Bu dilekçe örnek niteliğindedir; somut olaya göre uyarlanmalıdır.

ADANA NÖBETÇİ ASLİYE HUKUK / ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ HAKİMLİĞİ'NE

DAVACI : [Ad Soyad / Unvan] (T.C. / Vergi No: [.....])
[Adres]

VEKİLİ : [Av. Ad Soyad] (varsa) – [Büro Adresi]

DAVALI : [Yüklenici Ad Soyad / Unvan] (T.C. / Vergi No: [.....])
[Adres]

DAVA DEĞERİ : Fazlaya ilişkin haklarımız saklı kalmak kaydıyla, HMK m. 109/4 uyarınca tahkikat sonuna kadar bir defaya mahsus artırılmak üzere şimdilik [....] TL

KONU : Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi / dönülmesi, ayıplı / eksik edimin giderilmesi, kararlaştırılan bağımsız bölümün teslimi ve tapuya tescili ile tazminat talebidir.

ARABULUCULUK : [Arabuluculuk Bürosu Başvuru No]; [....] tarihli anlaşamama son tutanağı ekte sunulmuştur. (Ticari dava / zorunlu arabuluculuk kapsamındaysa)

AÇIKLAMALAR:

1. Davacı ile davalı arasında [tarih] tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış; [ada/parsel] sayılı taşınmaz üzerinde [blok/kat/bağımsız bölüm paylaşımı] kararlaştırılmıştır. Sözleşme noter / yazılı şekilde düzenlenmiştir.
2. Sözleşmeye göre davalı yüklenicinin [teslim tarihi / aşama] itibarıyla inşaatı tamamlayıp davacıya düşen [bağımsız bölüm no] bölümünü teslim etmesi gerekirken, [gecikme / ayıp / eksik iş / tescil yapılmaması] gerçekleşmiştir.
3. TBK m. 473 uyarınca yüklenicinin işe zamanında başlamaması, işi geciktirmesi veya kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceğinin açıkça anlaşılması hâlinde işsahibi teslim gününü beklemeden sözleşmeden dönebilir. Somut olayda [gecikme olguları] bu kapsamda değerlendirilmektedir.
4. Ayıplı / sözleşmeye aykırı iş sebebiyle TBK m. 475'teki seçimlik haklardan [onarım / bedelden indirim / dönme – taşınmazda kısıtlamalar saklı] ve genel hükümlere göre tazminat talep edilmektedir. Taşınmaz yapıda ayıp zamanaşımı TBK m. 478 uyarınca teslimden itibaren beş yıl (ağır kusurda yirmi yıl) içinde ileri sürülmektedir.
5. Davacıya bırakılması kararlaştırılan bağımsız bölümün teslimi ve tapu siciline tescili için davalıya ihtar keşide edilmiş; sonuç alınamamıştır. Bu nedenle sözleşmenin feshine / ifasına ve tescile karar verilmesi gerekmektedir.

HUKUKİ NEDENLER:

6098 sayılı TBK m. 112, 125, 470, 473, 474, 475, 478; 4721 sayılı TMK (tapu/tescil ilgili hükümler); HMK m. 109; 6325 sayılı HUAK (arabuluculuk kapsamındaysa).

DELİLLER:

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve ekleri

İhtarname ve tebliğ belgeleri

Tapu kaydı, yapı ruhsatı, iskan / yapım aşaması belgeleri

Fotoğraf, keşif, bilirkişi incelemesi

Arabuluculuk son tutanağı (varsa)

Tanık ve her türlü yasal delil

SONUÇ VE İSTEM:

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin TBK m. 473 / 475 uyarınca feshine / dönülmesine (talep edilen hapise uygun şekilde),

Davacıya bırakılması kararlaştırılan [bağımsız bölüm] yönünden teslim ve tapu siciline tescile,

Ayıp / gecikme nedeniyle [onarım / indirim / tazminat] taleplerimizin kabulüne,

Yargılama giderleri ile vekâlet ücretinin davalıya yükletilmesine karar verilmesini saygıyla arz ve talep ederim.

[Tarih]
Davacı
[Ad Soyad]
[İmza]

EKLER:

1- Sözleşme fotokopisi

2- İhtar ve tebliğ belgeleri

3- Tapu ve yapı belgeleri

4- Arabuluculuk tutanağı (varsa)

5- Vekâletname (varsa)