[TAŞINMAZIN BULUNDUĞU YER] NÖBETÇİ ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE İHTİYATİ TEDBİR TALEPLİDİR

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

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

DAVALILAR : 1. [Ad SOYAD] (tapu kayıt maliki), T.C. kimlik no: [….], [adres]

2. [Ad SOYAD] (satışa aracılık eden), T.C. kimlik no: [….], [adres]

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

KONU : Aldatma nedeniyle [il, ilçe, mahalle, ada, parsel, bağımsız bölüm] sayılı taşınmazın davalı [1] adına olan tapu kaydının iptali ve davacı adına tescili; bu talep kabul edilmezse davacının zararının davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsili; dava süresince taşınmazın devrinin ve üzerinde hak kurulmasının önlenmesi için ihtiyati tedbir kararı verilmesi talebidir.

AÇIKLAMALAR

1. Müvekkil, [il, ilçe, mahalle] [ada] ada [parsel] parsel [bağımsız bölüm] sayılı taşınmazın maliki iken taşınmazını satışa çıkarmıştır. Davalı [2], kendisini gayrimenkul danışmanı olarak tanıtarak müvekkille iletişime geçmiş ve taşınmaz için nakit alıcısının hazır olduğunu söylemiştir. Taraflar [….] TL satış bedelinde anlaşmış, bedelin tapu işlemi sırasında banka havalesiyle ödenmesi kararlaştırılmıştır.

2. Tapu işlemi [tarih] tarihinde [….] Tapu Müdürlüğünde yapılmıştır. İmzadan hemen önce davalı [2], müvekkile telefonundan bir banka dekontu göstermiş; satış bedelinin davalı [1]'in hesabından müvekkilin hesabına gönderildiğini, tutar yüksek olduğu için paranın hesaba kısa süre içinde geçeceğini söylemiştir. Davalı [1] bu konuşma sırasında müvekkilin yanında bulunmuş ve söylenenleri doğrulamıştır. [Aynı dekont görüntüsü müvekkile [tarih] günü saat [….] sularında mesajla da gönderilmiştir.]

3. Müvekkil bu açıklamaya güvenerek [yevmiye no] yevmiye numaralı resmî senedi imzalamış, senede satış bedelinin alındığı yazılmış ve taşınmaz aynı gün davalı [1] adına tescil edilmiştir.

4. Bedel müvekkilin hesabına geçmemiştir. Müvekkil [tarih] tarihinde bankasına başvurmuş; hesabına bu yönde bir havale gelmediğini ve kendisine gösterilen dekonttaki işlemin banka kayıtlarında yer almadığını [tarih] tarihli banka yazısıyla öğrenmiştir. Davalılar bu tarihten sonra müvekkilin aramalarına cevap vermemiştir. [Müvekkile satıştan önce yalnızca [….] TL kapora ödenmiştir.]

5. Sonradan öğrenildiği üzere davalı [2], davalı [1]'in [yakını / iş ortağı / çalışanı] olup tapudaki işlemleri onun adına takip etmiştir. Davalı [1], taşınmazı edindikten [….] gün sonra [….] TL bedelle satışa çıkarmıştır.

6. Müvekkil, [tarih] tarihinde [….] Noterliğinin [yevmiye no] yevmiye numaralı ihtarnamesiyle davalı [1]'e satış sözleşmesiyle bağlı olmadığını bildirmiştir. İhtarname [tarih] tarihinde tebliğ edilmiş, davalı cevap vermemiştir. [Müvekkilin şikâyeti üzerine [….] Cumhuriyet Başsavcılığının [….] sayılı soruşturma dosyası açılmıştır.]

7. Davanın kabulünü gerektiren hususlar aşağıda sırasıyla arz olunur.

A. Türk Borçlar Kanunu m.36: Müvekkil aldatılarak sözleşme yapmıştır

8. Türk Borçlar Kanunu'nun 36. maddesinin birinci fıkrasına göre taraflardan biri, diğerinin aldatması sonucu bir sözleşme yapmışsa, yanılması esaslı olmasa bile sözleşmeyle bağlı değildir. Müvekkil resmî senedi, satış bedelinin hesabına gönderildiği kendisine söylendiği ve bunu gösteren bir dekont ibraz edildiği için imzalamıştır. Gösterilen dekontun gerçek bir işleme

Bu şablon genel bilgilendirme amaçlıdır; dosyanıza uyarlanmadan kullanılmamalıdır. hukukcularevi.com

dayanmadığı banka yazısıyla sabittir. Müvekkil bedelin gönderilmediğini bilseydi tapuda imza atmayacaktı; aldatma ile sözleşmenin kurulması arasındaki bağ açıktır.

9. Dekontu gösteren davalı [2] olmakla birlikte, davalı [1] tapuda müvekkilin yanında hazır bulunmuş ve bedelin gönderildiği yolundaki açıklamayı doğrulamıştır. Bedeli ödeyecek olan kendisidir; hesabından böyle bir havale çıkmadığını en iyi bilen de odur. Bu nedenle aldatma, davalı [1] bakımından doğrudan karşı tarafın aldatmasıdır. Mahkemenizce aldatmanın yalnızca davalı [2]'ye ait olduğu kabul edilse dahi sonuç değişmez. Aynı maddenin ikinci fıkrasına göre üçüncü bir kişinin aldatması sonucu sözleşme yapan taraf, sözleşmenin yapıldığı sırada karşı tarafın aldatmayı bilmesi veya bilecek durumda olması hâlinde sözleşmeyle bağlı değildir. Davalı [1]'in davalı [2] ile [yakınlığı / ortaklığı], işlemlerin onun adına davalı [2] tarafından yürütülmesi ve hiçbir ödeme yapmadığı hâlde taşınmazı devralması, aldatmayı bildiğini göstermektedir.

B. Türk Borçlar Kanunu m.39: Bir yıllık süre içinde bildirim yapılmış ve dava açılmıştır

10. Müvekkil aldatmayı, banka yazısının düzenlendiği [tarih] tarihinde öğrenmiştir. Satış sözleşmesiyle bağlı olmadığını [tarih] tarihinde noter aracılığıyla bildirmiş, bu dava da öğrenme tarihinden itibaren bir yıl dolmadan açılmıştır. Türk Borçlar Kanunu'nun 39. maddesinin birinci fıkrasındaki süre korunmuştur. Müvekkilin, aldatmayı öğrendikten sonra sözleşmeyi onadığı anlamına gelebilecek hiçbir davranışı yoktur.

C. Türk Medeni Kanunu m.1024 ve m.1025: Davalı adına yapılan tescil yolsuzdur

11. Müvekkilin sözleşmeyle bağlı olmadığını bildirmesiyle, tescilin dayanağı olan satış müvekkil bakımından bağlayıcı olmaktan çıkmıştır. Türk Medeni Kanunu'nun 1024. maddesinin ikinci fıkrasına göre bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan tescil yolsuzdur; 1025. maddesinin birinci fıkrasına göre de aynî hakkı yolsuz tescil yüzünden zedelenen kişi tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilir. Müvekkil bu hükümlere dayanarak tapu kaydının iptalini ve taşınmazın adına tescilini istemektedir. [Müvekkil, satıştan önce aldığı [….] TL kaporayı mahkemenizce belirlenecek süre ve şekilde iade etmeye hazırdır.]

D. Türk Medeni Kanunu m.7 ve Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.203: Resmî senetteki beyan aldatmanın ispatına engel değildir

12. Resmî senette satış bedelinin alındığının yazılı olması, müvekkilin iddiasını ortadan kaldırmaz. Müvekkil bu beyanı, bedelin gönderildiği kendisine söylendiği için imzalamıştır; senetteki beyan aldatmanın sonucudur. Türk Medeni Kanunu'nun 7. maddesine göre resmî senetlerin içeriğinin doğru olmadığının ispatı herhangi bir şekle bağlı değildir. Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 203. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca da hukuki işlemlerde irade bozukluğu iddiaları tanıkla ispat edilebilir.

13. Bu nedenle tapu işlemi sırasında hazır bulunan kişilerin tanık olarak dinlenmesini, davalıların satış tarihini kapsayan döneme ait banka hesap hareketlerinin getirtilmesini ve müvekkile gösterilen dekonttaki işlemin ilgili bankadan sorulmasını talep ediyoruz. Davalıların hesaplarından müvekkile yapılmış bir ödeme bulunmadığı bu kayıtlarla ortaya çıkacaktır. Bedelin havaleyle ödenmesi kararlaştırılmış olduğundan, ödemenin elden yapıldığı yolundaki bir savunma tarafların kendi anlaşmasıyla da bağdaşmaz.

E. Türk Borçlar Kanunu m.49 ve m.61, Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.111: Taşınmaz geri verilemezse davalılar zarardan birlikte sorumludur

14. Asıl talebimiz tapu iptali ve tescildir. Mahkemenizce bu talebin kabul edilmemesi hâlinde müvekkil taşınmazını karşılığını almadan yitirmiş olacaktır. Bu zarar, davalıların birlikte gerçekleştirdikleri aldatmanın sonucudur. Türk Borçlar Kanunu'nun 49. maddesine göre kusurlu ve hukuka aykırı bir fiille başkasına zarar veren bu zararı gidermekle yükümlüdür; 61.

Bu şablon genel bilgilendirme amaçlıdır; dosyanıza uyarlanmadan kullanılmamalıdır. hukukcularevi.com

maddesine göre birlikte zarara sebep olanlar hakkında müteselsil sorumluluk hükümleri uygulanır. Aldatma nedeniyle bağlayıcı olmayan bir sözleşmenin onanmış sayılması dahi tazminat hakkını ortadan kaldırmaz (TBK m.39/2); Türk Medeni Kanunu'nun 1025. maddesinin ikinci fıkrası da tazminat istemlerini saklı tutmaktadır.

15. Bu nedenle, asıl talebin kabul edilmemesi hâlinde, taşınmazın [dava tarihindeki] değerinden müvekkile ödenen tutar düşüldükten sonra kalan zararın davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsilini istiyoruz. Bu talep davalı [1] bakımından Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 111. maddesi uyarınca fer'î taleptir; davalı [2] bakımından ise aynı vakıalara ve aynı hukuki sebebe dayandığından birlikte ileri sürülmüştür (HMK m.57). Zararın tutarı taşınmazın değerine ilişkin bilirkişi incelemesiyle belirleneceğinden talep şimdilik [….] TL üzerinden kısmi dava olarak açılmıştır; tutar, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 109. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca tahkikat sona ermeden artırılacaktır. Haksız fiilde borçlu fiilin işlendiği tarihte temerrüde düştüğünden (TBK m.117/2) faizin [satış tarihinden] itibaren işletilmesini talep ediyoruz.

F. Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.389, m.390 ve m.392: İhtiyati tedbir kararı verilmelidir

16. Davalı [1] taşınmazı satışa çıkarmıştır. Taşınmaz dava sürerken tapu kaydına güvenen bir üçüncü kişiye devredilirse bu kişinin kazanımı korunacağından (TMK m.1023) müvekkilin taşınmazını geri alması imkânsız hâle gelecektir. Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 389. maddesinin birinci fıkrasındaki koşul gerçekleşmiştir. Haklılığımız; resmî senet, banka yazısı, [mesaj kayıtları] ve noter ihtarnamesiyle yaklaşık olarak ispatlanmıştır (HMK m.390/3).

17. Taşınmazın her an elden çıkarılabilecek olması karşısında, tedbir kararının karşı taraf dinlenmeden verilmesini (HMK m.390/2) ve kararın tapu kütüğüne şerh edilmesini (TMK m.1010) talep ediyoruz. Talep resmî belgelere dayandığından teminat alınmamasını, mahkemeniz aksi kanaatte ise uygun bir teminat belirlenmesini arz ederiz (HMK m.392/1).

HUKUKİ SEBEPLER

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m.36, 39, 49, 61, 77, 117; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m.2, 7, 1010, 1023, 1024, 1025; 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.12, 57, 109, 111, 119, 203, 389-399 ve ilgili mevzuat.

DELİLLER

1. Dava konusu taşınmazın tapu kaydı, [yevmiye no] yevmiye numaralı resmî senet ve tapu işlem dosyası (2, 3 ve 5. vakıalar).

2. Müvekkilin [banka] nezdindeki hesap dökümü ve [tarih] tarihli banka yazısı (4. vakıa).

3. Davalıların satış tarihini kapsayan döneme ait banka hesap hareketleri; ilgili bankalardan getirtilmesi talep olunur (2 ve 4. vakıalar).

4. Müvekkile gösterilen ve gönderilen dekont görüntüsü ile mesaj kayıtları (2. vakıa).

5. […] Noterliğinin [yevmiye no] yevmiye numaralı ihtarnamesi ve tebliğ şerhi (6. vakıa).

6. Davalı [1]'in taşınmaza ilişkin satış ilanı (5. vakıa).

7. […] Cumhuriyet Başsavcılığının […] sayılı soruşturma dosyası; getirtilmesi talep olunur (2, 4 ve 5. vakıalar).

8. Tanık beyanları (1, 2 ve 5. vakıalar); tanık listesi süresinde sunulacaktır.

9. Taşınmazın değerinin belirlenmesi için keşif ve bilirkişi incelemesi.

Bu şablon genel bilgilendirme amaçlıdır; dosyanıza uyarlanmadan kullanılmamalıdır. hukukcularevi.com

10. Davalıların isticvabı, yemin ve her türlü yasal delil.

SONUÇ VE İSTEM

Yukarıda açıklanan ve mahkemenizce resen gözetilecek nedenlerle;

1. Dava konusu taşınmazın üçüncü kişilere devrinin ve üzerinde sınırlı aynî hak kurulmasının önlenmesi için, öncelikle teminatsız olarak, aksi kanaat hâlinde uygun görülecek teminat karşılığında ihtiyati tedbir kararı verilmesine ve kararın tapu kütüğüne şerh edilmesine,

2. [İl, ilçe, mahalle, ada, parsel, bağımsız bölüm] sayılı taşınmazın davalı [1] adına olan tapu kaydının iptaline ve taşınmazın davacı adına tesciline,

3. Bu talep kabul edilmezse, fazlaya ilişkin haklarımız saklı kalmak kaydıyla şimdilik [….] TL’nin [satış tarihinden] itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsiline,

4. Yargılama giderleri ile vekâlet ücretinin davalılara yükletilmesine

karar verilmesini saygıyla arz ve talep ederiz. [tarih]

Davacı Vekili
Av. [Ad SOYAD]

EKLER

1. Vekâletname

2. Tapu kaydı ve resmî senet örneği

3. Banka yazısı ve hesap dökümü

4. Dekont görüntüsü ve mesaj kayıtları

5. Noter ihtarnamesi ve tebliğ şerhi

6. Satış ilanı çıktısı

7. [Şikâyet dilekçesi ve soruşturma numarasını gösteren belge]

Bu şablon genel bilgilendirme amaçlıdır; dosyanıza uyarlanmadan kullanılmamalıdır. hukukcularevi.com