ÖNALIM HAKKININ KULLANILAMAYACAĞI DURUMLAR

 Yasal önalım hakkı, tapuda kayıtlı, ortak (müşterek) mülkiyet hükümlerine bağlı taşınmazlarda paydaşlardan birinin payını üçüncü bir kişiye satması durumunda o pay alıcıya neye mal olmuşsa o miktar ile belirli sürede satın alma yetkisi veren yenilik doğuran bir haktır.

Yasal önalım hakkı tanınması ile paylı mülkiyet üzere olan taşınmazlara, paydaşları arasındaki ortak kullanmaya yabancıların sokulmasının önlenmesi amaçlanmıştır.

Önalım hakkının kullanılabilmesi için gerçek bir satım sözleşmesinin bulunması gerekir.

Aşağıdaki durumlarda yasal önalım hakkı kullanılamaz:

1.      Paydaşlar arasında yapılan satışlarda önalım hakkı kullanılamaz. Paydaşlardan biri payını üçüncü bir kişiye sattıktan bir süre sonra sattığı payı geri satın alırsa bu kişiye karşı önalım hakkı kullanılabilir.

2.      Bağışlama halinde önalım hakkı kullanılamaz.

3.      Trampa halinde önalım hakkı kullanılamaz.

4.      Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi halinde önalım hakkı kullanılamaz.

5.      Ölüme bağlı tasarruf halinde önalım hakkı kullanılamaz.

6.      Tapusuz taşınmazların satımında önalım hakkı kullanılamaz.

7.      Paydaşların paylarını hep birlikte üçüncü kişiye devretmesi halinde önalım hakkı kullanılamaz.

8.      Bir bağımsız bölümün veya kat irtifakı payının satılması halinde, başka bağımsız bölüm malikleri önalım hakkı kullanamaz.

9.      Önalım hakkından feragat edilmişse, önalım hakkı kullanılamaz. Önalım hakkından feragatin resmi şekilde yapılması ve tapu kütüğüne şerh verilmesi gerekir. Belirli bir satışta önalım hakkını kullanmaktan vazgeçme, yazılı şekle bağlıdır ve satıştan önce veya sonra yapılabilir (TMK. Md. 733/II).

10.Önalım hakkı dürüstlük kurallarına aykırı kullanılamaz.

11.Paydaşlar arasında fiili taksim yapılmış ise önalım hakkı kullanılamaz.

12.Tapuda paydaş olmayan önalım hakkını kullanamaz.

13.Yasal önalım hakkı menkul satışlarda geçerli değildir.

14.Payın şirkete sermaye olarak konulması halinde önalım hakkı kullanılamaz.

15.Cebri arttırmayla satışlarda önalım hakkı kullanılamaz.

16.Elbirliği mülkiyetine  (iştirak halinde mülkiyete) bağlı taşınmazlarda önalım hakkı kullanılamaz