

(DM 1.500.000 TL - 2.000.000 TL Arası)

→ İstekte de açılması gerekir mi?

Gazimağusa Kaza Mahkemesi

264/2024

1. Mohammadreza Chegeni, vekaletnamesi tahtında yetkili vekili Niloufar Chegeni vasıtasıyla, Mağusa Polis Müdürlüğü arkası, Pera Purl Apt., K-4, D-43, Mağusa. Gazimağusa  
DAVACI: 2. Leila Zeinalabedini, vekaletnamesi tahtında yetkili vekili Niloufar Chegeni vasıtasıyla, Mağusa  
(a) Polis Müdürlüğü arkası, Pera Purl Apt., K-4, D-43, Mağusa. Gazimağusa  
3. Mohammadjavad Chegeni, vekaletnamesi tahtında yetkili vekili Niloufar Chegeni vasıtasıyla, Mağusa Polis Müdürlüğü arkası, Pera Purl Apt., K-4, D-43, Mağusa. Gazimağusa

-ile-

DAVALI: 1. GRAND SAPPHIRE RESORT LTD. (M.Ş:13821), İsmet İnönü Bulvarı, Karakol,  
(b) Northernland Center Apt., Dış Kapı No:314 – Gazimağusa. Gazimağusa (Adres tamamdır)

arasında

Davalı tarafına.

Bu celptamenin tarafınıza tebliğinden on gün zarfında, Davacı tarafından aleyhinize ikame edilmiş olan davada, isbatı vücut kaydı yaptırmanız tarafınıza emrolunur.  
Davacının davadaki talebi, bu celptamedeki talep takririnde beyan olunmuştur.

Davacının Tebliğ Adresi:(c) 38/103, İlker Karter Caddesi. Mağusa'dır  
Davacının ve Davacı Avukatının Elektronik Posta Adresi (d)  
izzetgilanlioglu@gmail.com

Malumunuz olsun ki, aşağıda tayin edildiği veçhile isbatı vücut kaydı yaptırmakta kusur ederseniz gıyabınızda Davacı davayı ileri sürebilir ve hüküm verilebilir.

(e) 09.02.2024 15:35:55 tarihinde kaydedilip mühürlenmiştir.

Mukayyit: Eylem Aköz

E-İmza:70fd5dc88ba2458485eb6691

Tarih:12.02.2024 08:15:23



(f) İzzet E. Gilanlioğlu

E-İmza:43f5536c0a3749f7b4dfaadce1b4ba78

Kimlik No:067932

İHTAR - (1) İsbatı vücut ya bizzat veya avukat tarafından (g) Gazimağusa'daki Mukayyide bir isbatı vücut muhtırası tevdi eylemek ve aynı gün muhtıranın mukayyit tarafından tarihlenmiş, imzalanmış ve mühürlenmiş bir nüshasını Davacının tebliğ adresine bırakmak veya elektronik posta adresine göndermek suretiyle olabilir.

(2) Davalı ispatı vücut kaydı için tayin kılınan müddetin son gününden itibaren on dört gün zarfında müdaafasını vermekte kusur ederse tarafına ihbar edilmeksizin aleyhine hüküm kaydı yapılabilir, meğer ki bu meyanda kendisine hüküm için bir celptame tebliğ edilmiş bulunsun.

(a) Davacının ismini, meşguliyetini ve tam adresini beyan ediniz.

(b) Davalının ismini, meşguliyetini ve tam adresini beyan ediniz.

(c) Davacıya tebliğ edilecek olan evrakın bırakılabileceği ve davanın kaydedildiği mukayyitliğin kain bulunduğu

kasaba ve köyün Belediye hududu dahilinde bulunan bir şahsın tam adını, meşguliyetini ve adresini beyan ediniz.

(d) Elektronik dosyalamada Davacının ve Davacı avukatının elektronik posta adresini beyan ediniz. Fiziki dosyalamada ise davacı ve davacı avukatının, var ise elektronik posta adreslerini beyan ediniz.

(e) Tarih mukayyit tarafından doldurulacaktır.

(f) Bizzat dava etmişse "tarafından avukat" kelimelerini çiniziz.

(g) Yukarıda (c)'de yazılı mukayyitliğin hangi kasaba veya köyde kain bulunduğunu beyan ediniz.

İHTAR-Celpname tanziminde 2 numaralı emir hükümleri ve talep takrirleri hakkındaki hükümlere riayet edilmelidir.

DAVALI İÇİN NOT - Avukat tutmak isteyen davalı bilmelidir ki form 12A ile yazılı avukat tutma varakası vermedikçe avukat kendisi tarafından isbatı vücut kaydı yaptıramaz, meğer ki Yargıcın müsaadesi alınmış olsun.

**Toplam Harç: 2.335,20 TL**

## TALEP TAKRİRİ

### TALEP TAKRİRİ

**Davacının talebi aşağıdaki gibidir;**

1- Davacılar, Mağusa sakinlerinden olup işbu davaya konu zamanlarda Davalının müşterileri ve/veya işbu davaya konu yazılı sözleşme tahtında (sale agreement) taşınmaz mal satın alan kişiler olup işbu davayı vekaletnameleri tahtında yetkili vekilleri Niloufar Chegeni vasıtası ile ikame etmektedirler.

2- Davalı, işbu davaya konu zamanlarda, kayıtlı adresi işbu dava ünvanında belirtilen adres olan, Şirketler Mukayyitliği nezdinde M.Ş:13821 No'su ile kayıtlı, tüzel kişiliğe haiz limited sorumlu bir şirket olup, müteahhitlik ve/veya inşaat ve/veya emlak alım-satımı ile iştiğal etmekte idi.

3- Alıcı sıfatı ile Davacılar, işbu davaya konu zamanlarda ve/veya takriben 2022 yılında Davalının kayıtlı adresi olan Mağusa'daki işyerinde "Grand Sapphire Resort Sales Agreement" başlıklı yazılı bir Satış Sözleşmesi (Sales Agreement) tahtında (Davacıların sözleşme suretinde tarih konmamış olup sadece 2022 yılı yazılmıştır.), Satıcı sıfatı ile Davalıdan 116,500 Euro satış bedeli mukabilinde, İskele'de kain;

- Koçan No: YENİ 6083, Pafta/Harita No: S31-B-23-C-3, Ada/Blok:225, Parsel No: 242,

- Koçan No: YENİ 3244, Pafta/Harita No: S31-B-23-C-3, S31-B-23-C-3,Ada/Blok:225,

Parsel No: 170

- Koçan No: YENİ 3245, Pafta/Harita No: S31-B-23-C-3, S31-B-23-C-3,Ada/Blok:225,

Parsel No: 171

araziler üzerine inşa edilecek (10) bloktan ibaret ve "GRAND SAPPHIRE RESORT" diye bilinecek ve/veya anılacak sitede, Blok E5, Kat:2, Daire:13 olan taşınmazın ve/veya dairenin satışı hususunda anlaşarak mezkûr satış sözleşmesini imza eylediler.

4- Yukarıda 3.cü paragrafta atıfta bulunulan yazılı sözleşmede belirtilen ve taraflarca belirlendiği iddia edilen (ancak Davacıların kabul etmediği) koşulların tafsilatı aşağıdaki gibidir;

a- Mal sahibinin sorumluluğu başlığı altında 1.ci sayfada, mal sahibinin inşa edeceği her dairenin müstakil koçanını çıkarıp satıcıya veya temsilcisine Tapu Dairesi nezdinde devir edecek. (Md.1/D)

b- Taraflar arasında anlaşılmış hususlar başlığı altında 3.sayfada satış bedelinin 116,500 Euro olduğu, bu meblağın %70'ine tekabül eden 81,500.-Euro'nun, 35,000.-Euro'sunun işbu sözleşmenin imzasından önce ödenmiş olduğunu, 11,500.- Euro'nun 28.02.2022 tarihinde, 23,500.-Euro'nun da 28.02.2023 tarihinde ödeneceğini, bu ödemelerin yapılması halinde bakiye satış bedeli olan 35,000.-Euro'nun 31.10.2023 tarihinden başlamak üzere yıllık % 6 faizleri ile birlikte 4'er ay fasıllarla 4,592.-Euro taksitlerle ödenecekti. (Md.3/a,b). Taraflar keza ödeme miktarları ile ödeme tarihleri sözleşmenin esas unsurlarından olduğunu beyan edilmiştir.

c- Ödemelerin zamanında yapılmaması halinde mal sahibinin sözleşmeyi fesih hakkı olacak.(Md.3/c)

d- Mal sahibi satış konusunun inşaatını 30.06.2023 tarihinde (6) ay lütufla tamamlayıp tasarrufunu alıcıya teslim edecek. (Md.5/a)

e- Ancak alıcı, tasarrufun teslim tarihinde, tüm satış bedelini ödemediği takdirde satış konusunda ikamet edemeyecek. (Md.5/b)

f- Alıcı, tasarruf teslim tutanağının imzalanması yanında, mal sahibinin hazırlayacağı bakım sözleşmesini de (maintenance agreement) imzalayacağını, imzalamaması halinde satış konusunun tesliminin yapılmayacağını, satış konusunun tesliminden sonra aylık bakım ücretinin 49.-STG +KDV olacağını ve bu hususlarında sözleşmenin esaslı unsurlarından olacağını. (MD.5/d)

g- Mal sahibi, müstakil koçanlar için, idari yetkililere, dairenin/sitenin tamamlanmasından (1) yıl sonra başvuru yapacak ve müstakil koçanların çıkmasından sonra da makul süre içinde alıcıya devir yapılacaktır. (Md.7)

1/6

h- Mal sahibinin, sözleşmede belirtilen inşaat süresinde (lütufla süre dahil) inşaatı tamamlayacağı, tamamlanmaması halinde (6) ay süre ile alıcıya ayda 200.-Stg tazminat ödeyeceğini, inşaat yine tamamlanmazsa daha sonraki aylar için 300.-Stg tazminat ödeyeceğini veya sözleşmenin feshedilebileceğini,

Alıcının, sözleşmenin 3/a ve paragraflarındaki ödemeleri aksatması halinde gecikilen ödemelere %12 faiz uygulanacağını, (Md.8)

g- Alıcının gönderdiği tüm ihbarlar yazılı olacak ve elden teslim veya posta dairesinden taahhütlü gönderilecek. Satıcının gönderdiği ihbarlarda ise ek olarak elektronik posta da gönderim yapılabilecektir. (Md.16)

h- Alıcının almaktan vazgeçmesi veya sözleşme ihlalinden dolayı mal sahibi tarafından feshedilmesi durumunda, satış bedelinin %40'ını tazminat olarak alıkoyacağını, satış konusunun başka 3.cü kişilere satılması ile satış bedelinin kalanının alıcıya iade edileceğini, (Md.17/c)

ı- Alıcı tarafından satış sözleşmesinin haklı feshi durumunda, mal sahibi aldığı ödenmiş olduğu satış bedellerini geri vereceği gibi alıcıya 10,000.-Stg. tazminat ödeyecek, (Md.7/f)

5- Davacılar, yukarıda (3) ve (4)'cü paragrafta tafsilatı verilen satış sözleşmesinin imza tarihinde sadece 2022 yılı yazılmış olduğunu, hal böyle iken Davalının akitler yasasının ruhuna aykırı olarak ve/veya emlak piyasasının mutad ve/veya cari uygulaması hilafına ve/veya yasal cari mevzuat hilafına sözleşme imzalanmazdan evvel 21.09.2021 tarihinde 10.000.-Euro ile 13.10.2021 tarihinde 25.000.-Euro ve/veya toplamda 35.000.-Euro ödeme yapmışlardır. İşbu husus satış sözleşmesinin 3/a paragrafında da beyan edilmiştir. Davacılar bilahare 11,500 ve/veya 11,516 Euro'yu da 08.03.2022 tarihinde 6,000.-Euro, 08.08.2022 tarihinde 1,466.-Euro ve 06.10.2022 tarihlerinde 4,050 Euro olarak peyder pey ödemişlerdir. Davacılar en son 03.07.2023 tarihinde 5,630.-Euro daha ödeyerek toplamda 52,146.-Euro ödemedi bulundular.

6- Davacılar işbu sözleşmede belirtilen şartları ve/veya taksit ödemelerini yerine getirmeye devam

ederlerken Akbari Döviz Bürosu isimli büronun sahibinin hesabına yatan taksit ödemelerini davalının hesabına yatırmayarak Davacıları dolandırmış akabinde ise bunu öğrenen Davacılar, takriben Temmuz 2023 ve/veya o tarihlerde Satıcı Şirket muhasibi Senem Rahimi ile şifahi bir anlaşma yapılarak (1 aylık) ek süre

zarfında bakiye taksit borçlarının ödenmesi hususunda mutabık kalındıktan sonra 03.07.2023 tarihinde 5,630.-Euro daha ödeme yaptıktan hemen sonra (ilgili ödeme makbuzu duruşma aşamasında Muhterem Mahkemeye sunulacaktır) Senem Rahimi isimli şahıs Davacıları arayarak Müdürü Koray Beyin (1) aylık ödeme süresini kabul etmediğini ve (3) gün içerisinde bakiye borcun ödenmesini talep etmiş ve akabinde sözleşmenin fesh edildiğini bildirerek satış konusunu tekrar satılığa konduğunu ve Davacıların bugüne değin yapmış olduğu 52,146.-Euro ödemeleri de iade etmeyeceğini ve/veya iade etme gibi bir sorumluluğunun söz konusu olmadığını Davacıları bildirmiştir.

7- Davacılar, iddia eder ve der ki; 2022 yılında imzalanan satış sözleşmesinde (sale agreement) tarafların karşılıklı iradelerinin uyuşmadığını (ad-idem), sözleşme koşullarının tek taraflı Davalı tarafından belirlendiğini, yasalara aykırı koşullar içerdiği ve aşağıda tafsilatı verilen diğer nedenlerden dolayı işbu sözleşmenin bidayetten batıl ve geçersiz (null and void) olduğunu iddia ederek Muhterem Mahkemeden bir beyan kararı (Declaratory Judgment) vermesini talep ederler.

İşbu sözleşmenin geçersiz ve/veya kusurlu ve/veya icra edilebilirliği olmadığı hususunda tafsilat:

a- KKTC’de resmi dil Türkçe olmasına rağmen, sözleşme Davacıların İngilizce ve/veya Türkçe hiç bilmediği ve/veya anlamadığı halde İngilizce olarak yapılmıştır.

b- Sözleşmede imza tarihi yıl olarak 2022 yazılmışken, ay ve gün belirtilmemiştir.

c- Sözleşmedeki sayfaların başında ve sonunda Davalının logosu ve/veya ticari ünvanının yer alması, bu sözleşmenin Davalı tarafından hazırlandığı ve/veya şartlarının tek taraflı Davalı tarafından belirlenmiş olup, satış bedeli dışındaki tüm koşullar Davalı tarafından belirlenmiş ve Davacıların iradeleri sözleşmeye yansıtılmamıştır.

2/6

d- Sözleşmede Davalının kendisine tanıdığı hakların aynisini Davacıları tanımayarak, adalet ve hakkaniyetten uzaklaşarak Davacıları haksızlık yapılmıştır. Şöyle ki;

aa- Tasarrufun Devri (Transfer of Possession) başlığı altındaki 5.ci maddenin (a) alt paragrafında tasarruf devir tarihi 30.06.2023 tarihi belirtilmiş olmasına rağmen davalı bu tarihe ek olarak kendisine (6) aylık ek lütuf süresi koymuştur. Oysa ki aynı maddenin (b) paragrafında Davacıları teslimden önce tüm satış bedellerini ödeme şartı koyarak herhangi bir lütuf süresi tanımayarak haksızlık ve/veya adaletsizlik yapılmıştır.

bb- Davalı, Satış bedellerinin ödenmesi planını (Md.3) sözleşmenin esaslı unsuru addetmesine rağmen, mülkiyet devri ve/veya koçan devri ile ilgili yükümlülüklerini esaslı unsur addetmeyip (Md.7) müstakil koçanlar için sitenin tamamlanmasından (ne zaman tamamlanacağı tarihi yok) (1) yıl içerisinde yetkili makamlara başvuruda bulunacağını, koçanların çıkmasından sonra da (ne zamana kadar çıkacağı belli değil) makul bir süre içerisinde (makul süre ile ilgili başlangıç ve son tarih de yok) teslim edileceği gibi muğlak ve Davalıyı yükümlülük altına koymayan, davacıların yasal hak ve iradelerini dikkate almayan bir düzenleme yapılmıştır.

cc- Davalı zamanlama ve gecikme (timing and delay) başlığı altındaki 5.ci maddede , inşaatı 30.06.2023 tarihinde (6) ay lütuf süresi ile tamamlayıp teslim etmemesi halinde ceza olarak Davacıları bir (6) ay daha müddetle ayda 200.-Stg. tazminat ödeyecek, yine bu tarihte de bitmezse ayda 300.-Stg tazminat ödeyecek veya sözleşme taraflarca feshedilebilecektir.

Davacıların haklı feshi halinde Davalı ödendiği meblağları faizsiz geri iade edecek ve 10,000.-STG tazminat ödeyecekti. Ancak Davalının kendisine tanıdığı bu uzatmalar ve tazminat miktarları satış bedelinin ödenmesi planında (Md.3) Davacılar tarafından tanınmayarak adaletsizlik yapılmıştır.

e- Davalı, satış sözleşmesinin 5/d paragrafında, satış konusunun tasarrufunun teslimi tarihinde, Davacıların teslim tutanağını imza mecburiyeti yanında, Davalının hazırlayacağı bakım sözleşmesini (Maintenance Agreement) de imzalamak zorunda olduklarını, imzalamadıkları takdirde teslimin yapılmayacağını, teslimden sonra aidatın da aylık 49.-STG+KDV olacağını ve 5.ci maddenin bütününe sözleşmenin esaslı unsurlarından olacağı hususunda Davalının ileri sürdüğü koşulun Davacılar için empoze edilmesinin yasalara ve hukuka aykırı olduğunu, Bir sitenin ve/veya apartmanın yönetimi ve/veya giderlerinin karşılanması Kat Mülkiyeti Yasası tahtında kat maliklerine ait olduğunu ve dolayısı ile bu sözleşmenin ve/veya şartlarının de yasalara aykırılığı nedeni ile bidayetten batıl ve geçersizdir.

f- Sözleşmenin 11/a paragrafında, satış sözleşmesinin pullanma giderinin sözleşme imza tarihinde Davacılar tarafından Davalıya ödeneceği hususundaki düzenleme de Yasalara ve/veya Vergi Yasalarına aykırı olup, Vergi Dairesinde pullanması gereken sözleşme pul giderinin Davalıya ödenme mecburiyeti konması da kanunsuz olup sözleşmeyi geçersiz kılmaktadır. Keza 11/c paragrafında satış bedeli üzerinden %1 belediyeye katkı payının tapu dairesine ödenmesi gerektiği hususunda da yasal bir düzenlemenin bulunmadığını, Davacılar için yükletilen bu mükellefiyetin yasal dayanağının bulunmadığını, yine aynı paragrafta atık su için belediyeye kanalizasyonu katkı payı ödeme mükellefiyetinin mal sahibinde olduğu halde bu mükellefiyeti de Davacılar için yükletilmesinin kanunsuz olduğunu,

g- Satış sözleşmesinin 16.cı maddesinde, Alıcıların (Davacıların) göndereceği ihbarların yazılı ve elden veya taahhütlü posta ile gönderilmesi şartı koyarken Davalı bunlara ilaveten elektronik posta kulanabileceği ibaresini koyarak kendisine haksız ve/veya adil olmayan avantaj sağlamaktadır.

h- Satış sözleşmesinin 17/b paragrafında, alıcının almaktan vazgeçmesi veya sözleşmenin alıcıların ihlali sonucu satıcı tarafından feshi halinde satış bedelinin %40'ını tazminat olarak alıkoyacağını yazmış olmasına rağmen, 17/f paragrafında alıcıların haklı fesih halinde sadece 10,000.-Stg tazminat ödeyeceği düzenlenmesinin de adil ve/veya hakkaniyete uygun olmadığını, Davalı tarafından hazırlanan bu sözleşmenin tamamıyla kendisine haksız avantaj sağlamaya matuf olduğunu, alıcıların iradesinin bu sözleşmeye yansıtılmadığını,

3/6

ı- Satış sözleşmesinin 20.cı maddesinde Davalının adresi olarak beyan ettiği adresinin, Şirket Onay Belgesinde belirtilen resmi adresten farklı olup, Davacıları yanıltmaya, gönderecekleri ihbar veya davayı yanlış adres gerekçesi ile geçersiz kılma veya yasal hakların teminini geciktirmeye matuf kurnazca yapılan düzenlemeler nedeni ile bu sözleşmenin bidayetten batıl ve geçersiz olduğunu tekrar ederler.

8. Davacılar keza, alternatif olarak yukarıda 3 ve 4.cü paragrafta tafsilatı verilen 2022 tarihli satış sözleşmesini (Sale Agreement) ve/veya bu sözleşmede beyan edilen şartları, Davalının hile (fraud) ve/veya yanıltma (misrepresentation) ve/veya aldatma ve/veya güven (trust) ve/veya iyi niyetlerini (good will) suiistimali neticesi imza eylediklerini ve neticesinde bu sözleşmenin bidayetten batıl ve geçersiz olduğunu iddia ederek Muhterem Mahkemeden bu meyanda bir Beyan Kararı Declaratory Judgment) vermesini talep ederler.

Davacıların bu iddialarının tafsilatı aşağıdaki gibidir:

a- Yukarıda 7.ci paragraf ve alt paragraflarında satış sözleşmesinin geçersizliği ile ilgili serdedilen tüm iddiaları, bu paragraf açısından da tekrarı önleme babında aynen tekrar ederler.

b- Türkçe konuşulan ülkemizde, İngilizce sözleşme hazırlamak, İngilizce bilmeyen ve yalnızca Farsça konuşan Davacıları dava konusu sözleşmeyi imzalamaya ikna etmek ve/veya Davacıların Davalıya duydukları güveni suistimal ederek sözleşmeyi imzalamalarını temin etmek.

c- 2022 yılında imzalanan satış sözleşmesinden önce, ortada bir alım satım anlaşması olmaksızın ve/veya sözleşmeler yasasına aykırı olarak Davacılarından 21.09.2021 tarihinde 10,000.-Euro, 13.10.2021 tarihinde 25,000.-Euro olmak üzere toplamda 35,000.-Euro'luk meblağı ivazsız olarak tahsil etmek ve/veya bu meblağ tutarında haksız zenginleşmede bulunmak ve/veya bu meblağın tahsilini koz olarak kullanım dava konusu satış sözleşmesini kabul etmeye zorlamak ve/veya sözleşme şartlarını karşılıklı olarak müzakere etme hakkından mahrum etmek

d- Davacıların KKTC'deki yasaları ve/veya cari yasal mevzuatı bilmemelerini suistimal edip kendi hazırladığı sözleşme şartlarını Davacılara yasal cari uygulama diye kabul ettirip sözleşmeyi imzalatmak. Yine yukarıda 7.ci paragraf altında serdedilen kısıtlama ve/veya cezai müeyyideleri kendi leyhine ve Davacılar aleyhine düzenleyerek ve düzenlemelerin de adil ve cari mevzuata uygun olduğuna inandırarak sözleşmeyi imzalamalarını temin etmek.

e- Dava konusu satış sözleşmesinin hiçbir şartını Davacılar ile müzakere etmeden ve/veya anlamlarını paylaşmadan, önceden hazırladığı ve/veya maktu hazırlanmış sözleşmeyi normal bir uygulama imiş gibi Davacıları kandırıp sözleşmeyi imzalamalarını temin etmek.

f- Satış sözleşmesinin 5/d paragrafında belirtilen Bakım Sözleşmesinin imzalanmaması halinde tasarrufun teslim edilmeyeceği gibi hususların yasalara aykırı olduğunun bilinmesine rağmen ve/veya apartman bakım ve yönetimlerinin Kat Mülkiyeti Yasası tahtında kat maliklerine ait olduğu yasal olarak belirlenmiş olmasına rağmen Davalı bu kanunsuzluğu yasalmış gibi gösterip Davacıları kandırmak ve/veya aldatmak, bu kanunsuzlukla tasarrufu vermeyeceğini empoze ederek tehdit ve korkutmada bulunmak, bakım ücretini de ayda 49.-STG +KDV olarak tek taraflı ve keyfi bir şekilde belirleyerek haksız kazanç ve/veya rant elde etmek ve bu kanunsuzluğu da sözleşmenin esaslı unsuru olarak gösterip hile yapmak ve bu hile ile sözleşmeyi imzalamalarını ve/veya sözleşme şartlarını kabul etmeğe zorlamak.

f- Satış bedellerinin ödeme planı ile ilgili sözleşmenin 3.cü maddesini sözleşmenin esaslı unsuru olarak addetmesine rağmen mülkiyet devri ile ilgili sorumluluğunu muğlak ifadelerle geçiştirip zaman sınırlaması koymayarak ve sözleşmenin esaslarından olan bu hususu esaslı unsur saymayarak, davacıları hile yapmak ve/veya kandırmak ve/veya aldatmak sureti ile sözleşmeyi imzalamalarını temin etmek.

g- Haklı fesih halinde davacıları 10.000.-Stg tazminat hakkı verirken Davalı satış bedelinin %40'ını

yani  $116,500 \times \%40 = 46,600$ .-Euro tazminat hakkı olduğunu iddia etmiş ve bunu da normal bir uygulama imiş gibi Davacıları inandırarak ve/veya kandırarak ve/veya güven ve iyi niyetlerini kötüye kullanarak sözleşmeyi ve/veya bu şartı kabul etmelerine ikna etmek.

4/6

h- Davalı, satış sözleşmesinin 3.cü maddesinde satış bedellerinin ödeme planını sözleşmenin esaslı unsurlarından sayıp herhangi bir ödemenin yapılmamasının kendisi için haklı fesih nedeni sayılacağını belirtmesine rağmen, kendi uhdesinde olan inşaatın tamamlanma tarihine (Md.5) (6) ay lütuf süresi koymuş ve bu da yetmezmiş gibi bir (6) ay daha (Md.8) ayda 200.Stg tazminat ödeyerek gecikmeyi ve bilahre de ayda 300.-Stg tazminatla devam etmeyi şart koşmasının adalet ve/veya hakkaniyete ters ve Davacıların mülkiyet ve/veya tasarruf haklarını gasp niteliğinde olup bu haksızlığı normalmiş gibi gösterip Davacıları sözleşmeyi imzalamaları için kandırmak ve/veya aldatmak ve/veya hile yapmak.

1- Davacılar, Davalıya olan ödemelerini Akbari Döviz Bürosu vasıtasıyla yaparken bu büronun Davacılarından aldığı meblağları Davalıya yatırmadığının Davacılar tarafından Davalıya bildirilmesine rağmen Davalı, bu

durumu göz ardı ederek, sözleşme feshettiği gerçeğini, sözleşmesini feshettiği gerçeğini, 03.07.2023 tarihinde Davacılar, -Euro daha para tahsil ederek, hileli davranmak ve/veya sebepsiz ve/veya haksız zenginleşmede bul

j- Davacıların satış bedellerine mal Akbari Döviz Bürosu vasıtası ile gönderdiği meblağların Davalıya ulaşmadığının öğrenilmesi üzerine Davacılar, Davalının yetkilisi Senem Rahimi ile görüşmeleri sonucu bakiye taksitlerinin tümünün (1) ayda ödenmesi hususunda uzlaşmaya varılmış olmasına rağmen, davalı yetkilisi keyfi olarak bu süreyi (3) indirip Davacının edimini imkansız hale getirdikten sonra satış konusunu tekrar daha yüksek satış b ile satışa koymak sureti ile tutmayacağı vaatte bulunmak ve/veya Davacılar vade tanımış gibi davranarak hileli hareket etmek ve veya satış konusunu daha pahalıya satıp haksız kazanç temin etmek,

k- Davacıların ödemiş bulunduğu toplamda 52,146.-Euro meblağın tümünü zarar-ziyan bahanesi ile alıkoyup sebepsiz ve/veya ivazsız ve/veya haksız zenginleşmede bulunmak.

l- Satış sözleşmesinin 20.ci maddesinde Davalı, şirketler Mukayyitliği nezdindeki kayıtlı adres yerine farklı ve/veya başka adres vermek sureti ile Davacıların ihbar ve/veya dava tebliğlerini engellemek, şartlı isbat-ı vücutlar ve tebliğ iptalleri başvuruları ile (Davalının Davalı olduğu Mağusa Kaza Mahkemesindeki 234/2023 Sayılı bir başka davada aynen bunlar yapılmıştır) Davacıların dava ve/veya alacaklarını geciktirmeye matuf kasıtlı ve/veya hileli davranmak sureti ile dava konusu satış sözleşmesinin imzası temin edildiği iddia edilir.

9. Davacılar, yukarıda 7. ve 8.ci paragraflarda tafsilatı verilen nedenlerden dolayı taraflar arasındaki yazılı satış sözleşmesinin geçerli bir sözleşme olmadığı ve bakiye ödemelerin tamamlanması için şifahi uzlaşılan (1) aylık süreye uyulmaması üzerine avukatları vasıtası ile düzenlenen 06.12.2023 tarihli yazılı bir fesih ihbarını, Niloufer Chegeni, Mohammad Feridamiri ve Shila Habibi vasıtası ile 07.12.2023 tarihinde davalıya tebliğ edilmiştir. Davacılar mezkür ihbar ile;

- Satış bedellerine mahsuben 46,500.-Euro ödendiğini,

- Döviz Bürolarının kendilerini dolandırması nedeni ile eksik kalan ödemelerin (1) ay zarfında ödenmesi için Temmuz 2023 başında Davalı yetkilisi ile uzlaşmaya varıldığını ve akabinde 03.07.2023 tarihinde 5,630.-Euro daha ödeme yaptıklarını, Davalı yetkilisinin keyfi bir şekilde uzlaşılan vadeyi (3) güne indirdiği ve ifayı imkansız hale getirdiğini,

- Taraflar arasında vaki yazılı ve/veya şifahi anlaşmaların fesh ve iptal edildiğini,

- İşbu fesih nedeniyle Davalının herhangi bir zarar-ziyanının olamayacağını, Davalının satış broşüründe emsal mülkün 257,900.-Stg'ye satışa konduğunun bilindiğini,

- Davacıya toplamda ödenen 52,146.-Euronun yasal faizleri ile birlikte (7) gün zarfında ödenmesini, ödenmemesi halinde özel ve genel zarar için dava edileceği ihbar edilmiştir.

10. Davacılar, işbu davaya konu satış konusunun bulunduğu bölgede Davalının halen satışını pazarladığı ve Davacıların tasarrufunda bulunan satış ve/veya fiyat listelerinde, tarafların satış anlaşmasından bu yana bölgedeki emlak fiyatlarında astronomik ve/veya fahiş artışlar olduğunu, davacıların 116,500.-Euro'ya satın aldıkları dairenin muadilinin şimdilerde 257,900.-STG'ye Davalı tarafından pazarlandığı (fiyat listesi, işbu davanın duruşmasında emare olarak sunulacaktır) ciheti ile Davacıların feshinden dolayı Davalının karlı çıkacağına aşıkardığı iddia olunur.



11. Davalı, yukarıda tafsilatı verilen ihbarı teslim almasına rağmen ihbarda tanınan (7) günlük süre zarfında ve/veya işbu güne değin alıkoyduğu satış bedelleri ve/veya faizlerine karşılık herhangi bir ödemede bulunmadığı ciheti ile Davacıları işbu davayı ikame etmeye mecbur kalmıştır.

12. Davacılar, Davalıya ödemiş buldukları 52,146-Euro'luk bir meblağı başka bir yerde değerlendirmeleri ve/veya bir banka hesabına yatırmaları halinde gelir ve/veya faiz kazanacaklarını, iddia ederek 52,146.-Euro'nun iadesi ve/veya ödenmesini talep yanında son taksit ödediği tarih olan 03.07.2023 tarihinden itibaren yasal faizlerini de zarar-zıyan ve/veya tazminat olarak ödenmesini talep ederler.

13. Yukarıda belirtilenler muvacehesinde Davacıların Davalıdan olan talebi aşağıdakilerden ibarettir.

A. Yukarıda (7) nci paragrafta beyan edilen gerekçelere istinaden 2022 yılında imzalanan satış sözleşmesinin (sale agreement) bidayetden batıl ve geçersiz (null and void) olduğuna mütedair Muhterem Mahkemeden bir beyan kararı (Declaratory Judgment) vermesini talep ederler.

B. Alternatif olarak, yukarıda (8) nci paragrafta beyan edilen gerekçelere istinaden 2022 yılında imzalanan satış sözleşmesinin (sale agreement) bidayetden batıl ve geçersiz (null and void) olduğuna mütedair Muhterem Mahkemeden bir beyan kararı (Declaratory Judgment) vermesini talep ederler.

C. Yukarıda 11.ci paragrafta temas edilen 52,146.-Euro'nun tediyesine ve/veya iadesine mütedair Hüküm,

D. 52,146.-Euro üzerinden 03.07.2023 tarihinden itibaren tüm tediyesine değin yasal faiz tediyesine mütedair bir Emir,

E. Muhterem Mahkemenin adil ve uygun bulacağı ahar bir çare, ve

F- İşbu dava masraflarıdır.

Not: Şayet talep olunan meblâğlar ile işbu dava masrafı olan 18,581-TL + %16 KDV'sini işbu davanın tarafınıza tebliğinden itibaren (10) gün içerisinde yazıhaneme ödediğiniz takdirde işbu dava daha ileriye gitmeyecektir.

**Aslına uygundur.**

**(İmza)**

**Mukayyit.**

**İzzet Gilânhoğlu**

**(a) Davacı tarafından avukat.**

**6/6**

Not: Şayet talep olunan meblâğlar ile işbu dava masrafı olan 18,581-TL + %16 KDV'sini işbu davanın tarafınıza tebliğinden itibaren (10) gün içerisinde yazıhaneme ödediğiniz takdirde işbu dava daha ileriye gitmeyecektir.

**(a) Davacı tarafından Avukat**

**(a) bizzat dava etmişe "tarafından avukat" kelimelerini çiziniz.**

**Mukayyit: Eylem Aköz  
E-İmza:70fd5dc88ba2458485eb6691  
Tarih:12.02.2024 08:15:23**





GRAND SAPPHIRE RESORT  
SALES AGREEMENT

This agreement is made on the 2022, between GRAND SAPPHIRE RESORT LTD., a private limited company duly incorporated under the laws of TRNC with registration number M.S. 13821 (hereinafter referred to as the "Vendor") and Leila ZEINALABEDINI bearer of Iran Passport No U54244834 Citizen of Iran and Mohammadreza CHEGENI bearer of Iran Passport No U54247083 Citizen of Iran and Mohammadjavad CHEGENI bearer of Iran Passport No A55786073 Citizen of Iran. (hereinafter referred to as the PURCHASER).

The Vendor is the registered owner of the immovable property located in Iskele with title deed registration no: YENI6083, Sheet Number: S31-B-23-C-3, Block Number: 225, Plot Number: 242, title deed registration number: YENI3245, Sheet Number: S31-B-23-C-3-C, S31-B-23-C-3, Block Number: 225, Plot Number: 171, title deed registration number: YENI3244, Sheet Number: S31-B-23-C-3-C, S31-B-23-C-3, Block Number: 225, Plot Number: 170 is the registered Immovable Property Owner of the Immovable Property (hereinafter referred to as 'Immovable Property') (Exhibit).

1) VENDOR'S COMMITMENT;

A) The Vendor declares and warrants that there is no legal impediments, mortgage or court order on the aforementioned immovable property.

B) The Vendor is in the process of building/ has built residential apartments consists of 10 blocks (A Blok 420 Flats, B Blok 473 Flats, C Blok 508 Flats, D1-D2 30 Flats each, E1-E2-E3-E4-E5 30 flats each, total of 1611 Flats) and 2 commercial blocks on the Property collectively will be known/known as "GRAND SAPPHIRE RESORT"; and the Vendor warrants and undertakes to complete the construction of the above mentioned property as per the specifications and technical drawings made part of this contract of sale. (the specifications and technical drawings are attached to this sale contract as Exhibit).

C) Structural materials and internal components to be used in the project will be selected / are selected by the Vendor in accordance with the specifications and technical drawings and/or their equivalents.

D) The Vendor will issue separate title deeds for each apartment/workplace that is being built and/or to be built and/or to be constructed according to the public housing laws applicable in TRNC and be ready to transfer the separate title deed on behalf of the Purchaser and/or on behalf of the other person and/or persons and/or legal persons and/or persons to be indicated by the Purchaser at the District Lands Office.

E) The Vendor is willing to sell one of the aforementioned immovable property **Block: E5, Floor: 2, No:13** which is to be built and/or constructed and the Purchaser is willing to buy and to receive title

transfer of the aforementioned immovable property **Block: E5, Floor: 2, No: 13** on his/her own behalf, personally and/or through his/her representative and/or the person and/or persons that he/she will appoint.

**2) PURCHASER'S COMMITMENT:**

A) The Purchaser undertakes and warrants that the Vendor is selling the particular property to the Purchaser on condition that the Purchaser shall give an irrevocable permission for the use of communal areas AND for the swimming pool located on the roof of Block A known as "Infinity" in favour of the visitors / workers / residents / and all other rightful persons on the commercial blocks located on title deed no: YEN16082, Sheet: S31-B-23-C-3, Block: 225, Plot: 241 marked in the exhibits. The Purchaser further undertakes and warrants that he/she has no right over the communal areas and the swimming pool located on the roof of Block A known as "Infinity". The Purchaser further undertakes and warrants to sign all the necessary documents regarding this condition prepared by the Vendor before the title deed transfer takes place. The Purchaser further undertakes and understands that the Vendor shall have the right to delay the transfer of title deed until the Purchaser signs these documents.

B) The Purchaser warrants and undertakes to purchase the particular property under the condition that the air conditioning units for the said property will be bought from the company authorised and appointed by the Vendor and from no other.

C) The Purchaser is entering into this contract to have the full ownership of the property which is to be built/built on the above stated land and the Vendor warrants the same. This Contract is signed based on the good will of both parties.

**NOW IT IS AGREED BETWEEN THE PARTIES AS FOLLOWS:**

1. **PURCHASED PROPERTY:** The Vendor for himself and/or his/her heirs and/or appointees hereby agrees to sell the flat/workplace known as **Block: E5 Floor: 2, No: 13** The Purchaser and/or his heirs and/or the person and/or persons they appoint accept and undertake to purchase the above mentioned property.
2. **REPRESENTATIONS AND WARRANTIES:** The Vendor warrants and undertakes to construct/constructed the property at no further charge, and agrees to do/did the work pursuant to the construction plan, specifications and technical drawings with no extra cost. Where as:
  - a. The parties agree and undertake that any additions or changes not specified in the construction plan and/or in this contract in writing incurring costs shall need to be agreed by the parties through a written agreement.
  - b. The Purchaser agrees that the Vendor reserves the right to refuse any additions or changes requested by the Purchaser.
  - c. The Vendor warrants and undertakes to repair any structural defect or any fault due to the poor quality materials and/or workmanship which arise within six months from the date of completion of the property.

d. The Vendor warrants that the structural guarantee will continue for five years from the date of completion of the apartments.

3. **PRICE OF PURCHASE AND METHOD OF PAYMENT:** Parties agree and declare that the sale price of the above mentioned apartment is **116,500.00 EURO (One Hundred Sixteen Thousand and Five Hundred Euro)**. The contract price will be paid as indicated below. The contract price will be paid as indicated below.

a) **81,500.00 EURO (Eighty One Thousand and Five Hundred Euro)** will be paid as follows (70% of the sale price):

**35,000.00 EURO (Thirty Five Thousand Euro)** has been paid before signing this contract.

**11,500.00 EURO (Eleven Thousand and Five Hundred Euro)** will be paid to the Vendor till 28/02/2022

**23,500.00 EURO (Twenty Three Thousand and Five Hundred Euro)** will be paid to the Vendor till 31/08/2022

**11,500.00 EURO (Eleven Thousand and Five Hundred Euro)** will be paid to the Vendor till 28/02/2023

b) If the payments in paragraph 3 (a.) above are made in full, the remaining **35,000.00 EURO (Thirty Five Thousand Euro)** will be paid along with 6% yearly interest (30% of the sale price):

**4,592.00 EURO (Four Thousand Five Hundred and Ninety Two Euro)** will be paid to the Vendor on 31/10/2023

**4,592.00 EURO (Four Thousand Five Hundred and Ninety Two Euro)** will be paid to the Vendor on 28/02/2024

**4,592.00 EURO (Four Thousand Five Hundred and Ninety Two Euro)** will be paid to the Vendor on 30/06/2024

**4,592.00 EURO (Four Thousand Five Hundred and Ninety Two Euro)** will be paid to the Vendor on 31/10/2024

**4,592.00 EURO (Four Thousand Five Hundred and Ninety Two Euro)** will be paid to the Vendor on 28/02/2025

**4,592.00 EURO (Four Thousand Five Hundred and Ninety Two Euro)** will be paid to the Vendor on 30/06/2025

**4,592.00 EURO (Four Thousand Five Hundred and Ninety Two Euro)** will be paid to the Vendor on 31/10/2025

**4,592.00 EURO (Four Thousand Five Hundred and Ninety Two Euro)** will be paid to the Vendor on 28/02/2026

4,892.00 EURO (Four Thousand Five Hundred and Ninety Two Euro) will be paid to the Vendor on 30/06/2023.

\*\*If the full payment of the sales price will complete before 30/06/2023, 8 piece of white goods (Washing machine, Fridge, Oven, Cooker, Aspirator, 42 inch TV, Toaster and Microwave) will be given for free.

The Purchaser agrees and accepts that the payments specified under Clause 3 (a) should be made until the day he/she receives the real estate subject to the contract. If the Purchaser violates Clause 3 (a) and parts of Clause 8 relating to Clause 3 (a), the Vendor is not obliged to deliver the real estate subject to the contract. The amounts stated in cash on the dates specified above will be paid in full to the Vendor. The parties agree that the payments and dates and/or the forms of notification specified in this article are the essential elements of this contract.

- c) The Purchaser warrants and undertakes to make all the payments to the Vendor's registered office in TRNC or to the authorised agent on the Vendor and obtain receipt of each payment.
- d) The Purchaser agrees and undertakes that in the event of any payment not made within 30 calendar days of the above stated dates, the Vendor has the right to terminate this agreement solely and automatically without further written notice or obligation.
- e) The parties agree and undertake that the Vendor has the right to charge 12% of annual interest to the Purchaser for any delayed installment payment.
- f) The Purchaser agrees and undertakes that without prejudice to the Vendor's rights, the Vendor will be at the liberty to reflect all delays in payments towards completion time of the Property proportionally.
- g) The parties agrees and warrants that this clause as a whole forms the essence of this Contract of Sale.

4. **INSURANCE:** After receiving the flat subject to this contract from the Vendor and including the title transfer stage, the Purchaser accepts, declares and undertakes, to insure the house and/or real estate for the price accepted by the Vendor from the insurance company indicated by the Vendor and to fully cover the insurance costs, if there is a balance debt to be paid to the Vendor, including. This article constitutes the basis of the contract.

5. **TRANSFER OF POSSESSION:**

- a) The Vendor undertakes to complete the construction of the property with temporary electricity and water connection and transfer the possession of the property to the Purchaser on 30/06/2023 (with 6 months of grace period).
- b) The Vendor agrees and undertakes to allow the Purchaser or the third parties to be appointed by the Purchaser to live in the apartment subject to this contract, if the Purchaser pays the entire sale price by a full delivery date.



## GRAND SAPPHIRE KURORT APD RESIDENS

c) The parties agree and undertake that the handing over of the possession of the property shall take place between the Vendor and the Purchaser. At the time of handing over, the snagging list shall be prepared by the Purchaser (if any) and shall be provided to the Vendor. The Vendor shall remedy and/or complete the snagging list within 15 days. After completing the snagging procedure, Handover Protocol will be signed between the Vendor and the Purchaser. If this delivery protocol is not signed, the Vendor is not obliged to pass the real estate subject to the contract.

d) The Purchaser warrants and undertakes to sign the handover protocol as well as the maintenance agreement prepared by the Vendor. The Purchaser further agrees and accepts that unless the said documents are signed the delivery of the particular property will not take place.

Maintenance and repair fee will start to be paid as of the completion date of the mentioned flat. Maintenance and repair fee has been determined as 49 STG + VAT. This clause forms the essence of this contract

e) Clause 5 as a whole forms the essence of this contract.

6. PRE-TRANSFER TRANSACTIONS: The Purchaser agrees and undertakes that in order to acquire the legal rights incurred under this contract of sale and/or to apply to the Ministry of Interior under TRNC Law numbered 52/2008 for the issuance of a purchase permit and/or to register the beneficial ownership right obtained under this contract of sale to the District Land registry office it is the sole responsibility of the Purchaser to appoint a lawyer. The Vendor shall accept no responsibility should a difficulty arises for the failure to complete legal requirements by the Purchaser under the TRNC legal system.

7. SEPARATE TITLE DEED: The Vendor warrants and undertakes to apply to the governmental authorities to have the separate title deed of the Property prepared within 1 year after the completion of the flat/workplace mentioned in this contract. The Vendor declares and undertakes to transfer separate Title Deeds to the Purchaser within a reasonable period of time after they are ready.

### 8. TIMING AND DELAY:

The Vendor warrants and undertakes to complete the construction of the property by the date of 30.06.2023 (with 6 (six) months of grace period) and supply temporary electricity and water to the Property. Should the Vendor fails to complete the construction on time (including the six months grace period), then the Vendor hereby undertakes to pay and/or to set-off from the amount payable by the Purchaser to the Vendor, a compensation of 200.00 GBP (Two Hundred Pounds) per month up to further 6 (six) months. Should the construction still stand unfinished after the mentioned six months, then the Vendor hereby undertakes to pay and/or to set-off from the amount payable by the Purchaser to the Vendor, compensation of 300.00.-GBP (Three Hundred Pounds) per month; or in alternative the parties agree and undertake that the contract may be terminated at the discretion of the Purchaser. Should the Purchaser chooses to terminate the contract, the Purchaser shall be entitled to receive the full payment made under this contract of sale towards the sale price, and, 10,000.00-GBP (Ten Thousand Pounds) as agreed compensation. This clause forms the essence of this contract.

If the Purchaser fails to make the payments specified under Clause 3 (a) and (b) of this contract on the day and in the specified amount, the payments under mentioned clause shall be paid with 12% interest.

NorthernLand Center, Ismet Inönü Bulvarı, No: 314/1 Sakarya Mahallesi - Gazimagusa  
444 40 00 www.grandsaphireresort.com

Grand Sapphire  
Resort Ltd.  
M.Ş. 13821



Northern LAND  
GROUP OF COMPANIES

9. **FORCE MAJOR:** Parties agree and undertake that the Vendor will not be responsible for any delays of completion in case of force majeure, including but not exclusively in case of war, uprising and earthquake or for reasons beyond the control of the Vendor.

10. **UNINTENDED DELAYS:** Parties agree and warrant that the Vendor shall not be responsible for any delays that may occur at the land registration department and/or at the other Governmental departments provided that the Vendor has carried out all legal formalities within in his powers.

11. **OBLIGATORY STAMP DUTY, TAXES AND CHARGES:** It is hereby agreed that:

- a. 0.5% of the sale price shall be paid by the Purchaser as a Stamp Duty on the Contract to the Vendor on the signing date of this contract,
- b. %5 VAT of the sale price shall be paid by the Purchaser to the Vendor on the date of transfer of possession of the Property.
- c. 6% **TRANSFER CHARGE** (reduced to 3% by law for the first time buyers) of the sale price shall be paid by the Purchaser to the District Land Office on the date of title deed transfer to take the title deed under his/her name. In addition, 1% of the Transfer Charge shall be paid as a Municipality Contribution Charge to the by the Purchaser to the District Land Office.
- d. The cost of waste water sewage contribution charge to the municipality, the cost for electricity contribution charge ( Trafö Katkı Payı ) and all other costs to the service provider for the connection and meter charges for the water and electricity to the property shall be paid by the Purchaser to the Vendor.
- e. **CAPITAL GAINS TAX** shall be paid by the Vendor to the Tax Office on the date of title deed transfer to the Purchaser.
- f. The Purchaser agrees and understands that above stated taxes and charges are regulated under the current TRNC laws. Should there be any amendment or change in the laws of TRNC updated and actual amounts shall be applied.
- g. This clause as a whole forms the essence of this contract.

12. **PROPERTY TAX:** The Purchaser undertakes and warrants to pay the annual property tax after taking the possession of the Property.

13. **PURCHASER WILLING TO TRANSFER RIGHTS TO THIRD PARTY:**

- a. Parties agree and warrant that should the Council of Ministers for any reason refuse to grant permission for the Purchaser or his/her nominees to acquire the Property sold, then the Purchaser will nominate some other person on terms that the seller agrees to get the property registered on his/her name or sell the property.
- b. Parties agree and undertake that the Purchaser shall have the right to assign his/her rights derived under this sale agreement to the third parties as a whole or partially on condition that the Purchaser shall pay the full sale price and fully fulfill his/her obligations specified in the contract before such assignment.
- c. Parties agree and undertake that should the Purchaser assigns and/or sells his/her rights under this sale contract at a higher price, then, the Purchaser shall be bound to pay to the Vendor the difference of VAT and capital gains tax which the Vendor shall have to pay to the relevant government departments. This difference shall be paid by the Purchaser to the Vendor at the



completion of the apartment. A copy of the assignment agreements and a photocopy of the assignees passports shall be provided to the Vendor.

- d. In case of transferring contractual rights to third parties, the Purchaser warrants and undertakes to sign the termination agreement and transfer of beneficial ownership agreement which will be prepared by the Vendor.
- e. This clause as a whole forms the essence of this contract.

14. **EXTRAS:** It is hereby agreed by the Parties that any alterations and/or extras requested by the Purchaser towards the construction of the Property should be in writing and they will be subject to additional charges thus the Purchaser will be obliged to pay the additional charges prior and/or upon the delivery of the Property. However, the Vendor is not obliged to approve and/or carry out requested extra alterations to terms of the Contract and Exhibits.

15. **ESSENCE OF THE CONTRACT:** Parties agree and warrant that the payment plan, dates, conditions and completion date forms the essence of this contract.

16. **CONDITION OF BEEN WRITTEN:** The Purchaser agrees and warrants that all the notices, requests and correspondances under the contract to the Vendor has to be in writing and served by hand delivery or with a registered post. The Vendor agrees and warrants that all the notices, requests and correspondances under the contract to the Purchaser has to be in writing and served by hand delivery or with a registered post or by electronic mail.

17. **TERMINATION:** Parties agree and warrant to comply with all the terms of the contract of sale.

- a. Parties hereby agree and warrant that, without prejudice to the above stated compensation clauses, the party who fails to comply with the terms of the contract will be under an obligation to compensate the loss suffered by the other party and the party who suffered a loss will have the right to terminate the contract of sale.
- b. Should the Purchaser decides not to buy the particular property or should the sale agreement is terminated by the Vendor due to the breach of this contract by the Purchaser, the Vendor shall keep 40% of sales price as agreed compensation for its agreed loss and damages, and, upon re-sale of the particular property to third parties the Vendor shall return the remaining sale price to the Purchaser.
- c. In this case as explained under clause 17 (b), Purchaser hereby agrees and undertakes to deregister the Contract of Sale at the District Land Office, and appoints the Vendor to deregister the Contract on his/her behalf.
- d. Should the Purchaser does not comply with the terms and conditions of this contract and the Vendor terminates the contract due to the Purchasers non-compliance, after the termination of the contract the Purchaser cannot keep the property under his/her occupation. Provided that the Purchaser does keep the occupation, he/she shall be deemed as an illegal occupant of the property and therefore will be liable to pay 1,000.00.-GBP (One Thousand Pounds) of agreed monthly rent (One Thousand Pound Sterling) per month to the Vendor as an unjust profit and/or penalty and/or compensation and/or loss and damages under this Contract.
- e. The Purchaser understands and warrants that should the contract is terminated by the Vendor upon Purchasers non-compliance with the contractual terms, the Purchaser shall have no right to seek compensation and damages.

  
**GRAND SAPPHIRE**  
RESORTS AND RESIDENCES

- f. The Vendor hereby agrees and warrants that should the contract is terminated by the Purchaser upon Vendors non-compliance with the contractual terms, the Purchaser will be entitled to receive from the Vendor all the funds paid under the contract of sale as well as 10,000 -GBP as a compensation and damages.
- g. Clause 17 as a whole forms the essence of the contract.

18. **GOVERNING LAW AND JURISDICTION:** Parties agree and undertake that this contract is subject to the laws of Turkish Republic of Northern Cyprus and in case of conflict local district courts shall be the competent courts to settle the dispute.

19. **LANGUAGE:** This Contract has been prepared in English.

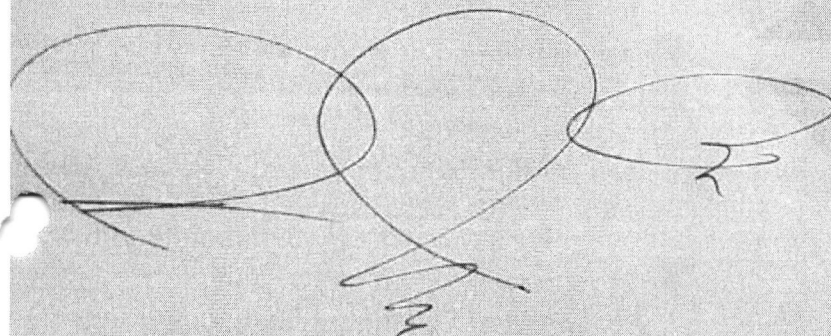
20. **FORMAL COPIES:** This Contract of Sale has been prepared in Two (2) copies and has been executed by the parties in presence of the witnesses below.

The Vendor: **GRAND SAPPHIRE RESORT LTD.**  
Address: Northernland Center, Ismet İnönü Bulvarı, No:314/1 Sakarya Mahallesi, Gazimagusa

The Purchaser: **Leila ZEINALABEDINI and Mohammadreza CHEGENI and Mohammadjavad CHEGENI**

Address: Unit No 2E , No:17 4th Alley , Elahi Street , Kashani, Tehran Iran  
Telephone Number: 00989369662423  
Email: leila.zeinalabedini@yahoo.com , nilufar.chegenii@gmail.com

WITNESSING THEM, this AGREEMENT has been executed herein by each of the parties and signed by its authorized person and has been sealed and certified by the seal of the legal person, if any, all of which was first made on the date and year written above.



ernLand Center, Ismet İnönü Bulvarı, No: 314/1 Sakarya Mahallesi - Gazimagusa  
100 www.grandsaphireresort.com

Grand Sapphire  
Resort Ltd.  
M.S. 1282



  
**Northern LAND**  
GROUP OF COMPANIES



GRAND SAPPHIRE  
RESORT AND RESIDENCES

Signed, sealed and delivered in the presence of

VENDOR: GRAND SAPPHIRE RESORT LTD.

*Baqer Aksoy P11*

*[Signature]*

Grand Sapphire  
Resort Ltd.  
M.S: 13821

Witness: *Aylin Dilmaglanian*

*[Signature]*

THE PURCHASER:

*mohammadrezacheeni*

*Leila ZEINA ABEDINI*

*mohammad javad cheeni*

*[Signature]*

Witness:

*Ayse Soykan*

*[Signature]*

Exhibits:

1. Passport copy of the buyer
2. Title Deeds ( Copy of Koçan )
3. Site Plan
4. Specifications
5. Technical drawings
6. Apartment seating plan
7. Floor layout of the apartments
8. Flat plan









FESHİ SÖZLEŞMESİ

İşbu sözleşme,

Bir taraftan, İRAN vatandaşı U54247083 nolu pasaport hamili Sayın LEILA ZEINALABEDİNİ ve İRAN vatandaşı U54244834 nolu pasaport hamili Sayın MOHAMMADREZA CHEGENİ (bundan böyle birlikte "ALICI" olarak anılacaktır)

ile

Diğer taraftan, M.Ş. 13821 numara ile KKTC Şirketler Mukayyitliğinde kayıtlı Grand Sapphire Resort Ltd. (bundan böyle "SATICI" olarak anılacaktır) arasında, 11 Eylül 2023 tarihinde aşağıdaki şartlar tahtında akd eynlenmiştir;

1. Satıcı, Alıcı ile 01-11-2021 tarihinde imzalamış oldukları satış sözleşmesinin 3. Maddesini ihlal etmesinden dolayı, satıcı aynı sözleşmenin 17. Maddesine dayanarak yukarıda detayları verilen apartman dairesi için yapmış olduğu sözleşmeyi fesh eder.
2. Alıcı işbu sözleşmede bahsedilen apartman dairesi için Grand Sapphire Resort Ltd.'ye şimdiye kadar ödediği 52,146.00 EUR (Elli İki Bin Yüz Kırk Altı EURO)'nin, 31,500.00 EUR (Otuz Bir Bin Beş Yüz EURO) satıcıya zarar ziyan bedeli olarak kalmasını kabul ettiğini ve Satıcıdan herhangi bir alacağının kalmadığını kabul ve beyan eder ve/veya ileride de satıcıdan herhangi bir alacak ve/veya verecek talep etmeyeceğini kabul ve beyan ve taahhüt eder. 20,646.00 EUR (Yirmi Bin Altı Yüz Kırk Altı EURO) olarak müşteriye iade edilecektir.





## GRAND SAPPHIRE

3. İşbu Fesih Sözleşmesinin akd eylemlerle taraflar arasında imza edilen 01/11/2021 tarihli Satış Sözleşmesi geçersiz kılınır ve her iki tarafın da mezkur sözleşmeden doğan hak ve yükümlülükleri sona erer.

4. İşbu Fesih Sözleşmesi iki kopya olarak düzenlenmiş ve taraflar arasında aşağıdaki şahitler huzurunda imzalanmıştır.

Satıcı : Grand Sapphire Resort Ltd

Alıcılar :

İmza : .....

İmza : .....

Şahitler :

1. ....

2. ....

İmza : .....

İmza : .....

**GILANLIOĞLU HUKUK BÜROSU**

38/103, İlker Karter Caddesi

Mağusa,

Tel: 366 2915 – Fax:366 1700

Gsm: 0533 8530397

E-mail: izzetgilanlioglu@gmail.com

Tarih:06/12/2023

SAYIN

GRAND SAPPHIRE RESORT LTD.

İsmet İnönü Bulvarı,, Karakol,

Northernland Center Apt., Dış Kapı No:314

Mağusa.

Efendim;

Müvekkillerim Leila Zeinalabedini ve/veya Mohammadreza Chegeni ve/veya Muhammadjavad Chegeni ve/veya vekaletnameleri tahtında vekilleri Niloufar Chegeni'dan almış olduğum bilgi ve talimata binaen aşağıdaki hususları tarafınıza ihbar ederim.

Yukarıdaki müvekkillerimle takriben 2022 yılında aktelediğiniz (sözleşmede gün ve ay konmamış) yazılı bir satış sözleşmesi (sale agreement) tahtında ve 116,500 Euro satış bedeli mukabilinde, İskele'de kain Koçan No: YENİ3244 +yeni 3245 + YENİ6083 araziler üzerine inşa edilecek (10) bloktan ibaret sitede, Blok:E5, Kat:2, Daire:13 olan taşınmazın satışı hususunda anlaştığınız malumunuzdur. Müvekkillerim, akitler yasaının ruhuna aykırı olarak sözleşme imzalanmazdan evvel 21.09.2021 tarihinde 10,000.Euro ile 13.10.2021 tarihinde 25,000. Euro ve/veya toplamda 35,000.Euro ödemede bulunmuş ve bu husus satış sözleşmesinde belirtilmiştir. Müvekkillerim bilahare 11,500.Euro'yu da 08/03/2022, 08.08.2022 ve 06.10.2022 tarihlerinde peyder pey ödemiştir.

Mütebaki taksit ödemelerinin, Müvekkillerim tarafından Akbari döviz bürosuna yatırılmasına rağmen bu kişi tarafından dolandırıldıkları ve yatırımlarının yapılmadığını tesbitten sonra takriben Temmuz 2023 ayı başlarından satıcı şirket muhasibi Senem Rahimi ile şifahi bir anlaşma yapılarak (1) aylık ek süre zarfında bakiye taksit borçlarının ödenmesi hususunda mutabık kalındıktan sonra 03.07.2023 tarihinde 5,630.Euro daha ödeme yaptıktan sonra Senem Rahimi müvekkillerimi arayarak müdürü Koray Beyin (1) aylık ödeme süresini kabul etmediğini ve (3) gün içerisinde bakiye borcun ödenmesini talep etmiş ve akabinde sözleşmenin fesh edildiğini bildirerek satış konusunu tekrar satılığa koyduğunu bildirerek müvekkillerimin yapmış olduğu ödemeleri işbu güne değin iadeye yanaşmadığınız malumunuzdur.

Yukarıda mezkûr şifahi anlaşma tahtında müvekkillerime tanıdığımız (1) aylık ek ödeme vadesine uymamanız ve/veya ödeme almayı durdurmanız ve/veya satış konusunu yeniden satışa çıkarmanız nedeni ile müvekkillerimle aranızdaki vaki yazılı (ki geçerliliği kabul edilmez) ve/veya şifahi anlaşmalara aykırı davranmanızdan dolayı işbu anlaşma ve/veya anlaşmaları işbu ihbarın tebliği tarihinden itibaren fesh ve iptal ederim.

(1)

Yukarıdaki satış konusunun aynı yerde ve büyüktükteki emsalini 257.900.-Stg. satış bedeli ile satış broşürlerine koyduğumuz gerçeğinden hareketle ve emlak değerlerinin bölgede gösterdiği artış nazarı dikkate alındığında müvekkillerimin satış bedelinin iki katının üzerinde bir kazanç sağlayacağımız aşikar olup bu satışın iptalinden kazançlı çıkacağımız aşikardır.

Yukarıda belirtilenler tahtında, işbu ihbarın tarafınıza tebliği tarihinden itibaren (7) gün zarfında yukarıda müvekkillerimin ödemiş bulunduğu 52,146.-Euro'yu, taksitlerin ödeme tarihlerinden itibaren yasal faizleri ile birlikte yazıhaneme ödemeniz talep olunur.

İşbu talebe icabet etmemeniz halinde müvekkillerimin uğradığı tüm özel ve genel zarar ziyamı için aleyhinize dava ikame edileceğini ve tahakkuk edecek tüm dava masraflarından da sorumlu tutulacağınızı önemle tarafınıza ihbar ederim.



İzzet Gilânhoğlu  
(Avukat)

38/103, Hker Karter Caddesi  
Mağusa,  
Tel: 366 2915 – Fax:366 1700  
Gsm: 0533 8530397  
E-mail: izzetgilanlioglu@gmail.com

Tarih:06/12/2023

SAYIN  
GRAND SAPPHIRE RESORT LTD.  
İsmet İnönü Bulvarı, , Karakol,  
Northernland Center Apt., Dış Kapı No:314  
Mağusa.

Efendim;

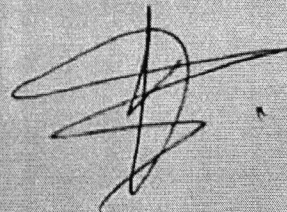
Müvekkillerim Leila Zeinalabedini ve/veya Mohammadreza Chegeni ve/veya Muhammajavad Chegeni ve/veya vekaletnameleri tahtında vekilleri Niloufar Chegeni'dan almış olduğum bilgi ve talimata binaen aşağıdaki hususları tarafınıza ihbar ederim.

Yukarıdaki müvekkillerimle takriben 2022 yılında akteylediğiniz (sözleşmede gün ve ay konmamış) yazılı bir satış sözleşmesi (sale agreement) tahtında ve 116.500 Euro satış bedeli mukabilinde, İskele'de kain Kocan No: YENİ3244 +yeni 3245 + YENİ6083 araziler üzerine inşa edilecek (10) bloktan ibaret sitede, Blok:E5, Kat:2, Daire:13 olan taşınmazın satışı hususunda anlaştığınız malumunuzdur. Müvekkillerim, aktitler yasasının ruhuna aykırı olarak sözleşme imzalanmazdan evvel 21.09.2021 tarihinde 10.000.Euro ile 13.10.2021 tarihinde 25.000. Euro ve/veya toplamda 35.000.Euro ödemede bulunmuş ve bu husus satış sözleşmesinde belirtilmiştir. Müvekkillerim bilahare 11.500.Euro'yu da 08/03/2022, 08.08.2022 ve 06.10.2022 tarihlerinde peyder pey ödemiştir.

Mütebaki taksit ödemelerinin, Müvekkillerim tarafından Akbari döviz bürosuna yatırılmasına rağmen bu kişi tarafından dolandırıldıkları ve yatırımlarının yapılmadığını tesbitten sonra takriben Temmuz 2023 ayı başlarından satıcı şirket muhasibi Senem Rahimi ile şifahi bir anlaşma yapılarak (1) aylık ek süre zarfında bakiye taksit borçlarının ödenmesi hususunda mutabık kalındıktan sonra 03.07.2023 tarihinde 5.630.Euro daha ödeme yaptıktan sonra Senem Rahimi müvekkillerimi arayarak müdürü Koray Beyin (1) aylık ödeme süresini kabul etmediğini ve (3) gün içerisinde bakiye borcun ödenmesini talep etmiş ve akabinde sözleşmenin fesh edildiğini bildirerek satış konusunu tekrar satılığa koyduğunu bildirerek müvekkillerimin yapmış olduğu ödemeleri işbu güne değin iadeye yanaşmadığınız malumunuzdur.

Yukarıda mezkür şifahi anlaşma tahtında müvekkillerime tanıdığımız (1) aylık ek ödeme vadesine uymamanız ve/veya ödeme almayı durdurmanız ve/veya satış konusunu yeniden satışa çıkarmanız nedeni ile müvekkillerimle aranızdaki vaki yazılı (ki geçerliliği kabul edilmez) ve/veya şifahi anlaşmalara aykırı davranmanızdan dolayı işbu anlaşma ve/veya anlaşmaları işbu ihbarın tebliği tarihinden itibaren fesh ve iptal ederim.

(1)



Yukarıdaki satış konusunun aynı yerde ve büyüklükteki emsafini 257,900.-Stg. satış bedeli ile satış broşürlerine koyduğumuz gerçeğinden hareketle ve emlak değerlerinin bölgede gösterdiği artış nazarı dikkate alındığında müvekkillerimin satış bedelinin iki katının üzerinde bir kazanç sağlayacağımız aşikar olup bu satışın iptalinden kazançlı çıkacağımız aşikardır.

Yukarıda belirtilenler tahtında, işbu ihbarın tarafınıza tebliği tarihinden itibaren (7) gün zarfında yukarıda müvekkillerimin ödemiş bulunduğu 52,146.-Euro'yu, taksitlerin ödeme tarihlerinden itibaren yasal faizleri ile birlikte yazılaneme ödemeniz talep olunur.

İşbu talebe icabet etmemeniz halinde müvekkillerimin uğradığı tüm özel ve genel zarar ziyarı için aleyhinize dava ikame edileceğini ve tahakkuk edecek tüm dava masraflarından da sorumlu tutulacağımızı önemle tarafınıza ihbar ederim.



İzzet Gilânhoğlu  
(Avukat)



## AHMET SABANCI HUKUK BÜROSU

TEL: (0392) 3661111  
3661123

**Av. Ulaş Sabancı**

GSM : (533) (548) 863 5004

e@mail: [ulas@sabancihukuk.com](mailto:ulas@sabancihukuk.com)

**Av. Şerife Sabancı**

GSM : (548) 842 24 37

e@mail: [serifesabanci@hotmail.com](mailto:serifesabanci@hotmail.com)

Adres : Şht. İlker Karter Cad. Themis Center Kat:5 No:58, Gazimağusa

FAX: (0392) 366 11 43

26/12/2023

### HUKUKİ HAKLARA HALEL GELMEKSİZİN

**Sayın, Meslektaş İzzet Gilanhoğlu;**

Müvekkilim GRAND SAPPHIRE RESORT LTD. yetkilisinden ve/veya direktöründen almış olduğum talimat tahtında aşağıdaki hususları bilginize sunarım.

Şöyle ki; Müvekkilleriniz olduğu söylediğiniz Leila Zeinalabedini ve/veya Mohamadreza Chegeni ve/veya Muhammajavad Chegeni ve/veya vekaletnameleri tahtında vekilleri Niloufar Chegeni aldığınız talimat doğrultusunda gönderildiğini iddia ettiğiniz ihbarı ettikten sonra söz konusu ihbarınıza cevaben aşağıdaki hususları tarafınıza işbu yazı ile bildiririm.

- 1- Müvekkilleriniz ile müvekkilim arasında takriben 2022 yılında imzalandığı ve ilgili sözleşme tahtında toplam 46.500 Euro ödediğini iddia ettiğiniz miktarın, hangi sözleşmeye ve/veya hangi tarihli sözleşmeye tuta ödeme yaptığınız ile ilgili iddialarınız ve/veya beyanlarınız tamamen muğlak ve/veya belirsizdir. Söz konusu ihbarınızda sözleşme tarihi belirtmemenize rağmen hangi tarihli sözleşmeyi fesh ve iptal ettiğiniz de belirtilmediği cihetle söz konusu ihbarınızın geçersiz ve/veya hukuk dışı ve/veya hukuki sonuç doğurmayacak ve/veya yoklukla mağlûl olduğunu iddia ederim. Hal böyle iken hangi sözleşmenin fesih edildiği muğlakken 52.146 Euro talep edemeyeceğiniz malumunuzdur.
- 2- Yine ihbarınızda Müvekkillerinizin Akbari isimli döviz bürosuna ödeme yaptıkları, müvekkillerinizin Akbari isimli döviz bürosu tarafından dolandırıldıkları konusunda bilginiz olmadığını, keza müvekkilimin tüm sözleşmelerinde ödemeyi müvekkilimin şirket ofisine ve/veya sözleşmede belirtilen banka hesaplarına yatırılması ve makbuz alınması halinde geçerli olacağını, aksi takdirde ise ödeme yapılmamış addedileceği açıktır. Hal böyle iken müvekkillerinizin, müvekkilim tarafından yetkilendirilmeyen ve/veya 3. Kişilere ödeme yapması sorumluluğu sadece kendisinde olup, sadece müvekkiliniz bağlamakta müvekkilimi bağlamadığı ve işbu hususu yakınma konusu yapamayacağınız aşikardır.

Keza 2023 yılı Temmuz ayı içerisinde Senem Rahimi isimli kişi ile sözlü anlaşma yaptığımız iddiaları da son derece asılsız olup, ilgili kişi bu şekilde bir anlaşma yapmadığı gibi Senem Rahimi isimli kişinin şirket tarafından işbu sözleşmeleri yazılı ve/veya sözlü yapmaya

*Mehmet Sabancı*  
*Tebliğ Eden*

*Ali Duran*  
*Tebliğ Alan*

ve/veya imzalamaya ve/veya taahhütte bulunmaya yetkili olmadığını, söz konusu şahıs olan Senem Rahimi ile müvekkilleriniz arasında iddia ettiğiniz gibi bir sözleşme olamayacağını, hal böyle iken bu iddialarınızın asılsız olduğu, tamamen haksız ve hukuk dışı sözleşme ihlallerinize bir kılıf uydurma çabası olduğu aşıkardır. Hal böyle iken olmayan bir sözlü ve/veya yazılı bir anlaşmanın tarafınızdan fesih edilemeyeceği iddiasına hareketle müvekkilimden talep de bulunamayacağınızı tarafınıza esefle bildiririm.

Söz konusu gayrimenkul ile aynı yerde aynı büyüklükte emsallerinin 257.900 STG civarlarında gayrimenkul olduğu iddiası da son derece gülünç olduğu, gayrimenkul fiyatlarının bitmiş daire olup – olmamasına, inşaatın başlamış olup - olmamasına, katına, kullanılan ürünlere, cephesi, manzarası vb. birçok faktör ile fiyatlar değişkenlik göstermekte olup, söz konusu kıyası doğru şekilde yapamadığımız kanısındayım. Kaldı ki; ilgili kişiler ile sözlü olarak müvekkilim arasında sözleşme feshinde mutabık kalındığı ve bu yönde yazılı metin hazırlandığını, söz konusu fesih sözleşmesini müvekkilleriniz ve sizin hazır olduğunuz ortamda sizin müvekkillerinize daha fazla para alabilecekleri ve/veya Mahkeme yolu ile daha fazla talep de bulunabilecekleri vaadiniz neticesinde anlaşmanın bozulduğu malumunuzdur. Hal böyle iken haksız olduğunuz cihetle müvekkilimden herhangi bir talep de bulunamayacağınız gibi maddi – manevi tazminat ve/veya dava masrafı da talep edemeyeceğinizi 1 tarafınıza esefle bildirir, çalışmalarınızda başarılar dileriz.

Avukatlar  
Ulaş Sabancı & Şerife Sabancı

Tebliğ Tarihi: 26.12.2023  
Saat 15.51

Tebliğ Eden: Mehmet DOĞAN (Sf. Av.)  
Sahit: Fida Nur Hacıhasanoğlu (Sf. Av.)



Cancel Payments

+ Add

Payment ID	Payer	Payment Date	Document No	Property(Res)	Property(Bills)	Channel	Type	Amount	Exchange Amount	Currency	Custom Currency	Notes	Amount Left	Closed Bills	Migrate Status
1529	LEILA ZEINALABEDINI-MOHAMMADREZA CHEGENI	13-10-2021	3946		GSR-APARTMAN-BLOK E5-2-13 GSR-APARTMAN-BLOK E5-2-13	Cash	Income Payment	25,000.00 EUR	25,000.00 EUR	10.3018	10.3018	Payment for reservation #630 and Property: GSR-APARTMAN-BLOK E5-2-13	0.00	2	Successfully Migrated
1830	LEILA ZEINALABEDINI-MOHAMMADREZA CHEGENI	21-09-2021	3790		GSR-APARTMAN-BLOK E5-2-13	Cash	Income Payment	10,000.00 EUR	10,000.00 EUR	11.7839	11.7839	Payment for reservation #630 and Property: GSR-APARTMAN-BLOK E5-2-13	0.00	1	Successfully Migrated
4417	LEILA ZEINALABEDINI-MOHAMMADREZA CHEGENI	08-03-2022	4356		GSR-APARTMAN-BLOK E5-2-13	Cash	Income Payment	6,000.00 EUR	6,000.00 EUR	15.5589	15.5589	Payment for reservation #630 and Property: GSR-APARTMAN-BLOK E5-2-13	0.00	1	Successfully Migrated
8149	LEILA ZEINALABEDINI-MOHAMMADREZA CHEGENI	08-08-2022	7208		GSR-APARTMAN-BLOK E5-2-13	Cash	Income Payment	1,466.00 EUR	1,500.00 USD	17.9685	17.96778	Payment for reservation #630 and Property: GSR-APARTMAN-BLOK E5-2-13	0.00	1	Successfully Migrated
9565	LEILA ZEINALABEDINI-MOHAMMADREZA CHEGENI	06-10-2022	51132		GSR-APARTMAN-BLOK E5-2-13 GSR-APARTMAN-BLOK E5-2-13	Bank Transfer	Income Payment	4,050.00 EUR	3,525.00 GBP	21.2254	21.22315	Payment for reservation #630 and Property: GSR-APARTMAN-BLOK E5-2-13 INSTALLMENT PAYMENT	0.00	2	Successfully Migrated
18621	LEILA ZEINALABEDINI-MOHAMMADREZA CHEGENI	03-07-2023	56002		GSR-APARTMAN-BLOK E5-2-13	Cash	Income Payment	5,630.00 EUR	5,630.00 EUR	28.2048	28.2048	Payment for reservation #630 and Property: GSR-APARTMAN-BLOK E5-2-13 INSTALLMENT PAYMENT CASH	0.00	1	Successfully Migrated

+ Pay Back + Create Multiple Receipts + Add



**ĞILANLIOĐLU HUKUK BÜROSU**

38/103, İlker Kartler Caddesi

Mağusa.

Tel: 366 2915 - Fax:366 1700

Gsm: 0533 8530397

E-mail: izzetgilanlioglu@gmail.com

Tarih:06/12/2023

SAYIN

GRAND SAPPHIRE RESORT LTD.

İsmet İnönü Bulvarı, Karakol,

Northerland Center Apt., Dış Kapı No:314

Mağusa.

Efendim;

Müvekkililerim Leila Zeinalabedini ve/veya Mohammadreza Chegeni ve/veya Muhammadjayad Chegeni ve/veya vekaletnameleri tahtında vekilleri Niloufar Chegeni'dan almış olduğum bilgi ve talimata binaen aşağıdaki hususları tarafınıza ihbar ederim.

Yukarıdaki müvekkililerimle takriben 2022 yılında aktelediğimiz (sözleşme gün ve ay konumamış) yazılı bir satış sözleşmesi (sale agreement) tahtında ve 116,500 Euro satış bedeli mukabilinde, İskele'de kain Koçan No: YEN13244 +yeni 3245 + YEN16083 araziler üzerine inşa edilecek (10) bloktan ibaret sitede, Blok:E5, Kat:2, Daire:13 olan taşınmazın satışı hususunda anlaştığımız malumunuzdur. Müvekkililerim, akitler yasasının ruhuna aykırı olarak sözleşme imzalanmazdan evvel 21.09.2021 tarihinde 10.000.Euro ile 13.10.2021 tarihinde 25,000. Euro ve/veya toplamda 35,000.Euro ödemede bulunmuş ve bu husus satış sözleşmesinde belirtilmiştir. Müvekkililerim bilahare 11,500.Euro'yu da 08/03/2022, 08.08.2022 ve 06.10.2022 tarihlerinde peyder pey ödemmiştir.

Mütebaki taksit ödemelerinin, Müvekkililerim tarafından Akbari döviz bürosuna yatırılmasına rağmen bu kişi tarafından dolandırıldıkları ve yatırımlarının yapılmadığını tesbitten sonra takriben Temmuz 2023 ayı başlarından satıcı şirket muhasebi Senem Rahimi ile şifahi bir anlaşma yapılarak (1) aylık ek süre zarfında bakiye taksit borçlarının ödenmesi hususunda mutabık kaldıktan sonra 03.07.2023 tarihinde 5,630.Euro daha ödeme yaptıktan sonra Senem Rahimi müvekkililerimi arayarak müdürü Koray Beyin (1) aylık ödeme süresini kabul etmediğini ve (3) gün içerisinde bakiye borcun ödenmesini talep etmiş ve akabinde sözleşmenin fesh edildiğini bildirerek satış konusunu tekrar satışa koyduğunu bildirerek müvekkililerimin yapmış olduğu ödemeleri işbu güne değin iadeye yanaşmadığımız malumunuzdur.


Yukarıda mezkür şifahi anlaşma tahtında müvekkililerime tanıdığımız (1) aylık ek ödeme vadesine uymamanız ve/veya ödeme almayı durdurmanız ve/veya satış konusunu yeniden satışa çıkarmanız nedeni ile müvekkililerimle aramızdaki vaki yazılı (ki geçerliliği kabul edilmez) ve/veya şifahi anlaşmalara aykırı davranmanızdan dolayı işbu anlaşma ve/veya anlaşmaları işbu ihbarın tebliği tarihinden itibaren fesh ve iptal ederim.

(1)

Yukarıdaki satış konusunun aynı yerde ve büyüklükteki emsalini 257,900.-Stg. satış bedeli ile satış broşürlerine koyduğumuz gerçeğinden hareketle ve emlak değerlerinin bölgede gösterdiği artış nazarı dikkate alındığında müvekkillerimin satış bedelinin iki katının üzerinde bir kazanç sağlayacağımız aşikar olup bu satışın iptalinden kazançlı çıkacağımız aşikardır.

Yukarıda belirtilenler tahtında, işbu ihtarın tarafınıza tebliği tarihinden itibaren (7) gün zarfında yukarıda müvekkillerimin ödemiş bulunduğu 52,146.-Euro'yu, taksitlerin ödeme tarihlerinden itibaren yasal faizleri ile birlikte yazıhaneme ödemeniz talep olunur.

İşbu talebe icabet etmemeniz halinde müvekkillerimin uğradığı tüm özel ve genel zarar zıyanı için aleyhinize dava ikame edileceğini ve tahakkuk edecek tüm dava masraflarından da sorumlu tutulacağımızı önemle tarafınıza ihtar ederim.



İzzet Gilanlıoğlu  
(Avukat)