[….] ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ HÂKİMLİĞİ'NE

DOSYA NO : [….] Esas

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

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

DAVACI : [Ad SOYAD]

VEKİLİ : Av. [Ad SOYAD]

KONU : Davacı vekilinin [tarih] tarihli dava dilekçesine karşı cevaplarımızın sunulması talebidir.

AÇIKLAMALAR

1. Dava dilekçesi müvekkile [tarih] tarihinde tebliğ edilmiş olup cevaplarımız süresi içinde sunulmaktadır. Dava dilekçesinde ileri sürülen ve aşağıda açıkça kabul edilmeyen bütün vakıalar inkâr olunur.

2. Dava konusu [il, ilçe, mahalle, ada, parsel, bağımsız bölüm] sayılı konut, [tarih] tarihinde [….] Emlak Danışmanlığı aracılığıyla [ilan sitesi] üzerinde [….] TL bedelle satışa çıkarılmıştır. Müvekkil ilanı görerek emlak danışmanıyla iletişime geçmiş, davacıyla ilk kez taşınmazı görmeye gittiği [tarih] tarihinde tanışmıştır. Taraflar arasında öncesinde herhangi bir akrabalık, iş veya alacak ilişkisi bulunmamaktadır.

3. Taşınmaz satış tarihinde kiracılıdır ve üzerinde [….] Bankası lehine ipotek ile [….] İcra Müdürlüğünün [….] Esas sayılı dosyasından haciz şerhi bulunmaktadır. Taraflar [tarih] ile [tarih] arasında emlak danışmanı aracılığıyla görüşmüş, davacı bu süreçte başka alıcı adaylarıyla da görüştüğünü bildirmiş, bedel [….] TL olarak kararlaştırılmıştır.

4. Satış, [tarih] tarihinde [….] Tapu Müdürlüğünde yapılmıştır. Müvekkil bedelin [….] TL'sini ipotek alacaklısı bankaya, [….] TL'sini icra dosyasına ve kalan [….] TL'sini davacının hesabına aynı gün banka aracılığıyla ödemiş; ipotek ve haciz aynı gün kaldırılmıştır. Resmî senette gösterilen bedel, davacının talebiyle [….] TL olarak yazılmıştır.

5. Müvekkil taşınmazı teslim aldıktan sonra kiracının tahliyesini sağlamış, [tarih] ile [tarih] arasında elektrik ve su tesisatını, mutfak ve banyoyu yeniletmiş, bu işler için toplam [….] TL ödemiştir. Davacı satıştan sonra iki buçuk yıl boyunca müvekkile hiçbir itirazda bulunmamış, bölgede konut fiyatlarının yükselmesinden sonra [tarih] tarihinde eldeki davayı açmıştır.

Davanın reddini gerektiren hususlar aşağıda sırasıyla arz olunur.

6. Türk Borçlar Kanunu m.28/2 ve Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.142 – Hak düşürücü sürenin dolması

Zor durumda kalma hâlinde bir yıllık süre, bu durumun ortadan kalktığı tarihte başlar. Davacının dayandığı zor durum, ipotek ve icra borcudur. Bu borçların tamamı satış bedelinden ve satış günü ödenmiş, ipotek ile haciz aynı gün kaldırılmıştır. Davacının zor durumu bu nedenle [satış tarihi] tarihinde sona ermiş, bir yıllık süre de o gün işlemeye başlamıştır. Dava ise bu tarihten iki buçuk yıl sonra açılmıştır. Davacının, sürenin daha sonraki bir tarihte başladığını göstermek için ileri sürdüğü [….] borcu, dava konusu satışla ve satış tarihindeki icra baskısıyla ilgisiz olup sonradan doğmuştur. Süre hak düşürücü nitelikte

olduğundan durmaz ve kesilmez; mahkemenizce ön inceleme duruşmasının ardından tahkikata geçilmeden incelenerek davanın bu nedenle reddine karar verilmesi gerekir.

7. Türk Borçlar Kanunu m.28/1 – Edimler arasında açık oransızlık bulunmaması

Müvekkilin gerçekte ödediği bedel, resmî senette yazılı tutar değil, banka kayıtlarıyla sabit olan [….] TL'dir. Taşınmaz satış tarihinde ipotekli, hacizli ve kiracılı olup bu özellikler, piyasadaki benzer konutlara göre değerini belirgin biçimde düşürmektedir. Davacının dayandığı değer, bu özellikleri taşımayan ve bugün satışa çıkarılmış konutların ilan fiyatlarıdır. 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 tarihindeki rayiç değer emsal araştırmasıyla belirlenerek saptanmalı; dava tarihindeki değerden endeks yoluyla geriye hesaplama yapılmamalıdır. Bu nedenle bilirkişi incelemesinde satış tarihine ait emsallerin kullanılmasını, ipotek, haciz ve kira ilişkisinin değere etkisinin ayrıca hesaplanmasını talep ederiz. Bu şekilde yapılacak bir incelemede ödenen bedelin satış tarihindeki rayiç değere uygun olduğu anlaşılacaktır.

8. Türk Borçlar Kanunu m.28/1 – Davacının zor durumda, düşüncesiz veya deneyimsiz olmaması

Davacı, satış tarihinde [meslek] olarak çalışmakta ve düzenli gelir elde etmektedir. Tapu kayıtlarından görüleceği üzere davacı, dava konusu satıştan önce [….] taşınmazı alıp satmıştır; bu nedenle taşınmaz satışının niteliği ve değeri konusunda deneyimsiz sayılamaz. Davacı taşınmazı bir emlak danışmanı aracılığıyla ve kendi belirlediği ilan bedeliyle satışa çıkarmış, birden fazla alıcıyla görüşmüş ve pazarlığı haftalarca sürdürmüştür. Bu süreç, kanunun aradığı ve kişiyi ağır şartları kabule zorlayan darlıkla bağdaşmaz.

9. Türk Borçlar Kanunu m.28/1 ve Türk Medeni Kanunu m.3 – Müvekkilin yararlanma kastının bulunmaması

Aşırı yararlanma, oransızlığın davalının zarar görenin zayıf durumunu bilerek kullanması suretiyle gerçekleştirilmesini gerektirir. Hukuk Genel Kurulu'nun anılan kararında da taraflardan biri yararlanma fikriyle hareket etmemişse diğer unsurlar gerçekleşmiş olsa bile aşırı yararlanmadan söz edilemeyeceği kabul edilmiştir. Müvekkil davacıyı satıştan önce tanımamakta olup taşınmazı herkese açık bir ilan üzerinden, emlak danışmanı aracılığıyla ve pazarlık sonucunda satın almıştır. İpotek ve haciz borçlarının bedelden ödenmesi davacının talebiyle ve tapu işleminin yapılabilmesi için zorunlu olarak gerçekleştirilmiştir; bu ödeme şekli müvekkilin davacının sıkışıklığından yararlandığını değil, satışın usulüne uygun tamamlanmasını sağladığını gösterir. Kanunun iyiniyete sonuç bağladığı durumlarda asıl olan iyiniyetin varlığıdır; müvekkilin kötüniyeti davacı tarafından somut delillerle ispatlanmalıdır.

10. Türk Medeni Kanunu m.2 – Değer artışından sonra açılan davanın dürüstlük kuralı karşısındaki durumu

Davacı satış bedelini almış, borçlarını bu bedelle kapatmış ve iki buçuk yıl boyunca hiçbir itirazda bulunmamıştır. Dava, bölgedeki konut fiyatlarının yükselmesinden sonra açılmıştır. Sonradan doğan değer artışı aşırı yararlanmanın konusu olmadığı gibi, satış bedelinden yararlanıp borçlarını kapattıktan sonra artan değeri geri almak amacıyla açılan bir dava dürüstlük kuralıyla da bağdaşmaz.

11. Türk Medeni Kanunu m.994 ve Türk Borçlar Kanunu m.77 – Kabul anlamına gelmemek kaydıyla bedelin iadesi ve giderler

Davanın reddi gerektiği açık olmakla birlikte, mahkemenizce aksi kanaate varılırsa, müvekkilin ödediği toplam [….] TL'nin davacı tarafından iadesi gerekir. Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin 11.09.2017 tarihli, 2015/1117 Esas ve 2017/4163 Karar sayılı kararında da kabul edildiği üzere geçersiz taşınmaz satışlarında ödenen bedel, denkleştirici adalet ilkesi gereği dava tarihindeki alım gücüne uyarlanarak iade edilir. Bu bedelin bilirkişi incelemesiyle güncellenmesini ve tescil hükmünün, davacının güncellenmiş bedeli depo etmesi koşuluna bağlanmasını talep ederiz. Müvekkil ayrıca taşınmaz için yaptığı ve faturalarla sabit olan zorunlu ve yararlı giderlerin tazminini isteme ve bu tazminat ödeninceye kadar taşınmazı geri vermekten kaçınma hakkına sahiptir.

12. Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.392 ve m.394 – İhtiyati tedbir

Mahkemenizce müvekkil dinlenmeden verilen ihtiyati tedbir kararına karşı [tarih] tarihli dilekçemizle süresi içinde itiraz edilmiştir. Yukarıda açıklanan süre savunması ve satış sürecine ilişkin belgeler karşısında davacının haklılığı yaklaşık olarak dahi ispatlanmış değildir. Tedbir, müvekkilin taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisini dava boyunca kısıtlamakta ve ciddi zarara yol açmaktadır. Tedbirin kaldırılmasını, aksi kanaat hâlinde müvekkilin muhtemel zararlarını karşılayacak yeterlikte teminat alınmasını talep ederiz.

HUKUKİ SEBEPLER

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m.28, m.77 ve devamı; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m.2, m.3, m.6, m.994; 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.127-129, m.142, m.190, m.266, m.389-399 ve ilgili sair mevzuat.

DELİLLER

Satış ilanı ve ilan sitesi kayıtları ile emlak danışmanıyla yapılan yazışmalar (2, 3, 9. hususlar); tapu kaydı, satış resmî senedi ve davacının önceki tapu işlemlerine ait kayıtlar (4, 8. hususlar); ipotek ve haciz kayıtları ile [….] İcra Müdürlüğünün [….] Esas sayılı dosyası (3, 4, 6. hususlar); banka havale ve dekontları (4, 7. hususlar); kira sözleşmesi ve tahliye belgeleri (3, 7. hususlar); tadilat faturaları ve fotoğraflar (5, 11. hususlar); satış tarihine ait emsal satış kayıtları; mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi; emlak danışmanı [Ad SOYAD] başta olmak üzere tanık beyanları; yemin ve sair her türlü yasal delil.

SONUÇ VE İSTEM

Yukarıda açıklanan ve mahkemenizce re'sen gözetilecek nedenlerle;

1. Davanın hak düşürücü süre geçtikten sonra açılmış olması nedeniyle reddine,

2. Mahkemenizce aksi kanaate varılırsa davanın esastan reddine,

3. Dava süresince konulan ihtiyati tedbirin kaldırılmasına, aksi hâlde yeterli teminat alınmasına,

4. Kabul anlamına gelmemek kaydıyla, mahkemenizce davanın kabulüne karar verilmesi hâlinde müvekkilin ödediği bedelin denkleştirici adalet ilkesine göre güncellenmiş değerinin ve zorunlu ve yararlı giderlerin belirlenmesine, tescil hükmünün bu tutarların davacı tarafından depo edilmesi koşuluna bağlanmasına,

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

Davalı 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