**ANKARA NÖBETÇİ ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ’NE**

  **Adli Yardım ve İhtiyati Tedbir Taleplidir.**

**DAVACI :**  B\*\*\*F\*\*\*

**VEKİLİ :** Av. Hasan Tok

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

Tel: +90312 215 10 22

**DAVALILAR :** S\*\*\*T\*\*\*

**DAVA DEĞERİ :**1.000,00 TL (Fazlaya ilişkin haklarımız saklı kalmak üzere şimdilik belirsiz alacak olarak harca esas olmak üzere )

**KONU :** Harici satım sözleşmesine konu taşınmaz payının müvekkil adına tescili, bu mümkün değil ise sözleşme uyarınca ödenen bedelin güncel değeriyle davalılardan alınarak müvekkile verilmesi talepli dava dilekçesidir.

**AÇIKLAMALAR**

**1-**Davacının talebi üzerine Ankara 39. Noterliği’nce düzenlenen \*\*\* tarih ve \*\*\* yevmiye numaralı düzenleme şeklinde vekaletname ile vekil tayin edilmiş bulunmaktayız(EK-1)

**2-**İşbu tapu iptali ve tescil, mümkün olmaması halinde bedelin iadesi talepli terditli dilekçemizde öncelikle dava konusu olayın özetini, ardından usule ilişkin açıklamalarımızı ve son olarak esasa ilişkin açıklamalarımızı sunarak talep sonucumuzu beyan edeceğiz.

**DAVA KONUSU OLAYIN ÖZETİ:**

**1-**Müvekkil ile davalıların murisi ve babası olan \*\*\* kardeştirler. Müvekkilin babası \*\*\* \*\*\* tarihinde vefat etmiştir. Babaları adına kayıtlı olan dava konusu Ankara İli Mamak İlçesi \*\*\* parselde kayıtlı\*\*\* nolu bağımsız bölümde müvekkil, annesi \*\*\*, kardeşleri \*\*\*, \*\*\* ve \*\*\* mirastan kaynaklı paylı malik olmuşlardır. Muris \*\*\* ait veraset belgesini dilekçemiz ekinde sunuyoruz.(EK-2)

**2-**Davalıların murisi aynı zamanda müvekkilin kardeşi \*\*\* ile müvekkil, annesi \*\*\* ve kardeşi \*\*\* bir araya gelerek iş bu taşınmazda \*\*\* adına düşen 3/16 payı 750.000 TL bedelle müştereken almak hususunda anlaşmışlardır. İş bu anlaşma ile birlikte de davacılar murisi \*\*\* dava konusu taşınmazı da fiilen müvekkil, kardeşi ve annesine teslim etmiştir.

**3-**Taraflar arasında yapılan sözleşme uyarınca müvekkil borcuna karşılık gelen 250.000 TL karşılığı davacılar murisi kardeşi \*\*\* bonolar düzenleyip vermiş ve iş bu bonoların günü geldiğinde de borç miktarını \*\*\* eksiksiz bir şekilde ödemiştir. Bu bonoları ödemeden kaynaklı geri almıştır. İş bu bonoların örneklerini, müvekkilin hangi tarihlerde ve ne miktarda ödemeler yaptıklarına ilişkin çıkarttığımız çizelgeyi de dilekçemiz ekinde sunuyoruz. (EK-3)

**4-**Sonrasında müvekkil, davalılar murisine kendilerine haricen sattığı payının tapuda devrini yapması için bir ihtarname göndermiştir. Bu ihtarnameye davalılar murisi vekili \*\*\* tarih, \*\*\*\* keşide tarihli dilekçesi ile cevap vermiştir. İş bu ihtara cevap dilekçesinin bir örneğini dilekçemiz ekinde sunuyoruz.(EK-4) İlgili dilekçede davacılar murisi ile müvekkil ve kardeşi \*\*\* arasında dava konusu taşınmazdaki payın satılması hususunda harici satış sözleşmesinin yapıldığı, iş bu satım sözleşmesinde belirlenen bedel karşılığında müvekkilin ve kardeşince bonolar düzenleyip \*\*\* verildiği bir kısım bonoların tahsilinin yapıldığı, ilgili payının istediği zaman devretmeye hazır olduğunu bildirdiği açıkça belirtilmiştir.

**5-**İlgili payın devri taraflarca bir türlü yapılamamıştır. Şöyle ki müvekkilin diğer kardeşi ve ilgili taşınmazda da pay sahibi olan \*\*\* Ankara 8. Sulh Hukuk Mahkemesi’nde taraflara karşı \*\*\* esas sayılı dosya kapsamında ortaklığın giderilmesi davası açmıştır. İş bu dava nedeniyle taraflar gerekli pay devrini yapamamışlardır. Sonrasında da davacılar murisinin sağlık sorunları nüksetmiş, sağlık sorunları ile uğraşıyor olmasından sebep müvekkil payın devri hususunda kardeşini sıkıştıramamıştır. Kardeşinin ilgili payı devretme noktasında iradesini de açıkça bildiği ve taşınmazın zilyetliğini de kendisine devretmiş olması nedeniyle beklemiştir. Bu sırada da müvekkil kendisine düşen 250.000,00 TL’yi tamamıyla davacılar murisine ödemiştir.

**6-**Davacılar murisinin sonrasında sağlık sorunları daha da artmış ve vefat etmiştir. Vefatından sonra müvekkil davalılar ile irtibata geçmiş, babaları ile yaptıkları sözleşmeden bahsedip ilgili payların kendisine devri hususunda talep de bulunmuştur. Ancak karşı yanla müvekkilin iş bu haklı taleplerine hiçbir karşılık vermemişlerdir. Müvekkil adına, davalılara iş bu talebimizle ilgili ihtarname çekilmiş olup verilen süre içerisinde de davalılar herhangi bir dönüş sağlamamışlardır. Bu nedenle iş bu davayı ikame etme zorunluluğu hasıl olmuştur.

**USULE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR:**

**GÖREVLİ MAHKEME**

6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun Asliye hukuk mahkemelerinin görevi başlıklı 2. Maddesine göre; *“Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarla, şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir.”* İş bu madde mucibince davamızın mal varlığı haklarına ilişkin dava olduğu açıkça belli olmakla görevli mahkemenin asliye hukuk mahkemesi olduğu ortadadır.

**YETKİLİ MAHKEME**

6100 Sayılı kanunun taşınmazın aynından doğan davalarda yetki başlıklı 12. Maddesinin birinci fıkrasına göre; *“Taşınmaz üzerindeki ayni hakka ilişkin veya ayni hak sahipliğinde değişikliğe yol açabilecek davalar ile taşınmazın zilyetliğine yahut alıkoyma hakkına ilişkin davalarda, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir.”* Dava konusu taşınmaz Ankara ili Mamak ilçesi sınırları içerisinde bulunmuş olmakla birlikte iş bu davada ilgili kanun maddesi uyarınca yetkili mahkemenin Ankara mahkemeleri olduğu hususu açıktır.

**İHTİYATİ TEDBİR TALEBİMİZE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR:**

6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun ihtiyati tedbirin şartları başlıklı 389. maddesinde; *“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.”* hükmü yer almaktadır.

Dava konusu edilen taşınmaz yüksek bir değere sahiptir. Ayrıca müvekkilin dava konusu ettiği talep asıl olrak taşınmazın aynına ilişkin olan terditli bir taleptir. Dava konusu taşınmaz ve payların üzerine ihtiyati tedbir konulmaması durumunda HMK 389. maddede belirtildiği şekliyle hakkın elde edilmesi çok güçleşecek hatta telafisi imkansız zararlara sebebiyet verecektir. Bu nedenle davacı müvekkilin olası hak kaybı yaşamaması ve telafisi imkansız zararlara sebebiyet vermemek adına sayın mahkemeniz tarafından teminatsız olarak öncelikle ve ivedilikle ihtiyati tedbir kararı verilmesini, şayet sayın mahkeme aksi kanaatte ise ilgili taşınmazın tapu kaydına “DAVALIDIR” şerhi düşürmesini talep ediyoruz.mümkün değilse uygun görülecek düşük bir teminat karşılığında talep ediyoruz.

**ESASA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR:**

**HARİCEN SATIŞ DURUMUNDA EDİMİNİ YERİNE GETİREN ALICININ TESCİL TALEBİ, DÜRÜSTLÜK KURALI GEREĞİNCE KABUL EDİLMELİDİR.**

**1.**Malum olduğu üzere tapuda kayıtlı taşınmaz mülkiyetini devir borcu doğuran sözleşmelerde şekil kuralı; TMK 634/1. fıkrası, taşınmaz mülkiyetini devir borcu doğuran sözleşmelerde, mülkiyeti nakleden akitler resmi şekilde yapılmadıkça muteber olmazlar, biçiminde genel bir hüküm getirmiştir. Yine Türk Borçlar Kanunu’nun 237/1 hükmü uyarınca; *“taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesi şarttır.”* hükmüne yer verilmiştir. Kural olarak taşınmaz satımı resmi şekle tabi olmakla birlikte Yargıtay içtihatlarında bu hususta istisnalara yer vermiştir. Şöyle ki;

Yargıtay İBBGK 30.9.1988 tarih, 1987/2 Esas, 1988/2 Karar sayılı ilamında; *“Tapuda kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetin devir borcu doğuran ve ancak yasanın öngördüğü biçim koşullarına uygun olarak yapılmadığından geçersiz bulunan sözleşmeye dayanılarak açılan bir cebri tescil davasının kural olarak kabul edilmeyeceğine; 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 hakimin M. K.nun 2. maddesini gözeterek açılan tescil davasını kabul edebileceğine*** *ilk iki toplantıda üçte iki çoğunluk sağlanamadığından 30.9.1988 günlü üçüncü toplantıda salt çoğunlukla karar verildi.”* demek suretiyle, dürüstlük kuralını gerekçe göstererek inşaat halinde bulunan binadan haricen bağımsız bölüm satın alınmasına geçerli sonuç tanımış ve tescile zorlama davasının kabul edilebileceğini belirtmiştir. Bu haliyle yasal olarak öngörülen şekil kuralına bir istisna getirmiştir. Bu istisnanın temel nedenini de TMK 2. Maddede; *“Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz.”* şeklinde düzenlenen dürüstlük kuralına dayandırmıştır.

**2.** Bu açıklamalar kapsamında davalıların, müvekkil tarafından ilgili payın murisleri \*\*\* 250.000,00 TL bedel karşılığında satın alındığından bizzat bilgileri ve haberleri olmasına rağmen payların devrine yanaşmamaları açıkça dürüstlük kuralına aykırılık teşkil etmekte olup işbu payların tescilinin müvekkil adına yapılmasını talep etme zorunluluğu nedeniyle huzurdaki davayı ikame etme zorunluluğu hasıl olmuştur.

**TAPU İPTALİ VE TESCİL TALEBİMİZİN REDDEDİLMESİ HALİNDE MÜVEKKİL TARAFINDAN YAPILAN ÖDEMELERİN DAVALILAR**  **TARAFINDAN İADESİNE KARAR VERİLMELİDİR.**

**1.**Sayın mahkeme yukarıda belirttiğimiz gerekçelerle tapu iptal ve tescil talebimizi yerinde görmemesi durumunda müvekkil tarafından ilgili payların devri için davalıların murisi \*\*\* 250.000,00 TL yi aralarındaki harici satış sözleşmesi kapsamında ödediği açık olmakla işbu bedelin güncel değerinin tespit edilip uyarlanması sonrasında davalılardan alınarak müvekkile verilmesini terditli olarak talep etmekteyiz.

**2.**Nitekim 10.07.1940 tarih ve 2/77 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararına göre harici satışın hüküm ifade etmemesi durumunda taraflar verdiklerini geri alabilirler. Anılan kararın ilgili kısmı şu şekildedir:

*"Haricen gayrimenkul satılıp ta bedeli satana ve gayrimenkul de alana teslim ve bu suretle gayrimenkul alanın intifaina terk edildiği ve ahiren bunlardan biri ferağdan veya teferruğdan imtina ettiği takdirde muteber olmayan bu satış zımnında her iki tarafın verdiğini istirdada hakkı mevcut ve Satın aldığı parayı ve müşteri de gayrimenkulu iade vecibeleriyle mükellef bulunmuşlar ise de bir taraf vecibesini ifa etmedikçe diğer tarafı ifayı vecibeye davet edemeyeceğine binaen aldığı bedeli iade etmeyen tarafın diğer tarafı gayrimenkulu iadeye icbar ve intifadan men edemeyeceğine ve para iade olununcaya kadar gayrimenkulden intifaa izin mevcut addedileceğine ve bu vaziyette yani verdiği bedel kendisine iade edilmeyen tarafın mütemerrit addine imkan bulunmadığına ve parası iade edilinceye kadar da intifa ettiği semerelerin tazminiyle ve ecrimisil itasiyle mükellef tutulamayacağına müzakere nisabı mevcudunun üçte ikisinin ittifakiyle karar verildi."*

**10 YILLIK ZAMANAŞIMI, FERAĞ VERME YÖNÜNDEKİ ÜMİDİN KESİLDİĞİ ANDA BAŞLAMAKTADIR.**

**1.**Dilekçemizin 'dava konusu olayın özeti' kısmında ayrıntılı olarak açıklandığı üzere gerek davalıların murisi \*\*\* sözlü beyanları gerekse noter aracılığıyla gönderdiği ihtarname nedeniyle müvekkil dava konusu taşınmaz payının kendisine devredileceğini düşünmüştür. Bu düşünceyle de tüm ödemelerini yapmıştır. Ancak dava açılmadan önce davalılara gönderilen ihtarnamelere herhangi bir cevap verilmemesi ile davacı müvekkil davalılarca devrin gerçekleştirilmeyeceğini anlayarak işbu davayı açmıştır. Bu durumda Yargıtay'ın yerleşik kararlarında belirtildiği üzere zamanaşımı dava tarihinden itibaren başlamaktadır.

**2.**Yargıtay 8. Hukuk Dairesi’nin 11.4.2016 tarih 2016/6025 Esas, 2016/6581 Karar sayılı ilamında; *“... Yine, 07.06.1939 tarih 1936/31 ve 1939/47 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında da, “Taşınmazın haricen satışına ve satış vaadine ilişkin muameleler kanunen geçerli bulunmamış ise de, satıcının bu işte görevli memur önünde ferağın icrasını ve aksi takdirde almış olduğu bedelin geri verileceğini taahhüt etmiş ve alıcıyla aralarında kararlaştırılmış bulunan bedeli bu şartla satıcıya vereceğini üstlenmiş ise, bu gibi uyuşmazlıklar Borçlar Kanunu'nun 125. maddesine göre on yıllık zamanaşımına bağlıdır. Zamanaşımı süresinin başlangıcı, ferağdan dönme ve vazgeçme tarihidir” denilmektedir.* ***Şu hâlde, satıcı geçerli bir sözleşme yapmadığı takdirde aldığı satış bedelini geri vermeye mecburdur. Bu nedenle alıcı, satıcının ferağ vermesini bekler. Ferağ verme yönündeki ümidi kesildiği takdirde, verdiği parayı isteme hakkı doğar. İşte satış parasının geri verilmesi davalarında zamanaşımının başlangıcı bu ümidin kesildiği veya satışın yapılmasının imkan dahilinden çıktığı ya da tapuda devir yapma olanağının ortadan kalktığı tarih olmaktadır. Somut olayda, davacı yönünden bu durum dava tarihi itibarıyla gerçekleşmiş olup, zamanaşımının başlama tarihi de dava tarihidir. Dolayısıyla mahkemenin zamanaşımının geçtiğine ilişkin gerekçesi yerinde değildir. Davacının satış bedelini isteme hakkının doğduğunun kabulü gerekir. Ülkemizde yaşanan ve uzun yıllar boyu yüksek oranlarda seyreden enflasyon nedeni ile belli bir miktar paranın verildiği tarihteki alım gücü ile aynı miktar paranın aradan geçen zamana bağlı olarak iade günündeki alım gücünün farklı ve çok daha az olduğu bir gerçektir. Hukuken geçersiz sözleşmeler tasfiye edilirken, denkleştirici adalet kuralı göz ardı edilmemelidir. Davacının harici satış nedeniyle davalıya ödediği harici satış bedelinin denkleştirici adalet ilkesine göre tazmini gerekir."***  şeklinde karar vererek iş bu talebimizde haklı olduğumuzu da açıkça ortaya koymuştur.

 **ADLİ YARDIM TALEBİMİZE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR:**

 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun "Adli yardımdan yararlanacak kişiler" başlıklı 334. maddesi; *"(1) Kendisi ve ailesinin geçimini önemli ölçüde zor duruma düşürmeksizin, gereken yargılama veya takip giderlerini kısmen veya tamamen ödeme gücünden yoksun olan kimseler, iddia ve savunmalarında, geçici hukuki korunma taleplerinde ve icra takibinde, taleplerinin açıkça dayanaktan yoksun olmaması kaydıyla adli yardımdan yararlanabilirler. (2) Kamuya yararlı dernek ve vakıflar, iddia ve savunmalarında haklı göründükleri ve mali açıdan zor duruma düşmeden gerekli giderleri kısmen veya tamamen ödeyemeyecek durumda oldukları takdirde adli yardımdan yararlanabilirler. (3) Yabancıların adli yardımdan yararlanabilmeleri ayrıca karşılıklılık şartına bağlıdır."* hükmünü havidir. Müvekkil geçimini sağlamakta güçlük çekmekte olup iş bu davanın masraflarını ödeyebilecek durumda değildir. Davacı müvekkilimin yaşı göz önüne alındığında çalışma imkanı da bulunmamaktadır. Bu hususlar ve re'sen gözetilecek nedenlerle adli yardım talebimizin kabulüne karar verilmesini talep ediyoruz.

**HUKUKİ DELİLLER :**

\*\*\* tarih \*\*\* Yevmiye Nolu Ankara 20. Noterliği’nce düzenlenen ihtarnameye cevap yazısı

2.İlgili taşınmaza ait tapu kayıtları

3.Müvekkil tarafından imzalanmış ve sözleşme bedeli olarak davalılar murisine verilmiş bono örnekleri

4.Müvekkil murisi \*\*\* yasal mirasçılarını gösterir Ankara 4. Sulh Hukuk

Mahkemesi’nin \*\*\*tarih \*\*\* esas, \*\*\* karar sayılı veraset ilamı

5.Tanık(Bilahare Sunacağız), Keşif, Bilirkişi, Yemin, Vs. Yasal Her Türlü Delil

**HUKUKİ SEBEPLER :** TMK, TBK, HMK, Yüksek Mahkeme Karar Ve İçtihatları ile Sair Tüm Yasal Mevzuat

**NETİCE-İ TALEP:** Yukarıda açıklanan ve Sayın Mahkemece re’sen dikkate alınacak nedenlerle;

**1-**Öncelikle adli yardım talebimizin kabulüne,

**2-** Teminatsız ihtiyati tedbir talebimizin KABULÜNE, Sayın Mahkeme aksi kanaatte ise dava konusu Ankara İli Mamak İlçesi \*\*\* ada \*\*\* parselde kain \*\*\* nolu bağımsız bölümün tapu kaydına “DAVALIDIR” şerhinin eklenmesine,

**3-**Dava konusu Ankara İli Mamak İlçesi \*\*\* ada \*\*\* parselde kain \*\*\* nolu bağımsız bölümün davacılar murisi \*\*\* adına düşen ve davalılar adına kayıtlı bulunan

3/16 hissesinin, 1/3 üne tekabül eden kısmının TAPUSUNUN İPTALİ İLE MÜVEKKİL ADINA TESCİLİNE,

**4-** Sayın mahkemece tescil talebimizin kabulü mümkün görülmez ise terditli olarak müvekkilin davacılar murisine ilgili hissenin devri için ödediği bedelin, ödeme tarihinden itibaren belirlenen TEFE–ÜFE endekslerindeki artışlar, altın, döviz fiyat ve kurlarındaki artışlar, işçi ve memur aylıklarındaki artışlar ve benzeri ekonomik etkenler gözetilerek ödeme tarihinden dava tarihine kadar uyarlamanın yapılıp, uyarlanma suretiyle dava tarihinde vardığı, fazlaya

ilişkin haklarımız saklı kalmak üzere şimdilik belirsiz alacak olarak 1.000,00

TL BEDELİN DAVALILARDAN ALINARAK DAVACIYA ÖDENMESİNE,

**5-**Yargılama harç ve giderleri ile avukatlık ücretinin davalılar üzerine bırakılmasına,

Karar verilmesini saygılarımızla vekaleten arz ve talep ederiz.17.01.2025

**Davacı Vekili**  **Av. Hasan TOK**

**EKLER :**

1-Ankara 39. Noterliği’nce düzenlenen \*\*\* tarih ve \*\*\* yevmiye numaralı düzenleme şeklinde davacı tarafından vekil tayin edildiğimize ilişkin vekaletname

2-Müvekkil murisi \*\*\* yasal mirasçılarını gösterir Ankara 4. Sulh Hukuk Mahkemesi’nin \*\*\* tarih \*\*\* esas, \*\*\* karar sayılı veraset ilamı 3-Müvekkil tarafından \*\*\* yaptığı ödemeler karşılığında teslim aldığı bono örnekleri ile yapılan ödemelerin miktar ve tarihlerini gösterir çizelge

4-Davalılar murisi vekilinin \*\*\* tarih, \*\*\* keşide tarihli ihtarnameye cevap dilekçesi örneği