Bu dilekçe örnek niteliğindedir; somut olaya göre uyarlanmalıdır.

ADANA NÖBETÇİ ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ HAKİMLİĞİ'NE

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

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

DAVALI : [Satıcının Ad Soyadı] (T.C. Kimlik No: [.....])
[Adres]

KONU : Davalıdan satın alınan taşınmazda sonradan ortaya çıkan gizli ayıp nedeniyle TBK m. 227/1-2 uyarınca satış bedelinden ayıp oranında indirim yapılarak fazla ödenen bedelin iadesi talebidir.

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

AÇIKLAMALAR:

1. Davacı, [il/ilçe, ada, parsel, bağımsız bölüm] taşınmazı davalıdan [tarih] tarihinde [....] TL bedelle satın almış ve mülkiyet aynı tarihte tapuda davacıya geçmiştir.
2. Taşınmaz devralındıktan sonra olağan bir gözden geçirmeyle anlaşılamayacak nitelikte [tavandan su sızması / duvar içi tesisattan kaynaklanan rutubet / ruhsata aykırılık – somut ayıp] ayıbı [tarih] tarihinde ortaya çıkmıştır. Ayıp, satış sırasında davacıya bildirilmemiştir.
3. Davacı, ayıbı öğrenir öğrenmez TBK m. 223/2 uyarınca [tarih] tarihli [noter ihtarnamesi / yazılı bildirim] ile durumu davalıya bildirmiştir. [Ayıp ayrıca [.... Sulh Hukuk Mahkemesi'nin [..../.....] D. İş sayılı] delil tespiti dosyasında tespit edilmiştir.]
4. Davalı, TBK m. 219 uyarınca ayıpların varlığını bilmese bile onlardan sorumludur. [Davalının ayıbı bildiği hâllerde: ayıbı gizleyen satıcının ağır kusuru nedeniyle sorumsuzluk kaydı TBK m. 221 uyarınca hükümsüzdür.]
5. Davacı taşınmazı alıkoymayı tercih ettiğinden TBK m. 227/1-2 uyarınca ayıp oranında bedel indirimi istemektedir. Dava, TBK m. 244/3 uyarınca mülkiyetin geçmesinden itibaren beş yıllık süre içinde açılmıştır. Ayıp oranının belirlenmesi bilirkişi incelemesini gerektirdiğinden dava HMK m. 109/4 uyarınca kısmi dava olarak açılmıştır.

HUKUKİ NEDENLER:

6098 sayılı TBK m. 219, 221, 222, 223, 225, 227, 244, 246; 6100 sayılı HMK m. 2, 6, 109, 400 ve ilgili mevzuat.

DELİLLER:

Tapu kaydı ve resmî satış senedi, ihtarname ve tebliğ belgesi, delil tespiti dosyası, fotoğraflar, yapı ruhsatı ve iskân belgesi, onarım teklifleri, keşif, bilirkişi incelemesi, tanık ve her türlü yasal delil.

SONUÇ VE İSTEM:

Yukarıda açıklanan nedenlerle; taşınmazdaki ayıp oranında satış bedelinden indirim yapılarak fazlaya ilişkin haklarımız saklı kalmak kaydıyla şimdilik [....] TL'nin [ödeme / temerrüt] tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalıdan tahsiline, yargılama

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

[Tarih]
Davacı
[Ad Soyad]
[İmza]

EKLER:

1- Tapu kaydı ve satış senedi

2- İhtarname

3- Fotoğraflar ve delil tespiti dosyası