

**DİDEM AKALP-DEMİRTABAK**

# **YASAL ÖNALIM HAKKI**



## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	vii
İÇİNDEKİLER.....	ix
KISALTMA LİSTESİ.....	xv
GİRİŞ.....	1

### Birinci Bölüm

## ÖNALIM HAKKI VE ÖZELLİKLE YASAL ÖNALIM HAKKI

1. Terim ve Tanım.....	3
1.1. Terim.....	3
1.2. Tanım .....	5
2. Önalım Hakkının Türleri .....	9
2.1. Genel Olarak.....	9
2.2. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı .....	10
2.3. Kanundan Doğan Önalım Hakları .....	12
2.3.1. Türk Medeni Kanunu'nda Düzenlenen Paylı Taşınmaz Mülkiyetinden Doğan Yasal Önalım Hakkı (MK. m. 732-734) .....	13
2.3.2. Diğer Kanunlarda Düzenlenen Önalım Hakları .....	15
3. Önalım Hakkının Hukuki Niteliği.....	16

3.1. Aynı Hak Teorisi.....	16
3.2. Yenilik Doğuran Hak Teorisi .....	19
4. Yasal Önalım Hakkının Genel Özellikleri.....	22
4.1. Taşınmaz Mülkiyetinin Dolaylı Kısıtlamalarından Biri Olma Özelliği.....	22
4.2. Eşyaya Bağlı Hak ve Eşyaya Bağlı Borç Özelliği.....	23
4.3. Munzam (Aynı) Etkinin Bulunmaması .....	24
5. Yasal Önalım Hakkının Benzer Haklarla Karşılaştırılması .....	25
5.1. Alım Hakkı .....	25
5.2. Geri Alım Hakkı .....	27
5.3. Opsiyon Hakkı.....	29
5.4. Ön Sözleşme .....	31

## İkinci Bölüm

### **PAYLI MÜLKİYETTE YASAL ÖNALIM HAKKININ DOĞMASI VE KULLANILMASI**

1. Mülkiyet Hakkı ve Bir Türü Olan Paylı Mülkiyetin Genel Esasları.....	33
2. Paylı Mülkiyetin Kurulması ve Yasal Önalım Hakkının Doğması.....	35
3. Paylı Mülkiyetin Yasal Önalım Hakkı Bakımından Konusu.....	36
3.1. Taşınmazlar Bakımından.....	36
3.1.1. Arazi .....	37
3.1.2. Bağımsız ve Sürekli Haklar .....	39
3.1.3. Kat Mülkiyetine Konu Bağımsız Bölümler .....	42
3.2. Taşınırlar Bakımından .....	43
4. Paylı Mülkiyet İlişkisinde Yasal Önalım Hakkının Kullanılması İçin Gerekli Şartlar .....	44
4.1. Genel Olarak.....	44

---

4.2. Paydaş Sıfatına Sahip Olmak.....	45
4.3. Önalım Olayının Gerçekleşmesi .....	47
4.3.1. Genel Olarak.....	47
4.3.2. Üçüncü Kişiye Satım.....	48
4.3.3. Satım ve Ekonomik Anlamda Satım Benzeri Hukuki İşlemler .....	51
4.3.4. Önalım Olayını Gerçekleştiren Satım Sözleşmesinin Özellikleri .....	53
4.3.4.1. Genel Olarak.....	53
4.3.4.2. Tam ve Gerçek Bir Satım Sözleşmesi Bulunmalıdır .....	54
4.3.4.3. Geçerli Bir Satım Sözleşmesi Olmalıdır. ....	54
4.3.4.3.1. Kesin Hükümsüzlük Hali.....	54
4.3.4.3.1.1. Adi (Mutlak) Muvazaa Halinde .....	60
4.3.4.3.1.2. Mevsuf (Nispi) Muvazaa Halinde .....	61
4.3.4.3.2. İptal Edilebilirlik Hali.....	67
5. Önalım Olayı Açısından Özellik Taşıyan Bazı Hukuki İşlemler.....	70
5.1. İhtiyari Açık Artırmalar.....	70
5.2. Şarta Bağlı Taşınmaz Satışları.....	71
5.3. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmeleri .....	73
5.4. Taşınır Satımları.....	74
5.5. Tapusuz Taşınmazların Satımı.....	74
5.6. Trampa Sözleşmesi.....	76
5.7. Bağışlama Sözleşmesi.....	77
5.8. Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi.....	79
5.9. Paydaşlar Arasındaki Satışlar.....	80
5.10. Payın Bir Ortaklığa Sermaye Olarak Konulması.....	81
5.11. Payların Hep Birlikte Devri .....	82
5.12. Cebri Artırmayla Satışlar .....	82
5.13. Fiilen Taksim Halinde Önalım Hakkının Kullanılması .....	84
6. Önalım Olayının Bildirilmesi.....	85
7. Önalım Hakkının Kullanılması İçin Uyulması Gereken Süreler.....	91

7.1. Üç Aylık Süre (Asgari Süre) .....	93
7.2. İki Yıllık Süre (Azami Süre) .....	93
8. Önalım Hakkının Dava Yoluyla Kullanılması .....	94
8.1. Önalım Davasında Taraflar.....	101
8.2. Önalım Davasında Görevli Mahkeme .....	103
8.3. Önalım Davasında Yetkili Mahkeme .....	106
8.4. Önalım Davası Açıldıktan Sonra Dava Konusunun Devredilmesi.....	106
8.4.1. Önalım Hakkı Sahibinin Davasını Dava Konusunu Devralana Yönelmesi .....	108
8.4.2. Önalım Hakkı Sahibinin Davasını Dava Konusunu Devreden Davalıya Karşı Tazminat Davasına Dönüştürmesi.....	109

**Üçüncü Bölüm**  
**YASAL ÖNALIM HAKKININ**  
**KULLANILMASININ SONUÇLARI**

1. Genel Olarak.....	111
2. Yasal Önalım Hakkının Kullanılması ile Oluşan Yeni Hukuki Duruma İlişkin Görüşler.....	111
3. Yasal Önalım Hakkının Kullanılmasıyla Kurulan Satım İlişkisinden Doğan Borçlar .....	116
3.1. Genel Olarak.....	116
3.2. Önalım Konusu Taşınmaz Payının Önalım Hakkı Sahibine Geçtiği An .....	117
3.3. Önalım Hakkı Sahibinin Borçları.....	118
3.4. Önalım Yükümlüsünün Borçları.....	120
4. Yasal Önalım Hakkının Sona Ermesi.....	121
4.1. Genel Olarak.....	121

---

4.2. Yasal Önalım Hakkından veya Hakkın Kullanılmasından Ferahat .....	121
4.2.1. Önalım Hakkından Ferahat .....	122
4.2.2. Önalım Hakkının Kullanılmasından Ferahat .....	125
4.3. Hak Düşürücü Sürenin Geçmesi.....	126
4.4. Önalım Hakkı Konusu Taşınmaz Mülkiyetinin Kaybı.....	126
4.5. Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi .....	128
SONUÇ .....	129
KAYNAKÇA .....	133