[....] ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE

DAVACI : [Arsa sahibi Ad SOYAD], T.C. kimlik no: [....], adres: [....]

VEKİLİ : Av. [Ad SOYAD], [Baro ve sicil no], [adres], [UETS adresi]

DAVALI : [Yüklenici şirketin unvanı / Ad SOYAD], [vergi no / T.C. kimlik no], [adres]

DAVA DEĞERİ : [....] TL (kısmi dava)

KONU : Yapı kullanma izin belgesinin alınması için gerekli işlerin masrafı davalıya ait olmak üzere tarafımca yapılmasına izin verilmesi, bu masraflar ile gecikme tazminatının davalıdan tahsili istemidir.

AÇIKLAMALAR

1. Davalı ile aramızda [....] Noterliğinin [tarih] tarihli ve [yevmiye no] yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşme uyarınca davalı, [il/ilçe, ada/parsel] sayılı taşınmazım üzerine [....] bağımsız bölümlü yapıyı inşa ederek [....] numaralı bağımsız bölümleri en geç [tarih] tarihinde tarafıma teslim etmeyi üstlenmiştir. Sözleşmenin [....] maddesinde yapı kullanma izin belgesinin davalı tarafından alınacağı ve bağımsız bölümlerin iskânı alınmış olarak teslim edileceği kararlaştırılmıştır.

2. Yapının kaba ve ince işleri [tarih] tarihi itibarıyla büyük ölçüde tamamlanmış, ancak bugüne kadar yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. [....] Belediye Başkanlığının [tarih] tarihli ve [sayı] sayılı yazısında iskân verilememesinin sebepleri olarak [otopark eksikliği / sığınak veya yangın tesisatı eksiklikleri / projeye aykırı imalatlar / yapı denetim kuruluşunca iş bitirme tutanağının düzenlenmemesi / davalının yapım işinden doğan SGK ve vergi borçları] gösterilmiştir.

3. Davalıya [....] Noterliğinin [tarih] tarihli ve [yevmiye no] yevmiye numaralı ihtarnamesiyle [....] günlük süre verilerek eksikliklerin giderilmesi ve yapı kullanma izin belgesinin alınması istenmiştir. İhtarname [tarih] tarihinde tebliğ edilmiş, verilen süre sonuçsuz geçmiştir.

4. Bağımsız bölümlerimde iskân bulunmadığı için [elektrik ve su aboneliği yapılamamakta / kat mülkiyetine geçilememekte / bağımsız bölümler kredili satışa konu edilememekte] ve bağımsız bölümlerimi amacına uygun olarak kullanamamaktayım.

1. Sözleşmenin [....] maddesi ve TBK m.471: Yapı kullanma izin belgesinin alınması davalının edimidir

Sözleşme, yapı kullanma izin belgesinin davalı tarafından alınacağını açıkça düzenlemektedir. Davalı, iskân başvurusunun yapı sahibine ait bir işlem olduğunu ve kendi edimini binayı bitirmekle yerine getirdiğini ileri sürebilir; bu savunma sözleşmenin açık hükmü karşısında dinlenemez. Yüklenici, üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterek sadakat ve özenle ifa etmek zorundadır (TBK m.471). İş sahibinin haklı menfaati, ruhsata ve projeye uygun ve hukuken kullanılabilir bir yapıdır. İmar mevzuatına göre de inşaatın bitme günü kullanma izninin verildiği tarihtir (İmar Kanunu m.31). Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 12.12.2012 tarihli ve 2012/4568 Esas, 2012/7814 Karar sayılı kararında, iskân ruhsatı alma yükümlülüğünün yüklenicide olduğu sözleşmede arsa sahibinin nama ifa yoluyla iskânı alabileceği kabul edilmiştir. Belediye yazısında gösterilen eksikliklerin tamamı davalının yapım faaliyetine ilişkindir.

2. TBK m.117, m.123 ve m.125: Davalı temerrüttedir; aynen ifa ve gecikme tazminatı istiyorum

Teslim günü sözleşmede belirlendiğinden bu günün geçmesiyle davalı temerrüde düşmüştür (TBK m.117). İhtarnameyle verilen uygun süre de sonuçsuz kalmıştır (TBK m.123). Bu durumda borcun ifasını ve gecikme sebebiyle tazminatı isteme hakkım bulunmaktadır (TBK m.125). Davalının anahtarları verdiği için ediminin tamamlandığı yönündeki olası savunması da sonuç doğurmaz. Sözleşmede teslim iskâna bağlanmıştır ve iskânı alınmamış bağımsız bölümleri kullanmaya zorlanamam. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 26.11.2025 tarihli ve 2024/6-170 Esas, 2025/744 Karar sayılı kararında da teslimin iskân ruhsatına bağlandığı ve daha önce fiili teslimin bulunmadığı durumlarda gecikme tazminatının iskân ruhsatının alındığı tarihe kadar hesaplanacağı belirtilmiştir.

3. TBK m.113 ve İmar Kanunu m.28: İskân için gerekli işleri masrafı davalıya ait olmak üzere yapmaya yetkili kılınmalıyım

Yapma borcu borçlu tarafından ifa edilmediği takdirde alacaklı, masrafı borçluya ait olmak üzere edimin kendisi veya başkası tarafından ifasına izin verilmesini isteyebilir; her türlü giderim isteme hakkı saklıdır (TBK m.113). Yapı kullanma izin belgesinin alınması için yapılması gereken imalat ve işlemlerin keşif ve bilirkişi incelemesiyle belirlenmesini, bunların masrafı davalıya ait olmak üzere tarafımca yapılmasına veya yaptırılmasına izin verilmesini ve gerekli masrafın davalıdan tahsilini talep ediyorum. Davalının iskânı yakında alacağını veya kamu borçlarını yapılandırdığını söylemesi temerrüdünü ortadan kaldırmaz. Verilecek izin, davalının yargılama sırasında edimini ifa etmesine de engel değildir. İskânın yalnızca davalının yapım işinden doğan vergi ve sigorta primi borçları nedeniyle verilmediği kısım bakımından İmar Kanununun 28. maddesi uyarınca yapı sahibi sıfatıyla idareye başvuru hakkım saklıdır. Bu borçlar nedeniyle zorunlu olarak yapacağım ödemeleri de davalıdan isteme hakkım bulunmaktadır.

4. TBK m.97: [Davalıya isabet eden bağımsız bölümlerin devri iskân işleri tamamlanmadan istenemez]

[Sözleşmeye göre davalıya isabet eden [....] numaralı bağımsız bölümler hâlen adıma kayıtlıdır. Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde ifa isteyen tarafın kendi borcunu ifa etmiş ya da ifasını önermiş olması gerekir (TBK m.97). Yargıtay 23. Hukuk Dairesinin 20.03.2019 tarihli ve 2016/4293 Esas, 2019/1116 Karar sayılı kararında, iskân ruhsatı alınmamış ve kat mülkiyeti kurulmamış bir yapıda yüklenicinin tescil talebinin, yapının iskâna hazır hâle getirilmesi için gereken işler ve bedelleri belirlenmeden kabul edilemeyeceği belirtilmiştir. Bu nedenle davalıya isabet eden bağımsız bölümlerin devrini, iskân için gerekli işler tamamlanıncaya veya bunların bedeli ödeninceye kadar durdurmaktayım. Masrafın karşılanması için, gerekirse bu bağımsız bölümlerden [....] numaralı olanın satışına izin verilmesini de talep ediyorum.]

5. TBK m.125 ve m.179: Gecikme tazminatı ve ceza koşulu iskân tarihine kadar istenebilir

Teslim günü olan [tarih] ile yapı kullanma izin belgesinin alınacağı tarih arasında bağımsız bölümlerimin emsal kira bedeli kadar zarara uğramaktayım. [Sözleşmenin [....] maddesinde gecikilen her ay için [....] TL ceza kararlaştırılmıştır.] Bağımsız bölümleri çekincesiz olarak teslim almadım; [tarih] tarihli tutanağa ceza koşuluna ve gecikme tazminatına ilişkin haklarımı saklı tuttuğumu yazdım (TBK m.179). Davalı bağımsız bölümlerin tarafımca kullanıldığını,

kiraya verildiğini veya satıldığını ileri sürerse bunu ispat etmek kendisine düşer; abonelik kayıtları tek başına yeterli olmayıp diğer delillerle birlikte değerlendirilmelidir. Kabul anlamına gelmemek kaydıyla, Mahkeme bağımsız bölümlerden birinin iskândan önce fiilen kullanılmaya başlandığı kanaatine varırsa, gecikme tazminatının o bölüm için kullanım tarihine kadar, diğer bölümler için iskân tarihine kadar hesaplanmasını talep ediyorum.

HUKUKİ SEBEPLER

TBK m.97, 113, 117, 123-125, 179, 471; 3194 sayılı İmar Kanunu m.28, 30, 31; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu m.14; HMK m.10, 109, 266 ve ilgili mevzuat.

DELİLLER

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, ihtarname ve tebliğ şerhi, belediyenin iskân başvurusuna ilişkin yazısı ve imar arşiv dosyası (yapı ruhsatı, onaylı projeler, iskân başvuru dosyası), yapı denetim kuruluşu kayıtları, SGK ve vergi dairesi kayıtları, tapu kayıtları, teslim tutanağı, delil tespiti dosyası, emsal kira araştırması, keşif, inşaat mühendisi, mimar ve gayrimenkul değerleme uzmanından oluşacak bilirkişi heyeti incelemesi, tanık beyanları ve her türlü yasal delil.

SONUÇ VE İSTEM

Yukarıda açıklanan nedenlerle; 1) Yapı kullanma izin belgesinin alınması için gerekli olup bilirkişi incelemesiyle belirlenecek imalat ve işlemlerin, masrafı davalıya ait olmak üzere tarafımca yapılmasına veya yaptırılmasına izin verilmesine (TBK m.113), 2) Bu işler için gerekli masraf karşılığı olarak şimdilik [....] TL’nin dava tarihinden itibaren işleyecek [yasal / ticari] faiziyle davalıdan tahsiline, 3) [Teslim günü] ile yapı kullanma izin belgesinin alınacağı tarih arasındaki gecikme için şimdilik [....] TL gecikme tazminatının [ve [....] TL ceza koşulunun] faiziyle davalıdan tahsiline, 4) [Masrafın karşılanması için adıma kayıtlı olup davalıya isabet eden [....] numaralı bağımsız bölümün satışına izin verilmesine], 5) Yargılama giderleri ile vekâlet ücretinin davalıya yükletilmesine karar verilmesini saygıyla arz ederim. Fazlaya ilişkin haklarım saklı olup talebimi HMK m.109/4 uyarınca artırma hakkımı saklı tutarım.

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

EKLER

1. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi 2. İhtarname ve tebliğ şerhi 3. Belediye yazısı 4. Tapu kayıtları 5. Teslim tutanağı 6. Delil tespiti dosyası 7. Vekâletname