Bu dilekçe örnek niteliğindedir; somut olaya göre uyarlanmalıdır.

ADANA NÖBETÇİ SULH HUKUK MAHKEMESİ HAKİMLİĞİ'NE

DAVACI : [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 : [Üst kattaki bağımsız bölümün maliki Ad Soyad] (T.C. Kimlik No: [.....])
[Adres]

ARABULUCULUK : 6325 sayılı Kanun m. 18/B-1(c) uyarınca [Adana Arabuluculuk Bürosu]'nun [....] numaralı dosyasında arabuluculuk faaliyeti anlaşmama ile sonuçlanmıştır; son tutanak ektedir.

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

KONU : Davalıya ait bağımsız bölümden davacıya ait bağımsız bölüme sızan su nedeniyle oluşan zararın KMK m. 19/3 uyarınca tazmini ile sızıntının kaynağının tespiti ve onarımı için davalının bağımsız bölümüne giriş izni verilmesine KMK m. 23 uyarınca karar verilmesi istemidir.

AÇIKLAMALAR:

1. Davacı, [Adana ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada .... parsel] üzerindeki anagayrimenkulde [.... kat, ... numaralı] bağımsız bölümün malikidir. Davalı ise hemen üst katta yer alan [.... numaralı] bağımsız bölümün malikidir.
2. [Tarih] tarihinden itibaren davalıya ait bağımsız bölümün [banyo / mutfak / balkon] kısmından davacının bağımsız bölümüne su sızmakta; [tavanda nem, küf, boya kabarması, sıva dökülmesi, elektrik tesisatında arıza vb.] zararlar oluşmaktadır. Durum [tarih] tarihli fotoğraf ve videolarla ve [apartman yöneticisi / komşular] tarafından düzenlenen tutanakla belgelenmiştir.
3. Davacı, [tarih] tarihinde [WhatsApp mesajı / ihtarname / yönetici aracılığıyla] davalıya sızıntıyı bildirmiş, arızanın tespiti ve giderilmesi için davalının bağımsız bölümüne girilmesine izin verilmesini istemiştir. Davalı [izin vermemiş / onarım yapmamış / ilgisiz kalmıştır].
4. KMK m. 19/3 uyarınca her kat maliki anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur. Sızıntının davalının bağımsız bölümündeki [tesisat arızası / yalıtım bozukluğu / yapılan tadilat] nedeniyle meydana geldiği ve davalının bildirime rağmen onarım yapmadığı keşif ve bilirkişi incelemesiyle ortaya konulacaktır.
5. KMK m. 23/1 uyarınca bir bağımsız bölümdeki hasar veya bozukluğun onarımı ya da giderilmesi için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya orada başka sıfatla oturanlar giriş izni vermeye ve gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdur.

6. Davacının bağımsız bölümünde oluşan zararın onarım bedeli şimdilik [....] TL olarak talep edilmekte olup gerçek miktar bilirkişi incelemesiyle belirlenecektir.

HUKUKİ NEDENLER:

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu m. 19, 23 ve Ek m. 1

6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 18/B

6100 sayılı HMK m. 109 ve ilgili mevzuat

DELİLLER:

Tapu kayıtları

Fotoğraf ve video kayıtları, yönetici / komşu tutanağı

Yazışmalar ve ihtarname

Delil tespiti dosyası (varsa)

Arabuluculuk son tutanağı

Keşif, bilirkişi incelemesi, tanık beyanları

Onarım teklifleri ve faturalar

Her türlü yasal delil

SONUÇ VE İSTEM:

Yukarıda açıklanan nedenlerle; sızıntının kaynağının tespiti ve giderilmesi için davalıya ait [.... numaralı] bağımsız bölüme girilmesine ve gerekli işlerin yapılmasına davalının katlanmasına (KMK m. 23),

Fazlaya ilişkin haklarımız saklı kalmak kaydıyla şimdilik [....] TL zararın [olay / temerrüt tarihi]nden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalıdan tahsiline (KMK m. 19/3),

Yargılama giderleri ile vekâlet ücretinin davalıya yükletilmesine

karar verilmesini saygıyla arz ve talep ederiz.

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

EKLER:

1- Vekâletname

2- Arabuluculuk son tutanağı

3- Tapu kaydı

4- Fotoğraflar ve tutanak

5- Yazışma / ihtarname örnekleri