[....] NÖBETÇİ ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE

DAVACI	: [Arsa sahibi Ad SOYAD], T.C. kimlik no: [....], adres: [....]
VEKİLİ	: Av. [Ad SOYAD], [Baro ve sicil no], [adres], [UETS adresi]
DAVALILAR	: Müteveffa yüklenici [Ad SOYAD]'ın mirasçıları: 1- [Ad SOYAD], [T.C. kimlik no], [adres] 2- [Ad SOYAD], [T.C. kimlik no], [adres]
DAVA DEĞERİ	: [....] TL (yükleniciye devredilen payların değeri)
KONU	: Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin yüklenicinin ölümüyle, olmazsa dönme bildirimiyle sona erdiğinin kabulü ile yükleniciye devredilen payların tapu kaydının iptali ve adıma tescili, tamamlanan kısmın değerinin alacaklarımla takası ve ihtiyati tedbir istemidir.

AÇIKLAMALAR

1. [il, ilçe, mahalle, ada, parsel] sayılı taşınmazın maliki olarak [yüklenici Ad SOYAD] ile [....] Noterliğinin [tarih] tarihli ve [yevmiye no] yevmiye numaralı Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesini yaptım. Yüklenici [inşaat mühendisi / mimar] olup sözleşme [projenin kendisi tarafından hazırlanması, şantiyenin bizzat yönetilmesi ve işin devredilemeyeceği] gibi şahsına bağlı yükümlülükler içermektedir. Sözleşme gereği [....] arsa payı [tarih] tarihinde yükleniciye devredilmiştir.

2. Yüklenici [tarih] tarihinde vefat etmiştir. Ölüm tarihinde inşaat yüzde [....] seviyesindedir ve o tarihten beri durmaktadır. [....] tarihli mirasçılık belgesine göre yüklenicinin yasal mirasçıları davalılardır. [Mirasçılardan [Ad SOYAD] mirası reddetmiştir.] Ret süresi geçmiş olup davalılar mirası reddetmemiştir.

3. Davalılara [....] Noterliğinin [tarih] tarihli ihtarnamesiyle sözleşmenin sona erdiği görüşümü bildirdim; aksi görüşteyseniz inşaatı sürdürüp sürdürmeyeceğinizi [....] gün içinde bildirip işe başlamalarını istedim. Süre sonuçsuz geçmiş, [tarih] tarihli bildirimle sözleşmeden döndüğümü ayrıca bildirdim.

1. TBK m.486 ve m.471: Sözleşme yüklenicinin kişisel özellikleri göz önünde tutularak yapılmıştır ve ölümüyle kendiliğinden sona ermiştir

Yüklenicinin kişisel özellikleri göz önünde tutularak yapılmış olan sözleşme, onun ölümü durumunda kendiliğinden sona erer (TBK m.486). Yüklenici eseri doğrudan kendisi yapmak veya kendi yönetimi altında yaptırmakla yükümlüdür; ancak kişisel özellikleri önem taşımıyorsa işi başkasına da yaptırabilir (TBK m.471). Somut olayda yüklenici [projeyi kendisi hazırlamış, şantiye şefliğini bizzat üstlenmiştir; sözleşmenin [....] maddesi işin yüklenici tarafından bizzat yürütüleceğini ve devredilemeyeceğini öngörmektedir; sözleşme onun bölgede tamamladığı projeler ve mesleki itibarı nedeniyle yapılmıştır]. Davalıların mirasçı sıfatıyla sözleşmeye halef olduklarını ve inşaatı sürdürebileceklerini ileri sürmeleri beklenebilir. Ne var ki mirasçılar mirasbırakanın hak ve borçlarına kanunda öngörülen ayrık durumlar saklı kalmak üzere halef olur (TMK m.599); şahsa bağlı yapım borcunun ölümle sona ermesini öngören TBK m.486 bu ayrık durumlardandır.

2. TBK m.123 ve m.125: Sözleşme sona ermemiş sayılsa bile davalılar temerrüde düşmüş ve sözleşmeden dönülmüştür

Mahkemece sözleşmenin yüklenicinin kişisel özelliklerine göre yapılmadığı kabul edilse dahi sonuç değişmez. Bu durumda davalılar yüklenicinin borçlarına halef olmuş ve bu borçlardan kişisel olarak sorumlu hâle gelmişlerdir (TMK m.599, m.681). Davalılara [tarih] tarihli ihtarnameyle [....] günlük uygun süre verilmiş, bu süre içinde işe başlanmamıştır (TBK m.123). Bunun üzerine [tarih] tarihli bildirimle sözleşmeden döndüğümü bildirdim (TBK m.125). İnşaatın yüzde [....] seviyesinde kaldığı dikkate alındığında dönmenin geriye etkili sonuç doğurması gerekir.

3. TMK m.1024, m.1025 ve TBK m.77: Yükleniciye yapılan tescilin hukuki sebebi ortadan kalkmıştır

Hukuki sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur ve bu yüzden aynî hakkı zedelenen kimse tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilir (TMK m.1024, m.1025). Sözleşmenin sona ermesiyle yükleniciye yapılan devrin sebebi ortadan kalkmıştır; sona ermiş bir sebebe dayanan zenginleşme geri verilmelidir (TBK m.77). Davalılar mirasbırakanın külli halefleri olup tapu kaydına güvenerek sonradan hak kazanmış üçüncü kişi konumunda değildir; bu nedenle tapu siciline güven ilkesinden yararlanamazlar (TMK m.599, m.1023).

4. TBK m.486 ve m.139: Tamamlanan kısmın karşılığı belirlenmeli ve alacaklarımla takas edilmelidir

Sözleşmenin sona ermesi hâlinde işsahibi, eserin tamamlanan kısmından yararlanabilecekse onu kabul etmek ve karşılığını vermekle yükümlüdür (TBK m.486). Yapılmış olan [kaba inşaatın / ....] değerinin bilirkişi aracılığıyla belirlenmesini istiyorum. Bu değerin [gecikme tazminatı, yapı denetim ve ruhsat giderleri, eksik ve ayıplı işlerin giderilme bedeli] gibi alacaklarımla takas edilmesini talep ederim (TBK m.139). Bakiye bir tutar çıkarsa ödemeye veya Mahkemenin göstereceği yere depo etmeye hazırım.

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

Mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağından endişe edilmesi hâlinde ihtiyati tedbir kararı verilebilir (HMK m.389). Davalıların payları mirasçılık belgesine dayanarak adlarına intikal ettirip üçüncü kişilere devretmeleri hâlinde iyiniyetli üçüncü kişilerin kazanımı korunacağından (TMK m.1023) hakkımın elde edilmesi imkânsızlaşacaktır. Bu nedenle dava konusu payların tapu kaydına devir ve takyidat yasağı şeklinde ihtiyati tedbir konulmasını talep ediyorum.

HUKUKİ SEBEPLER

TBK m.77, 123, 125, 139, 471, 486; TMK m.599, 640, 681, 1023-1025; HMK m.12, 59, 60, 389-390 ve ilgili mevzuat.

DELİLLER

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, tapu kayıtları, ölüm kaydı, mirasçılık belgesi, ihtarnameler ve tebliğ şerhleri, yapı ruhsatı ve yapı denetim kayıtları, [delil tespiti raporu,] fotoğraflar, keşif, bilirkişi incelemesi, tanık beyanları ve her türlü yasal delil.

SONUÇ VE İSTEM

Yukarıda açıklanan nedenlerle; öncelikle dava konusu payların tapu kaydına devir ve takyidat yasağı şeklinde ihtiyati tedbir konulmasına; sözleşmenin [ölüm tarihi] tarihinde yüklenicinin ölümüyle, bu kabul edilmezse [dönme tarihi] tarihli dönme bildirimiyle sona erdiği kabul edilerek [....] payın müteveffa yüklenici [ve davalılar] adına olan tapu kaydının iptali ile davacı adına tesciline; tamamlanan kısmın değerinin belirlenerek alacaklarımla takasına; yargılama giderleri ile vekâlet ücretinin davalılara yükletilmesine karar verilmesini saygıyla arz ederim.

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

EKLER

1. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi 2. Tapu kayıtları 3. Mirasçılık belgesi 4. İhtarnameler 5. Fotoğraflar [ve delil tespiti raporu] 6. Vekâletname