EŞYA HUKUKU PRATİK ÇALIŞMA-VII

OLAY

Suat, Suna, Selman, Sabit, isimli dört arkadaş memleketleri olan Seferihisar’da bungalov otel yapmak için arsa satın alırlar. Payları eşit orandadır. Daha sonra Covid-19 salgını nedeniyle paydaşlardan Suat ve Suna otel yapmaktan vazgeçtiklerini, söz konusu arsaya bahçeli müstakil evler yapıp orada yaşamak istediklerini söyler. Selman ve Sabit ise otel yapılması konusunda kararlıdır. Söz konusu arsaya otel yapılmasını isteyen Selman bu durumda payını devretmek ister. Diğer paydaşlara teklifte bulunur ancak Suat ve Suna payı satın almak istemez. Sabit ise başka yerlerde başka yatırımları olduğu için bu payına ilişkin tüm satışlar için önalım hakkını kullanmaktan vazgeçer ve tüm paydaşlar bunu adi yazılı bir sözleşme ile düzenler. Selman ise payını Şemsi’ye 100.000 TL’ye satar ve Şemsi adına tescil yapılır. Ancak taraflar tapu memuru tarafından hazırlanan satış sözleşmesinde satış bedelini 150.000 TL olarak gösterirler. Selman söz konusu satışı paydaşlardan Suat’a, payı satın almak istemediği halde yine de 1.5.2020 tarihinde noter aracılığıyla bildirir.

Şemsi de bu payı 1.9.2020 tarihinde, arkadaşı Şamil’e satar ve adına tescil yapılır. Şamil bu satışı 1.10.2020 tarihinde Suat’a, 1.11.2020 tarihinde Selman’a noter aracılığıyla bildirir. Daha sonra Şamil de, bu payı 15.11.2020 tarihinde, kanser hastası olduğu esnada kendisine çok destek olan arkadaşı Şinasi’ye bağışlar ve onun adına tescil yapılır.

Sorular

1. Paydaşlardan Suat, Selman’a karşı önalım hakkını kullanabilir mi?
2. Suat’ın Şemsi’ye karşı önalım hakkını kullanabileceği varsayımında bu hakkı hangi süre içerisinde ve nasıl kullanır?
3. Suat önalım hakkını kullanırsa hangi bedel üzerinden kullanır?
4. Suna da önalım hakkını kullanmak isterse bu mümkün olur mu? Suat ve Suna birlikte önalım hakkını kullanırsa söz konusu payın aralarında iktisabı nasıl olur?
5. Sabit’in tüm satışlar için önalım hakkını kullanmaktan vazgeçmesi mümkün müdür? Mümkünse ne şekilde olmalıdır?
6. Suat ve Selman’ın Şamil’e karşı önalım hakkını kullanması mümkün müdür? Mümkünse hangi süre içerisinde kullanabilirler?
7. Suat’ın Şinasi’ye karşı önalım hakkını kullanması mümkün olur mu?