

Önalım hakkına konu edilen payın ilişkin bulunduğu 3451 ada 3 parsel sayılı taşınmazın paydaşlarından Maliye Hazinesi payını, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 45. maddesi gereğince ihaleye çıkarması üzerine 22.12.2010 tarihinde yapılan açık artırma sonucu 29.500 TL bedelle davalıya satmıştır. İhale 25.12.2010 tarihinde kesinleşmiş, ancak taşınmaz üzerinde tedbir kararı bulunduğundan davalı adına henüz tescilli yapılamamıştır. Bu pay satışına yönelik olarak

taşınmazın paydaşlarından
davacı Hacı 03.01.2011
tarihinde açtığı dava ile
önalım hakkının tanınmasını
istemıştır. Yapılan pay
satışı davacıya Medeni
Kanun'un 7333. maddesi
gereğince noter aracılığı ile
bildirilmediğinden iki yıllık
hak düşürücü süre içinde
açılan dava süresindedir.
Yargılama sonucu mahkemece
pay satışı için yapılan
ihalenin davacıya
bildirildiğini, Medeni
Kanun'un 2. maddesine göre
kötü niyetli olarak önalım
hakkının kullanılamayacağı

belirtilerek, davanın reddine karar verilmiş ise de, isteğe bağlı ihale ile yapılan satış sonucunda satın alınan paya ilişkin davacının önalım hakkını kullanmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Mahkemece, işin esasının incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir.

Özet: Önalım hakkına konu edilen payın ilişkin bulunduğu 3451 ada 3 parsel sayılı taşınmazın paydaşlarından Maliye Hazinesi payını, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 45. maddesi gereğince ihaleye çıkarması üzerine 22.12.2010 tarihinde yapılan açık artırma sonucu 29.500 TL bedelle davalıya satmıştır. İhale 25.12.2010 tarihinde kesinleşmiş, ancak taşınmaz üzerinde tedbir kararı bulunduğundan davalı adına henüz tescili yapılamamıştır. Bu pay satışına yönelik olarak taşınmazın paydaşlarından davacı Hacı 03.01.2011 tarihinde açtığı dava ile önalım hakkının tanınmasını istemiştir. Yapılan pay satışı davacıya Medeni Kanun'un 7333. maddesi gereğince noter aracılığı ile bildirilmediğinden iki yıllık hak düşürücü süre içinde açılan dava süresindedir. Yargılama

sonucu mahkemece pay satışı için yapılan ihalenin davacıya bildirildiğini, Medeni Kanun'un 2. maddesine göre kötü niyetli olarak önalım hakkının kullanılamayacağı belirtilerek, davanın reddine karar verilmiş ise de, isteğe bağlı ihale ile yapılan satış sonucunda satın alınan paya ilişkin davacının önalım hakkını kullanmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Mahkemece, işin esasının incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir.

T.C.

Yargıtay

6. Hukuk Dairesi

E: 2011/11257 K: 2012/134 K.T.: 16.01.2012

Mahalli mahkemesinden verilmiş bulunan önalım davasına dair karar, davacı tarafından süresi içinde temyiz edilmiş olmakla, dosyadaki bütün kağıtlar okunup, gereği görüşülüp düşünüldü. Dava, önalım hakkı nedeniyle davalıya açık teklif ihale ile satılan payın iptali ve tescili istemine ilişkindir. Mahkemece kötü niyetli dava açıldığından davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı vekili, dava dilekçesinde, 3541 ada 3 nolu parseldeki 2750 payın Hazine tarafından 2886 sayılı Yasa uyarınca açık teklif usulü ile yapılan ihale sonucunda 29.200 TL bedelle Mehmet'e satıldığını, 25.12.2010 tarih ve 2441 sayılı makam onayı ile ihalenin onaylandığını, tapu kaydının henüz Mehmet adına devredilmediğini, şufa hakkını kullanarak açık teklif usulü ile ihale sonucunda yapılan satışın iptaline, kendi adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmesini istemiştir. Davalı Hazine vekili, pay satışını 2886 sayılı Yasa gereği açık teklif usulü ile yapıldığını, davacının da ihaleye davet edildiğini, ihaleden haberdar olduğunu, Hazine'ye husumet yöneltilmesinin doğru olmadığını bildirerek, Hazine yönünden husumet nedeni ile davanın reddini ve davalı Mehmet ise, açık arttırma ile taşınmazdaki payı satın aldığını bildirerek, davanın reddini savunmuşlardır.

Mahkemece, dava konusu 3541 ada 3 nolu parseldeki 2750 payın Hazine adına kayıtlı iken, 2886 sayılı Yasa gereği açık arttırma ile ihale yapılp 29.200 TL bedelle Mehmet'e

satıldığı, davacının da bu ihaleye davet edildiği, mahkemenin tedbir kararı olması nedeni ile hisse devir işleminin henüz yapılamadığı, davacının ihaleye katılması için usulüne uygun tebligat yapıldığı, ihale ile yapılan satış sonrası davacının önalım hakkının kullanmasının TMK'nın 2. maddesinde yazılı iyiniyet kuralına uygun olmadığı, hakkın kötüye kullanılmasının himaye görmeyeceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Önalım hakkı paylı mülkiyet hükümlerine tabi taşınmazlarda bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını kısmen veya tamamen üçüncü bir kişiye satması halinde diğer paydaşlara bu satılan payı öncelikle satın alma hakkını veren bir haktır. Bu hak paylı mülkiyet ilişkisi kurulduğu anda doğar ve satışın yapılmasıyla kullanılabilir hale gelir.

Önalım hakkı alıcıya karşı ancak dava açmak suretiyle kullanılır. TMK'nın 7333. maddesi hükmüyle yapılan satışın alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara noter aracılığıyla bildirme yükümlülüğü getirilmiştir.

Önalım hakkı satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her halde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer. Bu süre hak düşürücü süre olup, mahkemece kendiliğinden gözönünde bulundurulması gerekir.

Olayımıza gelince; önalım hakkına konu edilen payın ilişkin bulunduğu 3451 ada 3 parsel sayılı taşınmazın paydaşlarından Maliye Hazinesi payını, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 45. maddesi gereğince ihaleye çıkarması üzerine 22.12.2010 tarihinde yapılan açık artırma sonucu 29.500 TL bedelle davalıya satmıştır. İhale 25.12.2010 tarihinde kesinleşmiş, ancak taşınmaz üzerinde tedbir kararı bulunduğundan davalı adına henüz tescili yapılamamıştır. Bu pay satışına yönelik olarak taşınmazın paydaşlarından davacı Hacı 03.01.2011 tarihinde açtığı dava ile önalım hakkının tanınmasını istemiştir. Yapılan pay satışı davacıya Medeni Kanun'un 7333. maddesi gereğince noter aracılığı ile bildirilmediğinden iki

yıllık hak düşürücü süre içinde açılan dava süresindedir. Yargılama sonucu mahkemece pay satışı için yapılan ihalenin davacıya bildirildiğini, Medeni Kanun'un 2. maddesine göre kötü niyetli olarak önalım hakkının kullanılamayacağı belirtilerek, davanın reddine karar verilmiş ise de, isteğe bağlı ihale ile yapılan satış sonucunda satın alınan paya ilişkin davacının önalım hakkını kullanmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Mahkemece, işin esasının incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir.

Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.

Sonuç: Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile HUMK'nın 428. maddesi uyarınca hükmün (BOZULMASINA), istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine 16.01.2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.