



**MESA PLAZA, İhlamur Cad. No:2, Çayyolu - ANKARA.**

**ANKARA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'NE**  
**DOSYA NO : 2010/525**

**DAVALI** : MESA MESKEN SAN. A.Ş.

**VEKİLLERİ** : Av. Hüseyin Avni KARABEYOĞLU – Av. Ebru ALIUSTA  
Mesa Plaza No:2 Çayyolu - Ankara

**DAVACI** : KONUTKENT II SİTESİ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

**VEKİLİ** : Av. İsmail ÇEVİK  
Atatürk Bulvarı No: 151/902 Bakanlıklar - Ankara

**KONU** : Davaya karşı cevabımızın sunulmasıdır.

Öncelikle ifade etmek gerekir ki: Davacı huzurdaki 41964/1, 41966/2, 41972/1, 41973/1 no'lu müvekkile ait parsellerin tapusunun iptaline ilişkin bu davadan önce, aynı gerekçelere davalı iddia ve taleple ve tamamen içeriği aynı dilekçe ile, yine müvekkile ait 41963/1no'lu parselin tapusunun iptali için, Ank. 12. Asl. Hk. Mah. 2010/504 E. sayılı dosyasıyla müvekkille birlikte bu davadaki diğer davalıya karşı bir dava açmış bulunmaktadır. Dolayısıyla öncelikle tarafları, tüm maddi ve hukuki gerekçeleri hatta dava dilekçeleri bile aynı olduğundan, aralarında fiili ve hukuki irtibat bulunan bu iki davanın, açılan ilk dava olan Ankara 12. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2010/504 Esas numarasında kayıtlı dosyada BİRLEŞTİRİLMESİ talep olunur.

Gerekli inceleme ve değerlendirme yapıldığında haksız ve hukuki dayanaktan yoksun tedbir isteminin ve davanın reddinin gerekeceği de açıktır. Şöyle ki:

**1. Davacının AKTİF HUSUMET EHLİYETİ BULUNMAMAKTADIR:**

Tapu iptal davalarında, sadece tapunun iptaline karar verilmesi ile yetinilemeyeceği ve iptal olunan tapunun kim veya kimler adına tescilinin yapılacağına da karara bağlanması zorunludur. Yönetim adına tapu tescili yapılamayacağına göre, tapu iptal davasının mutlaka maliklerce açılması gerekir ve her bir kat maliki de ancak kendi arsa payı oranında tapunun iptali ile adına tescilini isteyebilir.

   
1

**KMK ve yerleşik içtihatlar doğrultusunda davacı Yönetimin, mülkiyet hakkı ile sıkı sıkıya bağlı bir davayı acma yetkisi ve görevi bulunmadığı sabittir.** Nitekim ekte sunulan, Y. 14. H.D. 2008/1971 E. , 2008/3329 K. sayılı karar, Y. 14. H.D. 2006/1270 E. , 2006/8559 K. sayılı karar, Y. 14. H.D. 2008/1708 E. , 2008/3053 K. ve dava konusu ile birebir örtüşen Y. 14. H.D. 2005/8123 E. 2005/10566 K. sayılı kararda yer alan "*Dava... parselde kayıtlı taşınmazın site yönetiminin ortak alanı olduğu iddiasıyla .... adına olan kaydın iptali ve ortak alan olarak tesciline ilişkindir. Davacılar Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun birden fazla ada ve parsel üzerindeki kat malikleri kurulunca oluşturulduğu ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35. maddesine göre YÖNETİCİLİK GÖREVLERİNİN GENEL YÖNETİM İŞLERİ İLE SINIRLI OLDUĞU ANLAŞILMAKTADIR. BÖYLE OLUNCA MÜLKİYET NAKLİ TALEP YETKİSİ OLMAYAN TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU TARAFINDAN AÇILAN DAVANIN AKTİF HUSUMET EHLİYETİ YOKLUĞU NEDENİYLE REDDİNDE YASAYA AYKIRI BİR YÖN YOKTUR*" gerekçesi, bu davada da davacının AKTİF HUSUMET EHLİYETİNİN BULUNMADIĞINI açıkça ortaya koymaktadır.

## **2. MÜVEKKİL ŞİRKETE KARŞI HUSUMET YÖNELTİLMESİ DE MÜMKÜN DEĞİLDİR.**

Davacının davasına dayanak gösterdiği müvekkil şirket ile diğer davalı Emlak Bankası arasında akdedilmiş olan 22.05.1990 tarihli "*Anahtar Teslimi Esasına Göre Yapıtılacak Götürü Bedelli İnşaat Sözleşmesi*"nin Konu başlıklı 1.1. maddesi, Firma, sahibi bulunduğu Ankara ili, Yenimahalle İlçesi, Çayyolu Köyü Höyük mevkiinde ve Eskişehir Yolu Güzergahında ve ekli listede pafta, ada, parsel no'ları sözleşmede ekli, 210.257m<sup>2</sup> yüzölçümlü arazinin %78'ni, BANKA'nın FİRMA'da kalacak olan %22 arazi payı üzerine inşa ettireceği bağımsız bölümler karşılığında BANKA'ya devredilecektir." ; 1.1.1. maddesi "*FİRMA, ARAZİ'nin üzerine inşa edilecek KAT'ların %78'ne isabet eden bölümünü, başkaca hiçbir bedel ve menfaat talep etmeksizin inşa edilecek KAT'ların %22'si karşılığında BANKA'ya devretmeyi kabul ve taahhüt ederek bu amaçla gayrimenkul satış vaadinde bulunmaktadır.*"; 1.1.2 maddesi "*Buna karşılık BANKA da, ARAZİ'nin tamamı üzerine plan ve projesine uygun olarak elektrik, su, gaz, kanalizasyon, yol ve bahçe dahil tüm altı ve üst yapısı ile birlikte inşa edilecek KAT'ların, bunların %22'ini başkaca hiçbir bedel ve menfaat talep etmeksizin sadece KAT'ların kendisine kalacak olan %78'ine isabet eden ARAZİ payı karşılığında FİRMA'ya devretmeyi kabul ve taahhüt etmektedir.*" şeklindeki düzenlemesi, müvekkil şirket ile Emlak Bankası arasındaki sözleşmenin mahiyetini ortaya koymaktadır. Nitekim bu sözleşme, öngörülen hüküm ve şartlara uygun olarak ifa edilmiş ve taahhüde uygun paylaşım gerçekleşmiştir.

Aksi halde karşılıklı olarak sözleşmenin tasfiyesinin, KESİN KABULÜNÜN yapılmasının söz konusu olmasının beklenemeyeceği gibi taahhüt edileni alamadığı iddiasıyla akit Emlak Bankası'nın geçen 15 yıl zarfında bir hak iddiasında bulunmuş olmasının gerekeceği de izahtan varestedir. Davacıların; bir kamu bankasının, böylesine büyük bir işte kendisine verilmesi gereken bir hakkını almayı unuttuğu, davacılar farkına varana kadar bırakınız tacir olmayı vasat bilgi ve zeka düzeyinde bir kimsenin göstereceği basiretten dahi yoksun olarak kesin kabulleri yapıp işi tasfiye ettiği, hesap ve işlemleri kamusal denetime tabi olan bankanın teftişini yapanların dahi bu açık hatanın farkına varmadığı iddiasının hukuki boyutu bir tarafa basit mantıkla dahi kabulü imkansızdır.

  
2

Kaldı ki, 28.03.2001 tarih ve 2001/2202 sayılı "Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi'nin, bankacılık faaliyetleri dışında kalan mal varlıkları ve bu konuda faaliyet gösteren iştiraklerindeki hisse payları ve ticari gayrimenkulleri ile ihtiyaç fazlası gayrimenkulleri tüm hak ve yükümlülükleriyle bilanço değerleri üzerinden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devredilmiştir.

Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi'nin, bankacılık ve bankacılık dışı faaliyetlerinde müştereken kullanılan menkul, gayrimenkul, araç, gereç ve malzemelerinin dağılımı Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında yapılacak protokolle belirlenir." hükmünü içeren Bakanlar Kurulu kararı uyarınca yaptığı 14.12.2001 tarihli protokolle, TOKİ, T.Emlak Bankası A.Ş.'nin gayrimenkullerini devralmıştır. 6 Haziran 2003 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren 4684 sayılı Kanun'un 13. maddesiyle 2985 sayılı kanuna eklenen Geçici 4. madde uyarınca bu devir hususu, kanun hükmü haline de getirilmiştir. Bu durumda, davacıların iddiasına göre, Kamu Bankası'nın unuttuğu hakkını, 14.12.2001 tarihinde devralan TOKİ, yani devlet de görememiş, devir bilançoları yapılırken hiç kimse bunun farkına varmamış ve devletin bu hatasını(!) şimdi davacı yönetim gidermeye çalışmaktadır.

Bir an için bu hayali paylaşarak meseleye bakacak olursak gördüğümüz manzara şudur: T.Emlak Bankası ile müvekkil arasında düzenlenen yapım sözleşmesine konu arsanın tamamı müvekkil şirkete aittir. %78-%22 paylaşım oranı ile yaptığı konutların bir bölümü kendisine kalmış, bir bölüm ise bankaya verilmiştir. Eğer, şu anda bir unutkanlık eseri hakkını almadığını iddia ettikleri satıcı emlak bankası, tapudaki resmi akit tablosuna göre alıcılara bağımsız bölümle birlikte iddia olunan yerlerin mülkiyetini de devrettiğini kabul ve taahhüt etmişse, bu takdirde alıcıların satıcıya karşı ayıplı mal satışından doğan bir talep hakları düşünebilir ki, tapuda mülkiyeti devraldıkları tarihe göre geçen zaman itibarıyla satıcıya karşı dahi kullanılması mümkün olmayan bir hakkın, bize karşı ileri sürülmeye kalkışılması, ayrıca açıklanması gerekmeyen bir şekilde kanuna aykırıdır.

Dolayısıyla Toplu Yapı Yönetimin bu sözleşmede taraf sıfatının bulunmaması bir yana, müvekkil şirkete karşı husumet yönelmiş olmasının da hukuki bir izahı yoktur.

### **3. DAVA HER TÜRLÜ ZAMANAŞIMI VE HAK DÜŞÜRÜCÜ SÜREYE UĞRAMIŞTIR:**

Sözleşme 1990 tarihli olup, ifasının üzerinden de 15 yıl geçmiş ve bu sözleşmeye dayalı olarak, âkit tarafların (emlak bankasının) dahi her türlü talep ve dava haklarının zamanaşımına uğramış olduğu ortadadır.

  
3

Davacının T.Emlak Bankası ile aramızdaki yapım sözleşmesi ile aşağıda 4. maddede de açıklanacak olan yönetim planını kendisine göre yorumlayarak, tapu iptali davasına dayanak yapmasına kanunen imkan olmadığı açıktır. Bu belgelerin böyle bir hak verebileceği hayaline biz de ortak olsak, hatta bu hayali daha da ileri götürerek, müvekkilin T.Emlak Bankası'na davaya konu taşınmazları hukuken geçerli bir sözleşme (Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi) ile sattığını ve hatta hukuken geçerli ve mülkiyet naklini zorunlu kılan bu sözleşmede açıkça *"bedelini aldım, tapuyu talebinde derhal T.Emlak Bankası'na vermeyi vaat ve taahhüt ediyorum"* demiş olsak dahi, bırakınız ilgisiz üçüncü kişi olan davacıyı, akdin bizzat alıcı tarafı olan Emlak Bankası'nın dahi zamanaşımı nedeniyle böyle bir talepte bulunması mümkün olamazdı.

Kaldı ki, dava konusu taşınmazlar müvekkil şirketin tapulu mallarıdır. Bilindiği üzere, TMK m.712 *"Geçerli bir hukuki sebep olmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişi, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız olarak on yıl süreyle ve iyi niyetle sürdürürse, onun bu yolla kazanmış olduğu mülkiyet hakkına itiraz edilemez."* düzenlemesi karşısında, hiçbir suretle kabulü mümkün olmamakla birlikte, biran için müvekkilin baştan beri mülkiyetin kendisine ait olduğunu da bir tarafa bırakarak üçüncü kişiye ait bir mülkü tapuda adına kaydettirdiğini farz etsek; yani, mülkiyet hakkı geçerli bir sebebe dayalı olmaksızın müvekkil adına yazılıysa dahi, müvekkile karşı böyle bir davanın açılmayacağı da tartışmasızdır.

#### **4. DAVACI DAVA KONUSUYLA İLGİSİ OLMAYAN BEYANLARIYLA KONUYU KARMAŞIK HALE GETİREREK HAKLI OLDUĞU İZLENİMİNİ YARATMAYI UMMAKTADIR.**

Davacının sözde Toplu Yapı Yönetimi oluştuktan sonra sitede hizmet vermiş dava dışı "KOSAŞ Konut Servisi A.Ş.'nin yetkilerini devraldığı" şeklindeki beyanının da hukuki bir anlamı bulunmamaktadır. Zira dava dışı adı geçen şirket, Sitede istisna akdine dayalı olarak 1994 yılından 2009 yılına kadar konut servisi hizmeti vermiştir. 2009 itibarıyla ise, davacı Toplu Yapı Yönetiminin bu hizmete fiilen son vermesi nedeniyle Sitede KOSAŞ değil, davacının işi ihale ettiği başka bir firma faaliyet göstermektedir. Ayrıca bu husus, gerek müvekkil şirket MESA gerekse dava dışı KOSAŞ tarafından Site Yönetimine karşı açılan diğer bir davanın konusu olup; bu davayla hiçbir ilgisi de yoktur.

Aynı şekilde, davacının gerçeğe aykırı olarak çarpıtmaya çalıştığı yönetim planının da davasına konu iddiasıyla hiçbir ilgisi bulunmamakta olup; iddialarına dayanakmış gibi gösterme çabası yersizdir. Davacının yönetim planında sözünü ettiği maddelerin hiçbirisinde iddiasını teyit eden bir hüküm bulunmadığı gibi; Yönetim planı, KMK'nun 28. maddesinde tanımlanmış olduğu üzere, hukuken sadece anagayrimenkulün yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen bir belge olup, yine aynı madde uyarınca yönetim planının hukuki niteliği de, kat malikleri arasında akdedilmiş ve onları bağlayan bir sözleşme olmasıdır.



Aralarında akdettikleri bir sözleşme ile kat maliklerinin bir üçüncü kişinin maliklikten elinden alıp kendilerine mal etmelerinden bahsetmenin dahi mümkün olmadığı ise izahtan varestedir.

Netice itibariyle hiçbir yasal dayanağı bulunmayan haksız davanın ve ihtiyati tedbir isteminin hukuken kabul edilebilir bir yanının bulunmaması bir yana, aktif dava ehliyeti olmayan davacının, her türlü zamanaşımı ve hak düşürücü süreye de uğramış olan bu davayı açabilmesi de mümkün değildir.

**DELİLLERİMİZ** : 22.05.1990 tarihli Anahtar Teslimi Esasına Göre Yapılacak Götürü Bedelli İnşaat Sözleşmesi ve ekleri, kabul tutanakları, tapu kayıtları ve sair her türlü delil.

**SONUÇ** : Arz olunan nedenlerle;

1. Müvekkile ait 41964/1, 41966/2, 41972/1, 41973/1no'lu parsellere ilişkin bu davanın, tümüyle aynı iddia ile ve aynı kişilere karşı, yine müvekkile ait 41963/1 parseline ilişkin olarak, daha önce açılmış, Ankara 12. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2010/504 Esas numarasında kayıtlı dosyada BİRLEŞTİRİLMESİ'ne;

2. Davacının aktif dava ehliyeti olmaması, haksız, maddi ve hukuki dayanağın bulunmaması, her türlü zamanaşımı ve hak düşürücü sürenin geçmiş olması ve hukuken hasım olamayacağımızdan husumet nedeniyle, davanın ve haksız tedbir isteminin reddine, avukatlık ücreti ile yargılama giderlerinin davalıya yükletilmesine karar verilmesi, saygıyla vekaleten arz ve talep olunur.18/01/2011.

Davali  
MESA MESKEN SAN. A.Ş.  
Vekilleri

Av. Hüseyin Avni KARABEYOĞLU

Av. Ebru ALIUSTA



EKLER:

Y. 14. H.D. 2008/1971 E. , 2008/3329 K. ; Y. 14. H.D. 2006/1270 E. , 2006/8559 K. ;  
Y. 14. H.D. 2008/1708 E. , 2008/3053 K. ; Y. 14. H.D. 2005/8123 E. 2005/10566 K.  
sayılı kararlar