Bu dilekçe örnek niteliğindedir; somut olaya göre uyarlanmalıdır.

ADANA NÖBETÇİ SULH HUKUK MAHKEMESİ HAKİMLİĞİ'NE

DAVACI (KAT MALİKİ) : [Ad Soyad] (T.C. Kimlik No: [.....])
[Adres]

VEKİLİ : Av. Hatip Kaya – Kayalıbağ Mah. Av. Kamil Tekerek Sk. Arıkan İş Merkezi K:6 D:23 Seyhan/Adana

DAVALI 1 (KAT MALİKİ) : [Ad Soyad] (T.C. Kimlik No: [.....])
[Adres]

DAVALI 2 (KİRACI / İŞLETMECİ) : [Ad Soyad / Unvan] (T.C. Kimlik No / Vergi No: [.....])
[Bağımsız bölümün adresi]

KONU : Kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak kayıtlı [..] numaralı bağımsız bölümün, kat malikleri kurulunun oybirliği kararı bulunmaksızın KMK m. 24/2'de sayılan nitelikte [lokanta / pastane / kahvehane / imalathane / dükkân vb.] olarak kullanılmasının KMK m. 33 uyarınca hâkimin müdahalesiyle önlenmesi talebidir.

ARABULUCULUK : 6325 sayılı Kanun m. 18/B/1-c uyarınca arabuluculuk son tutanağı: [Arabuluculuk Bürosu / Tarih / No] (ektedir).

AÇIKLAMALAR:

1. Müvekkil, Adana ili [ilçe] [mahalle] [ada/parsel] sayılı taşınmaz üzerindeki [.....] adlı anagayrimenkulde [..] numaralı bağımsız bölümün malikidir (tapu kaydı ektedir).
2. Davalı 1, aynı anagayrimenkuldeki [..] numaralı bağımsız bölümün malikidir. Bu bağımsız bölüm kat mülkiyeti kütüğünde "mesken" olarak kayıtlıdır (kütük sayfası ektedir).
3. Davalı 1'e ait bağımsız bölüm, [tarih]'ten bu yana [Davalı 1 tarafından / kira sözleşmesiyle Davalı 2 tarafından] [faaliyetin açık tanımı: ör. pastane, imalathane] olarak işletilmektedir (fotoğraflar, tabela ve internet kayıtları ektedir).
4. KMK m. 24/2 uyarınca kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bölümde bu nitelikteki yerler ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir. Anagayrimenkulün karar defterinde böyle bir oybirliği kararı bulunmamaktadır; müvekkil bu kullanıma hiçbir zaman onay vermemiştir.
5. Söz konusu kullanım nedeniyle [gürültü, koku, yoğun giriş-çıkış, ortak alanların işgali vb.] ortaya çıkmakta, müvekkil ve diğer kat maliklerinin bağımsız bölümlerinden yararlanması olumsuz etkilenmektedir.
6. Yönetici ve müvekkil tarafından [tarih]'te davalılara yazılı uyarı yapılmış, ancak kullanıma son verilmemiştir.
7. KMK m. 33/1'e göre kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki, sulh mahkemesine başvurarak hâkimin

müdahalesini isteyebilir. Hâkim, kararının tespit edeceği kısa süre içinde yerine getirilmesini ilgiliye tefhim veya tebliğ eder; bu süreye uyulmaması hâlinde KMK m. 33/3 uyarınca idari para cezası öngörülmüştür.

HUKUKİ NEDENLER:

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu m. 24, 32, 33, Ek m. 1

6325 sayılı Kanun m. 18/B

HMK ve ilgili mevzuat

DELİLLER:

Tapu kayıtları ve kat mülkiyeti kütüğü sayfaları

Yönetim planı

Karar defteri

Fotoğraflar, tabela, internet ve sosyal medya kayıtları

Yazılı uyarılar ve tebliğ belgeleri

Tanık beyanları

Keşif ve bilirkişi incelemesi

Arabuluculuk son tutanağı

Her türlü yasal delil

SONUÇ VE İSTEM:

Davalılara ait/kullanımındaki [..] numaralı mesken nitelikli bağımsız bölümün KMK m. 24/2'ye aykırı olarak [.....] şeklinde kullanılmasının KMK m. 33 uyarınca önlenmesine ve bu kullanıma son verilmesi için Mahkemece belirlenecek kısa bir süre verilmesine,

Yargılama giderleri ile vekâlet ücretinin davalılara yükletilmesine,

karar verilmesini saygıyla arz ve talep ederiz.

[Tarih]
Davacı Vekili
Av. Hatip Kaya
[İmza]

EKLER:

1- Vekâletname

2- Tapu kayıtları ve kütük sayfaları

3- Yönetim planı

4- Fotoğraflar

5- Yazılı uyarılar

6- Arabuluculuk son tutanağı