[...] ASLIYE HUKUK MAHKEMESİ SAYIN YARGIÇLIĞI'NA [...]

TMK M. 1011 GEREĞİNCE GEÇİCİ TESCİL ŞERHİ VERİLMESİ TALEPLİDİR.

HMK M. 389 GEREĞİNCE İHTİYATİ TEDBİR TALEPLİDİR.

DAVACI **:** [... MÜVEKKİL ADI SOYADI ...] (TCKN: [...])

VEKİLİ **:** Av. [...] - Adres: [...]

DAVALI **:** [... DAVALI ADI SOYADI ...] *(Davaya konu taşınmazın tapu kayıt bilgilerine göre ilgili Tapu Müdürlüğü'nden davalının T.C. Kimlik numarası ve adres bilgilerinin sorularak celbi ile dava dilekçesinin tebliği talep olunur.)*

KONU **:** Yasal ön alım (şufa) hakkı nedeniyle tapu iptali ve tescili talebimiz hakkındadır.

HARCA ESAS DEĞER **:** [... TAPUDAKİ SATIŞ BEDELİ + HARÇ VE MASRAFLAR TOPLAMI ...] TL *(Dava tarihi/keşif tarihi itibarıyla belirlenecek güncel rayiç bedel esas alınacaktır.)*

AÇIKLAMALAR **:**

1- Müvekkil, [...] İli, [...] İlçesi, [...] Mahallesi, [...] Cilt, [...] Sayfa'da kayıtlı, [...] Ada, [...] Parsel sayılı arsa niteliğindeki [...] m2 yüzölçümlü taşınmazın [...] m2'lik payına/hissesine maliktir. Söz konusu taşınmaz paylı mülkiyet rejimine tabi olup, müvekkilin paydaşlığı halen devam etmektedir.

2- Taşınmazın önceki diğer paydaşları, şahsi hisselerinin tamamını [... TARİH ...] tarihinde davalı üçüncü kişiye satış yoluyla devretmişlerdir. Davalı, ilgili taşınmazdaki payları tapuda gösterilen resmi senet bedeline göre toplam [...] TL bedelle satın almıştır. Söz konusu pay satışı ile ilgili olarak müvekkile yasa gereği noter kanalıyla herhangi bir ihtarname tebliğ edilmemiş, müvekkilin yasal ön alım hakkını kullanmasının önüne geçilmiştir. Müvekkil, bahse konu satışı haricen öğrenmiş olup, yasal süresi içerisinde işbu davayı ikame etmiştir.

3- Güncel mevzuat hükümleri ve yerleşik yargı kararları uyarınca; yasal ön alım hakkına konu şufa bedelinin belirlenmesinde **objektif değer artışları ve enflasyonist etkiler gözetilerek dava/keşif tarihi itibarıyla ulaşacağı güncel rayiç değeri** esas alınmalıdır. Müvekkil, mahkemenizce yapılacak keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde taşınmaz payının dava tarihi itibarıyla tespit edilecek **güncel rayiç bedeli** ile bu bedele ilişkin yasal tapu harç ve masraflarını, mahkemenizce belirlenecek süre içerisinde yasal depo şartı uyarınca mahkeme veznesine nakden yatırmaya hazırdır.

4- TMK M. 1011 UYARINCA GEÇİCİ TESCİL ŞERHİ TALEBİMİZ: Eldeki dava konusu taşınmaz payının yargılama sürecinde çekişmeli hale geldiği ortadadır. Müvekkilin ön alım hakkının yasal koşulları doğmuş olup, davanın esası yönünden haklılığı ilk bakışta (yaklaşık ispat kuralı uyarınca) sabittir. Taşınmazın yargılama sırasında iyi niyetli üçüncü kişilere devredilmesini, payın daha yüksek bedellerle muvazaalı satışlar yoluyla el değiştirilerek şufa hakkının kullanılmasının imkansız hale getirilmesini önlemek adına; dava sonucunda verilecek kararın kesinleşmesine kadar TMK m. 1011 uyarınca dosya üzerinden inceleme yapılarak, davalı adına kayıtlı paylar üzerine müvekkil adına geçici tescil şerhi verilmesini talep etmekteyiz.

5- HMK M. 389 UYARINCA İHTİYATI TEDBİR TALEBİMİZ: Sayın mahkemenizce yukarıda yer alan geçici tescil şerhi talebimiz kabul edilmediği takdirde; müvekkilin davadaki haklılığı, şufa hakkını kullanma iradesi ve belirlenecek güncel rayiç bedeli depo etmeye hazır oluşu gözetilerek, davalının dava devam ederken taşınmaz payını devretmesinin engellenmesi zorunluluk arz etmektedir. Davanın konusuz kalmaması ve telafisi imkansız zararların doğmaması adına, davalı adına kayıtlı payların üçüncü kişilere devir ve tescilinin önlenmesi amacıyla takdiren teminatsız olarak HMK m. 389 uyarınca ihtiyati tedbir kararı verilmesini talep ediyoruz.

6- Davalının Tebligata Esas Bilgilerinin Celbi Talebi: Davalının açık adresi ve T.C. Kimlik numarası Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (KVKK) kapsamında ilgili Tapu Müdürlüğü'nce tarafımıza verilmemiştir. Bu nedenle, dava dilekçemizin tebliğ edilebilmesi adına ilgili Tapu Müdürlüğü'ne müzekkere yazılarak davalının resmi senette yer alan adres ve kimlik bilgilerinin celbine, gelecek cevaba göre tebligat işlemlerinin yürütülmesine karar verilmesini talep ederiz.

HUKUKİ NEDENLER **:** TMK, HMK ve sair ilgili mevzuat hükümleri.

DELİLLER **:** 1- Davaya konu taşınmaza ait tapu kayıt örnekleri, 2- İlgili Tapu Müdürlüğü'nden dava konusu pay satışına ilişkin resmi senet (akit tablosu) örneği ve tüm tapu kütüğü kayıtlarının celbi, 3- Keşif ve bilirkişi incelemesi (Taşınmaz payının dava tarihi itibarıyla **güncel rayiç değerinin** belirlenmesi için), 4- Gerekirse tanık anlatımları (İsim ve adresleri bildirilecektir), 5- Sair her türlü yasal ve ikame edilebilir delil.

SONUÇ VE İSTEM **:** Yukarıda arz ve izah edilen, ayrıca sayın mahkemenizce resen dikkate alınacak acil durum nedenleriyle;

1- Öncelikle, davanın konusuz kalmasını ve yasal hakkın eldesinin imkansız hale gelmesini önlemek amacıyla, dava konusu [...] İli, [...] İlçesi, [...] Mahallesi, [...] Ada, [...] Parsel sayılı taşınmazın davalı adına kayıtlı hisseleri üzerine, dava sonuna kadar TMK m. 1011 uyarınca **MÜVEKKİL ADINA GEÇİCİ TESCİL ŞERHİ VERİLMESİNE** ve durumun ilgili Tapu Müdürlüğü'ne ivedilikle bildirilmesine,

2- Geçici tescil şerhi talebimiz kabul edilmediği takdirde, HMK m. 389 uyarınca takdiren teminatsız olarak davaya konu taşınmazın davalı adına kayıtlı payları üzerine **ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVİR VE TESCİLİNİN ÖNLENMESİ YÖNÜNDE İHTİYATI TEDBİR KARARI VERİLMESİNE** ve tapu siciline şerh edilmesi için ilgili Tapu Müdürlüğü'ne müzekkere yazılmasına,

3- Haklı davamızın kabulü ile davaya konu taşınmazın davalı adına kayıtlı paylarının, dava tarihi itibarıyla tespit edilecek **güncel rayiç bedeli** üzerinden tamamının TMK m. 732 uyarınca tapu kaydının **İPTALİNE** ve müvekkil adına **TESCİLİNE**,

4- Yargılama giderleri ile vekalet ücretinin davalı taraf üzerinde bırakılmasına karar verilmesini vekaleten saygılarımızla arz ve talep ederiz. [... TARİH ...]

Davacı Vekili

Av. [...]