

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Davacılar ..., ... vekili tarafından, davalı ... aleyhine 06.07.2010 gününde verilen dilekçe ile tapu iptali ve tescil davacılar ..., ... vekili tarafından davalı ... aleyhine 23.08.2010 gününde verilen dilekçe ile tapu iptali ve tescil istenmesi üzerine yapılan duruşma sonunda; davanın kabulüne dair verilen 06.03.2013 günlü hükmün Yargıtayca incelenmesi davalılar vekilleri tarafından istenilmekle süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya ve içerisindeki bütün kağıtlar incelenerek gereği düşünüldü:

K A R A R

Dava ve birleştirilen dava, önalım hakkından kaynaklanan tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Davalı vekili, davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece asıl davanın ve birleştirilen davanın reddine karar verilmesi üzerine hüküm asıl dava davacıları vekili ve birleştirilen dava davacıları vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Önalım hakkı, paylı mülkiyet hükümlerine tabi taşınmazlarda payın üçüncü şahsa satılması halinde, diğer paydaşlara o payı öncelikle satın alma yetkisini veren bir haktır. Bu hak paylı mülkiyet ilişkisi kurulduğu anda doğar ve payın üçüncü kişiye satılması ile de kullanılabilir hale gelir.

Önalım hakkının kullanılması ile bu hakkı kullanan paydaş ile alıcı arasında kapsam ve şartları satıcı ile davalı arasında yapılan sözleşmenin aynı olan bir satım ilişkisi kurulmuş olur. Önalım hakkını kullanan paydaş bu payı satın almak isterken tapuda gösterilen satış bedeli ile davalı tarafından ödenen harç ve masraflar toplamından ibaret önalım bedelini depo etmesi gerekir. Ancak davacı tapuda yapılan satış sözleşmesinin tarafı olmadığından bedelde muvazaa iddiasında bulunabilir ve bu iddiasını her türlü delille kanıtlayabilir.

Somut olaya gelince; davacı vekilleri, müvekkillerinin de paydaşı bulunduğu 60 parsel no'lu taşınmazda paydaş olan...'nın dava konusu 7/59 payını 11.06.2010 tarihinde 20.000 TL bedelle davalıya sattığını ancak diğer paydaşların önalım hakkının kullanılmasını engellemek için tapuda satış bedelinin 100.000 TL olarak gösterildiğini iddia etmiştir. Davacılar satış sözleşmesinin tarafı olmadığından bu iddianın tanık dahil her türlü delille ispatlanması mümkündür. Davalıya pay satan ... tanık olarak dinlenmiş ve dava konusu payı 60.000,00 TL bedelle sattığını belirtmiştir. Keşifte belirlenen değer de tapuda gösterilen satış bedelinin altındadır. Ayrıca davacı tarafın tanıkları da bedelde muvazaa iddiasını doğrulamışlardır. Bu durumda davacı taraf bedelde muvazaa iddiasını ispatlamıştır. Mahkemece, taraflara dava konusu taşınmaz payının keşfen belirlenen satış tarihindeki değeri olan 79.493,40 TL önalım bedelini depo etmek üzere süre verilerek verilen süre içinde önalım bedelinin yatırılması durumunda davanın kabulüne bu süre içerisinde önalım bedelinin yatırılmaması halinde davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bu sebeple kararın bozulması gerekmiştir.

SONUÇ: Temyiz olunan kararın yukarıda açıklanan nedenlerle BOZULMASINA, peşin yatırılan harcın istek halinde iadesine, 12.06.2013 gününde oybirliğiyle karar verildi.