SÖZLEŞMENİN BOZULMASINA DAİR DAVA DİLEKÇESİ 25.9.2017

**İSTANBUL ANADOLU ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE**

***TEDBİR ve İVEDİLİKLE***

***KEŞİF TALEPLİDİR***

**DAVACI**                   :

**VEKİLİ**                    :

**DAVALILAR**           : …………………

…….

……

**KONUSU**            : Taraflar arasında imzalanmış bulunan 12.07.2011 tarihli Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’nin bozulması talebimizdir.

**HARCA ESAS DEĞER:**15.000,00 TL

**AÇIKLAMALAR:**

**I.            TARAFLAR ARASINDA GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ VE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ İMZALANMIŞTIR**

Davacı müvekkil, 12.07.2011 tarihinde genel kurul kararı ile mülkiyeti davacıya ait (…) tapu bilgilerinde kayıtlı arsa üzerinde davalı yüklenici (…)anayi ve Ticaret Limited Şirketi ile Üsküdar 1. Noterliğinin 12 Temmuz 2011 tarih ve 12984 yevmiye sayılı Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır (Ek-1, Sözleşme).

**II.            İNŞAATIN TESLİM SÜRESİ 10. MADDE UYARINCA RUHSAT ALIMI VE YER TESLİM TUTANAĞINDAN İTİBAREN 26 AYDIR**

Taraflar arasında imzalanmış bulunan sözleşmenin 10. Maddesi işin teslim süresini “Toplam inşaat süresi ruhsat alma ve yer teslim tarihinden itibaren yirmaltı ay (26 ay) olacaktır. Dekorasyon ve ince işleri ile bahçe tanzimi, peyzaj işleri, bahçe duvarları ve kalan tüm işler tamamlanacak ve daireler anahtar teslimi Arsa Sahibi’ne teslim edilecektir.”

**III.            İNŞAATIN TESLİM SÜRESİ 05.05.2015 TARİHİNDE DOLMUŞ OLMASINA KARŞIN HALEN KABA İNŞAAT HALİNDE BULUNAN BLOKLAR BULUNMAKTADIR**

            Taraflar arasındaki sözleşme hükümleri incelendiği zaman yer teslimi 07.07.2012 tarihinde yapılmış (Ek-2, Yer Teslim Tutanağı), İnşaat Ruhsatı da Maltepe Belediyesi’nden 2013/2-38 sayı ile 05.03.2013 tarihinde alınmıştır (Ek-3, Alınan Ruhsatlara İlişkin Belediye Yazısı). Bu tarihlerden yola çıkıldığı takdirde inşaat süresinin başlaması için gereken her iki şartın da gerçekleştiği tarih 05.03.2013 tarihi olup, bu süreye 26 ayın eklenmesi ile ulaşılan 05.05.2015 tarihinde inşaatın sözleşmeye uygun olarak teslim edilmesi gerekirken, iş bu dava tarihinde dahi halen kaba inşaat halinde bloklar bulunduğu gibi ince işleri tamamlanmamış bloklar da bulunmakta, sitenin ortak alanları ve çevre düzenlemesine ise hiç başlanmamış bulunmaktadır. Kaldı ki yapılan imalatta da teknik şartnameye uymayan iş ve işler ile ayıplı işler bulunmaktadır.

Dört blok olarak projelendirilmiş olan sitede D Blok tamamen kaba inşaat olarak bırakılmış, A Blok ince işleri tamamlanmamış ve tüm sitenin sosyal tesis alanları, bahçe peyzajı, spor alanları, çevre duvarı işlerinin tamamı eksik bırakılmıştır.

**IV.            ARSA SAHİBİ KOOPERATİF TARAFINDAN İNŞAATIN SÜRESİNDE İMAL EDİLEREK TESLİMİNE İLİŞKİN DEFALARCA İHTARDA BULUNULMUŞTUR**

İnşaata başlama, inşaat çalışmalarının sürdürülmesi ve gecikilen teslim hususunda davacı kooperatifin;

01.10.2012 tarihli tutanak ile inşaata başlanması hususunda yüklenici şirkete uyarıda bulunduğu (Ek-4, 01.10.2012 tarihli tutanak)

Kadıköy 10. Noterliği’nin 27.08.2013 tarih ve 14615 yevmiye nolu ihtarı ile ruhsat tarihinden itibaren 6 aylık süre geçmesine rağmen iş programının oldukça gerisinde kalındığı, imalat faaliyetlerinin oldukça düşük sayıda işçi ile devam ettirildiği (Ek-5),

Yine Kadıköy 10. Noterliği’nin 30.03.2015 tarih ve 4669 yevmiye nolu ihtarı ile 27.08.2013 tarihinde gönderilen ihtara atıf ile birlikte yine inşaatın seyri ve süre konusunda yüklenicinin uyarıldığı (Ek-6),

02.06.2016 tarihli ihbarname ile yüklenicinin gecikme hususunda uyarıldığı, belgenin yüklenici temsilcisi tarafından elden teslim alındığı (Ek-7),

Açıkça görülmektedir.

Aradan geçen uzun süreye rağmen yüklenici inşaat çalışmalarına devam etmemiş ve inşaatı tamamlamamıştır. Yaklaşık bir yıldan beri de inşaatta çivi dahi çakılmamıştır.

**V.            SÖZLEŞME UYARINCA TESLİM EDİLMESİ GEREKEN TEMİNAT MEKTUBU BUGÜN DAHİ TESLİM EDİLMEMİŞTİR**

İlgili sözleşmenin 28. Maddesi uyarınca, noter sözleşme tarihinden itibaren 2 ay içinde 2.500.000,00 TL’lik teminat mektubunun verilmesi gerektiği açıkça düzenlenmiş olup, sözleşme tarihi olan 12.07.2011 tarihi dikkate alındığında en geç 12.09.2011 tarihinde sunulması gereken teminat mektubunun arsa sahibi kooperatife teslim edilmemesi üzerine arsa sahibi kooperatif aşağıdaki ihtarları davalı yükleniciye göndermiştir;

Üsküdar 1. Noterliğince 12.09.2011 tarih ve 16455 yevmiye nosu ile teminat mektubunun sunulmasına ilişkin olarak yüklenici firma Kadıköy 26. Noterliği’nin 06.10.2011 tarih ve 27347 yevmiye sayılı ihtarı ile cevaben teminat mektubunun temel imalatı sırasında sunulacağını beyan etmiştir. Bu cevap ile sözleşme gereğince teminat mektubunun sunulması gereken tarihe uyulmadığı (Ek-8).

07.07.2012 tarihinde arsanın teslim edildiği ve sözleşmenin 28. Maddesi uyarınca 2.500.000,00 TL teminat mektubunun 2 ay içerisinde hazırlanıp kooperatife verilmesi talep edildiği (Ek-2 olarak sunulmuştur).

Kadıköy 10. Noterliği’nin 27.08.2013 tarih ve 14615 yevmiye nolu ihtarı teminat mektubunun temini hususunda yeniden uyarıldıkları (Ek-5 olarak sunulmuştur)

Kadıköy 10. Noterliği’nin 30.03.2015 tarih ve 4669 yevmiye nolu ihtarı ile yeniden uyarıldıkları (Ek-6 olarak sunulmuştur)

            02.06.2016 tarihli ihbarname ile yüklenicinin kooperatife olan borçları hususunda uyarıldığı, belgenin yüklenici temsilcisi tarafından elden teslim alındığı (Ek-7 olarak sunulmuştur)

            Beyoğlu 10. Noterliği’nin 20.07.2016 tarih ve 8204 yevmiye nolu ihtarı ile yüklenicinin kooperatife olan borçları hususunda uyarıldıkları, kooperatiften yüklenici tarafından satın alınan dairelerin bedellerinin ödenmediği hususunda da uyarıda bulunulmuştur (Ek-9)

**VI.            YÜKLENİCİ BORCA BATIK DURUMDA OLUP, ADINA KAYITLI TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE SAYISIZ HACİZ ŞERHİ BULUNMAKTADIR**

Sözleşme uyarınca yükleniciye devredilmiş bulunan taşınmazların neredeyse tamamı yüklenici tarafından 3. Kişilere satılmış bulunmaktadır. Tarafımızca yüklenici adına kayıtlı bulunduğu bilinen aşağıdaki 7 adet bağımsız bölüm (D Blok B.B. No:7, B Blok B.B. No:7, B Blok B.B. No:61, C Blok B.B. No:4, C Blok B.B. No:33, C Blok B.B. No:26, B Blok B.B. No:91)  üzerinde ise sayısız haciz şerhi bulunmaktadır (Ek-10, Tapu Kayıtları).

**VII.            ARSA SAHİBİ İŞİ KENDİSİ TAMAMLAMAK İSTEDİĞİNDEN, YÜKLENİCİYE İNŞAATTAN EL ÇEKTİRİLMESİNİ TALEP EDERİZ**

            Kooperatif üyeleri uzun yıllardan beri dar gelirleri ile edinmeye çalıştıkları kooperatif üyeliklerinden hak etmiş bulundukları bağımsız bölümlerin kendilerine teslimini beklemektedir. Bağımsız bölümler teslim edilmediği için bu bağımsız bölümlerden faydalanamadıkları gibi dışarıda kira ödemektedirler.

Bağımsız bölümleri kendi çabaları ile tamamlamak isteseler de resmi olarak yüklenici bulunduğundan bu hususu yerine getirmeleri, bu aşamada olanaklı bulunmamaktadır. Bu bakımdan mahkemece yükleniciye işten el çektirilmesi hususunda karar verilmesini talep ederiz. Arsa sahibi kooperatif, işi kendisi bizzat yahut işi 3. Kişilere tamamlatma isteğindedir. Kaldı ki inşaat ruhsatının süresi de ilerlediğinden ve diğer yandan yapı denetim firması tarafından yapılan denetimler nedeni ile kooperatifin arsa sahibi olarak idari para cezasına maruz kalması olasılığı bulunmaktadır.

Diğer yandan dava konusu sözleşmenin varlığına güvenilerek, davacı kooperatif tarafından uğranılmış bulunan zararlar da bulunmakta olup, bunların da tazminini talep ederiz.

**VIII.            HMK MD. 400 UYARINCA KEŞİF YAPILMASINI TALEP EDERİZ**

Davamızın esası bakımından dava tarihi itibarı ile inşaat seviyesi büyük önem taşımakta olduğundan, inşaatın seviyesinin belirlenebilmesi için beklenmeksizin, ivedilikle keşif yapılmasını talep etmek zorunluluğu doğmuştur.

Diğer yandan davalı yüklenicinin inşaat alanını terk etmiş olması karşısında, kış şartları, yağışlar nedeni ve inşaatın güvenlik tedbirlerinden yoksun olması nedeni ile  bir an önce müvekkil tarafından müdahalede bulunulması gerekmektedir. Bu nedenle tensip zaptı ile birlikte duruşma günü beklenmeksizin, keşif hususunda da karar verilmesini talep ederiz.

**IX.            DAVALI YÜKLENİCİ ve BİR KISIM DAVALI ADINA KAYITLI BULUNAN, İCRA KANALI İLE SATIŞ İŞLEMLERİ DEVAM EDEN DOSYA HAKKINDA TEDBİR KARARI VERİLMESİNİ TALEP EDERİZ**

Sözleşme gereğince yükleniciye avans olarak devredilmiş bulunan (…) tapu bilgilerinde kayıtlı bulunan, davalı yüklenici ve davalılardan (…)’ya ait bağımsız bölümlerin satışına ilişkin olarak, bu davalıların borçluları tarafından başlatılmış bulunan İstanbul Anadolu 1. İcra Müdürlüğü’nün 2016/14343 e. Sayısı ile başlatılmış bulunan takip, satış aşamasına gelmiş olup, icra müdürlüğünce satış günü verilmek üzeredir. Söz konusu bağımsız bölümler yükleniciye avans olarak devredilmiş olup, bu aşamada yüklenici işini gereği gibi yerine getirmediğinden, bağımsız bölüm mülkiyetleri kazanılamamış olup, 3. Kişiye yapılan devriler de yolsuz tescil niteliğinde bulunduğundan, bu bağımsız bölümlerin satışına ilişkin olarak iş ve işlemler hakkında tedbir karar verilmesini talep ederiz.

Aynı dosyada yükleniciye ait başkaca taşınmazların da satışı söz konusu olup, tedbir talebimiz bu taşınmazları kapsamamakta, yalnızca sözleşme konusu parselde kayıtlı bulunan taşınmazlarla sınırlıdır. Taşınmaz listesi aşağıdaki gibidir;

B Blok; 7, 9, 24, 32, 34, 42, 50, 61, 64, 68, 72, 76, 91, 98, 99, 106, 110, 114

C Blok; 1, 4, 6, 9, 15, 24, 26, 27, 30, 32, 33, 37, 45, 57, 58, 60, 81, 89, 93,

D Blok; 7, 17

**HUKUKİ NEDENLER**: TBK, TTK, HMK, TMK

**HUKUKİ DELİLLER:**

**1.**Üsküdar 1. Noterliğinin 12 Temmuz 2011 tarih ve 12984 yevmiye sayılı Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi (Ek-1).- Taraflar arasında bulunan hukuki ilişkinin ispatı için sunulmuştur.

**2.**07.07.2012 tarihli yer teslim tutanağı (Ek-2),-Arsanın sözleşmeye uygun olarak arsa sahipleri tarafından teslim edildiğinin ispatı için sunulmuştur.

**3.** Maltepe Belediyesi’nden Alınan Ruhsatlara İlişkin Yazı (Ek-3).

**4.**01.10.2012 tarihli tutanak ile inşaata başlanması hususunda yüklenici şirkete uyarıda bulunulan metin (Ek-4)

**5.**Kadıköy 10. Noterliği’nin 27.08.2013 tarih ve 14615 yevmiye nolu ihtarı (Ek-5),- Gecikmeye ilişkin yükleniciye yapılan ihtardır.

**6.**Kadıköy 10. Noterliği’nin 30.03.2015 tarih ve 4669 yevmiye nolu ihtarı (Ek-6) inşaatın seyri ve süre konusunda yüklenicinin uyarıldığına delalet etmektedir.

**7.**02.06.2016 tarihli ihbarname (Ek-7) Yüklenicinin gecikme hususunda uyarıldığını ispat etmektedir.

**8.**Üsküdar 1. Noterliğince 12.09.2011 tarih ve 16455 yevmiye nolu ihtarı (İlgili Noterlikten teminini talep ederiz)- Teminat mektubunun talep edildiğine ilişkindir

**9.**Kadıköy 26. Noterliği’nin 06.10.2011 tarih ve 27347 yevmiye sayılı ihtarı (Ek-8) Yüklenici tarafından verilen cevap ile sözleşme gereğince teminat mektubunun sunulması gereken tarihe uyulmadığını ispat etmektedir

**10.**Beyoğlu 10. Noterliği’nin 20.07.2016 tarih ve 8204 yevmiye nolu ihtarı ile yüklenicinin kooperatife olan borçları hususunda uyarıldıkları, satın alınan dairelerin bedellerinin ödenmediği hususunda da uyarıda bulunulmuştur (Ek-9)

**11.**Tapu Kayıtları (Ek-10), Tüm tapu kaydının aktif ve pasifleri ile tapu müdürlüğünden celbini talep ederiz.- Sözleşme uyarınca yükleniciye yapılan pay devirlerini ispat edecektir.

**12.**Taraflar arasındaki sair yazışma ve tutanaklar

**13.**Kooperatif kayıtları ve gerekli görülmesi halinde genel kurul tutanakları

**14.**İnşaat ruhsatları ve mimari projeler, İmar İşlem dosyası (İlgili Belediye’den teminini)

**15.**Keşif

**16.**Bilirkişi incelemesi

**17.**Tanık, yemin vs. deliller

**SONUÇ VE İSTEM:** Yukarıda açıklanan gerekçe ve düşüncelerle;

**1.**Üsküdar 1. Noterliğinin 12 Temmuz 2011 tarih ve 12984 yevmiye sayılı Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat **Sözleşmesinin bozulmasına**, ve bu doğrultuda sözleşmenin **tasfiye edilmesine**,

**2.**Sözleşmenin haklı nedenle bozulması karşısında müvekkil kooperatifin uğramış bulunduğu zararlar için, fazlaya ilişkin talep ve dava haklarımız saklı kalmak kaydı ile şimdilik 5.000,00 TL talepli belirsiz alacak davamızın kabulüne,

**3.**Yüklenici adına kayıtlı bulunan taşınmazlar ile yükleniciye avans olarak devredilip, 3**. Kişilere devri gerçekleşen taşınmazların tapu iptali ile müvekkil adına tesciline** (Tensip zaptı ile birlikte bu bağımsız bölümlere **tedbir konulmasını**)

**4.**Gecikmesinde sakınca bulunan hallerin varlığı nedeni ile duruşma günü beklenmeksizin, **ivedilikle HMK 400 uyarınca keşif yapılmasına**,

**5.**Hal ve tavırlarından işi tamamlamayacağı sabit olan yükleniciye **Tedbiren**işten el çektirilmesine,

**6.**Davalı yükleniciye avans olarak devredilmiş bulunan payların satışına ilişkin olarak, (…) tapu bilgilerinde kayıtlı bulunan, B Blok; 7, 9, 24, 32, 34, 42, 50, 61, 64, 68, 72, 76, 91, 98, 99, 106, 110, 114/C Blok; 1, 4, 6, 9, 15, 24, 26, 27, 30, 32, 33, 37, 45, 57, 58, 60, 81, 89, 93,/D Blok; 7, 17) nolu taşınmazların İstanbul Anadolu 1. İcra Müdürlüğü’nün 2016/14343 e. Sayılı dosyasında satış işlemlerine ilişkin **olarak tedbir kararı verilmesini**,

**7.**Yargılama giderleri ile vekalet ücretinin davalılara yükletilmesine karar verilmesini müvekkil adına arz ve talep ederiz. 27.09.2017

**Davacı Vekili**