**ANKARA NÖBETÇİ ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE**

  **İhtiyati Tedbir Taleplidir.**

**DAVACI** **:** D\*\*\*Y\*\*\*

**VEKİLİ** **:**  Av. Hasan Tok

 Mebusevleri, Şerefli Sk. No: 27/3 , Ankara

Tel: +90312 215 10 22

**DAVALI** : F\*\*\*\*M\*\*

**KONU****:** Yasal önalım hakkından kaynaklı tapu iptal ve tescil talebinden

ibarettir.

**DAVA DEĞERİ****:** 1.000,00 TL (Fazlaya ilişkin haklarımız saklı kalmak kaydıyla şimdilik)

**AÇIKLAMALAR** **:**

1. Müvekkil, Ankara ili, Çankaya ilçesi, \*\*\* parselde kain taşınmazın müşterek maliklerindendir. **(EK)**
2. Müvekkil, dava konusu taşınmazın \*\*\* 'lik payının (114,14 m²), , \*\*\* tarihinde davalı \*\*\* tarafından satın alınmış olduğunu haricen öğrenmiş bulunmaktadır.
3. Dava açılması anına kadar dava konusu payın satış işleminin yapıldığına dair alıcı ya da satıcı tarafından noter kanalıyla müvekkile herhangi bir **tebligat** yapılmamıştır.
4. Davacı müvekkil, bahse konu hissenin satışını haricen öğrenmiştir. Dava konusu taşınmaz payı müvekkilin bilgisi ve rızası dışında davalıya satıldığından davacı müvekkil **yasal önalım (şuf'a) hakkını kullanarak** adı geçen payı devralmak istemektedir.
5. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 732. maddesinde; *"Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler."* hükmü yer almaktadır.
6. Aynı Kanun'un 733/4. maddesi ise; *"Önalım hakkı, satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden* ***üç ay*** *ve her hâlde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer."* hükmünü havidir. Davalı taraf, dava konusu payı satın aldığını davacı müvekkile noter tebligatı yoluyla bildirmemiştir. Dava konusu taşınmaz payının satışından itibaren henüz 2(iki) yıllık süre geçmediğinden iş bu dava kanuni süresi içerisinde açılmıştır.
7. Önalım bedeli tapuda gösterilen satış bedeli ile davalı tarafından ödenen harç ve masrafların toplamından ibarettir ancak müvekkilimiz tapuda yapılan satış sözleşmesinin tarafı olmadığından bedelde muvazaa iddiasında bulunabilir ve bu iddiasını her türlü delille kanıtlayabilir.
8. Dava konusu olayda da davalı ve dava dışı satıcı, aldığımız duyumlara göre satış bedelinde muvazaa yapmışlardır ve satış bedelini ön alım davasını önlemek için danışıklı olarak yüksek göstermişlerdir. Mahkemece yapılacak gerekli araştırmalar neticesinde ulaşılacak sonuç itibariyle de tapuda yer alan satış bedelinin gerçek satış değerinin çok üstünde olduğu tespit edilecektir. Bunun için mahkemenizden Ankara ili, Çankaya ilçesi, \*\*\* ada \*\*\* parselde kain taşınmaz payının gerçek değerinin tespit edilmesi ve ortaya çıkması amacıyla ayrıca emsal bedel araştırması yapılmasını talep etme zorunluluğumuz hasıl olmuştur.
9. Davacı müvekkil mahkemece belirlenecek satış bedeli ve tapu harç masraflarını Sayın Mahkemenin göstereceği Vakıfbank vadeli hesabına depo etmeye hazırdır.
10. Ankara ili, Çankaya ilçesi, \*\*\* parselde kain taşınmazın dava sonuçlanıncaya kadar 3. Şahıslara devrinin önlenmesi için taşınmaz üzerine tedbir konulmasını ve 3. Kişilere satışının önlenmesini talep etmekteyiz. Tedbir konulmaması halinde taşınmazın üçüncü kişilere devredilmesi tehlikesi bulunmakta olduğundan müvekkilin huzurdaki davayı açmakla elde etmek istediği hukuki korumanın temini mümkün olmayacağından tedbir talebimiz ivedilik arz etmektedir.
11. Açıklanan nedenlerle söz konusu hissenin gerçek değeri üzerinden önalım hakkını kullanmak suretiyle taşınmazın davalı adına kayıtlı payının tapuda iptali ile müvekkilimiz adına tesciline karar verilmesi için iş bu davayı açma zarureti hasıl olmuştur.

**HUKUKİ SEBEPLER:** 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu 732, 733, 734 madde ve diğer maddeleri, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu ve sair mevzuat.

**DELİLLER :** Tapu kayıtları,(Tapu Müdürlüğünden celbini talep ediyoruz) Keşif,

Bilirkişi, Tanık, yemin ve sair her türlü delil.

**GETİRTİLMESİNİ İSTEDİĞİMİZ BELGELER:**

1. Dava konusu taşınmazın tapu takyidatının ilgili Tapu Müdürlüğünden getirtilmesini talep ediyoruz.
2. Dava konusu taşınmazın pay satışına ilişkin resmi senedin ilgili Tapu Müdürlüğünden getirtilmesini talep ediyoruz.
3. Dava konusu taşınmazın vergi beyanına ilişkin bilgi ve belgelerin İlgili Belediye Başkanlığından getirtilmesini talep ediyoruz.

**TALEP SONUCU :** Yukarıda izah edilen nedenler ile re'sen nazara alınacak hususlar birlikte değerlendirilerek;

1. Öncelikle dava konusu payın üçüncü kişilere devrinin önlenmesi hususunda ivedilikle Ankara ili, Çankaya ilçesi, \*\*\*ada \*\*\* parselde kain taşınmaz üzerine **ihtiyati tedbir konulmasına**,
2. Tapuda davalı adına kayıtlı Ankara ili, Çankaya ilçesi, \*\*\* ada \*\*\* parselde kain taşınmazda davalıya satışı gerçekleşen \*\*\* 'lik payın yasal önalım hakkı kapsamında **tapu kaydının iptali** ile **müvekkil adına tescil edilmesine,**
3. **Yargılama giderleri ve vekalet ücretinin karşı tarafa yükletilmesine**, Karar

verilmesini saygılarımızla vekaleten arz ve talep ederiz. 26.03.2025

 **Davacı Vekili**

**Av. Hasan TOK**

**EKLER:**

**EK-1:** Vekaletname Sureti,

**EK-2:** Dava Konusu Taşınmaz Aktif Malikler İçin Detaylı Tapu Kaydı.