

**T.C.
AKŞEHİR NÖBETÇİ ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE**

22/05/2023

DAVACILAR :

- 1- Gülteğ ARITAMUR (TCKN:53179104932)
- 2- Münire Emel AKSOY (TCKN:56563171510)
- 3- Aybar AKSOY (TCKN:56566171456)
- 4- Vezime KÜÇÜK (TCKN:25343404858)
- 5- Tanju YAVUZ (TCKN:32836819976)
- 6- Güngör KÜÇÜK (TCKN:19871394552)
- 7- Zehra Sevgi KÜÇÜK (TCKN:19856395062)
- 8- Selim GÖMEÇ (TCKN:55279214320)
- 9- Ömer Yavuz GÖMEÇ (TCKN:55282214256)
- 10- Hülya ŞENÇELEBİ (TCKN:46600345288)
- 11- Vedia ORAL (TCKN:20504460674)
- 12- Nuran KÜÇÜK (TCKN:19877394334)
- 13- Bergüzar GÖMEÇ (TCKN:55288214038)
- 14- Tuncay GÖKSEL (TCKN:28537681752)
- 15- Gülteğ Aksoy ERKUT (TCKN:56560171674)
- 16- Mehmet KÜÇÜK (TCKN:19862394844)
- 17- Mine KONAKÇI (TCKN:37801617700)
- 18- Bike KÜÇÜK (TCKN:19844395418)

VEKİLİ¹ : AK DANIŞ AVUKATLIK ORTAKLIĞI (VKN:011249155)
Adres Antettedir.

DAVALI : Hayrettin ATALAY (TCKN:15181151014)
Cumhuriyet Mah. Cumhuriyet Meydanı, No:2/7, Polatlı/Ankara

HARCA ESAS DEĞER : Şimdilik 10.000,00-TL (Fazlaya ilişkin haklarımız saklı kalmak kaydıyla)

KONU : Konya İli, Tuzlukçu İlçesi, Pazarkaya Çiftlik Mevkii, 2211 Cilt, 35-36 sayfalarda kayıtlı, 858 Parsel numaralı 4.899.599,59 m²'lik taşınmaza ilişkin sair taleplerimizi içeren terditli dava dilekçemizin sunulmasından ibarettir.

AÇIKLAMALARIMIZ

¹ *T.C. Kadıköy 25. Noterliğinin 28.02.2023 tarih ve 01991 Yevmiye Numaralı vekaletnamesi ile yukarıda 16 numarada adı yazılı davacı Mehmet Küçük asaleten tarafımızı vekil tayin etmiştir.

*T.C. Kadıköy 25. Noterliğinin 21.03.2023 tarih ve 02738 Yevmiye Numaralı vekaletnamesi ile davacı Mehmet Küçük, yukarıda 1'den 15'e kadar numaralarda adı yazılı davacılar adına vekaleten tarafımızı vekil tayin etmiştir.

* T.C. Kadıköy 24. Noterliğinin 16.03.2023 tarih ve 07307 Yevmiye Numaralı vekaletnamesi ile davacı Bike Küçük asaleten tarafımızı vekil tayin etmiştir.

*T.C. Kadıköy 24. Noterliğinin 16.03.2023 tarih ve 07308 Yevmiye Numaralı vekaletnamesi ile davacı Bike Küçük, 17 numarada yazılı davacı Mine Konakçı adına vekaleten tarafımızı vekil tayin etmiştir.

1. MÜVEKKİLLER İLE HAYRETTİN ATALAY ARASINDAKİ UYUŞMAZLIK :

- 1.1.** Davacı Müvekkiller'in maliki olduğu; Konya İli, Tuzlukçu İlçesi, Pazarkaya Çiftlik Mevkii'nde mukim, Akşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 07/04/1975 Tarihli ve 11,12,13,14,15,16 ve 17 sıra numarasında kayıtlı toplam 15.638.659,00 m²'lik taşınmaz; 2211 Cilt, 35-36 sayfalarda kayıtlı, 858 numaralı parsel olarak tek parça haline getirilmiştir. Ancak Akşehir Gölü'nde yaşanan taşkın sebebiyle bahsi geçen taşınmazın 6.522.988,00 m²'lik kısmı sular altına kalmış ve taşınmazın bu kısmının kadastro yapılamamıştır. Kadastro yapılamayan taşınmaz üzerindeki suların çekilmesi neticesinde Müvekkiller, kadastro bölge ve genel müdürlüklerine başvuruda bulunarak 6.522.988,00 m²'lik kısmın kadastro sunun yapılmasını ve kendi adlarına tescilini talep etmiş, ancak bu başvurular, taşınmazın Akşehir Gölü kıyı kenar çizgisi içerisinde kaldığı gerekçesiyle reddedilmiştir. Ret kararına karşı, davacı Müvekkiller tarafından Akşehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin ("**Mahkeme**") 2009/668 Esas sayılı dosyası kapsamında Akşehir Maliye Hazinesi aleyhine bir tazminat davası ikame edilmiştir. Bu dava, Mahkeme tarafından reddedilmesine karşın Mahkeme kararı Yargıtay tarafından bozulmuş ve yargılamaya, Mahkeme'nin 2013/1 Esas sayılı dosyası kapsamında tekrar başlanmıştır.
- 1.2.** Mahkeme'nin 2013/1 Esas sayılı dosyası kapsamında verilen gerekçeli kararda özetle: **i)** göl tarafında kalan tapusuz alanın yüzölçümünün toplam 6.023.240,66 m² olduğu, **ii)** kıyı kenar çizgisine göre tazminat verilebilecek kısmın 1.123.641,07 m²'den ibaret olduğu ifade edilmiş ve **iii)** kıyı kenar çizgisi dışında kaldığı tespit edilen bahsi geçen taşınmazın 4.899.599,59 m²'lik kısmına ("**Taşınmaz**") ilişkin olarak tescil davası açma hakkının bulunduğu gerekçesiyle fazlaya ilişkin hakların saklı tutulmasına karar verilmiş ve bu karar kesinleşmiştir.
- 1.3.** Mahkemece verilen karara istinaden Müvekkiller, Taşınmaz'ın kendi adlarına tescili amacıyla Mahkeme'nin 2016/331 Esas sayılı dosyası ("**Tapu Tescil Davası**") kapsamında ayrıca bir dava ikame etmişlerdir. Dava ikame edildikten sonra davalı Hayrettin ATALAY, Taşınmaz'ı satın almak istediğini, bu sebeple davayı temlik almak istediğini ve tapunun kendi adına tescilini talep edeceğini beyan etmiştir. Davacı Müvekkiller ise davalının bu talebini olumlu karşılamış ve davacı Müvekkilleri temsilen merhum Nahit KÜÇÜK ile davalı Hayrettin ATALAY arasında 23/09/2016 tarihli ve 3.920.000,00 TL bedelli Zilyetlik Devir Sözleşmesi'ni ("**Sözleşme**") ("**EK-1**") imzalanarak Taşınmaz'ın zilyetliğini davalıya devredilmiştir. Sözleşme uyarınca Tapu Tescil Davası, davacı Müvekkiller tarafından davalıya temlik edilmiştir. Bugüne kadar geçen süreçte ise davalı, Sözleşme bedelinin yalnızca 2.500.000,00 TL'lik kısmını ödemiştir.
- 1.4.** Davanın temlik edildiği tarihten bugüne kadar geçen süre içerisinde davacı Müvekkillere dava kapsamında hiçbir tebligat yapılmamıştır. Ancak davalı 2023 Ocak ayının ilk haftasında davacı Müvekkillerden Mehmet KÜÇÜK ile iletişime geçerek Sözleşme'den kalan 1.420.000,00 TL'lik bakiyeyi, faiziyle birlikte ödemek istediğini, bu ödemenin ancak kendisi tarafından hazırlanan ibranamenin ("**EK-2**") imzalanması şartıyla yapılacağını beyan etmiştir. İleri sürülen bu şartın kabul edilmemesi üzerine davalı ödeme yapmamıştır. Ayrıca davalının yalnızca ibra anlaşması yapılması şartıyla ödeme yapma konusundaki ısrarından şüphelenen davacı Müvekkil Mehmet KÜÇÜK, Tapu Tescil Davası'nın akıbetini araştırmış ve davalının, Mahkeme'nin 26/02/2021 tarihli Gerekçeli Karar'ı ("**Gerekçeli Karar**") ("**EK-3**") uyarınca Taşınmaz'dan kaynaklı 45.223.304,22 TL ve işlemiş faizini de dahil ederek tazminat aldığı ve Gerekçeli Karar'ın kesinleştiğini haricen öğrenmiştir. Sonrasında Müvekkiller, kendilerine tebliğ edilmemesine karşın asil olarak taraf sıfatını haiz olmaları sebebiyle Mahkeme'nin 2016/331 Esas sayılı dosyası kapsamında tüm dava dokümanlarına ve bu maddede özetlenen uyuşmazlık hakkında bilgi sahibi olmuşlardır.
- 1.5.** Gerekçeli Karar'da da açıkça görüleceği üzere, davalı, hiçbir şekilde taşınmazın mülkiyetini ve mülkiyete bağlı talep ve alacak haklarının devri hukuki sonucunu doğurması mümkün olmayan bu sözleşme ile haksız ve ahlaka aykırı biçimde bir tazminat iktisap etmiş ve böylelikle haksız biçimde zenginleşmiştir. Davalının söz konusu haksız ve sebepsiz kazanımına ilişkin dava taleplerimizi, HMK madde 111 uyarınca terditli biçimde Sayın Mahkemenizin takdirine sunar ve davamızın kabulünü talep ederiz. Şöyle ki;

2. TARAFLAR ARASINDAKİ 23.09.2016 TARİH VE “ZİLYETLİK DEVİR SÖZLEŞMESİ” BAŞLIKLİ SÖZLEŞME İLE DAVALININ MÜLKİYET HAKKI KAZANIMI VE MÜLKİYET HAKKINA BAĞLI TAZMİNATA HAK KAZANMASI MÜMKÜN DEĞİLDİR :

- 2.1. Müvekkillerimizin mülkiyetinde bulunan 4.899.599,59 m2 taşınmaza ilişkin olarak taraflar arasında akdedilmiş olan “Zilyetlik Devir Sözleşmesi”, her ne kadar konu kısmında ilgili taşınmazın mülkiyet ve zilyetlik haklarının davalı Hayrettin Atalay’a devredilmesini konu edindiği belirtilse de mülkiyetin devri sonucunu doğurmasına hukuken imkân bulunmamaktadır.
- 2.2. Her şeyden önce bir taşınmazın mülkiyetinin devrine ilişkin sözleşmenin TMK m. 706, TBK m. 237/f. 1 ve 2644 sayılı Tapu Kanunu m. 26 uyarınca resmi şekilde düzenlenmiş olması şarttır. Şekle aykırı biçimde yapılan bir sözleşme ise TBK m. 12/f. 2 hükmü uyarınca kesin hükümsüzdür. **Yargıtay 14. HD, 30.11.2020 T., 2017/887 E., 2020/7894 K. sayılı ilamında** “*Tapuda kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetini devir borcu doğuran ve ancak Kanunun öngördüğü biçim koşullarına uygun olarak yapılmadığından geçersiz bulunan sözleşmeye dayanılarak açılan bir cebri tescil davası kural olarak kabul edilemez. Kanun hükümlerinin öngördüğü biçimde yapılmayan sözleşmeler hukuken geçersizdir; burada öngörülen şekil, sözleşmenin geçerlilik koşulu olup, kamu düzenine ilişkindir.*” demek sureti ile bu hususu açık bir şekilde ortaya koymuştur. Dolayısıyla taraflar arasında adi yazılı şekilde yapılan ve müvekkillerimize ait taşınmazın mülkiyetinin devrini konu edinen 23.09.2016 tarihli sözleşme kesin hükümsüzdür. Zira davalının 23.09.2016 tarihli adi yazılı sözleşme ile dava konusu taşınmazın hiçbir surette kazanımları mümkün olmadığından; söz konusu taşınmazın değeri üzerinden hesaplanan tazminata da hak kazanımları mümkün olamaz.
- 2.3. Ayrıca bir taşınmaz üzerinde mevcut mülkiyet hakkının bir üçüncü kişiye devrini sağlayan işlem **tapu sicilinde tescildir**. Gerçekten de TMK m. 1022/f. 1 uyarınca aynı haklar ancak tapu siciline tescil ile doğarlar. Yine TMK m. 705/f. 1 uyarınca taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescille olur. Aynı hükmün ikinci fıkrasında düzenlenen tescilsiz mülkiyetinin kazanımı hallerinden hiçbirisi de mevcut olayda bulunmamaktadır. **O halde, 23.09.2016 tarihli sözleşme ile ne geçerli surette mülkiyet hakkının devri taahhüt edilebilir ne de davalı tarafından söz konusu sözleşmeye dayalı olarak mülkiyet hakkı kazanılmış olur.**
- 2.4. Bu durumda davalının, Akşehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 2016/331 Esas ve 2021/68 Karar numaralı kararı ile hükme bağlanan tazminatı iktisabı, haksız ve hukuki dayanaktan yoksun bir iktisaptır ve müvekkillerimize iadesi gerekmektedir. **Ek olarak, bu bedelin iadesi yapılırken, ödenen paranın ilk ödeme tarihindeki alım gücüne ulaştırılması gerekmektedir.** Bu hususta **Yargıtay 3. HD 24/01/2019 T., 2018/7902 E., 2019/574 K. sayılı ilamı** kapsamında: “*Geçersiz satış sözleşmesi gereğince; diğerinin mal varlığına kayan değerlerin iadesi “Denkleştirici Adalet” düşüncesine dayanmaktadır. Denkleştirici adalet ilkesi ise, haklı bir sebebe dayanmadan başkasının mal varlığından istifade ederek, kendi mal varlığını artıran kişinin elde ettiği kazanımı geri verme zorunda olduğunu ve gerçek bir eski hale getirme yükümlülüğünü ifade eder. Bu bakımdan, sebepsiz zenginleşmeye konu alacağın iadesine karar verilirken, taşınmazın satış bedelinin alım gücünün ilk ödeme günündeki alım gücüne ulaştırılması ve bu şekilde iadeye karar verilmesi gerekir.*” hükmünü haizdir.

3. AHLAKA AYKIRILIK SEBEBİYLE SÖZLEŞME GEÇERSİZDİR :

- 3.1. TBK madde 27 uyarınca; kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin hükümsüz olarak kabul edilmektedir. Somut uyuşmazlıkta davalı, Sözleşme kapsamında Taşınmaz için 3.920.000,00 TL tutarında bir değer belirleyerek bu değerın davacı Müvekkillere ödeneceği taahhüdü altına girmiştir. Ancak davacı, Tapu Tescil Davası’ndaki talepleri kapsamında, Taşınmaz’ın verimli bir tarım arazisi olduğunu, bu niteliği itibarıyla Taşınmaz’ın değeri hesaplanırken Taşınmaz’dan elde edilebilecek mahsullerin de hesap edilmesi gerektiğine ilişkin beyanlarda **(EK-4)** bulunmuştur. Bu beyanlarda davalı tarafından öne sürülen iddialar şu şekildedir:

- Taşınmaz'ın tabanında su kaynaklarının yer alması sebebiyle Taşınmaz'ın sulama imkânı bulunmaktadır.
- **AYNI BÖLGEDE, DAVALININ KENDİSİNİN VE AKRABASI OLAN CÜNEYT ATALAY'A AİT BİR TAŞINMAZ ARAZİ DE BULUNMAKTADIR.** Cüneyt ATALAY'a ait olan arazi için de T.C. Konya Valiliği'nden 21/02/2018 tarihinde 3 yıl süreli jeotermal arama ruhsatı alınmış ve bu ruhsatların da Mahkeme'ye sunulacağı ifade edilmiştir.
- Bilirkişi raporunda esas alınan %5'lik kapitalizasyon faiz oranı, Taşınmaz'ın sulak tarım arazisi olması sebebiyle %4 olarak esas alınması gerekmektedir.
- **TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ YAPILIRKEN NADAS HESAPLAMAYA DÂHİL EDİLEMELİ, BU SEBEPLE ORTALAMA VERİM MİKTARININ 3'E DEĞİL 2'YE BÖLÜNMEK SURETİYLE HESAPLAMANIN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.**
- Taşınmaz'ın bulunduğu lokasyonda sadece arpa ve buğday değil, aynı zamanda mısır, nohut, kabak, haşhaş, ay çekirdeği, aspir, kavun, karpuz, patates ve soğan ekimi de yapılmaktadır. Taşınmaz üzerinde ekilecek mahsulden elde edilecek gelir hesaplanırken bunun da göz önünde bulundurulması gerekir.
- Tüm bu unsurlar, Taşınmaz'ın değerlemesinde objektif değer artışı sağlayacaktır.

3.2. Davalının Tapu Tescil Davası kapsamında sunduğu beyan dilekçesindeki teknik açıklamalardan da açıkça görüldüğü üzere, **DAVALI, GEREK KENDİSİNİN MALİKİ OLDUĞU TAŞINMAZLAR, GEREK TİCARİ FAALİYETLERİ VE GEREKSE DE AKRABASI OLAN CÜNEYT ATALAY'IN YAKIN ÇEVREDE BULUNAN TAŞINMAZ ARSASI SEBEBİYLE TAŞINMAZ'IN BULUNDUĞU BÖLGEYE OLDUKÇA HÂKİM OLAN VE TARIMSAL FAALİYETLER İLE İLGİLENEN BİR TACİRDİR.** Ankara ve Konya'da yer alan ticaret odaları ile İl Tarım ve Orman Müdürlüklerine müzekkere yazıldığında bu iddiamız ispat edilecektir. Nitekim davalının EK-5'teki beyan dilekçesinde yer alan açıklamaları uyarınca 16/09/2019 tarihli Bilirkişi Raporu ("**Rapor**") (**EK-5**) tanzim edilmiş ve davalının itirazlarının tamamı dikkate alınmak suretiyle Taşınmaz'ın değeri, elde edilebilecek mahsuller de hesap edilmek suretiyle dava tarihi olan 15.08.2016 itibarıyla 45.223.304,22 TL, keşif tarihi itibarıyla 54.042.583,48 TL olarak hesaplanmıştır. Sayın Mahkemenizce Tapu Tescil Davası dosyası ve Gerekçeli Karar etrafınca incelendiğinde açıkça görülecektir ki, **GEREKÇELİ KARAR'DA DAVALI LEHİNE HÜKMEDİLEN 45.223.304,22 TL TUTARINDAKİ TAZMİNAT BEDELİ, RAPOR ESAS ALINMAK SURETİYLE TESPİT EDİLMİŞTİR.**

3.3. Tüm bu gerekçeler uyarınca, gerek davalının tacir sıfatını haiz olması gerekse Taşınmaz'ın bulunduğu bölge ile yakın ilişki içerisinde olması göz önüne alındığında davalı, Taşınmaz'ın arazi niteliğini ve bu kapsamda hesaplanacak rayiç değerini öngörebilmesine karşın davacı Müvekkillerin Taşınmaz'ın bulunduğu bölge ile hiçbir ilgisinin bulunmaması ve tarımsal faaliyetlere dair herhangi bir bilgi ve öngörüsünün bulunmaması hallerini dürüstlük kuralına aykırı biçimde suistimal etmiştir. Bu sebeple Müvekkiller, 23.09.2016 tarihli Sözleşme'yi, Gerekçeli Karar'da 15.08.2016 tarihi itibarıyla hükmedilen Taşınmaz rayiç değerinin oldukça altında bir bedel olan 3.920.000,00 TL üzerinden imzalamış ve davalının bahsi geçen ahlaka aykırı hareketleri neticesinde Müvekkillerin ekonomik faaliyet özgürlüğü sınırlanmıştır. Dolayısıyla, sözleşme tarihine çok yakın dava tarihi itibarıyla hesaplanan ve davalı lehine hükmedilen taşınmazın değerine ilişkin tazminat miktarı göz önünde tutulduğundan Sözleşme uyarınca kararlaştırılan karşılıklı edimler arasında **FAHİŞ DERECEDE BİR ORANTISIZLIK OLDUĞU (45.223.304 TL/3.920.000 TL yani satış bedelinin yaklaşık 12 katı), DAVALININ İŞBU DAVRANIŞININ DÜRÜSTLÜK KURALIYLA BAĞDAŞMADIĞI VE TBK MADDE 27 UYARINCA AHLAKA AYKIRI BU SÖZLEŞME'NİN BİR KELEPÇELEME SÖZLEŞMESİ OLARAK NİTELENDİRİLEBİLECEĞİ AŞİKÂRDIR.** BU SEBEPLE SÖZ KONUSU SÖZLEŞME

TBK M. 27 UYARINCA DA KESİN HÜKÜMSÜZDÜR VE DAVALININ KENDİSİNE ÖDENEN TAZMİNAT TUTARINI MÜVEKİLLERİME İADE ETMESİ BİR HUKUKİ ZORUNLULUKTUR.

Yargıtay HGK. 22/05/2013 T. 2012/1601 E. 2013/752 K. Sayılı İlâmı:

“Sözleşmeler bazen hukuka değil, ancak ahlaka uygun olmayabilir. Ahlak kuralları, hukuk kurallarından farklı olarak yazılı olmayan kurallardır. Toplumun değer yargıları ve ahlak anlayışı bir davranışın ahlaka uygun olup olmadığını tayin eder. Bu nedenle, ahlak kuralları zamandan zamana, toplumdan topluma hatta yöreden yöreye değişirler. Sözleşmenin ahlaka aykırı olup olmadığı, toplumun ahlak anlayışı göz önünde tutulmak suretiyle belirlenebilir (Kılıçoğlu; a.g.e. S.95). Bahsi geçen ahlaka aykırı sözleşmelere, ekonomik olarak zayıf ve diğerine muhtaç durumda olan sözleşme tarafının, kendisinden daha güçlü diğer tarafın isteklerini kabul ederek imzalamak zorunda kaldığı sözleşmeler örnek verilebilir. Öğretide kavram birliği olmasa da, bu tür sözleşmelere değişik isimler verilmiştir. Bunlar arasında; “kelepçeleme sözleşmeleri”, “köleleştiren sözleşme”, “cendere sözleşmeleri”, “kılmıdamayacak bir surette bağlama sözleşmesi” sayılabilir (Akın Ünal, Kelepçeleme Sözleşmeleri, Ankara 2012, s.2-5).”

4. YANILMA ve ALDATMA SEBEBİYLE SÖZLEŞMENİN İPTALİNE İLİŞKİN TALEBİMİZ :

- 4.1.** Sözleşmenin kuruluşu aşamasında taraflardan birinin iradesinin sakatlanması ihtimalinde, irade sakatlığı sebebiyle sözleşmenin iptali mümkündür. İrade sakatlığı hallerinden “Yanılma”yı düzenleyen **TBK MADDE 30 UYARINCA, SÖZLEŞME KURULURKEN ESASLI YANILMAYA DÜŞEN TARAFIN ve YİNE TBK M. 36 UYARINCA DİĞER TARAFIN ALDATMASI SONUCU BİR SÖZLEŞME YAPAN TARAFIN SÖZLEŞME İLE BAĞLI OLMAYACAĞI HÜKÜM ALTINA ALINMIŞTIR.** TBK kapsamında esaslı yanılma halleri sınırlı sayıda sayılmamış ve TBK madde 31/V uyarınca esaslı yanılma haline örnek olarak, “gerçekte üstlenilmek istenilenden önemli ölçüde fazla veya az bir karşı edim için irade açıklama hali” gösterilmiştir. Nitekim Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarında da bir sözleşme kapsamında gerçekte üstlenilmek istenen edimden önemli ölçüde az bir edim üstlenildiği takdirde bu durumun esaslı yanılma olarak nitelendirileceği ifade edilmektedir.
- 4.2.** Somut uyuşmazlıkta davalının, Madde 3 kapsamındaki açıklamalarımızda da görüldüğü üzere; **i)** tarımsal faaliyetler ile ilgilenen bir tacir olması, **ii)** Taşınmaz değerlemesinin, Taşınmaz’dan elde edilecek mahsuller de hesap edilmek suretiyle yapılacağına farkında olması, **iii)** Taşınmaz’ın bulunduğu konumda kendisine ait başka bir tarım arazisinin bulunması ve akrabası Cüneyt ATALAY’a ait yakın çevrede başka bir taşınmazın bulunması ve **iv)** Taşınmaz’ın bulunduğu bölgeye de oldukça hâkim durumda olması sebepleriyle, davacı Müvekkillerin Sözleşme’yi imzalama noktasındaki iradesini yanılttığı açıkça görülmektedir. Bir başka deyişle **DAVALI, DAVACI MÜVEKKİLLERİN SÖZLEŞME’DEN BEKLEDİĞİ MENFAATIN TAŞINMAZ’IN RAYİÇ DEĞERİ OLDUĞUNU BİLMESİNE KARŞIN SÖZLEŞME’Yİ OLDUKÇA DÜŞÜK BİR BEDEL ÜZERİNDEN İMZALATARAK TAPU TESCİL DAVASI’NI TEMLİK ALMIŞ VE DAHA SONRA İTİRAZ VE BEYANLARI İLE DAVAYI ISLAH EDEREK TAŞINMAZ’A İLİŞKİN OLARAK 45.223.304,22 TL TUTARINDAKİ TAZMİNAT BEDELİNİ FAİZİ İLE BİRLİKTE İKTİSAP ETMİŞTİR.**
- 4.3.** Yukarıda izah edilen sebepler uyarınca, davalı, kötü niyetli davranışları ve taşınmazın gerçek değerini biliyor ve bilmesi gerekiyor olmasına karşın Müvekkilleri aldatarak, Sözleşme’yi imzalarken esaslı bir yanılmaya düşmelerine ve iradelerinin sakatlanmasına yol açmıştır. **TBK MADDE 39 UYARINCA DAVACI MÜVEKKİLLERİN, DAVALININ HUKUKA AYKIRI DAVRANIŞLARI SEBEBİYLE İRADELERİNİN SAKATLANDIĞINI VE SÖZLEŞME’Yİ AKDEDERKEN ALDATILDIKLARINI VE ESASLI BİÇİMDE YANILDIKLARINI, BU SEBEPLE MÜVEKKİLLERİN SÖZLEŞME İLE BAĞLI OLMADIĞINI BEYAN EDERİZ.** Müvekkillerin bu beyanı uyarınca Sözleşme iptal edilmiş sayılacağından ötürü hüküm ifade etmeyeceğinden, davalıya yapılan tazminat ödemesinin müvekkillerimize iadesi gerekmektedir.

Yargıtay HGK. 04/12/2018 T. 2017/3154 E. 2018/1847 K. Sayılı İlâmı:

“Öte yandan iradenin bozulmasını sağlayan son sebep ise yanılma, diğer bir ifade ile hatadır. Dar anlamda yanılma, bir durum veya olay, kısaca gerçek hakkında bilinçli olmayan yanlış ya da eksik tasavvurdur. Yanılmada, tasavvur edilen şey, gerçeğe uymamaktadır. Geniş anlamda yanılma, bir olay

Anadoluhisari Mah. Sine Sok. No:24, 34810, Beykoz / İstanbul

☎ +90 (216) 332 32 74 📠 +90 (216) 332 32 76

www.akdanis.av.tr

veya durum hakkında bilgisizliği de içerir. Gerçekten, geniş anlamda yanılmada dar anlamda yanılma yanında daimi bilgisizlik de söz konusu olur. Bilgisizlik, bir olay ve durum veya gerçek hakkında bilgi yokluğunu ifade eder. Bilgisizlikle dar anlamda yanılma hukuken bir (eşit) tutulur ve ikisi birlikte geniş anlamda yanılmayı meydana getirir. Bu sebeple, bir olay veya duruma ilişkin düşünce ve tasavvurun doğruluk ve gerçekliği hakkındaki şüphe, yanılmayı ortadan kaldırır. Zira belirli bir durum veya olay hakkındaki şüphe, onun doğru olmadığı ihtimalini de içerir. Aynı şekilde, bilinçli olarak gerçeği bilmeme de yanılma değildir. Çünkü bir olay ve durum veya gerçek hakkında bilinçli olarak bilgi sahibi olmayan, kesin bilgisizliğinin bilincinde olan bir kimsenin yanılmasından söz etmek mümkün değildir. TBK. m. 30 vd.nda hükme bağlanan yanılma kavramından bilgisizliği de içine alan geniş anlamdaki yanılmayı anlamak gerekir (Eren, s.393-394). Yanılma, her günkü yaşamımızda kendini gösteren bir tezahürdür. Bizim bir şey hakkındaki düşüncemiz o şeyin gerçek durumuna uygun olmadığı, yani bizim inandığımız, kabul ettiğimiz durum, gerçekte başka türlü olduğu takdirde, yanılma vardır (Tunçomağ, s.335)... Türk Borçlar Kanununun esas aldığı yanılma hâlleri bir başka açıdan “esaslı yanılma” ile “saik yanılma” olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Türk Borçlar Kanunu, hukuki işlemlerde güven ilkesi sebebiyle kural olarak yalnız beyan yanılmasını esaslı yanılma saymıştır. Bununla birlikte Kanun koyucu, hakkaniyet ve adalet duygularını dikkate alarak istisnai hâllerde saik yanılmasını da kabul etmiştir. Gerçekten, Türk Borçlar Kanunu hukuken önem arz eden saik yanılmasını üç hâlde düzenlemiştir. Bunlar; temel yanılma, aldatma ve gabin hâlleridir (Eren, s.394). Esaslı hata 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda tanımlanmadığı gibi, 818 sayılı Borçlar Kanunu’nda da esaslı hataya yönelik bir tanıma yer verilmemiştir. Ancak Kanunun 24. maddesinde esaslı hatayı belirlemeye yarayacak bazı dayanaklara yer verilmiştir. Doktrinde yazarlar esaslı hatayı şöyle tarif etmektedirler: “İrade ile beyan arasındaki fark beyan sahibi tarafından bilinseydi, beyanda bulunmayacağı kabul edilebilecek derecede önemli ise yanılma esaslıdır.” (Tunçomağ, s.337).TBK. m. 31/I bent 5’e göre yanılan, yapmak istediği sözleşmede gerçekte üstlenmek istediğinden önemli ölçüde çok veya gerçekte istediğinden önemli ölçüde az bir karşı edim için iradesini açıklamış ise, bu hâlde de esaslı beyan yanılması söz konusu olur. Miktarla yanılmanın gerçekleşmesi için gerçekte istenen miktarla sözleşmede fiilen kararlaştırılan miktarın önemli ölçüde birbirinden farklı olması gerekir. Buna karşılık borçlanılan edim veya karşı edimin değeri üzerindeki yanılma, miktarlar istenilene uymaktaysa, buraya girmez. Değer yanılması, ilke olarak saik yanılmasıdır (Eren, s.401).”

5. SÖZLEŞME BEDELİNİN TAMAMININ ÖDENMEMİŞ OLMASI NEDENİYLE BORÇLUNUN TEMERRÜDÜ HÜKÜMLERİNE DAYALI OLARAK SÖZLEŞMEDEN DÖNDÜĞÜMÜZÜ DE BEYAN ETMEKTEYİZ :

- 5.1. Taraflar arasındaki sözleşmenin “Sözleşme Bedeli” başlıklı maddesi uyarınca davalı 3.920.000 TL satış bedelinin 1.420.000 TL’lik kısmı “dava hakkında verilecek olumlu kararın kesinleşmesini müteakip en geç bir ay içerisinde devredenlere nakden ve defaten ödenecektir” hükmünü amirdir.
- 5.2. İlgili dava dosyasından da görüleceği üzere Akşehir Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 2016/331 Esas ve 2021/68 Karar sayılı kararı Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 2021/14053 Esas ve 2022/6945 Karar sayılı kararı ile 19.04.2022 tarihinde düzeltilerek onanarak kesinleşmiştir. **(EK-6)** Buna karşın davalı bakiye satış bedelini aradan geçen 1 yıla yakın süreye rağmen halen ödememiştir. Bu durumda davalının borcunu ifa edileceği tarih sözleşmede birlikte belirlenmiş olması nedeniyle TBK m. 117/f. 2 uyarınca borçlu temerrüdüne düştüğünde şüphe yoktur. Ayrıca sözleşmede açıkça “en geç” ifadesi kullanılmakla bir kesin vade kararlaştırılmış olduğu (TBK m. 124/b. 3) da sabittir. Yine borçlunun 1 yılı aşkın süre boyunca ödeme yapmaktan kaçınması yahut ödeme için sözleşmede olmayan İbraname imzalanması koşulu ileri sürmesi de kendisine ayrıca bir mehil vermesinin etkisiz olacağını ortaya koyduğundan (TBK m. 124/b. 1) bu dava dilekçemiz ile 23.09.2016 tarihli sözleşmeden TBK m. 125/2 uyarınca döndüğümüzü de beyan etmekteyiz.
- 5.3. Sözleşmeden dönme ile birlikte taraflar karşılıklı ifa yükümlülüklerinden kurtulup, daha önce ifa ettikleri edimleri geri isteyebileceklerinden bu dava kapsamında davalıdan kendisine temlik edildiği varsayımında mülkiyet hakkının karşılığı olarak kendisine ödenen 45.223.304, 22 TL ve faizinin, müvekkillerimize ödenen 2.500.000 TL mahsup edildikten sonra bakiye tutarının müvekkillerimize ödenmesi kanuni bir zorunluluktur. (TBK m. 125/f. 3)

Anadoluhisari Mah. Sine Sok. No:24, 34810, Beykoz / İstanbul

☎ +90 (216) 332 32 74 📠 +90 (216) 332 32 76

www.akdanis.av.tr

6. ZİLYETLİK DEVİR SÖZLEŞMESİNİN İŞLEM TEMELİ ÇÖKMÜŞTÜR

- 6.1. Bilindiği üzere işlem temelinin çökmesi sözleşme kurulurken tarafların öngördükleri denge ya da tasarımlarının, yine sözleşme kurulurken öngöremedikleri bir nedenle sonradan bozulmasıyla ortaya çıkan bir ifa engelidir. Karşılıklı sözleşmelerde edimler arası dengenin olağanüstü gelişmeler yüzünden altüst olması halinde işlem temeli çökmüş kabul edilir. Bu durumda sözleşme taraflardan biri için artık özveri sınırının aşılması anlamına geleceğinden hâkimin müdahalesi gündeme gelecektir

Yargıtay 3. HD 02.03.2017 T., 2016/14113 E., 2017/2455 K. Sayılı İlamı:

“Ayrıca, BK.19 (TBK 26) ve 20. (TBK 27.) maddelerine aykırı bulunmayan karşılıklı sözleşmelerde, edimler arasındaki denge umulmadık gelişmeler yüzünden bozulacak olursa, güven sorumluluğu ve ivazsız iktisabın korunmazlığı ilkesi (TMK 2) gereğince sözleşme koşulları değişen maddi koşullara uyarlanır. Buna göre, sözleşenlerin eğer gelişmeleri baştan kestirebilselerdi, sözleşmeyi bambaşka koşullarla kurmuş olacakları söylenebiliyorsa, ayrıca beklenmeyen gelişme yüzünden sözleşmeye baştan kararlaştırılmış koşullarla olduğu gibi katlanmak taraflardan biri için özveri sınırının aşılması anlamına geliyorsa, nihayet yasal ve sözleşmesel risk dağılımı çerçevesinde taraflardan sözleşmeye baştan kararlaştırmış koşullarla bağlı kalmaları beklenmiyorsa, sözleşmeye hakim müdahalesi gündeme gelir”.

- 6.2. Mevcut olayda da taraflar arasındaki Sözleşme’nin geçerli surette kurulduğu bir an için kabul edilecek olsa dahi Akşehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2021/68 nolu kararı ile birlikte Sözleşme ile kurulmuş olan denge, Müvekkillerimizden katlanmaları dürüstlük kuralına göre beklenemeyecek derecede Davalı lehine bozulmuştur. Müvekkillerimiz ilgili mahkeme kararı ile yalnızca taşınmazın çıplak mülkiyetinin değil, üretim masrafları ile birlikte bir tazminat hesaplaması yapılarak Davalıya ödeneceğini bilselerdi, Yargıtay kararlarında belirtildiği üzere Sözleşme’yi bambaşka koşullarda kuracaklarında hiç şüphe yoktur. Bu durumda Müvekkillerimizden sözleşmeye bağlı kalmaları dürüstlük kuralı gereği beklenemez.

7. MÜVEKKİLLER İLE DAVALI ARASINDA İMZALANAN SÖZLEŞME BİR ALACAK TEMLİKİ DEĞİLDİR. BU SEBEPLE DAVALI TARAFINDAN YAPILAN TAHSİLAT SÖZLEŞME KAPSAMI DIŞINA ÇIKMAKTADIR :

- 7.1. Hiçbir şekilde kabul anlamına gelmemekle birlikte, şayet Sayın Mahkeme Sözleşme’nin geçersiz olduğuna kanaat getirmez ise de yine Davalının yukarıda anılan tutarda tazminata hak kazanması mümkün değildir. Sözleşme içeriği incelendiğinde görüleceği üzere Sözleşmenin konusu zilyetlik devri olup alacak temlikine ilişkin bir hüküm içermemektedir. Sözleşme’nin “Sair Şartlar” başlıklı 4. maddesi uyarınca, idarenin yeni bir kıyı kenar çizgisi belirleyerek Taşınmaz’ı bu kıyı kenar çizgisi içerisinde göstermesi durumunda, Müvekkillerin idare aleyhine yeni bir dava açarak bu davayı davalıya temlik edeceklerini ve bu dava neticesinde hükmedilebilecek tazminatın davalıya ait olacağı hususunda mutabık kalmıştır. **Her ne kadar, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 04/01/2019 tarihli ve 1315 sayılı makam olurlarına istinaden yeni bir kıyı kenar çizgisi belirlenmiş olsa da Müvekkillerin bu durumdan hiçbir şekilde haberi olmamış, bu karar sonrasında Müvekkiller, tazminat talepli ayrıca bir dava ikame etmemişlerdir. Bu sebeple, somut uyuşmazlığa konu olan ve Sözleşme uyarınca açılan davanın ıslah edilmesi suretiyle Davalı tarafından tahsil edilen tutar, Sözleşme kapsamı dışında kalmaktadır.** Bu nedenle, 45.223.304,22 TL ve işlemiş faizinin, Müvekkillere ödenmiş olan 2.500.000,00 TL’den mahsup edildikten sonra, denkleştirici adalet ilkesi gereği ilk ödeme tarihindeki alım gücüne de ulaştırılmak sureti ile güncellenecek değer üzerinden Müvekkillere ödenmelidir.

HUKUKİ SEBEPLER : TBK, TMK, HMK ve sair mevzuat.

HUKUKİ DELİLLER : Yargıtay Kararları, Keşif, Yemin, Tanık, Uzman Görüşü, Bilirkişi İncelemesi ile karşı tarafın delillerine karşı delil gösterme hakkımız saklı kalmak kaydıyla her türlü delil.

EKLER :

Anadoluhisarı Mah. Sine Sok. No:24, 34810, Beykoz / İstanbul

+90 (216) 332 32 74 +90 (216) 332 32 76

www.akdanis.av.tr

EK-1: 23/09/2016 Tarihli ve 3.920.000,00 TL Bedelli Zilyetlik Devir Sözleşmesi
EK-2: Davalı Hayrettin Atalay Tarafından Hazırlanan İbraname
EK-3: Akşehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 26/02/2021 T. 2016/331 E. 2021/68 K. Sayılı İlamı
EK-4: Davalı Hayrettin Atalay 08/02/2019 Tarihli Bilirkişi Raporuna İtiraz Dilekçesi
EK-5: Akşehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 16/09/2019 Tarihli Bilirkişi Raporu
EK-6: Akşehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/331 E., 21/05/2022 Tarihli Kesinleşme Şerhi
EK-7: Vekâletnameler

NETİCE ve TALEP : Yukarıda arz ve izah edilen gerekçeler uyarınca, Sayın Mahkemenizce re'sen gözetilecek hususlara ve fazlaya ilişkin her türlü dava ve talep hakkımız saklı kalmak kaydıyla;

1. HMK madde 111 uyarınca terditli olarak ikame edilen **HAKLI DAVAMIZIN KABULÜNE**,
2. Davalının haksız ve sebepsiz şekilde kazanımına konu olan 45.223.304,22 TL ve işlemiş faizinin, geçersiz Sözleşme kapsamında Müvekkillere ödenmiş olan 2.500.000,00 TL'den mahsup edildikten sonra, denkleştirici adalet ilkesi gereği ilk ödeme tarihindeki alım gücüne de ulaştırılmak sureti ile güncellenecek değer üzerinden **MÜVEKKİLLERE ÖDENMESİNE**,
3. Şayet Sayın Mahkemeniz aksi kanaatte ise, yukarıda madde 5 ve 6 kapsamındaki açıklamalarımız nazara alınarak sözleşmeden döndüğümüzü beyan eder, sözleşmeden dönmemizin sonucu olarak TBK 125/f.3 uyarınca 45.223.304,22 TL ve işlemiş faizinin, Müvekkillere ödenmiş olan 2.500.000,00 TL'den mahsup edildikten sonra, denkleştirici adalet ilkesi gereği ilk ödeme tarihindeki alım gücüne de ulaştırılmak sureti ile güncellenecek değer üzerinden **MÜVEKKİLLERE ÖDENMESİNE**,
4. Şayet Sayın Mahkemeniz aksi kanaatte ise, yukarıda madde 7 kapsamındaki açıklamalarımız nazara alınarak 45.223.304,22 TL ve işlemiş faizinin, Müvekkillere ödenmiş olan 2.500.000,00 TL'den mahsup edildikten sonra, denkleştirici adalet ilkesi gereği ilk ödeme tarihindeki alım gücüne de ulaştırılmak sureti ile güncellenecek değer üzerinden **MÜVEKKİLLERE ÖDENMESİNE**,
5. Yargılama giderleri ve vekâlet ücreti masraflarının **DAVALI ÜZERİNE BIRAKILMASINA**

karar verilmesini, vekaleten saygılarımızla arz ve talep ederiz.22/05/2023

Davacılar Vekili
AK DANIŞ AVUKATLIK ORTAKLIĞI
Adına
Av. Ali Emre AK