İHTARNAME

KEŞİDECİ	: [Ad SOYAD], [uyruğu], pasaport no: [....], adres: [....]
VEKİLİ	: Av. [Ad SOYAD], [Baro ve sicil no], [adres]
MUHATAP	: [Satıcı şirketin unvanı], [MERSİS no], [adres]
KONU	: [tarih] tarihli satış işleminde aldatma nedeniyle [sözleşmeyle bağlı olunmadığının bildirilmesi ve ödenen bedelin iadesi] [ödenen bedel ile taşınmazın gerçek değeri arasındaki farkın ve zararın tazmini] talebidir.

AÇIKLAMALAR

1. Müvekkil, [il, ilçe, mahalle, ada, parsel, bağımsız bölüm no] taşınmazı [tarih] tarihli ve [yevmiye no] yevmiyeli resmi senetle şirketinizden [tutar] Amerikan Doları bedelle satın almış ve bedeli [tarih] tarihli banka havaleleriyle şirketinizin hesabına ödemiştir.

2. Satış, Türk vatandaşlığı kazanılması amacıyla yapılmıştır. Bu amaç resmi senede yazılan taahhüt cümlesinden ve döviz alım belgesinden açıkça anlaşılmaktadır; şirketiniz satışın bu amaçla yapıldığını bilerek işlemi gerçekleştirmiştir. Satış bedeli, vatandaşlık için aranan tutara göre belirlenmiş ve bu bedeli doğrular görünen [değerleme kuruluşunun unvanı] tarafından düzenlenen [tarih] tarihli değerleme raporu işleme esas alınmıştır.

3. Tapu ve Kadastro [....] Bölge Müdürlüğü, sonradan hazırlatılan kontrol değerleme raporunda taşınmazın satış tarihindeki değerinin [tutar] Amerikan Doları olduğunu tespit ederek müvekkil adına düzenlenen Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesini iptal etmiş ve müvekkilin vatandaşlığı [tarih] tarihli işlemle iptal edilmiştir. Müvekkil, satış bedelinin taşınmazın gerçek değerinin çok üzerinde belirlendiğini bu yazının kendisine bildirildiği [tarih] tarihinde öğrenmiştir.

4. Taraflardan biri, diğerinin aldatması sonucu bir sözleşme yapmışsa, yanılması esaslı olmasa bile sözleşmeyle bağlı değildir. Üçüncü bir kişinin aldatması sonucu sözleşme yapan taraf da, karşı tarafın aldatmayı bildiği veya bilecek durumda olduğu hâllerde sözleşmeyle bağlı değildir (TBK m.36). Müvekkil, taşınmazın değeri konusunda şirketiniz ve satışa aracılık eden [aracı şirketin unvanı] tarafından yanıltılmıştır. Edimler arasındaki açık oransızlık ayrıca müvekkilin yabancı olmasından ve Türkiye'deki taşınmaz piyasası hakkındaki deneyimsizliğinden yararlanılarak yaratılmıştır (TBK m.28).

5. [Müvekkil, TBK m.36 ve m.39 uyarınca sözleşmeyle bağlı olmadığını işbu ihtarnameyle bildirmektedir. Sözleşmenin müvekkili bağlamaması nedeniyle şirketinizin aldığı [tutar] Amerikan Doları satış bedelini geri vermesi gerekir (TBK m.77). Müvekkil, bedelin iadesiyle eş zamanlı olarak taşınmazın şirketiniz adına tescili için gereken işlemleri yapmaya hazırdır.]

[Müvekkil, taşınmazı elinde tutarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini (TBK m.28) ve aldatma nedeniyle uğradığı zararın tazminini (TBK m.39, m.49) talep etmektedir. Ödenen bedel ile taşınmazın satış tarihindeki gerçek değeri arasındaki [tutar] Amerikan Doları fark ile [diğer zarar kalemleri] tutarındaki zararın şirketinizce ödenmesi gerekir.]

6. Yukarıda belirtilen tutarın, işbu ihtarnamenin tebliğinden itibaren [7] gün içinde, ödendiği para birimi üzerinden ve işleyecek faiziyle birlikte [banka, IBAN, hesap sahibi] hesabına ödenmesini ihtar ederiz. Bu süre içinde ödeme yapılmaması hâlinde şirketinizin temerrüde düşmüş sayılacağını (TBK m.117) ve müvekkilin bu tutar ile doğacak her türlü zarar, faiz ve masraf için yasal yollara başvuracağını bildiririz.

7. Ayrıca satışta esas alınan değerleme raporunun kim tarafından talep edildiğine ve rapor ücretinin kim tarafından ödendiğine ilişkin bilgi ve belgelerin aynı süre içinde tarafımıza verilmesini talep ederiz.

8. Müvekkilin aracı şirkete, değerleme kuruluşuna ve sorumluluğu bulunan diğer kişilere karşı her türlü yasal hakkı saklıdır.

Sayın Noter; üç nüsha olarak düzenlenen işbu ihtarnamenin bir nüshasının muhataba tebliğini, bir nüshasının dairenizde saklanmasını ve tebliğ şerhini içeren bir nüshasının tarafımıza verilmesini rica ederiz.

[Tarih]
Keşideci Vekili
Av. [Ad SOYAD]