[....] İFLAS MÜDÜRLÜĞÜNE

(İflas İdaresine iletilmek üzere)

İFLAS DOSYASI	: [....] sayılı iflas dosyası
MÜFLİS	: [Yüklenici şirketin unvanı], [MERSİS no], [adres]
ALACAKLI	: [Ad SOYAD], T.C. kimlik no: [....], adres: [....]
VEKİLİ	: Av. [Ad SOYAD], [Baro ve sicil no], [adres], [UETS adresi]
İLAN TARİHİ	: [Son ilan tarihi]
KONU	: [....] numaralı bağımsız bölüme ilişkin taahhüdün aynen ifası; bu talep kabul edilmezse alacağımın para alacağı olarak faiziyle dördüncü sıraya kaydı istemidir.

AÇIKLAMALAR

1. Müflis yüklenici ile arsa sahipleri arasında [....] Noterliğinin [tarih] tarihli ve [yevmiye no] yevmiye numaralı Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşme gereği [il, ilçe, mahalle, ada, parsel] sayılı taşınmazda yapılan binanın [....] numaralı bağımsız bölümü müflis yükleniciye isabet etmektedir.

2. Müflis, bu bağımsız bölümü [....] Noterliğinin [tarih] tarihli ve [yevmiye no] yevmiye numaralı Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesiyle [....] TL bedelle tarafıma satmış; bedelin [tamamını / ....] TL'sini banka yoluyla ödedim. [Sözleşme [tarih] tarihinde tapu kütüğüne şerh edilmiştir.] [Bağımsız bölüm [tarih] tarihinde tarafıma teslim edilmiştir. / Bağımsız bölüm teslim edilmemiştir; inşaat yüzde [....] seviyesindedir.]

3. Müflis hakkında [....] Asliye Ticaret Mahkemesinin [tarih] tarihli ve [....] Esas, [....] Karar sayılı kararıyla iflas açılmış ve iflas [tarih] tarihinde ilan edilmiştir. Alacağımı ve taleplerimi ilandan itibaren bir aylık süre içinde bildiriyorum.

1. İİK m.219 ve m.230: Bildirim süresindedir

İflas ilanında alacaklılar, alacaklarını ilandan itibaren bir ay içinde kaydettirmeye ve delillerinin asıl veya onaylı örneklerini vermeye davet edilir (İİK m.219). Bu dilekçe ilan tarihinden itibaren bir aylık süre içinde verilmiştir. İflas idaresinin, kayıt süresi bittikten sonra talebimi inceleyerek kabul veya ret kararı vermesini (İİK m.230) ve talebim tamamen veya kısmen reddedilirse bunu bana doğrudan bildirmesini (İİK m.234) istiyorum.

2. İİK m.198: Talebim konusu para olmayan bir alacaktır; iflas idaresi aynen ifayı üstlenmelidir

Konusu para olmayan alacak ona eşit değerde para alacağına çevrilir; ancak iflas idaresi taahhüdün aynen ifasını üstlenebilir ve bu durumda alacaklı isterse teminat gösterir (İİK m.198). Talebim, bağımsız bölümün adıma tescilidir. Bedelin [tamamı / büyük kısmı] ödenmiş [ve bağımsız bölüm tarafıma teslim edilmiş] olduğundan aynen ifa masaya ek bir yük getirmeyecektir. Buna karşılık bedelini daha önce almış olan müflisin bağımsız bölümünün masa tarafından ayrıca paraya çevrilmesi, aynı değerden iki kez yararlanılması sonucunu doğurur. [Bakiye bedel olan [....] TL'yi masaya ödemeye hazır olduğumu beyan ederim.] Bu nedenle iflas idaresinin taahhüdün aynen ifasını üstlenerek bağımsız bölümün adıma tescili için gerekli işlemleri yapmasını talep ediyorum.

3. TMK m.1009 ve Tapu Kanunu m.26: Satış vaadim iflastan önce tapuya şerh edilmiştir

[Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir ve şerh verilmekle taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir (TMK m.1009). Satış vaadim [tarih] tarihinde, yani iflasın açılmasından önce şerh edilmiş olup şerhten itibaren beş yıllık süre dolmamıştır (Tapu K. m.26). İflas idaresinin talebimin yalnızca para alacağına çevrilebileceğini ileri sürmesi beklenebilir. Ne var ki şerhli hakkım, iflas kararının tapuya bildirilmesinden önce kütüğe işlendiğinden masaya karşı da ileri sürülebilecek niteliktedir. Satış vaadi, müflisin mali durumunun bozulduğu dönemden önce ve gerçek bedel ödenerek yapılmıştır.]

4. İİK m.198, m.196 ve m.206: Aynen ifa üstlenilmezse alacağım faiziyle dördüncü sıraya kaydedilmelidir

İflas idaresinin aynen ifayı üstlenmemesi hâlinde talebim bağımsız bölümün eşdeğeri olan para alacağına çevrilmelidir (İİK m.198). Bağımsız bölümün iflasın açıldığı tarihteki değeri [....] TL'dir; değerin tespiti için gerektiğinde bilirkişi incelemesi yapılmasını istiyorum. [Ödediğim bedel dışında [kira kaybı, ek giderler] gibi zararlarım da bu kapsamda değerlendirilmelidir.] İflasın açılmasıyla birlikte masaya giren alacaklarda faiz işlemeye devam eder; rehinle güvence altına alınmamış alacaklarda ticari olmayan işlerdeki faiz oranı uygulanır (İİK m.196). Alacağım imtiyazsız alacak olarak dördüncü sıraya kaydedilmelidir (İİK m.206).

HUKUKİ SEBEPLER

İİK m.184, 191, 196, 198, 206, 219, 230, 234, 235; TMK m.1009; Tapu K. m.26; TBK m.112, 125 ve ilgili mevzuat.

DELİLLER

Satış vaadi sözleşmesi, [tapu kaydı ve şerh belgesi,] arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, ödeme dekontları, [teslim tutanağı,] yapı ruhsatı ve yapı denetim kayıtları, değer tespiti için bilirkişi incelemesi ve her türlü yasal delil.

SONUÇ VE İSTEM

Yukarıda açıklanan nedenlerle; öncelikle iflas idaresinin [....] numaralı bağımsız bölüme ilişkin taahhüdün aynen ifasını üstlenerek bağımsız bölümün adıma tescili için gerekli işlemleri yapmasına; bu talebim kabul edilmezse bağımsız bölümün iflas tarihindeki değeri olan [....] TL'nin iflasın açıldığı tarihten itibaren işleyecek faiziyle birlikte dördüncü sıraya kaydına; kabul veya ret kararının yukarıdaki adresime bildirilmesine karar verilmesini saygıyla arz ederim.

[Tarih]
Alacaklı [Ad SOYAD] / Vekili Av. [Ad SOYAD]
İmza

EKLER

1. Satış vaadi sözleşmesi 2. [Tapu kaydı ve şerh belgesi] 3. Ödeme dekontları 4. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi 5. [Teslim tutanağı] 6. Vekâletname