



Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi
Hukuk Fakültesi Dergisi
Erzincan Law Review

Cilt/Vol: 29 Sayı/No: 2 Aralık/December 2025

**Yasal Önalım Hakkının İstisnası Olan Akrabalar Arası
Taşınmaz Satışının Muris Muvazaası Açısından
Değerlendirilmesi**

**An Assessment of Real Property Transfers Between Relatives,
Constituting an Exception to the Statutory Right of Pre-
Emption, in the Context of Inheritance Collusion**

  Öğr. Gör. Hüseyin Çağrı GÜLSEVEN*

 10.60002/ebyuhfd.1782477

ÖZ

Yasal önalım hakkı, paylı mülkiyete tabi olan bir taşınmazdaki paydaşlardan birinin payını üçüncü kişilere satması durumunda, diğer paydaşların satışa konu payı aynı şartlarla satın almasını sağlayan haktır. Yasal önalım hakkı kural olarak payın üçüncü kişilere satışında kullanılacak olsa da bunun bazı istisnaları vardır. Sözü edilen istisnalardan birisi de akrabalar arası satış işlemidir. Bu istisna, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'nun 27.03.1957 tarih ve 12/2 sayılı İçti-

* Yalova Üniversitesi, Çınarcık Meslek Yüksekokulu, Hukuk Bölümü, Adalet Programı.

Makale Bilgisi/Article Info: Araştırma Makalesi/Research Article

Geliş/Received: 11.09.2025 | **Kabul/Accepted:** 20.11.2025.

Bu makale, intihal programında taranmış ve iki (kör) hakem incelemesinden geçmiştir. This article was submitted in a plagiarism program and reviewed by two (blind) referees.

Atıf/Cite as: Hüseyin Çağrı Gülseven, “Yasal Önalım Hakkının İstisnası Olan Akrabalar Arası Taşınmaz Satışının Muris Muvazaası Açısından Değerlendirilmesi”, EBYÜ-HFD, C. 29, S. 2, Aralık 2025, (1351-1372).



Bu makale **Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası** lisansı ile lisanslanmıştır.

hadı Birleştirme Kararı ile düzenlenmiştir. Buna göre, paydaşın taşınmazdaki payını karısına, kocasına, çocuklarına veya akrabalarından birine tapu sicilinde satış göstererek yaptığı devir işlemi, miras hukuku veya bağışlama gibi bir amaçla yapılmışsa, bu satışta yasal önalım hakkı kullanılamaz.

Yasal önalım hakkının istisnası niteliğindeki bu satış işleminde, payı devralan yaptığı muvazaalı işleme dayanmaktadır. Kural olarak bu husus yasak olsa da içtihadı birleştirme kararı buna istisna getirmiştir. Payı devralanın kendi muvazaalı işlemine dayanması, yasal önalım hakkının kullanıldığı davada davanın reddini sağlıyor olsa da bu savunmanın muris muvazaası açısından başka sonuçları ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda çalışmamızda ilk olarak yasal önalım hakkı genel olarak açıklanmakta, akabinde akrabalar arası satış sözleşmeleri incelenmekte, sonrasında muris muvazaası şartları ile izah edilmekte ve son olarak ise akrabalar arası satış sözleşmelerinin muris muvazaası açısından sonuçları değerlendirilmektedir. Çalışmanın tamamında konu ile ilgili olduğu ölçüde Yargıtay kararlarına değinilmektedir.

Anahtar Kelimeler: Yasal Önalım Hakkı, Taşınmaz Satışı, Mirasbırakan, Muvazaa, Mirasçı.

ABSTRACT

The legal right of pre-emption entitles a co-owner of an immovable property held in joint ownership to purchase, under identical conditions, the share sold by another co-owner to a third party. While this right is, exercised in cases where the share is transferred to third parties, there exist certain exceptions. One such exception is the transfer of property among relatives. This exception was established by the decision of the Plenary Assembly of the Court of Cassation dated 27 March 1957, numbered 12/2. Accordingly, if a co-owner transfers his/her share in the property to his/her spouse, children, or another relative, by registering it as a sale in the land registry, in fact for the purpose of inheritance or donation, the legal right of pre-emption shall not be invoked in such a transaction.

In this sale transaction, which constitutes an exception to the statutory preemptive right, the transferee relies on a fraudulent transaction. This is generally prohibited, a decision consolidating case law has made an exception to this rule. Although the transferee's reliance on their own fraudulent transaction leads to the dismissal of the case in which the legal right of first refusal is exercised, this defense has other consequences in terms of fraudulent conveyance. In this context, our study first explains the legal right of pre-emption, then examines sales contracts between relatives, explains the conditions of the deceased's fraudulent transaction, and finally evaluates the consequences of sales contracts between relatives in terms of the deceased's fraudulent transaction. Throughout the study, Supreme Court decisions are referred to the extent relevant.

Keywords: Legal Right of Pre-emption, Sale of Immovable Property, Decedent, Collusion, Heir.

GİRİŞ

Bir taşınmaza birden fazla kişinin belirli paylarla malik olması halinde, paydaşlar arasında paylı mülkiyet ilişkisi doğar. Paylı mülkiyette paydaşlar payları üzerinde tasarruf etme yetkisine sahiptir. Bu bağlamda paydaşlar paylarını diledikleri kişiye satabilir. Paydaşlar paylarını diledikleri kişiye satabilecek olsa da paydaşların payını üçüncü kişiye satması halinde, kanun koyucu diğer paydaşlara satılan payı satın alma yetkisi tanımıştır. Paydaşların üçüncü kişiye satılan payı satın almasını sağlayan bu hak yasal önalım hakkıdır.

Yasal önalım hakkı, taşınmazdaki payın üçüncü kişilere satışında kullanılabilir olsa da bu hakkın kullanılması ile ilgili birtakım istisnalar bulunmaktadır. Bu istisnalardan birisi de Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'nun 27.03.1957 tarih ve 12/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile düzenlenen akrabalar arası satış işlemidir. Fakat akrabalar arası yapılan her satış işlemi bu içtihadı birleştirme kararının kapsamına girmemektedir. Yasal önalım hakkının istisnası niteliğindeki satış işleminin, miras hukuku veya bağışlama amacı ile yapılması şarttır.

Bir kişinin kendi yaptığı muvazaalı işleme dayanması hukuka aykırı olsa da içtihadı birleştirme kararında bu kurala istisna getirilmiştir. Bu bağlamda karara konu yasal önalım hakkının istisnası niteliğinde olan satış işleminde, payı devralan yaptığı muvazaalı işleme dayanmaktadır.

Akrabalar arası muvazaalı olarak yapılan bu satış işleminde, diğer paydaşların yasal önalım hakkının kullanılması mümkün olmasa da muvazaaya dayalı yapılan bu savunmanın muris muvazaası açısından önemli sonuçları bulunmaktadır. Bu bağlamda yapılan çalışmada öncelikle yasal önalım hakkı genel olarak açıklanacaktır. Akabinde akrabalar arası taşınmaz satışı izah edilecektir. Sonrasında muris muvazaası şartları ile birlikte incelenecektir. Nihai olarak ise akrabalar arası satışın muris muvazaası açısından sonuçlarına değinilecektir.

I. YASAL ÖNALIM HAKKINA GENEL BAKIŞ

Yasal önalım hakkı, paylı mülkiyete tabi olan bir taşınmazda paydaşlardan birinin payını üçüncü bir kişiye satması durumunda, diğer paydaşlara aynı şartlarla bu payın alıcısı olabilme yetkisi tanıyan bir haktır¹. Bahsedilen hak Türk Medeni Kanunu² (TMK) m. 732’de şöyle düzenlenmiştir: “*Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen*

- 1 Yasal önalım hakkı ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Feyzi Necmeddin **Feyzioğlu**, Şu’fa Hakkı, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1959, s. 1 vd.; Şükran Taman **Şıpka**, Türk Hukukunda Kanuni Önalım (Şu’fa) Hakkı (MK m. 659) Hukuki Niteliği ve Kullanma Koşulları, Alfa Yayınları, İstanbul 1994, s. 8 vd.; Kemal Tahir **Gürsoy**/Fikret **Eren**/Erol **Cansel**, Türk Eşya Hukuku, 2. Baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1984, s. 613 vd.; Nuşin **Ayiter**, Eşya Hukuku (Kısa Ders Kitabı), 3. Baskı, Savaş Yayınları, Ankara 1987, s. 136-138; M. Kemal **Oğuzman**/Özer **Seliçi**/Saibe **Oktay Özdemir**, Eşya Hukuku, 24. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2022, s. 639 vd.; Fikret **Eren**, Mülkiyet Hukuku, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 407 vd.; Mehmet **Ayan**, Eşya Hukuku II Mülkiyet, 10. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2020, s. 459 vd.; Ahmet M. **Kılıçoğlu**, Eşya Hukuku, Turhan Kitabevi, Ankara 2021, s. 402 vd.; Ayşe Lale **Sirmen**, Eşya Hukuku, 12. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2025, s. 605 vd.; Turhan **Esener**/Kudret **Güven**, Eşya Hukuku, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2019, s. 312-314; Jale G. **Akipek**/Turgut **Akıntürk**/Derya **Ateş**, Eşya Hukuku, 2. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2018, s. 553 vd.; Şeref **Ertas**/Emre **Cumalıoğlu**/İlknur **Serdar**, Eşya Hukuku, 16. Baskı, Barış Yayınevi Fakülteler Kitabevi, İzmir 2021, s. 414 vd.; Hüseyin **Hatemi**, Eşya Hukuku, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2020, s. 115 vd.; Süleyman **Yılmaz**, Medeni Hukuk Cilt V Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2024, s. 318 vd.; Mehmet **Akçaal**, Eşya Hukuku, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2024, s. 511 vd.; Fikret **Eren**, “Türk Medeni Kanununa Göre Yasal Önalım Hakkı”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XII, S. 1-2, 2008, s. 105 vd.; İsmail **Satılmış**, Yasal Önalım Hakkı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi SBE, 2022, s. 14 vd.; Müge **Özayıtgu Ük**, Yasal Önalım Hakkı, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 2024, s. 6 vd.; Serkan **Akbel**, Yasal Önalım Hakkı, Hakkın Kullanılması ve Sonuçları, Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi SBE, 2019, s. 17 vd.; Özge **Erbek Odabaşı**, “Yargıtay Kararları Işığında Yasal Önalım Hakkının Tapuda Düşük Gösterilen Bedel Üzerinden Kullanılması”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 23, S. 2, 2021, s. 1003 vd.; Vehbi Umut **Erkan**, “Anayasa Mahkemesi’nin 12.12.2007 Tarihli E. 2003/34 ve K. 2007/94 Sayılı Kararı Üzerine: Türk Medeni Kanunu’nda Yasal Önalım Hakkının Hukuki Niteliği ve Kullanılması”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 5, S. 1, 2014, s. 271 vd.; Adnan **Takiş**, Yasal Önalım Hakkı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi SBE, 2005, s. 9 vd.; Cansu **Yavuz**, Önalım Hakkının Kullanılmasında Muvazaa, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi SBE, 2019, s. 14 vd.; Cengiz Topel **Çay**, Yeni Türk Medeni Kanununun Önalım Hakkı Konusunda Getirdiği Değişiklik ve Yenilikler (Yenilik Doğuran Dava Düzenlemesi), Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 2007, s. 26 vd.; Didem **Akalp Demirtabak**, Yasal Önalım Hakkı, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2010, s. 22 vd.; İlay Zeynep **Suata**, Kanuni Önalım Hakkı, Yetkin Yayınları, Ankara 2020, s. 19 vd.; Mehmet **Belec**, Yasal Önalım Hakkı, Yüksek

veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler.” Yapılan düzenlemeden anlaşıldığı üzere, yasal önalım hakkı payın üçüncü kişiye hem tamamen hem de kısmen satılması³ durumunda ortaya çıkar⁴.

Yasal önalım hakkının hukuki niteliği ile ilgili öğretide değişik görüşler bulunmaktadır.

Bu görüşlerden birincisine göre⁵, yasal önalım hakkı taşınmazdaki belirli bir payın gelecekte elde edilmesini sağlayan aynı hak niteliğinde olan bir haktır. Hukuki nitelik ile ilgili aynı hak görüşü, öğretide azınlıkta olan yazarlar tarafından ifade edilen görüştür.

Bu konuda ileri sürülen ağırlıklı olan ikinci görüş⁶ ise yasal önalım hakkının yenilik doğuran hak olduğunu ifade etmektedir. Yine bu görüş, sözü edilen hakkın kanundan doğduğunu, kullanılabilmesi için tapu kütüğüne şerh verilmesine gerek olmadığını ve bu nedenlerle eşyaya bağlı bir hak olduğunu belirtmektedir.

-
- Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi SBE, 2007, s. 22 vd.; Mehmet **Göktimur**, Yasal Önalım Hakkı, Yüksek Lisans Tezi, Dicle Üniversitesi SBE, 2022, s. 12 vd.; Mehmet **Üçer**/Mehmet **Göktimur**, “Yasal Önalım Hakkının Kullanılmasında Gerçek Değer Yerine Tapuda Gösterilen Satış Bedelinin Esas Alınmasının Anayasaya Aykırılığı Sorunu”, Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 28, S. 49, 2023, s. 502 vd.; Nurgül **Kutlu**, Önalım Hakkının Kullanılması, Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli Üniversitesi SBE, 2010, s. 9-13; Suat **Şimşek**, “Yasal Önalım Hakkının Şartları ve Bu Hakkın Kullanılamayacağı Haller”, Adalet Dergisi, S. 75, 2025, s. 785 vd.; Sultan Melis **Saray Türe**, Önalım Hakkı ve Sınırları, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 2019, s. 12 vd.; Vehbi Umut **Erkan**, Türk Medeni Kanunu’nda Yasal Önalım Hakkı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi SBE, 2006, s. 16 vd.
- 2 Resmi Gazete (RG), 08.12.2001, S. 24607.
 - 3 Yasal önalım hakkı taşınmazdaki payın satılması halinde kullanılabilecek bir hak olmasına karşın, satış benzeri olan hallerde de kullanılabilir. Örneğin, isteğe bağlı artırma yoluyla yapılan satışlarda, tapuya şerh edilen alım veya geri alım sözleşmesine istinaden yapılan devirlerde veya ifa yerine geçen edimlerde önalım hakkı kullanılabilir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz., **Eren**, Önalım Hakkı, s. 113-114; **Erkan**, Tez, s. 60 vd.; **Saray Türe**, s. 30 vd.; **Kutlu**, s. 60 vd.; **Beleş**, s. 74 vd.
 - 4 **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 639; **Eren**, Mülkiyet Hukuku, s. 408; **Sirmen**, s. 606; **Eren**, Önalım Hakkı, s. 106; **Akıpek/Akıntürk/Ateş**, s. 553; **Özayıtgu Ük**, s. 16.
 - 5 **Feyzioğlu**, s. 108-109. Fakat Feyzioğlu yasal önalım hakkını mutlak olarak aynı hak olarak değerlendirmemiş ve yasal önalım hakkı ile ilgili aynı hak manası galip bir inşai hak nitelendirmesinde bulunmuştur. Bkz. **Feyzioğlu**, s. 109.
 - 6 **Şıpka**, s. 31 vd.; **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 639; **Eren**, Mülkiyet Hukuku, s. 408; **Ayan**, s. 461; **Sirmen**, s. 606; **Akıpek/Akıntürk/Ateş**, s. 553; **Eren**, Önalım Hakkı, s. 106-107; **Satılmış**, s. 24; **Özayıtgu Ük**, s. 21-22; **Akbel**, s. 21-22; **Erkan**, Makale, s. 277-279.

Yargıtay ise 20.06.1951 tarih ve 13/5 sayılı İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu Kararı'nda⁷ yasal önalım hakkını aynı hak olarak nitelendirmiştir. Fakat daha sonra 11.02.1959 tarih ve 10/12 sayılı İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu Kararı'nda⁸ bu görüşünü değiştirmiş ve yasal önalım hakkının kullanıldığı takdirde hak sahibi ile muhatap arasında satışa benzer bir ilişkinin kurulmasını sağlayan yenilik doğuran hak şeklinde vasıflandırmıştır.

Kanaatimizce yasal önalım hakkı ağırlıkta olan görüşün de ifade ettiği üzere, paya bağlı olan ve ancak dava yolu ile kullanılabilen yenilik doğuran hak niteliğindedir.

Paylı mülkiyet ilişkisinin olduğu bir taşınmazda paydaşlara bu şekilde bir hak tanınmasının çeşitli sebepleri vardır. Bu sebeplerden birincisi, paydaşların arasına yabancı kimselerin girmesinin önlenmek istenmesidir. Çünkü yasal önalım hakkı düzenlenmemiş olsaydı, her paydaş payını kısmen veya tamamen üçüncü bir kişiye satabilir ve böylelikle diğer paydaşlar arasına üçüncü kişiler girebilirdi. Yasal önalım hakkının tanınmasının ikinci sebebi, paydaş sayısının azalmasının arzu edilmesidir. Zira paylı mülkiyet ilişkisinde birden fazla taşınmaz maliki bulunduğundan, taşınmazla ilgili yapılacak işlemlerde anlaşmazlıklar çıkabilmektedir. Yasal önalım hakkının kullanılmasıyla malik sayısı azalmakta ve bu da anlaşmazlıkların azalmasını sağlamaktadır. Sebeplerin sonuncusu ise yasal önalım hakkının kullanılması ile arazilerin bölünmesinin önüne geçilmiş olmasıdır⁹.

7 Bu karar için bkz. "...Gayrimenkul mülkiyetinin takyitlerinden olan kanuni şüfa hakkı gayrimenkulde hisse sahibi bulunan şahsa diğer bir hissenin üçüncü şahsa satılması halinde o hisse müşteriye neye mal olmuş ise o miktar ile ve belli bir süre içinde satın almak salahiyetini veren aynı bir haktır..." YİBGK, E. 1949/13, K. 1951/5, 20.06.1951, (www.legalbank.net, E.T. 08.08.2025).

8 Bahsedilen karar için bkz. "...Türk hukukunda şüfa hakkı, bir yenilik doğuran (inşai) hak mahiyetindedir ve bir hakkın sahibi tarafından diğer tarafa ulaştırılmış beyan ile kullanılması sonunda hak sahibi ile hissedarın satın almış bulunan kimse arasında bir satış akti münasebeti doğar. Ve bu satış münasebeti dolayısıyla hissenin mülkiyeti şefi'e geçmez ve fakat şefi, her alıcı gibi, malın temlikini isteme alacağına sahip olur. Hissenin mülkiyeti şefi'e ancak kendisinin satış münasebetinden doğan borçlarını yerine getirmesi halinde ve diğer tarafın hisseyi tapuda temlik etmesi yahut şefi'in satış münasebetine dayanarak ve Medeni Kanun'un 642. maddesi hükmünce açtığı tescil davası sonunda, lehinde karar alması ile geçer..." YİBGK, E. 1958/10, K. 1959/12, 11.02.1959, (www.legalbank.net, E.T. 08.08.2025).

9 Feyzioğlu, s. 105-106; Şıpka, s. 17-19; Ayan, s. 461; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 553; Satılmış, s. 14-15; Özayıtgu Ük, s. 17-18; Akbel, s. 23-24.

II. AKRABALAR ARASI TAŞINMAZ SATIŞI

Yasal önalım hakkının ortaya çıkabilmesi için taşınmazdaki payın üçüncü bir kişiye satılması¹⁰ zorunludur. Eğer pay sahibi olan kişi, payını satmaz bağışlar ise yasal önalım hakkı gündeme gelemez. Görüldüğü üzere taşınmazdaki payın üçüncü kişiye yapılan her devrinde yasal önalım hakkı ortaya çıkmamaktadır. Yasal önalım hakkının kullanılamayacağı halleri şu şekilde sayabiliriz: Paydaşın payını paydaşlardan birine devretmesi, payın cebri artırma yolu ile satılması, bağışlanması, trampa edilmesi, kamulaştırılması, bir şirkete sermaye olarak koyulması, ölünceye kadar bakma sözleşmesine konu edilmesi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine konu edilmesi veya paylı mülkiyet konusu taşınmazın fiili olarak taksim edilmesi hallerinde yasal önalım hakkı kullanılamaz¹¹.

Yasal önalım hakkının kullanılamayacağı hallerden birisi de pay sahibinin taşınmazdaki payını, miras hukuku veya bağışlama amacıyla akrabalarına satmasıdır. Buna dair düzenleme, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu’nun 27.03.1957 tarih ve 12/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı’nda yer almaktadır¹². Bahsedilen düzenlemeye göre, paydaşın taşınmazdaki payını karısına, kocasına, çocuklarına veya akrabalarından birine tapu sicilinde satış göstererek yaptığı devir işleminde, devir amacı miras

10 Yasal önalım hakkı her ne kadar taşınmazdaki payın satış sözleşmesi ile devredilmesi halinde kullanılabilecek olsa da satışa eş değer bir hukuki işlemin yapılması halinde de kullanılabilir. Burada isteğe bağlı açık artırma ile yapılan pay devirlerini satışa eş değer hukuki işleme örnek olarak verebiliriz. Yasal önalım hakkının kullanılabileceği satışa eş değer hukuki işlemler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz., **Eren**, Önalım Hakkı, s. 113-114; **Erkan**, Tez, s. 60 vd.; **Saray Türe**, s. 30 vd.; **Kutlu**, s. 60 vd.; **Beleş**, s. 74 vd.

11 Yasal önalım hakkının kullanılamayacağı haller konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. **Feyzioğlu**, s. 247 vd.; **Eren**, Mülkiyet Hukuku, s. 417 vd.; **Ayan**, s. 466 vd.; **Eren**, Önalım Hakkı, s. 114-116; **Satılmış**, s. 58 vd.; **Özaytgu Ük**, s. 63 vd.; **Akbel**, s. 80 vd.; **Erkan**, Tez, s. 66 vd.; **Saray Türe**, s. 56 vd.; **Şimşek**, s. 791 vd.; **Kutlu**, s. 65 vd.; **Beleş**, s. 79 vd.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile gerçekleşen alımlarda, öğretilde aksi yönde görüş bulunsa da hakim görüş önalım hakkının kullanılamayacağı yönündedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile ilgili aksi görüş için bkz., **Eren**, Önalım Hakkı, s. 113; **Erkan**, Tez, s. 64; **Şimşek**, s. 796-797.

12 Bahsedilen karar için bkz. “...Müşterek mülkün hissedarı, hissesini kan ve kocaya evlada veyahut akrabaya temlik etmesi halinde şeklen satış akti bulunsa hile hakikatte satıştan gayri miras hukukuna müteferri maksatların veya hibe gibi mülahazaların hakim olduğu ahvalde Medeni Kanunun hakiki satışlarda kabul eylediği şüfa hakkının cereyan etmeyeceğine 27/3/1957 tarihinde ittifakla karar verildi...” YİBGK, E. 1956/12, K. 1957/2, 27.03.1957, (www.legalbank.net, E.T. 12.08.2025).

hukuku ile ilgiliyse veya bağışlama gibi bir amaç söz konusu ise sözü edilen satışta önalım hakkı kullanılamaz¹³.

Taşınmazdaki payın satışı ile ilgili yukarıda ifade edilen içtihadı birleştirme kararında payın mirasçılardan birine değil de akrabalarından birine satılması hususundan bahsedildiğinden, içtihadı birleştirme kararının uygulanabilmesi noktasında pay satışının mirasçı olup olmadığına bakılmaksızın akrabalarından birine devredilmesi gerekli ve yeterlidir. Fakat burada satış yapılan kişinin mirasçı olup olmadığı araştırmasının yanında asıl değerlendirilmesi lüzumlu olan konu, devrin amacının miras hukuku veya bağışlama amacı ile yapıldığının ispatlanması hususudur. Zira akrabaya yapılan her pay devri açısından, içtihadı birleştirme kararının uygulanma olanağı bulunmamaktadır. Burada taşınmazdaki payın akrabaya devredilmesi, içtihadı birleştirme kararının uygulanmasının ön şartı niteliğindedir. Sözü edilen ön şart yerine geldikten sonra, pay devrinin amacı da usulüne uygun şekilde ispatlanmalıdır¹⁴.

Yargıtay tarafından verilen kararlarda da yasal önalım hakkı ile ilgili 27.03.1957 tarih ve 12/2 sayılı İchtihadı Birleştirme Kararı'nın, sözleşmede taraf olan şahsın işlemde muvazaa savunmasında bulunamayacağı kuralının istisnasını oluşturduğu ifade edilmektedir. Yine aynı kararlarda paydaşın payını mirasçılardan birine satmasının zorunlu olmadığı ve akrabaya yapılan satışın yeterli olduğu beyan edilmektedir. Bunun yanında akrabaya yapılan satışın miras hukuku veya bağışlama amacı ile yapıldığının ispatlanmasının zorunlu olduğu ve bu ispatın her türlü delille yapılabileceği belirtilmektedir¹⁵.

13 Feyzioğlu, s. 263-265; Hatemi, s. 116; Satılmış, s. 66-67; Özayıtgu Ük, s. 77-78; Akbel, s. 86; İpek Yücer Aktürk, "Hısımlar Arası Satış Sözleşmeleri ve Muvazaa", Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 10, S. 2, 2015, s. 38-39.

14 Satılmış, s. 67-68; Özayıtgu Ük, s. 78; Akbel, s. 86; Yücer Aktürk, s. 38-39.

15 Bkz. Yarg. 7. HD, E. 2021/2652, K. 2021/4101, 21.12.2021, (www.legalbank.net, E.T. 12.08.2025).

Diğer kararlar için bkz. Yarg. 14. HD, E. 2016/11407, K. 2019/8453, 09.12.2019; Yarg. 14. HD, E. 2016/9507, K. 2019/6860, 21.10.2019; İstanbul BAM 7. HD, E. 2018/150, K. 2018/411, 08.03.2018; Samsun BAM 1. HD, E. 2019/2485, K. 2020/319, 13.02.2020; İstanbul BAM 7. HD, E. 2017/1222, K. 2017/1190, 04.10.2017; Yarg. 14. HD, E. 2020/2738, K. 2020/5813, 05.10.2020; YHGK, E. 2017/2269, K. 2021/56, 09.02.2021; YHGK, E. 2010/6-572, K. 2010/656, 15.12.2010, (www.legalbank.net, E.T. 13.08.2025).

III. MURİS MUVAZAASI

A. Genel Olarak

Muvazaa, tarafların yapmak istemedikleri bir hukuki işlemi üçüncü kişileri aldatma maksadıyla bilerek ve isteyerek yapmaları halidir¹⁶. Bir sözleşmenin muvazaalı olması durumu Türk Borçlar Kanunu¹⁷ (TBK) m. 19/1’de düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme şöyledir: *“Bir sözleşmenin türünün ve içeriğinin belirlenmesinde ve yorumlanmasında, tarafların yanlışlıkla veya gerçek amaçlarını gizlemek için kullandıkları sözcüklere bakılmaksızın, gerçek ve ortak iradeleri esas alınır.”*. Sözü geçen hükümde

-
- 16 Muvazaa ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. M. Kemal **Oğuzman**/M. Turgut **Öz**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-I, 19. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2021, s. 134 vd.; Fikret **Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2020, s. 395 vd.; Mehmet **Remzi**/Sezer **Aydın**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 12. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2020, s. 119 vd.; Haluk Nami **Nomer**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 17. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2020, s. 105 vd.; Andreas **Furrer**/Markus **Muller-Chen**/Bilgehan **Çetiner**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2021, s. 94-97; Abdulkadir **Yılmaz**, Türk Hukukunda Muris Muvazaası, Yetkin Yayınları, Ankara 2023, s. 25 vd.; Süleyman **Yılmaz**, Mirasbırakanın Mirasçılardan Mal Kaçırmaya Yönelik İşlemleri ve Sonuçları (Muris Muvazaası), Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 43 vd.; Öztürk **Aydın**, Muris Muvazaası, Legal Yayıncılık, İstanbul 2023, s. 3 vd.; Şükran **Şıpka**/Gönül **Akyasan Birsen**, “Güncel Yargıtay Kararları Işığında Muris Muvazaası”, Legal Hukuk Dergisi, C. 20, S. 234, 2022, s. 1989 vd.; Barış **Çiftçi**, “Muris Muvazaası ve Muvazaa İddiasında Bulunulamayacak Bazı Durumlar”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, C. 2021, S. 154, 2021, s. 136-138; Zeynep Uyar **Hatipoğlu**, “Yargıtay İçtihatlarına Göre Muris Muvazaasında Mirasbırakanın Asıl İradesinin Tayini”, Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 22, S. 36, 2017, s. 111-113.; Sıdıka Sena **Ayhan**, Taşınmaz Mülkiyetinin Naklinde Muris Muvazaası, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi SBE, 2019, s. 42 vd.; Onur **İnci**, Yargıtay Uygulamasında Muris Muvazaası, Adalet Yayınevi, Ankara 2020, s. 21 vd.; Nuran **Sun**, Muris Muvazaası, Yüksek Lisans Tezi, Hasan Kalyoncu Üniversitesi SBE, 2019, s. 2 vd.; Mustafa **Çelik**, Muris Muvazaası, Yüksek Lisans Tezi, Dicle Üniversitesi SBE, 2024, s. 3 vd.; Merve **Arslantürk**, Muris Muvazaası, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi SBE, 2019, s. 3 vd.; Mehmet Ender **Erenler**, Muris Muvazaası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023, s. 15 vd.; Helin Rojda **İlaldı**, Taşınmazlar Açısından Muris Muvazaası, Yüksek Lisans Tezi, Özyeğin Üniversitesi SBE, 2021, s. 3-7; Hatice **Kayalı**, Muris Muvazaası, Yüksek Lisans Tezi, Doğu Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 2022, s. 4 vd.; Gözde **Akcan**, Muris Muvazaası, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi SBE, 2019, s. 3 vd.; Esra **Eviz**, Muris Muvazaası, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2019, s. 3 vd.; Esen Gökay **Evren**, Muvazaanın Üçüncü Kişilere Karşı İleri Sürülmesi, Yüksek Lisans Tezi, Ufuk Üniversitesi SBE, 2021, s. 3 vd.; Damla **Kazancı**, Muris Muvazaası, Yüksek Lisans Tezi, Hacettepe Üniversitesi SBE, 2024, s. 3 vd.; Abdullah **Eyigül**, Yargıtay Kararları Işığında Miras Hukukunda Muris Muvazaası, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Aydın Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 2020, s. 1 vd.
- 17 Resmi Gazete (RG), 04.02.2011, S. 27836.

muavazaa tanımlanmamış ve sadece tarafların muvazaalı bir sözleşme yaptıklarında, bu sözleşmenin değerlendirilmesinde tarafların gerçek iradelerinin dikkate alınacağı düzenlenmiştir. Yargıtay kararlarında ise muvazaa, irade ve beyan arasında bilerek yaratılan uyumsuzluk şekli olarak ifade edilmektedir¹⁸. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 14. Hukuk Dairesi'nin 02/05/2024 tarihli kararında ise muvazaa, tarafların yaptıkları sözleşmenin değil, başka bir sözleşmenin geçerli olacağı konusunda anlaşmaları olarak tanımlanmaktadır¹⁹.

Muvazaa, mutlak ve nisbi muvazaa olarak ikiye ayrılmaktadır. Mutlak muvazaa, tarafların herhangi bir hukuki işlem yapmak istememelerine rağmen, üçüncü kişileri aldatmak amacıyla görünürde bir işlem yapmaları

18 Bkz. "...Bilindiği üzere; muvazaa kısaca irade ve beyan arasında bilerek yaratılan uyumsuzluk şeklinde tanımlanabilir. Muvazaada taraflar üçüncü kişileri aldatmak amacıyla gerçek iradelerine uymayan, aralarında hüküm ve sonuç doğurmayan bir görünüş yaratmak için anlaşarak bazen aslında bir sözleşme yapma iradesi taşımadıkları halde görünüşte bir sözleşme yapmaktadırlar (mutlak muvazaa). Veya gerçek iradelerine uygun olarak yaptıkları sözleşmeyi iradelerine uymayan görünüşteki bir sözleşme ile gizlemektedirler (nisbi muvazaa) Yanlar, ister salt bir görünüş yaratmak için, ister başka bir sözleşmeyi gizlemek amacıyla, sözleşme yapsınlar görünüşteki sözleşme gerçek iradelerine uymadığından, tabandaki sözleşmede tapulu taşınmazlarda şekil koşullarını taşımadığından geçersizdir..." Yarg. 1. HD, E. 2014/1169, K. 2014/3456, 18.02.2014, (www.legalbank.net, E.T. 13.08.2025).

Yine Yargıtay Hukuk Genel Kurulu tarafından verilen bir kararda da benzer bir tanım yapılmıştır. Söz konusu karar için bkz. "...Buna göre muvazaa; tarafların üçüncü kişileri aldatmak amacı ile ve fakat kendi gerçek iradelerine uymayan ve aralarında hüküm ve sonuç doğurmayan bir görünüş yaratmak hususunda anlaşmaları, şeklinde tanımlanabilir..." YHGK, E. 2017/1265, K. 2020/764, 14.10.2020, (www.legalbank.net, E.T. 03.11.2025)

Diğer kararlar için bkz. Yarg. 14. HD, E. 2010/14043, K. 2011/433, 20.01.2011; Yarg. 1. HD, E. 1996/1179, K. 1996/1570, 14.02.1996; Yarg. 1. HD, E. 2005/297, K. 2005/795, 09.02.2005; Yarg. 1. HD, E. 2013/14453, K. 2013/18061, 16.12.2013; Yarg. 1. HD, E. 2014/7274, K. 2015/7540, 25.05.2015; Yarg. 1. HD, E. 2014/7947, K. 2015/7244, 13.05.2015; Yarg. 1. HD, E. 2015/342, K. 2017/3391, 12.06.2017; Yarg. 1. HD, E. 2015/7084, K. 2018/193, 15.01.2018; Yarg. 1. HD, E. 2016/13787, K. 2019/6063, 25.11.2019; Yarg. 1. HD, E. 2016/15381, K. 2020/890, 13.02.2020, (www.legalbank.net, E.T. 13.08.2025).

19 Bahsedilen karar için bkz. "...O halde muvazaa, tarafların bir sözleşmede, yaptıkları sözleşmenin hiç hüküm doğurmaması veya görünüşteki sözleşmeden başka bir sözleşmenin hükümlerini doğurması hususunda anlaşmaları şeklinde tanımlanabilir..." İstanbul BAM 14. HD, E. 2021/1019, K. 2024/682, 02.05.2024, (www.legalbank.net, E.T. 03.11.2025).

olarak tanımlanabilir. Nisbi muvazaa ise tarafların iradeleri başka bir hukuki işlemi yapma yönünde olsa da üçüncü kişileri aldatmak amacıyla iradelerine uymayan görünürdeki işlemi yapmaları olarak ifade edilebilir²⁰.

Niteliği itibarıyla nisbi muvazaa olan muris muvazaası, mirasbırakanın mirasçılarını mirasından mahrum bırakmak amacıyla, esasında bağışlamak istediği taşınmazını tapu sicilinde satış veya ölüncüye kadar bakma sözleşmesi yaparak devretmesidir²¹. Tanımdan anlaşıldığı üzere, muris muvazaası nisbi muvazaanın tipik bir örneğidir. Çünkü muris muvazaasında mirasbırakan aslında taşınmazı ile ilgili bağışlama sözleşmesi yapmak istemesine rağmen, mirasçıları aldatmak maksadıyla iradesine uymayan satış veya ölüncüye kadar bakma sözleşmesi akdetmektedir²². Muris muvazaası ile ilgili düzenleme kanunda değil, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu'nun 01.04.1974 tarih ve 1/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı'nda yer almaktadır²³. Belirtilen içtihadı birleştirme kararına göre, bir

-
- 20 Oğuzman/Öz, s. 135-136; Eren, Borçlar Hukuku, s. 398-399; Remzi/Aydın, s. 119-120; Furrer/Muller-Chen/Çetiner, s. 94-95; Yılmaz, Muvazaa, s. 34 vd.; Aydın, s. 26 vd.; Şıpka/Akyasan Birsan, s. 1991 vd.; Çiftçi, s. 137-138; Hatipoğlu, s. 112; Yücer Aktürk, s. 39-40; Dilan Can Bayhan, "Yargıtay Kararları Işığında Muris Muvazaası Olarak Değerlendirilmeyen İşlemler", Dicle Akademi Dergisi, C. 2, S. 2, 2022, s. 181; Yılmaz, Mal Kaçırma, s. 65 vd.; Ayhan, s. 44 vd.; İnci, s. 37 vd.; Sun, s. 19 vd.; Çelik, s. 13 vd.; Arslantürk, s. 12 vd.; Erenler, s. 29 vd.; Kayalı, s. 10 vd.; Akcan, s. 7-9; Eviz, s. 18 vd.; Evren, s. 15 vd.; Kazancı, s. 19 vd.; Eyigül, s. 5-8.
- 21 Muris muvazaası konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. Yılmaz, Muvazaa, s. 46 vd.; Aydın, s. 67 vd.; Şıpka/Akyasan Birsan, s. 1995 vd.; Çiftçi, s. 138 vd.; Hatipoğlu, s. 114 vd.; Yılmaz, Mal Kaçırma, s. 108 vd.; Ayhan, s. 82 vd.; İnci, s. 61 vd.; Sun, s. 44 vd.; Çelik, s. 32 vd.; Arslantürk, s. 32 vd.; Erenler, s. 48 vd.; İlaldı, s. 21 vd.; Kayalı, s. 32 vd.; Akcan, s. 9 vd.; Eviz, s. 47 vd.; Kazancı, s. 33 vd.; Eyigül, s. 13 vd.
- 22 Yılmaz, Muvazaa, s. 46-47; Aydın, s. 67-68; Şıpka/Akyasan Birsan, s. 1995; Çiftçi, s. 138; Hatipoğlu, s. 114; Can Bayhan, s. 182; Murat Topuz, "Yargıtay Kararları Işığında Muris Muvazaasının Varlığını Gösteren Emareler", İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 15, S. 2, 2016, s. 710-711; Ayhan, s. 84; İnci, s. 61; Sun, s. 44; Çelik, s. 32; Arslantürk, s. 32; Erenler, s. 48-49; İlaldı, s. 24; Kayalı, s. 32; Akcan, s. 10; Eviz, s. 47; Kazancı, s. 33; Eyigül, s. 13.
- 23 Bkz. "...SONUÇ: Bir kimsenin; mirasçısını miras hakkında yoksun etmek amacıyla, gerçekte bağışlamak istediği tapu sicilinde kayıtlı taşınmaz malı hakkında tapu sicil memuru önünde iradesini satış doğrultusunda açıklamış olduğunun gerçekleşmiş bulunması halide, saklı pay sahibi olsun ya da olmasın miras hakkı çiğnenen tüm mirasçıların, görünürdeki satış sözleşmesinin Borçlar Kanunu'nun 18. maddesine dayanarak muvazaalı olduğunu ve gizli bağış sözleşmesinin de şekil koşulundan yoksun bulunduğunu ileri sürerek dava açabileceklerine ve bu dava hakkının geçerli sözleşmeler için söz konusu olan Medeni Kanun'un 507. ve 603. maddelerinin sağladığı haklara etkili olmayacağına, Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 1.4.1974 günlü ikinci toplantısında oyçokluğuyla karar verildi..." YİBGK, E. 1974/1, K. 1974/2, 01.04.1974, (www.legalbank.net, E.T. 13.08.2025).

kişinin mirasçılarını mirastan mahrum bırakmak amacıyla tapuya kayıtlı olan taşınmazını satış gibi göstererek bağışlarsa, görünürdeki bu satış sözleşmesi hakkında saklı paylı olsun veya olmasın tüm mirasçıları tarafından muvazaa iddiasıyla TBK m. 19'a dayanılarak dava açılabilir. Yine aynı kararda mirasçıların, muvazaalı işlem bakımından mirasbırakanın külli halefi sıfatıyla değil doğrudan doğruya üçüncü kişi olarak dava açma hakkına sahip olduğu belirtilmektedir.

Muris muvazaasının ortaya çıkabilmesi için dört unsurun bir arada bulunması şarttır. Bunlar görünürdeki işlem, gizli işlem, muvazaa anlaşması ve mirasçılardan mal kaçırma kastıdır. Taşındığı önem sebebiyle belirtilen unsurlar aşağıda sırasıyla incelenecektir.

B. Unsurları

1. Görünürdeki İşlem

Muris muvazaasının ilk unsuru mirasbırakanın bir kişiyle görünürde hukuki işlem yapmasıdır. Mirasbırakan bu işlemi mirasçılarından biri ile yapabileceği gibi üçüncü bir şahıs ile de yapabilir. Burada önem arz eden husus, tarafların iradeleri ile yapılan işlemin uyuşmamasıdır. Başka bir şekilde ifade etmek gerekirse, taraflar görünürdeki işlemin hüküm ifade etmeyeceği hususunda anlaşmış olmalıdırlar. Görünürdeki işlem mirasbırakanın, mirasçılarından mal kaçırmak amacıyla yapmış olduğu sözleşmeyi gizlemek amacıyla yapılmaktadır. Bu amaçla mirasbırakanın yaptığı en yaygın görünürdeki sözleşmeler, satış sözleşmesi ve ölünceye kadar bakma sözleşmesidir²⁴.

2. Gizli İşlem

Muris muvazaasının ikinci unsuru gizli işlemdir. Gizli işlem, muvazaa tarafların asıl yapmak istedikleri işlemi ifade etmektedir. Muris muvazaasında mirasbırakanın mirasçısıyla veya üçüncü kişi ile yapmak istediği gizli işlem bağışlama sözleşmesidir. Mirasbırakan esasında muvazaa aya konu tapuya kayıtlı taşınmazı bağışlamak istemesine rağmen, mirasçıları tarafından iptal edilmemesi maksadıyla görünürdeki işlemi yapmaktadır. Gizli işlem her ne kadar taraflarca gizlenmişse de tarafların iradelerine uygun olduğundan, kanundaki geçerlilik şartlarını taşıyorsa geçerli

24 Eren, Borçlar Hukuku, s. 396; Yılmaz, Muvazaa, s. 56 vd.; Aydın, s. 82; Şıpka/Akyasan Birsan, s. 1998-1999; Çiftçi, s. 140; Hatipoğlu, s. 119; Can Bayhan, s. 183-184; Yılmaz, Mal Kaçırma, s. 112; Ayhan, s. 85 vd.; İnci, s. 71; Çelik, s. 35-36; Arslantürk, s. 40; Erenler, s. 56; İlaldı, s. 23 vd.; Kayalı, s. 36; Akcan, s. 10-11; Eviz, s. 55-56; Kazancı, s. 52-53; Eyigül, s. 22.

kabul edilir. Bu bağlamda muris muvazaası açısından bir değerlendirme yapacak olursak, görünürdeki işlemin tarafların iradelerine uygun olması ve gizli işlem olan tapuya kayıtlı taşınmazın bağışlanmasına dair sözleşmenin ise resmi şekilde yapılmaması sebebiyle geçersizliği sonucuna ulaşılır²⁵.

3. Muvazaa Anlaşması

Üçüncü unsur olan muvazaa anlaşması, görünürdeki işlemin aralarında hüküm ifade etmeyeceğine ve gizli işlemin geçerli olacağına dair taraflar arasında yapılan anlaşmadır. Bu anlaşmanın şekli konusunda herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu sebeple muvazaa anlaşmasının yazılı veya sözlü yapılması mümkündür. Bunun yanı sıra muvazaa anlaşması açık veya örtülü olacak şekilde de yapılabilir. Uygulamada da genellikle muvazaa anlaşması konusunda örtülü bir şekilde anlaşılmaktadır. Muvazaa anlaşmasının görünürdeki işlemde önce veya en geç aynı anda yapılması şarttır. Başka bir ifadeyle muvazaa anlaşması görünürdeki işlemde sonra yapılamaz²⁶.

4. Mirasçılardan Mal Kaçırma Kastı

Muris muvazaasının son unsuru ise mirasçılardan mal kaçırma kastıdır. Bu unsur muris muvazaasının yapılma amacını ifade etmektedir. Çünkü muris ile mirasçılardan biri veya üçüncü kişi arasında yapılan muvazaadaki üçüncü kişileri aldatma kastının temelinde, mirasçılardan mal kaçırma amacı yatmaktadır²⁷.

Mirasçılardan mal kaçırma kastı her somut olay çerçevesinde tespit edilmelidir. Mal kaçırma kastının tespiti noktasında, ispat yükü muvazaa

25 Eren, Borçlar Hukuku, s. 398; Yılmaz, Muvazaa, s. 85-86; Aydın, s. 82-83; Şıpka/Akyasan Birsan, s. 2006; Çiftçi, s. 141; Hatipoğlu, s. 119-120; Can Bayhan, s. 184-185; Yılmaz, Mal Kaçırma, s. 116; Ayhan, s. 89; İnci, s. 73; Çelik, s. 39-40; Arslantürk, s. 46 vd.; Erenler, s. 60; İlaldı, s. 35; Kayalı, s. 40-41; Akcan, s. 12; Eviz, s. 63; Kazancı, s. 55 vd.; Eyigül, s. 24-25.

26 Eren, Borçlar Hukuku, s. 396-397; Yılmaz, Muvazaa, s. 67-70; Aydın, s. 73-74; Şıpka/Akyasan Birsan, s. 1999-2000; Çiftçi, s. 141; Hatipoğlu, s. 120-121; Can Bayhan, s. 184; Yılmaz, Mal Kaçırma, s. 112; Ayhan, s. 92-93; İnci, s. 72; Çelik, s. 37; Arslantürk, s. 45-46; Erenler, s. 59; İlaldı, s. 36-38; Kayalı, s. 37-38; Akcan, s. 11-12; Eviz, s. 57; Kazancı, s. 53-54; Eyigül, s. 24.

27 Eren, Borçlar Hukuku, s. 398; Yılmaz, Muvazaa, s. 70 vd.; Aydın, s. 74 vd.; Şıpka/Akyasan Birsan, s. 2000 vd.; Çiftçi, s. 140; Hatipoğlu, s. 121-122; Can Bayhan, s. 184; Yılmaz, Mal Kaçırma, s. 113-115; Ayhan, s. 89-92; İnci, s. 72; Çelik, s. 37-39; Arslantürk, s. 41 vd.; Erenler, s. 57-59; İlaldı, s. 38 vd.; Kayalı, s. 38-40; Akcan, s. 12-13; Eviz, s. 58 vd.; Kazancı, s. 58 vd.; Eyigül, s. 23-24.

iddiasında bulunan davacı mirasçı veya mirasçılardadır. Ancak bu iddia-
nın yapıldığı sırada işlemi yapan taraflardan biri olan mirasbırakan hayatta
olmayacağından, mal kaçırma kastının ispatı genellikle zor olacaktır²⁸.
İşte bu noktada Yargıtay vermiş olduğu kararlarda, ispat konusunda mah-
kemenin bazı olgulardan yararlanması gerektiğini belirtmektedir²⁹. Bu ol-
guları, yörenin gelenek ve görenekleri, olayların akışı, mirasbırakanın söz-
leşmeyi yapması hususunda haklı bir nedeninin bulunup bulunmadığı, da-
valı olan kişinin alım gücünün bulunup bulunmadığı, satış bedelinin satış
tarihi itibarıyla düşük olup olmadığı ve toplumsal eğilimler şeklinde saya-
biliriz.

Muvazaa iddiasında bulunacak olan mirasçı veya mirasçıların miras-
bırakanın ölümü tarihi itibarıyla mirasçılık sıfatına sahip olması yeterlidir.
Mirasbırakanın muvazaaya konu tasarrufu yaptığı tarihte mirasçının ha-
yatta olmaması, diğer bir deyişle henüz doğmamış olması, sonrasında mu-
vazaa iddiasında bulunmasına bir engel teşkil etmez. Burada önemli olan,
muvazaaya konu işlemin mirasçılardan mal kaçırma amacı ile yapıldığının
mirasçılık sıfatı bulunan mirasçı veya mirasçılar tarafından iddia ve ispat
edilmesidir³⁰. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu tarafından verilen bir kararda
da mirasbırakanın taşınmazı devretmesinden sonra evlendiği kişinin, evlat

28 Yılmaz, Muvazaa, s. 73-74; Şıpka/Akyasan Birsen, s. 2002.

29 Bkz. "...Hemen belirtmek gerekir ki; bu tür uyumsuzlukların sağlıklı, adil ve doğru bir
çözüme ulaştırılabilmesi, davalıya yapılan temlikin gerçek yönünün diğer bir
söyleyişle miras bırakanın asıl irade ve amacının duraksamaya yer bırakmayacak
biçimde ortaya çıkarılmasına bağlıdır. Bir iç sorun olan gizlenen gerçek irade ve
amacın tespiti ile durumun aydınlığa kavuşturulması genellikle zor olduğundan bu
yöndeki delillerin eksiksiz toplanılması yanında birlikte ve doğru şekilde
değerlendirilmesi de büyük önem taşımaktadır. Bunun için de ülke ve yörenin gelenek
ve görenekleri, toplumsal eğilimleri, olayların olağan akışı, mirasbırakanın
sözleşmeyi yapmakta haklı ve makul bir nedeninin bulunup bulunmadığı, davalı yanın
alım gücünün olup olmadığı, satış bedeli ile sözleşme tarihindeki gerçek değer
arasındaki fark, taraflar ile miras bırakan arasındaki beşeri ilişki gibi olgulardan
yararlanılmasında zorunluluk vardır.

Ayrıca, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun (HMK) 190. maddesi ile
TMK'nun 6. maddesi uyarınca herkes iddiasını ispatla mükelleftir. Bir başka ifade ile
temlikin mirasçılardan mal kaçırma amaçlı olduğunu ispat külfeti davacı tarafa
aittir..." Yarg. 1. HD, E. 2016/15118, K. 2020/622, 05.02.2020, (www.legalbank.net,
E.T. 14.08.2025).

Başka kararlar için bkz. YHGK, E. 2001/1-388, K. 2001/493, 13.06.2001; Yarg. 1.
HD, E. 2014/22589, K. 2017/5687, 24.10.2017; Gaziantep BAM 1. HD, E.
2017/1209, K. 2018/129, 19.01.2018; Yarg. 1. HD, E. 2012/12689, K. 2013/1956,
14.02.2013, (www.legalbank.net, E.T. 14.08.2025).

30 Topuz, s. 716; Şıpka/Akyasan Birsen, s. 2001-2003; Hatipoğlu, s. 121; Can
Bayhan, s. 184.

edindiği evlatlığının veya ana rahmine düştüğü çocuğunun muris muvazaasına dayalı dava açmasında hukuki yararının bulunduğu belirtilmektedir³¹.

IV. AKRABALAR ARASI TAŞINMAZ SATIŞININ MURİS MUVAZAASI AÇISINDAN SONUÇLARI

Paydaşın taşınmazdaki payını paydaş olmayan üçüncü kişiye satması halinde diğer paydaşlar, bu payın kendilerine aynı şartlarla satılması için yasal önalım haklarını kullanabilir. Fakat satışa konu olan pay, paydaş tarafından miras hukuku veya bağışlama gibi bir amaçla akrabaya satılmış ise burada yasal önalım hakkı kullanılamaz. Yasal önalım hakkı ve istisnası niteliğindeki akrabaya satış ile ilgili yukarıda bilgi verildiğinden burada kısa açıklamayla yetinilmekte ve ilgili bölüme atıf yapılmaktadır³².

Taşınmazdaki payın akrabaya yapılan her satışında değil, sadece miras hukuku veya bağışlama amacıyla yapılan satışında yasal önalım hakkı kullanılamaz. Yasal önalım hakkının kullanılamayacağı bu taşınmaz satış işleminde, taşınmazı devralan kişi kendi yaptığı muvazaalı işleme dayanmaktadır. Esasında bir kişinin kendi muvazaalı işlemine dayanması hukuki olarak mümkün değildir. Ancak yukarıda açıklanan Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu'nun 27.03.1957 tarih ve 12/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı'nda, akrabaya yapılan pay satışında kişinin yaptığı muvazaalı işleme dayanabileceği belirtilmektedir³³.

Yasal önalım hakkının kullanılmasına dair açılan davada payı devralan davalı, taşınmazdaki payı devreden ile arasında yaptığı satış sözleşmesinin muvazaalı olduğunu ispatlarsa yasal önalım hakkı kullanılamaz. Netice olarak mahkeme davanın reddine karar verir ve bu karar kesinleşirse, davaya konu taşınmaz satış sözleşmesinin muvazaalı olarak yapıldığı mahkeme kararı ile belgelenmiş olur. Mahkeme kararları da Hukuk Muhakemeleri Kanunu³⁴ (HMK) m. 204 hükmü gereğince sahteliği ispat

31 Belirtilen karar için bkz. “...Öyle ise miras bırakanın muvazaalı temlikinden sonra evlat edindiği veya evlendiği kişinin yahut ana rahmine düşen çocuğunun muris muvazaasına dayanarak tapulu taşınmazlar hakkında açtığı iptal ve tescil davalarında 1.4.1974 tarih 1/2 sayılı Yargıtay İnançları Birleştirme Kararının uygulama yeri bulacağı buna bağlı olarak somut olayda da davacının dava açabileceği kabul edilmeli, işin esası araştırılarak sonucu doğrultusunda bir hüküm kurulmalıdır...” YHGK, E. 2000/1-126, K. 2000/143, 01.03.2000, (www.legalbank.net, E.T. 14.08.2025).

32 Yasal önalım hakkı ve istisnası niteliğindeki akrabalar arası satış hakkında bilgi için bkz. I ve II.

33 Bahsedilen karar için bkz. dn. 18.

34 Resmi Gazete (RG), 04.02.2011, S. 27836.

olunmadıkça kesin delil sayıldığından, taşınmaz satış sözleşmesinin muvazaalı olduğuna dair mahkeme kararı muris muvazaasına dayalı açılan davada kesin delil olarak değerlendirilir. Bundan dolayı da muris muvazaasına dayalı açılan davada davacı, yapılan satışın muvazaalı olduğunu ispatlama külfetinden kurtulur. Burada taşınmazdaki payı devralan davalının da pay satışının muvazaalı olmadığını iddia etmesi mümkün olamaz. Çünkü pay satışına dair açılan yasal önalım hakkı ile ilgili davada satışın muvazaalı olduğu kendisi tarafından ispatlandığından, bu davadan sonra artık satışın muvazaalı olmadığı hususundaki savunmasına itibar edilemez.

Yasal önalım hakkına dayalı açılan davada satış işleminin muvazaalı olduğuna dair kararın kesinleşmesinden sonra, yasal mirasçılar tarafından muris muvazaasına dayalı açılan tapu iptal ve yeniden tescil davasında, muvazaa sebebiyle dava konusu taşınmaza ilişkin satış işleminin kesin hükümsüz sayılmasına ve satış işlemine konu olan taşınmazın davacı mirasçılar adına mirasçılık belgesine istinaden tesciline karar verilir. Görüldüğü üzere burada muris muvazaasına dayalı açılan davada verilen kabul kararı, tüm mirasçılar açısından değil sadece dava açan mirasçılar açısından geçerlilik arz etmektedir. Dava konusu taşınmazın davacı mirasçılar adına miras payı oranlarında tesciline karar verilmesiyle birlikte, mirasbırakanın terekesindeki diğer malvarlığı unsurlarında olduğu üzere, mirasçılar taşınmaza elbirliği ile hak sahibi olur³⁵.

Öğretide bazı yazarlar tarafından, yasal önalım hakkına dayalı açılan dava ile ispatlanan muvazaanın fiili karine teşkil ettiği ifade edilmektedir. Bu fiili karinenin de muris muvazaasına dayalı açılan davada davacıyı ispat külfetinden kurtardığı; ancak davalının bu karinenin aksini ispat edebileceği belirtilmektedir³⁶.

Kanaatimizce bu görüşlere göre hareket edilemez. Çünkü yukarıda da ifade edildiği üzere yasal önalım hakkının kullanılması amacıyla açılan davada davalı devralan kişi, dava konusu payı muvazaalı olarak devraldığını iddia ve ispat etmesi akabinde artık yapılan pay devrinin muvazaalı olmadığı savunmasında bulunulamaz. Bu şekilde yapılacak olan savunma mahkeme kararlarının kesin delil olma özelliğini ortadan kaldırır. Dolayısıyla yazarların ifade ettiği şekilde yasal önalım davasındaki muvazaa ispatı fiili karine olarak değil, kesin delil olarak nitelendirilmelidir.

35 Ayhan, s. 142-143; Çelik, s. 66 vd.; İldı, s. 80-81; Eviz, s. 113 vd.; Kazancı, s. 70 vd.; Eyigül, s. 38 vd.

36 Yücer Aktürk, s. 49; Yılmaz, Muvazaa, s. 106-107.

Burada şunun belirtilmesinde fayda vardır: Yasal önalım hakkına dayalı açılan davada pay satışının muvazaalı olduğu ispatlandığından, muris muvazaası davasını açan kişi davaya konu satışın muvazaalı olduğunu ispatlama külfetinden kurtulur. Fakat bunun yanında satışın mirasçılardan mal kaçırma amaçlı yapıldığını ispatlama külfeti yine davacının üzerindedir.

SONUÇ

Paylı mülkiyete konu olan taşınmazdaki payın üçüncü kişilere satılması halinde, kanun koyucu diğer paydaşlara satılan payı satın alma yetkisi tanımıştır. Kanun koyucu tarafından TMK m. 732 hükmü ile düzenlenen bu hak yasal önalım hakkıdır. Yasal önalım hakkının hukuki niteliği ile ilgili azınlıkta olan farklı görüş olsa da bizim de katıldığımız çoğunlukta olan görüşe göre, yasal önalım hakkı paya bağlı olan ve sadece dava yolu ile kullanılabilen yenilik doğuran hak niteliğindedir.

Yenilik doğuran hak niteliğinde olan yasal önalım hakkı, taşınmazdaki payın üçüncü kişilere satışında kullanılabilecek olsa da bu hakkın kullanılması ile ilgili birtakım istisnalar bulunmaktadır. Bu istisnalardan birisi de Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'nun 27.03.1957 tarih ve 12/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre, paydaşın taşınmazdaki payını karısına, kocasına, çocuklarına veya akrabalarından birine tapu sicilinde satış göstererek devrederse ve yaptığı bu devirde devir amacı miras hukuku ile ilgiliyse veya bağışlama gibi bir amaç varsa bu satışta yasal önalım hakkı kullanılamaz.

Akrabalar arası satışın, yasal önalım hakkının istisnası niteliğinde olabilmesi için, bu satıştaki amacın miras hukuku veya bağışlama amacı ile yapıldığının davalı tarafından ispatlanması zorunludur. Başka bir ifadeyle akrabalar arası her pay satışı, yasal önalım hakkının istisnası niteliğinde değildir. Yasal önalım hakkının istisnası niteliğindeki bu satış işleminde, satış sözleşmesinin taraflarından biri olan payı devralan esasında yaptığı muvazaalı işleme dayanmaktadır. Bu husus kural olarak hukuka aykırı olsa da Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı ile kişinin kendi muvazaalı işlemine dayanmasına izin verilmiştir. Bu izin dışında yine sözü edilen aynı kararda payı devralan davalının, muvazaalı işlemi yazılı delile gerek olmaksızın her türlü delille ispatlayabileceği düzenlenmiştir.

Yasal önalım hakkının kullanılması ile ilgili açılan davada, satış işleminin miras hukuku veya bağışlama amacı ile yapıldığı ispatlandıktan sonra, bu dava reddedilir. Davanın reddine dair karar kesinleştikten sonra da payın satışına dair yapılan satış sözleşmesinin muvazaalı olduğu mahkeme kararı ile belgelenmiş olur. Satışın muvazaalı olması payı devralan

açısından, yasal önalım hakkına dayalı açılan davada savunma vasıtası olsa da bu savunmanın muris muvazaası açısından büyük bir önemi vardır.

Nisbi muvazaanın bir örneği olan muris muvazaasına dair düzenleme kanunda değil, Yargıtay'ın 01.04.1974 tarih ve 1/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı'nda yer almaktadır. Bahsedilen düzenlemeye göre muris muvazaası şöyle tanımlanabilir: Muris muvazaası, mirasbırakanın mirasçılarını mirasından mahrum bırakmak amacıyla, bağışlamak istediği taşınmazı tapu sicilinde satış veya ölünceye kadar bakma sözleşmesi yaparak devretmesidir.

Muris muvazaasına dayalı açılan davada mirasçılar, mirasbırakanın sağlığında yaptığı işlemi mirasçılardan mal kaçırma amacı ile muvazaalı olarak yaptığını ispatlamalıdır. İşte bu ispat noktasında, yasal önalım hakkının istisnası niteliğinde olan akrabalar arası satış büyük bir önem teşkil etmektedir. Zira yasal önalım hakkının kullanılması ile ilgili açılan davaya konu pay satışının muvazaalı olarak yapıldığı payı devralan davalı tarafından ispatlandığından, artık bu davanın kesinleşmesinden sonra muris muvazaasına dayalı açılan davada satışın muvazaalı olmadığı savunmasında bulunulamaz. Dolayısıyla muris muvazaası iddiasında bulunan mirasçı, davaya konu satışın muvazaalı olduğunu ispatlama külfetinden kurtulur. Fakat şunun da belirtilmesinde fayda vardır: Muris muvazaasına dayalı açılan davada, davacı olan mirasçı satışın muvazaalı olduğunu ispatlama külfetinden kurtulmuş olsa da satışın mirasçılardan mal kaçırma amaçlı yapıldığını ispatlama külfeti yine davacı mirasçının üzerindedir. Davacının bu ispat külfetini yerine getirmesi sonrasında mahkeme taşınmazın konu olduğu satış işleminin kesin hükümsüzlüğüne ve dava açan mirasçılar adına miras payları oranında tesciline karar verir. Burada verilen karar sadece dava açan mirasçılar için geçerli olup, eğer dava açmayan mirasçılar varsa verilen karar bu mirasçılar açısından herhangi bir sonuç doğurmaz.

KAYNAKÇA

- Akalp Demirtabak**, Didem, Yasal Önalım Hakkı, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2010.
- Akbel**, Serkan, Yasal Önalım Hakkı, Hakkın Kullanılması ve Sonuçları, Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi SBE, 2019.
- Akcan**, Gözde, Muris Muvazaası, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi SBE, 2019.
- Akçaal**, Mehmet, Eşya Hukuku, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2024.
- Akipek**, Jale/**Akıntürk**, Turgut/**Ateş**, Derya, Eşya Hukuku, 2. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2018.
- Arslantürk**, Merve, Muris Muvazaası, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi SBE, 2019.
- Ayan**, Mehmet, Eşya Hukuku II Mülkiyet, 9. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2020.
- Aydın**, Öztürk, Muris Muvazaası, Legal Yayıncılık, İstanbul 2023.
- Ayhan**, Sıdika Sena, Taşınmaz Mülkiyetinin Naklinde Muris Muvazaası, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi SBE, 2019.
- Ayiter**, Nuşin, Eşya Hukuku (Kısa Ders Kitabı), 3. Baskı, Savaş Yayınları, Ankara 1987.
- Beleç**, Mehmet, Yasal Önalım Hakkı, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi SBE, 2007.
- Can Bayhan**, Dilan, “Yargıtay Kararları Işığında Muris Muvazaası Olarak Değerlendirilmeyen İşlemler”, Dicle Akademi Dergisi, C. 2, S. 2, 2022, s. 179-200.
- Çelik**, Mustafa, Muris Muvazaası, Yüksek Lisans Tezi, Dicle Üniversitesi SBE, 2024.
- Çiftçi**, Barış, “Muris Muvazaası ve Muvazaa İddiasında Bulunulamayacak Bazı Durumlar”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, C. 2021, S. 154, 2021, s. 135-153.
- Çay**, Cengiz Topel, Yeni Türk Medeni Kanununun Önalım Hakkı Konusunda Getirdiği Değişiklik ve Yenilikler (Yenilik Doğuran Dava Düzenlemesi), Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 2007.
- Erbek Odabaşı**, Özge, “Yargıtay Kararları Işığında Yasal Önalım Hakkının Tapuda Düşük Gösterilen Bedel Üzerinden Kullanılması”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 23, S. 2, 2021, s. 1001-1056.
- Eren**, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2020 (Borçlar Hukuku).
- Eren**, Fikret, Mülkiyet Hukuku, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021 (Mülkiyet Hukuku).

Eren, Fikret, “Türk Medeni Kanununa Göre Yasal Önalım Hakkı”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XII, S. 1-2, 2008, s. 103-126 (Önalım Hakkı).

Erenler, Mehmet Ender, Muris Muvazaası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023.

Erkan, Vehbi Umut, “Anayasa Mahkemesi’nin 12.12.2007 Tarihli E. 2003/34 ve K. 2007/94 Sayılı Kararı Üzerine: Türk Medeni Kanunu’nda Yasal Önalım Hakkının Hukuki Niteliği ve Kullanılması”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 5, S. 1, 2014, s. 269-294 (Makale).

Erkan, Vehbi Umut, Türk Medeni Kanunu’nda Yasal Önalım Hakkı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi SBE, 2006 (Tez).

Ertaş, Şeref/**Cumaloğlu**, Emre/**Serdar**, İlknur, Eşya Hukuku, 16. Baskı, Barış Yayınevi Fakülteler Kitabevi, İzmir 2021.

Esener, Turgut/**Güven**, Kudret, Eşya Hukuku, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2019.

Eviz, Esra, Muris Muvazaası, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2019.

Evren, Esen Gökay, Muvazaanın Üçüncü Kişilere Karşı İleri Sürülmesi, Yüksek Lisans Tezi, Ufuk Üniversitesi SBE, 2021.

Eyigül, Abdullah, Yargıtay Kararları Işığında Miras Hukukunda Muris Muvazaası, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Aydın Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 2020.

Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin, Şu’fa Hakkı, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1959.

Furrer, Andreas/**Muller-Chen**, Markus/**Çetiner**, Bilgehan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2021.

Göktimur, Mehmet, Yasal Önalım Hakkı, Yüksek Lisans Tezi, Dicle Üniversitesi SBE, 2022.

Gürsoy, Kemal Tahir/**Eren**, Fikret/**Cansel**, Erol, Türk Eşya Hukuku, 2. Baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1984.

Hatemi, Hüseyin, Eşya Hukuku, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2020.

Hatipoğlu, Zeynep Uyar, “Yargıtay İçtihatlarına Göre Muris Muvazaasında Mirasbırakanın Asıl İradesinin Tayini”, Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 22, S. 36, 2017, s. 109-135.

İlaldı, Helin Rojda, Taşınmazlar Açısından Muris Muvazaası, Yüksek Lisans Tezi, Özyeğin Üniversitesi SBE, 2021.

İnci, Onur, Yargıtay Uygulamasında Muris Muvazaası, Adalet Yayınevi, Ankara 2020.

Kayalı, Hatice, Muris Muvazaası, Yüksek Lisans Tezi, Doğuş Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 2022.

Kazancı, Damla, Muris Muvazaası, Yüksek Lisans Tezi, Hacettepe Üniversitesi SBE, 2024.

Kılıçoğlu, Ahmet M., Eşya Hukuku, Turhan Kitabevi, Ankara 2021.

Kutlu, Nurgül, Önalım Hakkının Kullanılması, Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli Üniversitesi SBE, 2010.

Nomer, Haluk Nami, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 17. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2020.

Oğuzman, M. Kemal/Öz, M. Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-I, 19. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2021.

Oğuzman, M. Kemal/Seliçi, Özer/Oktay Özdemir, Saibe, Eşya Hukuku, 24. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2022.

Özayıtgu Ük, Müge, Yasal Önalım Hakkı, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 2024.

Remzi, Mehmet/Aydın, Sezer, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 12. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2020.

Saray Türe, Sultan Melis, Önalım Hakkı ve Sınırları, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 2019.

Satılmış, İsmail, Yasal Önalım Hakkı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi SBE, 2022.

Sirmen, A Lale, Eşya Hukuku, 12. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2025.

Suata, İlay Zeynep, Kanuni Önalım Hakkı, Yetkin Yayınları, Ankara 2020.

Sun, Nuran, Muris Muvazaası, Yüksek Lisans Tezi, Hasan Kalyoncu Üniversitesi SBE, 2019.

Şıpka, Şükran Taman, Türk Hukukunda Kanuni Önalım (Şuf'a) Hakkı (MK m. 659) Hukuki Niteliği ve Kullanma Koşulları, Alfa Yayınları, İstanbul 1994.

Şıpka, Şükran/Akyasan Birsen, Gönül, “Güncel Yargıtay Kararları Işığında Muris Muvazaası”, Legal Hukuk Dergisi, C. 20, S. 234, 2022, s. 1987-2038.

Şimşek, Suat, “Yasal Önalım Hakkının Şartları ve Bu Hakkın Kullanılamayacağı Haller”, Adalet Dergisi, S. 75, 2025, s. 783-810.

Takış, Adnan, Yasal Önalım Hakkı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi SBE, 2005.

Topuz, Murat, “Yargıtay Kararları Işığında Muris Muvazaasının Varlığını Gösteren Emareler”, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 15, S. 2, 2016, s. 709-727.

Üçer, Mehmet/Göktimur, Mehmet, “Yasal Önalım Hakkının Kullanılmasında Gerçek Değer Yerine Tapuda Gösterilen Satış Bedelinin Esas Alınmasının Anayasaya Aykırılığı Sorunu”, Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 28, S. 49, 2023, s. 499-530.

Yavuz, Cansu, Önalım Hakkının Kullanılmasında Muvazaa, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi SBE, 2019.

Yılmaz, Abdulkadir, Türk Hukukunda Muris Muvazaası, Yetkin Yayınları, Ankara 2023 (Muvazaa).

Yılmaz, Süleyman, Medeni Hukuk Cilt V Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2024 (Miras Hukuku).

Yılmaz, Süleyman, Mirasbırakanın Mirasçılardan Mal Kaçırmaya Yönelik İşlemleri ve Sonuçları (Muris Muvazaası), Yetkin Yayınları, Ankara 2021 (Mal Kaçırma).

Yücer Aktürk, İpek, “Hısımlar Arası Satış Sözleşmeleri ve Muvazaa”, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 10, S. 2, 2015, s. 37-51.