



TÜRK, İSVİÇRE VE ALMAN HUKUKUNDA KOŞULA BAĞLI, İPTAL EDİLEBİLİR VE ASKIDA HÜKÜMSÜZ HUKUKÎ İŞLEMLERDE ÖNALIM OLAYININ GERÇEKLEŞME ANI

Dr. Öğr. Üyesi Harun Mirsad GÜNDAY*

Öz

Önalım hakkı, hak sahibine, tek taraflı bir şekilde hakkın konusu şeyi iktisap etme imkânı veren bir haktır. Türk, İsviçre ve Alman hukukunda düzenlenen önalım hakkı mahiyeti itibariyle bir yenilik doğuran haktır.

Önalım hakkı, kural olarak, önalım olayının gerçekleşmesi ile birlikte kullanılabilir. Önalım olayının gerçekleşmesi ise hukukî işlemin geçerli bir şekilde kurulmasını ifade eder. Ancak ne var ki, kimi zaman, önalım olayının gerçekleşme anının tespiti bakımından zorluk arz eden durumlar söz konusu olabilir. Bu durumlardan en önemlilerini koşula bağlı, iptal edilebilir ve askıda hükümsüz işlemler oluşturur.

Koşula bağlı hukukî işlemlerde önalım olayının gerçekleşme anı geciktirici ve bozucu koşul ayırımı yapılmak suretiyle incelenmektedir. İptal edilebilir hukukî işlemlerde ise hakkın kullanım anı ve iptal sebebinin kaynaklandığı taraf göz önüne alınarak mesele ele alınmaktadır. Bunun gibi, askıda hükümsüz işlemlerde de askıda hükümsüzlüğün sebebinin kaynaklandığı taraf meselenin

* Dr. Öğr. Üyesi. Erciyes Üniversitesi, Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı, Kayseri, Türkiye
✉Asst. Prof., Erciyes University, Faculty of Law, Department of Private Law, Civil Law Department, Kayseri, Türkiye.

✉ mirsad.gunday@gmail.com • ORCID 0000-0001-9429-393X.

✉ **Atıf Şekli** | Cite As: GÜNDAY, Harun Mirsad: "Türk, İsviçre ve Alman Hukukunda Koşula Bağlı, İptal Edilebilir ve Askıda Hükümsüz Hukukî İşlemlerde Önalım Olayının Gerçekleşme Anı", SÜHFD, C. 32, S. 3, 2024, s. 1493-1532.

✉ **İntihal** | **Plagiarism**: Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. | This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.

✉ Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır. | This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.



çözümünde göz önünde bulundurulmalıdır. Bu noktada, Türk-İsviçre hukukunda yer alan TBK md. 241/II ve OR Art. 216d/II hükümleri göz önünde bulundurulması gereken düzenlemelerdir.

Anahtar Kelimeler

• Önalım Hakkı • Önalım Olayı • Koşul • İptal Edilebilirlik • Askıda Hükümsüzlük

THE MOMENT OF THE OCCURRENCE OF THE PREEMPTION EVENT IN CONDITIONAL, ANNULABLE, AND SUSPENDED LEGAL TRANSACTIONS IN TURKISH, SWISS, AND GERMAN LAW

Abstract

The right of pre-emption is a right that allows the right holder to unilaterally acquire the subject of the right. The right of pre-emption regulated in Turkish, Swiss, and German law is a formative right.

As a rule, the right of pre-emption can be exercised once the preemption event occurs. The occurrence of preemption event means that the legal transaction is established validly. However, sometimes there may be situations that make it difficult to determine the moment of the occurrence of preemption event. The most important of these situations are conditional, annulable, and pending transactions.

In conditional legal transactions, the moment of occurrence of the preemption event is examined by distinguishing between delaying and dissolving conditions. In annulable legal transactions, the issue is handled considering the moment of exercise of the right and the party from which the reason for annullability originates. Similarly, in suspended transactions, the party where the reason for the suspending originates should be taken into consideration in resolving the issue. At this point, the provisions of Turkish-Swiss law, Turkish Code of Obligations Art. 241/II, and Swiss Code of Obligations Art. 216d/II are the regulations that should be taken into consideration.

Keywords

• Right of Pre-emption • Preemption Event • Condition • Annulability • Suspending

GİRİŞ

Önalım hakkı, hak sahibine, önalım olayının gerçekleşmesi ile birlikte bir satış sözleşmesini tek taraflı olarak kurma ve hakkın konusu şeyin mülkiyetini iktisap etme imkânı veren bir yenilik doğuran haktır¹.

Önalım hakkı kural olarak bir önalım olayı gerçekleştikten sonra kullanılabilir. Zira, henüz önalım olayı gerçekleşmeden hakkın kullanım imkânı henüz doğmamıştır². Önalım olayı, kapsamını hangi tür hukukî işlemlerin oluşturduğu meselesi ayrı bir tartışma konusu olmakla birlikte³, genel olarak bir satış veyahut da ekonomik anlamda satışa eşdeğer

- ¹ Türk, İsviçre ve Alman hukukunda yer alan benzer tanımlar için bkz.: **FEYZİOĞLU**, Feyzi Necmeddin, Şu'â Hakkı, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1959, s. 5; **GÜNDAY**, Harun Mirsad, Alım Hakkı, Adalet Yayınevi, Ankara 2021, s. 90 vd.; **EREN**, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2019, s. 198; **AKÇAAL**, Mehmet, Eşya Hukuku, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2023, s. 609; **ARAL**, Fahrettin/**AYRANCI**, Ahmet, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 15. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022, s. 254; **ATAMULU**, İsmail: "Önalım Hakkı Vasiyeti", Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 30, Sayı 3, 2022, s. 1483; **MEIER-HAYOZ**, Arthur, Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Band IV: Das Sachenrecht, 1. Abteilung, Das Eigentum, 3. Teilband: Grundeigentum II (ZGB Art. 680-701), Stämpfli&Cie AG Verlag, Bern 1975, ZGB Art. 681 in: Berner Kommentar, Kn.19; **PFÄFFLI**, Roland/**BYLAND**, Daniela: "Vorkaufsrecht, Kaufrecht, Rückkaufsrecht An Grundstücken", Anwaltsrevue: Das Praxismagazin des schweizerischen Anwaltsverbandes, S. 6/7, 2013, s. 289; **NOELPP**, Christoph, Eine Studie zur rechtlichten Erfassung des Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufrechts, Helbing & Lichtenhahn Verlag, Basel und Frankfurt am Main 1987, s. 8; **SALZGEBER-DÜRIG**, Erike, Das Vorkaufsrecht und verwandte Rechte an Aktien, Schulthess Juristische Medien AG Verlag, Zürich 1970, s. 10; **SAENGER**, Ingo, Nomos Handkommentar – Bürgerliches Gesetzbuch, Buch 2 Recht der Schuldverhältnisse (Herausgegeben von Schulze/Dörner/Ebert u.a.), 12. Auflage, Nomos Verlag, Baden 2024, BGB § 463 in: Nomos Kommentar, Kn. 1; **MADER**, Peter/**SCHERMAIER**, Martin Josef, J. von Staudingers – Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Buch 2 – Recht der Schuldverhältnisse §§ 433 – 480 (Kaufrecht), Neubearbeitung von Roland Michael Beckmann/Annemarie Matusche-Beckmann/Martin Josef Schermaier (Redaktor: Michael Martinek), Sellier de Gruyter Verlag, Berlin 2014, BGB § 463 ff. in: Staudinger BGB, Kn. 1.
- ² **WESTERMANN**, Harm Peter, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 4 Schuldrecht – Besonderer Teil I §§ 433 – 534, Finanzierungsleasing – CISG (Redakteur: Dr. Dres. H.c. Harm Peter Westermann), 8. Auflage, C.H.Beck Verlag, München 2019, BGB § 463 in: Münchener Kommentar, Kn. 16.
- ³ Türk hukukunda bu yöndeki tartışmalar için bkz.: **OKUR**, Sinan: "Önalım Olgusuna Dair Yeni Bir Kategori: Ekonomik Bakımdan Satışa Eşdeğer İşlem Kavramı Üzerine Mukayeseli Bir İnceleme (TBK m. 240/Art. 216c OR)", Süleyman Demirel Üniversitesi

bir hukukî işlemi ifade eder. Bu husus, Türk Hukukunda TBK md. 240/I'de ve İsviçre hukukunda ise OR Art. 216c/I hükmünde açıkça ifade edilmiştir. Alman kanun koyucu ise BGB § 464 hükmünde, Türk-İsviçre hukukundan farklı olarak, münhasıran satış sözleşmesi (*Kaufvertrag*) ifadesine yer vermiştir. Bunun dışında, ekonomik anlamda satışa eşdeğer olma veyahut da buna benzer bir ifadeye ilgili hükümde yer verilmemiştir. Ancak, Alman hukuk öğretisi, hükmü amaca uygun yorumlamak suretiyle genişletmiş ve benzer bir çözüme ulaşmıştır. Böylelikle, bir satış sözleşmesi olarak tezahür etmeyen ve fakat ekonomik sonuçları itibariyle önalım olayı olarak değerlendirilebilecek hukukî işlemler de hükmün kapsamına dahil edilmiştir⁴.

Önalım olayının gerçekleşmesi hakkın kullanım sürelerinin başlayabilmesinin bir ön şartıdır⁵. Türk hukukunda bu durum, TBK md. 240'ta

Hukuk Fakültesi, Cilt 9, Sayı 1, 2019, s. 138 vd.; **SİRMEN**, s. 464 vd.; **AKÇAAL**, s. 610-611; **DEMİRBAŞ**, Feride: "Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 65, Sayı 2, 2016, s. 257 vd.; **EREN**, Borçlar Özel, s. 207 vd.; **AKBAY**, Direnç: "Anonim Ortaklık Pay Sahipleri Arasında Yapılan Önalım Hakkı İçeren Sözleşmeler", İstanbul Hukuk Mecmuası, Cilt 77, Sayı 2, 2019, s. 720 vd.; **EREN**, Fikret: "Türk Medeni Kanununa Göre Yasal Önalım Hakkı", Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt XII, Sayı 1-2, 2008, s. 111 vd. Satış sözleşmesinin somut olaya göre önalım olayı olarak değerlendirilemeyeceğine ilişkin görüş için bkz.: **TAMAN ŞİPKA**, Şükran, Türk Hukukunda Kanunî Önalım (Şuf'a) Hakkı (MK. m. 659) Hukukî Niteliği ve Kullanma Koşulları, Alfa Basım Yayım, İstanbul 1994, s. 50 vd. İsviçre ve Alman hukuk sistemlerindeki tartışmalar için ayrıca bkz.: **BRÜCKNER**, Christian, Der Grundstückskauf Vorkaufsvertrag, Kaufsrechtsvertrag, Begründung von Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechten, Erschienen in: Alfred Koller, Der Grundstückskauf - § 10 Verwandte Verträge (Vorvertrag, Vorkaufsvertrag, Vertrag auf Begründung eines Kaufsrechts bzw. Rückkaufsrechts), 2. Auflage, Stämpfli Verlag AG, Bern 2001, Kn. 82 vd.; **HAAB**, Robert/**SIMONIUS**, August/**SCHEERER**, Werner/**ZOBL**, Dieter, Zürcher Kommentar Band/Nr. IV/1, Das Eigentum, Art. 641-729 ZGB Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Zweite Auflage in neuer Bearbeitung der entsprechenden Abschnitte des Kommentars von Prof. C. Wieland, 1909, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, Zürich 1977, ZGB Art. 681-682 in: Zürcher Kommentar, Kn. 32; **SALZGEBER-DÜRIG**, s. 32 vd.; **ALLGÄUER**, Oskar, Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufsrecht nach dem schweizerischen Zivilgesetzbuches, H. R. Sauerländer & Co. Verlag, Aarau 1918, s. 114 vd.

⁴ **WESTERMANN**, BGB § 463 in: Münchener Kommentar, Kn. 20.

⁵ Türk hukukunda yasal ve sözleşmeden doğan önalım hakkı için TMK md.733/IV ve TBK md. 242 hükümleri üç ay ve iki yıllık kullanım süreleri öngörmüştür. Mehz İsviçre hukukunda da yasal önalım hakkı için bu süre ZGB Art. 681a/II hükmü gereği aynı şekilde üç ay ve iki yıldır. Sözleşmeden doğan önalım hakkı için ise OR Art. 216e hükmünde

“Önalım hakkı, taşınmazın satışı veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer her türlü işlemin yapılması hallerinde kullanılabilir” denilerek açıkça ifade edilmiştir. Bunun gibi, İsviçre hukukunda OR Art. 216e hükmünde de önalım hakkının kullanımı için öngörülen üç aylık sürenin başlangıcı her şeyden önce önalım olayının gerçekleşmesi şartına bağlanmıştır. Çünkü henüz kullanımı mümkün olmayan bir hakkın kullanım sürelerinin başladığından bahsetmek mümkün değildir.

Alman hukukuna bakıldığında da Türk-İsviçre hukukundaki düzenlemelere paralel bir düzenlemeye yer verildiği görülmektedir. Nitekim, BGB § 464 hükmünde, önalım hakkına ilişkin bir hafta ile iki aylık kullanım sürelerinin başlayabilmesi için önalım olayının gerçekleşmesi şartı açıkça düzenlenmiştir. Zaten ilgili hükmün madde başlığı da kullanmanın ön şartları (*Voraussetzungen der Ausübung*) adını taşımaktadır.

Bu çalışmada, önalım olayının gerçekleşme anına ilişkin temel prensipler ortaya konulmak suretiyle, bu konuda tartışmalı olan koşula bağlı, askıda hükümsüz ve iptal edilebilir hukukî işlemler ele alınarak ayrıntılı bir şekilde incelenmiştir. Bu inceleme yapılır iken, söz konusu hukukî işlemlerin özellikle önalım hakkının kullanım sürelerine etkisi ele alınmıştır. Önalım olayının kapsamını oluşturan hukukî işlemlere ise çalışmanın kapsamını genişletmemek amacıyla yer verilmemiştir. Ancak; koşula bağlı, askıda hükümsüz ve iptal edilebilir hukukî işlemlere ilişkin ortaya koyulan tespitler önalım olayını oluşturan tüm hukukî işlemler bakımından mahiyetine uygun düştüğü ölçüde uygulanabilir niteliktedir.

I. ÖNALIM OLAYININ GERÇEKLEŞMESİ

A. Genel Olarak

Türk, İsviçre ve Alman hukukunda, önalım olayının gerçekleşme anı, önalım olayını oluşturan hukukî işlemin kurulduğu andır⁶. Henüz

yalnızca üç aylık süre öngörülmüştür. Alman hukukunda ise BGB § 469/II hükmü, taşınmazları konu alan önalım hakkı için iki ay ve taşınmaz dışında kurulan önalım hakkında ise bir haftalık süreye yer vermiştir.

⁶ **LIPS**, Michael/**RICKENBACHER**, Larissa, OR Kommentar Schweizerisches Obligationenrecht - OFK - Orell Füssli Kommentar (Herausgeber: Jolanta Kren Kostkiewicz/Stephan Wolf/Marc Amstutz/Roland Fankhauser), 4. überarbeitete und erweiterte Auflage, Orell Füssli Verlag AG, Zürich 2023, OR Art. 216d in: Orell Füssli Kommentar, Kn. 7; **ARAL/AYRANCI**, s. 263; **DEMİRBAŞ**, s. 257-258; **SİRMEN**, s. 466; **AKBAY**, s. 722; **BRÜCKNER**, Kn. 86-87; **REY**, Heinz: “Die Neuregelung der

hukukî işlemin kurulmadığı ve taraflarca görüşmelerin yapıldığı sözleşme öncesi görüşmeler önalım olayı teşkil etmez⁷. Bundan dolayı, sözleşme öncesi görüşmelerde önalım olayının gerçekleşme anından bahsetmek mümkün değildir.

Önalım olayının gerçekleşmesi için hukukî işlemin geçerli bir şekilde kurulmuş olması gerekir⁸. Dolayısıyla, hukukî işlemin şekle, hukuka ve ahlâka aykırı olması ya da ehliyetsizlik veya imkânsızlık sebebiyle geçersiz olduğu hallerde bir önalım olayından bahsetmek mümkün değildir⁹.

Vorkaufsrechte in ihren Grundzügen", Zeitschrift für Schweizerisches Recht, Sayı 113, 1994, s. 4, dpn.40; **MEIER-HAYOZ**, ZGB Art. 681 in: Berner Kommentar, Kn. 184; **HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL**, ZGB Art. 681-682 in: Zürcher Kommentar, Kn. 34; **WESTERMANN**, BGB § 469 in: Münchener Kommentar, Kn. 3; **SAENGER**, BGB § 463 in: Nomos Kommentar, Kn. 4; **ALPMANN-PIEPER**, Annegerd, Juris PraxisKommentar BGB, Band I: Allgemeiner Teil §§1-240 (Verfasserangabe: Klaus Vieweg), (Gesamtherausgeber: Prof. Dr. Maximilian Herberger/Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. mult. Michael Martinek M.C.J./Helmut Rüßmann/Prof. Dr. Stephan Weth), 5. Auflage, juris GmbH, Saabrücken 2010, BGB § 463 in: jurisPK-BGB, Kn. 28.

⁷ **GIGER**, Hans, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band VI: Obligationenrecht, 2. Abteilung: Die einzelnen Vertragsverhältnisse, 1. Teilband: Kauf und Tausch, 3. Abschnitt: Der Grundstückkauf Art. 216-221 OR, Stämpfli Verlag AG, Bern 1997, OR Art. 216 in: Berner Kommentar, Kn. 128.

⁸ **LIPS/RICKENBACHER**, OR Art. 216d in: Orell Füssli Kommentar, Kn. 7; **OĞUZMAN**, M. Kemal/**SELİÇİ**, Özer/**OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe, Eşya Hukuku, Güncellenmiş ve Eklemeler Yapılmış 24. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2022, Kn. 1918; **ARAL/AYRANCI**, s. 263; **DEMİRBAŞ**, s. 257-258; **SİRMEN**, s. 466; **GIGER**, OR Art. 216 in: Berner Kommentar, Kn. 129; **MEIER-HAYOZ**, ZGB Art. 681 in: Berner Kommentar, Kn. 184; **HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL**, ZGB Art. 681-682 in: Zürcher Kommentar, Kn. 34; **BRÜCKNER**, Kn. 86-87; **REY**, s. 4, dpn.40; **BERGER**, Christian, Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch mit Rom-I-VO, Rom-II-VO, Rom-III-VO, EG-UnthVO/HUntProt und Eu-ErbVO (Herausgegeben von Prof.Dr. Dres. h.c. Rolf Stürner), 19. Auflage, C.H.Beck Verlag, München 2023, BGB § 463 in: Jauernig BGB, Kn. 16; **WESTERMANN**, BGB § 469 in: Münchener Kommentar, Kn. 3; **SAENGER**, BGB § 463 in: Nomos Kommentar, Kn. 4.

⁹ **WESTERMANN**, BGB § 463 in: Münchener Kommentar, Kn. 16; **SİRMEN**, s. 466; **OKUR**, Önalım, s. 162 vd.; **GIGER**, OR Art. 216 in: Berner Kommentar, Kn. 129; **DEMİRBAŞ**, s. 257-258; **ALLGÄUER**, s. 119; **MEIER**, Robert: "Das neue Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrecht - vier Neuerungen und drei Auslegungsfragen", Aktuelle Juristische Praxis, 1994, s. 143; **BRÜCKNER**, Kn. 87; **HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL**, ZGB Art. 681-682 in: Zürcher Kommentar, Kn. 34; **GIGER**, OR Art. 216 in: Berner Kommentar, Kn. 129; **STREBEL**, Joseph Lorenz, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, Schulthess Verlag, Zürich 2009, Kn. 280. Gerçek hak sahibi olmamakla birlikte tapuda malik olarak gözüken bir kimse tarafından önalım

Önalım olayını oluşturan hukukî işlemin taraflarını önalım hakkı yükümlüsü ile üçüncü kişi oluşturmaktadır. Bunun dışında, hakkın konusu şeyin üçüncü kişi tarafından bir satış sözleşmesine konu edilmesi bir önalım olayı teşkil etmez¹⁰.

Son olarak, önalım olayını oluşturan hukukî işlemin geçerli bir şekilde kurulması yeterli olup ayrıca taraflarca borçların ifa edilmiş olması gerekli değildir¹¹. Dolayısıyla, henüz taraflarca borçlar ifa edilmese bile hak sahibi önalım hakkını kullanabilir.

B. TBK md. 241/II ve OR Art. 216d/II Hükümleri Kapsamında Meselenin İncelenmesi

Türk-İsviçre hukukunda, önalım olayının gerçekleşmesi bahsinde TBK md. 241/II hükmü ile bu hükme mehz teşkil eden OR Art. 216d/II hükmünün ayrıca ele alınması gerekir. Nitekim TBK md. 241/II’de Türk kanun koyucusu, “*Önalım hakkı kullanıldıktan sonra satış sözleşmesi ortadan kaldırılırsa ya da alıcının şahsından kaynaklanan sebeplerle onaylanmazsa, bu durum önalım hakkı sahibine karşı ileri sürülemez.*” şeklinde bir düzenlemeye

hakkının konusunu oluşturan taşınmazın satılması halinde de önalım olayının gerçekleştiğini kabul etmek gerekir. Zira, böyle bir durumda, iyiniyetli üçüncü kişinin edinimi korunur. Bunun gibi, maddî anlamda gerçek hak sahibi olan ve fakat yolsuz tescil sebebiyle malik olarak gözükmeyen bir kimsenin, hakkın konusunu oluşturan taşınmaza ilişkin bir taşınmaz satış sözleşmesi yapması halinde de aynı sonuca ulaşmak gerekir. Zira maddî anlamda gerçek hak sahibi olan bir kimse taşınmaz üzerinde her halükârda borçlandırıcı işlem yapabileceği gibi; tapu kütüğünde yer alan kaydın düzeltilmesini de her zaman isteyebilir. Bu hususta ayrıntılı açıklamalar için bkz.: RÜEGG, Jonas, *Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte an Grundstücken*, Schulthess Verlag, Basel 2014, Kn. 542 vd.

¹⁰ GRUNEWALD, Barbara, *Erman BGB: Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar mit Nebengesetzen (AGG, BVerSTG, EGBGB, ErbbauRG, ProdhaftG, VBVG, VersAusglG, WEG – teils in Auszügen) und Internationalem Privatrecht*, (Herausgegeben von Prof. Dr. Dr. h.c. mult. Harm Peter Westermann/Prof. Dr. Barbara Grunewald/Rechtsanwalt Dr. Dr. h.c. Georg Maier-Reimer), 17. neu bearbeitete Auflage, Verlag Dr. Otto Schmidt, Koeln 2023, BGB § 463 in: Erman BGB, Kn. 10; DAUM, GROSSKOMMENTAR BGB - (Gesamtherausgeberschaft für das Zivilrecht: Beate Gsell/Wolfgang Krüger/Stephan Lorenz/Christoph Reymann), C.H.Beck Verlag, München 2024, BGB § 463 in: BeckOK BGB, Kn. 62.

¹¹ DEMİRBAŞ, s. 257; AKBAY, s. 721; HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, ZGB Art. 681-682 in: Zürcher Kommentar, Kn. 33; FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin: “Şu‘f’a Hakkının Kullanılması Mümkün Olan ve Olmayan Tasarruflar”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt XIX, Sayı 1-2, 1953, s. 222 vd.; RÜEGG, Kn. 538; ALLGÄUER, s. 115 vd.; MEIER-HAYOZ, ZGB Art. 681 in: Berner Kommentar, Kn. 166 ve 192; STREBEL, Kn. 218.

yer vermiştir. İlgili hüküm İsviçre hukukunda OR Art. 216d/II hükmünün tercümesinden ibarettir.

İşbu hükümler, esasında önalım olayının gerçekleşme anını düzenlemek için getirilmiş hükümler değildir. Ancak, bir yönüyle askıda hükümsüz hukukî işlemleri düzenlemiş olması sebebiyle ele alınmaya muhtaçtır.

İlgili hükümlerde, önalım olayının ortadan kalkmasının hak sahibine karşı ileri sürülemeyeceği haller düzenlenmiştir. Bunlardan birincisini askıda hükümsüz işlemler oluşturmaktadır¹². İkincisini ise önalım olayını oluşturan hukukî işlemin ortadan kaldırıldığı durumlar oluşturmaktadır. Ancak en nihayetinde her iki durum için de önemli bir ortak şart bulunmaktadır. O da önalım hakkının hak sahibi tarafından kullanılmış olmasıdır. Eğer hak henüz kullanılmamış ise hükmün kapsamına giren haller yine hak sahibine karşı ileri sürülebilecektir.

Türk-İsviçre hukukunda, önalım olayını oluşturan hukukî işlemin ortadan kalkması ifadesinden ne anlaşılması gerektiği tartışmalıdır¹³. Me-seleye dar yorum yapmak suretiyle yaklaşan birinci görüş, hükmün, TBK md. 132'nin de karşılığını oluşturan ve ibra müessesesini düzenleyen OR Art. 115 hükmü ile sınırlı olarak uygulanabileceğini savunmaktadır¹⁴. Yani, önalım olayını oluşturan hukukî işlemin tarafları daha sonra aralarında bir ibra sözleşmesi yapmak suretiyle bir borcu tamamen veya kısmen ortadan kaldırır ve bu süre içerisinde önalım hakkı sahibi de hakkı kullanmış olur ise hakkın kullanımını geçerliliğini korumaya devam eder. Ancak bu noktada, kanaatimizce, TBK md. 241/II ile OR Art. 216d/II

¹² TBK md. 241/II ve OR Art. 216d/II hükümleri alıcının şahsından kaynaklanan askıda hükümsüzlük hallerini düzenlemiştir. Bu haller, konu bütünlüğünü sağlamak amacıyla, çalışmanın ilerleyen bölümlerinde askıda hükümsüzlüğe ilişkin özel başlık altında incelenmiştir.

¹³ İptal edilebilir veyahut da koşula bağlı hukukî işlemlerin bu hükmün kapsamında yer almadığı yönünde bkz.: **LIPS/RICKENBACHER**, OR Art. 216d in: Orell Füssli Kommentar, Kn. 7; **BINDER**, Markus, CHK-Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Einzelne Vertragsverhältnisse - Art 184-529 OR und Innominatverträge (Michael Hochstrasser/Tina Huber-Purtschert/Eva Maissen), 4. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich 2023, OR Art. 216d in: CHK-Handkommentar, Kn. 6.

¹⁴ **STREBEL**, Kn. 264; **RÜEGG**, Kn. 576; **LIPS/RICKENBACHER**, OR Art. 216d in: Orell Füssli Kommentar, Kn. 7; **MEIER**, s. 143, dpn.48-49.

hükümlerinin kapsamında yer alan ibra, önalım olayına ilişkin hukukî işlemdeki aslî edim yükümlülüklerine ilişkin ibrayı ifade etmektedir. Bunun dışında, taraflardan birinin yan edim yükümlülüklerinin birinden ibrası her halükârda önalım hakkı sahibine karşı ileri sürülemezdir.

Öğretide yer alan ikinci görüş ise ibra müessesesi dışında ayrıca borçlunun temerrüdü sebebiyle sözleşmeden dönmeyi düzenleyen TBK md. 125 ile OR Art. 109 hükümleri ve satış sözleşmesinde ayıp sebebiyle sözleşmeden dönmeyi ele alan TBK md. 227 ve OR Art. 205 hükümlerini de hükmün kapsamında değerlendirmektedir¹⁵. Meseleye bu açıdan bakıldığında, Türk ve İsviçre kanun koyucularının, ilgili hükümlerde hem satıcı (önalım hakkı yükümlüsü) hem de alıcıdan kaynaklı durumlara yer verdiği sonucuna ulaşılmaktadır. Zira, borçlunun temerrüdü hükümlerine dayanmak suretiyle sözleşmeden dönme imkânı hem satıcı hem de alıcıya aittir. Keza ibra sözleşmesi de tarafların bir araya gelmek suretiyle yapacakları bir hukukî işlem olduğundan her ikisini de kapsayan bir durumdur. Bu ikisi dışında, ayıp sebebiyle dönme ise olsa olsa alıcının başvurabileceği bir imkândır. Bu sebeple de son halde satıcıdan kaynaklı bir sebebin bulunduğunu söylemek gerekir¹⁶.

Türk-İsviçre hukukunda yer alan görüşlere bakıldığında, her iki görüşün, ibra müessesesi noktasında hemfikir olduğu görülmektedir.

¹⁵ BRÜCKNER, Kn. 86; BINDER, OR Art.216d in: CHK-Handkommentar, Kn. 5; GIGER, OR Art. 216d in: Berner Kommentar, Kn. 29, RÜEGG, Kn. 579; AKBAY, s. 723-724. Türk hukukunda ayıp sebebiyle dönme halinin hükmün kapsamında yer aldığı yönünde bkz.: DEMİRBAŞ, s. 260. Hukukî sebebe yer vermeksizin dönme ve iptal hallerinin bu hükmün kapsamında yer aldığını ifade eden görüş için bkz.: KIZIR, Mahmut: "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Satış İlişkisi Doğuran Haklar ve Özellikle Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt 22, Sayı 3, 2016, s. 1788. Tek taraflı dönme ve tarafların anlaşmak suretiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hallerinin hükmün kapsamında yer aldığını ifade eden görüş için bkz.: SIRMEN, s. 473. Taraflardan birine sözleşmeyle cayma hakkının tanındığı hallerin de bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiğini ifade eden görüş için bkz.: RÜEGG, Kn. 579.

¹⁶ Ayıptan doğan sorumlulukta satıcının kusuru bir şart olarak aranmasa da burada her halükârda satıcıdan kaynaklanan bir sebebin varlığını kabul etmek gerekir. Zira ilgili hükümde sebep ile kastedilen husus teknik anlamda kusuru karşılamaz. Aksi takdirde, askıda hükümsüzlük sebebiyle önalım olayının onaylanmaması halinde buna sebep olan tarafın bu duruma kusuruyla sebebiyet verdiğini söylemek gerekir idi.

Aralarındaki tek fark, ikinci görüşün ayıp ve temerrüt müesseselerini de dahil etmek suretiyle bir çözüm sunmasıdır.

Kanaatimizce öğretilerde yer alan ikinci görüşe öncelik vermek gerekir. Öncelikle, ilgili hüküm, hak sahibine önalım hakkının kullanımı bakımından istisnâ bir koruma getirmektedir. İstisnâ hükümler ise kural olarak dar yorumlanmalıdır. Ancak, bize göre, Türk ve İsviçre kanun koyucuları ilgili hükümlerde sözleşmenin ortadan kalkması ifadesini sınırlayıcı bir şekilde ifade etmekten özellikle imtina etmiştir. Bu sebeple de burada genişletici bir yoruma yer vermek hükmün amacı ile çelişen bir durum oluşturmaz. Aynı durum, hükmün kapsamında yer alan ibra müessesesi için de geçerlidir. Gerçekten de ibra müessesesinde borç ilişkisindeki münferit bir borcun tamamen veya kısmen kaldırılması söz konusudur. Oysa kanaatimiz, taraflar arasındaki borç ilişkisini sona erdiren bir ikâlâ sözleşmesinin varlığı halinde de hükmün öngördüğü korumanın hak sahibi bakımından geçerli olması gerektiği yönündedir. Nitekim Türk-İsviçre hukukundaki yaklaşım da bu yöndedir¹⁷. Nitekim bu yönde bir düzenlemeye yer vermeyen Alman hukukunda da taraflarca sonradan sözleşmenin ortadan kaldırılmasına yönelik yapılan anlaşmaların önalım hakkını bertaraf etmeyeceği savunulmaktadır¹⁸.

İlgili hükümlerde, önalım hakkı sahibine bahşedilen korumanın ön şartı önalım hakkının kullanılmış olmasıdır. Nitekim bu husus Türk Borçlar Kanunu'nda "*Önalım hakkı kullanıldıktan sonra...*"¹⁹ şeklinde açıkça ifade edilmiştir. Ancak İsviçre hukukunda, hükmün açık lafzına rağmen, hakkın kullanılmış olup olmaması gerektiği hususu öğretilerde oldukça tartışılmıştır. Bunun sebebi, İsviçre Borçlar Kanunu revizyonu öncesinde yer alan hâkim görüşün, OR Art. 216d/II hükmünün açık lafzına rağmen, revizyon sonrası yeni Kanun döneminde de kendisine taraftar bulabilmiş olmasıdır.

¹⁷ RÜEGG, Kn. 577; DEMİRBAŞ, s. 259-260; KIZIR, s. 1788.

¹⁸ BERGER, BGB § 463 in: Jauernig BGB, Kn. 18; SAENGER, BGB § 463 in: Nomos Kommentar, Kn. 4; RGZ 118, 4 (8); BGH ZIP 2010, 2160. Aksi yönde bkz.: ALPMANN-PIEPER, BGB § 463 in: jurisPK-BGB, Kn. 38.

¹⁹ OR Art. 216d/II'deki düzenleme, "*...nachdem das Vorkaufsrecht ausgeübt worden ist...*" şeklindedir.

Öğretide yer alan ve revizyon öncesi dönemde oldukça taraftar bulunmuş olan bu görüşe göre, önalım olayının ortadan kalkmasının hak sahibi bakımından önemi, onun, önalım olayını bilip bilmemesi ile ilgili bir meseledir. Yani, önalım olayı hakkında hak sahibi henüz bilgi sahibi değil ve bu esnada önalım olayı ortadan kalkmış ise artık önalım olayının gerçekleşmediği kabul edilir²⁰. Bu görüşün pratik sonucu şudur: Önalım hakkı sahibi, önalım olayına ilişkin bilgi sahibi olduktan ve fakat henüz hakkı kullanmadan önce önalım olayı ortadan kalksa bile, bu durum, önalım hakkı sahibine karşı ileri sürülemez. Yani, hak sahibi önalım hakkını kullanmak suretiyle satış sözleşmesini kurabilir. Ancak, önalım hakkı sahibi üç aylık süre içerisinde hakkı kullanmaz ise, önalım hakkı, hakkın kullanılmaması sebebiyle kural olarak sona erer²¹. Dolayısıyla, bu görüşe göre, önalım hakkı henüz hakkın konusu şey önalım hakkı yükümlüsünün mülkiyetinde iken sona ermiş olabilir.

Öğretide yer alan ikinci görüş ise OR Art. 216d/II hükmünün lafzından hareket etmektedir. Dolayısıyla önalım olayı ortadan kalksa bile, bunun, önalım hakkı sahibine karşı ileri sürülememesi için hakkın kullanılmış olması gerekir²². Bunun sonucu olarak, önalım hakkı sahibi bilgilendirilmiş ve fakat henüz hak kullanılmadan önalım olayı ortadan kalkmışsa önalım olayı gerçekleşmemiş kabul edilir. Bu sebeple, hak sahibi tarafından hakkın geçerli bir şekilde kullanılma imkânı doğmamış olur.

²⁰ ALLGÄUER, s. 117 vd.; MEIER-HAYOZ, ZGB Art. 681 in: Berner Kommentar, Kn. 193 vd.; SCHMID, Hans Peter, Das Vorkaufsrecht, Helbing & Lichtenhahn Verlag, Basel 1934, s. 86 vd. OR Art. 216d/II hükmüne rağmen bu görüşü savunmaya devam eden yazarlar için bkz.: EMERY, N. 375; STEINAUER, droits réels, N. 1732 (RÜEGG, Kn. 580, dpn.1130' dan naklen).

²¹ Yasal önalım hakkı ile şerh edilmiş önalım hakkının kullanım süreleri içerisinde kullanılmaması halinde sona ermeyeceği yönünde bkz.: GÜNDAY, Harun Mirsad: "Türk, İsviçre ve Alman Hukukunda Önalım Hakkı Sürelerine İlişkin Hukukî Düzenlemeler", Kırıkkale Hukuk Mecmuası, Cilt 4, Sayı 2, 2024, s. 588 vd.

²² FASEL, Urs, Kommentar zur Grundbuchverordnung (GBV) vom 23. September 2011, 2. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Zürich 2013, OR Art. 216d in: Kommentar zur Grundbuchverordnung, Kn. 7; SIMONIUS, Pascal/SUTTER, Thomas, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Band 1: Grundlagen, Grundbuch und Grundeigentum, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel 1995, § 11 N. 68; GIGER, OR Art. 216d in: Berner Kommentar, Kn. 29; RÜEGG, Kn. 580; STREBEL, Kn. 265 vd.

Bunun sonucu olarak da önalım hakkının kullanımına ilişkin süreler işle-meye başlamaz.

Kanaatimizce öğretilerde yer alan ikinci görüşe öncelik vermek gere-kir. Zira her şeyden önce, hükmün lafzı, aksi yönde bir yorumu mümkün kılmamaktadır. Öte yandan, ilk görüşün kabulü halinde, önalım hakkı sa-hibi henüz önalım olayı gerçekleşmemiş olsa bile üç aylık süre içerisinde önalım hakkını kullanma zorunluluğuyla karşı karşıya kalmaktadır. Bu ise önalım hakkı yükümlüsünün spekülâtif amaçlarla hareket etmesine imkân verebilecek bir durumdur. Gerçekten de önalım hakkı yükümlüsü, hak sahibinin ekonomik açıdan zor durumda olduğu bir dönemde, üçüncü kişiyle bir satış sözleşmesi yapmak ve daha sonra da önalım ola-yını ortadan kaldıran bir sebebe dayanmak suretiyle hakkın konusu şeyin mülkiyetini hakkını elinde bulundurmaya devam edebilecektir. Bu es-nada, üç aylık süre dolduktan sonra önalım hakkı da sona ermiş olacaktır. Öte yandan, önalım hakkı yükümlüsünün üçüncü kişiyle yapmış olduğu hukukî işlemde bilerek temerrüde düşmesi ve üçüncü kişiyi sözleşmeden dönmeye zorlayabilme imkânına sahip olduğu düşünülduğünde, kanaa-timizce, ikinci görüşün isabetsizliği daha net bir şekilde görülmektedir. Oysa bu durum ne ilgili hükmün amaçladığı ne de Türk ve İsviçre kanun koyucularının arzu ettiği bir sonuçtur. Bu noktada, ilgili görüşü benimse-mek suretiyle meseleyi dürüstlük kuralı veya koşula ilişkin hükümler bağlamında çözmeye çalışmak da bize göre birer beyhude çabadan iba-rettir.

II. KOŞULA BAĞLI HUKUKÎ İŞLEMLER

A. Türk – İsviçre Hukuku

Türk-İsviçre hukukunda önalım olayının gerçekleşme anı ve hakkın kullanım sürelerine etkisi bakımından koşula bağlı işlemler ele alınması gereken bir meseledir. Özellikle İsviçre hukukunda bu mesele daha zi-yade geciktirici koşula bağlı hukukî işlemler bakımından tartışılmıştır. Zira bozucu koşula bağlı bir hukukî işlem yapıldığı anda hüküm ve so-nuçlarını doğurmaktadır. Dolayısıyla önalım olayı da bu andan itibaren gerçekleşmiş kabul edilir. Önalım hakkı sahibinin bilgilendirilmesiyle birlikte de nisbî kullanım süresi işlemeye başlar.

Geciktirici koşula bağlı hukukî işlemlere bakıldığında ise meselenin ikili bir ayırımı tabi tutularak ele alındığı görülmektedir. Buna göre, önalım olayının salt iradî koşula²³ bağlandığı hallerde, önalım olayının gerçekleştiği an koşulun gerçekleştiği andır²⁴. Bunun dışında, koşulun tesadüfî nitelikte²⁵ olduğu durumlarda ise hukukî işlemin kurulduğu anda önalım olayı da gerçekleşmiş kabul edilmektedir²⁶. Daha sonra, önalım hakkı sahibinin bilgilendirilmesiyle birlikte de üç aylık süre işlemeye başlar. Böyle bir durumda, önalım hakkının kullanımı neticesinde önalım hakkı sahibi ile yükümlüsü arasındaki satış sözleşmesi de aynı tesadüfî koşula bağlı olarak kurulmuş sayılır²⁷.

- ²³ Salt iradî koşul, koşulun gerçekleşmesinin hukukî işlemin taraflarından birinin iradesine bırakıldığı hallerde söz konusu olur. Bu kişi ise genellikle o hukukî işlemde menfaat temin eden kimsedir. Bu yönde bkz.: **OKUR**, Sinan: “Roma, Türk-İsviçre ve Avrupa Sözleşme Hukukunda Koşul (Şart) Kavramı ve Hukuki Sonuçları Üzerine Karşılaştırmalı Bir İnceleme”, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 14, Sayı 1, 2019, s. 48.
- ²⁴ **OKUR**, Önalım, s. 178; **BRÜCKNER**, Kn. 91; **STREBEL**, Kn. 430. Salt iradî koşula bağlı hukukî işlemin genel olarak önalım olayının gerçekleşmesi sonucunu doğurmayacağı yönünde ayrıca bkz.: **BINDER**, OR Art. 216d in: CHK-Handkommentar, Kn. 9; **SIMONIUS/SUTTER**, § 11 N. 59 vd. Bu yazarlar, salt iradî koşulun gerçekleşmesi halinde önalım olayının gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin ayrıca bir açıklamada bulunmamaktadır.
- ²⁵ Tesadüfî koşul, koşulun gerçekleşmesinde taraf iradelerinin bir etkisinin söz konusu olmadığı ve koşulun gerçekleşmesinin üçüncü kişilere bağlı olmadığı hallerde söz konusu olur. Tesadüfî koşulda koşulun gerçekleşmesi tesadüfî olayların etkisine bağlıdır. Bu yönde bkz.: **OKUR**, Koşul, s. 49.
- ²⁶ **BINDER**, OR Art. 216d in: CHK-Handkommentar, Kn. 9; **BRÜCKNER**, Kn. 90; **GIGER**, OR Art. 216 in: Berner Kommentar, Kn. 132; **OKUR**, Önalım, s. 177. Dolaylı olarak bu yönde bkz.: **HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL**, ZGB Art. 681-682 in: Zürcher Kommentar, Kn. 35; **MEIER-HAYOZ**, ZGB Art. 681 in: Berner Kommentar, Kn. 190; **MEIER-HAYOZ**, Arthur: “Der Vorkaufsfall”, Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht, Sayı 45, 1964, s. 273, dpn.49; **SCHMID**, s. 81; **STREBEL**, Kn. 429. Bu yönde İsviçre Federal Mahkemesi kararı için bkz.: **BGE 85 II 572 ff. (576), E. 4**. Bu konuda öğretilerde yer alan eleştiriler için bkz.: **SUTTER-SOMM**, Thomas: “Einige Überlegungen zum Vorkaufrecht”, Schweizerische Juristenzeitung, Cilt 18, Sayı 81, 1985, s. 282.
- ²⁷ **RÜEGG**, Kn. 557; **MEIER**, s. 143; **BRÜCKNER**, Kn. 90; **GIGER**, OR Art. 216 in: Berner Kommentar, Kn. 132; **MEIER-HAYOZ**, ZGB Art.681 in: Berner Kommentar, Kn. 190; **MEIER-HAYOZ**, Vorkaufsfall, s. 273, dpn.49; **SCHMID**, s. 81; **STREBEL**, Kn. 228 vd.; **OKUR**, Önalım, s. 177. Bu yöndeki İsviçre Federal Mahkemesi kararı için bkz.: **BGE 73 II 162 ff. (166), E. 4a**. Nitekim TBK md. 241/III’ün karşılığını oluşturan OR Art. 216d/III’teki “koşullar” ifadesinin geciktirici ya da bozucu koşulu da ihtiva ettiği yönünde bkz.: **MEIER**, s. 143. Bu noktada, kanaatimizce, meseleyi önalım hakkının niteliğine göre ele almak gerekir. Bu kapsamda, adî önalım hakkında satış sözleşmesinin aynı tesadüfî

Geciktirici salt iradî koşulda koşulun gerçekleşmesinin tamamen üçüncü bir kişinin arzusuna bırakılmış olması kimi zaman önalım hakkı sahibi aleyhine sonuç doğurabilir. Örneğin; önalım hakkı sahibi bakımından uzun bir bekleme süresinin varlığı halinde durum böyledir. İsviçre hukuk öğretisi, bu durumda, hukukî işlemin ilgili tarafına koşulun gerçekleşip gerçekleşmeyeceğine yönelik karar vermesi için süre verilebileceğini savunmaktadır²⁸. Kanaatimizce de bu yönde bir çözüm oldukça isabetlidir. Ancak, bu çözümü, en nihayetinde önalım hakkı yükümlüsü dışındaki üçüncü kişilerle sınırlayıcı bir şekilde uygulamak daha uygun olur²⁹.

B. Alman Hukuku

Koşula bağlı hukukî işlemlerin hakkın kullanım sürelerine etkisi Alman hukuk öğretisi ve uygulamasında da oldukça tartışmalıdır. Tartışmaların odağını, tıpkı İsviçre hukukunda olduğu gibi, geciktirici koşula bağlı işlemler oluşturur. Ancak öne sürülen çözüm önerileri Türk-İsviçre hukukundan farklı olarak daha yeknesak ve kapsayıcıdır.

Alman hukukunda bozucu koşula bağlı bir hukukî işlemin kurulmasıyla birlikte önalım olayının gerçekleştiği kabul edilmektedir³⁰.

koşula bağlı olarak kurulmuş olduğunu ve fakat bir nitelikli önalım hakkı kararlaştırılmış ise hakkın kullanılması neticesinde kurulan satış sözleşmesinin aynı tesadüfî koşula bağlı olmaksızın kurulduğunu kabul etmek gerekir. Zira gerek OR Art. 216d/III gerek ise TBK md. 241/III'te ifade edilen "koşullar" sözcüğü, kanaatimizce, önalım olayını oluşturan hukukî işlemin hüküm ve sonuçlarının bağlandığı geciktirici ve bozucu koşulları da kapsayan düzenlemelerdir.

²⁸ RÜEGG, Kn. 563.

²⁹ Zira, önalım hakkı yükümlüsü, önalım olayını gerçekleştirip gerçekleştirilmeme konusunda tam yetkiye sahiptir. O, dilerse hakkın tesis edildiği süre boyunca önalım olayını hiçbir şekilde gerçekleştirilmeyebilir. Dolayısıyla da önalım olayına ilişkin hukukî işlemin önalım hakkı yükümlüsünün arzusuna bağlı bir salt iradî koşula bağlanmış olması onu bu imkândan mahrum bırakmamalıdır.

³⁰ DAUM, BGB § 463 in: BeckOGK BGB, Kn. 81; GRUNEWALD, BGB § 463 in: Erman BGB, Kn. 13; FAUST, Florian, BECK-OK BGB - Beck'sche Online-Kommentare (Herausgegeben von Prof. Dr. Wolfgang Hau und Prof. Dr. Roman Poseck), 69. Edition, C.H.Beck Verlag, München 2024, BGB § 463 in: BeckOK BGB, Kn. 28; BERGER, BGB § 463 in: Jauernig BGB, Kn. 18; SAENGER, BGB § 463 in: Nomos Kommentar, Kn. 4; WERTENBRUCH, Johannes, Soergel BGB – Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen Band 6/2 Schuldrecht 4/2 §§ 454-480 (begründet von Dr. Hs. Th. Soergel, Bayer. Hofrat - neu herausgegeben von Dr. W. Siebert, o. Professor der Rechte in Heidelberg), 13. neubearbeitete Auflage, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart 2009, BGB § 463 in: Soergel BGB

Dolayısıyla, tıpkı Türk-İsviçre hukukunda olduğu gibi, hak sahibinin bilgilendirilmesi ile birlikte de kullanım süreleri işlemeye başlar. Önalım hakkı kullanıldıktan sonra bozucu koşulun gerçekleşmesi halinde ise, bu durumun, önalım hakkına etkisinin ne olacağı tartışmalıdır. Zira bozucu koşul mahiyeti itibariyle geçmişe etkili değildir. Bunun sonucu olarak önalım olayına etkisi de en nihayetinde ileriye yöneliktir. Yani, önalım olayı en nihayetinde gerçekleşmiş ve fakat daha sonra sona ermiş olur. Hal böyle olunca da teknik anlamda önalım olayının ortadan kalkması söz konusu değildir³¹.

Alman hukukunda meselenin çözümünde şu şekilde bir yaklaşım benimsenmektedir: Bozucu koşul her ne kadar ileriye etkili olsa da en nihayetinde taraflar arasındaki sözleşme ilişkisinin bir unsurunu (*Bestandteil des Vertragsverhältnisses*) oluşturmaktadır. Koşul gerçekleştiği takdirde de bu sözleşme ilişkisi sona ermiş olur. Bu sebeple, önalım hakkı sahibinin iktisabı önalım olayının bulunmaması sebebiyle hukukî sebepten yoksun kalır. Hal böyle olunca da hakkın konusu şeyin iadesi gerekir³².

Bozucu koşulun önalım olayı ve hakkın konusu şeye etkisi bu şekilde olmakla birlikte önalım hakkına etkisinin ne olduğu sorusunun cevabı ele alınması gereken bir diğer sorudur. Öğretide yer alan bir görüşe göre, koşulun gerçekleşmesi ile birlikte önalım hakkının kullanımı geçersiz olmakta ve henüz kullanılmamış olan önalım hakkı da kural olarak sona ermektedir³³. Taraflar istiyorsa eğer bu hususta aksi yönde kararlaştırmaya elbette yer verebilir³⁴.

Öğretide yer alan ve bizim de katıldığımız ikinci görüşe göre ise önalım hakkının kullanımını etkisizleştiren ya da hakkı sona erdiren bir yorum, kanaatimizce, önalım hakkı sahibi bakımından hakkaniyete uygun bir çözüm yolu sunmaktan oldukça uzaktır. Müesseseyi düzenleyen Alman Medeni Kanunu'nun ilgili hükümlerindeki lafız da buna cevaz

Kommentar, Kn. 59; **SCHURIG**, Klaus, Das Vorkaufsrecht im Privatrecht (Geschichte, Dogmatik, ausgewählte Fragen), Duncker & Humblot Verlag, Berlin 1975, s. 139.

³¹ **SCHURIG**, s. 139.

³² **SCHURIG**, s. 139; **FAUST**, BGB § 463 in: BeckOK BGB, Kn. 28; **WESTERMANN**, BGB § 463 in: Münchener Kommentar, Kn. 18.

³³ **SCHURIG**, s. 140, dpn.639'daki yazarlar.

³⁴ **GRUNEWALD**, BGB § 463 in: Erman BGB, Kn. 13.

verir nitelikte değildir³⁵. Böyle bir durumda, önalım olayının hiç gerçekleşmediğini kabul etmek ve önalım hakkını ayakta tutmak bize göre daha adil bir sonuç olarak gözükmektedir³⁶.

Alman hukukunda geciktirici koşula bağlı hukukî işlemlerde de tıpkı bozucu koşulda kabul edilen çözüm yolu benimsenmiştir. Gerçekten de öğretilerdeki hâkim görüş geciktirici koşula bağlı hukukî işlemin kurulmasıyla birlikte önalım olayının gerçekleştiği yönündedir³⁷. Zira hukukî işlem geciktirici koşula bağlı olsa da en nihayetinde geçerli olarak kurulmuştur³⁸. Ancak burada hakkın kullanımı yönünden bir hususa dikkat çekmekte fayda vardır. Önalım hakkı hukukî işlemin kurulmasıyla değil; en nihayetinde sözleşmede öngörülen koşulun gerçekleşmesiyle birlikte kullanılabilir³⁹. Ancak, hakkın kullanım sürelerinin başlangıç anı koşulun gerçekleştiği an değil; hak sahibine koşulun gerçekleştiğinin bildirildiği andır⁴⁰.

Alman hukukunda benimsenen bu çözüm yolu her ne kadar Türk-İsviçre hukukunda yer alan benzer pratik sonuca sahip olsa da münhasıran Alman hukukunda uygulanabilir niteliktedir. Zira, mutlak kullanım sürelerine yer veren Türk-İsviçre hukukunda benzer çözüm yolunu benimsemek salt iradî koşula bağlı hukukî işlemler dışında pratik açıdan oldukça zordur. Gerçekten de koşulun TBK md. 242'de öngörülen iki yıllık sürenin dolmasından sonra gerçekleşmesi halinde önalım hakkının

³⁵ SCHURIG, s. 140. Herhangi bir gerekçe sunmaksızın aynı doğrultuda bkz.: WESTERMANN, BGB § 463 in: Münchener Kommentar, Kn. 18.

³⁶ SCHURIG, s. 140; DAUM, BGB § 463 in: BeckOGK BGB, Kn. 81.

³⁷ ALPMANN-PIEPER, BGB § 463 in: jurisPK-BGB, Kn. 29; SAENGER, BGB § 463 in: Nomos Kommentar, Kn. 4; BERGER, BGB § 463 in: Jauernig BGB, Kn. 18. Aksi yöndeki görüş için bkz.: WESTERMANN, BGB § 463 in: Münchener Kommentar, Kn. 18; FAUST, BGB § 463 in: BeckOK BGB, Kn. 28; GRUNEWALD, BGB § 463 in: Erman BGB, Kn. 13; SCHURIG, s. 140 vd.; DAUM, BGB § 463 in: BeckOGK BGB, Kn. 80. Önalım hakkı henüz tesis edilmeden hakkın konusu şey geciktirici koşula bağlı bir satış sözleşmesinin konusunu oluşturabilir. Böyle bir durumda, hak tesis edildikten sonra geciktirici koşul gerçekleşse bile söz konusu satış bir önalım olayını oluşturmaz. Bu yönde bkz.: WERTENBRUCH, BGB § 463 in: Soergel BGB Kommentar, Kn. 59; DAUM, BGB § 463 in: BeckOGK BGB, Kn. 80.

³⁸ WERTENBRUCH, BGB § 463 in: Soergel BGB Kommentar, Kn. 59; SCHURIG, s. 140.

³⁹ ALPMANN-PIEPER, BGB § 463 in: jurisPK-BGB, Kn. 29; WESTERMANN, BGB § 463 in: Münchener Kommentar, Kn. 18.

⁴⁰ WERTENBRUCH, BGB § 463 in: Soergel BGB Kommentar, Kn. 59.

kullanım imkânı hiç doğmamakta ve önalım hakkı da kullanılmama sebebiyle zaten sona ermiş olmaktadır.

Alman hukukunda, hak sahibine, geciktirici koşula bağlı önalım olayının varlığı halinde önalım hakkını kullanma imkânının tanınması gerektiği savunulmaktadır⁴¹. Burada kastedilen, önalım hakkının, önalım olayındaki geciktirici koşulun gerçekleşmesi şartına bağlı olarak kullanılmasından ibarettir⁴². Çünkü önalım olayı koşula bağlanmış olsa da taraflar arasında halihazırda kurulmuş bir hukukî işlem söz konusudur. Bu sebeple de önalım hakkı sahibi, henüz hakkı kullanamayacak durumda olsa bile, buna ilişkin kararı verebilecek imkâna sahip olmalıdır⁴³. Bunun sebebi, koşulun gerçekleşip gerçekleşmemesine ilişkin bildirim, önalım hakkı yükümlüsünün bildirim yükümlülüğü kapsamında değerlendirilmiyor oluşudur⁴⁴.

Önalım hakkının, geciktirici koşulun gerçekleşmesi şartına bağlı olarak kullanıldığı hallerde geciktirici koşul gerçekleşmezse hakkın kullanımını geçersiz hale getirmektedir. Ancak, önalım hakkı varlığını sürdürmeye devam her halükârda devam eder⁴⁵.

C. Değerlendirme ve Kanaat

Koşula bağlı işlemlerin önalım olayına etkisi Türk, İsviçre ve Alman hukuk sistemlerinde ikili bir ayırıma tabi tutularak incelenmiştir. İlk olarak, bozucu koşula bağlı hukukî işlemler üç hukuk sisteminde de aynı etkiye sahiptir. Yani, hukukî işlemin kurulmasıyla birlikte önalım olayı da gerçekleşmiş sayılmaktadır. Ancak buradaki tartışmalı konu daha ziyade koşulun gerçekleşmesinin önalım hakkına ve hakkın kullanımına etkisidir.

Bize göre olması gereken, bozucu koşula bağlı hukukî işlemi tıpkı koşula bağlı olmayan bir hukukî işlem gibi ele almaktır. Yani, hukukî işlem kurulduktan sonra önalım olayı gerçekleşmiş olarak kabul edilmeli

⁴¹ WESTERMANN, BGB § 463 in: Münchener Kommentar, Kn. 18.

⁴² WESTERMANN, BGB § 463 in: Münchener Kommentar, Kn. 18; SCHURIG, s. 141.

⁴³ SCHURIG, s. 141.

⁴⁴ SCHURIG, s. 141.

⁴⁵ WESTERMANN, BGB § 463 in: Münchener Kommentar, Kn. 18; WERTENBRUCH, BGB § 463 in: Soergel BGB Kommentar, Kn. 59.

ve bildirimle birlikte de hakkın kullanım süreleri işlemeye başlamalıdır. Bu noktada belki şu ihtimaller akla gelebilir: Birincisi, kullanım süresinin başlamasından sonra ve fakat önalım hakkı kullanılmadan önce bozucu koşul henüz kullanım süresi dolmadan gerçekleşmiş olabilir. İkincisi, bozucu koşul kullanım süresi dolduktan sonra gerçekleşmiş olabilir. Üçüncüsü, önalım hakkı sahibi kullanım süresi içerisinde önalım hakkını kullanmış ve fakat önalım olayını oluşturan hukukî işlemde yer alan bozucu koşul gerçekleşmiş olabilir. Son olarak ise, bozucu koşulun gerçekleşeceği ana dek önalım hakkı sahibine gerekli bilgilendirme yapılmamış ve bu esnada bozucu koşul gerçekleşmiş olabilir.

Kanaatimizce yukarıda anılan tüm ihtimallerde mesele bozucu koşul görmezden gelinmek suretiyle çözümlenmelidir. Yani ilk durumda hak sahibinin kullanım süresi içerisinde hakkı kullanabileceğini; ikinci durumda hakkın kullanılmama sebebiyle sona erdiğini; üçüncü durumda hak sahibi ile yükümlü arasında satış ilişkisinin geçerli olarak kurulduğunu ve son durumda ise mutlak süreler dolmadığı müddetçe hak sahibinin hakkı kullanabileceğini kabul etmek gerekir. Bunun dışında, meseleyi Alman hukukundaki gibi karmaşık hale getirmenin anlamı yoktur. Zaten Türk-İsviçre hukukunda meselenin bozucu koşul yönünden tartışmalı olmamasının sebebi de, kanaatimizce, öngördüğümüz şekilde bir çözümün benimsenmiş olmasıdır⁴⁶.

Geciktirici koşula bağlı hukukî işlemlere bakıldığında ise Türk-İsviçre hukukunda tesadüfî koşula bağlı hukukî işlemler ile Alman hukukunda genel olarak geciktirici koşula bağlı hukukî işlemlerin kurulma anının önalım olayının gerçekleşme anı olarak kabul edildiği görülmektedir. Aralarındaki tek fark ise salt iradî koşula bağlı hukukî işlemler bakımından söz konusudur. Zira Türk-İsviçre hukukunda salt iradî koşula bağlı hukukî işlemlerde önalım olayının gerçekleşme anı koşulun gerçekleştiği an iken; Alman hukukunda bu hususta bir ayırıma yer verilmeksizin yeknesak bir çözüm yolu benimsenmiştir⁴⁷. Dolayısıyla Türk-İsviçre

⁴⁶ Nitekim Türk-İsviçre hukukunda bozucu koşulun önalım hakkına ve hakkın kullanımına etkisi yönünden herhangi bir tartışma bulunmamaktadır.

⁴⁷ Türk-İsviçre hukukunda salt iradî koşul bakımından getirilen bu istisnaî sonuç kanaatimizce salt iradî koşula yönelik yaklaşımdan kaynaklanmaktadır. Zira Türk-İsviçre hukukunda, salt iradî koşulun varlığı halinde sözleşmenin geçerli olarak kurulup kurulmadığı

hukukunda hakkın kullanımına ilişkin mutlak süreler salt iradî koşulun gerçekleştiği andan itibaren işlemeye başlar. Hak sahibine yapılacak bir bilgilendirme ile birlikte de ister tesadüfî ister salt iradî koşula bağlı olsun nisbî kullanım süreleri işlemeye başlar. Ancak bu bilgilendirme, Alman hukukunda her zaman koşul gerçekleştikten sonra yapılmalıdır. Bilgilendirmenin kapsamında da koşulun gerçekleştiğine ilişkin bilgi kanaatimizce yer almalıdır⁴⁸.

Türk-İsviçre hukukuna bakıldığında ise durum oldukça farklıdır. Salt iradî koşula bağlı hukukî işlemlerde Alman hukukundaki ile benzer sonuca⁴⁹ ulaşılsa da tesadüfî koşula bağlı hukukî işlemlerde, bilgilendirme, hukukî işlem kurulduktan sonra yapılmalıdır. Ayrıca, bilgilendirme için geciktirici koşulun gerçekleşmesini beklemeye de gerek yoktur. Aksi takdirde, nisbî süreler içerisinde hakkın kullanımı mutlak sürelerin varlığı sebebiyle mümkün olmayabilir. Dolayısıyla, geciktirici koşula bağlı hukukî işlemlerin sürelere etkisi yönünden Türk, İsviçre ve Alman hukuk sistemleri arasında yeknesak bir çözüm yolu sunmak oldukça zordur. Bu noktada da kanaatimiz Türk-İsviçre hukukunda geciktirici koşulun türlerine göre yapılan bir ayırıma yer vermeksizin meseleyi çözmek gerektiğidir.

Gerçekten de Türk-İsviçre hukukunda tesadüfî koşula bağlı hukukî işlemler bakımından önalım olayının gerçekleşme anı koşulun gerçekleştiği an olarak kabul edilebilir. Böylelikle, mutlak kullanım sürelerinin yarattığı olumsuz sonuç da bertaraf edilmiş olmaktadır. Tesadüfî ve salt iradî koşul arasında bir ayırım bize göre meselenin çözümünü oldukça karmaşık hale getirmektedir. Somut bir olayda da önalım hakkı sahibi ile yükümlüsünden önalım olayında yer alan bir koşulun niteliğine yönelik bu yönde bir ayırımı yapmasını beklemek de anlamsızdır. Bu sebeple,

meselesi tartışmalı bir konudur. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz.: **GÜNDAY**, Alım Hakkı, s. 190; **BUZ**, s. 126; **SCHUEMER**, Hans Theodor, Das obligatorische Vorkaufsrecht: Theorie und Begriffsbestimmung, Diss. Recht Zürich, Gutzwiller Verlag, Zürich 1925, s.47 vd.

⁴⁸ Bu yönde ayrıca bkz.: **SCHURIG**, s. 141.

⁴⁹ Zira, önalım olayının gerçekleşme anı farklı olsa da bilgilendirme yükümlülüğünün doğma anı ile kullanım sürelerinin başlama anı aynıdır.

yeknesak bir çözüm, teorik olduğu kadar pratik açıdan da daha doğru gözükmektedir.

III. İPTAL EDİLEBİLİRLİK MÜEYYİDESİNE TABİ HUKUKİ İŞLEMLER

A. Türk – İsviçre Hukuku

Türk-İsviçre hukukunda iptal edilebilirlik müeyyidesine tabi olan hukukî işlemlerde önalım olayının hukukî işlemin yapıldığı anda gerçekleştiği kabul edilmektedir⁵⁰. Ancak örneğin; aşırı yararlanma veya irade sakatlığı halinde önalım hakkı yükümlüsü sözleşmeyle bağlı olmadığını ileri sürer ise önalım olayı ortadan kalkmaktadır⁵¹. Aynı durum, önalım hakkı konusu şeyin iradî açık artırma yoluyla satılıp daha sonra TBK md. 281 ve OR Art. 230 hükmü gereğince iptali halinde de geçerlidir⁵². Böyle

⁵⁰ RÜEGG, Kn. 550 ve 553; MEIER, s. 143; BINDER, OR Art. 216d in: CHK-Handkommentar, Kn. 8; MEIER-HAYOZ, ZGB Art. 681 in: Berner Kommentar, Kn. 186; ALLGÄUER, s. 120; BRÜCKNER, Kn. 87; LIPS/RICKENBACHER, OR Art. 216d in: Orell Füssli Kommentar, Kn. 7; GIGER, OR Art. 216 in: Berner Kommentar, Kn. 130; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, Kn. 1918; DEMİRSATAN, Barış: “Taşınmazlara İlişkin Olarak Tanınan Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 11, Sayı 145-146, 2016, s. 922; OKUR, Önalım, s. 174; AKBAY, s. 724; KIRKBEŞOĞLU, Nagehan, Kanundan ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020, s. 144 vd.

⁵¹ MEIER-HAYOZ, Vorkaufsfall, s. 272, dpn.49; BINDER, OR Art. 216d in: CHK-Handkommentar, Kn. 8; RÜEGG, Kn. 550; GIGER, OR Art. 216 in: Berner Kommentar, Kn. 130; ALLGÄUER, s. 120; BRÜCKNER, Kn. 87; LIPS/RICKENBACHER, OR Art. 216d in: Orell Füssli Kommentar, Kn. 7; HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, ZGB Art. 681-682 in: Zürcher Kommentar, Kn. 34; MEIER-HAYOZ, ZGB Art. 681 in: Berner Kommentar, Kn. 186; SCHMID, s. 80; STREBEL, Kn. 275; SİRMEN, Lale, Eşya Hukuku, 10. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022, s. 466. İrade sakatlığının bulunduğu bir hukukî işlemde meseleyi iradî koşula benzetmek suretiyle ele alan ve hukukî işleme onay verildiği ya da iptal edilmeyeceğinin anlaşıldığı andan itibaren önalım olayının gerçekleştiğini kabul eden görüşün isabetli olmadığı yönünde bkz.: OKUR, Önalım, s. 174. Hükümsüzlüğün alıcının şahsından kaynaklandığı durumlarda aksi yönde sonuca ulaşan görüş için bkz.: OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, Kn. 1918; DEMİRSATAN, s. 922.

⁵² SUTTER-SOMM, s. 280; BRÜCKNER, Kn. 87; BINDER, OR Art. 216d in: CHK-Handkommentar, Kn. 8; MEIER-HAYOZ, ZGB Art. 681 in: Berner Kommentar, Kn. 187; SIMONIUS/SUTTER, § 11 N. 57; STREBEL, Kn. 277. İradî açık artırma yoluyla satışta açık artırmanın iptalinin önalım hakkı sahibine karşı ileri sürülemeyeceği yönündeki aksi görüş ve bu görüş hakkında ayrıntılı bilgi için bkz.: ALLGÄUER, s. 120 vd.; HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, ZGB Art. 681-682 in: Zürcher Kommentar, Kn. 36; MEIER-HAYOZ, Vorkaufsfall, s. 272 dpn.49; SCHMID, s. 80 vd.

bir durumda da önalım hakkı sahibi halihazırda önalım hakkını kullanmış ise bu kullanım geçersiz olmaktadır⁵³.

Türk-İsviçre hukukunda iptal edilebilirlik müeyyidesine tabi hukukî işlemler bakımından kabul edilen bu hâkim görüş iptal sebebinin kaynağına göre bir ayırım yapmamaktadır⁵⁴. Yani, iptal sebebi ister alıcının ister satıcının (önalım hakkı yükümlüsünün) şahsından kaynaklanmış olsun, iptal ile birlikte önalım olayı geçmişe etkili olarak ortadan kalkmakta ve hak sahibi bu durumdan etkilenmektedir. Hatta, Alman hukukundan farklı olarak, önalım hakkının kullanılma anı da bu noktada hiçbir öneme sahip değildir. Önalım hakkı sahibi, önalım hakkını kullandıktan sonra dahi önalım olayının iptali ona karşı ileri sürülebilir niteliktedir⁵⁵.

B. Alman Hukuku

Alman hukukunda iptal edilebilir nitelikte olup henüz iptal edilme-
yen hukukî işlemler, hâkim görüşe göre, önalım olayının gerçekleşmesi
sonucunu doğurur⁵⁶. Mamafih, hukukî işlemin iptali halinde, iptal müey-
yidesi BGB § 142 gereğince geçmişe etkili sonuç doğuracağından, önalım
olayı hiç gerçekleşmemiş kabul edilir. Böyle bir durumda, bir önalım ola-
yının varlığından söz edilemeyeceğinden hakkın geçerli bir şekilde

⁵³ MEIER, s. 143; RÜEGG, Kn. 551; MEIER-HAYOZ, ZGB Art. 681 in: Berner Kommentar, Kn. 185. Türk hukukunda dolaylı olarak bu yönde bkz.: **AKBAY**, s. 724.

⁵⁴ MEIER-HAYOZ, ZGB Art. 681 in: Berner Kommentar, Kn. 186; STREBEL, Kn. 275; SIMONIUS/SUTTER, § 11 N. 57; SUTTER-SOMM, s. 280.

⁵⁵ Oysa İsviçre hukukunda yer alan ve artık kabul görmeyen eski görüşe göre iptal edilebilirlik müeyyidesine tabi bir hukukî işlem yine önalım olayının gerçekleşmesi sonucunu doğurmaktaydı. Ancak, hukukî işlemin iptali, hak sahibinin halihazırda önalım hakkına dayanarak hakkın konusu şeye yönelik iktisabını engelleyen bir durum oluşturmamaktaydı. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz.: **ALLGÄUER**, s. 120 vd.; **SCHMID**, s. 80 vd.

⁵⁶ **ALPMANN-PIEPER**, BGB § 463 in: jurisPK-BGB, Kn. 29; **FAUST**, BGB § 463 in: BeckOK BGB, Kn. 29; **DAUM**, BGB § 463 in: BeckOGK BGB, Kn. 71; **GRUNEWALD**, BGB § 463 in: Erman BGB, Kn. 11; **WESTERMANN**, BGB § 463 in: Münchener Kommentar, Kn. 17; **SAENGER**, BGB § 463 in: Nomos Kommentar, Kn. 4; **WERTENBRUCH**, BGB § 463 in: Soergel BGB Kommentar, Kn. 60; **BGHZ 67, 395 = NJW 1977, 762**.

kullanımından bahsetmek de mümkün olmaz⁵⁷. Doğal olarak, önalım hakkı da varlığını korur⁵⁸.

Alman hukukunda iptal edilebilirlik müeyyidesinin önalım olayına etkisi genel olarak bu şekilde olmakla birlikte, iptal sebebinin, önalım hakkının kullanımı neticesinde kurulan satış sözleşmesinde önalım hakkı sahibine karşı da ileri sürülüp sürülemediği meselesi tartışmalıdır.

İlk olarak, iptal hakkı sahibi eğer önalım olayındaki alıcı üçüncü kişi ise meselenin çözümü iptal hakkının kullanılma anına göre belirlenmektedir. Buna göre, önalım hakkı yükümlüsü, alıcıyı aldatmış ya da onun yanılmasına sebep olmuşsa, önalım hakkı sahibi, alıcı tarafını oluşturduğu satış sözleşmesini ayakta tutma yetkisine sahiptir⁵⁹. Daha doğru bir deyişle, iptal sebebi bu durumda önalım hakkı sahibine karşı ileri sürülemez. Bu sebeple de hakkın kullanımı geçerli kalmaya devam eder⁶⁰. Yeter ki, önalım hakkının kullanımından önce önalım olayını oluşturan hukukî işlem alıcı tarafından iptal edilmemiş olsun⁶¹. Bu yönüyle de aslında TBK md. 241/II ve OR Art. 216d/II hükümlerine paralel bir çözüm yolu benimsenmiştir.

⁵⁷ WESTERMANN, BGB § 463 in: Münchener Kommentar, Kn. 17; DAUM, BGB § 463 in: BeckOGK BGB, Kn. 71; SCHURIG, s. 143; WERTENBRUCH, BGB § 463 in: Soergel BGB Kommentar, Kn. 60. Önalım hakkı kullanıldıktan sonra hukukî işlemin iptal edilmesinin BGB § 142 hükmüne rağmen önalım hakkına etkisinin bulunmadığına ilişkin aksi yöndeki görüş için bkz.: ALPMANN-PIEPER, BGB § 463 in: jurisPK-BGB, Kn. 29; BGH v. 11.02.1977-V ZR 40/75-BGHZ 67, 395-399.

⁵⁸ DAUM, BGB § 463 in: BeckOGK BGB, Kn. 71; SCHURIG, s. 143; WERTENBRUCH, BGB § 456 in: Soergel BGB Kommentar, Kn. 60.

⁵⁹ WESTERMANN, BGB § 463 in: Münchener Kommentar, Kn. 17; WERTENBRUCH, BGB § 463 in: Soergel BGB Kommentar, Kn. 60. Bu konuda ayrıntılı açıklamalar için bkz.: DAUM, BGB § 463 in: BeckOGK BGB, Kn. 71.1. Zira böyle bir durumda, önalım hakkı yükümlüsünün, hakkın konusu şeyi satmaya yönelik gerçek ve geçerli bir iradeye sahip olduğu yönünde bkz.: OKUR, Önalım, s. 176.

⁶⁰ WERTENBRUCH, BGB § 463 in: Soergel BGB Kommentar, Kn. 60. Zira bu durumda, önalım hakkı yükümlüsü, iptal edilen hukukî işlemdeki şartlarla hakkın konusu şeyi satmak istemektedir. Bu yönde bkz.: GRUNEWALD, BGB § 463 in: Erman BGB, Kn. 11.

⁶¹ WESTERMANN, BGB § 463 in: Münchener Kommentar, Kn. 17; SAENGER, BGB § 463 in: Nomos Kommentar, Kn. 4; SCHURIG, s. 145; OLG Hamm OLG 2001, 172. Alıcı üçüncü kişi tarafından sözleşmenin iptal edilmesinin önalım olayının gerçekleşmesine hiçbir etkisi olmadığı şeklinde aksi yöndeki görüş için bkz.: BERGER, BGB § 463 in: Jauernig BGB, Kn. 18.

İkinci olarak, iptal hakkına önalım hakkı yükümlüsünün sahip olduğu durumlarda ise mesele artık iptal sebebi göz önüne alınarak çözümlenir. Buna göre, önalım hakkı yükümlüsü tarafından önalım olayı iptal edilmiş ise artık önalım hakkı kullanılamaz⁶². Önalım hakkı kullanıldıktan sonra iptal sebebinin hak sahibine karşı ileri sürülüp sürülemeyeceği sorusu ise iptal müeyyidesi ile korunan menfaat göz önüne alınarak cevaplanır.

İlk olarak, önalım hakkı yükümlüsü, üçüncü kişi ile hukukî işlemi korkutma veya yanılma gibi sebeplerle yapmış olabilir. Böyle bir durumda, hukukî işlemin iptali ile birlikte önalım olayı hiç gerçekleşmemiş kabul edilir. Önalım hakkı kullanılmış ise hakkın kullanımı da geçersiz olur⁶³. Örneğin; önalım hakkı yükümlüsünün korkutularak hukukî işlemi yapması halinde durum böyledir.

İkinci olarak, iptal sebebinin kaynağını, kimi zaman, önalım hakkı yükümlüsünün bilhassa ekonomik menfaatlerinin korunmasına yönelik düşünce oluşturabilir. Daha doğru bir deyişle, irade sakatlığının sebebi alıcının önemli niteliklerine ilişkin olabilir⁶⁴. Örneğin; alıcının şahsına ve yahut da finansal ödeme yönünden güvenilirliğine ilişkin yanılma hallerinde durum böyledir⁶⁵. Böyle bir durumda, önalım hakkı kullanılmasına rağmen hak sahibine karşı iptal sebebinin hala ileri sürülüp sürülemeyeceği meselesi ayrıca tartışmalıdır.

Öğretideki bir görüş, önalım hakkı kullanıldıktan sonra, hak sahibine karşı iptal sebebinin hiçbir şekilde ileri sürülemeyeceğini savunmaktadır⁶⁶. Öğretide yer alan ikinci görüş ise meseleyi önalım hakkının fonksiyonlarından hareket ederek ele almaktadır. Bu görüşe göre, önalım hakkı koruma fonksiyonu gözetilerek kurulmuşsa hak sahibine karşı iptal

⁶² DAUM, BGB § 463 in: BeckOGK BGB, Kn. 72; WESTERMANN, BGB § 463 in: Münchener Kommentar, Kn. 17; SCHURIG, s. 144 vd.

⁶³ SCHURIG, s. 144.

⁶⁴ SCHURIG, s. 144.

⁶⁵ WESTERMANN, BGB § 463 in: Münchener Kommentar, Kn. 17; SCHURIG, s. 144.

⁶⁶ DAUM, BGB § 463 in: BeckOGK BGB, Kn. 72; WESTERMANN, BGB § 463 in: Münchener Kommentar, Kn. 17; SCHURIG, s. 144; FAUST, BGB § 463 in: BeckOK BGB, Kn. 29.

sebebi her zaman ileri sürülebilir⁶⁷. Buna karşın, hakkın iktisap fonksiyonu ön planda ise aynı çözüm yolunu benimsemek hakkın iktisap fonksiyonuna zarar verir. Dolayısıyla da iptal sebebinin hak sahibine karşı artık ileri sürülemeyeceği kabul edilmelidir⁶⁸.

Öğretide yer alan üçüncü görüşe bakıldığında ise bu görüşün de ikinci görüş ile aynı sonuca ulaştığı görülmektedir. Zira bu fikri savunan yazarlara göre de önalım hakkı yükümlüsü iptal sebebinin hak sahibine karşı ileri sürebilmektedir. Ancak bunun tek istisnasını hakkın kullanımından sonraki zaman diliminde önalım olayının iptal edilmiş olması ve bu iptal sebebinin de önemli nitelikte olmadığı kabul edildiği haller oluşturur⁶⁹.

İlk görüş, taraf menfaatlerini önalım hakkı yükümlüsü aleyhine bozması; ikinci görüş ise subjektif ve tayini güçlük arz eden taraf saiklerine göre meseleyi çözmeye çalışması yönüyle eleştiriye açıktır. Bu sebeple de somut olaya göre çözüm yolu sunan üçüncü görüş bize göre en makul yaklaşım olarak gözükmektedir.

C. Değerlendirme ve Kanaat

İptal müeyyidesine tabi olan hukukî işlemlerin önalım hakkına etkisi Türk, İsviçre ve Alman hukukunda ikili bir ayırıma tabi tutularak ele alınmıştır. Bu kapsamda, önalım hakkı henüz kullanılmamış ise üç hukuk sisteminde de benimsenen çözüm yolu aynıdır. Önalım olayı geçmişe etkili olarak ortadan kalkmış olur. Eğer önalım hakkı kullanılmış ise bu kullanım da geçersiz olur⁷⁰.

⁶⁷ SCHURIG, s. 144; GRUNEWALD, BGB § 463 in: Erman BGB, Kn. 11. Koruma fonksiyonunda temel amaç hakkın konusu şeyin üçüncü kişiye satışını engellemektir. Dolayısıyla, önalım hakkı sahibi, iptal sebebi kendisine karşı ileri sürülebilecek olsa bile önalım hakkını normal şartlarda kullanmak niyetinde değildir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz.: ALPMANN-PIEPER, BGB § 463 in: jurisPK-BGB, Kn. 7; GRUNEWALD, BGB § 463 in: Erman BGB, Kn. 1; WERTENBRUCH, BGB § 463 in: Soergel BGB Kommentar, Kn. 10-11.

⁶⁸ SCHURIG, s. 144; DAUM, BGB § 463 in: BeckOGK BGB, Kn. 72. İktisap fonksiyonu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz.: ALPMANN-PIEPER, BGB § 463 in: jurisPK-BGB, Kn. 6; GRUNEWALD, BGB § 463 in: Erman BGB, Kn. 1; WERTENBRUCH, BGB § 463 in: Soergel BGB Kommentar, Kn. 10-11.

⁶⁹ GRUNEWALD, BGB § 463 in: Erman BGB, Kn. 11.

⁷⁰ Türk hukuku bağlamında, bu cümleyi, “Önalım davası açılmış ise bu dava konusuz kalır” şeklinde anlamak gerekir.

İptal müeyyidesinin önalım hakkı kullanıldıktan sonraki etkisi ise Türk, İsviçre ve Alman hukuk sistemlerinde tamamen farklıdır. Türk-İsviçre hukuku bu konuda aynı çözüm yolunu benimsemektedir. Yani iptalin etkisi önalım hakkının henüz kullanılmadığı aşamadaki gibidir. Dolayısıyla hakkın kullanılmış olup olmaması hiçbir şekilde dikkate alınmaz. Bu yönüyle de önalım hakkı yükümlüsünü koruyan bir çözüm yolu benimsenmiştir. Alman hukukunda ise mesele ikili bir ayırımı tabi tutularak çözüme kavuşturulmuştur. Eğer iptal hakkı sahibi alıcı ise önalım hakkının kullanımı geçerli olmaya devam etmekte ve hak sahibi korunmaktadır. İptal hakkı sahibinin önalım hakkı yükümlüsü olduğu durumlarda ise somut olay adaletine göre sonucun belirlendiği bir çözüm yolu benimsenmektedir.

Kanaatimizce, Türk-İsviçre hukuku bakımından, Alman hukukunda yer alan çözüm yolunu benimsemek daha doğru gözükmektedir. Zira her şeyden önce, Türk ve İsviçre kanun koyucuları, hakkın kullanılma anına TBK md. 241/II ile OR Art. 216d/II hükümlerinde⁷¹ özel bir anlam yüklemiştir. Benzer düzenlemeye yer vermeyen Alman hukukunda Türk-İsviçre hukukundaki anlayışa paralel bir çözüm yolu benimsenmiş iken, bizatihi Türk-İsviçre hukukunda farklı bir sonuca ulaşmak bize göre doğru değildir.

İkinci olarak, iptal sebebinin alıcı üçüncü kişinin şahsından kaynaklandığı durumlarda, önalım hakkı yükümlüsünün satışa ilişkin iradesi geçerli ve o bu iradeyi de önalım hakkını nazara alarak açıklamaktadır⁷². Önalım hakkı sahibi ise önalım hakkı yükümlüsünün sözleşmede tarafını serbestçe belirlediği bir kişidir. Eğer onun bu seçimi sakata uğramış olsa idi zaten önalım hakkı sözleşmesi ayrıca iptal edilebilirlik müeyyidesine sahip olur idi. Dolayısıyla, alıcı üçüncü kişinin sahip olduğu iptal hakkı bu açıdan hiçbir öneme sahip olmamalıdır.

Üçüncü olarak, iptal sebebinin önalım hakkı yükümlüsünden kaynaklandığı durumlarda ise somut olaya göre değerlendirme yapılması en isabetli yol gibi görünmektedir. Bu kapsamda, hak sahibine karşı önalım

⁷¹ İlgili hükümlerin kapsamında iptal edilebilirlik müeyyidesine tabi hukukî işlemler yer almamaktadır.

⁷² RÜEGG, Kn. 552; OKUR, Önalım, s. 175.

olayını oluşturan hukukî işlemin iptalinin ileri sürülebileceği sonucuna ulaşıyor ise önalım hakkı hiç kullanılmamış kabul edilmelidir. Önalım hakkının kullanılma anına kadar geçen süre de sürelerin hesaplanmasında dikkate alınmamalıdır. Bu sebeple, önalım olayının daha sonra tekrar gerçekleşmesi durumunda kullanım süreleri en baştan işlemeye başlamalıdır. Kullanım sürelerinin hak düşürücü niteliği de kanaatimizce bunu gerektirmektedir. Bunun gibi, önalım hakkının kullanılmasyla beraber kurulan satış sözleşmesi de önalım olayının iptali ile hukukî sebebinin yitirmekte ve geçersiz olmaktadır. Başka bir deyişle, hakkın kullanımını da geçmişe etkili olarak ortadan kalkmaktadır⁷³. Eğer önalım hakkı sahibi, önalım hakkı yükümlüsüne bir ödeme yapmış ise bu ödemeyi sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edebilmelidir.

IV. ASKIDA HÜKÜMSÜZLÜK MÜEYYİDESİNE TABİ HUKUKİ İŞLEMLER

A. Türk – İsviçre Hukuku

Önalım olayını oluşturan hukukî işlemin askıda hükümsüz olduğu durumlar söz konusu olabilir. Türk-İsviçre hukuku bu tür hukukî işlemlerde meselenin çözümünü askıda hükümsüzlük sebebinin kaynaklandığı tarafa göre belirlemektedir.

İlk olarak, askıda hükümsüzlük, önalım olayını oluşturan hukukî işlemdeki alıcı taraftan kaynaklanmış olabilir. Örneğin; alıcı üçüncü kişinin sınırlı ehliyetsiz olması sebebiyle işleme veli ya da vasinin icazeti gerekebilir. Böyle bir durumda, önalım olayı, TBK md. 241/II ve OR Art. 216d/II hükümleri gereği hukukî işlemin yapıldığı anda gerçekleşmiş kabul edilir⁷⁴. Böylelikle, iki yıllık mutlak süre bu andan itibaren; üç aylık nisbî süre ise hak sahibinin bilgilendirilmesiyle birlikte işlemeye başlar.

TBK md. 241/II ve OR Art. 216d/II hükümlerinin öngördüğü çözüm yolu kanaatimizce isabetlidir. Zira, hukukî işleme icazet verilmesine

⁷³ AKBAY, s. 724.

⁷⁴ BINDER, OR Art. 216d in: CHK-Handkommentar, Kn. 10; BRÜCKNER, Kn. 96; SIMONIUS/SUTTER, § 11 N. 61; STREBEL, Kn. 220 ve 431; OKUR, Önalım, s. 181-182; ARAL/AYRANCI, s. 263-264; DEMİRBAŞ, s. 260; AKBAY, s. 724; KIZIR, s. 1788; SİR-MEN, s. 473. Böylelikle, Türk-İsviçre hukuk öğretisi ve uygulamasında halihazırda kabul edilen bu yaklaşım TBK md. 241/II ve OR Art. 216d/II hükümleri ile birlikte hukukî dayanağa kavuşturulmuştur.

yönelik işlem her ne kadar bir salt iradî koşul gibi düşünülebilirse de, bu yetki, en nihayetinde velayet ya da vesayetin kötüye kullanılmaması şartına bağlı olarak sınırlandırılmıştır. Dolayısıyla salt iradî koşuldaki gibi bir keyfiyet burada yer almaz. Bu sebeple de tesadüfî nitelikteki geciktirici koşulda kabul edilen çözüm yolunun benimsenmesi daha isabetlidir. Ancak bu noktada, benzerliğin, yalnızca önalım olayının gerçekleşme anı bakımından bulunduğunu da söylemek gerekir. Bunun dışında, hak sahibi ile yükümlü arasında kurulan satış sözleşmesi TBK md 241/II ve OR Art. 216d/II hükümlerinin açık lafzı karşısında herhangi bir koşula bağlı olmaksızın kurulmuş sayılır. Daha açık bir deyişle, önalım hakkı sahibinin tarafı olduğu satış sözleşmesi önalım olayına icazet verilmesi koşuluyla bağlı olarak kurulmuş olmaz. Dolayısıyla da sözleşme kurulduğu andan itibaren hüküm ve sonuçlarını doğurmaya başlar. Mamafih, bu sonucun, önalım hakkı sahibi açısından önemli bir sakıncası bulunmaktadır. Özellikle önalım hakkının kullanımına ilişkin saikin temelini koruma fonksiyonunun⁷⁵ oluşturduğu hallerde bu durum daha belirgindir⁷⁶.

Gerçekten de önalım olayının askıda hükümsüz olduğu ve fakat önalım olayının gerçekleşme anının hukukî işlemin kurulma anı olarak kabul edilmesi durumunda şöyle bir sorun ortaya çıkmaktadır: Önalım hakkı sahibinin hakkın koruma fonksiyonu kapsamında asıl amacı hakkın konusu şeyin üçüncü kişilerce iktisabını engellemekten ibarettir. Yoksa, hakkın konusu şeyi iktisap etme amacı yoktur. Ancak askıda hükümsüz işlemlerde bu iktisabın engellenip engellenmediği konusunda bir belirsizlik söz konusudur. Zira önalım olayının ayakta kalıp kalmayacağı henüz bilinmemektedir. Ancak öte yandan da hakkın kullanım süreleri⁷⁷ işlemeye başlamaktadır. Eğer önalım hakkı sahibi, üç aylık süre içerisinde hakkı kullanmaz ve daha sonra önalım olayına icazet verilir ise hak sahibi hakkın konusu şeyi iktisap etme imkânını kaybetmektedir.

⁷⁵ Önalım hakkında, koruma fonksiyonu, hakkın konusu şeyin üçüncü kişilere satışını engellemeyi ifade eder. Yani önalım hakkı sahibinin esas amacı aslında hakkın konusu şeyi satın almak değildir. Önalım hakkının asıl amacı yalnızca önalım hakkının tesisi sağlamak suretiyle bu amaca ulaşmaktan ibarettir. Önalım hakkının kullanılması ise son çaredir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz.: GÜNDAY, Alım Hakkı, s. 75 vd.

⁷⁶ RÜEGG, Kn. 570.

⁷⁷ Üç aylık sürenin başlaması için elbette bilgilendirme yükümlülüğünün yerine getirilmesi şartı burada da aranmaktadır.

Ancak o, üç aylık süre içerisinde hakkı kullanmak konusunda da henüz karar verebilmiş değildir. Çünkü önalım olayına icazet verilmeyecek ise hak sahibi açısından hakkın kullanılmaması daha makul ve ekonomik bir yoldur. İşte bu sebeple, İsviçre hukukunda haklı olarak, önalım hakkı sahibinin, önalım hakkını koşula bağlı olarak kullanabileceği savunulmaktadır⁷⁸. Yani, hak sahibi, önalım olayına ilişkin hukukî işleme icazet verilmesi koşuluna bağlı olarak önalım hakkını kullanabilmelidir.

Askıda hükümsüzlüğün önalım hakkı yükümlüsünden kaynaklandığı durumlarda ise önalım olayının gerçekleşme anı icazetin verildiği andır⁷⁹. Örneğin; önalım hakkının konusu bir aile konutu ise aile konutunun satışında diğer eşin rızası ile birlikte önalım olayı gerçekleşmiş olur⁸⁰. Yani bu durumda, sanki bir salt iradî koşula bağlı işlem varmış gibi mesele çözümlenmektedir.

Türk-İsviçre hukukunda bu görüş oldukça eleştirilmiştir. Bunun sonucu olarak, askıda hükümsüzlüğün önalım hakkı yükümlüsünden kaynaklandığı durumlarda da önalım olayının gerçekleşme anının hukukî işlemin yapıldığı an olması gerektiği ifade edilmiştir⁸¹. Bunun en temel gerekçelerinden biri ise İsviçre Federal Mahkemesi'nin askıda hükümsüz işlemlerde, icazetin, önalım hakkının kullanımı için bir ön şart olmadığını ifade ettiği karardır⁸². Buna ilaveten, icazetin, teknik anlamda bir koşul

⁷⁸ RÜEGG, Kn. 570.

⁷⁹ BINDER, OR Art. 216d in: CHK-Handkommentar, Kn. 10; MEIER-HAYOZ, Vorkaufsfall, s. 272, dpn.49; SIMONIUS/SUTTER, § 11 N. 61; STREBEL, Kn. 219 vd. ile 239 vd.; OKUR, Önalım, s. 180-181; KİZİR, s. 1788.

⁸⁰ RÜEGG, Kn. 571.

⁸¹ Türk Hukukunda OKUR bu görüşü şu cümlelerle eleştirmektedir: “Geciktirici-tesadüfi şartla askıda hükümsüz işlem arasında kurulacak benzerlik sonrasında, geciktirici şartla bağlı işlemde önalım olgusunun gerçekleştiği tarih sözleşmenin kurulduğu tarih kabul edildiğine göre, yetkili makamın onayına kadar askıda hükümsüz olan satış işleminde de önalım olgusunun gerçekleştiği tarih, askıda hükümsüz işlemin gerçekleştiği tarih olmalıdır. Halbuki İsviçre uygulaması bu durumda önalım olgusunun gerçekleştiği tarih olarak mahkemenin yani vesayet makamının kararını açıkladığı tarihi esas almıştır. Bahsedilen benzerlik dikkate alındığında, sözleşmenin yapılması önalım olgusunun gerçekleştiği tarih olarak kabul edilmeli, vesayet makamının onayı beklenmeksizin şufa hakkı alacaklısı hakkını kullanabilmelidir. Eğer vesayet makamı onay vermezse önalım olgusu da hükmünü yitirecek ve önalım alacaklısının önalım hakkını kullanmaya dönük beyanı geçersiz olacak veya önalım hakkını kullanmak üzere açmış olduğu yenilik doğuran dava düşecektir.” (OKUR, Önalım, s. 181-182’den naklen).

⁸² BGE 73 II 162 ff. (166 f.), E. 4a (RÜEGG, Kn. 569, dpn.1107’den naklen).

olmamakla birlikte bir hukukî koşul olarak ele alınabilirliği de ileri sürülen bir diğer gerekçeyi oluşturmaktadır⁸³.

Türk-İsviçre hukukunda askıda hükümsüzlüğün önalım hakkı yükümlüsünden kaynaklandığı hukukî işlemler bakımından önalım olayının icazetin verildiği anda gerçekleştiğini kabul eden görüşe öncelik vermek, hakkın muhtevası ve usul ekonomisi göz önüne alındığında, kanaatimizce daha isabetli gözükmemektedir. Zira bu tür askıda hükümsüz işlemlerde önalım hakkı yükümlüsünün satışa ilişkin iradesi henüz tamamlanmaya muhtaçtır. Dolayısıyla da önalım hakkı yükümlüsünün satışa yönelik tam ve geçerli bir iradesinden bahsetmek pek mümkün gözükmemektedir. Bu kapsamda, İsviçre Federal Mahkemesi'nin ortaya koyduğu içtihadın aksine, burada önalım hakkı yükümlüsünün satışa yönelik açık ve geri dönülemez nitelikte bir iradesinden bahsetmek oldukça güçtür.

Öte yandan, önalım olayının gerçekleşip gerçekleşmemesi meselesi tamamen önalım hakkı yükümlüsünün iradesine bağlı bir husustur⁸⁴. Oysa, askıda hükümsüzlüğün önalım hakkı yükümlüsünden kaynaklandığı hallerde ise bu irade henüz tam değildir. Askıda hükümsüzlüğün üçüncü kişiden kaynaklandığı durumda ise önalım hakkı yükümlüsünün satışa yönelik iradesini tam ve geçerli kabul etmek gerekmektedir. İşte bundan dolayıdır ki, Türk-İsviçre hukukunda askıda hükümsüzlüğün kaynağına göre bir ayırım yapılmak suretiyle mesele ele alınmıştır.

Son olarak, önalım hakkı sahibine hakkı kullanma imkânını tanıyıp daha sonra icazetin verilmediği durumlarda hakkın kullanımını geçersiz kılmanın da pratik hiçbir faydası yoktur. Bundan dolayı da TBK md. 241/II ve OR Art. 216d/II hükümlerinin kapsamı bilinçli bir şekilde "*alıcının şahsından kaynaklanan*" sebeplerle sınırlandırılmıştır. Çünkü, önalım hakkı yükümlüsünün şahsından kaynaklanan sebeplerin varlığı halinde

⁸³ RÜEGG, Kn. 573.

⁸⁴ GÜNDAY, Alım Hakkı, s. 93; ISLER, Leana Maira, Die im Grundbuch vormerkbaren persönlichen Rechte Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrecht Miete und Pacht und ihre steuerrechtliche Behandlung, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, Zürich 1989, s. 14; RÜEGG, Rn.532; GIGER, OR Art. 216 in: Berner Kommentar, Kn. 79, 88 ve 116; WESTERMANN, BGB § 463 in: Münchener Kommentar, Kn. 1; WERTENBRUCH, BGB § 463 in: Soergel BGB Kommentar, Kn. 1 ve ayrıca dipnot 125'te yer alan açıklamalar.

olması gereken, bize göre, icazetin verilip verilmeyeceğine ilişkin bir karar verilmesi için karşı tarafa makul bir süre tanımaktır. Eğer bu sürenin sonunda hala icazet verilmemiş ise önalım olayı artık hiç gerçekleşmemiş kabul edilmelidir.

B. Alman Hukuku

Alman hukukunda önalım olayının gerçekleşme anına ilişkin olarak askıda hükümsüzlük müeyyidesine tabi hukukî işlemlere yaklaşım oldukça farklıdır. Gerçekten de Alman hukuk öğreti ve uygulaması askıda hükümsüzlüğün kimden kaynaklandığı noktasında bir ayırıma yer vermeden meseleyi ele almaktadır. Dolayısıyla tartışmalar, Türk-İsviçre hukukundan farklı olarak, daha ziyade önalım olayının gerçekleşme anı noktasında toplanmaktadır. Bu noktada tartışmaların odağında ise geciktirici koşul müessesesi yer almaktadır⁸⁵.

Nitekim Alman hukukunda **SCHURIG** ve **LARENZ** bu konuyu incelediklerinde askıda hükümsüz ve geciktirici koşula bağlı işlemler arasındaki şu farka dikkat çekmişlerdir: Her iki hukukî işlem de aslında hüküm ve sonuçlarını doğurabilme bakımından bir bekleme sürecindedir. Ancak geciktirici koşula bağlı bir hukukî işlem unsurları bakımından tam ve kurulmuş haldedir. Oysa askıda hükümsüz bir işlemde hala tamamlanması gereken bir onay aşaması vardır⁸⁶. Ancak bunun yanında aralarındaki benzerlik de göz ardı edilemez. Bu sebeple söz konusu iki hukukî işlem için farklı çözüm önerilerini sunmayı gerektirecek açık ve net bir sebepten bahsetmek mümkün değildir⁸⁷.

Öğretide taraftar bulmayan ve **WESTERMANN** tarafından ileri sürülen ilk görüşe göre, önalım olayı, askıda hükümsüz işlemin yapıldığı anda gerçekleşmiş olur. Bunun sonucu olarak önalım hakkının kullanımı

⁸⁵ Alman hukukunda, geciktirici koşul müessesesi, askıda hükümsüz hukukî işlemlere ilişkin tartışmalarda önemli bir yere sahiptir. Bunun sebebi, geciktirici koşuldan ayrılan bir çözüm yolunun benimsenip benimsenmemesi gerektiğine ilişkin sorunun cevabının uzunca bir süre yanıtız kalmış olmasıdır.

⁸⁶ **SCHURIG**, s. 146.

⁸⁷ **SCHURIG**, s. 146.

da mümkündür⁸⁸. Hal böyle olunca, hakkın kullanımına ilişkin süreler de bilgilendirme ile birlikte işlemeye başlar.

Öğretide yer alan baskın ikinci görüşe göre ise askıda hükümsüz işlemler adeta henüz bitmemiş birer hukukî işlemlerdir. Bundan dolayı da henüz tamamlanmadan bir önalım olayı teşkil etmeleri mümkün değildir⁸⁹. Bu sonuç hem yetkili makam hem de yasal temsilci tarafından verilecek olan onay hallerinin tümü için geçerlidir⁹⁰. Ne zaman ki hukukî işlemdeki eksik unsur tamamlanır, önalım olayı, işte o zaman gerçekleşmiş kabul edilir. Bu sebeple de önalım hakkı sahibinin, bekleme ve işlemin tamamlanması halinde bu hususta kendisinin bilgilendirilmesini bekleme hakkı vardır⁹¹. Bilgilendirme yapıldığı andan itibaren de kullanım süresi işlemeye başlar⁹². Aksi yönde bir yorum, önalım hakkının muhtevasında bulunan bilhassa koruma fonksiyonu ile taraflar arasındaki menfaat dengesini yanlış yorumlamak olur⁹³. Son olarak, askıda hükümsüz işlemlerde de önalım hakkının, tıpkı geciktirici koşula bağlı

⁸⁸ WESTERMANN, Harry, Sachenrecht: Ein Lehrbuch, 5., neu bearb. Aufl., C.F. Müller Verlag, Karlsruhe 1966, s. 624.

⁸⁹ SCHURIG, s. 145-146; DAUM, BGB § 463 in: BeckOGK BGB, Kn. 82; FAUST, BGB § 463 in: BeckOK BGB, Kn. 27; GRUNEWALD, BGB § 463 in: Erman BGB, Kn. 14; WESTERMANN, BGB § 463 in: Münchener Kommentar, Kn. 18; WERTENBRUCH, BGB § 463 in: Soergel BGB Kommentar, Kn. 58; ALPMANN-PIEPER, BGB § 463 in: jurisPK-BGB, Kn. 29; BGH v. 04.06.1954 - V ZR 18/53 - BGHZ 14,1-6; BGH v. 15.06.1960 - V ZR 105/59 - BGHZ 32, 383-390. Askıda hükümsüz hukukî işlemin kurulmasından sonra tesis edilen bir önalım hakkında ilgili hukukî işlemin daha sonra geçerli hale gelmesi halinde bir önalım olayının varlığından bahsedilemeyeceğine ilişkin görüş için bkz.: DAUM, BGB § 463 in: BeckOGK BGB, Kn. 84.

⁹⁰ WERTENBRUCH, BGB § 463 in: Soergel BGB Kommentar, Kn. 58; FAUST, BGB § 463 in: BeckOK BGB, Kn. 27.

⁹¹ BGHZ 23, 342 (344) = NJW 1957, 830; BGHZ 32, 383 (388) = NJW 1960, 1808; BGHZ 110, 232 (235) = NJW 1990, 1473; OVG Magdeburg LKV 2002, 187.

⁹² ALPMANN-PIEPER, BGB § 469 in: jurisPK-BGB, Kn. 9; WERTENBRUCH, BGB § 463 in: Soergel BGB Kommentar, Kn. 58 ve BGB § 469 in: Soergel BGB Kommentar, Kn. 6. Askıda hükümsüz hukukî işlemin henüz tamamlanmadan kullanım süresinin başlamayacağı yönündeki görüş için ayrıca bkz.: ALPMANN-PIEPER, BGB § 463 in: jurisPK-BGB, Kn. 29. Aslında bu sonuç, geciktirici koşula bağlı önalım olayında kabul edilen çözümle birebir aynıdır. Aradaki tek fark ise önalım olayının gerçekleşme anıdır. Ancak, Alman hukukunda, kullanım süreleri bakımından mutlak bir süreye yer verilmemiştir. Nisbî kullanım sürelerinin başlangıcı ise aynıdır. Hal böyle olunca da iki müessese arasındaki fark yalnızca teorik olup pratik anlamda hiçbir fark ortaya çıkmamaktadır.

⁹³ SCHURIG, s. 146.

hukukî işlemlerde olduğu gibi, hukukî işleme onay verilmesi koşuluna bağlı olarak kullanılabileceğini kabul etmek gerekir⁹⁴.

C. Değerlendirme ve Kanaat

Türk-İsviçre hukukunda askıda hükümsüz hukukî işlemlerin önalım olayına etkisi ikili bir ayırımı tabi tutularak incelenmiştir. Alman hukukunda ise meseleye yaklaşım oldukça yeknesaktır.

Alman hukukunda askıda hükümsüz hukukî işlemler tamamlayıcı unsur ile birlikte önalım olayının gerçekleşmesi sonucunu doğurur. Türk-İsviçre hukukunda da askıda hükümsüzlüğün önalım hakkı yükümlüsünden kaynaklandığı hallerde çözüm bu şekildedir. Bunun dışında, askıda hükümsüzlüğün alıcıdan kaynaklandığı durumlar ise TBK md. 241/II ve OR Art. 216d/II'de düzenlenmiştir. Bu noktada bizim kanaatimize göre olması gereken ise, Türk-İsviçre hukukundaki ilgili düzenlemelere yer verilmemiş olsa idi, Alman hukukundaki çözüm yolunun benimsenmesi gerektiği yönündedir. Zira askıda hükümsüz bir hukukî işlem henüz tamamlanmaya muhtaç bir hukukî işlemdir. Ancak, Türk-İsviçre kanun koyucuları, alıcıdan kaynaklı askıda hükümsüzlüğü hükmün muhtevasına almak suretiyle önalım hakkı sahibini korumayı tercih etmiştir. Bu noktada, Türk-İsviçre hukukunda, önalım hakkı yükümlüsünden kaynaklı askıda hükümsüzlük hallerinde, önalım olayının hukukî işlemin yapılması ile birlikte gerçekleşmesi gerektiğini savunan görüşün sunduğu gerekçeler ise isabetsiz gözükmektedir. Çünkü kanaatimiz TBK md. 241/II ve OR Art. 216d/II hükümlerinin istisnaî nitelikte oldukları yönündedir. Bu sebeple, hükmün kapsamını genişleten bir yoruma gidilmesi mümkün değildir.

Son olarak, askıda hükümsüz bir hukukî işlem henüz önalım hakkı tesis edilmeden yapılmış ve daha sonra önalım hakkı tesis edilmiş olabilir. Böyle bir durumda, hukukî işleme onay verilmesi halinde önalım hakkının kullanılabilir olup olmadığı sorusu akla gelmektedir. Türk-İsviçre hukukunda bu soruyu ele alıp cevaplayan bir görüşe rastlanmamaktadır.

⁹⁴ WERTENBRUCH, BGB § 463 in: Soergel BGB Kommentar, Kn. 58; DAUM, BGB § 463 in: BeckOGK BGB, Kn. 82; FAUST, BGB § 463 in: BeckOK BGB, Kn. 27; OLG Frankfurt (30.11.06) OLG 16, 412; OLG Frankfurt (11.6.07) Recht 1908; BGH WM 1991, 1811; BGHZ 139, 920 = NJW 1998, 2352.

Alman hukukunda bizim de katıldığımız baskın görüş ise meseleyi tıpkı koşula bağlı hukukî işlemlerdeki gibi çözmektedir. Yani böyle bir durumda bir önalım olayından bahsedilemez. Askıda hükümsüzlüğün geçmiş etkili olarak ortadan kalkması da aksi yönde bir yorumu gerekli kılmaz⁹⁵. Çünkü burada önalım hakkı sahibini koruma düşüncesi artık söz konusu değildir⁹⁶.

SONUÇ

Önalım hakkı, hak sahibine, tek taraflı olarak bir satış sözleşmesi kurma ve böylelikle hakkın konusu şeyin mülkiyetini iktisap etme imkânı veren bir yenilik doğuran haktır. Hak sahibinin sahip olduğu bu yetkinin kullanımı ise bir önalım olayının gerçekleşmesine ihtiyaç duyar.

Önalım olayı, hakkın konusu şeyi konu alan satış veyahut da ekonomik anlamda satışa eşdeğer bir hukukî işlemi ifade eder. Önalım olayının gerçekleşmesi ise bu hukukî işlemin geçerli olarak kurulması anlamına gelir.

Önalım olayının gerçekleşme anı bakımından koşula bağlı, iptal edilebilir ya da askıda hükümsüz hukukî işlemler önemli bir yere sahiptir. Bu noktada koşula bağlı hukukî işlemlerde meseleyi bozucu ve geciktirici koşul şeklinde ikili bir ayırım yaparak ele almak gerekir. İlk olarak, bozucu koşula bağlı hukukî işlemlerin önalım olayının gerçekleşmesine etkisini tıpkı koşula bağlı olmayan hukukî işlemlerdeki gibi kabul etmektir. Geciktirici koşula bağlı hukukî işlemler bakımından ise önalım olayının gerçekleşme anını yeknesak bir şekilde koşulun gerçekleştiği an olarak tayin etmek en makul çözüm yoludur.

İptal edilebilirlik müeyyidesine tabi olan hukukî işlemler bakımından ise en isabetli çözüm yolunu, kanaatimizce, hakkın kullanılma anı ve iptal sebebinin kaynağını dikkate alarak meseleyi ele alan Alman hukuku sunmaktadır. Bu kapsamda, iptal hakkına alıcının sahip olduğu durumlarda önalım hakkının kullanımını geçerli kabul etmek ve önalım hakkını sahibini korumak gerekmektedir. İptal hakkına önalım hakkı

⁹⁵ WESTERMANN, BGB § 463 in: Münchener Kommentar, Kn. 18; LG Frankfurt NJW-RR 1996, 1080.

⁹⁶ WESTERMANN, BGB § 463 in: Münchener Kommentar, Kn. 18.

yükümlüsünün sahip olduğu hallerde ise somut olay adaletine göre meseleyi çözmek en makul yoldur.

Askıda hükümsüzlük müeyyidesine tabi hukukî işlemlerde ise kural olarak tamamlayıcı unsurla birlikte önalım olayı gerçekleşmiş kabul edilmelidir. Ancak, Türk-İsviçre hukukunda yer alan TBK md. 241/II ve OR Art. 216d/II hükümleri, askıda hükümsüzlüğün alıcıdan kaynaklandığı durumlar için bu kuraldan ayrılan istisnaî bir düzenlemeye yer vermiştir. Olması gereken ise, bize göre, tıpkı Alman hukukundaki gibi askıda hükümsüzlük müeyyidesine tabi hukukî işlemlerde de yeknesak bir çözüm yolu ortaya koymaktır. Bu ise TBK md. 241/II ve OR Art. 216d/II hükümlerinin askıda hükümsüzlüğe ilişkin düzenlemelerinin ilgası ya da önalım hakkı yükümlüsünden kaynaklı askıda hükümsüzlük hallerinin de bu hükümlerin kapsamına dahil edilmesiyle mümkündür.

KAYNAKÇA

- AKBAY**, Direnç: “Anonim Ortaklık Pay Sahipleri Arasında Yapılan Önalım Hakkı İçeren Sözleşmeler”, İstanbul Hukuk Mecmuası, Cilt 77, Sayı 2, 2019, 697-746.
- AKÇAAL**, Mehmet: Eşya Hukuku, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2023.
- ALLGÄUER**, Oskar: Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufsrecht nach dem schweizerischen Zivilgesetzbuches, H. R. Sauerländer & Co. Verlag, Aarau 1918.
- ARAL**, Fahrettin/**AYRANCI**, Ahmet: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 15. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022.
- ATAMULU**, İsmail: “Önalım Hakkı Vasiyeti”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 30, Sayı 3, 2022, 1481-1513.
- BECK-OK BGB** - Beck'sche Online-Kommentare (Herausgegeben von Prof. Dr. Wolfgang Hau und Prof. Dr. Roman Poseck), 69. Edition, C.H.Beck Verlag, München 2024.
- BRÜCKNER**, Christian: Der Grundstückskauf Vorkaufsvertrag, Kaufsrechtsvertrag, Begründung von Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechten, Erschienen in: Alfred Koller, Der Grundstückskauf - § 10 Verwandte Verträge (Vorvertrag, Vorkaufsvertrag, Vertrag auf Begründung eines Kaufsrechts bzw. Rückkaufsrechts), 2. Auflage, Stämpfli Verlag AG, Bern 2001.
- CHK-Handkommentar zum Schweizer Privatrecht**, Einzelne Vertragsverhältnisse - Art 184-529 OR und Innominatverträge (Michael Hochstrasser/Tina Huber-Purtschert/Eva Maissen), 4. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich 2023.
- DEMİRBAŞ**, Feride: “Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 65, Sayı 2, 2016, 249-278.
- DEMİRSATAN**, Barış: “Taşınmazlara İlişkin Olarak Tanınan Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 11, Sayı 145-146, 2016, 905-946.

- EREN**, Fikret: “Türk Medeni Kanununa Göre Yasal Önalım Hakkı”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt XII, Sayı 1-2, 2008, 103-126. (Kısaltılmışı: **EREN**, Yasal Önalım)
- EREN**, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2019. (Kısaltılmışı: **EREN**, Borçlar Özel)
- ERMAN BGB: Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar** mit Nebengesetzen (AGG, BVerSTG, EGBGB, ErbbauRG, ProdhaftG, VBVG, VersAusglG, WEG – teils in Auszügen) und Internationalem Privatrecht, (Herausgegeben von Prof. Dr. Dr. h.c. mult. Harm Peter Westermann/Prof. Dr. Barbara Grunewald/Rechtsanwalt Dr. Dr. h.c. Georg Maier-Reimer), 17. neu bearbeitete Auflage, Verlag Dr. Otto Schmidt, Koeln 2023.
- FASEL**, Urs: Kommentar zur Grundbuchverordnung (GBV) vom 23. September 2011, 2. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Zürich 2013.
- FEYZİOĞLU**, Feyzi Necmeddin: Şuf’a Hakkı, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1959. (Kısaltılmışı: **FEYZİOĞLU**, Şuf’a Hakkı)
- FEYZİOĞLU**, Feyzi Necmeddin: “Şuf’a Hakkının Kullanılması Mümkün Olan ve Olmayan Tasarruflar”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt XIX, Sayı 1-2, 1953, 222-269. (Kısaltılmışı: **FEYZİOĞLU**, Şuf’a Hakkının Kullanılması)
- GIGER**, Hans: Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band VI: Obligationenrecht, 2. Abteilung: Die einzelnen Vertragsverhältnisse, 1. Teilband: Kauf und Tausch, 3. Abschnitt: Der Grundstückkauf Art. 216–221 OR, Stämpfli Verlag AG, Bern 1997.
- GROSSKOMMENTAR BGB** - (Gesamtherausgeberschaft für das Zivilrecht: Beate Gsell/Wolfgang Krüger/Stephan Lorenz/Christoph Reymann), C.H.Beck Verlag, München 2024.
- GÜNDAY**, Harun Mirsad: Alım Hakkı, Adalet Yayınevi, Ankara 2021. (Kısaltılmışı: **GÜNDAY**, Alım Hakkı)
- GÜNDAY**, Harun Mirsad: “Türk, İsviçre ve Alman Hukukunda Önalım Hakkı Sürelerine İlişkin Hukukî Düzenlemeler”, Kırkkale Hukuk Mecmuası, Cilt 4, Sayı 2, 2024, 555-597. (Kısaltılmışı: **GÜNDAY**, Önalım Hakkı)

- HAAB**, Robert/**SIMONIUS**, August/**SCHERRER**, Werner/**ZOBL**, Dieter: Zürcher Kommentar Band/Nr. IV/1, Das Eigentum, Art. 641-729 ZGB Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Zweite Auflage in neuer Bearbeitung der entsprechenden Abschnitte des Kommentars von Prof. C. Wieland, 1909, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, Zürich 1977.
- ISLER**, Leana Maira: Die im Grundbuch vormerkbaren persönlichen Rechte Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrecht Miete und Pacht und ihre steuerrechtliche Behandlung, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, Zürich 1989.
- J. VON STAUDINGERS – Kommentar Zum Bürgerlichen Gesetzbuch** mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Buch 2 – Recht der Schuldverhältnisse §§ 433 – 480 (Kaufrecht), Neubearbeitung von Roland Michael Beckmann/Annemarie Matusche-Beckmann/Martin Josef Schermaier (Redaktor: Michael Martinek), Sellier de Gruyter Verlag, Berlin 2014.
- JAUERNIG BÜRGERLICHES GESETZBUCH** mit Rom-I-VO, Rom-II-VO, Rom-III-VO, EG-UnthVO/HUntProt und EuErbVO (Herausgegeben von Prof.Dr. Dres. h.c. Rolf Stürner), 19. Auflage, C.H.Beck Verlag, München 2023.
- JURIS PRAXISKOMMENTAR BGB**, Band I: Allgemeiner Teil §§1-240 (Verfasserangabe: Klaus Vieweg), (Gesamtherausgeber: Prof. Dr. Maximilian Herberger/Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. mult. Michael Martinek M.C.J./Helmut Rießmann/Prof. Dr. Stephan Weth), 5. Auflage, juris GmbH, Saarbrücken 2010.
- KIRKBEŞOĞLU, Nagehan**: Kanundan ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020.
- KİZİR**, Mahmut: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Satış İlişkisi Doğuran Haklar ve Özellikle Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt 22, Sayı 3, 2016, 1773-1796.
- MEIER**, Robert: “Das neue Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrecht - vier Neuerungen und drei Auslegungsfragen”, Aktuelle Juristische Praxis, 1994, 139-146.

MEIER-HAYOZ, Arthur: “Der Vorkaufsfall”, Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht, Sayı 45, 1964, 257-272. (Kısaltılmışı: **MEIER-HAYOZ**, Vorkaufsfall)

MEIER-HAYOZ, Arthur: Berner Kommentar, zum Schweizerischen Privatrecht, Band IV: Das Sachenrecht, 1. Abteilung, Das Eigentum, 3. Teilband: Grundeigentum II (ZGB Art. 680- 701), Stämpfli&Cie AG Verlag, Bern 1975. (Kısaltılmışı: **MEIER-HAYOZ**, ZGB in: Berner Kommentar)

MÜNCHENER KOMMENTAR zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 4 Schuldrecht – Besonderer Teil I §§ 433 – 534, Finanzierungsleasing – CISG (Redakteur: Dr. Dres. H.c. Harm Peter Westermann), 8. Auflage, C.H.Beck Verlag, München 2019.

NOELPP, Christoph: Eine Studie zur rechtlichen Erfassung des Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufsrechts, Helbing & Lichtenhahn Verlag, Basel und Frankfurt am Main 1987.

NOMOS HANDKOMMENTAR – Bürgerliches Gesetzbuch, Buch 2 Recht der Schuldverhältnisse (Herausgegeben von Schulze/Dörner/Ebert u.a.), 12. Auflage, Nomos Verlag, Baden 2024.

OĞUZMAN, M. Kemal/**SELİÇİ**, Özer/**OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe: Eşya Hukuku, Güncellenmiş ve Eklmeler Yapılmış 24. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2022.

OKUR, Sinan: “Önalım Olgusuna Dair Yeni Bir Kategori: Ekonomik Bakımdan Satışa Eşdeğer İşlem Kavramı Üzerine Mukayeseli Bir İnceleme (TBK m. 240/Art. 216c OR)”, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Cilt 9, Sayı 1, 2019, 101-258. (Kısaltılmışı: **OKUR**, Önalım)

OKUR, Sinan: “Roma, Türk-İsviçre ve Avrupa Sözleşme Hukukunda Koşul (Şart) Kavramı ve Hukuki Sonuçları Üzerine Karşılaştırmalı Bir İnceleme”, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 14, Sayı 1, 2019, 31-101. (Kısaltılmışı: **OKUR**, Koşul)

OR KOMMENTAR Schweizerisches Obligationenrecht - OFK - Orell Füssli Kommentar (Herausgeber: Jolanta Kren Kostkiewicz/Stephan Wolf/Marc Amstutz/Roland Fankhauser), 4. überarbeitete und erweiterte Auflage, Orell Füssli Verlag AG, Zürich 2023.

- PFÄFFLI**, Roland/**BYLAND**, Daniela: "Vorkaufsrecht, Kaufsrecht, Rückkaufsrecht An Grundstücken", *Anwaltsrevue: Das Praxismagazin des schweizerischen Anwaltsverbandes*, S. 6/7, 2013, 289-294.
- REY**, Heinz: "Die Neuregelung der Vorkaufsrechte in ihren Grundzügen", *Zeitschrift für Schweizerisches Recht*, Sayı 113, 1994, 59-72.
- RÜEGG**, Jonas: *Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte an Grundstücken*, Schulthess Verlag, Basel 2014.
- SALZGEBER-DÜRIG**, Erike: *Das Vorkaufsrecht und verwandte Rechte an Aktien*, Schulthess Juristische Medien AG Verlag, Zürich 1970.
- SCHMID**, Hans Peter: *Das Vorkaufsrecht*, Helbing & Lichtenhahn Verlag, Basel 1934.
- SCHUEMER**, Hans Theodor: *Das obligatorische Vorkaufsrecht: Theorie und Begriffsbestimmung*, Diss. Recht Zürich, Gutzwiller Verlag, Zürich 1925.
- SCHURIG**, Klaus: *Das Vorkaufsrecht im Privatrecht (Geschichte, Dogmatik, ausgewählte Fragen)*, Duncker & Humblot Verlag, Berlin 1975.
- SIMONIUS**, Pascal/**SUTTER**, Thomas: *Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Band 1: Grundlagen, Grundbuch und Grundeigentum*, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel 1995.
- SİRMEN**, Lale: *Eşya Hukuku*, 10. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022.
- SOERGEL BGB – BÜRGERLICHES GESETZBUCH** mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen Band 6/2 Schuldrecht 4/2 §§ 454-480 (begründet von Dr. Hs. Th. Soergel, Bayer. Hofrat - neu herausgegeben von Dr. W. Siebert, o. Professor der Rechte in Heidelberg), 13. neubearbeitete Auflage, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart 2009.
- STREBEL**, Joseph Lorenz: *Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht*, Schulthess Verlag, Zürich 2009.
- SUTTER-SOMM**, Thomas: "Einige Überlegungen zum Vorkaufsrecht", *Schweizerische Juristenzeitung*, Cilt 18, Sayı 81, 1985, 277-287.

TAMAN ŞIPKA, Şükran: Türk Hukukunda Kanunî Önalım (Şuf'a) Hakkı (MK. m. 659) Hukuki Niteliği ve Kullanma Koşulları, Alfa Basım Yayım, İstanbul 1994.

WESTERMANN, Harry: Sachenrecht: Ein Lehrbuch, 5., neu bearb. Aufl., C.F. Müller Verlag, Karlsruhe 1966.