

TAŞINMAZ DEVRİNE İLİŞKİN YAPILAN ARABULUCULUK ANLAŞMASININ ÖNALIM HAKKI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

*Evaluation of Mediation Settlement Agreements Concerning
the Transfer of Immovable Property in Terms of the Right of Pre-emption*

Gökhan ŞAHAN*

Özet

Önalım hakkı, sözleşmeden doğan önalım hakkı ve yasal önalım hakkı olmak üzere ikiye ayrılır. Önalım hakkı satış veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer bir işlem yapılmışsa kullanılabilir. Önalım hakkının kullanılabilmesi için yapılan satış veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer işlem geçerli olmalıdır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılması halinde de önalım hakkı kullanılabilir. Ekonomik bakımdan satışa eşdeğer işlem den kasıt, bir şeyin mülkiyetinin para ile ölçülebilen bir karşılık alınarak devredilmesidir. Bu çerçevede mal değişim sözleşmesi, uzun süreli veya süresiz intifa yada üst hakkı tanınması satışa eş değer bir işlem olarak kabul edilmelidir. Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na göre taşınmazın devrine ilişkin arabuluculuk anlaşması yapılabilir. Söz konusu anlaşmanın geçerli olabilmesi için icra edilebilirlik şerhi alınması gerekir. Taşınmaz devrine ilişkin olan icra edilebilirlik şerhi alınmış anlaşma belgesine dayanarak, taraflardan biri tescil gerçekleştirebilir. İcra edilebilirlik şerhi alınmış anlaşma belgesi, ilam niteliğinde olsa da taşınmaz mülkiyeti yine de tescille kazanılır. Zira bu belge ilam değil, ilam niteliğinde belgedir. Yapılan anlaşma belgesi ile önalım hakkı konusu olan bir taşınmaz veya pay, para ile ölçülebilen bir karşılık alınarak devredilecekse, önalım olayı gerçekleşir. Anlaşma belgesinin yapılıp icra edilebilirlik şerhi alınması yeterlidir. Taşınmazın tesciline gerek yoktur.

Anahtar Kelimeler: Önalım hakkı, arabuluculuk, icra edilebilirlik, satışa eşdeğer işlem

Abstract

The Right of Pre-emption is divided into two categories; the statutory right of pre-emption and the contractual right of pre-emption. The right of pre-emption may be exercised in cases where a sale or a transaction economically equivalent to a sale has occurred. In order for the right of pre-emption to be exercised, the transaction in question must be valid. In this context, if a promise to sell immovable property (real estate) has been made through a valid agreement, the right of pre-emption may also be exercised. A transaction that is economically equivalent to a sale refers to a transfer of ownership of property in return for a monetary or financially measurable consideration. Within this scope, barter agreements, as well as the granting of long-term or perpetual usufruct or superficies rights, should be considered as transactions equivalent to a sale. According to the Law on Mediation in Civil Disputes (Law No. 6325), it is possible

➤ Bu makale Etik Kurul iznine tabi değildir/This article is not subject to Ethics Committee permission.

➤ Makale Geliş Tarihi/Article Received Date: 06.07.2025

➤ Yayın Kurulu Kabul Tarihi/Editorial Board Acceptance Date: 30.10.2025

* Doç. Dr., Erciyes Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Kayseri/Türkiye,
E-posta: gokhansahan38@erciyes.edu.tr, <https://orcid.org/0000-0002-2605-5857>.



to conclude a mediation settlement agreement regarding the transfer of immovable property. In order for such an agreement to be valid, an enforceability annotation (icra edilebilirlik şerhi) must be obtained from the competent court. On the basis of such a settlement agreement bearing an enforceability annotation, one of the parties may apply for the registration of ownership (title deed registration). Although the settlement agreement with enforceability annotation is deemed to have the effect of a court judgment, ownership of immovable property is acquired only upon registration with the land registry. This is because the document is not an actual judgment, but rather a document having the effect of a judgment. If an immovable property or share subject to a right of pre-emption is transferred in return for a financially measurable consideration through such a settlement agreement, the pre-emption right is triggered. It is sufficient that the settlement agreement has been concluded and that the enforceability annotation has been obtained; actual registration of the property is not necessary for the right of pre-emption to arise.

Key Words: Right of pre-emption, mediation, enforceability annotation, transaction economically equivalent to a sale

GİRİŞ

Önalım hakkı TMK md. 732 vd. ile TBK md. 240 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. Mevzuattaki düzenleme dikkate alındığında, önalım hakkı, sözleşmeden doğan önalım hakkı ve yasal önalım hakkı olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Sözleşmeden doğan önalım hakkı, sözleşme ile tanınan, hakkın konusu olan şeyin üçüncü kişiye satış veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer işlem ile devredilmesi halinde kullanılan, hak sahibine taşınmazı öncelikle alma hakkı tanıyan yenilik doğurucu bir haktır. Yasal önalım hakkı ise, paylı mülkiyete tabi bir taşınmazda, paydaşlardan birinin, payını üçüncü kişiye satması halinde, diğer paydaş ve paydaşların aynı şartlarda payı alabilmesine imkân tanıyan yenilik doğuran bir haktır. TMK md. 732’de her ne kadar önalım hakkının sadece satış halinde kullanılabileceği belirtilmiş olsa da, TBK md. 240’taki düzenleme ile değerlendirildiğinde, ekonomik bakımdan satışa eş değer bir işlem yapıldığında da yasal önalım hakkı kullanılabilir. HUAK md. 17/B’de taşınmaz devrine ilişkin uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli olduğu düzenlenmiştir. Söz konusu hüküm incelendiğinde, bir taşınmaz devrinin arabuluculuk anlaşmasına konu olabileceği sonucu çıkmaktadır. Çalışmamızda, arabuluculuk süreci sonunda, taşınmaz devrini konu alan bir anlaşma belgesinin önalım hakkının kullanılması için yeterli kabul edilip edilemeyeceği meselesi üzerinde durulmuştur. Bu çerçevede, çalışmamızda öncelikle kısaca önalım hakkı hakkında bilgi verilmiş, önalım olayı açıklanmış, taşınmaz devrine ilişkin uyuşmazlıklarda arabuluculuk meselesi üzerinde durulmuş, taşınmaz devrine ilişkin arabuluculuk anlaşma belgesinin geçerliliği hususları incelendikten sonra, yapılan anlaşmanın önalım hakkı doğurup doğurmayacağı açıklanmaya çalışılmıştır.

I. GENEL OLARAK ÖNALIM HAKKI

Önalım hakkı, sözleşmeden doğan önalım hakkı ve yasal önalım hakkı olmak üzere ikiye ayrılır. Sözleşmeden doğan önalım hakkı TBK md. 240 ve devamında düzenlenmiştir. Yasal önalım hakkı ise TMK md. 732 ve devamında düzenlenmiştir.

Sözleşmeden doğan önalım hakkı, hakkın konusu olan şeyin, üçüncü kişiye satış veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer bir işlem ile devredilmesi halinde kullanılan, hak sahibine öncelikle alma hakkı tanıyan, sözleşme ile tanınan yenilik doğurucu bir haktır¹. Sözleşmeden doğan önalım hakkının doğabilmesi için, hak sahibi olacak kişi ile malik arasında bir önalım sözleşmesi yapılması gerekir. Önalım hakkı bir sözleşmeye bir hüküm koyarak da tanınabilir. Önalım sözleşmesinin adi yazılı şekilde yapılması gerekir². Önalım hakkı nisbî nitelikte bir haktır. Sadece taraflar arasında hüküm ve sonuç doğurur. Ancak TMK md. 1009'da şerh edilecek kişisel haklar arasında önalım hakkı da sayılmıştır. Önalım hakkı tapu siciline şerh edilirse üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilir hale gelir.

Yasal önalım hakkı, paylı mülkiyette, bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen ve kısmen üçüncü kişiye satması halinde, diğer paydaş ve paydaşların aynı şartlarda payı alabilmesine imkân tanıyan yenilik doğuran bir haktır³. TMK md. 732'de her ne kadar önalım hakkının sadece satış halinde kullanılabileceği belirtilmiş olsa da TBK md. 240'taki düzenleme ile birlikte değerlendirildiğinde, ekonomik bakımdan satışa eş değer bir işlem yapıldığında da yasal önalım hakkı kullanılabilir⁴.

Yasal önalım hakkı ve sözleşmeden doğan önalım hakkı, yenilik doğurucu hak olsalar da dava açılarak kullanılabilirler (TMK md. 734 – TBK md. 242). Her iki önalım hakkı, satış veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer işlemin hak sahibine bildirildiği tarihten itibaren üç ay, her halde satıştan itibaren iki yıl içinde kullanılmalıdır (TMK md. 733/4 – TBK md. 242). Söz konusu süreler hak düşürücü süre niteliği taşımaktadır.

II. ÖNALIM OLAYI

A. Genel Olarak

Önalım hakkının kullanılabilmesi için, önalım olayının gerçekleşmesi gerekir. Önalım olayının gerçekleşmesi için satış veya ekonomik bakımdan satışa eş değer bir işlem ile devir yapılmalıdır. Sözleşmeden doğan önalım hakkı söz konusu ol-

¹ Kemal T. Gürsoy, Fikret Eren ve Erol Cansel, *Türk Eşya Hukuku* (2. Baskı Ankara Üniversitesi Basımevi 1984) 632; M Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku* (24. Bası Filiz Kitapevi 2022) 614; Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku* (7. Baskı Yetkin Yayınları 2023) 445; Lale Sirmen, *Eşya Hukuku* (10. Baskı Yetkin Yayınları 2022) 463; Mehmet Akçaal, *Eşya Hukuku* (2. Baskı Yetkin Yayınları 2022) 515; Ferit H. Saymen ve Halid K. Elbir, *Türk Eşya Hukuku* (İsmail Akgün Matbaası 1954) 406; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku II Mülkiyet* (9. Baskı Seçkin Yayıncılık 2016) 416; Nagehan Kırkbeşoğlu, *Önalım Hakkı* (Aristo Yayınevi 2019) 21; Feride Demirbaş, “Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı” (2016) 65 (2) AÜHFD, 249, 251; İsmail Atamulu, “Önalım Hakkı Vasiyeti” (2022) 30 (3) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1481, 1486

² Sirmen (n 1) 463; Eren (n 1) 448; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 615; Akçaal (n 1) 515; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 1) 638; Ayan (n 1) 417; Demirbaş (n 1) 255.

³ Onur Güneri, “Kanundan Doğan Önalım Hakkı ile Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı ve Bu Kavramların Mukayesesi” 2021 18 (2) Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1353, 1356; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 639; Eren, (n 1) 408-409; Sirmen (n 1) 475; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 1) 614; Atamulu (n 1) 1488

⁴ Sirmen (n 1) 475-476; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 639



duğunda, önalım konusu olan taşınmazın satış veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer bir işlemle önalım hakkı sahibi dışında üçüncü bir kişiye devredilmesi gerekir⁵. Yasal önalım hakkı ise paylı mülkiyete tabi taşınmazda, paydaşlardan birinin payını, paydaş dışında üçüncü bir kişiye devretmesi halinde doğar. Doktrindeki bir görüşe göre⁶, yasal önalım hakkı sadece satış halinde kullanılabilirken, sözleşmeden doğan önalım hakkı satış veya satışa eşdeğer işlemle devir halinde kullanılır. Ekonomik bakımdan satışa eş değer işlemin, yasal önalım hakkı için önalım olayı olarak kabul edilemeyeceğine ilişkin bir görüşe göre⁷, Türk kanun koyucusunun niyetinin yasal önalım hakkına ilişkin genel nitelikli hükümlerin her iki önalım hakkına da uygulanacağı, Kanunun sözleşmeden doğan önalım hakkına ilişkin açık biçimde farklı düzenleme içerdiği durumlarda ise Türk Borçlar Kanunu hükümlerinin öncelikli uygulanacağı, ancak bu farklı düzenlemelerin yasal önalım hakkına uygulanmaması gerekmektedir. Bu görüşe göre, Yargıtay'ın tutumu da aynı yöndedir. Zira Yargıtay Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girdikten sonra dahi, verdiği kararlarında bu hususu ele alma gereği dahi duymamış, yasal önalım hakkını gerçek anlamda satışlara hasretmiştir⁸.

TMK md. 732'de yasal önalım hakkının satış yapılması halinde kullanılacağı belirtilmiştir. TBK md. 240'da ise sözleşmeden doğan önalım hakkının satış veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer bir işlem yapılması halinde kullanılacağı düzenlenmiştir. Bu iki hükmün lafzında hareket ederek, yasal önalım hakkının sadece satış halinde kullanılabilceğini kabul etmek kanaatimizce doğru değildir. Çünkü bu iki hak niteliği itibari ile neredeyse aynı haklardır. Yasal önalım ve sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanım şekli, kullanım süresi ve bu haklardan vazgeçme gibi hususlar aynı hükümlere tabidir. Nitekim TMK md. 735/3'te de açıkça yasal önalım hakkının kullanılmasına ve vazgeçmeye ilişkin hükümlerin, sözleşmeden doğan önalım hakkına da uygulanacağı hükme bağlanmıştır. Söz konusu iki hak arasındaki tek fark, haklardan birinin sözleşmeden doğmuş olması, diğerinin ise paylı mülkiyete tabi taşınmazlar için kanundan doğmasıdır. Bu sebeple yasal önalım hakkı ve sözleşmeden doğan önalım hakkı hükümlerinin birlikte değerlendirilmeli, hem sözleşmeden doğan önalım hakkı hem de yasal önalım hakkı satış veya ekonomik bakımdan satışa eş değer işlem yapılması halinde kullanılabilmelidir⁹.

⁵ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 616

⁶ İlay Zeynep Suata, *Kanuni Önalım Hakkı* (Yetkin Yayınları 2020) 45; Kırkbeşoğlu (n 1) 30

⁷ Sinan Okur, *Önalım Olgusuna Dair Yeni Bir Kategori: "Ekonomik Bakımdan Satışa Eşdeğer İşlem Kavramı Üzerine Mukayeseli Bir İnceleme* (TBK m. 240/Art. 216c Or)" 2019 9 (1) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 101, 128.

⁸ Okur (n 7) 130-131.

⁹ Mustafa Alper Gümüş, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Akdi Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerinin (TBK m. 237/III, 238, 239 ve 240-242) Değerlendirilmesi" 2012 8(2) Yedi Tepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Erhan Adal'a Armağan, 435, 451-452; Tülay Aydın Ünver, "Yasal Önalım Hakkında Önalım Olayının Bildirilmesi" 2016 11 (145-146) Bahçeşehir

B. Satış Sözleşmesinin Yapılması

Önalım hakkının kullanılabilmesi için üçüncü kişiyle geçerli bir satış sözleşmesinin yapılması gerekir¹⁰. Yasal önalım hakkının kullanılabilmesi için, paydaş dışında bir üçüncü kişiye satış yapılmalıdır. Paydaşlardan birine, pay devri yapılmışsa yasal önalım hakkı kullanılamaz¹¹.

Önalım olayının gerçekleşebilmesi için, satış sözleşmesinin tam ve gerçek bir satış sözleşmesi olması ve hükümsüzlük hallerinden birinin bulunmaması gerekir. Aksi durumda önalım olayı gerçekleşmeyeceği için, önalım hakkı da kullanılamaz¹². Öncelikle satış sözleşmesinin tarafların karşılıklı birbirine uygun irade beyanı ile kurulması gerekir. Tarafların satış sözleşmesinin kurulması konusunda irade beyanları arasında uyumsuzluk olursa, kurucu unsurların eksik olması sebebiyle sözleşme yok hükmünde olduğundan, önalım olayı gerçekleşmiş olmaz¹³.

Satış sözleşmesi tarafların birbirine uygun irade beyanı ile kurulmuş olmasına rağmen, yapılan sözleşme emredici hükümlere, ahlaka, kamu düzenine ve kişilik haklarına aykırı olursa veya sözleşmenin konusu imkânsız olursa kesin hükümsüz olur. Bununla birlikte sözleşmenin geçerliliği için gerekli olan şekil şartına uyulmamışsa veya sözleşme muvazaalı yapılmışsa kesin hükümsüzlük söz konusu olur. Satış sözleşmesinin kesin hükümsüz olması halinde, sözleşme başlangıçtan itibaren geçersiz olur. Bu durumda da önalım olayı gerçekleşmez¹⁴.

Satış sözleşmesi irade sakatlığı hallerinden biri veya aşırı yararlanma sebebiyle iptal edilirse kesin hükümsüz olduğundan, önalım olayı ortadan kalkar ve önalım hakkı kullanılamaz¹⁵.

Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 829, 833-834; Özgün Çelebi, “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Önalım Olayı Teşkil Edip Etmediği Sorunu” (2023) 11 (2) Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 737, 744; Didem Akalp-Demirtabak, *Yasal Önalım Hakkı* (On İki Levha Yayıncılık 2010) 4; Vehbi Umut Erkan, “Anayasa Mahkemesi’nin 12.12.2007 Tarihli E. 2003/34 ve K. 2007/94 Sayılı Kararı Üzerine: Türk Medeni Kanunu’nda Yasal Önalım Hakkının Hukuki Niteliği ve Kullanılması” (2014) 5 (1) İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 269, 275; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 639; Sirmen (n 1) 475-476; Kırkbeşoğlu (n 1) 42; Akçaal, (n 1) 486; Güneri (n 3) 1356.

¹⁰ Fikret Eren, “Türk Medeni Kanununa Göre Yasal Önalım Hakkı” (2008) 12 (1-2) Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 103, 111; Eren (n 1) 413; Akalp-Demirtabak (n 7) 49; Suata (n 6) 45; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 616

¹¹ Eren (n 1) 410; Suata (n 6) 44; Akalp-Demirtabak (n 7) 49

¹² Demirbaş (n 1) 258; Kırkbeşoğlu (n 1) 42; Akalp-Demirtabak (n 7) 53; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 616; Sirmen (n 1) 466; Eren, Önalım (n 8) 111.

¹³ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 616; Eren, Önalım (n 8) 111; Akalp-Demirtabak (n 7) 55; Kırkbeşoğlu (n 1) 37.

¹⁴ Suata (n 6) 46; Kırkbeşoğlu (n 1) 42; 45; Akalp-Demirtabak (n 7) 56-57; Sirmen (n 1) 466

¹⁵ Akalp-Demirtabak (n 7) 67-68; Suata (n 6) 48-49; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 616-617; Sirmen (n 1) 466; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 1) 637.

Önalım hakkının kullanılabilmesi için, satış sözleşmesinin yapılmış olması yeterlidir. Sözleşmenin ifa edilmiş olması şart değildir¹⁶. Önalım hakkı konusunun taşınmaz olduğunda, taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmış olması yeterlidir¹⁷.

Kamulaştırma, trampa, bağışlama, vasiyet, mahkeme kararı ve cebri icra (TMK md. 733/1) yolu ile mülkiyetin kazanılması hallerinde önalım hakkının kullanılamayacağı kabul edilmektedir¹⁸. TBK md. 240/2’de de taşınmazın, mirasın paylaşımında mirasçılardan birine özgülenmesi, cebri artırma yoluyla satışı, kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi veya bunlara benzer amaçlarla edinilmesi hallerinde önalım hakkı kullanılamayacağı açıkça düzenlenmiştir.

Doktrindeki bir görüşe göre¹⁹, sadece taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yapılmış olması önalım hakkının kullanılması için yeterli değildir. Önalım hakkının kullanılabilmesi için, satış vaadi borçlusunun edimini yerine getirmemesi sebebiyle alacaklı tarafından açılan tapu siciline zorlama davasının kabul edilip, kararın kesinleşmesi gerekir. Doktrindeki bir başka görüşe göre ise²⁰, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılmış olması halinde de önalım hakkı kullanılabilir. Bu görüşe göre, satış ile satış vaadi sözleşmesi arasındaki farkın abartılmaması gerekir. Satış vaadi borçlusunun edimini yerine getirmediğinde Türk Hukuku açısından açılan davada zaten tescile karar verilmektedir²¹. Satış vaadi sözleşmesinin bulunması halinde, önalım hakkının kullanılamayacağının kabul edilmesi durumunda bunun kötüye kullanılabileceği savunulmaktadır. Mesela, alıcı satış vaadini tapu siciline şerh ettirip, taşınmazı bu şekilde kullanarak, önalım hakkının kullanılmasına engel olabilir²². Kanaatimizce ikinci görüş daha isabetlidir.

C. Ekonomik Bakımdan Satışa Eşdeğer İşlem Yapılması

Türk Borçlar Kanunu md. 240’ta önalım hakkının satış veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer her türlü işlemin yapılması halinde kullanılacağı hükme bağlanmıştır. Kanun hükmünden de anlaşıldığı üzere, önalım hakkı sadece satış değil, ekonomik bakımdan satışa eşdeğer işlem yapılması halinde de kullanılır.

¹⁶ Gürsoy, Eren ve Cansel (n 1) 616; Kırkbeşoğlu (n 1) 46; Suata (n 6) 46; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 618; Demirbaş (n 1) 257; Çelebi (n 7) 745.

¹⁷ Kırkbeşoğlu (n 1) 46;

¹⁸ Gökhan Şahan, *Kişisel Hakların Şerhi* (Seçkin Yayıncılık) 68; Kırkbeşoğlu (n 1) 36-37

¹⁹ Şükran Şıpka Tamen, *Kanuni Önalım* (Şüf’a) Hakkı (Alfa Basım Yayın Dağıtım İstanbul 1994) 60-61; Aydın Ünver (n 7) 838; Demirbaş (n 1) 257; Sirmen (n 1) 465; Aklap-Demirtabak, 73-74; Kırkbeşoğlu (n 1) 34; Suata (n 6) 45.

²⁰ Selahattin Sulhi Tekinay, *Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri* (Filiz Kitapevi İstanbul 1988) 23; Barış Demirsatan, “Taşınmazlara İlişkin Olarak Tanınan Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı” (2016) 11 (145-146) Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 905, 918; Akçaal (n 1) 488; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 1) 616; Eren (n 1) 416; Ayan (n 1) 391; Şahan (n 18) 69; Eren, Önalım (n 8) 113; Çelebi (n 7) 762 vd.; Okur (n 7) 172.

²¹ Eren (n 1) 416.

²² Tekinay, (n 20) 23.

Kanunda satışa eşdeğer işlem den ne anlaşılması gerektiği belirtilmemiştir. Hükümün gerekçesinde, bir gayrimenkul yatırım ortaklığına ait hisselerin bütünüyle devri, ekonomik bakımdan satışa eşdeğer işleme örnek olarak gösterilmiştir. Buna karşılık gerekçede bir taşınmazın anonim veya limited şirkete aynı sermaye olarak konulması, satışa eşdeğer işlem olarak kabul edilmemiştir.

Kanun koyucunun ekonomik bakımdan satışa eşdeğer işlem den neyi kastettiğinin açıklığa kavuşturulması gerekmektedir. Hangi işlemlerin ekonomik bakımdan satışa eşdeğer işlem olduğunu önceden söylemek veya tek tek saymak mümkün değildir. Bu konuda hâkimin takdir yetkisi vardır. Her somut olaya göre değerlendirilmesi gerekir. Ekonomik bakımdan satışa eşdeğer işlem, satış niteliğinde olmayan, ancak eşya hukuku ve ekonomik bakımdan, bir ivaz karşılığında mülkiyeti devrine ilişkin sonuçlar doğuran işlemlerdir²³. Bu çerçevede, eşya değerinin ön planda olduğu ve miras ilişkisinin olmadığı işlemler, satışa eşdeğer işlem olarak kabul edilebilir²⁴.

Satış sözleşmesi, TBK md. 207’de satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretmeyi, alıcının da buna karşılık olarak bir bedel ödemeyi borçlandığı sözleşme olarak tanımlanmaktadır. Tanımdan da anlaşıldığı üzere, bir sözleşmenin satış sözleşmesi olarak kabul edilebilmesi için, satıcı bir şeyin zilyetlik ve mülkiyetini devretmeyi borçlanması, alıcının da bir bedel ödemeyi borçlanması gerekir. Satış sözleşmesinin söz konusu olabilmesi için, alıcının borçlandığı bedel mutlaka bir para olmalıdır. Alıcı para dışında bir borç altına girmişse, satış sözleşmesinden söz etmek mümkün olmaz²⁵. Kanun koyucunun satışa eşdeğer işlem den kastının, satış sözleşmesi dışında, bir karşılık verilerek bir şeyin zilyetliğinin ve mülkiyetinin devrini ihtiva eden sözleşmeler olduğu kuşkusuzdur. Zira, bir para ödenerek, bir şeyin zilyetliğinin ve mülkiyetinin devrini konu alan sözleşmeler zaten satış sözleşmesidir. Para ödenmeden zilyetliğin ve mülkiyetin devri borçlanılmışsa da satış sözleşmesi söz konusu olmaz. Buna göre kanun koyucunun, ekonomik bakımdan satışa eşdeğer işlem hususunda iradesinin, sadece taraflardan birinin bedel ödeme borcu altında olduğu ilişkileri kastetmediği kanaatindeyiz. Kanun koyucu satış dışında, bir karşılık verilerek bir şeyin zilyetliğinin ve mülkiyetinin devrini konu edinen sözleşmelerin, ekonomik bakımdan satışa eşdeğer işlem olarak kabul ettiği kanaatindeyiz.

Ekonomik bakımdan satışa eşdeğer işlemlere örnek olarak üst hakkı kurulması verilebilir. TBK md. 241’in gerekçesinde de açıkça, İsviçre Federal Mahkeme kararlarına da atıf yapılarak, üst hakkı kurulmasının ekonomik bakımda satışa eş değer işlemlerin başlıca örneklerinden biri olduğu belirtilmiştir. Üst hakkı,

²³ Kırkbeşoğlu (n 1) 41.

²⁴ Kırkbeşoğlu (n 1) 41.

²⁵ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (11. Baskı Legem Yayınevi 2023) 29; Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, C. I/1 (4. Baskı Olgaç Matbaası 1985) 84.



bir kişiye başkasının taşınmazı üzerinde veya altında yapı yapmak ya da mevcut bir yapıyı muhafaza etme yetkisi veren bir irtifak hakkıdır (TMK md. 826). Üst hakkı sahibi yaptığı yapı veya muhafaza etme yetkisi verilen mevcut yapı üzerinde mülkiyet hakkına sahip olur²⁶. Bu haliyle değerlendirdiğimizde, üst hakkı bir karşılık alınarak tesis edilmişse, ekonomik bakımdan satışa eşdeğer işlem olarak kabul edilmelidir. Aksi durumda, önalım yükümlüsü, önalım hakkı sahibinin, hakkını kullanmasını engellemek amacıyla, uzun süre üst hakkı tesis edebilir. Üst hakkı sahibinin, söz konusu yapı üzerinde mülkiyet hakkına sahip olacak olması da bu kanaati desteklemektedir. Ancak üst hakkı, karşılık alınmadan tanınmışsa, ekonomik bakımdan satışa eşdeğer bir işlem den söz edilemeyeceği için önalım hakkı kullanılmaz.

Uzun süreli veya süresiz intifa ve oturma hakkı tanınmış olması halinde de satışa eşdeğer işlem varlığı kabul edilmektedir²⁷. İntifa ve oturma hakkı, ilgili hakkın kapsamına uygun olarak hak sahibine taşınmazı malik gibi kullanma yetkisi veren aynı hak olmaları sebebiyle, uzun süreli veya süresiz tesis edilmesi halinde, önalım hakkı kullanılabilir. Hakkın uzun süreli kurulduğunun kabul edilebilmesi için, TMK md. 998/3 gereği intifa ve oturma hakkının en az otuz yıl için kurulmuş olması gerekir²⁸. Önalım yükümlüsü bu şekilde oturma hakkı veya intifa hakkı tanıyarak, önalım hakkının kullanılmasını engelleyebilir. Aksini düşündüğümüzde, önalım hakkı sahibi, satış olmadığı için önalım hakkını kullanamaz, ancak üçüncü kişi uzun süreli veya süresiz söz konusu taşınmazı malik gibi kullanır. Ancak intifa ve oturma hakkı kısa süreli tanınmışsa, önalım hakkı kullanılamaz.

Mal değişim sözleşmesinin ekonomik bakımdan satışa eşdeğer işlem olarak kabul edilip edilmeyeceği hususunun değerlendirilmesi gerekmektedir. Doktrinde bazı yazarlar²⁹ ve Yargıtay³⁰ tarafından mal değişim sözleşmesi yapılması halinde önalım hakkının kullanılamayacağı kabul edilmektedir. Doktrindeki başka bir görüşe göre ise³¹, mal değişim sözleşmesi önalım olayı olarak kabul edilmiş, mal değişim sözleşmesi yapılması durumunda da önalım hakkının kullanılabilmesi kabul edilmiştir. Mal değişim sözleşmesini de önalım olayı olarak

²⁶ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 995 vd.

²⁷ Gümüş, (n 9) 440; Kırkbeşoğlu (n 1) 41.

²⁸ Kırkbeşoğlu (n 1) 41.

²⁹ Gümüş, (n 9) 424; Demirbaş (n 1) 258; ; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 1) 636; Eren (n 24) 217.

³⁰ Y 14 HD, E 2017/5585, K 2018/3958, T 21.05.2018; Y 14 HD, E. 2018/1059, K 2018/4843, T 26.06.2018; Y 14 HD, E 2018/809, K 2018/4844, T 26.06.2018, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

³¹ Mahmut Kizir, “6098 sayılı Borçlar Kanunu’na Göre Satış İlişkisi Doğuran Haklar ve Özellikle Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi” (2016) 22 (3) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 1771, 1784; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 618; Akcaal (n 1) 516; Sirmen (n 1) 466; Şahan (n 18) 70; Okur, (n 7) 199.

kabul eden görüşlerden birine göre³², TBK md. 240'taki hükmün önalım hakkının kullanılabileceği halleri genişletmiştir. Yargıtay kararlarında bu hususta bir değerlendirme yapılmamıştır. Bu sebeple mal değişimi halinde de önalım hakkı kullanılabilir. Doktrinde bir görüş³³, Türk Borçlar Kanunundaki düzenleme dikkate alınarak artık mal değişimi halinde önalım hakkının kullanılması gerektiğini, ancak önalım olayını oluşturan hukuki işlem gereği, önalım alacaklısının yükümlü olduğu edimlerin, ifa edilebilir olması gerekir. Mal değişim sözleşmesine konu olan edimlerden biri parça borcu ise veya karşı edim şahsen ifası gerekli bir borç ise, önalım olayının doğmayacağı kabul edilmektedir³⁴. Mal değişim sözleşmesi, taraflardan birinin, diğer tarafa bir şeyin mülkiyetini, diğer tarafın da karşı edim olarak başka bir şeyin mülkiyetini devretmeyi borçlandığı sözleşmedir (TBK md. 282). Mal değişim sözleşmesinde, bir para ödenmese de, bir şeyin mülkiyeti, karşı tarafa başka bir şeyin mülkiyetinin devri karşılığı devredilmektedir. Mal değişim sözleşmesi ivazlı ve tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. TBK md. 283'te açıkça satış sözleşmesine ilişkin hükümlerin mal değişim sözleşmesine uygulanacağı hükme bağlanmıştır. TBK md. 240 düzenlemesiyle önalım hakkını doğuran olayın genişletilmiş olduğunu düşündüğümüzde, belki de satışa eşdeğer işleme verilebilecek en güzel örnek mal değişim sözleşmesidir. Kanaatimizce, şeyin mülkiyetinin, bir karşılık alınarak, özellikle para ile ölçülebilen bir karşılık alınarak, devri kararlaştırılmışsa önalım hakkı kullanılabilirdir. Bir şeyin mülkiyeti, para ile ölçülemeyen bir karşı edime karşılık devredilmişse, önalım hakkı kullanılamaz. Zira bu durumda ekonomik bakımdan satışa eşdeğer bir işlemden söz etmek mümkün olmaz.

Önalım yükümlüsünün üçüncü kişiye olan borcunu ifa amacıyla, önalım konusu taşınmazı veya payı alacaklıya devretmesi, ekonomik bakımdan satışa eşdeğer bir işlem olarak kabul edilmekte ve bu halde önalım hakkının kullanılabileceği öne sürülmektedir³⁵.

III. TAŞINMAZ DEVRİNE İLİŞKİN UYUŞMAZLIKLARDA ARABULUCULUK

A. Genel Olarak

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na, 7445 sayılı Kanunun 34. maddesi ile eklenen 17/B maddesi ile taşınmazın devrine veya taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak kurulmasına ilişkin uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli olduğu hükmü getirilmiştir. Söz konusu hükümde, tarafların anlaşması ile arabuluculuk süresi ile ve en fazla üç ay sınırlı olmak üzere, tasarruf yetkisi kısıtlama-

³² Okur, 199.

³³ Sirmen (n 1) 466; Aydın Ünver (n 7) 842; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 618.

³⁴ Sirmen (n 1) 466; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 618.

³⁵ Aydın Ünver (n 7) 839; Kizir (n 28) 1784; Çelebi (n 7) 747; Kırkbeşoğlu (n 1) 35.

sına ilişkin şerh konulabileceği, bu tür uyuşmazlıklarda icra edilebilirlik şerhinin zorunlu olduğu açıkça belirtilmiştir. 7445 sayılı Kanun 05.04.2023 tarih ve 32154 sayılı Resmi Gazetede yayınlanmıştır. 7445 sayılı Kanunun 43. maddesine göre söz konusu hüküm 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkı kural olarak tapu siciline tescille kazanılır (TMK md. 1022). Taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkının kazanılması için sadece tescil yeterli değildir. Ayrıca, tescilin geçerli bir hukukî sebebe dayanması gerekir³⁶.

Taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkının kazanılmasını sağlayan hukukî sebep, mülkiyet devri borcu doğuran sağlararası bir hukuki işlem olabileceği gibi ölüme bağlı tasarruf da olabilir³⁷. Söz konusu sebep bir sözleşme olabileceği gibi, vasiyetname gibi tek taraflı hukuki işlem de olabilir. Mülkiyet devir borcu doğuran sözleşmelerin başlıcaları, satım, trampa, bağışlama sözü verme, ölüncüye kadar bakma sözleşmesi gibi sözleşmelerdir. Bununla birlikte vekâlet sözleşmesi, adi ortaklık sözleşmesi, bir taşınmazın şirkete sermaye payı olarak konulması ve isimsiz sözleşmeler de mülkiyet hakkının kazanılma sebepleri olabilir³⁸.

Taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkının kazanılmasına sebep teşkil eden hukukî işlem, alım, geri alım ve önalım gibi yenilik doğuran hakların kullanılması ile ortaya çıkabilir. İlan yolu ile ödöl vaadi de mülkiyet hakkının kazanılmasına sebep oluşturabilir. Ayrıca mülkiyet devir borcu doğuran hukukî ilişki, bir idari işlemden de kaynaklanabilir³⁹.

Taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkının kazanılmasına sebep teşkil eden hukukî ilişki, arabuluculuk anlaşma belgesi de olabilir. 6523 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na, 7445 sayılı Kanunun 34. maddesi ile eklenen 17/B maddesi ile taşınmazın devrine veya taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak kurulmasına ilişkin uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli olduğu hükmü getirilmiştir. Buna göre, arabuluculuk görüşmeleri sonunda taraflar bir taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının devri hususunda anlaşmaya varmışlar ise, söz konusu anlaşma belgesi, yetkili sulh hukuk mahkemesinden icra edilebilirlik şerhi alınmasıyla, taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkının devri sonucunu doğuran geçerli bir kazanma sebebi olur.

B. Taşınmaz Devrine İlişkin Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk Anlaşmasının Geçerliliği

Taşınmazlar üzerinde mülkiyetin kazanılmasına sebep olan hukuki işlemler kural olarak resmi şekilde yapılmalıdır⁴⁰. TMK md. 706/2'de bu husus açıkça belirtilmiştir. TBK md. 237/1'de taşınmaz satış sözleşmesinin, TBK md 283'ün

³⁶ Akçaal (n 1) 193; Sirmen (n 1) 125.

³⁷ Eren (n 1) 207; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir (n 1) 412; Sirmen (n 1) 352.

³⁸ Akçaal (n 1) 395-396; Eren (n 1) 207; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir (n 1) 412; Sirmen (n 1) 352.

³⁹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir (n 1) 413; Akçaal (n 1) 396; Eren (n 1) 207; Sirmen (n 1) 352.

⁴⁰ Akçaal (n 1) 397; Eren (n 1) 208; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir (n 1) 413; Sirmen (n 1) 352.

atfı dolayısıyla konusu taşınmaz olan mal değişim sözleşmesinin ve TBK md 288/2 gereği konusu taşınmaz olan bağışlama sözü verme sözleşmesinin resmi şekilde yapılması gerekir. Taşınmaz mülkiyetini devrini konu edinen sözleşmelerin resmi şekilde yapılması gerekliliği kural olmakla birlikte, taşınmazla ilgili önalım sözleşmesinin, konusu taşınmaz olan miras paylaşım sözleşmesinin ve mirasçılar arasında yapılan miras payının devri sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması yeterlidir⁴¹. Bununla birlikte taşınmazla ilgili olan ölüme bağlı tasarruflar ve mal rejimi sözleşmeleri kendilerine özgü şekillere tabidir (TMK md. 706/II).

Türk Medeni Kanunu md 706'da taşınmaz devrine ilişkin hukuki işlemlerin remi şekilde yapılması gerektiği belirtilmiş, ancak söz konusu işlemlere resmiyetin hangi makam tarafından verileceği belirtilmemiştir. Tapu Kanunu md. 26 konuya açıklık getirmiş ve taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin işlemlerin tapu müdürlüklerinde, tapu memurları tarafından yapılacağı hükme bağlanmıştır. Ayrıca 23.06.2022 tarih ve 7413 sayılı Kanunla Noterlik Kanununa eklenen 61/A hükmü ile noterlere de taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi verilmiştir⁴². Buna göre, kural olarak taşınmaz satış sözleşmelerine resmiyet verecek makamlar tapu müdürlükleri ve noterlerdir şeklinde ifade edilebilir.

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na, 7445 sayılı Kanunun 34. maddesi ile eklenen 17/B maddesi ile taşınmazın devrine veya taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak kurulmasına ilişkin uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli olduğu hükmü getirilmiştir. Arabuluculuk görüşmeleri sonunda taraflar bir taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının devri hususunda anlaşmaya varmışlar ise, söz konusu anlaşma belgesi, yetkili sulh hukuk mahkemesinden icra edilebilirlik şerhi alınmasıyla, taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkının devri sonucu doğuran geçerli bir hukuki işlem olmaktadır. Bu çerçevede değerlendirdiğimizde, icra edilebilirlik şerhi alınmış arabuluculuk anlaşma belgesi, taşınmaz mülkiyetinin devrine sebep olacağından, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına sebep olan hukuki işlemlerin tapu müdürlüklerinde ve noterde yapılması gerektiği kuralının bir istisnasını oluşturmaktadır. Zira arabulucu, taraflar ve/veya taraf vekilleri tarafından imzalanmış ve icra edilebilirlik şerhi alınmış arabuluculuk anlaşma belgesi ile de taşınmaz mülkiyetinin devri gerçekleştirilebilmektedir. Yapılan açıklamalara göre, taşınmaz mülkiyetinin devrini konu alan arabuluculuk anlaşma belgesinin geçerli olabilmesi için, Türk Borçlar Hukuku çerçevesinde sözleşmenin geçerli olabilmesi için gerekli olan ehliyet vs. gibi genel geçerlilik şartlarının yanı sıra, anlaşma belgesinin, arabulucu, taraflar ve/veya taraf vekilleri tarafından imzalanmış ve icra edilebilirlik şerhinin alınmış olması gerekmektedir. Buna göre, taşınmaz mülkiyetinin devri sonucunu doğuran hukuki işlemlere resmiyet

⁴¹ Eren (n 1) 212; Akçaal (n 1) 398; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir (n 1) 417; Sirmen (n 1) 357-358.

⁴² RG. T. 28.06.2022, S. 31880.

kazandıran makamlardan biri olarak, arabulucu ve sulh hukuk mahkemesini de saymak yanlış olmaz.

C. Taşınmaz Devrine İlişkin Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk Süreci Sonunda Mülkiyetin Kazanılması

1. Genel Olarak Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması kural olarak tescille olur (TMK md. 705/1). Başka bir ifade ile taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için genel kural, kazanan kişinin adına tapu sicilinde tescil yapılması gerekir. Kural olarak tapu siciline tescil yapılmadıkça ilgili kişi, taşınmazın mülkiyetini kazanamaz. Ancak bazı hallerde taşınmaz mülkiyeti tescilden önce kazanılmaktadır. TMK md. 705/2'ye göre, miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Tescilden önce kazanma halleri sadece bu hükümde sayılanlarla sınırlı değildir. Kanun hükmünde de açıkça ifade edildiği üzere, *“kanunda öngörülen diğer hâllerde”* de taşınmaz mülkiyeti tescilden önce kazanılabilir. Buradan da anlaşıldığı üzere, tescille kazanma kural olduğu için, bunun istisnası olan tescilden önce kazanma ancak kanunda öngörülen hallerde olur⁴³. Tescilden önce kazanma hali olarak, miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal ve kamulaştırma halleri TMK md. 705/2'de sayılmıştır. Bununla birlikte yeni arazi oluşması (TMK md. 708), kişiliği sona eren tüzel kişinin mallarının en yakın amacı güden kamu kurum veya kuruluşuna geçmesi (TMK md. 54), vakfa özgülenen malların vakfın tüzel kişilik kazanması ile vakfa geçmesi (TMK md. 105), mal rejimi sözleşmesi yapılarak, mal ortaklığının kabul edilmesi (TMK md. 257/2) gibi hallerde taşınmaz mülkiyeti tescilden önce kazanılır. Ticari işletmenin devri (TTK md. 11) veya ticari ortaklıkların birleşmesinde de (TTK md. 153) taşınmaz mülkiyeti tescilden önce kazanılmaktadır. Aynı şekilde, şirketlere sermaye olarak taşınmaz konulması (TTK md. 128) halinde de mülkiyet tescilsiz kazanılmaktadır. İİK md. 111/a hükmü gereği, borçluya satış yetkisi verilmesi halinde, borçlunun alıcı ile anlaşmasının sonucu olarak belirlenen bedeli yatırmısından sonra, yapılan işlem ve taleplerin icra mahkemesi tarafından kabul edilmesi ile mülkiyet alıcıya geçer. Bu durumda da taşınmaz mülkiyeti tescilden önce kazanılmaktadır.

2. Taşınmaz Devrine İlişkin Arabuluculuk Anlaşma Belgesi ile Mülkiyetin Kazanılması

Taşınmazların devrine ilişkin anlaşma belgesinin geçerli olabilmesi için icra edilebilirlik şerhi alınması zorunludur (HUAK md. 17/B/4). Anlaşma belgesi için icra edilebilirlik şerhi alındığından söz konusu belge, ilam niteliğinde belge sayılır (HUAK md. 18/4). İlam niteliğinde belgeler İİK md. 38 ve diğer özel ka-

⁴³ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir (n 1) 472; Akçaal (n 1) 419

nunlarda belirtilmiştir⁴⁴. Bunlardan biri de HUAK md. 18’de belirtildiği üzere icra edilebilirlik şerhi alınmış olan arabuluculuk anlaşma belgesidir.

İlam niteliğinde belgeler, icra edilebilirlik açısından ilamla aynı etkiye sahiptir. İlam niteliğinde belgelerle de doğrudan ilamlı takip yapılabilir (İİK md. 38). Ancak ilam niteliğinde belgeler, tamamen ilam ile aynı hüküm ve sonuçları doğurmaz. Sadece icra edilebilirlik açısından benzer etki yaratır⁴⁵. İlam niteliğinde belgeler, ilamlar gibi maddi anlamda kesin hüküm niteliği taşımazlar. Bu belgeler, ilamın doğurduğu bütün hukuki sonuçları doğurmazlar⁴⁶.

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu md. 17/B/6’ya göre, taşınmaz devrine ilişkin anlaşma belgesi için icra edilebilirlik şerhi alındıktan sonra, taraflardan biri tapu müdürlüğünde tescil talebinde bulunabilir. Aynı hükme göre, tapu müdürlüğünce taşınmaza ilişkin mevzuatta öngörülen gerekli inceleme ve değerlendirme yapıldıktan sonra resmi senet düzenlenmeksizin tescil talebi yerine getirilir. Bu hükme göre, daha önceleri ilam niteliğinde belgeler sadece ilamlı takibe konu olabilirken, anlaşma belgesi çerçevesinde artık tapu müdürlüklerinde tescil talebinin dayanağı haline de gelmiştir⁴⁷. Söz konusu hüküm yürürlüğe girmeden önce de bir görüşe göre, TMK md. 1013’ün kıyasen uygulanarak, icra edilebilirlik şerhi alınmış anlaşma belgesinin mahkeme kararına eşdeğer belge sayılması gerektiği belirtilerek, taraflardan birinin tescil talebinde bulunabileceği kabul edilmiştir⁴⁸.

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu md. 17/B/6 hükmü gereği icra edilebilirlik şerhi alınmış anlaşma belgesi ile taraflardan birine tescil talebinde bulunma hakkı tanınmış olması, taşınmaz mülkiyetinin tescille kazanılması ilkesinin istisnası değildir. Başka bir ifade ile taşınmaz mülkiyetinin devrini konu alan anlaşma belgesi için icra edilebilirlik şerhi alınması halinde, mülkiyet tescilden önce kazanılmaz. Mülkiyetin kazanılabilmesi için tescil gereklidir. Çünkü tescil ilkesinin istisnasının söz konusu olabilmesi için, bu hususun kanunda açıkça

⁴⁴ Baki Kuru, *İcra ve İflas Hukuku El Kitabı* (2 Baskı Adalet Yayınevi 2013) 895; Fikret Sami Tiyek/Hüseyin Kağan Zengin/Önder Topal, “Konusu Taşınmaz Olan Ortaklığın Giderilmesi Uyuşmazlıklarına İlişkin Arabuluculukta İcra Edilebilirlik Şerhi Üzerine Düşünceler” 2024 14(2) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1917, 1948.

⁴⁵ Süha Tanrıver, *İlamlı İcra Takibinin Dayanakları ve İcranın İadesi* (Yetkin Yayınları 1996) 83; İbrahim Özbay, “Avukatlık Hukukunda Uzlaştırma ve Uzlaştırma Tutanağının İlam Niteliği” 2004 8(3-4), Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi 387, 412-413; Melis Taşpolat Tuğsavul, “Arabuluculuk Faaliyeti Sonunda Varılan Anlaşmanın Hukuki Niteliği” 2019 18(1), Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 333, 360; Mustafa Sedar Özbek, “Arabuluculuk Sonunda Düzenlenen Anlaşma Belgesine İcra edilebilirlik Şerhi Verilmesinde Görevli ve Yetkili Mahkeme” 2017 3(2), Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 69, 75; Tiyek/Zengin/Topal (n 43) 1948.

⁴⁶ Tanrıver (n 44) 83; Taşpolat Tuğsavul (n 44) 360; Tiyek/Zengin/Topal (n 42) 1948; Özbay (n 44) 413; Özbek (n 44) 75.

⁴⁷ Nesibe Kurt Konca ve Emel Badur, “Taşınmazın Aynına İlişkin Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk Anlaşma Belgesi ve İcra Edilebilirlik Şerhi” 2023 (56) Türkiye Adalet Akademisi Dergisi 539, 553.

⁴⁸ Kurt Konca/Badur (n 46) 559-560.



düzenlenmiş olması gerekir. Bu sebeple anlaşma belgesine dayanılarak yapılan tescil kurucu niteliktedir⁴⁹. Yukarıda da açıkladığımız üzere, ilam niteliğinde olan belgeler maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmez. İcra edilebilirlik şerhi alınsa dahi, anlaşma belgesi ilam değildir, ilam niteliğinde belgedir⁵⁰.

Anayasa Mahkemesi'nin 10.07.2013 tarih, 2012/94 Esas ve 2013/89 Karar sayılı ilamında⁵¹ arabuluculuk faaliyeti sonunda düzenlenen anlaşma belgesinin maddi anlamda kesin hüküm olmadığı, anlaşmaya icra edilebilirlik şerhinin verilmesinin söz konusu anlaşmayı hüküm-kesin hüküm/mahkeme ilâmı hâline getirmediği, sadece ilam niteliğinde belge hâline getirdiği hükme bağlanmıştır. Söz konusu kararda ilamlar ile ilam niteliğindeki belgelerin birbirinden tamamen farklı olduğu, ilamlar maddi anlamda kesin hüküm teşkil ederken, ilam niteliğindeki belgelerin maddi anlamda kesin hüküm olmadığı, kanun koyucu ilam niteliğindeki belgeleri, sadece icra edilebilirlik açısından ilamlarla aynı hukuki rejime tabi tuttuğu belirtilmiştir.

Taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanılması daha önce de ifade edildiği üzere ancak kanunda düzenlenen hallerde söz konusu olur. Yukarıda da belirttiğimiz, taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanıldığı durumları düzenleyen Kanun hükümleri incelendiğinde, görülecektir ki hükümlerin lafzından taşınmaz mülkiyetinin henüz tescil yapılmadan kazanılacağı açıkça belirtilmektedir. Taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanılması istisnai bir durum ve ancak Kanun'da düzenlenen hallerde söz konusu olduğundan, hükmün lafzından açıkça bu sonuç çıkmıyorsa yorum yolu ile mülkiyetin tescilden önce kazanılabileceği sonucuna varılmamalıdır. HUAK md. 17/B'nin ilk halinde sadece taşınmaz devrine veya taşınmaz üzerindeki sınırlı ayni hakların kurulmasına ilişkin uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli olduğu hükme bağlanmıştı. Daha sonra ilgili hükme 07.11.2024 tarihinde anlaşma belgesinin taraflarından birinin, icra edilebilirlik şerhi verilmesinden sonra tapu müdürlüğünden tescil talebinde bulunabileceği fıkrası eklenmiştir. Bu hüküm kanaatimizce uygulama kolaylığı sağlanması açısından getirilmiştir. Taraflardan birine tescil talebinde buluma yetkisinin verilmesinden tek başına, icra edilebilirlik şerhi alınmış arabuluculuk anlaşma belgesi ile tescilden önce mülkiyetin kazanılacağı sonucu çıkarılamaz. HUAK md. 17/B hükmünün lafzı da incelendiğinde, taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanılacağına ilişkin bir ifade bulunmamaktadır.

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu md. 17/B hükmünün uygulanmasını sağlamak için, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Tapu Dairesi Başkanlığı, *"Tapu Sicilinde Ara-*

⁴⁹ Tiyek/Zengin/Topal (n 43) 1968; Kurt Konca/Badur (n 46) 561.

⁵⁰ Ali Yeşilırmak, "Arabuluculuğun Aşamaları: Sonuç/Anlaşma Aşaması" içinde Ali Yeşilırmak/Elif Kısmet Kekeç/Alper Bulur (ed), Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı (3. Bası Arcs Matbaacılık 2021) 182; Özbek (n 44) 75.

⁵¹ Resmi Gazete: t. 25.01.2014 S. 28893.

buluculuk Uygulamaları” konulu, 29.11.2024 tarihli ve 2024/5 sayılı Genelge çıkarmıştır. Bu Genelge’nin “Arabuluculuk Anlaşma Belgelerinin Tapu Sicilinde Uygulanması” başlıklı bölümünün 9.maddesinde, “Arabuluculuk anlaşma belgesinin imzalanmasından anlaşma belgesinin tapu sicilinde tesciline kadar geçen sürede taşınmaza, anlaşma belgesi veya ekinde yer almayan, başkaca bir yasaklayıcı veya kısıtlayıcı takyit konulması halinde anlaşma belgesinin, devralan/lehine hak tesis edilen tarafların tamamının işleme katılımı ile tescil istem belgesi düzenlenmek suretiyle tescil edilmesi gerekir.” hükmü yer almaktadır. Öncelikle belirtmek gerekir ki, bu hükümde “anlaşma belgesinin tapu siciline tescili” ifadesi geçmektedir. Burada tapu siciline tescil edilecek olan, anlaşma belgesi değil, anlaşma belgesi ile devri borçlanılan aynı haktır. Bu yönüyle Genelge’deki ifade yerinde değildir. Anlaşma belgesinin tescili gibi bir durum söz konusu değildir.

Genelge’nin yukarıda yer alan ilgili hükmünde, tescil gerçekleşene kadar geçen sürede, anlaşma belgesi veya ekinde yer almayan, başkaca bir yasaklayıcı veya kısıtlayıcı takyit konulması halinde devreden ve devralan/lehine hak tesis edilen tarafların tamamının işleme katılımı gerektiği belirtilmiştir. Söz konusu ifadenin de anlaşılmaktadır ki, anlaşma belgesi için icra edilebilirlik şerhinin alınması ile taşınmaz mülkiyeti hak sahibine geçmez. Zira tescilden önce, konulan takyitler dikkate alınmaktadır. Anlaşma belgesi için icra edilebilirlik şerhi alındığında, tescilden önce mülkiyetin kazanıldığı kabul edilmiş olsaydı, söz konusu takyitler dikkate alınmazdı.

Sonuç olarak yukarıda yapılan açıklamalara göre, taşınmaz mülkiyetinin devrini konu alan arabuluculuk anlaşma belgesi için icra edilebilirlik şerhi alınmış olması, taraflardan birinin tescil talebinde bulunma yetkisi olsa dahi mülkiyetin kazanılması için yeterli değildir. Mülkiyet hakkının kazanılabilmesi için tescil yapılması gerekir.

IV. TAŞINMAZ DEVRİNE İLİŞKİN YAPILAN ARABULCUCULUK ANLAŞMASININ ÖNALIM OLAYI OLARAK KABUL EDİLİP EDİLMEMESİ

Önalım hakkının kullanılabilmesi için, yukarıda da ayrıntılı olarak açıkladığımız üzere satış veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer bir işlemin yapılması gerekir. Bir şeyin mülkiyetinin, bir karşılık alınarak, özellikle para ile ölçülebilen bir karşılık alınarak, devri kararlaştırılmışsa ekonomik bakımdan satışa eşdeğer bir işlem olarak kabul edilmeli ve önalım hakkı kullanılabilirdir. Şeyin mülkiyeti, para ile ölçülemeyen bir karşı edime karşılık devredilmişse, ekonomik bakımdan satışa eşdeğer bir işlem olarak nitelendirilemez ve önalım hakkı kullanılamaz.

Önalım yükümlüsünün üçüncü kişiye olan borcunu ifa amacıyla, önalım konusu taşınmazı veya payı alacaklıya devretmesi, ekonomik bakımdan satışa eşdeğer

bir işlem olarak kabul edilmekte ve bu halde önalım hakkının kullanılabilceğı kabul edilmektedir⁵².

Önalım olayının gerçekleşebilmesi için, yapılan işlemin iradi, ivazlı ve cüz'i halefiyet şeklinde gerçekleştirilmesi gerekir⁵³.

Taraflar, aralarındaki uyuşmazlığı arabuluculuk sürecinde bir taşınmazı veya bir payı devretmeyi borçlanarak anlaşma ile sona erdirebilirler. Başka bir ifade ile arabuluculuk sürecinde anlaşma, bir taşınmaz devrinin kararlaştırılması ile de gerçekleştirilebilir. HUAK md. 17/B'da taşınmazın devrine veya taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak kurulmasına ilişkin uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli olduğu açıkça düzenlenmiştir. Bu husus yukarıda ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

Arabuluculuk sürecinde taraflar bir borca karşılık olarak bir taşınmazın veya payın devri konusunda anlaşmaya varabilirler. Mesela, kat karşılığı inşaat sözleşmesine ilişkin arsa sahibinin kira tazminatı istediğı bir uyuşmazlıkta, yüklenici kira tazminatına karşılık olarak, sahip olduğu bağımsız bölümlerden birini devretmeyi kabul edebilir. Benzer şekilde, bir borçlu ifa etmesi gereken bir borcuna karşılık olarak, sahip olduğu bir taşınmazı veya payı devretmeyi kabul ederek arabuluculuk süreci anlaşma ile sonuçlanabilir. Arabuluculuk anlaşmasının konusu olan ve devri borçlanılan taşınmaz bir önalım sözleşmesinin konusu olabileceğı gibi, paylı mülkiyete tabi taşınmazda bir pay da olabilir.

Arabuluculuk anlaşma belgesinde, taraflardan biri borcuna karşılık olarak paylı mülkiyete tabi bir taşınmazdaki payını devretmeyi kabul etmişse, karşı taraf da paydaşlardan biri değilse, paylı mülkiyete tabi taşınmazdaki diğer paydaşlar yasal önalım hakkını kullanabilirler.

Arabuluculuk sürecinde, borca veya bir edime karşılık olarak, devri borçlanılan taşınmaz üzerinde üçüncü kişinin sözleşmeden doğan önalım hakkı varsa, söz konusu hak şerh edilmişse, üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir. Sözleşmeden doğan önalım hakkı nisbî nitelikte bir hak olduğundan, şerh edilmezse, sadece sözleşmenin taraflarını veya onların külli haleflerini bağlar.

Paylı mülkiyete tabi bir taşınmazda, ortaklığın giderilmesi amacıyla yapılan arabuluculuk anlaşmasında, paydaşlar, paylı malın tamamen üçüncü kişiye satılması, aynen paylaşma mümkünse aynen paylaşılması veya paydaşlardan bir veya birkaçına, diğer paydaşların paylarını devretmesi şeklinde anlaşmalar yapabilmektedir. Bu gibi durumlarda, üçüncü kişiye bir pay devri söz konusu olmadığından, yasal önalım hakkı doğuran bir olayda söz konusu olmaz.

Sonuç olarak, arabuluculuk süresi sonunda yapılan anlaşma gereğı, taşınmazın mülkiyetinin veya bir payın para ile ölçülebilen bir karşılık alınarak, devri

⁵² Aydın Ünver (n 7) 839; Kizir (n 28) 1784; Çelebi (n 7) 747; Kırkbeşoğlu (n 1) 35.

⁵³ Eren (n 24) 216; Akçaal (n 1) 486; Sirmen (n 1) 464-465; Eren (n 1) 413; Kırkbeşoğlu (n 1) 31.

kararlaştırılmışsa, bu anlaşma ekonomik bakımdan satışa eşdeğer bir işlem olarak kabul edilmeli ve önalım hakkı kullanılabilirliktir.

Önalım hakkının kullanılabilmesi için, sözleşmenin ifa edilmiş olması şart değildir⁵⁴. Yapılan arabuluculuk anlaşmasının geçerli şekilde yapılmış olması yeterlidir. Buna göre taşınmaz veya payın devrine ilişkin yapılan arabuluculuk anlaşması için icra edilebilirlik şerhi alınması ile önalım olayı gerçekleşir. Çünkü arabuluculuk görüşmeleri sonunda taraflar bir taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının veya payın devri hususunda anlaşmaya varmışlar ise, söz konusu anlaşma belgesi, yetkili sulh hukuk mahkemesinden icra edilebilirlik şerhi alınmasıyla geçerli bir hukuki işlem olmaktadır. İcra edilebilirlik şerhi alınmasından sonra, taraflarca tescil gerçekleştirilmemiş olsa dahi önalım olayı gerçekleşmiş kabul edilmelidir.

SONUÇ

Önalım hakkı yasal önalım hakkı ve sözleşmeden doğan önalım hakkı olmak üzere ikiye ayrılır. Yasal önalım hakkı, paylı mülkiyete tabi taşınmazlarda, paydaşlardan biri payını satış veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer bir işlemle üçüncü kişiye devrederse, diğer paydaşların kullandığı yenilik doğuran bir haktır. Sözleşmeden doğan önalım hakkı ise, bir taşınmaz malikinin bir sözleşme ile üçüncü kişiye tanıdığı yenilik doğuran haktır. Hem yasal önalım hakkı hem de sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanılabilmesi için satış veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer bir işlemin yapılması gerekir. Bağışlama, cebri satış, kamulaştırma, miras yolu ile intikal gibi hallerde önalım hakkı kullanılamaz. Mal değişim sözleşmesi kanaatimizce ekonomik bakımdan satışa eşdeğer bir işlem olduğundan önalım olayı olarak kabul edilmelidir. Ayrıca taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılması, uzun süreli veya süresiz intifa ve oturma hakkı tanınmış olması veya üst hakkı tanınması da ekonomik bakımdan satışa eş değer bir işlemdir ve önalım hakkını doğuran olay olarak kabul edilmelidir. Önalım yükümlüsünün bir borcuna karşılık olarak taşınmazı devretmesi de önalım hakkı kullanılmasına sebep olur.

Taşınmazların devrine ilişkin olarak arabuluculuk anlaşması yapılabilir. Taşınmazların devrini konu alan arabuluculuk anlaşma belgelerinin, geçerli olabilmesi için icra edilebilirlik şerhi alması zorunludur. Taşınmazın üzerindeki mülkiyetin devrine ilişkin anlaşma belgesi düzenlenip, icra edilebilirlik şerhi alınmış olsa dahi, taşınmazın mülkiyeti ancak tescille kazanılabilir. Zira icra edilebilirlik şerhi alınan anlaşma belgesi ilam değil, ilam niteliğinde belge hükmündedir. Bu belge, maddi hukuk açısından ilamla aynı sonuçları doğurmaz.

⁵⁴ Gürsoy, Eren ve Cansel (n 1) 616; Kırkbeşoğlu (n 1) 46; Suata (n 6) 46; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 618; Demirbaş (n 1) 257; Çelebi (n 7) 745.



Arabuluculuk süreci sonunda yapılan anlaşma gereği, taşınmazın mülkiyetinin, bir karşılık alınarak, özellikle para ile ölçülebilen bir karşılık alınarak, devri kararlaştırılmışsa, bu anlaşma ekonomik bakımdan satışa eşdeğer bir işlem olarak kabul edilmeli ve önalım hakkı kullanılabilirdir. Önalım hakkının kullanılabilmesi için, geçerli bir anlaşma belgesinin düzenlenmesi ve icra edilebilirlik serhinin alınması yeterlidir. Taraflarca tecilin yapılmasına gerek yoktur.

KAYNAKÇA

- Akalp-Demirtabak D, *Yasal Önalım Hakkı* (On İki Levha Yayıncılık 2010)
- Akcaal M, *Eşya Hukuku* (2. Baskı Yetkin Yayınları 2022)
- Atamulu İ, “Önalım Hakkı Vasiyeti” (2022) 30 (3) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1481-1513.
- Ayan M, *Eşya Hukuku II Mülkiyet* (9. Baskı Seçkin Yayıncılık 2016)
- Çelebi Ö, “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Önalım Olayı Teşkil Edip Etmediği Sorunu” (2023) 11 (2) Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 737-776.
- Demirbaş F, “Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı” (2016) 65 (2) AÜHFD 249-278.
- Demirsatan B, “Taşınmazlara İlişkin Olarak Tanınan Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı” (2016) 11 (145-146) Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 905-946.
- Eren F, *Mülkiyet Hukuku* (7. Baskı Yetkin Yayınları 2023)
- Eren F, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (11. Baskı Legem Yayınevi 2023)
- Eren F, “Türk Medeni Kanununa Göre Yasal Önalım Hakkı” (2008) 12 (1-2) Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 103-126.
- Erkan VU, “Anayasa Mahkemesi’nin 12.12.2007 Tarihli E. 2003/34 ve K. 2007/94 Sayılı Kararı Üzerine: Türk Medeni Kanunu’nda Yasal Önalım Hakkının Hukuki Niteliği ve Kullanılması” (2014) 5 (1) İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 269-294.
- Gümüş MA, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Akdi Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerinin (TBK m. 237/III, 238, 239 ve 240-242) Değerlendirilmesi” 2012 8(2) Yedi Tepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Erhan Adal’a Armağan 435-454.
- Güneri O, “Kanundan Doğan Önalım Hakkı ile Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı ve Bu Kavramların Mukayesesi” 2021 18 (2) Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1353-1379.

Gürsoy KT, Eren F. ve Cansel E, *Türk Eşya Hukuku* (2. Baskı Ankara Üniversitesi Basımevi 1984)

Kalkan A, Tapu Sicilinde Yolsuz Yazım ve Düzeltme (Filiz Kitapevi 2024)

Kırkbeşoğlu N, *Önalım Hakkı* (Aristo Yayınevi 2019)

Kızır M, “6098 sayılı Borçlar Kanununa Göre Satış İlişkisi Doğuran Haklar ve Özellikle Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi” (2016) 22 (3) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 1773-1796.

Kuru B, *İcra ve İflas Hukuku El Kitabı* (2 Baskı Adalet Yayınevi 2013)

Kurt Konca N ve Bodur E, “Taşınmazın Aynına İlişkin Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk Anlaşma Belgesi Ve İcra Edilebilirlik Şerhi” 2023 (56) Türkiye Adalet Akademisi Dergisi 539-568.

Oğuzman MK, Seliçi Ö ve Oktay-Özdemir S, *Eşya Hukuku* (24. Bası Filiz Kitapevi 2022)

Okur S, Önalım Olgusuna Dair Yeni Bir Kategori; “Ekonomik Bakımdan Satışa Eşdeğer İşlem Kavramı Üzerine Mukayeseli Bir İnceleme (TBK m. 240/ Art. 216c Or)” 2019 9 (1) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 101-258.

Özbay İ, “Avukatlık Hukukunda Uzlaştırma ve Uzlaştırma Tutanağının İlam Niteliği” 2004 8(3-4), Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi 387-418.

Özbek MS, “Arabuluculuk Sonunda Düzenlenen Anlaşma Belgesine İcra edilebilirlik Şerhi Verilmesinde Görevli ve Yetkili Mahkeme” 2017 3(2), Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 69-85.

Saymen FH ve Elbir HK, *Türk Eşya Hukuku* (İsmail Akgün Matbaası 1954)

Sirmen S, *Eşya Hukuku* (10. Baskı Yetkin Yayınları 2022)

Suata İZ, *Kanuni Önalım Hakkı* (Yetkin Yayınları 2020)

Şahan G, *Kişisel Hakların Şerhi* (Seçkin Yayıncılık 2020)

Şıpka ŞT, *Kanuni Önalım (Şüf’a) Hakkı* (Alfa Basım Yayın Dağıtım İstanbul 1994)

Ünver TA, “Yasal Önalım Hakkında Önalım Olayının Bildirilmesi” 2016 11 (145-146) Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 829-857.

Tandoğan T, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, C. I/1 (4. Baskı Olgaç Matbaası 1985)

Tanrıver S, İlamlı İcra Takibinin Dayanakları ve İcranın İadesi (Yetkin Yayınları 1996)

Taşpolat Tuğsavul M, “Arabuluculuk Faaliyeti Sonunda Varılan Anlaşmanın Hukuki Niteliği” 2019 18(1), Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 333-379.

Tekinay SS, *Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri* (Filiz Kitapevi 1988)

Tiyek FS, Zengin HK ve Topal Ö, “Konusu Taşınmaz Olan Ortaklığın Giderilmesi Uyuşmazlıklarına İlişkin Arabuluculukta İcra Edilebilirlik Şerhi Üzerine Düşünceler” 2024 14(2) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1917-1989.

Topak S, “Ortaklığın Giderilmesinde Arabuluculuk Süreci Ve Anlaşma Belgesinin İcra Edilmesi” 2025 (61) Türkiye Adalet Akademisi Dergisi 377-406.

Ünal A, Tapu Sicilinde Geçici Tescilin Şerhi (Adalet Yayınevi 2019)

Yeşilırmak A, “Arabuluculuğun Aşamaları: Sonuç/Anlaşma Aşaması” içinde Ali Yeşilırmak/Elif Kısmet Kekeç/Alper Bulur (ed), Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı (3. Bası Arcs Matbaacılık 2021)