[....] NÖBETÇİ ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE

DAVACI	: [Ad SOYAD], T.C. kimlik no: [....], adres: [....]
VEKİLİ	: Av. [Ad SOYAD], [Baro ve sicil no], [adres], [UETS adresi]
DAVALILAR	: 1- [İkinci alıcının Ad SOYAD], [T.C. kimlik no], [adres] 2- [Yüklenici şirketin unvanı / Ad SOYAD], [MERSİS no / T.C. kimlik no], [adres]
DAVA DEĞERİ	: [....] TL (dava konusu bağımsız bölümün değeri)
KONU	: Davalı yüklenicinin tarafıma satış vaadinde bulunduğu bağımsız bölümün kötüniyetli davalı adına yapılan tescilinin iptali ile adıma tescili; bu talep kabul edilmezse davalı yükleniciden bağımsız bölüm değerinin tahsili ve ihtiyati tedbir istemidir.

AÇIKLAMALAR

1. Davalı yüklenici ile arsa sahipleri arasında [....] Noterliğinin [tarih] tarihli ve [yevmiye no] yevmiye numaralı Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşmeye konu [il, ilçe, mahalle, ada, parsel] sayılı taşınmazda yapılan binanın [....] numaralı bağımsız bölümü sözleşme gereği davalı yükleniciye isabet etmektedir.

2. Davalı yüklenici bu bağımsız bölümü [....] Noterliğinin [tarih] tarihli ve [yevmiye no] yevmiye numaralı Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesiyle [....] TL bedelle tarafıma satmış, bedelin [tamamını / ....] TL'sini ödedim. Sözleşme [tarih] tarihinde tapu kütüğüne şerh edilmiştir. [Bağımsız bölüm [tarih] tarihinde tarafıma teslim edilmiş olup o tarihten bu yana zilyedi bulunuyorum.]

3. Davalı yüklenici, aynı bağımsız bölümü [tarih] tarihinde davalı [ikinci alıcı] adına tapuda devretmiştir. [İkinci alıcı davalı yüklenicinin [akrabası / ortağı / çalışanı] olup bağımsız bölümün daha önce bana satıldığını bilmektedir.]

1. TMK m.1009 ve Tapu Kanunu m.26: Satış vaadi şerhim sonradan hak kazanan davalıya karşı ileri sürülebilir

Arsa payı karşılığı inşaat ve taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden doğan haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir ve şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir (TMK m.1009). Noterlerce düzenlenen satış vaadi sözleşmeleri taraflardan birinin istemi üzerine tapu siciline şerh verilir (Tapu K. m.26; Noterlik K. m.60/3). Şerhim davalı adına yapılan tescilden önce kütüğe işlenmiş olup henüz beş yıllık süre dolmamıştır. Davalı, şerhten sonra hak kazandığından şerhle korunan hakkım ona karşı da ileri sürülebilir.

2. TMK m.1024 ve m.3: Davalı ikinci alıcı iyiniyetli değildir

Bir aynî hak yolsuz olarak tescil edilmişse bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz (TMK m.1024). Kanunun iyiniyete sonuç bağladığı durumlarda asıl olan iyiniyetin varlığıdır; ancak durumun gereklerine göre kendisinden beklenen özeni göstermeyen kimse iyiniyet iddiasında bulunamaz (TMK m.3). Davalı ikinci alıcı tapuya güvenerek hak kazandığını ileri sürecektir. Ne var ki tapu kütüğünde şerhim açıkça görülmekteydi; [bağımsız bölümde benim oturduğum, sitenin yönetimine ve komşulara bilinmekteydi;] [davalı, yüklenicinin yakını olup satıştan haberdardı;] [devir, piyasa değerinin çok altında bir bedelle yapılmıştır]. Bu durumda davalının iyiniyetli olduğundan söz edilemez.

3. TMK m.716 ve m.1025: Davalı adına yapılan tescil yolsuzdur; mülkiyet adıma hükmen geçirilmelidir

Yolsuz tescil yüzünden aynî hakkı zedelenen kimse tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilir (TMK m.1025). Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukuki sebebe dayanarak malikten tescil istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması hâlinde mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir (TMK m.716). Resmî şekilde düzenlenmiş satış vaadi sözleşmem (TBK m.237) bu hukuki sebeptir. [Bedelin kalan kısmı olan [....] TL'yi ödemeye hazır olduğumu, gerekirse Mahkemenin göstereceği yere depo edeceğimi beyan ederim.]

4. TBK m.112, m.125 ve HMK m.111: Bu talep kabul edilmezse davalı yükleniciden bağımsız bölüm değerinin tahsili gerekir

Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kusursuzluğunu ispat etmedikçe alacaklının zararını gidermekle yükümlüdür (TBK m.112). Aynı bağımsız bölümü bilerek ikinci kez devreden davalı yüklenicinin kusursuzluğunu ispat etmesi mümkün değildir. Davacı, aynı davalıya karşı birden fazla talebini aralarında aslilik ve ferîlik ilişkisi kurarak aynı dilekçede ileri sürebilir (HMK m.111). Bu nedenle tapu iptali ve tescil talebimin kabul edilmemesi hâlinde, davalı yükleniciden bağımsız bölümün değerinin ve ödediğim bedele ilişkin diğer zararlarımın tahsilini terditli olarak talep ediyorum.

5. HMK m.389 ve m.390: Bağımsız bölüm üzerine ihtiyati tedbir konulmalıdır

Mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağından veya tamamen imkânsız hâle geleceğinden endişe edilmesi hâlinde uyuşmazlık konusu hakkında ihtiyati tedbir kararı verilebilir (HMK m.389). Davalı ikinci alıcının bağımsız bölümü üçüncü kişilere devretmesi veya üzerinde ipotek kurması hâlinde, iyiniyetli dördüncü kişilerin kazanımı korunacağından (TMK m.1023) hakkımın elde edilmesi imkânsız hâle gelecektir. Bu nedenle dava konusu bağımsız bölümün tapu kaydına devir ve takyidat yasağı şeklinde ihtiyati tedbir konulmasını talep ediyorum.

HUKUKİ SEBEPLER

TMK m.3, 716, 1009, 1023-1025; TBK m.112, 125, 237; Tapu K. m.26; Noterlik K. m.60; HMK m.111, 389-390 ve ilgili mevzuat.

DELİLLER

Satış vaadi sözleşmesi, tapu kayıtları ve şerh belgesi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, ödeme belgeleri, teslim tutanağı, abonelik kayıtları, tanık beyanları, keşif, bilirkişi incelemesi ve her türlü yasal delil.

SONUÇ VE İSTEM

Yukarıda açıklanan nedenlerle; öncelikle dava konusu bağımsız bölümün tapu kaydına devir ve takyidat yasağı şeklinde ihtiyati tedbir konulmasına; davalı [ikinci alıcı] adına olan [....] numaralı bağımsız bölüme ait tapu kaydının iptali ile davacı adına tesciline; bu talebimiz kabul edilmezse terditli olarak bağımsız bölümün dava tarihindeki değeri olan şimdilik [....] TL'nin [temerrüt tarihinden] itibaren işleyecek faiziyle birlikte davalı yükleniciden tahsiline; yargılama giderleri ile vekâlet ücretinin davalılara yükletilmesine karar verilmesini saygıyla arz ederim.

[Tarih]
Davacı [Ad SOYAD] / Vekili Av. [Ad SOYAD]
İmza

EKLER

1. Satış vaadi sözleşmesi 2. Tapu kaydı ve şerh 3. Ödeme belgeleri 4. Teslim tutanağı 5. Vekâletname