbul.edu.tr/tr/_

Başvuru: 29.03.2024
Revizyon Talebi: 29.03.2024
Son Revizyon Tarihi: 22.05.2024
Kabul: 24.02.2025
Online Yayın: xx.xx.2024

ARAŞTIRMA MAKALESİ / RESEARCH ARTICLE

Kira Sözleşmesine Koyulan Önalım Hakkına İlişkin Kayıtların Sözleşmenin Sona Ermesi Halinde Akıbeti

Abdurrahim Altun*

Öz

Önalım hakkı, önalım olgusu gerçekleştiğinde hak sahibine, hakkın konusu üzerinde mülkiyet hakkı kazanma olanağı tanıyan bir yenilik doğuran haktır. Önalım hakkı kanundan ya da sözleşmeden doğabilir. Sözleşmeden doğan önalım hakkı Türk Medeni Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu'nda ele alınmıştır. Sözleşmeden doğan önalım hakkı ya doğrudan doğruya önalım sözleşmesinden doğar ya da kira sözleşmesi gibi başka bir sözleşmeye eklenen bir sözleşme kaydına bağlı olarak ortaya çıkar. Son yıllarda mahkeme içtihatlarında anılan bu ikinci şeklin örneklerine rastlanmaktadır. Kanun koyucu önalım sözleşmesinde geçerlilik şekli olarak adi yazılı şekli yeterli görmüştür. Esas itibarla önalım sözleşmesinin şekil yönünden alım ve gerialım sözleşmelerinden ayrılarak görece daha kolay bir şekilde yapılabilmesinin temel sebebi de mehaz uygulamada sıklıkla karşılaşılan kira sözleşmelerine önalım kayıtlarının eklenmesi halidir. Kira sözleşmesi yapıldığı sırada sözleşmeye koyulan bir kayıtla kiracı lehine meydana gelen önalım hakkı bir yandan kiracının gelecekte kira konusunun mülkiyetini kazanabilmesine kapı aralamakta, öte yandan kiracının, kira konusu üzerinde istemediği kişilerin mülkiyet hakkı kazanmasına engel olma imkânı tanımaktadır. Bu yönüyle kiracıya önalım hakkı tanımanın önemli pratik sonuçları bulunmaktadır. Kira sözleşmesinde önalım kaydına yer verilmesiyle birlikte, kanun koyucunun bağımsız hüküm ve sonuç bağladığı bir kurum, kira sözleşmesiyle iç içe geçmektedir. Bunun sonucu olarak bilhassa önalım hakkının hüküm ve sonuçlarını kira sözleşmesini de nazara alarak tayin etmek gerekmektedir. Çalışma bu konuyu ele almaktadır. Bu bağlamda önalım hakkının kira sözleşmesine bağlı olup olmadığı, önalım hakkının süresinin nasıl belirleneceği, kira sözleşmesinin sona ermesi halinde önalım hakkının akıbetinin ne olacağı incelenmektedir.

Anahtar Kelimeler

Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı, Kira Sözleşmesindeki Önalım Kaydı, Önalım Hakkının Fer'i Niteliği, Önalım Hakkının Süresi, Önalım Hakkının Sona Ermesi

Consequences of Pre-emption Clauses in Lease Agreements When the Contract Ends

Abstract

The right of preemption can arise from legal provisions or contractual agreements. The right of preemption arising from a contract is addressed in Turkish Civil Code and Turkish Code of Obligations. These rights may either derive directly from a pre-emption agreement or result from a contractual clause added to another agreement, such as a lease contract. It is noteworthy that examples of the latter form have been cited in the recent jurisprudence. The main reason why pre-emption agreements differ in form from purchase and repurchase agreements is that pre-emption clauses are frequently included in lease contracts in practical applications.

The clause granting the lessee a right of pre-emption included in the lease agreement serves a dual purpose. On the one hand, it allows the lessee to potentially acquire ownership of the leased property in the future. On the other hand, it

* **Sorumlu Yazar:** Abdurrahim Altun (Arş. Gör. Dr.), Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Konya, Türkiye. E-posta: aaltun@erbakan.edu.tr, ORCID: 0000-0003-4623-805X

Atıf: Altun A, "Kira Sözleşmesine Koyulan Önalım Hakkına İlişkin Kayıtların Sözleşmenin Sona Ermesi Halinde Akıbeti" (2025). İstanbul Hukuk Mecmuası 1. https://doi.org/10.26650/mecmua.2025.83.1.0001

This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License

provides the lessee with the ability to prevent unwanted third parties from gaining ownership rights over the subject property. Consequently, granting the lessee a right of pre-emption has significant practical implications.

The insertion of a pre-emption clause into a lease contract merges a regulation with independent implications into the agreement. This requires identifying the consequences and effects of the right of preemption, particularly in relation to lease agreements. This study tackled this problem. Specifically, the analysis encompasses whether the right of pre-emption is contingent on the lease contract, how the length of the right of pre-emption is established, and what occurs to the right of pre-emption upon the expiration of the lease agreement.

Keywords
Contractual Pre-Emption Right, Pre-Emption Clause in Lease Contract, Accessory Qualification of Pre-Emption Right, Duration of Pre-Emption Right, and Termination of Pre-Emption Right

Extended Summary

The right of preemption grants the right holder the opportunity to acquire ownership over the object of the right once the pre-emption event occurs. The right of preemption can arise from law or contractual agreements. When it arises from a contract, it can be established through an independent pre-emption agreement or by adding a clause to another contract, such as a lease agreement. From the perspective of Turkish law, in Swiss law, which serves as a reference, the legislator has facilitated the formation of pre-emption agreements by considering ordinary written forms to be sufficient, especially when such agreements frequently arise from clauses added to lease contracts. In terms of Turkish law, it has been argued that simplifying the form of pre-emption agreements is meaningless compared to purchase and repurchase agreements. In Turkish legal practice, the addition of pre-emption clauses to lease agreements has been rare. Nevertheless, recent jurisprudential developments have indicated that pre-emption clauses are gradually being included in lease contracts in the UAE. Such practices create a favourable legal situation for lessees who hope to eventually acquire ownership of their rented property or business premises. Therefore, the right of preemption is of paramount importance in lease agreements.

From the perspective of Turkish law, not narrow and technical principal-accesory relationship between the right of preemption and a lease agreement. However, beyond this, there exists a functional connection between the origin of the right of preemption and the establishment of a lease agreement. From this perspective, it can be said that there is a broad linkage between the right of preemption and the lease agreement. In this broad sense, the right of preemption becomes subject to the fate of the lease agreement upon acceptance of this connection. Thus, the termination of a lease agreement of any form also terminates the right of preemption. However, if the conditions necessary for the exercise of the pre-emption right are fulfilled, the termination of the lease agreement no longer extinguishes the pre-emption right.

The right of preemption can be established for a maximum period of 10 years. Parties may agree to participate for a shorter period. However, if the parties do not specify a time frame, the right of preemption is deemed to have been established for 10 years. In contrast, a lease agreement can be for either fixed or indefinite terms. In both cases, in residential and roofed workplace leases, the contract can be terminated by the lessee in the first instance, and the lessor has this right only after a one-year extension period at the end of 10 years. Therefore, if the lessee does not terminate the lease agreement, the lease agreement will continue for more than 10 years. In this situation, despite the lease agreement continuing beyond 10 years, the right of pre-emption will cease due to the mandatory provision limiting its duration to 10 years. In terms of the de lege ferenda, it is more appropriate to accept that the pre-emption right exists as long as the lease agreement continues to exist.

The right of preemption as a rule creates legal effects only between the lessee and the lessor. For a lessee to assert his/her right of pre-emption against third parties, the claim must be annotated in the land registry. However, the annotation of the lease agreement in the land registry does not automatically imply an annotation of the right of pre-emption. To annotate the right of pre-emption, the parties must either draw up an annotation agreement or include a related term in the lease agreement. Once the right of pre-emption has been annotated, it can be asserted against third parties who purchase the leased property during the continuation of the lease agreement. However, when the lease agreement terminates, the right of pre-emption also ceases. In this case, annotation naturally loses its effectiveness.

In Turkish legislation, the right of pre-emption is regulated by considering independent pre-emption agreements. However, when pre-emption clauses are included in lease agreements or other term-based contracts, legal provisions can sometimes lead to inaccurate results. To solve these problems, which clearly arise in terms of the duration of the pre-emption right, legal regulations can be made in favour of the lessee to grant a legal pre-emption right depending on the establishment of the lease agreement. This approach aligns with the general tendency of law to protect lessees. It has been observed that some legal systems in other countries also recognise legal pre-emption rights in favour of lessees.

Giriş

Önalım hakkı, hakkın sahibine önalım olgusunun gerçekleşmesiyle birlikte, önalım hakkının konusunu teşkil eden şey üzerinde mülkiyet hakkı kazanma olanağı tanıyan bir yetkidir[1]. Önalım olgusu niteliği taşıyan standart hukuki işlem satış sözleşmesi olmakla birlikte ekonomik açıdan satışa eş değer işlemler de önalım olgusu olarak kabul edilmektedir[2]. Önalım hakkı kanundan ya da sözleşmeden doğar[3]. Sözleşmeden doğan önalım hakkının söz konusu olabilmesi için taraflar (önalım borçlusu-önalım alacaklısı) arasında önalım sözleşmesi kurulmalıdır. Önalım sözleşmesi adi yazılı şekilde yapılmalıdır. Adi yazılı şekil geçerlik şartıdır (TBK m 237/III). Önalım sözleşmesi açısından tanınan bu kolaylığa paralel bir şekilde uygulamada kira sözleşmelerinde önalım hakkına yer verilmektedir[4]. Mülkiyet hakkının iradi bir şekilde tahdit edildiği alım ve gerialım sözleşmelerinden farklı olarak önalım sözleşmesinde şekil şartının bir nebze daha yumuşatılmasının sebebi kira sözleşmelerinde kendisine yer bulan önalım kayıtlarıdır[5]. Esasında önalım sözleşmesinin şeklinin, alım ve geri alım sözleşmelerinden ayrışmasının temel sebebinin İsviçre'deki yaygın uygulama

---

1 Hans Peter Schmid, *Das Vorkaufsrecht* (1. Auflage, Helbing & Lichtenhahn 1934) 5; Heinz Rey, *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts, Band I* (3. Auflage, Stämpfli Verlag AG 2007) para 1235; Kemal Fikret Arık, 'Şuf'a Üzerine Bir İnceleme' [1943] Adalet Ceridesi 789, 790; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (10. Bası, Yetkin Yayıncılık 2022) para 599; Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (10. Bası, Beta Yayıncılık 2014) 254; M Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku* (21. Bası, Filiz Yayınevi 2018) para 1915; Ayrıntılı tanımlar için bkz Feyzi Necmettin Feyzioğlu, *Şufa Hakkı* (Fakülteler Matbaası 1959) 5; Murat Aydoğdu, *Yasadan ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı* (1. Bası, Adalet Yayınevi 2013) 3.

2 Claire Huguenin, *Obligationenrecht* (3. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG 2019) para 2386; Aydın Zevkliler ve K Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (18. Bası, Turhan Kitabevi 2018) 73; Bu konuda geniş bilgi için bkz Sinan Okur, 'Önalım Olgusuna Dair Yeni Bir Kategori; Ekonomik Bakımdan Satışa Eşdeğer İşlem Kavramı Üzerine Mukayeseli Bir İnceleme' (2019) 9 Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 101, 187 ff.

3 Esasında önalım hakkını kanundan ve hukuki işlemden doğan önalım hakkı şeklinde tasnif etmek daha isabetlidir. Zira hukuki işlemden doğan önalım hakkı kahir ekseriyetle sözleşmeden doğmakla birlikte ölüme bağlı tasarruflarla önalım hakkı tesis etmek de mümkündür. Bu hususta bkz Şükran Taman Şıpka, *Türk Hukukunda Kanuni Önalım (Şuf'a) Hakkı* (Alfa Basım Dağıtım 1994) 5 ff.

4 Bu vesileyle önalım hakkı sahibi kiraladığı taşınmazın mülkiyetini kazanma olanağına sahip olduğu gibi kiralananın arzu edilmeyen kişilerin eline geçmesine de mâni olabilmektedir. Bu yönde bkz Schmid (n 1) 45; Dirk Loosschelders, *Schuldrecht Besonderer Teil* (18. Auflage, Vahlen Verlag 2023) 119; Aydoğdu (n 1) 13.

5 Loosschelders (n 4) 119; Robert Haab, 'Art 681/82' in Robert Haab und so weiter (Hrsg), *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, IV. Band: Das Sachenrecht, Erste Abteilung: Das Eigentum, Art 641-729* (2. Auflage, Schulthess Polygraphischer Verlag 1977) para 9; Arık (n 1) 797; Kemal T Gürsoy, Fikret Eren ve Erol Cansel, *Türk Eşya Hukuku* (2. Bası, Ankara Hukuk Fakültesi Yayınları 1984) 638; Eren, *Özel Hükümler* (n 1) para 616; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) para 1916; Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (13. Bası, Yetkin Yayıncılık 2020) 213; Kenan Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku II. Cilt* (3. Bası, Sermet Matbaası 1977) 311; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler C I* (2. Bası, Vedat Kitapçılık 2012) 159; Bunun dışında önalım hakkının kullanılması neticesinde satış sözleşmesi kurulurken resmi şekle riayet edileceği, böylece şeklin tarafları düşünmeye sevk edici özelliğinin hayata geçeceği yönünde bkz Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C I/1* (6. Bası, Vedat Kitapçılık 2008) 279; İsviçre hukukunda önalım sözleşmesinin adi ya da nitelikli olmasına göre farklı şekil şartı öngörülmüştür. Şayet satış bedelinin belirlenmediği adi önalım sözleşmesi söz konusu ise adi yazılı şekil, satış bedelinin belirlendiği nitelikli (mevsuf) önalım sözleşmesi söz konusuysa resmi şekil gereklidir. Bu konuda bkz Rey (n 1) para 1249; Jonas Rüegg, *Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte an Grundstücken* (Schulthess Juristische Medien AG 2014) para 100 ff; Christian Brückner, 'Verwandte Verträge (Vorvertrag, Vorkaufsvertrag, Vertrag auf Begründung eines Kaufsrechts bzw Rückkaufsrechts)' in Alfred Koller (Hrsg), *Der Grundstückkauf* (2. Auflage, Stämpfli Verlag AG 2001) para 45; İlhan Helvacı, 'İsviçre Borçlar Kanunu'nun Sözleşmeden Doğan Ön Alım, Alım ve Geri Alım Haklarına İlişkin Değişiklikleri (İsviçre Borçlar Kanunu Madde 216/Fıkra 2, Fıkra 3, Madde 216a-216e)' (1999) 19 Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni (Prof Dr Aysel Çelikel'e Armağan) 397, 401; Nagehan Kırkbeşoğlu, *Kanundan ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı* (1. Bası, On İki Levha Yayıncılık 2020) 182.

olduğu, benzer bir uygulamanın ülkemizde geçerli olmadığı ileri sürülmektedir[6]. Fakat son yıllarda bazı Yargıtay kararlarında bilhassa çatılı işyeri kiralarında kiracı lehine önalım hakkı tanındığı görülmektedir[7]. Kanun koyucunun önalım sözleşmesinin şeklini tayin ederken takındığı bu tavır, toplumsal ihtiyaçlara uygundur. Türk hukuk uygulamasında bugüne kadar kendine sağlam bir yer edinememiş olsa da eşyanın tabiatı gereği kira sözleşmesiyle kiracıya önalım hakkı tanınması ciddi bir uygulama potansiyeline sahiptir. Nitekim İsviçre hukukunda zengin bir uygulama alanına sahip olan bu duruma ilişkin Alman hukukunda ileriye doğru bir adım daha atılmış, § 577 BGB hükmü ile kiracı lehine kanuni önalım hakkı tanınmıştır[8].

Sözleşmeden doğan önalım hakkı, önalım hakkını kuran sözleşmenin ortadan kalkması, önalım hakkından feragat edilmesi[9], hakkın konusunun yok olması[10], hakkın kullanılması, önalım hakkı için belirlenen sürenin geçmesi[11] gibi sebeplerle sona erebilir. Ele alınan konu itibarıyla bilhassa önalım hakkını tesis eden kira sözleşmesinin şu veya bu şekilde ortadan kalktığı hallerde, bu durumun önalım hakkı üzerindeki etkisi detaylı bir tetkike muhtaçtır. Önalım hakkı kira sözleşmesiyle birlikte ortadan kalkacak mıdır? Önalıma ilişkin kayıt kira sözleşmesinden bağımsız bir niteliğe sahip midir? Kira sözleşmesiyle kiracıya tanınan önalım hakkı, kira sözleşmesinin ömründen daha uzun bir süre için kararlaştırılmışsa, kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte önalım hakkı da sona erecek midir? Bu durumda şerhin etkisi ne olacaktır? Çalışmada bu soruların cevabı aranacaktır.

I. Kira Sözleşmesi İçindeki Önalım Kaydının Bağımsız Nitelik Taşıyıp Taşımadığının Tespiti

Sözleşmeden doğan önalım hakkı ya bağımsız bir önalım sözleşmesiyle meydana gelir ya da kira sözleşmesi gibi başka bir sözleşmeye dahil edilen bir kayıttan doğar[12]. Bahis mevzuu ikinci durumda acaba önalım hakkı ile kira sözleşmesi arasında bir kader ortaklığı mevcut mudur? Kira sözleşmesine eklenen bir kayıtla vücut bulan

---

6 Selahattin Sulhi Tekinay, *Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri II/1* (Filiz Yayınevi 1993) 20; Mahmut Kizir, '6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Satış İlişkisi Doğuran Haklar ve Özellikle Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi' (2016) 22 Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 1773, 1778 Ülkemiz açısından bu tarz vakıalar ender olmakla birlikte bazı Yargıtay kararlarında meseleye temas edilmiştir. Örneğin Yargıtay 6. HD, 65/1969, 25.02.1985, Lexpera.

7 Örnek kabilinden Yargıtay 14. HD, 1331/6043, 26.09.2018; Yargıtay 14. HD, 537/6854, 21.10.2019; Yargıtay 14. HD, 4044/4082, 16.06.2021.

8 Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz Christian Rolfs, 'Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen - § 577 Vorkaufsrecht des Mieters' in Volker Emmerich und Jürgen Sonnenschein (Hrsg), *Miete: Handkommentar. §§ 535 bis 580a des Bürgerlichen Gesetzbuches. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (De Gruyter Kommentar)* (9. neu bearb und erw Auflage, Walter de Gruyter 2011) para 1 ff.

9 Kırkbeşoğlu (n 5) 220.

10 Rey (n 1) para 1277; Arık (n 1) 800; Eren, *Özel Hükümler* (n 1) para 675.

11 Rey (n 1) para 1278; A Lâle Sirmen, *Eşya Hukuku* (7. Bası, Yetkin Yayıncılık 2019) 423; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 5) 640; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) para 1930.

12 Arık (n 1) 796; Barış Demirsatan, 'Taşınmazlara İlişkin Olarak Tanınan Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı' (2016) 11 Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 905, 910.

önalım hakkı, bu borç ilişkisinden bağımsız bir varlık mahiyetine bürünecek midir, yoksa borç ilişkisinden doğan fer'i bir hak olarak nitelendirilip akıbeti temeldeki borç ilişkisine mi tâbi tutulacaktır? Cevaba muhtaç ilk soru budur.

Borç ilişkisinden asli haklar, tali haklar (ikincil haklar) ve yan (fer'i) haklar doğar. Borç ilişkisinden doğan asli hak alacak hakkıdır. Tali haklar, alacak hakkını etkileyen, onu kuran, tadil eden ya da ortadan kaldıran haklardır. Yenilik doğuran haklar bu tarz hakların örneğini teşkil eder. Nihayet yan haklar alacak hakkını korumaya ya da genişletmeye yarayan, doğumu için gerekli şartların gerçekleşmesiyle alacak hakkına dönüşen haklardır[13]. Bu yönüyle yenilik doğuran hak niteliği taşıyan önalım hakkının kira sözleşmesinden doğan tali hak olduğu yönünde yanlış bir intiba uyanabilir. Fakat kira sözleşmesine eklenen bir sözleşme kaydıyla ortaya çıkan önalım hakkı kira sözleşmesinden doğan borçlarla ilgisizdir, kira sözleşmesinden doğan borçları değiştirmeye ya da ortadan kaldırmaya yönelik bir fonksiyonu yoktur. Yine önalım hakkı, kullanılması sonucunda kira sözleşmesinden tamamen bağımsız yeni bir borcun doğmasına yol açar.

Kira sözleşmesine eklenen bir kayıtla doğan önalım hakkı kira sözleşmesinden doğan asli hak niteliği de taşımaz. Gerçi öğretide bazı yazarlar önalım hakkını alacak hakkı olarak nitelendirmektedir[14]. Bu görüş taraftarlarının önalım hakkını, hukuki niteliği itibarıyla alacak hakkı olarak tavsif etmelerinin temel sebebi, hakkın sözleşmeden doğması ve kural olarak yalnız sözleşmenin tarafları arasında hüküm ve sonuç doğurmasıdır. Fakat hemen yukarıda ifade edildiği gibi sözleşmeden (borç ilişkisinden) doğan yegâne hak alacak hakkı değildir. Alacak hakkının yanında sözleşmeden birtakım tali ve fer'i haklar da doğabilir. İkinci olarak önalım hakkının nispi karakterini nazara alarak hakkı, alacak hakkı altında kategorize etmek de doğru değildir. Hakkın ileri sürülebileceği çevre kıstasıyla ortaya çıkan mutlak-nispi hak ayrımında nispi haklar, alacak hakkına inhisar ettirilemez. Alacak hakkı, bütün nispi hakları kapsamaz. Tam tersi alacak hakkı nispi hakların bir türüdür. Nispi hakların diğer bir türü de yenilik doğuran haklardır[15]. Yenilik doğuran hakların kullanılmasını takiben pek çok zaman bir alacak hakkı meydana gelir. Bunun dışında alacak hakkı borçludan, borçlanmış olduğu edimi talep etme yetkisi verir. Buna karşılık yenilik doğuran haklar kullanılmalarıyla birlikte ya yeni bir hukuki ilişki meydana getirir ya da mevcut bir hukuki ilişkiyi değiştirir veya sona erdirir[16].

---

13 Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (26. Bası, Yetkin Yayıncılık 2021) para 77 ff; Selahattin Sulhi Tekinay ve diğerleri, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (7. Bası, Filiz Yayınevi 1993) 13 ff.

14 Aral ve Ayrancı (n 5) 212; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku II* (10. Bası, Adalet Yayıncılık 2020) 500; Feride Demirbaş, 'Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı' (2016) 65 Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 249, 252.

15 Mustafa Dural ve Suat Sarı, *Türk Özel Hukuku Cilt I* (14. Bası, Filiz Yayınevi 2019) para 990 ff; Alacak hakkının yenilik doğuran haklardan tefrik edilmesi gerektiği yönünde bkz Peter Gauch und so weiter, *Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Band I* (11. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG 2020) para 59.

16 Dural ve Sarı (n 15) para 994.

Son olarak önalım hakkı teknik anlamda kira sözleşmesinden doğan fer'i bir hak da değildir. Her şeyden önce fer'i bir haktan söz edebilmek için bu hakkın kaderini tayin eden asli bir hakkın bulunması gerekir. Asli-fer'i ilişkisi iki hak arasında mevcut olabilir. Bunun ötesinde, bir hukuki ilişkiyle bir hak arasında teknik anlamıyla aslilik-fer'ilik ilişkisinden söz edilemez[17]. Önalım hakkı, kira sözleşmesi karşısında bağımsız bir nitelik taşır. Bağımsız yenilik doğuran haklar, hak sahibinin daha önce sahip olduğu bir hukuki konumdan bağımsızdır. Dolayısıyla bu tarz bir yenilik doğuran hakkın kullanılmasıyla birlikte daha önce sahip olunan hukuki konumda değişiklik meydana gelmez[18]. Kira sözleşmesine eklenen sözleşme kaydından doğan önalım hakkı, kullanılması sonucunda kira konusunun satışına ilişkin bir sözleşmeyi meydana getirir. Bunun sonucunda önalım alacaklısı, kira konusu üzerinde kiracı olmaktan çıkarak malik sıfatına sahip olmaktadır. Alacaklı ve borçlu sıfatları tek bir kişide birleştiği için kira sözleşmesi ortadan kalkmaktadır. Kullanılması, doğumuna sebep olan hukuki ilişkiyi ortadan kaldıran bu tarz bir önalım hakkı dahi kanımızca bağımlı önalım hakkı niteliği taşımaz. Burada bahsi geçen durum kira sözleşmesi ile önalım hakkının konusunun aynı olmasından kaynaklanan özel bir durumdur. Kira sözleşmesi bağlamında bağımlı yenilik doğuran hak ifadesinden, sözleşmenin kanuni tipolojisiyle bağdaşır şekilde taraflara tanınan fesih hakkı gibi yenilik doğuran hakları anlamak gerekir.

Bu düşünce uyarınca önalım hakkı, her ne kadar kira sözleşmesine eklenen bir hükümle vücut bulmuş olsa da kira sözleşmesinden doğan asli, tali ya da fer'i hak olarak nitelendirilemez. Kira sözleşmesindeki bu hüküm, teorik olarak kira ilişkisinden bağımsızdır[19]. Öğretide önalım hakkının sona ermesini ele alan eserlerin satır aralarında bu doğrultuda düşüncelere rastlamak mümkündür. Örneğin Brückner, önalım hakkının hak sahibi kişiden kaynaklanan sebeplerle sona ereceği halleri ele alırken tarafların yapacakları anlaşmayla önalım hakkı sahibinin, hakkın konusu üzerindeki kiracılığının sona ermesiyle birlikte önalım hakkının da sona ereceğini *kararlaştırabileceklerini* belirtmektedir[20]. Yazarın bu ifadelerinden çıkan

---

17 Vedat Buz, *Yenilik Doğuran Haklar* (1. Bası, Yetkin Yayıncılık 2005) 83; karş Hüseyin Hatemi, Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı, *Eşya Hukuku* (Filiz Yayınevi 1991) 425.

18 Buz (n 17) 196.

19 Bu durum, miras sözleşmesi içine dahil edilen tek taraflı ölüme bağlı tasarruflara benzetilebilir. Tek taraflı ölüme bağlı tasarrufları miras sözleşmesi yoluyla yapmak, ona akit vasfı vermez. Tek taraflı ölüme bağlı tasarrufların geçerli sayılmasının temel sebebi, miras sözleşmesinin şekle ve ehliyete ilişkin gereksinimlerinin tek taraflı ölüme bağlı tasarrufların şekle ve ehliyete ilişkin gereksinimlerini fazlasıyla sağlamasıdır. Burada miras sözleşmesinin iptali her durumda, içerdiği tek taraflı ölüme bağlı tasarrufların sona ereceği anlamına gelmez. Bilhassa tek taraflı ölüme bağlı tasarruf, şekil ve ehliyet şartlarını sağlıyorsa ayakta tutulabilir. Dolayısıyla şekli anlamda miras sözleşmesi ve tek taraflı ölüme bağlı tasarruf arasında bir bağ görünse de bu, mutlak manada bir kader ortaklığı değildir. Bu hususta bkz Fikret Eren ve İpek Yücer-Aktürk, *Türk Miras Hukuku* (2. Bası, Yetkin Yayıncılık 2019) para 419 ff ve 697 ff; Gerçi hem kira ilişkisi hem de önalım hakkının bağımsız bir şekilde kurulduğu haller (önalım sözleşmesi) sözleşme temellidir. Bu yönüyle burada vasiyetname ve miras sözleşmesi gibi şekil ve ehliyet yönünden farklı iki hukuki işlemin miras sözleşmesi altında birleşmesi gibi bir durumdan söz edilemez. Fakat buna benzer şekilde önalım sözleşmesini geçerli bir şekilde kurabilmek için gerekli olan şekil ve ehliyet, şu veya bu şekilde kira sözleşmesinde temin edilmişse müstakil olarak yapılabilecek iki sözleşmenin bir arada yapıldığı söylenebilir. Bu durumda tarafların anlaşarak önalım hakkını ortadan kaldırması kira sözleşmesini etkilemez.

20 Brückner (n 5) para 75.

gizli anlam şudur: Taraflar anlaşarak önalım hakkı ile kira sözleşmesi arasında bir bağlantı kurabilirler, fakat böyle bir anlaşma bulunmadığı takdirde önalım hakkı kira sözleşmesinin akıbetinden etkilenmez.

Üzerinde durulabilecek diğer bir husus bu tarz bir sözleşme kaydı ihtiva eden kira sözleşmesinin, önalım sözleşmesiyle kira sözleşmesinden oluşan bileşik bir sözleşme olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceğidir. İkiden fazla sözleşmenin, aynı sözleşme içinde kanunun öngörmediği şekilde bir araya getirilmesiyle bileşik sözleşmeler meydana gelir. Bileşik sözleşmelerin ayırt edici özelliği, bağımsız niteliklerini korumak suretiyle bir araya gelen sözleşmelerin varlık ve geçerliliklerinin birbirine bağlı olmasıdır. Sözleşmelerden birisi kurulmaz ya da geçersiz olursa diğeri de kurulmaz ya da geçersiz olur[21]. Ele alınan konu itibarıyla kira sözleşmesi ile önalım sözleşmesi arasında olsa olsa tek taraflı bir bağlılık söz konusu olabilir. Yani yalnız önalım sözleşmesinin geçerliliği, kira sözleşmesinin mevcut ve geçerli olmasına bağlı kılınabilir. Şüphesiz taraflar anlaşarak bileşik sözleşmede iki taraflı bağlılık bulunduğunu kararlaştırabilirler. Fakat kira sözleşmesinin geçerliliğini önalım sözleşmesinin varlık ve geçerliliğine bağlayan böyle bir durumla karşılaşmak pek olası değildir. Kısaca ele alınan mesele önalım sözleşmesi ile kira sözleşmesinin taraf iradeleriyle bir araya getirilmesi sonucunda ortaya çıkan bileşik sözleşme olarak nitelendirilebilir. Tabiidir ki böyle bir ilişkiden söz edebilmenin ön koşulu tarafların bileşik sözleşme yapmak arzusudur. Böyle bir irade olmaksızın tek bir sözleşme çatısı altında toplanan sözleşmeler arasında gerçek bir bağımlılık ilişkisi yoktur. Böyle bir hâlde biçimsel bileşik sözleşme ortaya çıkar[22]. Biçimsel bileşik sözleşmelerde gerçek manada bir bağlılık bulunmadığı için kira sözleşmesinin geçersizliği ya da ortadan kalkması, önalım hakkını ortadan kaldırmaz[23]. Tarafların kira ve önalım sözleşmelerini kira sözleşmesi altında birleştirirken bileşik sözleşme yapmak iradesiyle hareket edip etmediği, taraf iradelerinin araştırılması gibi zorlu bir süreci gerekli kılmaktadır.

Bu zorluğu aşmak adına kira sözleşmesi ile önalım hakkı arasında teknik anlamın ötesinde, kavramın geniş yorumlanmasına bağlı bir fer'ilikten söz edilebilir. Geniş manada fer'ilik ile genel bir bağlılık ilişkisi kastedilmektedir[24]. Feyzioğlu'nun ifadesiyle önalım hakkı esas sözleşmeye (kira sözleşmesine) bağlı, fer'i bir hüküm

[21] Eren, *Özel Hükümler* (n 1) para 3248.

[22] ibid 3250.

[23] Burada dikkate şayan bir husus bulunmaktadır. Önalım hakkının kira sözleşmesine koyulacak bir hükümle doğabilmesi için önalım hakkının tesisine ilişkin geçerlik şartlarına kira sözleşmesinde riayet edilmesi gerekmektedir. Bir araya gelen her iki hukuki ilişki de sözleşme olduğu için aslında kira sözleşmesinin geçersizliğine yol açan sebepler genel itibarla önalım sözleşmesinin de geçersizliğine yol açacaktır. Dolayısıyla geçersizlik söz konusu olduğunda sözleşmenin bileşik sözleşme niteliği taşıyıp taşımadığını kontrol etmeksizin bir kanaate ulaşılmaktadır. Buna karşılık kira sözleşmesinin sona erdiği hallerde önalım kaydı içeren sözleşmenin bileşik sözleşme niteliği taşıyıp taşımadığı incelenmelidir.

[24] Buz (n 17) 83.

olarak ortaya çıkar[25]. Bu düşünceye paralel şekilde Rüegg, hukuki işlemden doğan önalım hakkını incelediği eserinde, nispi hakların hukuki işlemin tarafları arasında hüküm ve sonuç doğurduğu hallerin istisnalarını ortaya koyarken ilgi çekici bir hususa temas etmektedir. Yazarın ifadesiyle şerh edilmemiş bir önalım hakkı nispi bir haktan fazla etkiye sahip olamayacağına göre önalım hakkı sahibi, sonraki maliklere karşı bu hakkını ileri süremez. Fakat kanun bu noktada istisnai bir hüküm ihtiva etmektedir. TBK m 310/I – OR Art 261 Abs 1 uyarınca sözleşmenin kurulmasından sonra kira konusunun el değiştirmesi halinde yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Yani yeni malik bu durumda kira sözleşmesinin hüküm ve sonuçlarıyla bağlıdır. Şu hâlde kira sözleşmesiyle tanınan önalım hakkı yeni malike karşı da ileri sürülebilmelidir[26]. Görüldüğü gibi kira sözleşmesi ile sözleşme metnine eklenen önalım kaydı arasında organik bir bağlantı bulunmaktadır. Yeni malik, kira sözleşmesine taraf olduğu için önalım hakkı, şerh edilmemiş olsa dahi varlığını sürdürmektedir. Bu gibi durumlar kiracının, satış sözleşmesinin gerçekleşmesiyle birlikte önalım hakkını kullanmadığı anlamına gelir. Fakat TBK m 310/I – OR Art 261 hükmünde yeni malikin "kiralananın herhangi bir şekilde el değiştirmesiyle" kira sözleşmesinin tarafı haline geleceği açıkça ifade edilmiştir. Bu bağlamda kiralananın el değiştirmesi her durumda önalım olgusu teşkil etmeyebilir. Özellikle anılan bu son durumda kiracının önalım hakkı sahibi olmaktaki menfaati varlığını sürdürmektedir. Kanaatimizce üstün tutulması gereken düşünce budur. Her ne kadar dar ve teknik anlamda, kira sözleşmesi ile önalım hakkı arasında aslilik-fer'ilik ilişkisi bulunmasa bile, eşyanın tabiatı gereği kira ilişkisiyle önalım hakkı arasında bir kader birliğinin varlığı kabul edilmelidir. Önalım hakkı açısından kira sözleşmesine tâbiiyetin mevcut olduğu söylenebilir. Kira sözleşmesinin varlığı, önalım hakkının varlığı için bir ön şart olarak değerlendirilmeli, tam tersi durumda taraf iradelerinden aksi açıkça anlaşılmadıkça önalım hakkının sona ermesi kira sözleşmesi üzerinde herhangi bir etki yaratmamalıdır. Zira kiraya veren kişinin kiracıya önalım hakkı tanımasının temel sebebi taraflar arasında kira sözleşmesinin yapılmasıdır. Kira sözleşmesi yapılmamış olsaydı, malikle bu kişinin önalım sözleşmesi yapması hayatın olağan akışına uygun değildir.

Bu bahisteki fikirlerimizi özetleyecek olursak kira sözleşmesi ile önalım hakkı arasında geniş manada bir bağlılık söz konusudur. Şayet taraf iradelerinden aksi anlaşılmıyorsa ya da bileşik bir sözleşme söz konusu değilse önalım hakkının vücut bulması kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulmasını gerektirir. Keza kira sözleşmesinin ortadan kalktığı hallerde de benzer bir yorum yaparak önalım hakkının ortadan kalktığı söylenebilir.

[25] Feyzioğlu (n 1) 30; Aynı yönde bkz Sevtap Yücel, 'Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı' (Yüksek Lisans Tezi, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü 2006) 33.

[26] Rüegg (n 5) para 393.

II. Önalım Hakkının Süresi

Kira sözleşmesi ile önalım hakkı arasındaki bağımlılık ilişkisi tespit edildikten sonra önalım hakkının süresi üzerinde durmak gerekmektedir. Taraflar önalım hakkının varlığını sürdüreceği süreyi belirlemezse önalım hakkı, kira sözleşmesi mevcut olduğu sürece varlığını muhafaza edecek midir? Yoksa kanunun belirlediği üst sınırın dolmasıyla kendiliğinden ortadan kalkacak mıdır? Cevaplanması gereken ikinci soru budur.

818 sayılı mülga Borçlar Kanunu zamanında önalım hakkı için süre sınırı yoktu. Önalım hakkı belirli bir süreye tâbi tutulabileceği gibi belirsiz süreli de kurulabiliyordu. Olgaç, on yılın sonunda önalım hakkının zamanaşımına uğrayacağını ifade etmekteydi[27]. Buna karşılık öğretide hâkim konumda olan görüş, önalım hakkının yenilik doğuran hak niteliğinden hareketle zamanaşımına uğramayacağını, tarafların önalım hakkı için bir süre tayin etmediği hallerde yalnıza kelepçeleme sözleşmesine mahal vermemek adına sözleşmenin TMK m 23 (eMK m 23) ve TBK m 27 (eBK m 20) hükümleriyle denetlenmesi gerektiğini ileri sürmekteydi[28]. İsviçre hukukunda da 1 Ocak 1994'e kadar OR Art 19 ve ZGB Art 27/II'de belirtilen sınırlamalara tâbi olmak kaydıyla belirli olmayan sürede önalım hakkı kurulabilmekteydi. Bu tarihe kadar önalım hakkı, belirli olmayan süre için kurulabilirken en fazla on yıl süre için şerh edilebiliyordu. Süreler arasındaki bu farklılık öğreti tarafından eleştirilmekteydi. Bu tarihten itibaren önalım hakkının ve şerhin süresinin en fazla yirmi beş yıl olarak kararlaştırılabileceği hükme bağlanmıştır[29].

Yürürlükteki TBK, mülga Borçlar Kanunu'ndan farklı olarak önalım hakkının en fazla on yıl için kararlaştırılabileceğini hükme bağlamıştır. Mehaz kanunda 25 yıl olarak düzenlenen bu süre (OR Art 216a) gibi[30] TBK'da düzenlenen on yıllık sınır da emredici nitelik taşır. Önalım hakkının devam süresini taraflar sözleşmeyle belirleyebilirler[31]. Fakat bu süre on yıldan fazla olamaz (TBK m 238). Bu süreden daha uzun süreli ya da süresiz bir önalım sözleşmesi yapmak imkânı ortadan kalkmıştır[32]. Tayin edilen bu sınırı aşan süredeki anlaşmalar kısmi kesin hükümsüzlük yaptırımına uğrar[33]. Buna karşılık kanunun belirlediği bu üst sınırdan daha kısa süreli önalım sözleşmeleri yapılabilir.

---

27 Bkz Tandoğan (n 5) 280; Tekinay ise bu konuda mülga Medeni Kanun m 658/III'e dayanarak şerhin üzerinden on yılın geçmesiyle birlikte önalım hakkının sona ereceğini, şerh edilmemiş önalım hakkı açısından da benzer bir düşünceden hareketle hakkın doğumunun üzerinden on yıl geçmesiyle hakkın sona ereceğini ileri sürmektedir. Bkz Tekinay (n 6) 34; Aksi görüş için bkz Hatemi, Serozan ve Arpacı (n 17) 610–611; Sirmen (n 11) 426; Bahsi geçen hükme karşılık gelen TMK m 735/II'de on yılın sonunda şerhin etkisinin ortadan kalkacağı açıkça ifade edilmektedir.

28 Arık (n 1) 803; Feyzioğlu (n 1) 290; Tandoğan (n 5) 280.

29 Felix Schöbi, 'Die Revision des Kaufs-, des Vorkaufs- und des Rückkaufsrechts' AJP 1992 567, 569; Robert Meier, 'Das neue Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrecht - vier Neuerungen und drei Auslegungsfragen' AJP 1994 139, 141.

30 Meier (n 29) 145; Rey (n 1) para 1252.

31 Brückner (n 5) para 59; Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 256.

32 Rüegg (n 5) para 328; Aydoğdu (n 1) 18; Kizir (n 6) 1779–1780.

33 Rüegg (n 5) para 330; Urs Fasel, 'Art 216a' in Corinne Widmer Lüchinger und David Oser (Hrsg), *Basler Kommentar – Obligationenrecht I* (7. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag 2020) para 2; Ayan (n 14) 503; Kizir (n 6) 1780; Demirsatan (n 12) 933, dn 147.

Önalım sözleşmesi tarafların kimlik bilgileri ve önalım hakkının konusunu teşkil eden şeyi ihtiva etmelidir. Bu hususlar sözleşmenin esaslı noktalarıdır[34]. Bunun dışında bilhassa tarafların önalım hakkının süresini tayin etmeleri zaruri bir nokta değildir[35]. Taraflar önalım hakkının ne kadar süreyle varlığını muhafaza edeceğini belirlememişlerse TBK m 238 (OR Art 216a) hükmü tamamlayıcı kural hüviyetine bürünür ve önalım hakkının süresi on yıl olarak kabul edilir[36].

Taraflar kira sözleşmesini belirli süreli yapmış, fakat önalım hakkının devam süresini kararlaştırmamışlarsa kira ilişkisi ile önalım hakkı arasındaki bağlılığa istinaden önalım hakkının devam süresinin kira sözleşmesinin süresiyle aynı olması gerektiği söylenebilir. Buna karşılık kira konusunun konut ya da çatılı işyeri olması halinde sözleşme belirli süreli yapılmış olsa dahi, sürenin sonunda sözleşmenin sona ermesi için kiracının sürenin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunması gerekmektedir. Kiracı bildirimde bulunmazsa sözleşme aynı koşullarla bir yıl daha uzamış olur. Kiraya veren ancak on yıllık uzama süresinin sonunda sözleşmeyi sona erdirmek imkânına sahip olmaktadır (TBK m 347). Kiracı tarafından sözleşmeyi sona erdirme iradesi ortaya koyulmadığı sürece kiraya veren, belirli sürenin dolmasından itibaren on yıllık uzama süresinin bitmesini bekleyecek, bu uzama süresinin bitimini takip eden uzama yılının sona ermesinden üç ay önce sözleşmeyi sona erdirme iradesini ortaya koyabilecektir. Şu hâlde kiracı sözleşmeyi ortadan kaldırma iradesini ortaya koymadığı takdirde kira sözleşmesi en az on yıl devam edecek demektir. Halbuki kanun koyucu önalım hakkının azami on yıl olarak kararlaştırılabileceğini açıkça belirtmiştir. Kanunun emredici hükmü karşısında önalım hakkının yalnızca kira sözleşmesinin ilk on yılını kapsayacak şekilde varlığını devam ettireceği söylenebilir. Böylece konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, kira süresinin bir kısmında önalım hakkından mahrum kalacaktır. Önalım hakkının kira sözleşmesinin içine dahil edilmesindeki temel gaye bu durumda akamete uğramaktadır. Keza belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralarında da benzer bir durum söz konusudur.

Öğretide bu çelişkili duruma dikkat çeken bazı yazarlara göre kanun koyucunun önalım hakkının devamı için öngördüğü azami süre, önalım hakkının kira sözleşmesi gibi başka bir sözleşmeye eklenen bir kayıtla doğduğu hallerde amaca aykırı ve iş ilişkisinin ihtiyaçlarıyla bağdaşmayan bir nitelik taşıyabilir. Bu durumun yaratacağı olumsuzluklar göz önünde tutularak önalım hakkının devam süresinin asıl

---

34 Rey (n 1) para 1239; Haab (n 5) para 10; Rüegg (n 5) para 92; Arık (n 1) 797; Feyzioğlu (n 1) 78; Aydoğdu (n 1) 4; Eren, *Özel Hükümler* (n 1) para 618; Demirsatan (n 12) 910; Demirbaş (n 14) 256.

35 Rüegg (n 5) para 334; Rey (n 1) para 1246; Şartlara göre önalım sözleşmesinde sürenin esaslı unsur mahiyeti taşıyabileceği yönünde bkz Tekinay (n 6) 33, dn 44a.

36 Rüegg (n 5) para 335; Pascal Simonius und Thomas Sutter, *Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Band I: Grandlagen, Grundbuch und Grundeigentum* (Helbing & Lichtenhahn 1995) § 11, para 35.

sözleşmenin süresiyle aynı olması gerektiği[37], bilhassa sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelere eklenen önalım kayıtlarının TBK m 238 – OR Art 216a hükmünden bağışık tutulmasının icap ettiği, sürekli borç ilişkisi mevcut olduğu sürece önalım hakkının da varlığını muhafaza edeceği ileri sürülmektedir. Buna göre sürekli borç ilişkisi kanunda belirlenen azami süreden önce feshedilirse buna bağlı olarak önalım hakkı da ortadan kalkacaktır. Öyleyse tam aksi durumda önalım hakkı varlığını sürdürmelidir[38]. Olması gereken hukuk yönünden dikkate alınabilecek bu öneri, azami sürelerin emredici bir hükümle belirlenmiş olması karşısında uygulama alanı bulamaz. Kanun koyucu süre yönünden sözleşme özgürlüğü ilkesini sınırlandırmıştır[39].

Belirli süreli kira sözleşmelerinde taraflar önalım hakkı bakımından kira sözleşmesi için belirlediklerinden daha uzun bir süre tayin edecek olurlarsa artık kira ilişkisi ile önalım hakkı arasındaki bağın zayıfladığı söylenebilir. Kanaatimizce böyle bir durumda meydana gelen sözleşme daha ziyade biçimsel bileşik sözleşmeye yaklaşmaktadır. Biçimsel bileşik sözleşmelerde tesadüfi bir birliktelik söz konusu olup her bir sözleşme diğerinden bağımsız bir yapıya sahiptir. Bunun tabii sonucu olarak sözleşmelerden birisinin geçersizliği ya da sona ermesi diğerini etkilemez[40].

III. Kira Sözleşmesinin Ortadan Kalkmasının Kira İlişkisinden Doğan Haklara Tesiri

Borç ilişkisi ile borcun sona ermesi birbirinden farklıdır. Genel itibarla borç ilişkisinin sona ermesiyle birlikte, borç ilişkisinden doğan hak ve borçlar da sona erer, fakat borç ilişkisinin ortadan kalkması her zaman borç ilişkisinin muhtevasını teşkil eden hak ve borçların da ortadan kalkacağı anlamına gelmez[41]. Sözleşmeden doğan önalım hakkı, bağımsız bir surette değil de kira sözleşmesinde olduğu gibi esas ilişkiye bağlı olarak onun içinde bir kayıt şeklinde meydana geldiğinde taraflar aksini kararlaştırmadığı takdirde hakkın ömrü, tâbi olduğu hakkın ya da hukuki ilişkinin akıbetine bağlıdır. Böylece esas hukuki ilişkinin, yani kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte önalım hakkı da sona erer[42].

Anonim şirket paylarının satışında önalım hakkının tanındığı durumlar açısından da aynı durum kabul edilmektedir. Bu manada önalım hakkının içinde bulunduğu sözleşmenin sona ermesi önalım hakkını da sona erdirir. Ayrık bir düzenleme

[37] Urs Hess-Odoni, 'Art 216a' in Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt und Wolfgang Wiegand (Hrsg), *Basler Kommentar – Obligationenrecht I: Art 1-529 OR* (4. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag 2007) para 6; İsviçre hukukunda önalım hakkı azami süreye bağlı kılınmadan önce önalım hakkının süre yönünden, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin süresine tâbi olduğu yönünde bkz Schmid (n 1) 119.

[38] Brückner (n 5) para 81; Simonius und Sutter (n 36) § 11, para 37; Schöbi (n 29) 569.

[39] Milena Stark, 'Art 216a' in Heinrich Honsell (Hrsg), *Kurzkommentar – Obligationenrecht* (1. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag 2014) para 1.

[40] Eren, *Özel Hükümler* (n 1) para 3250.

[41] Eren, *Genel Hükümler* (n 13) para 3949.

[42] Feyzioğlu (n 1) 480.

olmadığı sürece önalım hakkı pay sahipleri sözleşmesinin kaderini paylaşırlar. Dolayısıyla pay sahipleri sözleşmesi sona ererse önalım hakkı da sona erer. Buna karşılık taraflar önalım hakkının devamı için belirli bir süre öngörürse hak, pay sahipleri sözleşmesinin sona ermesiyle değil, sürenin dolmasıyla sona erer[43].

Görüldüğü gibi önalım hakkı ile kira sözleşmesi arasında bağ bulunduğu hallerde kira sözleşmesinin ortadan kalkması, önalım hakkının da sona ermesine yol açmaktadır. Bahis mevzuu bu durum hemen yukarıda ifade edildiği gibi borç ilişkisi ile borcun aynı anda sona erdiği hallerdendir. Buna karşılık önalım hakkının kullanılabilmesi için gerekli olan şartlar meydana gelmişse, önalım hakkının kira sözleşmesinden sıyrılarak bir nebze de olsa bağımsız bir karakter kazandığı kabul edilmelidir. Böylece önalım hakkı ileri sürülebilir hale geldikten sonra kira ilişkisi sona erecek olsa dahi önalım hakkı varlığını sürdürmelidir.

Kira sözleşmesi ile önalım sözleşmesine ilişkin unsurların tesadüfen bir araya geldiği (biçimsel bileşik sözleşme) ya da tarafların önalım hakkını kira sözleşmesinin kaderine tâbi kılmak amacıyla hareket etmediği sözleşmelerde kira ilişkisinin farklı sona erme şekilleri göz önünde tutularak bir değerlendirme yapılmalıdır.

Borç ilişkisini ortadan kaldırmanın yollarından birisi ikale (bozma) sözleşmesi yapmaktır. Bu manada önalım alacaklısı ve önalım borçlusu aralarında yapacakları bir ikale sözleşmesiyle önalım sözleşmesini ortadan kaldırabilirler[44]. Bu irade serbestisi ilkesinin bir sonucudur. İkale sözleşmesine ibraya ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanacağı kabul edilmektedir. Bu anlamda taraflar herhangi bir şekil şartına tâbi olmaksızın ikale sözleşmesi yapabilirler. Dolayısıyla kira sözleşmesinin taraf iradeleriyle sona erdirildiği hallerde önalım hakkı açısından da zımni bir ikalenin varlığından söz edilebilir. Buna karşılık kira sözleşmesinin fesih ya da tahliye ile sona ermesi halinde, taraflarda karşılıklı olarak sözleşmeyi ortadan kaldırmak iradesi olmayacağına göre önalım hakkını sona erdiren bir ikale sözleşmesi de yoktur.

Kira ilişkisinin kiracının feshiyle sona erdiği hallerde kiracının, artık o taşınmazda yaşamak istemediğini, önalım hakkının tesisindeki temel amacın ortadan kalktığı ileri sürülebilir. Fakat böyle bir durumda dahi önalım hakkından zımnen feragat edildiği söylenemez. Zira TMK m 735/III'ün göndermesi göz önünde tutulduğunda TMK m 733/II uyarınca haktan feragat için resmi şekil, hakkın kullanımından feragat için yazılı şekil gerekirken bu şekle uymayan zımni bir feragat kabul edilemez[45].

---

[43] Direnç Akbay, 'Anonim Ortaklık Pay Sahipleri Arasında Yapılan Önalım Hakkı İçeren Sözleşmeler' (2019) 77 İstanbul Hukuk Mecmuası 697, 741.

[44] Rüegg (n 5) para 238.

[45] TMK'da feragat için öngörülen şeklin sözleşmeden doğan önalım hakkının ruhuyla bağdaştığı söylenemez. TMK'da yer alan düzenlemenin eleştirisi için bkz Demirsatan (n 12) 938 ff; Pınar Altınok Ormancı, 'Önalım Hakkından Feragat ve Hakkı Kullanmaktan Vazgeçme' (2019) 31 Türkiye Barolar Birliği Dergisi 265, 271 ff; Ayrıca bkz ve karş Mustafa Alper Gümüş, '6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Sözleşmesel Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerinin (TBK m 237/III, 238, 239 ve 240- 242) Değerlendirilmesi' (2012) IX Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 435, 450 ff.

Önalım borçlusu açısından önalım sözleşmesi sürekli sözleşme olmamasına rağmen etkisi itibarıyla sürekli edimli sözleşmeye benzer[46]. Böylece önalım borcu onun için katlanılmaz bir hale gelirse artık sözleşmeyi feshetme hakkını ona tanımak icap eder[47]. Mesela kira bedeli ödenmediği için tahliye söz konusu olursa önalım borcunun kiraya veren açısından çekilmez hale geldiği, böylece kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte önalım hakkının da sona erdiği şeklinde bir yorum yapılabilir. Ya da kiracının, kiraya verenin aile üyelerinden birisine karşı ağır bir suç işlemesi halinde kira ilişkisinin devamı, kiraya veren için çekilmez hale gelebilir; aynı zamanda kiraya verenden (önalım borçlusu) önalım hakkına katlanmasını beklemek de hakkaniyete aykırı olabilir. TBK m 331/I, böyle durumlarda kira sözleşmesinin olağanüstü fesih yoluyla ortadan kaldırılmasına imkân tanımaktadır. İşte kira sözleşmesinin olağanüstü fesih yoluyla sona erdiği hallerde, kanımızca önalım hakkının da sona erdiği kabul edilmelidir.

IV. Önalım Hakkı Şerh Edildiği Takdirde Sözleşmenin Sona Ermesiyle Şerhin Kendiliğinden Ortadan Kalkması

Önalım hakkının tapu kütüğüne şerh edilebilmesi için önalım borçlusu ve önalım alacaklısının şerh sözleşmesi yapması ve önalım borçlusunun tapu müdürlüğüne şerh beyanında bulunması gerekir. Tarafların yapacağı şerh sözleşmesi bağımsız bir sözleşme olabileceği gibi önalım sözleşmesinin bir kaydı da olabilir[48]. Fakat kira sözleşmesinin şerh edilmesi kendiliğinden önalım hakkının da şerh edildiği anlamına gelmez[49]. Burada konut ve çatılı işyeri kiraları açısından dikkate değer bir husus bulunmaktadır. TBK m 310 uyarınca taşınmaz el değiştirirse yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Bu hüküm kanundan doğan sözleşmenin devri hallerinden biridir. Yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olmasıyla birlikte, kira sözleşmesinden doğan hak ve yükümlülükler yeni malikin iktidar alanında sonuçlarını doğurur. Bu düzenleme, kira sözleşmesinin şerhinin anlamını ve işlevini sorgulanır hâle getirmektedir[50]. Önalım hakkı şerh edilirse üçüncü kişilere karşı hak ileri sürülebilir. Yani taşınmazı satın alan kişiye karşı ileri sürülebilir. Tescil yapılmışsa önalım davası yeni malike, yapılmamışsa halihazırdaki malike karşı açılır. Bu yönüyle şayet tescil gerçekleşmişse önalım hakkının yeni malike karşı ileri sürülmesi gerekir. Önalım hakkının şerhi, etkisini bu noktada göstermektedir. Hak şerh edilmişse yeni malike karşı ileri sürülebilir. Fakat yeni malik, kanun gereği kira sözleşmesinin tarafı hâline

[46] Rüegg (n 5) para 85.

[47] ibid 244.

[48] Aydoğdu (n 1) 17.

[49] Yargıtay 14. HD, 4044/4082, 16.06.2021; karş Yücel (n 25) 18.

[50] Detaylı bilgi için bkz Sinan Sami Akkurt, 'El Değiştiren Taşınmaz Kiraları Bakımından TBK m 310 ile Kiranın Şerhine İlişkin TBK m 312 Hükümlerinin Tahlili' (2019) 68 Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 39, 46 ff; Bu durumda şerhin fonksiyonu itibarıyla yeni malikin kiracıya karşı ihtiyaç sebebiyle ya da yeniden imar ve inşa maksadıyla tahliye davası açmasına engel olacağı kabul edilmektedir. Bu hususta bkz Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1* (1. Bası, On İki Levha Yayıncılık 2014) 614.

gelmekte, sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerin muhatabı olmaktadır. Acaba önalım hakkının şerh edilmemesinin beraberinde getirdiği bu eksiklik kanun hükmüyle (TBK m 310) ortadan kalkmış olur mu? Kanaatimizce bu soruya olumsuz yanıt vermek gerekmektedir. Yeni malikin kanun gereği kira sözleşmesine taraf olması, önalım hakkının varlığını devam ettirmesini sağlar. Böylece kiralanan, yeni malik tarafından da satılacak ya da satışa eşdeğer bir işleme konu edilecek olursa kiracı önalım hakkını ileri sürebilir. Buna karşılık eski malik ile yeni malik arasındaki satış sözleşmesi bakımından, tescil gerçekleştikten sonra önalım hakkını üçüncü kişiye (yeni malik) karşı ileri sürebilecek imkâna sahip değildir. Kanun icabı üçüncü kişi ve kiralayan sıfatlarının daha sonra tek bir kişide birleşmesi bu durumu değiştirmez.

TBK m 310 hükmü süresi içinde önalım hakkının varlığını devam ettirmesini sağlamaktadır. Fakat bu durum üçüncü kişilere karşı önalım hakkının ileri sürülmesini temin etmemektedir. Hakkın üçüncü kişilere karşı kullanılabilmesi için önalım hakkının şerh edilmesi gerekmektedir.

Önalım hakkı en fazla on yıllığına şerh edilebilir. Şayet taraflar sözleşmede önalım hakkının devamı için bir süre belirlemişlerse, bahis mevzuu bu süre şerhin de süresi olarak kabul edilebilir. Önalım hakkının en fazla on yıl için kararlaştırılabileceği kanuni bir hüküm olarak ihdas edilmeden önce on yıldan uzun süre için kurulan önalım hakkının şerh edilmesi halinde şerhin on yıllık bir koruma sağlayacağı kabul edilmekteydi. Ve nihayet kira sözleşmesine koyulan önalım kayıtlarında taraflar, hakkın geçerli olacağı süreyi tayin etmemişlerse, hakkın şerhi on yıl hüküm doğurur[51].

Arık'a göre şerhin süresi önalım hakkının devamı için belirlenen süreden uzun olabilir. Bilhassa önalım hakkının devamı için tayin edilen sürenin sona ermesine yakın, önalım olgusu gerçekleşecek olursa hakkın kullanılması ve mülkiyetin kazanılması belirli bir vakit alacaktır. Bütün bu işlemler gerçekleşene kadar önalım hakkının sona erdiği de göz önünde tutulacak olursa malik, önalım konusu şeyi önalım hakkından bağışık bir şekilde elden çıkartabilecektir[52]. Bu noktada şerh edilmemiş önalım hakkının varlığına rağmen hakkın konusunun üçüncü bir kişiye satıldığı durumlarda, önalım hakkı sahibinin üçüncü kişiye iyiniyetli olmadığı hallerde dahi müracaat edememesi[53] karşısında önalım hakkından daha uzun süreli şerh anlam ifade etmektedir.

Önalım hakkının sona ermesiyle birlikte tapudaki şerh de hükmünü yitirir. Fakat yukarıda da bahsedildiği gibi şerh süresinin hakkın devamı süresinden uzun olması mümkündür. Bu gibi durumlarda şerhin etkisinin devam edebilmesi için önalım olgusunun hakkın devamı süresi içinde vuku bulmuş olması ve hak düşürücü süreler içinde önalım

[51] Arık (n 1) 799.

[52] ibid

[53] Ayan (n 14) 505; Bu durumda önalım hakkı sahibi sadece önalım borçlusundan uğradığı zararı gidermesini isteyebilir. Bkz Huguenin (n 2) para 2389.

hakkının kullanılması gerekir. Bunun dışında şerh süresinin daha uzun olması sona ermiş bir önalım hakkına tekrardan hayat veremez. Önalım hakkı sona ermesine rağmen sicilden silinmeyen şerh haksız bir tescil mahiyeti taşır[54]. Buna dayanarak kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte önalım hakkının sona erdiği kabul edilecek olursa, sicilden terkin edilmemiş bir şerh de haksız bir kayıttan öteye gidemeyecektir.

Sonuç

Sözleşmeye dayanan önalım hakkı müstakil bir önalım sözleşmesinin yapılmasıyla meydana gelebileceği gibi kira sözleşmelerine eklenecek sözleşme kayıtlarıyla da doğabilir. Önalım hakkı ile kira sözleşmesi arasında dar ve teknik anlamda bir aslilik-fer'ilik ilişkisi yoktur. Fakat bunun ötesinde önalım hakkının doğumu ile kira sözleşmesinin kurulması arasında fonksiyonel bir bağ mevcuttur. Bu perspektifle bakıldığında önalım hakkı ile kira sözleşmesi arasında geniş anlamda bir bağlılığın olduğu söylenebilir. Geniş anlamda da olsa aradaki bağın kabulüyle birlikte önalım hakkı, kira sözleşmesinin kaderine tâbi kılınmış olur. Böylece kira sözleşmesinin herhangi bir şekilde sona ermesi aynı zamanda önalım hakkının da sona ermesine yol açar. Buna karşılık önalım hakkının kullanılabilmesi için gerekli olan şartlar gerçekleşmişse artık kira sözleşmesinin sona ermesi önalım hakkını sona erdirmez.

TMK ve TBK'da sözleşmeden doğan önalım hakkının düzenleniş tarzı dikkatle incelendiğinde, söz konusu hükümlere şekil verilmesinde önalım sözleşmesinin yapıldığı temel halin esas alındığı, önalım hakkının farklı bir sözleşmeye eklenen bir kayıttan doğduğu hallerin, kimi zaman bahsi geçen hükümlerin ruhuyla bağdaşmadığı görülmektedir. Bu mevzuun en bariz örneği önalım hakkının devam süresidir. Önalım hakkının bağlı bulunduğu sözleşme varlığını sürdürmesine rağmen, kanun gereği on yılın sonunda önalım hakkının sona ermesi kanımızca isabetsizdir. Bilhassa kira sözleşmesinde, kira ilişkisi devam ettiği sürece önalım hakkının da mevcut olması önalım hakkının tesisindeki amaca daha uygundur. Bu yönüyle kanaatimizce kira sözleşmesinin kurulmasıyla birlikte kiracı lehine kanuni bir önalım hakkının doğmasını sağlayacak düzenlemelerin yapılması tavsiyeye şayandır. Böylece kira ilişkisi devam ettiği sürece kiracı, önalım hakkına sahip olacak, kira ilişkisinin şu veya bu şekilde sona ermesiyle birlikte önalım hakkı kendiliğinden sona erecektir. Kira ilişkisinin kurulmasıyla birlikte kanundan doğan önalım hakkının varlığını kabul etmenin pratik başka sonuçları da vardır. Kira sözleşmesine bir sözleşme kaydının eklenmesiyle doğan önalım hakkının üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi için şerh edilmesi gerekir. Kira sözleşmesinin şerh edilmesiyle birlikte önalım hakkı da bizatihi şerh edilmiş olmaz. Tarafların ayrıca şerh sözleşmesi yapması ve tapu müdürlüğüne başvuruda bulunması şarttır. Kanuni önalım hakkı bu gibi durumlarda bilhassa kiracı açısından bahsi geçen bu işlemlere katlanma zahmetini ortadan kaldıracaktır.

[54] Arık (n 1) 804.

Hakem Değerlendirmesi: Dış bağımsız.
Çıkar Çatışması: Yazar çıkar çatışması bildirmemiştir.
Finansal Destek: Yazar bu çalışma için finansal destek almadığını beyan etmiştir.

Peer-review: Externally peer-reviewed.
Conflict of Interest: The author has no conflict of interest to declare.
Grant Support: The author declared that this study has received no financial support.

Bibliyografya/Bibliography

Akbay D, 'Anonim Ortaklık Pay Sahipleri Arasında Yapılan Önalım Hakkı İçeren Sözleşmeler' (2019) 77 İstanbul Hukuk Mecmuası 697-746.

Akkurt SS, 'El Değiştiren Taşınmaz Kiraları Bakımından TBK m 310 ile Kiranın Şerhine İlişkin TBK m 312 Hükümlerinin Tahlili' (2019) 68 Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 39-56.

Altınok Ormancı P, 'Önalım Hakkından Feragat ve Hakkı Kullanmaktan Vazgeçme' (2019) 31 Türkiye Barolar Birliği Dergisi 265-287.

Aral F ve Ayrancı H, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (13. Bası, Yetkin Yayıncılık 2020).

Arık KF, 'Şuf'a Üzerine Bir İnceleme' [1943] Adalet Ceridesi 789-826.

Ayan M, *Eşya Hukuku II* (10. Bası, Adalet Yayıncılık 2020).

Aydoğdu M, *Yasadan ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı* (1. Bası, Adalet Yayınevi 2013).

Brückner C, 'Verwandte Verträge (Vorvertrag, Vorkaufsvertrag, Vertrag auf Begründung eines Kaufsrechts bzw Rückkaufsrechts)' in Alfred Koller (Hrsg), *Der Grundstückkauf* (2. Auflage, Stämpfli Verlag AG 2001).

Buz V, *Yenilik Doğuran Haklar* (1. Bası, Yetkin Yayıncılık 2005).

Demirbaş F, 'Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı' (2016) 65 Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 249-278.

Demirsatan B, 'Taşınmazlara İlişkin Olarak Tanınan Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı' (2016) 11 Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 905-946.

Dural M ve Sarı S, *Türk Özel Hukuku Cilt I* (14. Bası, Filiz Yayınevi 2019).

Eren F, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (26. Bası, Yetkin Yayıncılık 2021).

——, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (10. Bası, Yetkin Yayıncılık 2022).

Eren F ve Yücer-Aktürk İ, *Türk Miras Hukuku* (2. Bası, Yetkin Yayıncılık 2019).

Fasel U, 'Art 216a' in Corinne Widmer Lüchinger und David Oser (Hrsg), *Basler Kommentar – Obligationenrecht I* (7. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag 2020).

Feyzioğlu FN, *Şufa Hakkı* (Fakülteler Matbaası 1959).

Gauch P und so weiter, *Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Band I* (11. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG 2020).

Gümüş MA, '6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Sözleşmesel Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerinin (TBK m 237/III, 238, 239 ve 240- 242) Değerlendirilmesi' (2012) IX Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 435-453.

——, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler C I* (2. Bası, Vedat Kitapçılık 2012).

Gürsoy KT, Eren F ve Cansel E, *Türk Eşya Hukuku* (2. Bası, Ankara Hukuk Fakültesi Yayınları 1984).

Haab R, 'Art 681/82' in Robert Haab und so weiter (Hrsg), *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, IV Band: Das Sachenrecht, Erste Abteilung: Das Eigentum, Art 641-729* (2. Auflage, Schulthess Polygraphischer Verlag 1977).

Hatemi H, Serozan R ve Arpacı A, *Eşya Hukuku* (Filiz Yayınevi 1991).

Helvacı İ, 'İsviçre Borçlar Kanunu'nun Sözleşmeden Doğan Ön Alım, Alım ve Geri Alım Haklarına İlişkin Değişiklikleri (İsviçre Borçlar Kanunu Madde 216/Fıkra 2, Fıkra 3, Madde 216a-216e)' (1999) 19 Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni (Prof Dr Aysel Çelikel'e Armağan) 397-417.

Hess-Odoni U, 'Art 216a' in Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt und Wolfgang Wiegand (Hrsg), *Basler Kommentar – Obligationenrecht I: Art 1-529 OR* (4. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag 2007).

Huguenin C, *Obligationenrecht* (3. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG 2019).

İnceoğlu M, *Kira Hukuku Cilt 1* (1. Bası, On İki Levha Yayıncılık 2014).

Kizir M, '6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Satış İlişkisi Doğuran Haklar ve Özellikle Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi' (2016) 22 Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 1773-1796.

Kırkbeşoğlu N, *Kanundan ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı* (1. Bası, On İki Levha Yayıncılık 2020).

Loosschelders D, *Schuldrecht Besonderer Teil* (18. Auflage, Vahlen Verlag 2023).

Meier R, 'Das Neue Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrecht - vier Neuerungen und drei Auslegungsfragen' AJP 1994 139-146.

Oğuzman MK, Seliçi Ö ve Oktay-Özdemir S, *Eşya Hukuku* (21. Bası, Filiz Yayınevi 2018).

Okur S, 'Önalım Olgusuna Dair Yeni Bir Kategori; Ekonomik Bakımdan Satışa Eşdeğer İşlem Kavramı Üzerine Mukayeseli Bir İnceleme' (2019) 9 Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 101-258.

Rey H, *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des Schweizerischen Sachenrechts, Band I* (3. Auflage, Stämpfli Verlag AG 2007).

Rolfs C, 'Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen - § 577 Vorkaufsrecht des Mieters' in Volker Emmerich und Jürgen Sonnenschein (Hrsg), *Miete: Handkommentar. §§ 535 bis 580a des Bürgerlichen Gesetzbuches. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (De Gruyter Kommentar)* (9. neu bearb und erw Auflage, Walter de Gruyter 2011)

Rüegg J, *Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte an Grundstücken* (Schulthess Juristische Medien AG 2014).

Schmid HP, *Das Vorkaufsrecht* (1. Auflage, Helbing & Lichtenhahn 1934).

Schöbi F, 'Die Revision des Kaufs-, des Vorkaufs- und des Rückkaufsrechts' AJP 1992 567-571.

Simonius P und Sutter T, *Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Band I: Grandlagen, Grundbuch und Grundeigentum* (Helbing & Lichtenhahn 1995).

Sirmen AL, *Eşya Hukuku* (7. Bası, Yetkin Yayıncılık 2019).

Stark M, 'Art 216a' in Heinrich Honsell (Hrsg), *Kurzkommentar – Obligationenrecht* (1. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag 2014).

Taman Şıpka Ş, *Türk Hukukunda Kanuni Önalım (Şuf'a) Hakkı* (Alfa Basım Dağıtım 1994).

Tandoğan H, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C I/1* (6. Bası, Vedat Kitapçılık 2008).

Tekinay SS, *Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri II/1* (Filiz Yayınevi 1993).

——, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (7. Bası, Filiz Yayınevi 1993).

Tunçomağ K, *Türk Borçlar Hukuku II. Cilt* (3. Bası, Sermet Matbaası 1977).

Yavuz C, Acar F ve Özen B, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (10. Bası, Beta Yayıncılık 2014).

Yücel S, 'Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı' (Yüksek Lisans Tezi, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü 2006).

Zevkliler A ve Gökyayla KE, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (18. Bası, Turhan Kitabevi 2018).