

**Dr. Osman AÇIKGÖZ**

**TARIM ARAZİLERİNDE  
YASAL ÖNALIM HAKKI  
(TARIMSAL ÖNALIM HAKKI)**

## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	V
İÇİNDEKİLER.....	VII
KISALTMALAR CETVELİ.....	XXI
GİRİŞ.....	1
I. KONUNUN TAKDİMİ ve ÖNEMİ.....	1
II. TERMİNOLOJİ .....	5
III. KONUNUN SINIRLANDIRILMASI ve ARAŞTIRMA PLANI....	7

### Birinci Bölüm

## TARIM ARAZİLERİNDE YASAL ÖNALIM HAKKI ve HUKUKİ NİTELİĞİ

I. TARIM ARAZİLERİNDE YASAL ÖNALIM HAKKI .....	11
A. Genel Olarak Önalım Hakkı .....	11
1. Kavram.....	11
2. Tanım .....	12
3. Düzenleniş Biçimi.....	15
a. Eski Hukukumuzda (Mecelle'de).....	15
b. İsviçre Hukuku'nda .....	18
c. Türk Medenî Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu'nda .....	19

4. Önalım Hakkının Türleri .....	20
a. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı .....	22
aa. Genel Olarak .....	22
bb. Önalım Hakkının Kaynağı Olarak Önalım Sözleşmesi .....	23
aaa. Önalım Sözleşmesi.....	23
(1) Tanımı ve Amacı.....	23
(2) Konusu ve Kapsamı.....	24
(3) İlgilileri .....	26
(a) Önalım Hakkı Sahibi .....	27
(b) Önalım Yükümlüsü .....	28
(c) Alıcı (Üçüncü Kişi) .....	28
(4) İçeriği .....	28
(5) Şekli ve Süresi.....	29
bbb. Önalım Sözleşmesinin Şerhi ve Hukuki Niteliği.....	30
cc. Önalım Hakkının Kullanılması.....	35
dd. Önalım Hakkının Devri ve Miras Yoluyla Geçmesi .....	36
b. Yasal Önalım Hakkı.....	36
aa. Genel Olarak.....	36
bb. Paylı Mülkiyete Dayalı Yasal Önalım Hakkı .....	38
cc. Sınırdışlık İlişkisine Dayalı Tarımsal (Yasal) Önalım Hakkı .....	39
aaa. Tanımı .....	39
bbb. Amacı .....	40
ccc. Kaynağı ve Türü .....	40
ddd. Konusu ve Kapsamı .....	42
eee. İlgilileri .....	52
(1) Önalım Hakkı Sahibi (Önalıcı-Şef'i) .....	52
(2) Önalım Yükümlüsü (Satıcı) .....	53
(3) Alıcı (Üçüncü kişi-Müşteri) .....	54
fff. Devri ve Miras Yoluyla Geçmesi.....	55
(1) Devri.....	55
(2) Miras Yoluyla Geçmesi.....	56
II. TARIM ARAZİLERİNDE YASAL (TARIMSAL) ÖNALIM HAKKININ HUKUKİ NİTELİĞİ.....	57

A. Genel Olarak.....	57
B. Aynı Hak Görüşü.....	58
C. Özel Bir Borç İlişkisinden Doğan Alacak Hakkı Görüşü .....	62
D. Yenilik Doğuran Hak Görüşü .....	64
E. Değerlendirme ve Kanaatimiz .....	70

## İkinci Bölüm

# TARIM ARAZİLERİNDE YASAL ÖNALIM HAKKININ DOĞUMU ve KULLANILMASI KOŞULLARI

I. TARIM ARAZİLERİNDE YASAL ÖNALIM HAKKININ DOĞUMU KOŞULLARI.....	73
A. Önalım Konusu Arazi ile Önalım Hakkı Tanınan Arazinin Tarım Arazisi Niteliğinde Olması.....	73
1. Genel Olarak .....	73
2. Tarım Arazisi (Tarıma Elverişli Toprak) .....	75
a. Tanım .....	75
b. Tarım Arazilerinin Tür ve Büyüklük Bakımından Sınıflandırılması .....	75
aa. Genel Olarak.....	75
bb. Tarım Arazilerinin Tür Bakımından Sınıflandırılması.....	76
aaa. Sulu Tarım Arazisi .....	76
bbb. Dikili Tarım Arazisi.....	77
ccc. Kuru Tarım Arazisi.....	77
ddd. Örtülü Tarım Arazisi.....	77
cc. Tarım Arazilerinin Büyüklük Bakımından Sınıflandırılması.....	77
aaa. Asgari Tarım Arazisi Büyüklüğü.....	78
bbb. Yeter Gelirli Tarım Arazisi Büyüklüğü .....	79
3. Tarım Arazilerinin Satışında (Devrinde) Uyulması Zorunlu İşlemler.....	80

B. Önalım Konusu Tarım Arazisi ile Önalım Hakkı Tanınan Tarım Arazisinin Sınırdış Olması (Sınırdışlık İlişkisi-Sınır Komşusu Olma).....	81
1. Genel Olarak.....	81
2. Sınır Kavramı ve Görünüm Şekilleri.....	82
3. Tarım Arazisinin Yatay Kapsamını Belirleyen Sınırlar.....	84
4. Tarım Arazisinin Yatay Sınırlarını Belirleme Yöntemleri.....	85
a. Kadastro Yapılmış Tapuda Kayıtlı Tarım Arazilerinde Sınırın Belirlenmesi.....	87
b. Kadastro Yapılmamış Tapuda Kayıtlı Tarım Arazilerinde Sınırın Belirlenmesi.....	90
c. Tapusuz Tarım Arazilerinde Sınırın Belirlenmesi.....	91
C. Önalım Konusu Tarım Arazisinin Tam ve Geçerli Bir Satış Sözleşmesiyle Üçüncü Bir Kişiyeye Satılmış Olması (Önalım Olayının Gerçekleşmesi Koşulu).....	92
1. Önalım Olayının Gerçekleşme Koşulu Olarak Tarım Arazi Satış Sözleşmesi ve Özellikleri.....	92
a. Genel Olarak Tarım Arazisi Satış Sözleşmesi.....	92
b. Tarım Arazisi Satış Sözleşmesinin Özellikleri.....	97
aa. Satış Sözleşmesinin Tam ve Geçerli Olması.....	97
aaa. Satış Sözleşmesinin Tam Olması.....	98
bbb. Satış Sözleşmesinin Geçerli Olması.....	98
(1) Satış Sözleşmesinde Kesin Hükümsüzlük Hallerinin Bulunması.....	101
(a) Genel Kesin Hükümsüzlük Hallerinin Bulunması.....	101
(b) Kesin Hükümsüzlük Hallerinden Özellikle Muvazaanın Bulunması.....	103
(aa) Genel Olarak Muvazaa.....	103
(bb) Çeşitleri.....	106
(aaa) Mutlak (Basit) Muvazaa.....	106
(bbb) Nisbî (Nitelikli-Mevsuf) Muvazaa.....	109

---

(i) Sözleşmenin Niteliğinde (Tam) Muvazaa .....	112
(i') Sözleşmenin Niteliğinde Muvazaa İddiasının Davacı Sınırdış Malik Tarafından İleri Sürülmesi.....	113
(ii') Sözleşmenin Niteliğinde Muvazaa İddiasının Davalı Tarafından İleri Sürülmesi .....	116
(iii') Sözleşmenin Niteliğinde Nisbi Muvazaa Oluşturan Haller .....	117
(ii) Sözleşmenin Konusunda veya Şartlarında (Kısmî) Muvazaa	121
(i') Bedelde Muvazaa İddiasının Davacı Sınırdış Malik Tarafından İleri Sürülmesi .....	124
(ii') Bedelde Muvazaa İddiasının Davalı Tarafından İleri Sürülmesi .....	129
(2) Satış sözleşmesinde iptal Edilebilirlik Sebeplerinin Bulunması.....	133
(a) Genel Olarak .....	133
(b) İrade Bozukluğu Hallerinin Bulunması ...	133
(c) Aşırı Yararlanma (Gabin) Bulunması .....	136
(aa) Önalım Hakkının Kullanılmasından Önce Aşırı ararlanma İddiasının İleri Sürülmesi .....	139
(bb) Önalım Hakkının Kullanılmasından Sonra Aşırı Yararlanma İddiasının İleri Sürülmesi .....	140
(3) Satış Sözleşmesinde Eksilik (Noksanlık) Bulunması .....	143

2. Tarım Arazisinin Bazı Satış Türlerinde Özellik Taşıyan Önalım Olayları..... 144
  - a. Bazı Yan Edimlerle Birlikte Tarım Arazisi Satışı ..... 144
  - b. Diğer Şeylerle Birlikte Tarım Arazisinin Toptan Satışı. 145
  - c. Beğenme Koşuluyla Tarım Arazisi Satışı ..... 146
  - d. Bedelin Kısım Kısım Ödenmesinin Kararlaştırıldığı Tarım Arazisi Satışı ..... 149
  - e. İsteğe Bağlı (İhtiyarî) Açık Artırma Yoluyla Tarım Arazisi Satışı ..... 150
  - f. Dostluk Satışı Yoluyla Tarım Arazisi Satışı ..... 155
  - g. Koşullu (Şartlı) Tarım Arazisi Satışı ..... 156
    - aa. Önalıcı Sınırdış Maliklere Etkili Olmayan Koşullar..... 156
    - bb. Önalıcı Sınırdış Malikleri Bağlayan Koşullar..... 157
  - h. Devlet İhale Kanununa Göre Tarım Arazisi Satışı..... 158
  - i. Alım (İştira) ve Gerialım (Vefa) Hakkının Kullanılması Sonucu Tarım Arazisi Satışı ..... 159
    - aa. Alım (İştira) Hakkının Kullanılması Sonucunda Meydana Gelen Yeni Satış İlişkisine Önalım Olayı ..... 160
    - bb. Geri Alım (Vefa) Hakkının Kullanılması Sonucunda Meydana Gelen Yeni Satış İlişkisinde Önalım Olayı..... 160
  - j. Tapuya Kayıtlı Olmayan Tarım Arazisi Satışı ..... 163
  - k. İnançlı İşlem Yoluyla Tarım Arazisi Satışı..... 167
3. Önalım Olayı Oluşturmayan Tarım Arazisi Satış Halleri .. 169
  - a. Sınırdış Malikler Arasında ve Paylı Mülkiyetin Olduğu Paydaşlar Arasında Tarım Arazisi Satışı..... 169
  - b. Zorunlu Açık Artırma (Cebri Artırma) Yoluyla Tarım Arazisi Satışı.....171
  - c. Miras Hukukuna İlişkin Amaçların Hâkim Olduğu Akrabalar Arası Tarım Arazisi Satışı .....175
  - d. Haricen Tarım Arazisi Satışı ..... 180

4. Bazı Hukuki İşlemlerin Önalım Olayı Koşulunu Gerçekleştirip Gerçekleştirmedeği Sorunu.....	181
a. Önsözleşme (Satış Vaadi) Yoluyla Tarım Arazisi Satışı .	181
b. Bağışlama Özellikle Karma Nitelikli Bağışlama Sözleşmesiyle Tarım Arazisi Satışı .....	186
c. Mal Değişim (Trampa) Sözleşmesiyle Tarım Arazisi Satışı.....	189
d. Nam-ı Müstear Aracılığıyla Tarım Arazisi Satışı.....	192
5. Önalım Olayının Gerçekleşmesinden Sonra Önalım Hakkının Kullanılmasını Engellemeye Yönelik Çeşitli Girişimler .....	195
a. Alıcı ve Satıcının Anlaşarak (İkale) Satış Sözleşmesini Ortadan Kaldırması .....	195
aa. Önalım Hakkının Kullanılmasından Önce Satış Sözleşmesinin Ortadan Kaldırılması .....	195
bb. Önalım Hakkının Kullanılmasından Sonra Satış Sözleşmesinin Ortadan Kaldırılması .....	195
b. Tarım Arazisinin Aynî ya da Kişisel Haklarla Sınırlandırılması.....	197
aa. Önalım Hakkının Doğumundan Önce Aynî ya da Kişisel Bir Hakla Sınırlandırılması .....	197
bb. Önalım Hakkının Doğumundan Sonra Aynî ya da Kişisel Bir Hakla Sınırlandırılması .....	198
c. Önalım Hakkının Kullanılmasından Önce Tarım Arazisinin Alıcı Tarafından Devri.....	201
d. Tarım Arazisinin Ölünceye Kadar Bakım Sözleşmesiyle Devredilmesi.....	203
D. Önalım Hakkından Mutlak Feragat Edilmemiş Olması .....	204
II. TARIM ARAZİLERİNDE YASAL ÖNALIM HAKKININ KULLANILMASI İÇİN GEREKLİ KOŞULLAR.....	207
A. Sınırdış Tarım Arazisinde Malik Olma.....	207
1. Genel Olarak.....	207
2. Malik Sifatının Aslen ve Devren Kazanılması .....	208



a. Aslen Kazanılması.....	208
b. Devren Kazanılması .....	211
3. Malik Sifatının Tescille ve Tescilden Önce Kazanılması ....	212
a. Tescille Kazanılması.....	213
b. Tescilden Önce Kazanılması .....	217
aa. Miras Yoluyla.....	219
bb. Cebri İcra Yoluyla .....	222
cc. Mahkeme Kararı Yoluyla .....	223
dd. İşgal Yoluyla .....	224
ee. Olağan Zamanaşımı (Sicile Dayanan Zamanaşımı) Yoluyla .....	225
ff. Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı Yoluyla .....	226
4. Birden Fazla Sınırdış Malik Tarafından Önalım Hakkının Kullanılması .....	229
B. Önalım Olayını Oluşturan Tarım Arazisinin Satışı ile Temel Koşullarının Sınırdış Maliklere Bildirilmesi .....	230
1. Genel Olarak.....	230
2. Bildirimin Konusu ve Amacı.....	231
3. Bildirimin şekli ve Bildirimle Yükümlü Kişiler.....	232
4. Bildirimin Muhatabı.....	236
a. Sınırdış Malike veya Temsilcisine Bildirimin Yapılması.....	236
b. Sınırlı Ehliyetsiz Sınırdış Malike Bildirimin Yapılması	237
c. Sınırdış Tarım Arazisinde Elbirliği Mülkiyet Halinde Bildirimin Yapılması .....	238
5. Bildirimin Doğum Zamanı ve Hükümü .....	238
6. Bildirim Yükümlülüğünün Yerine Getirilmemesinin Sonucu.....	239
C. Önalım Hakkından Nisbî Feragat Edilmemiş Olması.....	240
1. Genel Olarak.....	240
2. Önalım Davasından Feragat .....	242
3. Önalım İlâmından Sonra Feragat.....	242

D. Önalım Hakkının Dürüstlük Kuralına Aykırılışı Kullanılmamış Olması.....	243
---	-----

### Üçüncü Bölüm

## TARIM ARAZİLERİNDE YASAL ÖNALIM HAKKININ KULLANILMA ŞEKLİ ve SONA ERMESİ

I. TARIM ARAZİLERİNDE YASAL ÖNALIM HAKKININ KULLANILMA ŞEKLİ .....	247
A. Önalım Hakkının Kullanılmasının Dava Açma Koşuluna Bağlı Olması .....	247
1. Önalım Davası ve Hukuki Niteliği .....	247
2. Önalım Davasında Usule İlişkin İşlemler ve Yargılama Süreci.....	255
a. Genel Olarak .....	255
b. Görevli ve Yetkili Mahkeme .....	255
c. Taraflar .....	259
aa. Davacı.....	260
aaa. Tapu Sicilinde İsmi Yazılı Kişilerin Davacı Sıfatı.....	261
bbb. Tapu Sicilinde İsmi Yazılı Olmayanların Davacı Sıfatı.....	264
(1) Sınırdış Tarım Arazisinin Haricen Satın Alınması Halinde .....	264
(2) Sınırdış Tarım Arazisinin Mülkiyetinin Tescilsiz Kazanılması Halinde .....	264
(3) Tarım Arazisinin Kamulaştırılması Halinde .....	265
(4) Tapu Sicilinde Malik Olan Kişinin Mirasçılarının Davacılık Sıfatı .....	266
bb. Davalı.....	266
aaa. Tapu Sicilinde Kayıtlı Yeni Mâlike Karşı Dava Açılması .....	267

bbb. Tapu Sicilinde İsmi Kayıtlı Olmayan Yeni Malik .....	269
(1) Önalım Konusu Tarım Arazisini Haricen Satın Alan Yeni Malik.....	269
(2) Önalım Konusu Tarım Arazisinde Malik Sifatını Tescilsiz Kazanan Kişiler .....	270
(3) Önalım Konusu Tarım Arazisinin Kamulaştırılması Halinde.....	270
(4) Önalım Davasını Önce Açan ve Kazanan Sınırdış Tarım Arazisi Maliki .....	271
d. Dava ehliyeti .....	271
e. Dava Şartları .....	272
f. Davanın Açılması .....	272
g. Davanın Açılma Zamanı.....	274
h. Davanın Açılma Süresi.....	275
aa. Genel Olarak.....	276
bb. Sürelerin Hukuki Niteliği.....	278
aaa. Üç aylık Süre.....	279
bbb. İki Yıllık Süre.....	286
cc. Sürelerin Hesaplanması .....	288
aaa. Sürelerin Başlangıcı ve Sonu.....	288
bbb. Dava Dilekçesinin Görev Ya da Yetki Yönünden Reddi Halinde Hakkın Kullanılma Süresi.....	291
i. Önalım Davasında İddia ve Savunmanın Genişletilmesi (veya Değiştirilmesi) Yasağı .....	292
j. Önalım Davasında Ön İnceleme.....	293
k. Önalım Davasında Tahkikat.....	296
aa. Genel Olarak.....	296
bb. Delillerin İleri Sürülmesi ve Mahkemece Değerlendirilmesi.....	296
cc. İspat Yüğü .....	300
l. Önalım Davasında Özel Durumlar.....	302
aa. Ön ve Bekletici Sorunlar.....	302
aaa. Genel Olarak.....	302
bbb. Taraflarla İlgili Bekletici Sorunlar .....	303

---

ccc. Tarım Arazisi ile ilgili Bekletici Sorunlar .....	304
bb. Önalım Davalarının Birleştirilmesi ve Ayrılması ...	308
aaa. Önalım Davalarının Birleştirilmesi .....	308
bbb. Önalım Davalarının Ayrılması .....	310
cc. Önalım Davasına Müdahale .....	311
aaa. Genel Olarak.....	311
bbb. Asli Müdahale .....	312
ccc. Fer'i Müdahale .....	313
dd. Önalım Davasının İhbarı.....	315
m. Önalım Davasına Son Veren Taraf İşlemleri.....	316
aa. Genel Olarak.....	316
bb. Davadan Feragat .....	316
cc. Davayı Kabul .....	319
dd. Sulh .....	320
n. Dava Konusunun Devri ve Tarafların Değişmesi.....	322
aa. Genel Olarak.....	322
bb. Dava Konusunun Davacı tarafından Devredilmesi	323
cc. Dava Konusunun Davalı Tarafından Devredilmesi	323
aaa. Önalım Davasının Tarım Arazisini Devralan Yeni Alıcıya Yöneltilmesi .....	327
bbb. Önalım Davasının Davalıya Karşı Tazminat Davasına Dönüştürülmesi .....	332
o. Önalım Davasının Islah Koşulları.....	336
p. Önalım Davasının Müracaata Bırakılması.....	338
q. Önalım Davasında İhtiyati Tedbir Niteliğindeki Geçici Hukuki Korumalar.....	341
r. Adli Tatil ve Önalım Davası.....	342
s. Önalım Bedelinin Yatırılması (Depo Kararı) .....	342
aa. Genel Olarak Önalım Bedeli .....	342
bb. Önalım Bedelinin Türü .....	348
cc. Önalım Bedelinin Yatırılma Zamanı .....	349
dd. Önalım Bedelinin Yatırılma Süresi .....	350
ee. Önalım Bedelinin Yatırılacağı Yer.....	352
ff. Önalım Bedelinin Mâhiyeti .....	352
gg. Önalım Bedeli Yükümlüsü.....	353

hh. Önalım Bedelinin Yatırılmaması ya da Eksik Yatırılmasının Sonuçları.....	353
ii. Önalım Bedelinin Gerekmemesi.....	354
jj. Önalım Bedelinin Ekonomik ve Objektif Nedenlere Göre Belirlenmesi .....	354
kk. Önalım Bedelinin Bir Kısımının Daha Sonra Ödenmesi Konusunda Alıcıya Süre Tanınmış Olması .....	360
B. Önalım Davasında Hükmün Verilmesi.....	360
1. Davanın Kabulü Yönünde Karar Verilmesi ve Sonuçları.....	360
a. Genel Olarak .....	360
b. Kabul Kararında Dikkat Edilecek Hususlar .....	363
aa. Davacı Bakımından.....	363
bb. Önalım Bedeli Bakımından .....	364
cc. Tarım Arazisi Bakımından.....	364
c. Kabul Kararının Sonuçları .....	365
aa. Önalım Konusu Tarım Arazisinin Mülkiyetinin Önalıcı Sınırdış Malike Geçmesi.....	365
bb. İlâm Hakkında Hak Düşürücü Ya da Zamanaşımı Süresinin Uygulanamaması.....	366
cc. Hükmün Kesinleşmesiyle Kendiliğinden Sonuç Doğurması.....	367
dd. Hasar ve Yararın Geçişi .....	367
ee. Ayıptan Sorumluluk.....	371
d. Davanın Reddi Yönünde Karar Verilmesi ve Sonuçları	373
2. Yargılama Giderleri .....	373
a. Davanın Kabulü Halinde Davalının Yargılama Giderlerine Mahkum Edilmesi .....	373
b. Davanın Reddi Halinde Davacının Yargılama Giderlerine Mahkum Edilmesi .....	375
3. Kanun Yolları .....	379
a. Genel Olarak.....	379
b. Kanun Yollarının Sınıflandırılması .....	379
aa. İstinaf .....	380

---

aaa. Duruşma Yapılmadan Davanın Esası ile İlgili Karar Verilmesi (Duruşmasız İstinaf İncelemesi).....	383
bbb. Duruşma Yapılarak Davanın Esası ile İlgili Karar Verilmesi (Duruşmalı İstinaf İncelemesi).....	384
bb. Temyiz .....	384
cc. Yargılamanın Yenilenmesi.....	388
4. Önalım Davasında Derdestlik ve Kesin Hüküm İtirazı .....	390
II. TARIM ARAZİLERİNDE YASAL ÖNALIM HAKKININ SONA ERMESİ .....	391
A. Önalım Hakkının Kullanılmakla Sona Ermesi .....	392
B. Önalım Hakkı Sahibi veya Yükümlüsünün Ölümü ve Mirasçılarının Mirası Reddetmeleri Halinde Önalım Hakkının Sona Ermesi.....	392
C. Önalım Konusu Tarım Arazisinin Mülkiyetinin Kaybı .....	392
D. Alacaklı ve Borçlu Sıfatlarının Birleşmesi .....	394
SONUÇ .....	395
KAYNAKÇA .....	409