

T.C.
AKŞEHİR 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE
[12031264411]

03/07/2023

DOSYA NO : 2023/329 Esas

DAVACILAR :

- 1- Gülтуğ ARITAMUR
- 2- Münire Emel AKSOY
- 3- Aybar AKSOY
- 4- Vezime KÜÇÜK
- 5- Tanju YAVUZ
- 6- Güngör KÜÇÜK
- 7- Zehra Sevgi KÜÇÜK
- 8- Selim GÖMEÇ
- 9- Ömer Yavuz GÖMEÇ
- 10- Hülya ŞENÇELEBİ
- 11- Vedia ORAL
- 12- Nuran KÜÇÜK
- 13- Bergüzar GÖMEÇ
- 14- Tuncay GÖKSEL
- 15- Gülтуğ Aksoy ERKUT
- 16- Mehmet KÜÇÜK
- 17- Mine KONAKÇI
- 18- Bike KÜÇÜK

VEKİLİ : AK DANIŞ AVUKATLIK ORTAKLIĞI (Adres Antettedir)

DAVALI : Hayrettin ATALAY

VEKİLİ : Av. Aslan ERDOĞAN (Adres Dosyadadır)

KONU : Cevaba cevap dilekçemizin sunulmasından ibarettir.

AÇIKLAMALARIMIZ

1. Sayın Mahkemenizin yukarıda esas numarası yazılı dosyasında davalı vekili tarafından sunulan 15/06/2023 tarihli cevap dilekçesinde özetle; **i)** davacı Müvekkiller'i temsilen merhum Nahit KÜÇÜK'ün davalıyı arayarak kıyı kenar çizgisi dışında kalan 4.899,599,59 m²'lik taşınmazı satmak istediklerini beyan ettiğini ve bunun akabinde tarafların yüz yüze görüşerek taşınmazın 3.920.000,00-TL'lik satış bedelinde mutabık kaldıklarını, **ii)** Akşehir Asliye 2. Hukuk Mahkemesi'nin ("**Mahkeme**") 2016/331 Esas sayılı dosyasına ilişkin davanın Hayrettin Atalay'a temlik edilmesi amacıyla açıldığını ve Müvekkillerin bu durumdan haberdar olduklarını, **iii)** Merhum Nahit KÜÇÜK ve davacı Müvekkil Mehmet KÜÇÜK'ün davalı tarafça davanın her aşamasına ilişkin haberdar edildiğini ve 03/02/2021 Tarihli ve 2016/331 Esas 2021/68 Karar sayılı gerekçeli kararın ("**Gerekçeli Karar**") davacı Müvekkil Mehmet KÜÇÜK'e WhatsApp üzerinden gönderildiğini, **iv)** ayrıca Merhum Nahit KÜÇÜK'e taşınmazın kıyı kenar çizgisi içerisinde kalması durumunda davanın tazminat davasına dönüşebileceği bilgisinin verildiğini, **v)** taraflar arasında imzalanan zilyetlik devir sözleşmesi uyarınca davacıların davadan çekildikten sonra, yargılama aşamasında kamulaştırma, kamulaştırmaz el atma ya da kıyı kenar çizgisi gündeme **geldiği** takdirde elde edilecek kazanımların tamamının

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

Tel:+90 (216) 332 32 74 Faks: +90 (216) 332 32 76

www.akdanis.av.tr

davalıya ait olacağı ve davayı temlik eden davacıların bu kazanımlara ilişkin davalıdan herhangi bir talepte bulunmayacakları hususlarında mutabık kalındığını, **vi)** Mahkemece görevlendirilmiş bilirkişi heyeti tarafından tanzim edilen 18/01/2019 tarihli rapor kapsamında taşınmazın değerinin, dava tarihi itibarıyla 4.360.000,00-TL olarak takdir edilmesi sebebiyle sözleşmede yazan bedel ile bu değer yakın olduğunu, dolayısıyla taşınmazın devir bedelinde herhangi bir aldatma yanılma söz konusu olmadığı ve **vii)** davanın temliki sonrasında davaya ilişkin hak ve tasarruf yetkisinin davalıya geçtiğini, tüm bu sebeplerden ötürü sözleşmeye ve hukuka herhangi bir aykırılık bulunmadığını ifade etmiş ve davanın reddini talep etmiştir. Davalının tamamen mesnetsiz iddialarına itiraz ettiğimizi ve cevap dilekçesine karşı yasal süresi içerisinde karşı cevaplarımızı sunduğumuzu beyan ederiz. Şöyle ki;

DAVACININ İDDİALARINA KARŞI BEYANLARIMIZ

2. Davalı, taşınmazın zilyetlik devir bedelinde taraflarca mutabık kalındığını ve merhum Nahit KÜÇÜK'ün de bu tekliften memnun kaldığını beyan etmektedir. Oysaki işbu dava, bu bedelin tespitinde davalı tarafından sergilenen ve Müvekkiller'in iradesini sakatlayan davranışları temelinde toplanmaktadır.

2.1.Davalı, davacı Müvekkiller'i temsilen merhum Nahit KÜÇÜK ile yapmış oldukları görüşmelere istinaden, 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 taşınmazın kıyı kenar çizgisi dışında kalan 4.899,599,59 m2'lik kısmının ("**Taşınmaz**") satışı hususunda, 3.920.000,00-TL'lik satış bedelinde mutabık kalındığını ve merhum Nahit KÜÇÜK'ün bu tekliften memnun kaldığını iddia etmektedir.

2.2.Dava dilekçemizde de açıkça izah edildiği üzere, **TAŞINMAZ SATIŞ BEDELİNE İLİŞKİN UYUŞMAZLIK, TARAFLARIN SATIŞ BEDELİNDE MUTABIK KALIP KALMAMASI İLE İLGİLİ DEĞİLDİR.** Zira davacı Müvekkiller'i temsilen merhum Nahit KÜÇÜK ile davalı Hayrettin ATALAY arasında imzalanan 23/09/2016 tarihli ve 3.920.000,00-TL bedelli Zilyetlik Devir Sözleşmesi'nin ("**Sözleşme**"), merhum Nahit KÜÇÜK'ün rızası dışında imzalanmasından ziyade, davalının yanıltıcı davranışları sebebiyle Taşınmaz rayiç bedelinin, Müvekkiller'in iradesinin serbestçe oluşumunu sınırlandıracak biçimde tespiti söz konusudur. Şöyle ki;

2.3.Müvekkiller, Taşınmaz'ın kendi adlarına tescili amacıyla Mahkeme'nin 2016/331 Esas sayılı dosyası ("**Tapu Tescil Davası**") kapsamında bir dava ikame etmiş ve bu davayı, Sözleşme'ye istinaden davalıya temlik etmişlerdir. Her ne hikmetse davalı, Tapu Tescil Davası'nı temlik aldıktan sonra Taşınmaz'ın değerlemesini içeren bilirkişi raporuna, oldukça teknik izahatlar içeren bir beyan dilekçesi (**EK-1**) kapsamında itirazda bulunmuş ve bu itirazlar neticesinde Taşınmaz değerlemesi için 16/09/2019 tarihinde başka bir bilirkişi raporu ("**Rapor**") tanzim edilmiştir. Davalının beyanlarını özetlemek gerekirse;

- **Taşınmaz'ın tabanında su kaynaklarının yer alması sebebiyle Taşınmaz'ın sulama imkânı bulunmaktadır. Bu sebeple, 18/01/2019 tarihli bilirkişi raporundaki tespitin aksine TAŞINMAZ, KURU DEĞİL SULU TARIM ARAZİSİ NİTELİĞİNDEDİR.**
- **Aynı bölgede, davalının kendisine ve kardeşi Cüneyt ATALAY'a ait bir taşınmaz arazi de bulunmaktadır. CÜNEYT ATALAY'A AİT OLAN ARAZİ İÇİN DE KONYA VALİLİĞİ'NDEN 21/02/2018 TARİHİNDE 3 YIL SÜRELİ JEOTERMAL ARAMA RUHSATI ALINMIŞ VE BU RUHSATLARIN DA MAHKEME'YE SUNULACAĞI İFADE EDİLMİŞTİR.**
- **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.

2.4. Bilirkişinin ilk raporunda dava konusu taşınmazın **DAVA TARİHİ İTİBARIYLA DEĞERİ 4.360.643,63-TL OLARAK BELİRLENMİŞKEN** davalının yukarıda görülen oldukça teknik beyanlar içeren itirazları sonucunda Rapor tanzim edilmiştir. Rapor kapsamında Taşınmaz'ın, **DAVA TARİHİ İTİBARIYLA DEĞERİNİN BU DEFA 45.223.304,22-TL TUTARINDA OLDUĞU İFADE EDİLMİŞ** ve Gerekçeli Karar'da da bu değer hükme esas alınmıştır. Dolayısıyla davalının, Taşınmaz'ın bulunduğu bölgeye oldukça hâkim olan ve tarımsal faaliyetler ile ilgilenen bir tacir olduğu ve her şeyden önemlisi, Taşınmaz'ın gerçek değerini bildiği veya en azından bilebilecek durumda olduğu aşikardır. Ankara ve Konya'da yer alan ticaret odaları ile İl Tarım ve Orman Müdürlüklerine müzekkere yazıldığında bu iddiamız ispat edilebilecektir. Dolayısıyla, **BASİRETİLİ BİR TACİR OLARAK HAREKET ETME YÜKÜMLÜLÜĞÜ ALTINDA BULUNAN DAVALI, BU YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜ ADETA HİÇE SAYARAK, DÜRÜSTLÜK KURALINA AYKIRI DAVRANARAK VE MÜVEKKİLLER'İN BİLGİSİZLİĞİNDEN VE TECRÜBESİZLİĞİNDEN HAREKET EDEREK, TAŞINMAZ DEĞERİ AÇISINDAN MÜVEKKİLLER'İ, YAKLAŞIK 12 KAT DÜŞÜK BİR TUTAR OLAN SÖZLEŞME'DE YAZILI BEDELE İKNA ETMİŞ, BÖYLECE MÜVEKKİLLER'İN İRADE SERBESTİYETİ KISITLANMIŞTIR.** Bu şekilde davalı, Tapu Tescil Davası'nı temlik alarak, davayı ıslah etmiş ve 45.223.304,22-TL tutarındaki tazminat bedelini faiziyle birlikte tahsil etmiştir. Tüm bunlar açıkça ortada olmasına karşın davalı, ne yazık ki Sözleşme'nin tanzim ve imza sürecini özetler nitelikte bilgilere yer vermek suretiyle birtakım fiktif iddialarda bulunmakta ve Sayın Mahkemenizi yanıltma çabası içerisine girmektedir. Oysaki somut gerçeklik son derece açıktır: Davalı, dava konusu Taşınmaz'ın kuru değil sulu tarım arazisi olduğunu ve gerçek değerinin ne olduğunu bilmesine rağmen merhum **NAHİT KÜÇÜK'Ü YANILTARAK, ONUN BİLGİSİZLİĞİNDEN VE TECRÜBESİZLİĞİNDEN FAYDALANARAK TAŞINMAZ'IN ZİLYETLİĞİNİ FAHİŞ BİR FİYAT FARKI İLE EDİNİMİŞ VE TAŞINMAZ'DAN KAYNAKLI BİR TAZMİNAT İKTİSAP ETMİŞTİR.** Tüm bu sebeplerden ötürü, Sözleşme'nin hükümsüz olduğunu ve davalının kendisine ödenen tazminat tutarını Müvekkiller'e iade etmesinin bir hukuki zorunluluk olduğunu beyan ederiz.

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”, “köleleştirme sözleşmesi”, “cendere sözleşmeleri”, “kımıldamayacak bir surette bağlama sözleşmesi” sayılabilir (Akın Ünal, Kelepçeleme Sözleşmeleri, Ankara 2012, s.2-5).”

.

.

.

3. Davalı, 18/01/2019 tarihli bilirkişi raporunda Taşınmaz için tespit edilen değerin gerçeğe uygun olduğunu ve bu kapsamda Sözleşme’de belirlenen zilyetlik devir bedelinin de hakkaniyete uygun olduğunu iddia etmektedir. Oysaki 16/09/2019 tarihli Rapor’da, Taşınmaz’ın değeri, davalının itirazları ile fahiş derecede yüksek hesaplanmış ve bundan dolayı Müvekkiller hak kaybına uğramıştır.

3.1. Davalı, 11/07/2018 tarihinde Taşınmaz’da yapılan keşif neticesinde tanzim edilen 18/01/2019 tarihli bilirkişi raporuna atıfta bulunmak suretiyle Taşınmaz için 3.920.000,00-TL’lik bir değerlendirme yapıldığını ve bu değer ile Akşehir 1. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 2013/1 Esas sayılı dosyasında yapılan değerlendirme mukayese edildiğinde, Sözleşme’de belirlenen değerin Taşınmaz’ın gerçek değerinin de üzerinde olduğunu ve tüm bu durumların bölgeye hakim olan Merhum Nahit KÜÇÜK tarafından da bilindiğini, Taşınmaz’ın değerinde sonradan oluşan artışın ise ilgili bölgenin "cazibe merkezi" haline gelmesinden kaynaklandığını iddia etmektedir.

3.2. Öncelikle davacının işbu iddiasını izahtan vareste olduğunu belirtmek isteriz. Zira, hiçbir şekilde bu tespiti kabul anlamına gelmemekle birlikte, Rapor’da yapılan tespit neticesinde Taşınmaz’ın değeri, Tapu Tescil Davası’nın dava tarihi itibarıyla 4.360.000,00-TL olarak hesap edilmiştir. **ŞAYET 18/01/2019 TARİHLİ BİLİRKİŞİ RAPORUNDAKİ DEĞERLEME GÖZ ÖNÜNE ALINDIĞINDA SÖZLEŞME’DE KARARLAŞTIRILAN SATIŞ BEDELİ, TAŞINMAZ’IN RAYİÇ DEĞERİNİN ÜZERİNDE KALİYOR İSE, NİÇİN DAVALI TARAFINDAN BU RAPORA İTİRAZDA BULUNULARAK YENİDEN DEĞERLEME YAPILMASI TALEP EDİLMİŞTİR?** Kaldı ki, davalının itirazları kapsamında 18/01/2019 tarihli bilirkişi raporuna karşı Mahkemece verilen ara karar uyarınca Rapor tanzim edilmiş ve Taşınmaz’ın değeri, davalı tarafından hükme esas alınması talep edilen 45.223.304,22-TL olarak tespit edilmiştir. Dolayısıyla, davalının birbiriyle çelişen açıklamalarının Sayın Mahkemenizce hükme esas alınmamasını talep ederiz.

3.3. Ayrıca, Müvekkiller adına Sözleşme’yi imzalayan Nahit KÜÇÜK’ün Taşınmaz’ın bulunduğu bölgeye hâkim olduğu iddiası da asılsızdır. Zira Nahit KÜÇÜK, haklı olarak, kendilerine miras kalan Taşınmaz’dan bir menfaat elde edebilmek adına davacı Müvekkiller ve o tarihte Müvekkiller’in murisleriyle bir arayış içerisine girmiş ve Taşınmaz’ın satışı için gerekli müzakereleri yürütmek ve mirasçılar arasında yaşça en büyük kişilerden olmaları sebebiyle, daha evvel Taşınmaz’a ilişkin olarak görülen davaları takip edebilmek amacıyla Taşınmaz’ın bulunduğu Akşehir’e gitmek zorunda kalmıştır. Ancak özellikle belirtmek isteriz ki, **NE NAHİT KÜÇÜK’ÜN NE DE MÜVEKKİLLER’İN TAŞINMAZ’IN BULUNDUĞU BÖLGEYE BİR AŞINALIĞI BULUNMAMAKTADIR. ZİRA MÜVEKKİLLER, NAHİT KÜÇÜK’ÜN YUKARIDA İZAH EDİLEN ZİYARETLERİ DIŞINDA, AKŞEHİR DIŞINDA İKAMET ETMEKTE VE YILLARDIR AKŞEHİR’E GİTMEKTEDİR.** Ayrıca merhum Nahit KÜÇÜK, hayatta iken Müvekkiller’den Mehmet KÜÇÜK ile birlikte yalnızca gezi amaçlı olmak üzere Akşehir’e birkaç günlüğüne seyahat gerçekleştirmiştir. Bunun haricinde davalı Müvekkiller’in Akşehir ile hiçbir ilgisi ve bağlılığı bulunmamaktadır. Kaldı ki, Merhum Nahit KÜÇÜK ve Müvekkiller’den Mehmet KÜÇÜK, Akşehir’de doğmuş olmalarına karşın lise öğrenimlerini Galatasaray Lisesi’nde görmek için üzere İstanbul’a gitmiş ve lise tahsillerini müteakip yüksek öğrenimlerini görmek üzere yurtdışına çıkmış ve eğitim-öğretim faaliyetlerini tamamladıktan sonra İstanbul’da iş hayatına atılmışlar ve tüm hayatlarını burada devam ettirmişlerdir. Dolayısıyla **NAHİT KÜÇÜK VE MEHMET KÜÇÜK BAŞTA OLMAK ÜZERE, MÜVEKKİLLER’İN HİÇBİRİNİN TARIMSAL FAALİYETLER İLE İLGİLİ BİR UZMANLIĞI VEYA TECRÜBESİ BULUNMADIĞI AŞIKARDIR. KALDI KI, DAVALININ İDDİALARINI KABUL ANLAMINA GELMEMEKLE BİRLİKTE MÜVEKKİLLER, BU HUSUSTA DAVALININ İDDİA ETTİĞİ GİBİ BİLGİ SAHİBİ OLMUŞ OLSALAR, HANGİ GEREKÇEYLE 45.223.304,22-TL DEĞERİNDEKİ BİR TAŞINMAZ’I, 3.920.000,00-TL GİBİ YAKLAŞIK 12 KATI TUTARINDA DÜŞÜK BİR RAKAMA DAVALI’YA DEVRETMEK İSTEYECEKTİR?** Dolayısıyla bu husus dahi davalının iddialarının hayatın olağan akışına ve mantık kurallarına aykırı olduğunu açıkça gözler önüne sermektedir.

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

Tel: +90 (216) 332 32 74 Faks: +90 (216) 332 32 76

www.akdanis.av.tr

Ayrıca, iddialarının aksine davalı, bölgeye oldukça hâkim durumda olup tacir olarak Akşehir'de uzun yıllardır tarımsal faaliyetler ile uğraşmaktadır. Nitekim davalı, Taşınmaz'ın sınırında yer alan başka bir taşınmazda kardeşi Cüneyt ATALAY ile birlikte bilfiil tarımsal faaliyette bulunmakta ve bunu da açıkça ikrar etmektedir. Dolayısıyla, davalının somut gerçeklikle bağdaşmayan bu iddiasını reddettiğimizi beyan ederiz.

3.4. Son olarak, Taşınmaz'ın değerinde sonradan oluşan artışın ise bölgenin "cazibe merkezi" haline gelmesinden kaynaklandığı iddiası da hayatın olağan akışına aykırıdır. Zira, 18/01/2019 tarihli bilirkişi raporunda dava tarihi itibarıyla 4.360.000,00-TL olarak takdir edilen Taşınmaz değeri, daha sonra itiraz üzerine sonra tanzim edilen Rapor'da dava tarihi itibarıyla 45.223.304,22-TL olarak tespit edilmiştir. Oysaki **SÖZLEŞME 23/09/2016 TARİHLİ İKEN; DAVA TARİHİ İSE 15/08/2016'DIR. DOLAYISIYLA KONYA'NIN YAKLAŞIK 95.000 NÜFUSLU BİR İLÇESİ OLAN AKŞEHİR'DE TAŞINMAZ'IN DEĞERİNDE SONRADAN HERHANGİ BİR NEDENLE DEĞER ARTIŞI YAŞANMASI GİBİ BİR DURUM SÖZ KONUSU DEĞİLDİR. SÖZLEŞME VE DAVA TARİHLERİ MUKAYESE EDİLDİĞİNDE, 1 AYLIK BİR ZAMAN DİLİMİNDE TAŞINMAZ DEĞERİ'NİN YAKLAŞIK 12 KAT ARTIŞ GÖSTERMESİ, HAYATIN OLAĞAN AKIŞINA AYKIRIDIR. KALDI Kİ, DAVALININ BU İDDİALARINI KABUL ANLAMINA GELMEMEKLE BİRLİKTE, BU DEĞER ARTIŞININ BÖLGENİN 1 AY İÇERİSİNDE CAZİBE MERKEZİ HALİNE GELMESİ VE DAVALININ 1 AY İÇERİSİNDEKİ ÇABALARIYLA İZAH EDİLMESİ DE MANTIK DIŞIDIR.** Mademki davalı, Taşınmaz'da 1 ay içerisinde meydana gelen değer artışının kendi çabalarıyla meydana geldiğini iddia etmektedir, biz de davalıdan, cevap dilekçesinde öne sürdüğü ve hiçbir somut dayanak göstermeksizin öne sürdüğü bahsi geçen çabalarını, somut şekilde ve delilleriyle Sayın Mahkemenize bildirmesini talep etmekteyiz. **OYSAKİ DAVALI, BU DEĞERİN ve TÜM BUNLARIN BİLİNCİNDE OLMASINA RAĞMEN MERHUM NAHİT KÜÇÜK'Ü TAŞINMAZ'IN DEĞERİ KONUSUNDA YANILTARAK 3.920.000,00-TL'YE RAZI ETMİŞTİR.** Tüm bunlar ortada iken davalının, ahlaka aykırı ve karşı tarafı iradesini hile yoluyla sakatlayıcı davranışlarını gizleme çabasını hayretle karşılamaktayız.

4. Davalı, merhum Nahit KÜÇÜK ile Müvekkiller'den Mehmet KÜÇÜK'ü davanın her aşamasından haberdar ettiğini iddia etmektedir. Oysaki Tapu Tescil Davası'na ilişkin Müvekkiller'e davalı tarafından hiçbir bilgilendirme yapılmamış, bu durumdan şüphelenen Mehmet KÜÇÜK'ün talebine istinaden davalı tarafından ancak Gerekçeli Karar kesinleştikten sonra bilgi verilmiştir.

4.1. Davalı, Müvekkiller'den Mehmet KÜÇÜK ile rahmetli oluncaya kadar merhum Nahit KÜÇÜK'ün istinaf ve temyiz aşamaları da dahil olmak üzere, davanın her aşamasından haberdar edildiğini, ayrıca Taşınmaz'ın kesinleşen kıyı kenar çizgisi içerisinde kalması durumunda Tapu Tescil Davası'nın tazminat davasına dönüşebileceği bilgisinin de Nahit KÜÇÜK'e verildiğini iddia etmektedir. Ancak davalının iddiasının aksine, ne merhum Nahit KÜÇÜK ne de davacı Müvekkiller, davalının kendi isteğiyle Tapu Tescil Davası'nın akıbetine ilişkin hiçbir şekilde haberdar edilmemiştir. **ÜSTELİK, TAPU TESCİL DAVASI KAPSAMINDA DAVACI MÜVEKKİLLER'E DE HİÇBİR TEBLİGAT YAPILMAMIŞTIR.** Müvekkil Mehmet KÜÇÜK, davalının bu tavrından şüphelenip Tapu Tescil Davası'nın akıbetini davalının vekiline sorduğunda, 16 Kasım 2022 tarihinde davalı vekili tarafından Gerekçeli Karar Müvekkil Mehmet KÜÇÜK ile WhatsApp üzerinden paylaşılmıştır. Yani **DAVALI, GEREKÇELİ KARAR'IN YAZILDIĞI TARİHTEN 21 AY SONRA VE GEREKÇELİ KARAR'IN KESİNLEŞTİĞİ TARİHTEN 6 AY SONRA, MÜVEKKİL MEHMET KÜÇÜK'ÜN TALEBİNE İSTİNADEN GEREKÇELİ KARAR'I MEHMET KÜÇÜK'E İLETMİŞTİR. DOLAYISIYLA DAVALININ BU TAVRI, DAVALININ, MÜVEKKİLLER'İN SÜRECE DAİR HERHANGİ BİR HUKUKİ AKSİYON ALMASINI ENGELLEMEK MAKSADIYLA KÖTÜ NİYETLE HAREKET ETTİĞİNİ DE GÖSTERMEKTEDİR.** Dolayısıyla, Tapu Tescil Davası'ndan kaynaklı tazminatı iktisap eden davalının, hukuka aykırı bu tutumunu meşrulaştırma telaşesiyle dayanaktan yoksun iddialarda

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

Tel: +90 (216) 332 32 74 Faks: +90 (216) 332 32 76

www.akdanis.av.tr

bulunduğu aşikardır.

DAVALIYA KARŞI TALEPLERİMİZ

5. Yukarıda detaylı biçimde izah edildiği üzere davalı, Müvekkiller aleyhine dayanaktan yoksun ve haksız birtakım iddialarda bulunmaktadır. Gerek işbu dilekçemizde gerekse dava dilekçemizde tafsilatlı biçimde izah edildiği üzere davalı, ahlaka ve hukuka aykırı davranışlar sergilemiş ve Sözleşme'den doğan alacak bakiyesi açısından temerrüde düşmüş, ayrıca Sözleşme bedelinin tespiti sırasında Müvekkiller'in iradesini sakatlamak suretiyle haksız bir menfaat elde etmiştir. Bu sebeple, Tapu Tescil Davası'nda davalı tarafından iktisap edilen 45.223.304,22-TL tutarındaki tazminat bedeli ve işlemiş faizinin Müvekkiller'e iadesi gerekmektedir. Şöyle ki;
6. **Davalı, Sözleşme bedelinin tamamını belirlenen kesin vade içerisinde davacı Müvekkiller'e ödemediğinden dolayı borçlu temerrüdüne düşmüştür. Dolayısıyla, borçlu temerrüdü hükümleri uyarınca Müvekkiller'in Sözleşme'den döndüğünü beyan eder ve Tapu Tescil Davası kapsamında hükmedilen tazminatın tarafımıza iadesini talep ederiz.**
- 6.1. Taraflar arasında akdedilen Sözleşme'nin "Sözleşme Bedeli" başlıklı maddesi uyarınca davalı, 3.920.000,00-TL tutarında Taşınmaz satış bedelinin 1.420.000,00-TL'lik kısmını, Tapu Tescil Davası hakkında verilecek olumlu kararın kesinleşmesini müteakip en geç 1 ay içerisinde Müvekkiller'e nakden ve defaten ödeme taahhüdü altına girmiştir. Tapu Tescil Davası dosyasından da açıkça görüleceği üzere, Gerekçeli Karar, Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 2021/14053 Esas ve 2022/6945 Karar sayılı kararı ile 19/04/2022 tarihinde düzeltilerek onanmış ve kesinleşmiştir. İlgili karar ve kesinleşme şerhi Sayın Mahkemenizin işbu dosyasında mübrezdir.
- 6.2. Buna karşın **DAVALI, BAKİYE SATIŞ BEDELİNİ ARADAN GEÇEN YAKLAŞIK 1 YILA RAĞMEN HALEN ÖDEMEMİŞTİR. BU DURUMDA, BORCUN İFA EDİLECEĞİ TARİH SÖZLEŞME KAPSAMINDA KESİN BİR ŞEKİLDE BELİRLENMİŞ OLMASINA RAĞMEN DAVALININ, BAKİYE SATIŞ BEDELİNİN ÖDEMEMİŞ OLMASI NEDENİYLE TBK MADDE 117/II UYARINCA BORÇLU TEMERRÜDÜNE DÜŞTÜĞÜNE ŞÜPHE YOKTUR.** Ayrıca Sözleşme'de, açıkça "en geç" ifadesi kullanılması sebebiyle, TBK Madde 124/III uyarınca bir kesin vade kararlaştırılmış olduğu da aşikardır. Ayrıca, davalı borçlunun 1 yılı aşkın süre boyunca ödeme yapmaktan kaçınması ve Müvekkiller'e zorla bir ibraname imzalatmak koşuluyla ödeme yapma şartı koşması da abesle iştigaldir. Müvekkiller'in, Sözleşme'den doğan edinimlerini ibraname koşuluyla davalı borçludan temin etmesine ilişkin hiçbir sözleşmesel yahut kanuni yükümlülükleri de bulunmamaktadır. Nitekim davalı, cevap dilekçesinde de ödeme yapmayı halA ibraname imzalanması şartıyla yapacaklarını, aksi takdirde ödeme yapmayacaklarını açıkça beyan etmektedir. **OYSAKİ BİR ÖDEMENİN ALACAKLI TARAFINDAN İBRANAME İMZALANMAMASI HALİNDE YAPILMAYACAĞINI SÖYLEYEN BİR SÖZLEŞME YAHUT KANUN HÜKMÜ MÜ VARDIR?** Dolayısıyla, daha önce Ankara 16. Noterliği'nde davalı tarafından keşide edilen 01880 Yevmiye numaralı ve 27/01/2023 tarihli ihtarnamede (**EK-2**) olduğu gibi cevap dilekçesinde dahi halen aynı gerekçeyle ödeme yapmaktan kaçınılmasının hiçbir haklı dayanağı bulunmamaktadır.
- 6.3. Tüm bu açıklamalar ışığında, davalının borçlu temerrüdüne düşmüş olması sebebiyle Müvekkiller'in Sözleşme'den TBK Madde 125/II uyarınca döndüğünü beyan ederiz. TBK Madde 125/III uyarınca, sözleşmeden dönme neticesinde taraflar, karşılıklı ifa yükümlülüklerinden kurtulup, daha önce ifa ettikleri edimleri geri isteyebilmektedir. Dolayısıyla, huzurdaki dava kapsamında davalıdan, kendisine temlik edildiği varsayımında mülkiyet hakkının karşılığı olarak kendisine ödenen 45.223.304,22-TL tutarındaki tazminatın ve faizinin, Müvekkiller'e Sözleşme kapsamında ödenen 2.500.000,00-TL mahsup edildikten sonra bakiye tutarının Müvekkiller'e ödenmesi kanuni bir zorunluluktur.

7. Davalı, Müvekkiller'in iradesini sakatlayıcı davranışları sebebiyle Sözleşme bedelinin tespitinde Müvekkiller'i yanıltmış ve aldatmıştır. Bundan ötürü, TBK Madde 36 ve/veya Madde 39 kapsamında davalının, Gerekçeli Karar kapsamında iktisap ettiği tazminatın Müvekkiller'e iadesini talep ederiz.

7.1. Sözleşme'nin kuruluşu aşamasında taraflardan birinin iradesinin sakatlanması ihtimalinde, irade sakatlığı sebebiyle sözleşmenin iptali veya Sözleşme'den beklenen tazminatın tahsili mümkündür. İrade sakatlığı hallerinden "Yanılma"yı düzenleyen **TBK MADDE 30 UYARINCA, SÖZLEŞME KURULURKEN ESASLI YANILMAYA DÜŞEN TARAFIN ve YİNE TBK MADDE 36 UYARINCA DİĞER TARAFIN ALDATMASI SONUCU BİR SÖZLEŞME YAPAN TARAFIN SÖZLEŞME İLE BAĞLI OLMAYACAĞI HÜKÜM ALTINA ALINMIŞTIR.**

7.2. Somut uyuşmazlıkta davalının, yukarıda da izah edildiği üzere; tarımsal faaliyetler ile ilgilenen bir tacir olarak Taşınmaz değerlemesinin, Taşınmaz'dan elde edilecek mahsuller ve Madde 2.3'te belirtildiği üzere, Taşınmaz'ın sulu tarım arazisi niteliği ve kapitalizasyon faizi ile nadas oranı da hesap edilmek suretiyle yapılacağının farkında olması, davalının Taşınmaz'ın bulunduğu bölgeye de oldukça hâkim durumda olduğunu göstermektedir. **DAVALININ BU TAVRINA KARŞI MÜVEKKİLLER, SÖZLEŞME'Yİ TAŞINMAZ'IN SIRADAN VE KURU BİR TARIM ARAZİSİ OLDUĞU DÜŞÜNCESİYLE, SÖZLEŞME'DE YAZAN BEDEL KARŞILIĞINDA DEVRETME SAİKİYLE HAREKET ETMİŞTİR.** Nitekim 18/01/2019 tarihli bilirkişi raporunda da, Sözleşme devir bedeline oldukça yakın bir tutarda değerlendirilmiştir. Ancak Taşınmaz'ın sulu tarım arazisi niteliğinde olduğunun ve değerlemede kullanılacak faiz ve oran hesaplamalarının bilincinde olan davalının, Müvekkiller'in Sözleşme'yi imzalama noktasındaki iradesini açıkça yanılttığı ve hatta hile ile hareket ettiği açıkça görülmektedir. Bir başka deyişle **DAVALI, DAVACI MÜVEKKİLLER'İN 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.** Bu sebeple, davalının hile niteliğindeki davranışları sebebiyle Müvekkiller'in iradesi sakatlanmış, ayrıca Müvekkiller Sözleşme bedelinde davalı tarafından yanıltılarak Sözleşme'yi imzalamıştır.

7.3. Her koşulda Müvekkiller'in dava konusu Taşınmaz'ın gerçek değerine ilişkin esaslı bir yanılmaya düştükleri aşıkardır. Zira Taşınmaz'ın değeri, Sözleşme tarihinden daha önceki bir tarih olan dava tarihi itibarıyla 45.223.304,22-TL iken Sözleşme'de kararlaştırılan satış bedeli bunun kat be kat daha azı olan 3.920.000,00-TL'dir. **BU İSE BİR SAİKTE YANILMA HALİDİR.** Bilindiği üzere saikte yanılma, sözleşmenin kuruluşuna ilişkin iradenin dayandığı sebeplerin gerçeğe uygun olmamasını ifade eder ve TBK Madde 32'de sayılan koşulların varlığı halinde esaslı bir yanılma hali oluşturur. Gerçekten de somut uyuşmazlıkta, Taşınmaz'ın satış bedeli ve bu bedelin dayandığı olguların Müvekkiller tarafından Sözleşme'nin temeli sayıldığı, bunun da iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kurallarına uygun olduğu ve yine bunun karşı tarafça da bilinebilir olduğuna hiçbir şüphe yoktur.

7.4. Yukarıda izah edilen sebepler uyarınca, davalı, kötü niyetli davranışları ve Taşınmaz'ın gerçek değerini biliyor ve bilmesi gerekiyor olmasına karşın Müvekkiller'i 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; HER KOŞULDA MÜVEKKİLLERİN TAŞINMAZIN DEĞERİ KONUSUNDA ESASLI BİÇİMDE YANILDIKLARINI, BU SEBEPLE MÜVEKKİLLERİN SÖZLEŞME İLE BAĞLI OLMADIĞINI BEYAN EDERİZ.**

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

Tel:+90 (216) 332 32 74 Faks: +90 (216) 332 32 76

www.akdanis.av.tr

Müvekkiller'in bu beyanı uyarınca Sözleşme iptal edilmiş sayılarak hüküm ifade etmeyeceğinden ötürü davalıya yapılan tazminat ödemesinin Müvekkiller'e iadesi gerekmektedir. Her durumda TBK Madde 39/II uyarınca aldatma dolayısıyla bağlayıcı olmayan bir sözleşme onanmış sayılsa dahi tazminat hakkımız baki olduğundan, Müvekkiller'in bu kapsamda uğramış oldukları Taşınmaz'ın değeri tutarındaki zararının tazmini gerekmektedir.

EKLER :

EK-1: Akşehir 2. Asliye Huk. Mahk. 2016/331 E. 08/02/2019 T. Bilirkişi Raporuna İtiraz Dilekçesi
EK-2: Ankara 16. Noterliği'nin 01880 Yevmiye Numaralı ve 27/02/2023 Tarihli İhtarnamesi

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 **MÜVEKKİLLER'E ÖDENMESİNE**,
3. Şayet Sayın Mahkemeniz aksi kanaatte ise Sözleşme'den döndüğümüzü beyan eder, Sözleşme'den dönmemizin sonucu olarak TBK 125/III uyarınca 45.223.304,22-TL ve işlemiş faizinin, Müvekkiller'e 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 **MÜVEKKİLLER'E ÖDENMESİNE**,
4. Şayet Sayın Mahkemeniz aksi kanaatte ise, Sözleşme'nin alacak temlikine ilişkin olmaması ve davalı tarafından iktisap edilen tazminatın Sözleşme kapsamı dışında kalması sebebiyle, 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 **MÜVEKKİLLER'E ÖDENMESİNE**,
5. Yargılama giderleri ve vekâlet ücreti masraflarının **DAVALI ÜZERİNE BIRAKILMASINA**

karar verilmesini, vekaleten saygılarımızla arz ve talep ederiz. **03/07/2023**

Davacılar Vekili
Ak Daniş Avukatlık Ortaklığı Adına
Av. Ali Emre AK