# \*\*\*\*\*\*\*\*\* NÖBETÇİ ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE

***-İHTİYATİ TEDBİR TALEPLİDİR-***

# DAVACI :

Adres:

**VEKİLİ :** Av. Hüseyin ÜNAL

# DAVALI :

Adres:

**KONU :** Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil, olmadığı taktirde taşınmazın gerçek değeri üzerinden tahsili istemi.

**H. ESAS DEĞER : .........** TL (Bilirkişi incelemesinden sonra artırılmak kaydıyla şimdilik)

# AÇIKLAMALAR :

1. Müvekkil ile davalı arasında 15.05.2010 tarihli "Taşınmaz Mal Satış Vaadi ve İnşaat Yapım Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmenin *"Alıcının Yükümlülükleri"* başlıklı maddesi ile müvekkile yüklenen tüm yükümlülükler başta mali yükümlülükler (satış bedeli 82.000,00 TL) olmak üzere yerine getirilmiştir.

## (EK-1: Taşınmaz Mal Satış ve İnşaat Yapım Sözleşmesi)

1. Sözleşme konusu konutun yapımı davalı tarafından tamamlanmış ve 22.11.2013 tarihinde ..................***Bağımsız Bölüm,*** *"Anahtar Teslimi"* olarak müvekkile teslim edilmiş ve bu husus tutanak altına alınmıştır. Müvekkil 22.11.2013 tarihinden bugüne değin taşınmazı malik sıfatıyla kullanmaktadır. Daireye ait abonelikler de müvekkil adınadır. Müvekkil taşınmazı fiilen teslim almış olmasından sonra kiralamış olup şu anda da taşınmazda kiracı oturmaktadır.

## (EK-2: Daire Teslim Tutanağı) (EK-3: Kira Sözleşmesi)

*"..Konut alım-satımına dair uyuşmazlıkların 6502 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilebilmesi için tüketicinin malı satın alma amacı çok büyük önem taşımaktadır. Yasa, nihai tüketici tarafından kullanım amacı ile alınan konut ve tatil amaçlı alınan taşınmazlar yönünden geçerlidir. Bir mal veya hizmetin, kişisel ihtiyaçları dışında, belirli bir meslek icrası, belirli bir üretimde kullanma, yeniden satış,* ***kiraya verme,*** *ticari olarak kullanma vs. gibi mesleki veya ticari amaçlarla satın alanların tüketici kabul edilmeyecekleri kuşkusuzdur.."* **(Yargıtay 13. Hukuk Dairesi 2015/36754 E., 2016/2002** K., **27.01.2016 T.)**

Somut olayda, müvekkil dava konusu taşınmazın kendisine fiilen tesliminden sonra daireyi kiraya vermiş ve dairede halen kiracı oturmaktadır. Dolayısıyla yukarıda yer verilen Yargıtay kararında açıklandığı üzere davanın genel görevli olan asliye hukuk mahkemesinde görülmesi gerekmektedir.



1. Sözleşmenin, *"Alıcıya Tapu Ferağ Takririnin Verilmesi"* başlıklı 4. maddesi ile satıcıya, sözleşme konusu bağımsız bölümün kat irtifaklı tapu ferağ takririni, bağımsız bölümün sözleşmeye göre tamamlanarak alıcıya fiili teslim tarihinden itibaren en geç 15 iş günü içinde pürüzsüz ve takyidatsız olarak vereceği yükümlülüğü getirilmiştir.

Ancak sözleşme konusu bağımsız bölüm müvekkile fiili olarak teslim edilmesine rağmen tapu devir işlemi davalı tarafça haksız bir şekilde ve sebep göstermeksizin yapılmamaktadır.

1. *"Taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesinden doğan davalar için özel bir zamanaşımı süresi öngörülmediğinden Borçlar Kanununun 125. maddesi hükmü gereğince on yıllık zamanaşımı süresi uygulanır ve bu süre sözleşmenin ifa olanağının doğması ile işlemeye başlar. Ancak satışı vaat edilen taşınmaz, sözleşme ile veya fiilen satış vaadini kabul eden kişiye yani vaat alacaklısına teslim edilmiş ise on yıllık zamanaşımı süresi geçtikten sonra açılan davalarda zamanaşımı savunması Türk Medeni Kanununun 2. maddesinde yer alan “dürüst davranma kuralı” ile bağdaşmayacağından dinlenmez."* **(Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 2016/11262 E., 2019/936 K. sayılı 06.02.2019 tarihli ilamı)**

*"Ayrıca, zamanaşımı borcun muaccel olması ya da ifanın imkansız hale geldiği tarihte başlar. Bundan ayrı olarak, zilyetlik devam ettiği sürece zamanaşımı süresinin işlemeyeceği açıktır. Satışa konu taşınmazın zilyetliği alıcıya devredilmiş ise zamanaşımı işlemez."* **(Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2020/9493 E., 2021/9659 K. sayılı 06.10.2021 tarihli ilamı)**

Dava konusu taşınmazın zilyetliği 22.11.2013 tarihinde müvekkile teslim edilmiştir. Yani ifa olanağının (22.11.2013 + 15 iş günü) doğması ile başlayan 10 yıllık zamanaşımı süresi dava tarihi itibariyle dolmadığından davalının olası zamanaşımı itirazlarının dinlenmemesi gerekir. Kaldı ki yukarıda yer verilen Yargıtay ilamlarına göre de dava konusu taşınmaz müvekkile fiilen teslim edilmiş olduğundan ve halen müvekkilin fiili hakimiyetinde bulunduğundan zamanaşımı işlemeyecektir.

1. Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, Türk Borçlar Kanununun 237. maddesi ile Türk Medeni Kanununun 706. ve Noterlik Kanununun 89. maddesi hükümleri uyarınca noter önünde re’sen düzenlenmesi gereken, bir başka anlatımla geçerliliği resmi şekil şartına bağlı kılınan, tam iki tarafa borç yükleyen ve kişisel hak sağlayan sözleşme türüdür. Vaat alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan edim yerine getirilmediğinde açacağı tapu iptali ve tescil davasında borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilir.

Ek-2'de sunulan "Daire Teslim Tutanağında", taraflar arasında "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Mal Satış Vaadi ve İnşaat Yapım Sözleşmesi" akdedildiği belirtilmiştir. Bu tutanak davalı tarafça hazırlanmış ve taraflarca imza altına alınmıştır. Tutanakta geçen düzenleme şeklindeki sözleşmenin davalı taraftan istenilmesini talep ediyoruz. Tarafımızda sadece Ek-1'de yer alan sözleşme bulunmaktadır. ***Sözleşmenin*** düzenlendiği tarih eski olduğundan noter huzurunda yapılıp yapılmadığı tarafımızca bilinmediğinden bu hususun noterlikten ve davalıdan sorulmasını talep ediyoruz.

1. Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin şekle aykırı olması halinde, hakkın kötüye kullanılması yasağı çerçevesinde şekle aykırı geçersiz sözleşmenin geçerli bir sözleşme haline gelmesi mümkündür. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararına göre de

sözleşmenin taraflarının, sözleşmeden kaynaklanan edimlerini, her türlü hatadan uzak bir biçimde yerine getirdiği hallerde ve fiili teslimin gerçekleşmesi durumunda şekle aykırılığı ileri sürmek hakkın kötüye kullanımı niteliğindedir. **Hakkın kötüye kullanılması yasağının ihlali durumunda şekle aykırılık dinlenmeyecek, şekle aykırılığın olumsuz sonuçları ortadan kalkacak, sözleşme geçerli bir sözleşme gibi hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır.**

“Tapuda kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetini devir borcu doğuran ve ancak yasanın öngördüğü biçim koşullarına uygun olarak yapılmadığından geçersiz bulunan sözleşmeye dayanılarak açılan bir cebri tescil davasının kural olarak kabul edilemeyeceği, bununla beraber Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olmak üzere yapımına başlanılan taşınmazdan bağımsız bölüm satımına ilişkin geçerli bir sözleşme olmadan tarafların bağımsız bölüm satımında anlaşarak **alıcının tüm borçlarını eda etmesi ve satıcının da bağımsız bölümü teslim ederek alıcının onu malik gibi kullanmasına rağmen satıcının tapuda mülkiyetin devrine yanaşmaması hallerinde;** olayın özelliğine göre Medeni Kanunun 2. maddesi gözetilerek açılan tescil davasının kabul edilebileceği” **(30.09.1988 tarihli ve 1987/2 1988/2 Sayılı Yargıtay İBBGK Kararı)**

"Kural olarak Türk Borçlar Kanunumuzda sözleşmelerin yapılışı bir şekle tabi tutulmamıştır. Fakat taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin sözleşmelerin 818 sayılı Borçlar Kanununun 213 (TBK 237)., 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 706., Noterlik Kanununun 60., ve Tapu Kanununun 26. Maddelerinde resmî şekilde yapılacağı düzenlenmiştir. Buradaki şekil şartı ispat değil, bir geçerlilik şartı olup, resmî şekle uyulmadan yapılan sözleşme kesin hükümsüzlük yaptırımı ile karşılaşacak ise de, 30.09.1988 gün ve 1987/2 E., 1988/2K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile buna istisna getirilmiştir ve harici satış sözleşmesinin alıcısı konumunda olan kişinin tescil isteminin kabul edilebilmesi için ;

1. Satışa konu taşınmazın Kat Mülkiyeti Kanunu’na tabi olarak yapılması,
2. Alıcının edimlerini yerine getirmiş olması,
3. Satıcının bağımsız bölümü teslim etmiş olması,
4. Satıcının tescile yanaşmaması,

Koşullarının var olması gerektiği kabul edilmiştir. Bu şekilde İçtihadı Birleştirme Kararı gerek kendi taşınmazı üzerine gerekse üçüncü kişi taşınmazı üzerine bina yapmakta olan kişilerin, binanın yapımı aşamasında sattığı bağımsız bölümlerin parasını kullanıp, daha sonra da enflasyon nedeniyle paranın değer kaybetmesi, bununla ters orantılı olarak satılan yerin kıymetlenmesi sonucu, yukarıda belirtilen yasa maddelerinin öngördüğü şekil zorunluluğundan yararlanmak istemelerini ve böylece Türk Medeni Kanununun (TMK)

2. maddesine aykırı davranışları önlemeyi amaçlamıştır." **(Yargıtay HGK., E. 2017/2036 K. 2019/161 T. 19.2.2019)**

1. Yukarıdaki açıklamalar ışığında, içtihadı birleştirme kararı ve hukuk genel kurulu kararında sayılan şartların tamamı somut olayda gerçekleşmiş olduğundan haklı davamızın kabulüne karar verilerek öncelikle dava konusu taşınmazın tapu iptali ile müvekkil adına tesciline karar verilmesini talep ediyoruz.
2. Vaat alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan edim yerine getirilmediğinde Türk Medeni Kanunu'nun 716. maddesi uyarınca açacağı tapu iptali ve tescil davasında borcun hükmen yerine getirilmesini

isteyebilir. Bu bağlamda ilk aşamada taleplerimiz doğrultusunda dava konusu taşınmazın tapu iptali ve müvekkil adına tesciline karar verilmesini, bu mümkün olmadığı taktirde ise taşınmazın gerçek değerinin bilirkişi marifetince hesaplanarak davalıdan tahsili ile müvekkile ödenmesine karar verilmesini talep etmekteyiz.

# İHTİYATİ TEDBİRE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR:

"Mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağından ya da tamamen imkânsız hâle geleceğinden veya gecikme sebebiyle bir sakıncanın yahut ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi hâllerinde, uyuşmazlık konusu hakkında ihtiyati tedbir kararı verilebilir (HMK md. 89)."

Taraflar arasında akdedilen sözleşmeye göre müvekkil üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirmesine rağmen ve bu durum davalının da kabulünde olduğu üzere taşınmaz fiili olarak teslim edilmesine rağmen tapuda devir işlemi davalı tarafça haksız bir şekilde ve sebep göstermeksizin yapılmamaktadır. İşbu sebeple yargılama devam ederken davalının taşınmazın devrini üçüncü kişiye yapmasının önüne geçilebilmesi için ihtiyati tedbir talebimizim teminat alınmaksızın kabulüyle dava konusu tapuda kayıtlı ................. ***Nolu Bağımsız Bölüm*** üzerine, taşınmazın üçüncü kişilere satışını önleme amacıyla tedbir konulmasını talep ederiz.

**HUKUKİ NEDENLER :** HMK, TBK, TMK ve ilgili mevzuat.

**DELİLLER :** Taşınmaz Mal Satış ve İnşaat Yapım Sözleşmesi, Tapu kayıtları, Daire teslim tutanağı, Kira sözleşmesi, Banka kayıtları, İhtarnameler, Davalı şirket ile yapılan yazışmalar, Emsal kararlar, Ticaret sicil gazetesi, Tanık, Bilirkişi incelemesi, Keşif, Yemin ve Sair tüm deliller.

**SONUÇ VE TALEP :** Yukarıda açıklanan ve re'sen takdir edilecek nedenlerle;

1. Öncelikle **TENSİPLE BİRLİKTE** davaya konu ........... *Nolu Bağımsız Bölümün* üçüncü kişilere devrinin önlenmesi için taşınmaz üzerine HMK 389. madde gereği **TEDBİR KONULMASINA,**
2. ***Nolu Bağımsız Bölümün*** TAPU İPTALİ ile davacı adına TESCİLİNE,
3. Bu mümkün olmadığı taktirde taşınmazın bilirkişi incelemesi ile hesaplanacak gerçek değerinin tespiti ile ileride artırılmak üzere şimdilik satış bedeli olan 82.000,00 TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile davalıdan tahsiliyle davacıya verilmesine,
4. Yargılama gideri ile vekalet ücretinin davalı üzerinde bırakılmasına karar verilmesini vekil eden adına arz ve talep ederiz. **.../.../2025**

EKİ:

**Davacı Vekili Av. Hüseyin ÜNAL**