AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

GAYRİMENKUL HUKUKU

Taşınmaz Satış Vaadine Dayalı Tescile Zorlama (Ferağa İcbar) Davası

MAKALE ÖZETİ

Noterde satış vaadi yapıldığı hâlde tapu devredilmiyorsa tescile zorlama davasının şartları, şerh, zamanaşımı ve üçüncü kişiye devir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Noterde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılmasına rağmen satıcı tapuyu devretmiyorsa, alıcı belirli şartlarla **tescile zorlama (ferağa icbar) davası** açabilir. Satış vaadine dayalı tapu iptali ve tescil davası olarak da bilinen bu dava, geçerli bir sözleşmeyle üstlenilen mülkiyet devri borcunun mahkeme kararıyla yerine getirilmesini amaçlar.

Ancak satış vaadi sözleşmesinin bulunması, alıcının her durumda tapuyu alabileceği anlamına gelmez. Sözleşmenin geçerliliği, satış bedelinin ödenmesi, devir borcunun ne zaman yerine getirileceği ve taşınmazın güncel tapu kaydı birlikte değerlendirilmelidir.

Özellikle taşınmazın başka bir kişiye devredilmesi, satış vaadinin tapuya şerh edilmemesi veya sözleşmeden doğan talebin zamanaşımına uğraması davanın sonucunu değiştirebilir.

Tescile zorlama (ferağa icbar) davası nedir?

Tescile zorlama davası, taşınmazın mülkiyetini devretmekle yükümlü olan kişinin bu borcunu yerine getirmemesi üzerine açılan davadır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde satıcı, belirlenen taşınmazın ileride alıcıya devredilmesini üstlenir. Alıcı da kararlaştırılan satış bedelini ödeme borcu altına girer.

Satıcı, sözleşmeden doğan yükümlülüğünü yerine getirmediğinde alıcı, Türk Medeni Kanunu'nun 716. maddesi kapsamında mülkiyetin hükmen geçirilmesini talep edebilir.

Bu nedenle ferağa icbar davasının amacı yalnızca satıcının sözleşmeye aykırı davrandığının belirlenmesi değildir. **Asıl amaç, hukuki şartları mevcutsa taşınmaz mülkiyetinin alıcıya**

geçirilmesidir.

Mahkemenin tescile ilişkin kesinleşmiş kararı, mülkiyetin hükmen kazanılması bakımından sonuç doğurabilir. Bu karar doğrultusunda tapu sicilinde gerekli işlemler gerçekleştirilir.

Noterde yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tapu yerine geçer mi?

Hayır. Noterde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılması, taşınmazın mülkiyetini kendiliğinden alıcıya geçirmez.

Satış vaadi sözleşmesi, alıcıya taşınmazın devrini isteme hakkı sağlayan borçlandırıcı bir sözleşmedir. Bu hak, kural olarak sözleşmenin karşı tarafına yöneltilebilen kişisel bir haktır.

Dolayısıyla satış vaadinde bulunan kişinin sözleşmeyi imzalaması ile tapu sicilinde mülkiyetin devredilmesi aynı işlem değildir.

Satıcı sözleşmeye uygun biçimde tapu devrini gerçekleştirirse dava açılmasına gerek kalmaz. Ancak devri gerçekleştirmekten kaçınırsa, şartları oluşan alıcı tescile zorlama yoluna başvurabilir.

Satış vaadine dayalı tescile zorlama davasının şartları nelerdir?

Davanın kabul edilebilmesi için geçerli bir satış vaadi sözleşmesi bulunmalı, devir borcu istenebilir hâle gelmeli ve mülkiyetin hükmen geçirilmesine engel bir durum olmamalıdır.

Satış vaadi sözleşmesi geçerli şekilde yapılmış olmalıdır

Türk Borçlar Kanunu'nun 29 ve 237. maddeleri ile Noterlik Kanunu'nun 60 ve 89. maddeleri uyarınca taşınmaz satış vaadi sözleşmesi resmî şekle tabidir.

Satış vaadi sözleşmesinin noter tarafından düzenleme şeklinde yapılması gerekir.

Tarafların kendi aralarında imzaladıkları adi yazılı sözleşmeler veya yalnızca imza onayı yapılan belgeler, kural olarak satış vaadinin geçerliliği için aranan şekil şartını karşılamaz.

Bununla birlikte ön ödemeli konut satışlarında tüketiciyi koruyan özel bir düzenleme vardır. 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 41. maddesine göre satıcı, resmî şekle uyulmamasından kaynaklanan geçersizliği sonradan tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez.

Bu nedenle özellikle müteahhit veya proje şirketinden konut alınan uyuşmazlıklarda sözleşmenin şekli, yalnız genel hükümler üzerinden değerlendirilmemelidir.

Satış vaadine konu taşınmaz belirlenebilir olmalıdır

Sözleşmenin hangi taşınmaza ilişkin olduğu anlaşılabilmelidir.

Taşınmazın ada, parsel, bağımsız bölüm ve pay bilgileri bu nedenle önemlidir. Bununla birlikte taşınmazın belirlenebilirliği, yalnızca sözleşmede bütün tapu bilgilerinin eksiksiz yazılmış olmasına indirgenemez.

Sözleşmeden ve ilgili belgelerden hangi taşınmazın devredilmesinin kararlaştırıldığı belirlenebiliyorsa hukuki değerlendirme buna göre yapılır.

Taşınmazın sonradan ifraz veya tevhit işlemine konu olması, parsel numarasının değişmesi ya da henüz bağımsız bölüm tapusunun oluşturulmamış olması ayrıca inceleme gerektirebilir.

Satıcının devir borcu istenebilir hâle gelmelidir

Her satış vaadi sözleşmesinde tapunun derhâl devredilmesi kararlaştırılmış olmayabilir.

Taraflar devir için belirli bir tarih öngörebilir veya devri bir koşulun gerçekleşmesine bağlayabilir.

Örneğin tapu devri için belirlenen tarih henüz gelmemişse, satıcının devir borcunu yerine getirmediği sonucuna yalnızca sözleşmenin imzalanmış olmasından hareketle varılamaz.

Bu nedenle tescile zorlama davasında sözleşmedeki vade ve ifa koşullarının incelenmesi gerekir.

Alıcının satış bedeline ilişkin yükümlülüğü değerlendirilmelidir

Satış bedelinin tamamının ödendiğini gösteren belgeler, alıcının sözleşmeden doğan borcunu yerine getirdiğini ortaya koyması bakımından önemlidir.

Ancak satış bedelinin bir kısmının henüz ödenmemiş olması, **tescile zorlama davasının her durumda doğrudan reddedileceği anlamına gelmez.**

Karşılıklı edimlerin birlikte yerine getirilmesi ilkesi gereğince mahkeme, koşulları varsa kalan satış bedelinin depo edilmesini isteyebilir.

Alıcı verilen süre içinde yerine getirmesi gereken ödeme yükümlülüğünü karşılamazsa bu durum tescil talebinin reddedilmesine neden olabilir.

Dolayısıyla dava açılmadan önce yalnız satıcının tapu devrinden kaçınıp kaçınmadığı değil, alıcının kendi edimini ne ölçüde yerine getirdiği de araştırılmalıdır.

Taşınmazın tescile elverişli hukuki durumda bulunması gerekir

Geçerli satış vaadinin varlığı, her olayda mülkiyetin alıcıya geçirilebileceği anlamına gelmez.

Taşınmazın güncel maliki, tapudaki şerhler, hacizler, ipotekler ve diğer takyidatlar incelenmelidir.

Özellikle satıcının taşınmazı üçüncü bir kişiye devretmesi veya taşınmazın hukuken devredilemez durumda bulunması, tescil talebinin değerlendirilmesini etkiler.

Satıcı satış vaadi sözleşmesini imzalarken tapu maliki değilse ne olur?

Satış vaadinde bulunan kişinin sözleşme tarihinde taşınmazın maliki olmaması, sözleşmenin her durumda geçersiz olduğu anlamına gelmez.

Bir kişi, ileride mülkiyetini kazanmayı öngördüğü taşınmazın satışını vaat etmiş olabilir.

Ancak sözleşmenin kurulabilmesi ile bu sözleşmenin yerine getirilebilmesi farklı meselelerdir.

Satıcı henüz malik değilse devir borcunu yerine getirmek için gerekli mülkiyeti edinmesi gerekebilir. Sözleşmede belirlenen zamanda taşınmazın devrinin sağlanamaması hâlinde, ifanın mümkün olup olmadığı ve satıcının sorumluluğu ayrıca değerlendirilir.

Bu nedenle satıcının sözleşme tarihindeki malik sıfatı ile dava tarihindeki tapu durumu birlikte incelenmelidir.

Satış bedeli ödendiği hâlde satıcı tapuyu devretmiyorsa ne yapılabilir?

Satış vaadi sözleşmesine göre bedelin tamamını ödemiş olan alıcı, satıcının devir borcunu yerine getirmediğini ileri sürerek tescile zorlama davası açabilir.

Bunun için öncelikle noter sözleşmesinin ve ödeme belgelerinin incelenmesi gerekir.

Banka dekontları, makbuzlar, satıcının bedeli aldığını kabul ettiği sözleşme hükümleri ve tarafların yazışmaları önemli deliller oluşturabilir.

Satıcının devir borcunun muaccel olduğu ve diğer dava koşullarının oluştuğu belirlenmelidir.

Somut olayın özelliklerine göre satıcıya noter aracılığıyla ihtarname gönderilmesi de değerlendirilebilir. Ancak ihtarın gerekli olup olmadığı, sözleşmede kararlaştırılan vade ve temerrüt hükümlerine bağlıdır.

Satış bedelinin ödenmiş olması güçlü bir hukuki olgudur; fakat taşınmazın tapu durumu araştırılmadan tescilin kesin olarak gerçekleşeceği söylenemez.

Satış vaadi sözleşmesi tapuya şerh edilmemişse dava açılabilir mi?

Evet. Satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh edilmemiş olması, geçerli şekilde kurulan sözleşmeden doğan devir talebini kendiliğinden ortadan kaldırmaz.

Şerh, sözleşmenin geçerliliği ile aynı mesele değildir.

Satış vaadi sözleşmesi taraflar arasında kişisel hak doğurur. Türk Medeni Kanunu'nun 1009. maddesi kapsamında bu hakkın tapuya şerh edilmesi ise belirli şartlarla üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesini sağlar.

Bu ayrım özellikle taşınmazın başka bir kişiye devredilmesi ihtimalinde önem kazanır.

Satış vaadi şerh edilmişse sonradan taşınmaz üzerinde hak kazanan kişilere karşı daha güçlü bir hukuki koruma söz konusu olabilir.

Şerh bulunmuyorsa alıcının sözleşmenin tarafı olan satıcıya karşı hakkı devam etmekle birlikte, yeni malike karşı doğrudan tescil isteminin kabul edilmesi daha farklı koşullara bağlıdır.

Satış vaadi şerhi kaç yıl geçerlidir?

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26. maddesi uyarınca satış vaadi şerhi bakımından **beş yıllık süre** öngörülmüştür.

Bu süre, tapuya şerh edilmiş satış vaadinin üçüncü kişilere karşı etkisinin değerlendirilmesinde önemlidir.

Ancak burada birbirinden farklı iki hukuki konu bulunmaktadır.

Birincisi, tapu sicilindeki şerhin hukuki etkisi ve süresidir. İkincisi ise satış vaadi sözleşmesinden doğan alacak hakkının zamanaşımıdır.

Şerhin beş yıllık süresinin dolması, satış vaadi sözleşmesinin de kendiliğinden sona erdiği anlamına gelmez.

Bununla birlikte süresi dolan şerhin üçüncü kişilere karşı hangi sonuçları doğuracağı, şerhin tapudan terkin edilip edilmediği, üçüncü kişinin mülkiyeti ne zaman edindiği ve varsa daha önce açılmış davalar dikkate alınarak değerlendirilmelidir.

Bu konuda öğretide ve yargı uygulamasında özellikle şerhin süresi dolduğu hâlde sicilde kalmaya devam etmesinin sonuçları bakımından tartışmalar bulunmaktadır.

Dolayısıyla tapudaki şerhin yalnızca varlığına bakmak yeterli değildir; şerhin tarihi ve hukuki etkisi ayrıca belirlenmelidir.

Satıcı taşınmazı üçüncü kişiye satmışsa tescile zorlama davası açılabilir mi?

Satış vaadinden sonra taşınmazın başka bir kişiye devredilmesi, tescile zorlama davalarında karşılaşılan önemli sorunlardan biridir.

Burada şerhin varlığı, süresi ve üçüncü kişinin taşınmazı hangi koşullarda edindiği belirleyici olabilir.

Satış vaadi tapuya şerh edilmişse

Geçerli ve etkisini sürdüren satış vaadi şerhi, sözleşmeden doğan hakkın taşınmazı daha sonra edinen kişiye karşı ileri sürülmesini sağlayabilir.

Türk Medeni Kanunu'nun 1009. maddesindeki koruma bu noktada önem kazanır.

Ancak şerhin varlığı, üçüncü kişiye yapılan devri kendiliğinden geçersiz hâle getirmez. Şerhin etkisi kapsamında yeni malike karşı tescil talebinde bulunulup bulunulamayacağı incelenmelidir.

Ayrıca şerhten önce veya sonra kurulmuş ipotek ve diğer takyidatların etkileri de aynı şekilde değerlendirilmez.

Satış vaadi tapuya şerh edilmemişse

Şerh bulunmadığında alıcının sözleşmeden doğan kişisel hakkı, kural olarak satış vaadinde bulunan kişiye yöneltilir.

Taşınmazın üçüncü kişiye devredilmesi hâlinde yeni malikten doğrudan tescil istenebilmesi her durumda mümkün değildir.

Ancak üçüncü kişiye yapılan devrin danışıklı olduğu veya satış vaadi alacaklısının hakkını bertaraf etmek amacıyla gerçekleştirildiği ileri sürülüyorsa, bu iddiaların hukuki dayanağı ve ispatı ayrıca değerlendirilmelidir.

Üçüncü kişinin satış vaadini biliyor olması da tek başına bütün uyuşmazlıkları aynı sonuca götürmez.

Bu nedenle taşınmaz üçüncü kişiye devredilmişse **önce tapu iptali ve tescilin hâlen mümkün olup olmadığı**, ardından tescil mümkün değilse satıcıya karşı hangi parasal taleplerin ileri sürülebileceği belirlenmelidir.

Ferağa icbar davasında zamanaşımı kaç yıldır?

Taşınmaz satış vaadinden doğan talepler bakımından kural olarak Türk Borçlar Kanunu'nun 146. maddesinde düzenlenen **on yıllık zamanaşımı süresi** uygulanır.

Ancak sürenin başlangıcı her olayda aynı değildir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 149. maddesine göre zamanaşımı, kural olarak alacağın muaccel olmasıyla işlemeye başlar.

Sözleşmede başka bir vade belirlenmemişse bu tarih sözleşmenin kurulduğu tarih olabilir. Devir yükümlülüğü ileri bir tarihe veya belirli bir koşula bağlanmışsa başlangıç buna göre değişebilir.

Ayrıca satış vaadine konu taşınmazın alıcıya teslim edilmesi gibi bazı durumlarda zamanaşımı savunmasının dürüstlük kuralına aykırı olup olmadığı tartışılabilir.

Yargıtay uygulamasında da taşınmazın satış vaadi alacaklısına teslim edilmiş olması, belirli koşullarda zamanaşımı savunmasının değerlendirilmesinde önem taşımaktadır.

Bununla birlikte taşınmazın teslim edilmiş olması, zamanaşımının her durumda uygulanamayacağı anlamına gelmez.

Bu nedenle on yıldan eski bir satış vaadi sözleşmesi için dava açılıp açılamayacağı, **sözleşmenin tarihi kadar devir borcunun muacceliyet tarihi ve tarafların davranışları** dikkate alınarak belirlenmelidir.

Tescile zorlama davası hangi mahkemede açılır?

Tescile zorlama davasında görevli mahkeme, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin niteliğine göre belirlenir.

Genel hükümlere tabi taşınmaz satış vaadi uyuşmazlıklarında kural olarak **asliye hukuk mahkemesi** görevlidir.

Ancak satış vaadi sözleşmesi bir tüketici işlemine dayanıyorsa tüketici mahkemesinin görevli olması gündeme gelebilir.

Örneğin bir konutun ticari veya mesleki faaliyet kapsamında satışını gerçekleştiren satıcı ile tüketici sıfatını taşıyan alıcı arasındaki işlem, tüketici hukuku kapsamında değerlendirilebilir.

Buna karşılık iki gerçek kişinin ticari veya mesleki faaliyet dışında kendi aralarında yaptığı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, sırf taşınmaz konut olduğu için tüketici işlemi sayılmaz.

Bu nedenle satıcının sıfatı, alıcının edinme amacı ve sözleşmenin niteliği birlikte incelenmelidir.

Tapu iptali ve tescil istenen davalarda yetkili mahkeme, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 12. maddesi gereğince taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir. Bu kesin yetki kuralıdır.

Yalnızca bedel iadesi veya tazminat istenen uyuşmazlıklarda ise görev ve yetki ayrıca değerlendirilmelidir.

Dava devam ederken taşınmazın başkasına satılması önlenebilir mi?

Tescile zorlama davası açıldıktan sonra taşınmazın üçüncü kişilere devredilmesi, alıcının hakkını elde etmesini güçleştirebilir.

Bu nedenle koşulları mevcutsa Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 389 ve devamı maddeleri uyarınca **ihtiyati tedbir** talep edilebilir.

Mahkeme, hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde güçleşmesi veya tamamen imkânsızlaşması ihtimali gibi koşulları değerlendirir.

İhtiyati tedbir talep edilmesi, mahkemenin bu talebi mutlaka kabul edeceği anlamına gelmez.

Ayrıca satış vaadi şerhi ile ihtiyati tedbir aynı hukuki kurum değildir. Satış vaadi şerhi sözleşmeden doğan kişisel hakkın üçüncü kişilere karşı etkisini güçlendirirken ihtiyati tedbir, yargılama sırasında hakkın korunmasını amaçlayan geçici hukuki korumadır.

Tescile zorlama mümkün değilse satış bedeli veya tazminat istenebilir mi?

Tescilin mümkün olmadığı durumlarda bedel iadesi veya tazminat talepleri gündeme gelebilir.

Ancak bu taleplerin hukuki sebepleri birbirinden farklıdır.

Satıcının kusurlu davranışıyla devir borcunun yerine getirilmesi imkânsız hâle gelmişse Türk Borçlar Kanunu'nun 112. maddesi kapsamında sözleşmeye aykırılıktan doğan sorumluluk değerlendirilebilir.

Buna karşılık sonradan ve borçlunun sorumlu tutulamayacağı bir nedenle ifa imkânsızlığı ortaya çıkmışsa Türk Borçlar Kanunu'nun 136. maddesi kapsamında farklı sonuçlar doğabilir.

Sözleşmenin başlangıçtan itibaren objektif olarak imkânsız bir edime ilişkin bulunması hâlinde ise Türk Borçlar Kanunu'nun 27. maddesi çerçevesinde geçerlilik sorunu gündeme gelir.

Tescilin mümkün olmaması ile satıcının kusurlu olması aynı şey değildir. Hangi parasal talebin ileri sürülebileceği, **devir borcunun neden yerine getirilemediğine** bağlıdır.

Bu nedenle uygun durumlarda dava açılırken asıl talep olarak tapu iptali ve tescil, bunun mümkün görülmemesi ihtimaline karşı ise gerekli usul koşullarına uyularak bedel iadesi veya tazminat talep edilmesi değerlendirilebilir.

Tescile zorlama davası açmadan önce hangi belgeler hazırlanmalıdır?

Dava hazırlığında yalnızca noter sözleşmesinin bulunması yeterli değildir. Tapu kayıtları ile tarafların sözleşmeden doğan yükümlülüklerini gösteren belgeler birlikte değerlendirilmelidir.

Özellikle aşağıdaki belgelerin incelenmesi önemlidir:

- Noterde düzenleme şeklinde yapılmış taşınmaz satış vaadi sözleşmesi
- Taşınmazın güncel tapu kaydı ve takyidat bilgileri
- Satış vaadi şerhi varsa şerhin tarihi ve kapsamı
- Satış bedelinin ödendiğini gösteren dekontlar ve makbuzlar
- Sözleşmede devir için öngörülen tarihi veya koşulu gösteren hükümler
- Varsa noter ihtarnameleri ve taraflar arasındaki yazışmalar
- Taşınmazın önceki devirlerini gösteren kayıtlar
- Fiilî teslim gerçekleşmişse teslim ve kullanım durumunu gösteren belgeler

Bu belgeler üzerinden sözleşmenin geçerliliği, devir borcunun muacceliyeti, zamanaşımı, dava tarafları ve tescilin mümkün olup olmadığı değerlendirilir.

Sık Sorulan Sorular

Noterde satış vaadi yaptık ama satıcı tapuya gelmiyor. Dava açabilir miyim?

Geçerli bir satış vaadi sözleşmesi mevcutsa, devir borcu muaccel olmuşsa ve tescilin diğer koşulları bulunuyorsa tescile zorlama davası açılabilir.

Ferağa icbar ile tapu iptali ve tescil davası aynı şey midir?

Ferağa icbar, sözleşmeden doğan mülkiyet devri borcunun mahkeme yoluyla yerine getirilmesini ifade eder. Satış vaadine dayalı tapu iptali ve tescil davası bunun uygulamalarından biridir. Her tapu iptali ve tescil davası satış vaadine dayanmaz.

Satış vaadi tapuya şerh edilmemişse geçersiz mi olur?

Hayır. Geçerli şekilde yapılan satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh edilmemiş olması, sözleşmeyi kendiliğinden geçersiz hâle getirmez. Ancak üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi bakımından önemli sonuçlar doğurabilir.

Satış bedelinin tamamını ödemedim. Tescile zorlama davası açabilir miyim?

Kalan bedelin bulunması her durumda davanın doğrudan reddini gerektirmez. Karşılıklı ifa ilkesi kapsamında bedelin mahkemece belirlenen şekilde depo edilmesi gerekebilir.

Satış vaadi şerhinin beş yıllık süresi dolarsa sözleşme geçersiz olur mu?

Hayır. Şerhin süresi ile sözleşmeden doğan alacak hakkının zamanaşımı farklıdır. Ancak beş yıllık sürenin dolması, hakkın üçüncü kişilere karşı korunmasını etkileyebilir.

Satış vaadi sözleşmesinin üzerinden on yıldan fazla geçtiyse dava açılamaz mı?

On yıllık zamanaşımı kuraldır. Bununla birlikte zamanaşımının ne zaman başladığı, taşınmazın teslim edilip edilmediği ve somut olayın koşulları incelenmeden kesin sonuç çıkarılamaz.

Satıcı taşınmazı başkasına devrettiyse ne olur?

Satış vaadinin tapuya şerh edilip edilmediği, üçüncü kişinin edinme tarihi ve devir işleminin koşulları önemlidir. Tescil mümkün değilse satıcıya karşı sözleşmeden kaynaklanan parasal talepler gündeme gelebilir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi'nin 2017 yılı 10. sayısında, 43–95. sayfalarda yayımlanan “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar” başlıklı makale.
2. Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2021 yılı 18. cilt, 2. sayısında, 967–1003. sayfalarda yayımlanan “Şerhedilmiş Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Vaat Borçlusunun Cüz'i Halef ve Alacaklıları ile Taşınmaz Üzerindeki Diğer Takyidatlara Etkisi” başlıklı makale.

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.