İHTARNAME

[....] NOTERLİĞİ ARACILIĞIYLA

İHTAR EDEN	: [Ad SOYAD], T.C. kimlik no: [....], adres: [....]
VEKİLİ	: Av. [Ad SOYAD], [Baro ve sicil no], [adres], [UETS adresi]
MUHATAP	: [Yüklenici şirketin unvanı / Ad SOYAD], [MERSİS no / T.C. kimlik no], [sözleşmede bildirilen veya ticaret sicilindeki adres]
KONU	: Aramızdaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine aykırı olarak durdurulan inşaata devam edilmesi için süre verilmesi, aksi hâlde seçimlik hakların kullanılacağının ihtarıdır.

AÇIKLAMALAR

1. Aramızda [....] Noterliğinin [tarih] tarihli ve [yevmiye no] yevmiye numaralı düzenleme şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Gayrimenkul Satış Vaadi yapılmıştır. Sözleşmenin konusu, [il, ilçe, mahalle, ada, parsel] sayılı taşınmaz üzerinde [....] bağımsız bölümlü yapının tarafınızca inşa edilmesidir.

2. Sözleşmenin [....]. maddesine göre inşaatın [tarih] tarihine kadar tamamlanması ve bana isabet eden [....] numaralı bağımsız bölümlerin [iskânı alınmış olarak] teslim edilmesi gerekmektedir.

3. İnşaat [tarih] tarihinden bu yana durmaktadır. Şantiyede işçi, makine ve malzeme bulunmamaktadır. Yapının bugünkü durumu [.... Sulh Hukuk Mahkemesinin [....] D. İş sayılı dosyasında yapılan delil tespitiyle / [....] Noterliğinin [tarih] tarihli tespit tutanağıyla] belgelenmiştir; buna göre yapı [kaba inşaat / ....] aşamasında kalmıştır.

4. Sözleşme gereği size isabet eden [....] numaralı bağımsız bölümlere ait arsa payları [tarih] tarihinde adınıza devredilmiştir. [veya: Size isabet eden arsa payları henüz devredilmemiştir.]

1. Türk Borçlar Kanunu m.117: Teslim gününün geçmesiyle temerrüde düşmüş bulunuyorsunuz

Borcun ifa edileceği gün birlikte belirlenmişse borçlu bu günün geçmesiyle temerrüde düşer (TBK m.117/2). Sözleşmede kararlaştırılan teslim tarihi [tarih] olup bu tarih geçmiştir. [Teslim tarihi henüz gelmemişse bu paragraf yerine: Teslim tarihi henüz gelmemiş olsa da aşağıda açıklandığı üzere işin zamanında bitirilemeyeceği açıkça anlaşılmaktadır.]

2. Türk Borçlar Kanunu m.473/1: İşin zamanında bitirilemeyeceği açıkça anlaşılmaktadır

Yüklenicinin işe zamanında başlamaması veya işi sözleşmeye aykırı olarak geciktirmesi yüzünden işin kararlaştırılan zamanda bitirilemeyeceği açıkça anlaşılırsa iş sahibi teslim gününü beklemek zorunda olmaksızın sözleşmeden dönebilir (TBK m.473/1). İnşaatın [....] aydır durması, şantiyenin terk edilmiş olması ve kalan işin miktarı karşısında işin sözleşmedeki takvime göre tamamlanamayacağı açıktır. Buna rağmen sözleşmeyi ayakta tutma iradesiyle size son bir süre veriyorum.

3. Türk Borçlar Kanunu m.123 ve m.125: Size uygun süre veriyor, seçimlik haklarımı saklı tutuyorum

Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde taraflardan biri temerrüde düşerse diğeri borcun ifası için uygun bir süre verebilir (TBK m.123). Verilen süre içinde borç ifa edilmezse alacaklı, ifa ile birlikte gecikme tazminatı isteyebileceği gibi, ifadan vazgeçtiğini hemen bildirerek ifa edilmemeden doğan zararının giderilmesini isteyebilir veya sözleşmeden dönebilir (TBK m.125). Aşağıda verdiğim süre, kalan işin niteliği göz önünde tutularak belirlenmiştir.

4. Türk Borçlar Kanunu m.179 ve m.112: Cezai şart ve tazminat haklarım saklıdır

Sözleşmenin [....]. maddesinde teslimde gecikilen her ay için [....] tutarında cezai şart kararlaştırılmıştır. Alacaklı, hakkından açıkça feragat etmedikçe veya ifayı çekincesiz kabul etmedikçe asıl borçla birlikte cezayı da isteyebilir (TBK m.179/2). Bu nedenle ileride yapılacak herhangi bir teslim veya kısmi ifa, cezai şart ve [kira kaybı dâhil] tazminat haklarım saklı tutularak kabul edilecektir; bu ihtarname bu hakların açık çekincesi niteliğindedir.

5. Türk Borçlar Kanunu m.512: Size verdiğim vekâletnameler

[....] Noterliğinin [tarih] tarihli ve [yevmiye no] yevmiye numaralı vekâletnamesiyle size verilmiş yetkileri [aynı Noterliğin [tarih] tarihli ve [yevmiye no] yevmiye numaralı azilnamesiyle] sona erdirmiş bulunuyorum. Vekâlet veren vekâleti her zaman tek taraflı olarak sona erdirebilir (TBK m.512). Bu tarihten sonra söz konusu vekâletnamelere dayanılarak yapılacak işlemler bakımından bütün hukuki ve cezai haklarım saklıdır.

SONUÇ VE İHTAR

Yukarıda açıklanan nedenlerle; işbu ihtarnamenin tebliğinden itibaren [....] gün içinde şantiyeye dönerek işe fiilen devam etmenizi ve kalan işleri hangi takvimle tamamlayacağınızı yazılı olarak bildirmenizi; bu süre içinde işe fiilen devam edilmemesi hâlinde Türk Borçlar Kanunu m.125 uyarınca seçimlik haklarımı kullanacağımı, bu kapsamda [sözleşmeden döneceğimi ve adınıza devredilen arsa paylarının iadesini dava edeceğimi / sözleşmeyi ileriye etkili olarak feshedeceğimi], sözleşmenin [....]. maddesindeki cezai şart ile kira kaybı dâhil bütün zararlarımın tarafınızdan karşılanmasını isteyeceğimi ihtar ederim.

İşbu ihtarnamenin bir suretinin muhataba tebliğini, bir suretinin dairenizde saklanmasını ve tebliğ şerhini taşıyan bir suretinin tarafıma verilmesini rica ederim.

[Tarih]
İhtar Eden [Ad SOYAD] / Vekili Av. [Ad SOYAD]
İmza