[….] NÖBETÇİ ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ HÂKİMLİĞİ'NE

İHTİYATİ TEDBİR TALEPLİDİR

DAVACI : [Ad SOYAD], T.C. kimlik no: [….], [adres]

VEKİLİ : Av. [Ad SOYAD], [baro ve sicil no], [adres], [UETS adresi]

DAVALI : [Ad SOYAD], T.C. kimlik no: [….], [adres]

DAVA DEĞERİ : [….] TL (taşınmazın dava tarihindeki değeri)

KONU : [tarih] tarihli satış sözleşmesiyle davacının Türk Borçlar Kanunu'nun 28. maddesi uyarınca bağlı olmadığının tespiti ile [il, ilçe, mahalle, ada, parsel, bağımsız bölüm] sayılı taşınmazın davalı adına olan tapu kaydının iptali ve davacı adına tescili, bu talep kabul görmezse edimler arasındaki oransızlığın giderilmesi; dava süresince taşınmazın devrinin ve üzerinde takyidat tesisinin önlenmesi için ihtiyati tedbir kararı verilmesi talebidir.

AÇIKLAMALAR

1. Müvekkil, [il, ilçe, mahalle] [ada] ada [parsel] parsel [bağımsız bölüm] sayılı taşınmazın maliki iken, [tarih] tarihinde [….] Tapu Müdürlüğünde düzenlenen [yevmiye no] yevmiye numaralı resmî senetle taşınmazı davalıya satmıştır. Resmî senette satış bedeli [….] TL gösterilmiş; davalı tarafından müvekkile fiilen [….] TL ödenmiştir. Bu bedelin [….] TL'lik kısmı, davalı tarafından doğrudan müvekkilin alacaklısı [Ad SOYAD]'ın hesabına yatırılmıştır.

2. Satış tarihinde müvekkil hakkında [….] İcra Müdürlüğünün [….] Esas sayılı dosyasıyla [….] TL tutarında takip yürütülmekte, dava konusu taşınmaz üzerinde [tarih] tarihli haciz şerhi bulunmakta ve alacaklı [tarih] tarihinde taşınmazın satışını talep etmiş bulunmaktaydı. Müvekkilin bu borcu ödeyecek başka bir malvarlığı ve geliri yoktu.

3. Davalı, müvekkilin [komşusu / akrabası / alacaklının yakını] olup icra takibinden, haciz şerhinden ve satış talebinden haberdardı. Satıştan önce taraflar arasında geçen [tarih] tarihli yazışmalar ve satış görüşmelerinde hazır bulunan tanıkların beyanları bu bilgiyi açıkça ortaya koymaktadır.

4. Taşınmazın satış tarihindeki rayiç değeri, aynı bölgede aynı dönemde gerçekleşen emsal satışlara göre en az [….] TL'dir. Davalı, taşınmazı edindikten [….] ay sonra [….] TL bedelle satışa çıkarmıştır.

5. Müvekkilin icra dosyasındaki borcu [tarih] tarihinde tamamen ödenmiş, haciz [tarih] tarihinde kaldırılmıştır. Müvekkil, [tarih] tarihinde [….] Noterliğinin [yevmiye no] yevmiye numaralı ihtarnamesiyle davalıya satış sözleşmesiyle bağlı olmadığını bildirmiş, aldığı bedeli iadeye hazır olduğunu belirtmiştir. İhtarname [tarih] tarihinde tebliğ edilmiş, davalı herhangi bir işlem yapmamıştır.

Davanın kabulünü gerektiren hususlar aşağıda sırasıyla arz olunur.

6. Türk Borçlar Kanunu m.28/1 – Edimler arasındaki açık oransızlık

Taşınmazın satış tarihindeki rayiç değeri en az [….] TL iken müvekkile ödenen bedel [….] TL'de kalmıştır. Ödenen bedel taşınmazın değerinin [yaklaşık üçte biri] düzeyindedir ve aradaki fark, olağan bir pazarlık payıyla açıklanamayacak kadar büyüktür. Yargıtay Hukuk

Genel Kurulu’nun 22.10.2025 tarihli, 2024/399 Esas ve 2025/643 Karar sayılı kararında belirtildiği üzere oransızlık, edimin sözleşmenin yapıldığı andaki objektif değeri esas alınarak ve devir tarihi ile dava tarihindeki rayiç değerler emsal araştırmasıyla ayrı ayrı belirlenerek saptanmalıdır. Resmî senette gösterilen bedelin uygulamada harç nedeniyle düşük yazıldığı bilinmekle birlikte, esas alınacak olan gerçekte ödenen bedeldir ve bu bedel banka kayıtlarıyla sabittir. Yargıtay 1. Hukuk Dairesi de 25.06.2018 tarihli, 2015/13939 Esas ve 2018/11460 Karar sayılı kararında, tapuda gösterilen bedelin düşüklüğüyle yetinilmeyerek gerçek değer ile ödenen bedelin karşılaştırılması gerektiğini kabul etmiştir. Davalının taşınmazı kısa süre sonra [….] TL’ye satışa çıkarması da gerçek değerin bizzat davalı tarafından bilindiğini göstermektedir.

7. Türk Borçlar Kanunu m.28/1 – Müvekkilin zor durumda bulunması

Satış tarihinde müvekkil hakkında icra takibi yürütülmekte, taşınmaz üzerinde haciz bulunmakta ve alacaklı satış talebinde bulunmuş olup taşınmazın cebri icra yoluyla elden çıkması an meselesiydi. Müvekkilin borcu karşılayacak başka bir malvarlığı veya geliri bulunmamaktaydı. Bu durum, kanunun aradığı zor durumda kalmanın tipik görünümü olan ciddi mali sıkıntıdır. Müvekkilin taşınmazı serbest iradesiyle ve kendi tercihiyle sattığı söylenemez; satışın, alacaklının satış talebinden kısa süre sonra ve borcun bir kısmının doğrudan alacaklıya ödenmesi suretiyle yapılması, müvekkilin içinde bulunduğu darlığın satışın belirleyici sebebi olduğunu göstermektedir.

8. Türk Borçlar Kanunu m.28/1 – Davalının bu durumu bilerek yararlanması

Davalı, müvekkilin icra takibinden ve satış talebinden haberdardır; ödemenin bir kısmını doğrudan alacaklıya yapması bunun en açık kanıtıdır. Satış öncesindeki yazışmalarda davalının müvekkilin sıkışıklığına açıkça değindiği görülmektedir. Davalı, müvekkilin başka bir alıcı aramaya vakti olmadığını bilerek bedeli bu düzeyde belirlemiş, taşınmazı edinir edinmez gerçek değerine yakın bir bedelle satışa çıkarmıştır. Hukuk Genel Kurulu’nun anılan kararında vurgulandığı üzere objektif unsur ispatlandıktan sonra zarar görenin kişiliği, yaşı, sağlık durumu, toplumdaki yeri, ekonomik gücü ve psikolojik yapısı derinlemesine araştırılmalıdır; müvekkilin bu yönleriyle sıkışıklığı ve davalının bunu bilerek kullanması dosyadaki belgelerle birlikte değerlendirildiğinde sömürme unsuru açıkça ortaya çıkmaktadır. Bu unsurun ispatı için tanıkların dinlenmesi, yazışmaların ve banka kayıtlarının celbi talep edilmektedir; aşırı yararlanma iddiası Yargıtay uygulamasına göre her türlü delille ispatlanabilir.

9. Türk Borçlar Kanunu m.28/2 – Davanın hak düşürücü süre içinde açılması

Zor durumda kalma hâlinde bir yıllık süre, bu durumun ortadan kalktığı tarihte başlar. Müvekkilin zor durumu, icra dosyasındaki borcun ödendiği ve haczin kaldırıldığı [tarih] tarihinde sona ermiştir. Bildirim [tarih] tarihinde yapılmış, dava da bu tarihten itibaren bir yıl içinde açılmıştır. Sözleşmenin kurulduğu [tarih] tarihinden itibaren beş yıllık süre de dolmamıştır. Bir yıllık sürenin sözleşme tarihinden başlayacağı yönündeki bir görüş, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun 21. maddesine ilişkin olup 1 Temmuz 2012’den sonra kurulan sözleşmelere uygulanamaz; Yargıtay 3. Hukuk Dairesi de 30.04.2019 tarihli, 2017/7635 Esas ve 2019/3933 Karar sayılı kararında sürenin başlangıcı olarak öğrenme tarihinin belirlenmesi gerektiğini kabul etmiştir.

10. Türk Medeni Kanunu m.1025 ve Türk Borçlar Kanunu m.28/1 – Tescilin yolsuz hâle gelmesi ve karşılıklı iade

Müvekkilin satış sözleşmesiyle bağlı olmadığını bildirmesiyle tescilin dayandığı hukuki sebep geçmişe etkili olarak ortadan kalkmış, davalı adına yapılan tescil yolsuz hâle gelmiştir. Yolsuz tescil nedeniyle aynî hakkı zedelenen kişi tapu kaydının düzeltilmesini isteyebilir. Müvekkil, satış nedeniyle aldığı [….] TL'yi davalıya iade etmeye hazırdır ve bu bedeli mahkemece belirlenecek sürede ve şekilde depo etmeyi kabul etmektedir.

11. Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.111 ve Türk Borçlar Kanunu m.28/1 – Terditli talep

Asıl talebimiz satış sözleşmesiyle bağlı olunmadığının tespiti ile tapu iptali ve tescildir. Mahkemenizce asıl talebin kabul edilmemesi hâlinde, aynı vakıalara dayanan ve aralarında hukuki ve ekonomik bağlantı bulunan fer'î talebimiz, sözleşmeye bağlı kalınarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesi ve bu kapsamda bilirkişi incelemesiyle belirlenecek farkın davalıdan tahsilidir. Fark tutarı bilirkişi raporundan sonra kesinleşeceğinden, fer'î talep şimdilik [….] TL üzerinden kısmi olarak açılmakta olup talep, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 109. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca artırılacaktır.

12. Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.389 ve m.392 – İhtiyati tedbir

Davalı, taşınmazı satışa çıkarmış olup dava sürerken taşınmazın üçüncü bir kişiye devredilmesi hâlinde, tapu kütüğüne iyiniyetle dayanarak hak kazanan kişinin kazanımı korunacağından (TMK m.1023) müvekkilin hakkının elde edilmesi önemli ölçüde zorlaşacak, hatta imkânsız hâle gelecektir. Davanın esası yönünden haklılığımız resmî senet, icra dosyası kayıtları ve banka kayıtlarıyla yaklaşık olarak ispatlanmıştır. Bu nedenle taşınmazın devrinin ve üzerinde takyidat tesisinin önlenmesi yönünde ihtiyati tedbir kararı verilmesini ve kararın tapu kaydına şerh edilmesini talep ederiz. Talep resmî belgelere dayandığından teminat alınmamasına, aksi kanaat hâlinde makul bir teminat belirlenmesine karar verilmesini arz ederiz.

HUKUKİ SEBEPLER

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m.28, m.77 ve devamı; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m.1010, m.1023, m.1025; 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.12, m.109, m.111, m.119, m.389-399 ve ilgili sair mevzuat.

DELİLLER

Dava konusu taşınmazın tapu kaydı, satış resmî senedi ve tedavül kayıtları (1, 4. vakıalar); [….] İcra Müdürlüğünün [….] Esas sayılı dosyası (2, 5. vakıalar); banka hesap dökümleri ve ödeme dekontları (1, 3. vakıalar); taraflar arasındaki yazışmalar (3. vakıa); [….] Noterliğinin [yevmiye no] yevmiye numaralı ihtarnamesi ve tebliğ şerhi (5. vakıa); emsal satış kayıtları ve davalının satış ilanı (4. vakıa); mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi; tanık beyanları; yemin ve sair her türlü yasal delil.

SONUÇ VE İSTEM

Yukarıda açıklanan ve mahkemenizce re'sen gözetilecek nedenlerle;

1. Dava konusu taşınmazın devrinin ve üzerinde takyidat tesisinin önlenmesi yönünde ihtiyati tedbir kararı verilerek kararın tapu kaydına şerh edilmesine,

2. Davacının [tarih] tarihli satış sözleşmesiyle bağlı olmadığının tespiti ile [il, ilçe, mahalle, ada, parsel, bağımsız bölüm] sayılı taşınmazın davalı adına olan tapu kaydının iptaline ve davacı adına tesciline (davacının satış nedeniyle aldığı [….] TL'yi mahkemece belirlenecek sürede depo etmesi ve bu bedelin davalıya ödenmesi koşuluyla),

3. Mahkemenizce asıl talebimiz kabul görmezse, sözleşmeye bağlı kalınarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesine ve bu kapsamda şimdilik [….] TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalıdan tahsiline,

4. Yargılama giderleri ile vekâlet ücretinin davalıya yükletilmesine karar verilmesini vekâleten saygıyla arz ve talep ederiz. [tarih]

Davacı vekili

Av. [Ad SOYAD] [e-imza]

Bu şablon hukukcularevi.com tarafından genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır; köşeli parantezli alanlar dosyanıza göre doldurulmalı ve somut olaya göre uyarlanmalıdır. Hukukçular Evi Ankara: 0554 648 37 15