

Kanuni Önalım Hakkının Kullanılması

Kanundan doğan ön alım hakkı; Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenmiş, paylı mülkiyete konu taşınmazlarda, pay sahiplerini koruyan önemli bir haktır. Kanuni ön alım hakkına sahip olmak için taşınmaz üstünde pay sahibi olmak yeterlidir, ayrıca tapuya şerh düşülmesine gerek yoktur.

Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar ön alım hakkını kullanmak için dava yoluna başvurarak satışın iptalini ve mülkiyetin kendi lehine tescilini talep edebilir. Ön alım hakkını kullanmak isteyen paydaş, adına payın tesciline karar verilmeden önce taşınmazın tapudaki satış bedeli ile tapu harç ve masraflarını karşılamakla yükümlüdür.

Ön alım hakkı, hak düşürücü sürelerle tabidir. Paydaşlara noter aracılığı ile yapılacak olan ihbardan itibaren üç ay, her halükarda satış işleminin üstünden iki yıl geçmekle ön alım hakkı sona erer. Tapuda yapılan satışları önalım hakkı sahibine bildirme yükümlülüğü satıcı veya alıcıya aittir.

Ön alım hakkı sahibi paydaşların bu haklarından feragat etmeleri, ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'ne başvurarak ve bu hükmün tapu kütüğüne şerhi ile mümkün olabilir. İcradan yapılan satışlar ve diğer cebri artırımla yapılan satışlarda ön alım hakkı kullanılamaz.