

SULH HUKUK MAHKEMESİ SAYIN HAKİMLİĞİ'NE [...]

DAVACI : [...] (TCKN: [...]) Adres: [...]
VEKİLLERİ : Av. [...] - Av. [...] Adres: [...]

DAVALILAR : 1- [...] (TCKN: [...])
2- [...] (TCKN: [...]) Adres: [...]

KONU : 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca, ana gayrimenkulün ortak mahallerine ve onaylı mimari projesine yönelik haksız fiziki müdahalenin önlenmesi (Müdahalenin Men'i), projeye aykırı imalatların yıkımı (Kal) ve taşınmazın eski hale getirilmesi istemimiz hakkındadır.

HARCA ESAS DEĞER : Şimdilik [... TESPİT EDİLEN ESKİ HALE GETİRME BEDELİ ...] TL (KMK uyarınca maktu harca tabidir, ancak tespit giderlerinin tahsili yönünden belirtilmiştir.)

AÇIKLAMALAR :

1- Müvekkil, [...] İL/İLÇE ADI [...] dahilinde, [...] MAHALLE/MEVKİİ ADI [...] [...] ADA/PARSEL NO [...] altında kayıtlı ve kat mülkiyetine tabi bulunan ana gayrimenkulün [...] BAĞIMSIZ BÖLÜM NO [...] nolu bağımsız bölümünün (konut/iş yeri) malikidir. Davalı taraflar ise müvekkilin taşınmazına bitişik nizamda yer alan, aynı ana gayrimenkul bünyesindeki [...] KOMŞU BAĞIMSIZ BÖLÜM NO [...] nolu komşu bağımsız bölümün yarı yarıya (1/2) oranında paylı malikleridir.

2- Davalılar tarafından, ana gayrimenkulün tapuda kayıtlı onaylı mimari projesine, yönetim planına ve ortak mahaller yerleşim planına tamamen aykırı surette haksız fiziki müdahalede bulunulmuştur. Onaylı mimari projede taraflara ait bağımsız bölümlerin arasında sınır teşkil eden ve ortak alan/ortak duvar niteliğinde olan veranda duvarı, kat malikleri kurulunun rızası veya muvafakati olmaksızın davalılarca tek taraflı olarak yıkılmıştır. Davalı yan, bu hukuka aykırı yıkım işleminin ardından, onaylı projede ortak yer/ortak alan olarak özgülenen alanı haksız bir şekilde kendi bağımsız bölümlerinin kullanım sınırlarına dahil ederek açıkça tecavüzde bulunmuştur.

3- 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. maddesinin 2. fıkrası uyarınca; *"Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış boya veya kaplama yaptıramaz."* Davalılar hiçbir yasal izin, kurul kararı veya muvafakatnameye dayanmaksızın ortak alana haksız müdahalede bulunarak kanunun emredici hükmünü açıkça çiğnemişlerdir.

4- Ana gayrimenkulün onaylı mimari projesine ve ortak alan nizamına aykırı olarak gerçekleştirilen bu haksız tecavüzün ortadan kaldırılması ve yıkılan sınır duvarının eski hale getirilmesi amacıyla, tarafımızca davalılara [...] NOTERLİK ADI [...] 'nin [...] TARİHİLİ [...] tarih ve [...] YEVMIYE NO [...] yevmiye numaralı ihtarnamesi keşide edilmiştir. Anılan ihtarname ile projeye aykırılıkların giderilmesi için davalılara 7 (yedi) günlük süre tanınmış ve ihtarname kendilerine tebliğ edilmiş olmasına rağmen, davalılar ortak alandaki haksız müdahalelerine son vermemiş ve taşınmazı eski hale getirmekten kaçınmışlardır.

5- Davalıların onaylı mimari projeye aykırı inşai müdahalelerinin resmi makamlarca tespiti ile projenin eski orijinal haline getirilme masraflarının belirlenmesi amacıyla, [...] MAHKEME ADI [...] Mahkemesi'nin [...] ESAS NO [...] D. İş sayılı dosyası üzerinden mahallen keşif icra edilmiştir. Alınan uzman bilirkişi raporunda; davalıların ortak alana ve mimari projeye yönelik haksız fiziki müdahaleleri, yıkılan ortak duvar durumu somut olarak tespit edilmiş ve taşınmazın onaylı mimari projesine uygun biçimde eski orijinal haline getirilebilmesi için gereken yapım/onarım masrafı hesaplanmıştır.

6- Açıklanan nedenlerle; kat mülkiyetine tabi ana gayrimenkulün ortak alanına yönelik haksız fiziki tecavüzün önlenmesi, onaylı projeye aykırı olarak yapılan tüm inşai unsurların kal'i, taşınmazın mimari projesine uygun olarak eski hale getirilmesi ile ihtarname ve tespit giderlerinin davalılardan tahsili amacıyla mutlak görevli mahkemenizde işbu davanın açılması yasal bir zorunluluk haline gelmiştir.

HUKUKİ NEDENLER : 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (m. 4, 16, 19, Ek Madde 1 vd.), 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu ve ilgili sair yasal mevzuat.

DELİLLER :

- 1- Ana gayrimenkule ait Tapu Kayıtları, Kat Mülkiyeti kütük sayfaları, Bağımsız Bölüm Listesi (Celbi talep olunur.),
- 2- Belediye veya Tapu Müdürlüğü arşivinden celbi talep edilecek **Onaylı Mimari Proje, Vaziyet Planı ve Yönetim Planı,**
- 3- Projeye aykırılıkları ve eski hale getirme masrafını kanıtlayan [... MAHKEME ADI ...] Mahkemesi'nin [... ESAS NO ...] D. İş Sayılı tespit dosyası, bilirkişi raporu ve krokileri (Celbi talep olunur.)
- 4- Davalılara çekilen [... NOTERLİK ADI ...]'nin [... TARİHİLİ ...] tarih ve [... YEVMİYE NO ...] yevmiye numaralı ihtarnamesi ve tebliğ şerhi,
- 5- Mahallinde icra edilecektir keşif ve Bilirkişi İncelemesi (Mimar, İnşaat Mühendisi ve Tapu Fen uzmanı refakatiyle),
- 6- Gereklik halinde diğer kat malikleri veya apartman/site sakinlerinin tanıklıkları,
- 7- Sair her türlü yasal delil (Karşı delillere karşı delil sunma hakkımız saklıdır).

SONUÇ VE İSTEM : Yukarıda arz ve izah edilen, ayrıca sayın mahkemenizce yargılama esnasında resen göz önünde bulundurulacak nedenlerle; haklı davamızın **KABULÜ** ile;

1- Davalıların, [... İL/İLÇE ADI ...] [... ADA/PARSEL NO ...] altında kayıtlı ve kat mülkiyetine tabi ana gayrimenkulün ortak alanlarına, bağımsız bölümler arası ortak sınıra ve onaylı mimari projesine aykırı surette gerçekleştirdikleri haksız fiziki müdahale ve tecavüzlerinin **KMK m. 19 UYARINCA MEN'İNE (ÖNLENMESİNE),**

2- Davalılarca onaylı mimari projeye ve ortak mahaller yerleşim planına aykırı olarak inşa, imal ve tecavüz edilen tüm yapı, duvar ve inşai unsurların masrafı davalılara ait olmak üzere **KAL'İNE (YIKILMASINA VE ORTADAN KALDIRILMASINA),**

3- Ana gayrimenkulün ortak alanının ve bağımsız bölümler arası sınırın, **resmi onaylı mimari projedeki orijinal durumuna uygun surette, masrafı davalılarca karşılanmak üzere **ESKİ HALE GETİRİLMESİNE,****

4- Yargılama giderleri ile hukuki vekalet ücretinin davalı tarafa müştereken ve müteselsilen yükletilmesine karar verilmesini vekaleten saygılarımızla arz ve talep ederiz. [... TARİH ...]

Davacı Vekili

Av. [...]