

AKŞEHİR ASLİYE 1. HUKUK MAHKEMESİ SAYIN HÂKİMLİĞİ'NE

DOSYA NO:2023/329

Cevap Veren
(Davalı)

: Hayrettin ATALAY (TCKN:15181151014)
Cumhuriyet Mah. Cumhuriyet Meydanı 2/7 Polatlı/ANKARA

Vekili

: Av. Aslan ERDOĞAN
Korkut Reis Mah. İlkiz S. No:16/4 Sıhhiye/ANKARA

Davacılar

: 1) GültuğARITAMUR (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: 55282214038)
14) Tuncay GÖKSEL (TCKN: 28537681752)
15) Gültuğ Aksoy ERKUT (56560171674)
16) Mehmet KÜÇÜK (TCKN: 19862394844)
17) Mine KONAĞCI (TCKN: 37801617700)
18) Bike KÜÇÜK (TCKN: 19844395418)

Vekili

: Ak Danış Avukatlık Ortaklığı (VKN: 011249155)
Anadoluhisarı Mah. Sine S. No:24 Beykoz/İSTANBUL

Konu

: Davaya karşı cevaplarımızın sunulmasıdır.

T. Tarihi

: 01 Haziran 2023

DAVAYA KARŞI CEVAPLARIMIZ

Müvekkil aleyhine açılan işbu dava haksız ve yersizdir. Haksız ve yersiz davanın reddine karar verilmesini talep ediyoruz. Şöyle ki:

1) Dava dilekçesinde de belirtildiği üzere, Konya ili, Tuzlukçu ilçesi, Pazarkaya Çiftlik Mevkiinde kâin, 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 yüz ölçüme sahip taşınmazların; 1980 yılında başlayan kadastro çalışmaları sırasında teknik elemanlarca zemine uygunluğu tespit edilmiş, ancak; Akşehir Gölünün taşması sonucu taşınmazların bir kısmı sular altında kaldığı için sadece 9.115,671,00- m2 lik kısmı tapuya bağlanarak 211 cilt, 35 ve 36. sayfalarında kayıtlı 858 numaralı parselde taşınmıştır.

2) Tevhid edilerek 858 numaralı parselde taşınan taşınmaz daha sonra ifraz edilerek 1356- 1357- 1358- 1359- 1360- 1361- 1362- 1366- 1367- 1368- 2022 ve 2024 numaralı müstakil parsellere ayrılmıştır.

Müstakil parsellere ayrılan taşınmazlardan 1356- 1357- 1358- 1359- 1360- 1361- 1362- 2022 ve 2024 parsel numaralı taşınmazlar davacılar tarafından 25.02.2008 tarihinde müvekkilim Hayrettin ATALAY'A; 1366- 1367 ve 1368 parsel numaralı taşınmazlar da yine davacılar tarafından 30.05.2008 tarihinde Cüneyt ATALAY'A satılmıştır.

Halen müvekkilimin mülkiyetinde bulunan 1356- 1357- 1358- 1359- 1360- 1361- 1362 ve 2024 parsel sayılı taşınmazlar ile Cüneyt ATALAY'IN mülkiyetinde bulunan 1366 parsel sayılı taşınmaz yeni ada ve parsel numarası almıştır. Delillerimiz arasında bildireceğimiz yeni ada ve parsel numaraları belirtilmek suretiyle tapu kayıtlarının tedavülleri ile birlikte Tuzlukçu Tapu Sicil Müdürlüğü'nden celbine karar verilmesini talep ediyoruz.

3) Akşehir Gölünün taşması sonucu, sular altında kaldığı için tapulama harici bırakılan kısmın da kadastrasının yapılarak adlarına tesciline yönelik malikler tarafından Kadastro Genel Müdürlüğü ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığına yapılan başvurulardan bir sonuç alınamaması üzerine malikler tarafından Maliye Hazinesi aleyhine Akşehir Asliye 1. Hukuk Mahkemesinin 2009/668 esasında kayıtlı tazminat davası açılmıştır. Davanın reddine ilişkin kararın Yargıtayca bozulması üzerine aynı mahkemenin 2013/1 esasına kaydedilen davanın yapılan yargılama sırasında mahallinde keşif yapılmış, bilirkişiler tarafından arazinin yüz ölçümü 6.023,240,66- m2 olarak tespit edilmiş, bu miktarın 1.123,641.07- m2 lik kısmının kıyı kenar çizgisi içerisinde; 4.899,599,59-m2 lik kısmının ise, kıyı kenar çizgisi dışında kaldığı belirlenmiştir. Mahkemece; bilirkişi raporu doğrultusunda 1.123,641,07- m2 lik kısım için tazminat ödenmesine, fazlaya ilişkin talebin reddine, sair hakların saklı tutulmasına karar verilmiştir. Karar, Yargıtay ilgili hukuk dairesince düzeltilerek onanmıştır. (2013/1 Esas sayılı dosyanın Akşehir Asliye 1. Hukuk Mahkemesinden celbini talep ediyoruz)

4) Kararın kesinleşmesi üzerine kendi adına asaleten, diğer malikleri temsilen hareket eden maliklerden Nahit KÜÇÜK'ÜN; müvekkilim Hayrettin ATALAY'I arayarak "tapulama harici olup, kıyı kenar çizgisi dışında kalan 4.899,599,59-m2 lik taşınmazı satmak istediklerini, bu taşınmazın müvekkilime davacılar tarafından 25.02.2008 tarihinde satılan taşınmazlar ile sınırdaş olması sebebiyle ilk teklifi kendisine yaptıklarını" söylemiştir. "Teklife memnun olduğunu" ifade eden müvekkilim, taşınmazın kendisine ait olan araziler ile sınırdaş olması sebebiyle Nahit KÜÇÜK'E "yüz yüze görüşme" teklifinde bulunmuştur.

5) Davacılarından Mehmet KÜÇÜK'ÜN de hazır bulunduğu yüz yüze görüşmede, öncelikle taşınmazın satış bedeli üzerinde müzakere yapılmıştır. Satıcının talebi ile alıcının karşı teklifi üzerinde yapılan pazarlık sonucu taraflar 3.920.000,00-TL üzerinde mutabık kalmışlardır.

Ancak, bu satışın nasıl gerçekleşeceği konusunda ciddi tereddütler hâsıl olmuştur. Zira, tapulama harici kalan taşınmazın tapu kaydının bulunmadığı, eski tapuların da hukukî işleme esas olma özelliğini yitirdiği bilinmektedir.

"Bu gerçekten hareket ile nasıl bir yol izleneceği konusu müzakere edilerek tartışılmış ve sonuçta "anılan taşınmaz ile ilgili malikler tarafından ait olduğu mahkemede tapu tescil davası açılması, açılan davanın Hayrettin ATALAY'A temlik edilmesi, yargılama aşamasında taşınmazın kamulaştırılması veya kamulaştırmaz el atılması ya da yeni bir kıyı kenar çizgisi geçirilmesi sebebiyle tescilin mümkün olmaması halinde belirlenecek kamulaştırma veya kamulaştırmaz el atma bedelinin ya da kıyı kenar çizgisi sebebiyle takdir edilecek tazminatın tamamının Hayrettin ATALAY'A ait olacağına"

"tazminat ya da kamulaştırma bedelinden satıcılar tarafından herhangi bir hak talebinde bulunulmayacağına dair gayri kabili rücu şartıyla Zilyetlik Devir Sözleşmesi düzenlenmesi, bu konuda; diğer hissedarların 1932 Akşehir doğumlu, Ebubekir oğlu 198 953 937 60 TC kimlik numaralı Nahit KÜÇÜK'E düzenleme şeklinde vekâletname vermeleri" kararlaştırılmıştır.

6) Varılan mutabakat üzerine hissedarlardan Bergüzar Gömeç, Gültug Arıtamur, Nuran Küçük, Güngör Küçük, Vedia Oral, Mehmet Küçük, Tanju Yavuz, Münire Emel Aksoy, Hülya Şençelebi, Vezime Küçük, Ömer Yavuz Gömeç, Selim Gömeç ve Gültuğ Aksoy Erkut tarafından Nahit KÜÇÜK'E; Kadıköy 15. Noterliğinin 15 Haziran 2016 tarih ve 10182 yevmiye numaralı vekâletnamesi;

Hissedarlardan Oktay Aksoy ve Aybar Aksoy tarafından Nahit KÜÇÜK'E; Kadıköy 15. Noterliği'nin 28 Haziran 2016 tarih ve 11248 yevmiye numaralı vekâletnamesi; hissedarlardan Tuncay Göksel tarafından Nahit KÜÇÜK'E; Gaziantep 2. Noterliğinin 20 Haziran 2016 tarih ve 09897 yevmiye numaralı vekâletnamesi; verilmiştir.

7) Nahit KÜÇÜK tarafından kendisine asaleten Tuncay Göksel'e vekâleten Akşehir 1. Noterliği'nin 11 Ağustos 2016 tarih ve 9151 yevmiye numaralı vekâletnamesi ile Kadıköy 15. Noterliği'nin 15 Haziran 2016 tarih ve 10182 yevmiye numaralı ve 28 Haziran 2016 tarih ve 11248 yevmiye numaralı vekâletnamelerine istinaden müvekkillerine vekâleten Akşehir 1. Noterliğinin 11 Ağustos 2016 tarih ve 9150 yevmiye numaralı vekâletnamesi ile Av. Mustafa GÖKYAR vekil tayin edilmiştir.

(Akşehir Asliye 2. Hukuk Mahkemesinin 2016/331 esasında kayıtlı dava dosyasında mevcut olan vekâletnameler, bilahare ibraz edilecek delil dilekçesi ekinde sunulacaktır.)

8) Diğer hissedarlar tarafından Nahit KÜÇÜK'E; kendisine asaleten diğer hissedarlara vekâleten Nahit KÜÇÜK tarafından da Av. Mustafa GÖKYAR'A verilen vekâletnamelerin tamamında:

"Konya İli, Akşehir İlçesi, Pazarkaya Köyü, Çiftlik Mevkiinde" kâin Akşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 7.4.1975 tarih ve 11- 12- 13- 14- 15- 16 ve 17 sıra numarasında kayıtlı, toplam 15.638,659-m2 yüz ölçüme sahip taşınmazların; Konya İli, Tuzlukçu İlçesi, Pazarkaya Köyü, Çiftlik mevkiinde kâin tapunun Cilt:211, Sayfa:35 ve 36 da kayıtlı 858 numaralı parseline taşınarak tevhit edilip tek parça haline getirilmesinden sonra murisimden bana intikal eden, ancak; kadastro çalışmaları sırasında Akşehir Gölünün taşması sonucu bir kısmının sular altında kalması sebebiyle kadastrosu yapılamayan ve bilahare açılan dava sonunda verilen Akşehir 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 20.01.2014 tarih ve 2013/1 E-2014/34 K sayılı Yargıtay'ca da onanmak suretiyle kesinleşen kararıyla idarece düzenlenen kıyı kenar çizgisi dışında kaldığı tespit edilen 4.899.599,59- m2 lik yüz ölçüme sahip taşınmazda bulunan ve halen malik ve zilyetliğimde olup, tasarrufum ettiğim hissem üzerinde sahip olduğum zilyetlik ve tüm tasarruf haklarımı Emine'den olma 23.04.1971 Polatlı doğumlu Ali Osman oğlu 15181151014 T.C. kimlik numaralı Hayrettin ATALAY'A dilediği bedel üzerinden devretmeye, devir bedelini peşin veya taksitler halinde almaya, devre ilişkin gayri kabili rücu şartıyla zilyetlik devir sözleşmesi düzenlemeye, düzenlenecek sözleşmeye "ölümüm halinde sözleşmenin tüm mirasçılarımı bağlayacağına" "İdare tarafından yeni bir kıyı kenar çizgisi belirlenmesi sebebiyle tapunun alınmasının mümkün olmaması halinde Hazine aleyhine tazminat davası açılmasına, açılan davanın devralan Hayrettin ATALAY'A temlik edilmesine, yargılama sonunda hüküm altına alınacak tazminatın, bu arada taşınmazın kamulaştırılması veya kamulaştırmaz el atılması halinde kamulaştırma bedelinin veya el atmadan doğacak tazminatın devralan Hayrettin ATALAY'A ait olacağına. bu tazminatlardan veya kamulaştırma bedelinden herhangi bir talepte bulunulmayacağıma" dair hükümler konulmasına;

"ayrıca; devralan Hayrettin ATALAY ile birlikte Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Tapu kadastro Konya V. Bölge Müdürlüğü ve Konya İl Müdürlüğü nezdinde gerekli tapulama, kadastro ve tescil işlemlerini mümkün olduğu takdirde devralan Hayrettin ATALAY adına yaptırmaya, olmadığı takdirde adıma oluşacak kadastro tapularına konu taşınmaz veya taşınmazların ait olduğu Tapu Sicil Müdürlüğünde devralan Hayrettin ATALAY adına satışını yaparak ferağını vermeye, idarî yönden tapu alınmasının mümkün olmaması halinde ait olduğu mahkeme nezdinde tapu tescil davası açmaya, açılan davayı bütün hak ve mükellefiyetleri ile birlikte devralan Hayrettin ATALAY'A temlik etmeye, gerektiğinde Hayrettin ATALAY'IN da davayı başkalarına temlik etmeye yetkili kılınmasına" dair özel yetkiler verildiği görülmektedir.

8) Av. Mustafa GÖKYAR tarafından açılan tescil davası Akşehir Asliye 2. Hukuk Mahkemesinin 2016/331 esasına kaydedilmiştir. Vekâletnamelerde yer alan taahhüt ve yetkiye istinaden 22.03.2017 tarihli ilk celsede, ibraz edilen temlik sözleşmesine istinaden duruşmada hazır olan Nahit KÜÇÜK ile tüm davacıların vekili Av. Mustafa GÖKYAR tarafından "DAVAYI TÜM SONUÇLARIYLA BİRLİKTE HAYRETTİN ATALAY'A TEMLİK EDİYORUZ. HMK. 125/SON MADDESİ GEREĞİNCE BİZİM GÖREVİMİZ BİTMEKTEDİR. DAVA HAYRETTİN ATALAY TARAFINDAN TAKİP EDİLECEKTİR. BU SEBEPLE DAVADAN ÇEKİLİYORUZ" diyerek davayı; imzaları ile teyit ettikleri bu beyan doğrultusunda, duruşmada hazır bulunan müvekkilime temlik etmişlerdir. Mahkemece; davalılar vekillerinin, ibraz edilen temlik sözleşmesine karşı beyanları alındıktan sonra temlik konusunun yeniden resen belirlenecek ön inceleme duruşmasında karara bağlanmasına karar verilmiştir. Yeniden belirlenen 30.06.2017 tarihli ön inceleme duruşmasında verilen ara kararının 1. maddesinde "Davacı taraftaki temlik beyanlarının kabulü ile temlik alan Hayrettin Atalay'ın davacı sıfatıyla davacı tarafta yer almasına" karar verilmiştir. (2016/331 Esas sayılı dava dosyasının Akşehir Asliye 2. Hukuk Mahkemesinden celbini talep ediyoruz.)

Akşehir Asliye 2. Hukuk Mahkemesinin 2016/331 esasında kayıtlı davanın bu aşamalardan geçerek açıldığı ve açılma amacının da "davanın Hayrettin ATALAY'A temlik edilmesi olduğu" halde; dava dilekçesinin 2. sayfasının 1.3. maddesinde, sanki bu aşamalardan hiç geçilmemiş de "davacılar kendiliklerinden böyle bir dava açmışlar, her nasılsa; Hayrettin ATALAY' da bu davadan haberdar olmuş, taşınmazı ben satın almak istiyorum, davayı bana temlik edin" demiş, onlar da bu talebi kabul etmişler ve taraflar arasında zilyetlik devir sözleşmesi düzenlenmiş.

Hiçbir somut delile ve mesnede dayanmayan bu mücerret iddianın; resmî nitelikte düzenlenen vekâletnamelerde davacılara ait beyanlar ve ifadeler ile taban tabana zıt olduğu açıkça görülmektedir.

9) Dava dilekçesinin 2. sayfasının 1.4. maddesinde ileri sürülen iddialar da mevcut gerçek ile taban tabana zıttır. Zira, 2016/331 esas sayılı dava müvekkilime temlik edilmiş VE DAVACILAR; 22.03.2017 TARİHLİ CELSEDE İMZALI BEYANLARI İLE DAVADAN ÇEKİLMİŞLERDİR. HMK. 125/son maddesine göre "davayı devralmış olan kişi, görülmekte olan davada davacı yerine geçer ve dava kaldığı yerden itibaren devam eder." Bu hükme göre, müvekkilim davayı devralmış ve davacı yerine geçmiştir. Davayı temlik ederek DAVADAN ÇEKİLEN davacıların, artık davada taraf sıfatları kalmadığı için mahkeme tarafından kendilerine herhangi bir tebligat yapılması söz konusu olamaz.

Ancak, her ne kadar davadan çekilmiş olsalar da, davacılar adına aile büyüğü olarak taşınmazın müvekkilime satımını üstlenen Nahit KÜÇÜK; rahmetli oluncaya kadar davanın her aşamasından haberdar edilmiştir. Sağlığında, kendisine "dava konusu taşınmazın yeni belirlenen ve fakat henüz kesinleşmeyen, ancak; kesinleşir ve taşınmaz kesinleşen kıyı kenar çizgisi içerisinde kalır ise, davanın tazminata dönüşebileceği" bilgisi de verilmiştir.

Nahit KÜÇÜK'ÜN vefatından sonra da tarafımdan takip edilen davanın her aşaması hakkında Mehmet KÜÇÜK'E bilgi verildiği gibi, davanın 03.02.2021 tarihinde tazminat ile sonuçlanarak karara çıktığı, daha sonra Maliye Hazinesi tarafından istinaf kanun yoluna gidildiği, sonra da temyiz edildiği bilgileri de verilmiştir. Ayrıca, tarafımdan yerel mahkemenin 03.02.2021 tarihli gerekçeli kararı da Mehmet KÜÇÜK'E WhatsApp üzerinden gönderilmiştir.

Kararın, Yargıtayca onanarak kesinleşmesi üzerine; ödeme konusunda 23 Mayıs 2022 tarihli dilekçe ve ekleri ile Akşehir Maliye Hazinesine müracaat edilmiştir.

Akşehir Maliye Hazinesi "2019 yılında Milli Emlak'ın; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlanması sebebiyle ödemenin Konya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından yapılması gerektiğinden" bahisle; talep dilekçesi ve eklerini Konya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne, İl Müdürlüğü tarafından da talep dilekçesi ve ekleri Bakanlığa gönderilmiştir. "ilgili kalemde ödenek bulunmadığını" belirten Bakanlık "ek bütçenin çıkmasını bekliyoruz" demiştir. Ek bütçenin yasalaşp, Resmi Gazetede yayınlanmasından sonra Bakanlık "Cumhurbaşkanlığından ödenek beklendiğini" ifade etmiştir. 2022 yılı Kasım ayında Bakanlık; beklediği ödenek geldiği halde, ödeme yapılmasını geciktirmiştir. Nihayet, Bakanlık; 30.12.2022 günü ödeme emrini düzenlemiş, ancak, para müvekkilin hesabına 2023 Ocak ayının ilk haftasında geçmiştir.

Yukarıya dikte edilen olayların tamamından an be an Mehmet KÜÇÜK haberdar edilmiştir. Zira, Mehmet KÜÇÜK "diğer hissedarların parayı ne zaman alacağız diyerek" kendisini rahatsız ettiklerini beyan ettiğinden, bu gelişmelerden haberdar olması ve diğer hissedarları bilgilendirmesi amaçlanmıştır.

Yukarıda da belirttiğimiz üzere İMZALI BEYANLARI İLE TEYİT EDEREK DAVAYI MÜVEKKİLİME TEMLİK EDEN VE DAVADAN ÇEKİLEN DAVACILARIN ARTIK 2016/331 ESAS SAYILI DAVADA TARAF SIFATLARI BULUNMADIĞI HALDE, KENDİLERİNİ ASİL OLARAK TARAF SIFATINI HAİZ GÖRMELERİ USUL HÜKÜMLERİNE GÖRE MÜMKÜN DEĞİLDİR.

9) Paranın banka hesabına geçmesi üzerine, müvekkilim; 16 Ocak 2023 günü Mehmet KÜÇÜK'Ü arayarak İstanbul'a gelip, bakiye borcunu sözleşme şartları doğrultusunda ödeyeceğini bildirmiştir. "Buyrun, gelin" denilmesi üzerine, müvekkilim; 17 Ocak 2023 günü İstanbul'a giderek Mehmet KÜÇÜK ve diğer hissedarlardan bir kısmının da hazır bulunduğu bir ortamda bir araya gelmişlerdir.

Dava dilekçesinde EK:1 olarak ibraz edildiği ifade edilen Zilyetlik Devir Sözleşmesinin "sözleşmenin bedeli" başlığı altında düzenlenen maddenin son paragrafında yer alan "yukarıda zikredilen her iki ödemenin gecikmesi halinde ödeme tarihindeki ÜFE + TÜFE ortalaması esas alınarak gecikme farkı ödenecektir" şartına istinaden hesaplama yapılarak, ibraname karşılığında gerekli ödemeyi yapacağını söyleyen müvekkilimin bu talebi (dava dilekçesinde de belirtildiği üzere) davacılar tarafından kabul edilmeyince, müvekkilim de ödeme yapmamıştır.

Dava dilekçesinde "davalının ibra anlaşması yapılması şartıyla ödeme yapma konusundaki ısrarından" söz edildiği görülmektedir. Ne yani, müvekkilim, ibraname düzenlenmeden, hiçbir belge almadan o kadar parayı davacıların masasına bırakıp, gelse miydi? Müvekkilimin; ibraname karşılığı ödeme yapacağını beyan etmesinden daha tabi bir şey olamaz. İbraname konusunu gündeme getirme amacının, davanın safahatı ve akıbeti hakkında önceden bilgi sahibi oldukları halde, sanki hiç haberleri yokmuş da, ilk defa haberdar oluyorlarmış gibi esrarengiz bir hava ve durum yaratmaya yönelik beyhude bir çaba olduğu anlaşılmaktadır.

10) Taşınmaz, eğer; kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmamış olsa idi, "dava tescil" ile sonuçlanacaktı. Zira; Yerel Mahkemenin 03.02.2021 tarihli gerekçeli kararının 7. sayfasında "Tüm dosya kapsamı bir bütün olarak değerlendirildiğinde" başlığı altında "davacının temlik aldığı dosyada, taşınmazın kıyı kenar çizgisi içerisine alınması sebebiyle idare tarafından mülkiyet hakkına müdahale edildiği" vurgulanmak suretiyle bu hususa işaret edildiği görülmektedir. Bu gerekçe, taşınmaz; idare tarafından kıyı kenar çizgisi içerisine alınmamış olsa idi, davanın tescil ile sonuçlanacağını ortaya koymaktadır.

Dava dilekçesinde; zilyetlik devir sözleşmesi kastedilerek "bir sözleşme ile haksız ve ahlaka aykırı biçimde iktisap edilen bir tazminattan" söz edildiği görülmektedir. Yukarıda ayrıntılı olarak açıklandığı üzere, olay; sadece zilyetlik devir sözleşmesinin düzenlenmesinden ibaret değildir. Haksız ve ahlaka aykırı biçimde elde edilen bir tazminattan da söz edilemez. Gerçekten ortada "haksız ve ahlaka aykırı" bir tutum ve davranış var ise; o da, resmî kayıt ve belgeler ile sabit olan gerçeklere tamamen aykırı beyanlar ileri süren davacıların mahkemeyi yanıltmaya yönelik sergiledikleri bu tutum ve davranışlardır.

11) Türk Medeni Kanununun 706; Türk Borçlar Kanununun 237/1 ve Tapulama Kanununun 26. maddeleri; tapu kütüğünde kayıtlı olan taşınmazların devrine ilişkin hükümler içermektedir. Dava dilekçesinde alıntı yapılan Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin 30.11.2020 tarih ve E.2017/887- K. 2020/7894 sayılı ilamında da "TAPUDA KAYITLI BİR TAŞINMAZDAN" söz edilmektedir.

Dava konusu taşınmazın, daha önce de belirtildiği üzere kadastro çalışmaları sırasında taşınan Akşehir Gölünün suları altında kalması sebebiyle tapulama harici bırakıldığı ve bu sebeple tapu kaydının bulunmadığı, 07.04.1975 tarihli ve 11- 12 - 13- 14 - 15- 16 ve 17 sıra numaralı tapuların da hukuki işleme esas olma özelliğini yitirdiği için dava açma yoluna gidilmiştir. Taşınmazın tapu kaydı mevcut olsa idi, dava açılmasına, açılan davanın Hayrettin ATALAY'A temlik edilmesine hiç gerek kalmadan, doğrudan tapuda gerekli satış işlemi yapılır ve olay da sonlandırılmış olurdu.

12) Dava dilekçesinin 3. sayfasının 2.3 maddesinde ileri sürülen iddialar da tapuda kayıtlı taşınmazları ilgilendirmektedir. Bu iddiaya ilişkin yukarıda yer alan beyanlarımıza atıfta bulunuyoruz.

13) Satış konusunda tarafların mutabık kaldığı, ancak; dava konusu taşınmazın tapu kaydı olmadığı için tescil davası açıldığı, açılan davanın Nahit KÜÇÜK ile diğer tüm hissedarların vekili tarafından vekaletnamelerdeki özel yetkiyi istinaden hüküm ve sonuçları ile birlikte Hayrettin ATALAY'A temlik edildiği, davacıların davadan çekildiği, yargılama aşamasında kamulaştırma, kamulaştırmaz el atma ya da kıyı kenar çizgisi gündeme geldiği takdirde elde edilecek kazınımın tamamının Hayrettin ATALAY'A ait olacağı, temlik eden davacıların bu kazınımlardan herhangi bir talepte bulunmayacakları hususlarında tarafların mutabık kaldığı, satış bedelinin ödenmesi ve sair hususlar ile ilgili olarak yine özel yetkiye istinaden zilyetlik devir sözleşmesi düzenlendiği resmi kayıt ve belgeler ile sabittir. Bu itibarla dava dilekçesinin 3. sayfasının 2.4 maddesinde ileri sürülen iddialara itibar edilmesi mümkün olmadığı gibi, alıntı yapılan Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 24.01.2019 tarih ve E.2018/7902- K. 2019/574 sayılı ilamına konu olay ile de bir bağlantısı bulunmamaktadır.

13) Ortada; ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan bir sözleşme yoktur ki, geçersiz olsun. Dava dilekçesinde "satışı üstlenen rahmetli Nahit KÜÇÜK'ÜN; sanki yöreyi ve taşınmazın özelliklerini bilmeyen biri" gibi takdim edildiği görülmektedir.

Oysa, Akşehir'in yerlisi olan Nahit KÜÇÜK ve diğer davacılar, yöreyi ve taşınmazın özelliklerini çok iyi bilen insanlardır. Çünkü, müvekkilim ile Cüneyt ATALAY'IN şu an maliki bulundukları taşınmazlar; müvekkilim ve Cüneyt ATALAY'A 2008 yılında Nahit KÜÇÜK ile diğer mirasçılar tarafından satılmıştır.

Kaldı ki, taşınmazın 3.920.000,00-TL olarak belirlenen bedeli de müvekkilim tarafından belirlenmiş değildir. Satışı üstlenen Nahit KÜÇÜK tarafından başlangıçta 4.000.000,00-TL talep edilmiş, yapılan pazarlık sonucu 3.920.000,00- TL de mutabık kalınmıştır.

Aslında, bu rakam o günün şartlarında çok ciddi bir rakam idi. Müvekkilimin; araya başkalarının girmesini istemediğine ilişkin düşüncesini bilen Nahit KÜÇÜK, bu durumu fırsata dönüştürerek 3.920.000,00- TL de ısrar etmiş ve müvekkilim de zorunlu olarak bu rakamı kabul etmek mecburiyetinde kalmıştır.

* Aynı bölgede müvekkilim ile (sanki bilmiyorlarmış gibi akrabası dedikleri) kardeşi Cüneyt ATALAY'A ait olduğu ileri sürülen taşınmazlar; müvekkilime 25.02.2008 ve kardeşi Cüneyt ATALAY'A da 30.05.2008 tarihlerinde bizzat davacılar tarafından satılan taşınmazlardır.

* Müvekkilim ve kardeşi 10 yıla yakın bir süre; bilimsel tarım yapabilecek alet, edavat ve makine ekipmanı kurmaya çalışmışlardır.

* Alet, edavat ve makine ekipmanını kısmen de olsa temin eden müvekkilim ve kardeşi, 2018 yılından itibaren konularında uzman Ziraat Mühendisleri, Jeoloji Mühendisleri ve Su Mühendislerinin yönlendirmesiyle, arazilerin bulunduğu yörede imar ihya çalışmalarına başlamışlardır.

* Bu doğrultuda, Cüneyt ATALAY tarafından Konya Valiliğine müracaat edilerek 21.02.2018 tarihli 3 yıl süreli jeotermal arama izin belgesi alınmıştır. Müvekkilim Hayrettin ATALAY tarafından da su arama faaliyetleri için izinler alınmıştır.

* Alınan izinler doğrultusunda yapılan çalışmalar sonucu 2019 yılından itibaren müvekkilim ve kardeşi tarafından 25.02.2008 ve 30.05.2008 tarihlerinde davacıardan satın alınmış olan taşınmazlarda sulu tarım yapılmaya başlanılmıştır.

* 2016/331 esas sayılı dava dosyasında bulunan 18.01.2019 havale tarihli bilirkişi kurulu raporunda, kuru tarım yapıldığı esastan hareketle taşınmazın değeri; davanın açıldığı 15.08.2016 tarihi itibarıyla 4.360.000,00- TL olarak belirlenmiştir.

* Ayrıca 11.07.2018 tarihinde yapılan keşif sırasında dinlenen mahalli bilirkişi Mustafa ŞAHİN tarafından satış tarihi itibarıyla taşınmazın dekar değerinin 600,00- 800,00- TL; diğer mahalli bilirkişi Hüseyin ÖNEY tarafından da dekar değerinin 800,00- 1.000,00-TL civarında olduğu ifade edilmiştir.

Bilirkişi kurulu tarafından belirlenen bedel ile mahalli bilirkişilerin belirttikleri satış bedelinin, tarafların pazarlık sonucu mutabık kaldığı 3.920.000,00- TL ile benzerlik gösterdiği bir başka ifade ile birbirine yakın değerler olduğu açıkça görülmektedir. (Bu hususa ileride yeniden değinilecektir.)

* Müvekkilim Hayrettin ATALAY ile kardeşi Cüneyt ATALAY tarafından ortaya konulan emek, gerçekleştirilen uzun ve yoğun uğraşlar ve yapılan milyonlarca liralık harcama ve yatırımlardan sonra ortaya çıkan durumdan istifade edilmeye, faydalanılmaya kalkışılması kabul edilemez.

14) Dava dilekçesinde "müvekkilim ve kardeşinin tarımsal faaliyetler ile ilgilenen kişiler oldukları" ileri sürülmüştür. Doğrudur, müvekkilim ve kardeşi; tarımsal faaliyetler ile ilgilenen kişilerdir ve davacılar 25.08.2008 ve 30.05.2008 tarihlerinde satın alınan taşınmazların alım sebebi de tarımsal faaliyet icra etmektir. Mahalli bilirkişilerin belirttikleri rakamlar ile Bilirkişi kurulunun kuru tarım yapıldığı esastan hareketle belirlemiş oldukları bedelin, taraflar arasında kararlaştırılan bedele yakın ve benzer olduğu yukarıda arz ve izah edilmiş idi.

Gerek dava konusu taşınmaza ilişkin tescil davasının açıldığı tarihte ve gerekse zilyetlik devir sözleşmesinin düzenlendiği tarihte, davacılar tarafından müvekkilim ve kardeşine 2008 yılında satışı yapılan taşınmazlarda kuru tarım yapılmıyordu. İmar ve ihya çalışmalarının tamamlanmasından, bir başka ifade ile 2019 yılından sonra sulu tarım yapılmaya başlanmıştır.

Dava dilekçesinde "müvekkilim ve kardeşinin taşınmazın bulunduğu bölge ile yakın ilişki içerisinde olduğu" buna karşılık "DAVACILARIN TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE İLE HİÇBİR İLGİLERİNİN BULUNMADIĞI, TARIMSAL FAALİYETLERE DAİR HERHANGİ BİR BİLGİ VE ÖNGÖRÜLERİNİN OLMADIĞI" ileri sürülerek dürüstlük kuralının suistimal edildiği iddia edilmektedir. Bu iddiaya itibar edilemez. Çünkü, 2008 yılında müvekkilim ve kardeşine satış yapılmıyca kadar Nahit KÜÇÜK önderliğinde, kadastrodan önce 15.638.659,00; kadastrodan sonra da 9.115.671-m2 yüz ölçüme sahip taşınmazlarda davacılar tarafından tarımsal faaliyet icra edilmiştir. Kaldı ki; kendileri Akşehir'in yerlisidir ve yöre hakkında da 2008 yılında Polatlı'dan Akşehir'e gelen müvekkilimden çok daha fazla bilgiye sahiptirler. Hem tarımsal faaliyet icra etmeleri ve hem de 2008 yılında müvekkilim ve kardeşine 9.115.671-m2 lik taşınmazları satmış olmaları davacıların bu konularda deneyimli olduklarını göstermektedir. Bu sebeplerle, dava dilekçesinin bu bölümünde yer alan iddialara itibar edilemez.

Alıntı yapılan Yargıtay HGK. nun 22.05.2013 tarih ve E.2012/1601- K. 2013/752 sayılı ilamına konu olayın, bu olay ile herhangi bir benzerliğinin bulunduğunu söylemek mümkün değildir.

15) Baştan beri arz ve izah edildiği üzere kuru tarım arazisi olarak satışa çıkarılan, ancak; tapu kaydının bulunmadığı ve eski tapunun da hukuki işleme esas olma özelliğini yitirdiği nazara alınarak bir tescil davası açılmasına, açılacak davanın bütün hüküm ve sonuçlarıyla birlikte Hayrettin ATALAY'A temlik edilmesine, yargılama aşamasında kamulaştırma, kamulaştırmaz el atma ya da kıyı kenar çizgisi belirlenmesi halinde nasıl hareket edileceğine dair taraflar arasında mutabakata varıldığı ve varılan bu mutabakat doğrultusunda hareket edildiği nazara alındığında ortada herhangi bir "yanılma" ve "aldatmanın" varlığından söz etmenin mümkün olmadığı görülecektir.

Edimler arasında da herhangi bir orantısızlık bulunduğundan söz edilemez. Zira; kadastro sonrası 858 sayılı parsel taşınan ve daha sonra yapılan ifraz sonucu müstakil parsellere ayrılan 9.115.671-m2 yüz ölçüme sahip taşınmazların tamamı; davacılar tarafından 2008 yılında toplam 2.200.000,00- TL bedel karşılığında müvekkilim ve kardeşine satılmıştır.

Akşehir Asliye 1. Hukuk Mahkemesinin 2013/1 esastan kayıtlı davada ise, kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan 1.123.671,07- m2 yüz ölçüme sahip taşınmaz için 2009 yılında belirlenen toplam değer 297.764,88- TL dir.

Gerek bu değerler, gerek mahalli bilirkişilerin beyanları ve gerekse bilirkişi kurulu tarafından 18.01.2019 havale tarihli raporda tespit edilmiş olan değer; 2016 yılında taraflarca üzerinde mutabık kalınan 3.920.000,00-TL ile mukayese edildiğinde 3.920.000,00-TL nin arazinin gerçek değerinin de üzerinde olduğu anlaşılacaktır.

Bu davanın; diyelim ki, bir şahıs 2016 yılında 200.000,00-TL ye bir taşınmaz satın alsın, aldıktan sonra taşınmazı cazibe merkezi haline getirsin, ekonomik şartların da etkisiyle taşınmaz; 3- 4 yıl sonra 4.000.000,00-TL olsun. Satan şahsın 3- 4 yıl sonra "yanıldım" "aldatıldım" "edimler arasında orantısızlık var" diyerek dava açmasından hiç bir farkı bulunmamaktadır.

16) Zilyetlik devir sözleşmesinin "sözleşmenin bedeli" başlığı altında düzenlenen maddesinin son paragrafında "yukarıda zikredilen her iki ödemenin (1.420.000,00-TL de dâhil) gecikmesi halinde ödeme tarihindeki ÜFE + TÜFE ortalaması esas alınarak gecikme farkı ödenecektir" şartına yer verildiği görülmektedir. Karar 23 Mayıs 2022 tarihinde kesinleşmiştir. Sözleşmedeki hükme göre 1.420.000,00- TL nin 23 Haziran 2022 tarihine ödenmesi gerekmektedir. Ödenmediği takdirde ÜFE + TÜFE ortalamasına göre gecikme faizi ilave edilmesi gerekmektedir. 17 Ocak 2023 tarihinde müvekkilim ÜFE + TÜFE ortalamasına göre gecikme faizi hesaplanarak ibraname karşılığında ödeme yapmak istemiş, ancak davacılar tarafından ödeme kabul edilmemiştir.

Dava dilekçesinde "ödeme için sözleşmede olmayan ibraname imzalanması koşulunun" ileri sürülmesinden bahsedildiği görülmektedir. Bir borç ifa edilirken, borçlunun ibraname talep etmesi için illa sözleşmesinde bu konuda bir hüküm olması mı gerekir. Borç, eğer "çek veya bono" gibi, ödeme yapılırca borçluya iade edilen bir belgeye dayanmıyor ise, borçlunun, sözleşmesinde hüküm olsun veya olmasın ödeme karşılığında ibraname talep etmesi ya da ibraname karşılığı ödeme yapmak istemesi en tabi hakkıdır.

Bu duruma ilişkin Mehmet KÜÇÜK'E Ankara 16. Noterliği aracılığıyla 27.01.2023 tarih ve 01880 yevmiye numaralı ihtarname keşide edilmiş, ancak; ihtarname "adres yanlışlığından" bahisle iade edilmiştir. Fakat daha sonra Mehmet KÜÇÜK'ÜN "bana noterden evrak göndermişsiniz, adreste yanlışlık olduğundan iade edilmiş, evrakı bana WhatsApp'tan gönderebilirsiniz" mesajı üzerine ihtarname Mehmet KÜÇÜK'E WhatsApp' üzerinden gönderilmiştir.

Görüldüğü üzere, ortada iddia edildiği gibi borçlu adına gerçekleşen bir temerrüt bulunmamaktadır. Aksine, alacaklının temerrütü söz konusudur. Ödemeyi kabul etmeyerek temerrüte düşen alacaklının, kendi kusurlu davranışından hareketle sözleşmeden dönme hakkı bulunmamaktadır. Kaldı ki, sözleşmede gecikme olduğu takdirde, sözleşmeden dönüleceğine dair bir hüküm de mevcut değildir. Aksine, gecikmenin müeyyidesi sözleşmede açıkça gösterildiği üzere "ödemenin yapıldığı tarihteki ÜFE + TÜFE ortalamasına göre hesaplanacak gecikme faizidir"

17) Kendi kusurlu davranışlarıyla ödemeyi kabul etmeyerek temerrüte düşen davacıların, gayri kabili rücu şartıyla düzenlenen sözleşmeden dönme hakları bulunmadığından, dava dilekçesinin 5.3. maddesinde ileri sürülen iddiaya itibar edilemez.

18) Zilyetlik devir sözleşmesinin işlem temelinin çöktüğü iddiasına da itibar edilemez. Zira, diğer hissedarlar tarafından Nahit KÜÇÜK'E, Nahit KÜÇÜK tarafından da Av. Mustafa GÖKYAR'A verilen vekâletnameler incelendiğinde görüleceği üzere Zimyetlik Devir Sözleşmesi bir başlangıç değil, bir sonuçtur. İşlem temeli, ayrıntılı olarak düzenleme şeklinde tanzim edilen vekâletnamelerdir. Düzenleme şeklinde tanzim edilen vekâletnamelerde de neler yapılacağı ayrıntılı olarak belirtilmiştir. Bu itibarla, ortada hâkimin müdahalesini gerektirecek bir durumun bulunduğu söz edilemez.

19) Sözleşme ile kurulan dengenin sonradan davalı lehine bozulduğu iddiasına gelince, işbu dilekçenin muhtelif yerlerinde de belirttiğimiz üzere; davacılar tarafından 28.02.2008 ve 30.05.2008 tarihlerinde müvekkilim ve kardeşine yapılan 9.115.671,00-m2 lik taşınmazların satış bedeli, 11.07.2018 tarihinde yapılan keşifte dinlenen mahalli bilirkişilerin taşınmazın değerine ilişkin beyanları, bilirkişi kurulunun 18.01.2019 havale tarihli raporunda tespit ettikleri değer ve Akşehir Asliye 1. Hukuk Mahkemesinin 2013/1 esasında kayıtlı davada kıyı kenar çizgisi içinde kalan 1.123,671,07-m2 lik kısım için biçilen değer mukayese edildiğinde, taşınmazın yapılan pazarlık sonucu mutabık kalınan 3.920.000,00-TL olan değerinin, gerçek değerinin de üzerinde olduğu görülecektir.

Ancak, daha sonra, müvekkilim ve kardeşi tarafından emek, mesai ve sermaye harcanarak yörenin bir cazibe merkezi haline getirilmiş olması sebebiyle yörede bir katma değer meydana gelmiştir. Yörenin, cazibe merkezi haline getirilmesi sebebiyle meydana gelen katma değer oluşumunda davacıların herhangi bir emeği, mesaisi ve katkısı bulunmamaktadır.

Bu sebeplerle sözleşme kurulduktan sonra dengenin davalı lehine bozulduğu iddiasına itibar edilemez.

20) İşbu dilekçenin 4. sayfasının 8. madde ile başlayıp devam eden bölümlerinde ayrıntılı olarak açıklandığı üzere Akşehir Asliye 2. Hukuk Mahkemesinin 2016/331 esasında kayıtlı dava; davacı asil Nahit KÜÇÜK ve Nahit KÜÇÜK de dâhil tüm davacıların vekili Av. Mustafa GÖKYAR tarafından 22.03.2017 tarihli duruşmada, BÜTÜN HÜKÜM VE SONUÇLARIYLA BİRLİKTE MÜVEKKİLİME TEMLİK EDİLMİŞ VE DAVACILAR DAVADAN ÇEKİLMİŞLERDİR.

30.06.2017 TARİHLİ CELSEDE MAHKEMECE; TEMLİK TALEBİ KARARA BAĞLANMIŞ VE MÜVEKKİLİMİN DAVACI SIFATI KABUL EDİLMİŞTİR.

DAVACILARIN ARTIK 2016/331 ESAS SAYILI DAVADA TARAF SIFATLARI KALMADIĞI GİBİ, DAVADAN ÇEKİLDİKLERİ İÇİN DAVA İLE BİR İLGİLERİ DE KALMAMIŞTIR. DAVA ÜZERİNDEKİ HER TÜRLÜ TASARRUF HAK VE YETKİSİ TAMAMEN MÜVEKKİLİME GEÇMİŞTİR.

Bu itibarla; başlangıçta "tescili" talep edilen dava konusu taşınmazın; 04.01.2019 tarih ve 1315 sayılı Bakan Oluru ile kesinleşen kıyı kenar çizgisi içerisinde kalması sebebiyle tescil talebinin reddine karar verilmesi, sonra da temlik eden hissedarların bir tazminat davası açarak müvekkilime temlik etmeleri hem usul ekonomisi hükümlerine aykırı olacak, hem de zaman kaybına sebebiyet verecektir. Kaldı ki, yukarıda da beyan ettiğimiz üzere açılan ve müvekkilime temlik edilen dava üzerindeki tasarruf yetkisi müvekkilime aittir. Müvekkilim, bu yetkisine istinaden zaman kaybı ve usul ekonomisi hükümlerini de nazara alarak, davayı ıslah edip, tazminata dönüştürmüştür. Bu durumun sözleşmeye aykırılığı ileri sürülemez.

Tüm bu açıklamalardan da anlaşılacağı üzere terditli olarak açılan dava bütünüyle haksız ve yersizdir.

Netice : Arz ve izah edilen sebeplerle terditli olarak açılan haksız ve yersiz davada ileri sürülen tüm taleplerin reddine, yargılama masraflarıyla vekâlet ücretinin de davacılar yükletilmesine karar verilmesini saygıyla arz ve talep ederim. 15.06.2023

Davalı Vekili
Av. Aslan ERDOĞAN

AVUKAT
ASLAN ERDOĞAN

İlkiz Sokağı Nu:16/4 Sıhhiye/ANKARA
GSM: 0532 223 23 82 - 0312 229 95 11