[....] NÖBETÇİ SULH HUKUK MAHKEMESİNE

TALEP EDEN	: [Ad SOYAD], T.C. kimlik no: [....], adres: [....]
VEKİLİ	: Av. [Ad SOYAD], [Baro ve sicil no], [adres], [UETS adresi]
KARŞI TARAF	: [Yüklenici şirketin unvanı / Ad SOYAD], [MERSİS no / T.C. kimlik no], [adres]
TESPİT YERİ	: [İl, ilçe, mahalle, cadde/sokak, kapı no], [ada, parsel] sayılı taşınmaz ve üzerindeki yapı
KONU	: Taşınmaz üzerinde yarım kalan yapının bugünkü durumunun, tamamlanma oranının, eksik ve sözleşmeye aykırı imalatların ve kalan işlerin bedelinin keşif ve bilirkişi incelemesiyle tespiti talebidir.

AÇIKLAMALAR

1. Karşı tarafla aramızda [....] Noterliğinin [tarih] tarihli ve [yevmiye no] yevmiye numaralı düzenleme şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşmeye göre karşı taraf, yukarıda belirtilen taşınmaz üzerinde [....] bağımsız bölümlü yapıyı [tarih] tarihine kadar tamamlayıp teslim edecekti.

2. Yapı [tarih] tarihinden bu yana durmaktadır. Şantiyede işçi ve iş makinesi bulunmamaktadır; [bir kısım malzeme şantiyede açıkta beklemektedir]. Karşı tarafa [....] Noterliğinin [tarih] tarihli ve [yevmiye no] yevmiye numaralı ihtarnamesiyle süre verilmiş, ancak işe devam edilmemiştir.

3. Karşı tarafa karşı sözleşmeden doğan haklarımı kullanmak ve [sözleşmeden dönme / fesih, tapu iptali ve tescil, tazminat] davası açmak üzereyim. Açılacak davada, yapının hangi aşamada bırakıldığı, sözleşme ve projeye uygun yapılıp yapılmadığı ve kalan işin bedeli belirleyici olacaktır.

1. HMK m.400: Tespitte hukuki yararım vardır

Taraflardan her biri, ileride açacağı davada ileri süreceği bir vakıanın tespiti amacıyla keşif yapılmasını ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasını talep edebilir; delilin hemen tespit edilmemesi hâlinde kaybolacağı veya ileri sürülmesinin önemli ölçüde zorlaşacağı ihtimal dâhilinde bulunuyorsa hukuki yarar var sayılır (HMK m.400). Yapının tamamlanması için başka bir yükleniciyle çalışılması zorunludur; yeni imalata başlandığı anda karşı tarafın bıraktığı durum bir daha belirlenemeyecektir. Açıkta kalan yapı elemanları hava koşulları nedeniyle her geçen gün bozulmakta, karşı tarafın şantiyeye müdahale ederek durumu değiştirme imkânı da bulunmaktadır.

2. HMK m.401: Mahkemeniz yetkilidir

Henüz dava açılmamış olan hâllerde delil tespiti, esas hakkındaki davaya bakacak mahkemeden veya üzerinde keşif ya da bilirkişi incelemesi yapılacak şeyin bulunduğu yer sulh mahkemesinden istenir (HMK m.401/1). Tespit konusu yapı Mahkemenizin yargı çevresindedir.

3. TBK m.473 ve m.474: Tespiti istenen vakıalar eser sözleşmesinden doğan haklarımın esasını oluşturur

Yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceği açıkça anlaşılırsa iş sahibi sözleşmeden dönebilir; yapım sırasında sözleşmeye aykırılık açıkça görülüyorsa işin devamı masrafı yükleniciye ait olmak üzere üçüncü kişiye verilebilir (TBK m.473). Taraflardan her biri, eserin bilirkişi tarafından gözden geçirilmesini ve sonucun bir raporla belirlenmesini isteyebilir (TBK m.474/2). Yapının tamamlanma oranı, sözleşmenin geriye etkili dönme mi yoksa ileriye etkili fesih yoluyla mı sona ereceğini ve karşı tarafın hangi bağımsız bölümlerde hak sahibi olabileceğini belirleyecektir.

4. HMK m.403: Tespitin karşı tarafa tebligat yapılmaksızın yapılması gerekir

[Bu talep istenmiyorsa bu husus çıkarılmalıdır.] Talep sahibinin haklarının korunması bakımından zorunluluk bulunan hâllerde karşı tarafa tebligat yapılmaksızın da delil tespiti yapılabilir (HMK m.403). Karşı tarafın tespit tarihini öğrenmesi hâlinde şantiyede kısa süreli çalışmalar yaparak yapının durumunu değiştirmesi ihtimali bulunmaktadır.

TESPİT EDİLMESİ İSTENEN HUSUSLAR

a) Yapının bugünkü fiziki durumu; kaba inşaat, çatı, cephe, tesisat ve ince işler bakımından ayrı ayrı tamamlanma oranları ve yapının bütünü bakımından fiziki tamamlanma oranı,

b) Yapılan imalatın onaylı mimari, statik, elektrik ve mekanik projelere, yapı ruhsatına ve sözleşmenin teknik şartnamesine uygun olup olmadığı; aykırılık varsa niteliği ve yeri,

c) Eksik ve kusurlu imalatların tek tek belirlenmesi ve bunların giderilmesinin tespit tarihindeki piyasa koşullarına göre bedeli,

ç) Yapının sözleşme ve projeye uygun olarak tamamlanması için kalan işlerin listesi, tespit tarihindeki piyasa koşullarına göre bedeli ve makul tamamlanma süresi,

d) Şantiyede bulunan malzeme, iskele ve ekipmanın cins ve miktarı ile korunma durumu,

e) Yapıda can ve mal güvenliğini tehlikeye düşüren bir durum bulunup bulunmadığı ve alınması gereken acil önlemler,

f) Bütün tespitlerin fotoğraf, video ve ölçü krokisiyle belgelenmesi.

SONUÇ VE İSTEM

Yukarıda açıklanan nedenlerle; tespit yerinde keşif yapılmasına, keşifte [inşaat mühendisi, mimar, makine ve elektrik mühendisi] ile [gayrimenkul değerleme uzmanı] bilirkişilerden oluşan heyet marifetiyle yukarıda sayılan hususların tespitine, [şantiyedeki malzeme bakımından defter tutulmasına (HMK m.406),] [tespitin karşı tarafa tebligat yapılmaksızın yapılmasına,] tespit tutanağı ve bilirkişi raporunun açılacak davada delil olarak kullanılmak üzere tarafıma verilmesine karar verilmesini saygıyla arz ederim.

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

DELİLLER VE EKLER

1. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi 2. Tapu kaydı 3. Yapı ruhsatı ve onaylı projeler 4. İhtarname ve tebliğ şerhi 5. Şantiyenin güncel fotoğrafları 6. Vekâletname