[….] 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

KONU : Borcun teminatı olarak davalıya devredilen taşınmazın, inanç sözleşmesi gereğince tapu kaydının iptali ile davacı adına tescili, kabul edilmemesi hâlinde tazminat ve dava süresince taşınmazın devrinin önlenmesi için ihtiyati tedbir talebidir.

AÇIKLAMALAR

1. Müvekkil, [tarih] tarihinde işyerinin ödenmeyen borçları nedeniyle zor durumda kalmış ve çevresinde faizle borç para verdiği bilinen davalıdan [….] TL borç almıştır. Davalı, parayı vermeden önce güvence olarak müvekkilin maliki olduğu [il, ilçe, mahalle, ada, parsel, bağımsız bölüm] sayılı konutun tapusunun kendi adına çevrilmesini şart koşmuştur.

2. Bu anlaşma üzerine konut, [tarih] tarihinde [….] Tapu Müdürlüğünde satış gösterilerek davalı adına tescil edilmiştir. Resmî senette bedel [….] TL olarak yazılmış, müvekkile tapuda herhangi bir ödeme yapılmamıştır. Aynı gün davalı, "[…] borcun tamamı ödendiğinde tapuyu [Ad SOYAD]'a geri vereceğim" ifadesini içeren ve kendi el yazısı ile imzasını taşıyan belgeyi müvekkile vermiştir.

3. Müvekkil ve ailesi devirden sonra da konutta oturmaya devam etmiş, konutun emlak vergisi ve aidatlarını müvekkil ödemiştir. Müvekkil [tarih] ile [tarih] arasında davalıya banka aracılığıyla toplam [….] TL ödemiştir. Davalı ise borcu her ay yüksek oranlarla yeniden hesaplamış ve borcun [….] TL'ye ulaştığını ileri sürmüştür.

4. Müvekkil, [tarih] tarihli ihtarnameyle davalıya kalan borcun hukuka uygun biçimde hesaplanmış tutarını ödemeye hazır olduğunu bildirmiş, ödeme için hesap numarası istemiş ve tapunun iadesini talep etmiştir. Davalı ihtarnameye cevap vermemiş, [tarih] tarihinde konutu [ilan sitesi] üzerinde satışa çıkarmıştır.

5. Davalı hakkında müvekkilin şikâyeti üzerine [….] Cumhuriyet Başsavcılığının [….] soruşturma numaralı dosyasında tefecilik suçundan soruşturma yürütülmektedir.

Davanın kabulünü gerektiren hususlar aşağıda sırasıyla arz olunur.

6. Türk Borçlar Kanunu m.19 ve 05.02.1947 tarihli, 1945/20 E., 1947/6 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı – Devrin hukuki niteliği

Bir sözleşmenin türü ve içeriği belirlenirken tarafların kullandıkları sözcüklere değil, gerçek ve ortak iradelerine bakılır. Tapuda satış gösterilmiş olması, tarafların gerçek iradesinin bir satış olduğunu göstermez. Konut, bedeli ödenmeden, davalının verdiği borcun teminatı olarak ve borç ödendiğinde iade edilmek üzere devredilmiştir. Müvekkilin devirden sonra da konutta oturmaya ve konutun giderlerini ödemeye devam etmesi, devrin borç tarihiyle aynı gün yapılması ve tapuda gösterilen bedelin konutun değeriyle hiçbir ilgisinin bulunmaması bu iradeyi doğrulamaktadır. Taraflar arasındaki ilişki, Yargıtay'ın yerleşik içtihadında

tanımlanan teminat amaçlı inanç sözleşmesidir. Bu sözleşmeye göre davalı, borç ödenene kadar konutu başkasına satmamak ve borç ödenince müvekkile geri devretmekle yükümlüdür.

7. Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.200-202 ve İçtihadı Birleştirme Kararı – İnanç sözleşmesinin yazılı delille ispatı

İnanç sözleşmesi, anılan İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca tarafların imzasını taşıyan yazılı bir belgeyle ispatlanır. Davalının [tarih] tarihli, kendi el yazısı ve imzasını taşıyan belgesi, devrin borcun teminatı olarak yapıldığını ve borç ödenince iade edileceğini açıkça göstermektedir; bu belge tek başına yazılı delil niteliğindedir. Davalının imzayı inkâr etmesi hâlinde imza incelemesi yapılmasını talep ederiz. Ayrıca davalının müvekkile gönderdiği [tarih] tarihli "borç bitmeden tapu yok" içerikli mesajı ile borç ödemelerine ilişkin banka dekontları, davalının elinden çıkmış ve iddiamızı muhtemel gösteren belgeler olarak delil başlangıcı niteliğindedir. Bu nedenle bildirdiğimiz tanıkların da dinlenmesi gerekir. Mahkemenizce yazılı delilin yeterli görülmemesi hâlinde davalıya yemin teklif etme hakkımızı saklı tutarız.

8. Türk Borçlar Kanunu m.97, m.106 ve m.107 – Ödeme önerisi ve depo

Müvekkil kendi edimini ifa etmeye hazırdır ve bunu ihtarnameyle davalıya bildirmiştir. Davalı, gereği gibi önerilen ödemeyi haklı bir sebep olmaksızın kabul etmemiş ve alacaklı temerrüdüne düşmüştür. Müvekkil, taraflar arasındaki gerçek borç tutarının bilirkişi incelemesiyle belirlenmesinden sonra mahkemenizce verilecek süre içinde bu tutarı depo etmeye hazırdır. Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin 25.10.2022 tarihli, 2022/154 Esas ve 2022/6985 Karar sayılı kararında da teminat amaçlı devirde borç miktarının bilirkişi raporuyla saptanması, davacıya depo için süre verilmesi ve tutar depo edilirse tapu iptali ve tescile karar verilmesi gerektiği kabul edilmiştir. Davalının icra takibinde veya kendi hesabında ileri sürdüğü tutar bu nedenle esas alınamaz.

9. Türk Borçlar Kanunu m.88, m.120, m.387 ve m.388 – Borç tutarının yasal sınırlar içinde hesaplanması

Taraflar tacir değildir ve aralarındaki ilişki ticari olmayan bir ödünç ilişkisidir. Sözleşmeyle kararlaştırılan yıllık faiz oranı, mevzuata göre belirlenen oranın yüzde elli fazlasını, temerrüt faizi ise yüzde yüz fazlasını aşamaz; faizin anaparaya eklenerek yeniden faiz yürütülmesi de kararlaştırılamaz. Davalının her ay yüksek oranlarla anaparaya eklediği faizler bu sınırları açıkça aşmaktadır. Borç tutarı, müvekkilin aldığı [….] TL ana para, yaptığı [….] TL ödeme ve hukuken geçerli faiz üzerinden hesaplanmalıdır.

10. Türk Medeni Kanunu m.873 – Süre kaydının geçersizliği

Davalının belgesinde, borcun [tarih] tarihine kadar ödenmemesi hâlinde konutun davalıda kalacağına ilişkin bir ifade de yer almaktadır. Davalının bu kayda dayanarak iade borcunun sona erdiğini savunması beklenir. Ancak borcun ödenmemesi hâlinde teminat konusu taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine ilişkin kayıtlar geçersizdir. Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin 14.10.2024 tarihli, 2023/4250 Esas ve 2024/5601 Karar sayılı kararında, böyle bir koşulun Türk Medeni Kanunu'nun 873. maddesinin buyurucu hükmüne aykırı düşeceği için geçersiz olduğu ve kararlaştırılan süre geçmiş olsa bile inanç ilişkisi devam ettiğinden iade için dava açılabileceği açıkça belirtilmiştir. Kaydın konuluş amacı da tam olarak bu kararda

anlatılan durumdur: davalı, müvekkilin darda kalmasından yararlanarak konutu borç karşılığında kendisine mal etmeyi amaçlamıştır.

11. Türk Borçlar Kanunu m.146 ve m.149 – Zamanaşımının işlememesi

İnanç sözleşmesinden doğan davalarda on yıllık zamanaşımı uygulanır ve bu süre ancak inanç ilişkisi sona erdiğinde veya iade alacağı muaccel olduğunda işlemeye başlar. Taraflar arasındaki inanç ilişkisi müvekkilin [tarih] tarihli ihtarnamesine kadar devam etmiş, davalı iade etmeyeceğini ilk kez konutu satışa çıkararak [tarih] tarihinde ortaya koymuştur. Dava bu tarihten kısa süre sonra açıldığından zamanaşımı söz konusu değildir.

12. Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.389 ve m.390 ile Türk Medeni Kanunu m.1010 – İhtiyati tedbir

Davalı konutu [tarih] tarihinden beri satışa çıkarmış bulunmaktadır. Konutun dava sırasında iyiniyetli bir üçüncü kişiye devredilmesi hâlinde müvekkilin taşınmazı geri alma imkânı ortadan kalkacak ve dava tazminata dönüşecektir. Davalının imzasını taşıyan belge, ödeme kayıtları ve ilan çıktısı, haklılığımızı yaklaşık olarak ispatlamaktadır. Bu nedenle dava konusu taşınmazın tapu kaydına devir ve takyidat yasağı konulmasına ve bu kararın tapu kütüğüne şerh verilmesine, gecikmesinde sakınca bulunduğundan davalı dinlenmeden karar verilmesine, teminat gerekli görülürse müvekkilin ekonomik durumu gözetilerek uygun bir teminat belirlenmesine karar verilmesini talep ederiz.

13. Türk Borçlar Kanunu m.112 – Kabul anlamına gelmemek kaydıyla tazminat

Asıl talebimiz konutun müvekkil adına tescilidir. Ancak yargılama sırasında konutun iyiniyetli bir üçüncü kişiye devredilmesi veya mahkemenizce başka bir sebeple tescil talebinin kabul edilmemesi hâlinde, inanç sözleşmesine aykırı davranan davalı müvekkilin zararını gidermekle yükümlüdür. Bu hâlde taşınmazın değerinden müvekkilin ödemekle yükümlü olduğu borç tutarı düşüldükten sonra kalan miktarın, fazlaya ilişkin haklarımız saklı kalmak kaydıyla şimdilik [….] TL olarak davalıdan tahsilini talep ederiz.

HUKUKİ SEBEPLER

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m.19, m.27, m.88, m.97, m.106, m.107, m.112, m.120, m.146, m.149, m.387, m.388; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m.2, m.873, m.1010; 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.12, m.200-203, m.225, m.389-399; 05.02.1947 tarihli, 1945/20 E., 1947/6 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ve ilgili sair mevzuat.

DELİLLER

Davalının [tarih] tarihli el yazısı ve imzalı belgesi (6, 7, 10. hususlar); tapu kaydı, satış resmî senedi ve tapu sicil dökümü (6, 12. hususlar); banka dekontları ve hesap hareketleri (3, 7, 9. hususlar); [tarih] tarihli ihtarname ve tebliğ şerhi (8, 11. hususlar); davalının mesajları ve bunlara ilişkin noter tespit tutanağı (7. husus); emlak vergisi ve aidat ödeme kayıtları (6. husus); satış ilanı çıktısı (11, 12. hususlar); […] Cumhuriyet Başsavcılığının […] soruşturma numaralı dosyası (9. husus); keşif ve bilirkişi incelemesi; tanık [Ad SOYAD] ve [Ad SOYAD] (6, 7. hususlar); yemin ve sair her türlü yasal delil.

SONUÇ VE İSTEM

Yukarıda açıklanan ve mahkemenizce re’sen gözetilecek nedenlerle;

1. Dava konusu taşınmazın tapu kaydına devir ve takyidat yasağı şeklinde ihtiyati tedbir konulmasına ve kararın tapu kütüğüne şerh verilmesine,

2. Taraflar arasındaki gerçek borç tutarının bilirkişi incelemesiyle belirlenmesine ve bu tutarın depo edilmesi için müvekkile süre verilmesine,

3. Belirlenen tutarın depo edilmesi üzerine dava konusu taşınmazın davalı adına olan tapu kaydının iptali ile davacı adına tesciline, depo edilen tutarın davalıya ödenmesine,

4. Kabul anlamına gelmemek kaydıyla, tescil talebinin herhangi bir sebeple kabul edilmemesi hâlinde şimdilik [….] TL tazminatın davalıdan tahsiline,

5. 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