

**KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ NEDENİYLE**

**KİRALANAN TAŞINMAZIN**

**İLAMSIZ İCRA YOLUYLA TAHLİYESİ**

**Av. Nur Işın KÖROĞLU**

**ERYİĞİT HUKUK BÜROSU / ANKARA**

**24.05.2017**

[isin@eryigithukuk.com](mailto:isin@eryigithukuk.com)

İlamsız icra, kural olarak yalnız para (ve teminat) alacakları için mümkündür. Fakat istisna olarak, iki halde kiralanan taşınmazların ilamsız icra yolu ile tahliye edilebileceği kabul edilmiştir.

Bu husus 2004 Sayılı İcra İflas Kanunu'nun "*Kiralar Hakkında Hususi Hükümler ve Kiralanan Taşınmazların Tahliyesi*" başlığı altında 269 ve devamı maddelerinde düzenlenmiştir.

*Madde 269<sup>1</sup> - (Değişik: 538 - 18.2.1965 / m.109) Takip âdi kiralara veya hasılat kiralalarına mütedair olur ve alacaklı da talep ederse ödeme emri, Borçlar Kanununun 260 ve 288 inci maddelerinde yazılı ihtarı ve kanuni müddet geçtikten sonra icra mahkemesinden borçlunun kiralanan şeyden çıkarılması istenebileceği tebliğini ihtiva eder.*

*Bu tebliğ üzerine borçlu, yedi gün içinde, itiraz sebeplerini 62 nci madde hükümleri dahilinde icra dairesine bildirmeye mecburdur. Borçlu itirazında, kira akdini ve varsa buna ait mukavelenamedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse, akdi kabul etmiş sayılır.*

*İtiraz takibi durdurur. İtirazın tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde itirazın kaldırılmasını istemiyen alacaklı, bir daha aynı alacaktan dolayı ilâmsız icra yoluyla takip yapamaz.*

*Borçlar Kanununun 260 inci maddesinin kiralayana altı günlük mühletin hitamında akdi feshe müsaade ettiği hallerde itiraz müddet üç gündür.*

Kiraya verilmiş bir taşınmazı (mesela bir evi) tahliye ettirebilmek için, kiraya verenin (ev sahibinin) ilk önce kiracıya karşı sulh hukuk mahkemesinde bir tahliye davası (HMK m.4/a<sup>2</sup>) açması gerekir. Kiraya veren, bu tahliye davasını kazanırsa, mahkemeden alacağı tahliye ilamını icraya koyarak taşınmazın (evin) tahliyesini sağlar.

Fakat İcra İflas Kanunu, istisnai olarak, bazı sebeplerin varlığı halinde, ilk önce mahkemede tahliye davası açmadan, kiraya verenin, doğruca icra dairesine başvurarak, kiralanan taşınmazın tahliyesini isteyebileceğini kabul etmiştir.

Bu da iki halde mümkündür:

- 1) Kira bedelinin ödenmemesi,
- 2) Kira süresinin bitmesi.

Bu yazımızda kira bedelinin ödenmemesi durumunda taşınmazın ilamsız icra yolu ile tahliyesini inceleyeceğiz.

<sup>1</sup> (İcra ve İflas Kanunu [İİK], 1932: madde 269)

<sup>2</sup> (Hukuk Muhakemeleri Kanunu [HMK], 2011: madde4/a) Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrı olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları.

## **Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle Taşınmazın İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi:**

Kiracı muaccel kirayı ödemezse, kiraya veren (alacaklı), borçlu kiracıya karşı, ödenmeyen kira alacağı için genel haciz yolu ile takip yapabilir. Kiraya verenin (alacaklının) yalnız ödenmeyen kiranın tahsili için yaptığı böyle bir takip, normal genel haciz yolu ile takiptir. Kira alacağının tahsili için yapılan genel haciz yolu ile takipte, yalnız kira alacağı tahsil edilebilir; kiracının tahliyesine karar verilemez.

Fakat kiraya veren (alacaklı), kiranın ödenmesi ile birlikte aynı zamanda tahliye de istiyorsa, o zaman, ilamsız tahliye takibi yapılmalıdır.

Bilindiği gibi, kiracı muaccel (vadesi gelmiş) kirayı zamanında (vadesinde) ödemezse, kiraya veren, kiracıya kiranın ödenmesi için bir süre vererek, bu süre içinde kira ödenmezse, kira sözleşmesini feshedeceğini kiracıya bildirebilir (TBK m.315<sup>3</sup>). Kiracı bu süre içinde kirayı ödemezse, kiraya veren, kiracıya karşı sulh hukuk mahkemesinde, tahliye davası açabilir ve bu davada ödenmeyen kirayı da talep edebilir.

Kiraya verenin kira alacağı için yapacağı ilamsız icra takibi (genel haciz yolu ile takip) ile açacağı tahliye davasını birleştiren bir ilamsız tahliye takibi yolu kabul edilmiştir. Buna göre, kiraya veren, kiracıya karşı bir ilamsız tahliye takibi yaparak, kiranın ödenmesini ve kiracının tahliyesini ister; kiracı kirayı ödemezse, kiraya veren, icra mahkemesinden kiracının tahliyesine karar verilmesini isteyebilir.

Kira alacağı için bir mahkeme ilamı veya ilam niteliğinde belge bulunsa bile, kiraya veren, m. 269 ve devamı hükümlerine göre ilamsız tahliye takibi yapabilir.

İlamsız tahliye takibi için yetkili icra dairesi, borçlunun (kiracının) yerleşim yerindeki icra dairesidir.

Bu takibin konusu da para alacağı olduğundan ve sözleşmede aksine hüküm yoksa para (kira) alacağı alacaklının yerleşim yerinde ödeneceğinden, kiraya veren (alacaklı) kendi yerleşim yerinde de ilamsız tahliye takibi yapabilir.

Belirtelim ki, ilamsız tahliye takibi, kiralanan taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesinde de yapılabilir.

Buradaki ilamsız tahliye takibi, kira sözleşmesi ile kiralanan taşınmazlar içindir. Alacaklı (kiraya veren) ile borçlu (kiracı) arasında bir kira sözleşmesi yoksa kira sözleşmesi son bulmuş ise veya borçlu (kira sözleşmesinden) başka bir sözleşmeye (mesela, ortaklık veya işletme sözleşmesine) dayanarak taşınmazda oturmakta ise, m. 269 hükmüne göre ilamsız tahliye takibi yapılamaz.

<sup>3</sup> (Borçlar Kanunu [TBK], 2011: madde 315): Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir.

Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar.

Kiraya verenin ilamsız tahliye takibi yapabilmesi için, taraflar arasında yazılı bir kira sözleşmesi bulunması şart değildir. Sözlü kira sözleşmesine dayanarak da ilamsız tahliye takibi yapılabilir.

Borçlu kiracıya karşı, ilamsız tahliye takibi başlatıldığında; ödeme emri ile borçlu kiracıya, kira borcunu (ödeme emrinin tebliği tarihinden itibaren) belli bir süre içinde (ödeme emrinde yazılı olan icra dairesine ait) banka hesabına ödemesi ihtar edilir.

Ödeme süresi, kira sözleşmesi çeşitlerine göre değişiklik gösterir:

Adi kirada ödeme süresi en az on gün; konut ve çatılı işyeri kiralalarında ödeme süresi en az otuz gün, ürün kirasında, ödeme süresi en az altmış gün olarak belirlenmiştir. Ürün kirasında ödeme süresinin (altmış gün yerine) otuz gün olarak gösterilmiş olması halinde, alacaklı kiraya veren, (böyle bir ödeme emrine dayanarak) icra mahkemesinden (veya sulh hukuk mahkemesinden) tahliye isteyemez fakat alacaklı kiraya veren, (icra mahkemesinde) kira alacağı için, itirazın kaldırılmasını isteyebilir.

En az on, otuz veya altmış günlük ödeme (ihtar) süresi, borçluya ödeme emrinin tebliğinden itibaren işlemeye başlar.

Ödeme emrinde ödeme süresinin yanlış gösterilmiş (mesela otuz gün yerine yedi gün gösterilmiş) olması halinde, borçlu kiracı temerrüde düşmez ve alacaklı (kiraya veren) tahliye isteyemez.

Ödeme emrinde ödeme süresi yazılı değilse (ödeme süresi ile ilgili yer boş bırakılmışsa), kiraya veren (alacaklı) icra mahkemesinden (veya sulh hukuk mahkemesinden) kiracının tahliyesini isteyemez.

Aynı zamanda bu ödeme emri ile borçluya (kiracıya) yedi günlük süre içinde ödeme emrine itiraz etme hakkı da verilir. Borçlu (kiracı), ödeme emrinin kendisine tebliğinden itibaren yedi gün içinde ödeme emrine itiraz etmez veya otuz (on veya altmış) günlük ödeme süresi içinde borcu (kirayı) ödemezse, kiraya verenin (alacaklının) kesinleşen kira alacağı için haciz isteyebileceği ve icra mahkemesinden kiracının kiralanan taşınmazdan çıkarılmasını (tahliyesini) isteyebileceği ihtar edilir. Aksi halde, kendisine tahliye ihtarını içeren (13 örmek nolu) ödeme emri tebliğ edilmemiş olan borçlunun, icra mahkemesinden tahliyesi istenemez.

Yazılı kira sözleşmesinin bir örneğinin de ödeme emrine eklenmesi ve borçluya gönderilmesi (tebliğ edilmesi) gerekir. Fakat Yargıtay 12. Hukuk Dairesi karşı görüştedir. Daire aşağıdaki kararında bu yönde karar vermiştir:

**“Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin 2012/12913 Esas, 2012/19755 Karar ve 07.06.2012 Tarihli Kararı;”<sup>4</sup>**

**ÖZET :** Borçlu vekilinin ödeme emri ekinde kira sözleşmesi örneğinin kendilerine gönderilmediği yönündeki başvurusu memur işlemine karşı şikayet niteliğinde olup, icra mahkemesince incelenmesi gereklidir. Adi kiraya ve hasılat kirasına ait takiplerle ilgili İİK.nun [269/d.](#) maddesinde aynı kanunun 58. maddesine atıf yapılmamıştır. Ödeme emrinin hangi hususları içermesi gerektiği İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliğinin 32. maddesinde düzenlenmiş olup, bu maddede talepname ile birlikte icra müdürlüğüne sunulan sözleşme örneğinin ayrıca ödeme emri ekinde ( borçluya tebliğ edileceği ) yönünde bir hüküm bulunmamaktadır.

**KARAR :** Borçlu vekilinin ödeme emri ekinde kira sözleşmesi örneğinin kendilerine gönderilmediği yönündeki başvurusu memur işlemine karşı şikayet niteliğinde olup, icra mahkemesince incelenmesi gereklidir.

Adi kiraya ve hasılat kirasına ait takiplerle ilgili İİK.nun [269/d.](#) maddesinde aynı kanunun 58. maddesine atıf yapılmamıştır. Ödeme emrinin hangi hususları içermesi gerektiği İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliğinin 32. maddesinde düzenlenmiş olup, bu maddede talepname ile birlikte icra müdürlüğüne sunulan sözleşme örneğinin ayrıca ödeme emri ekinde ( borçluya tebliğ edileceği ) yönünde bir hüküm bulunmamaktadır.

Yukarıda açıklanan nedenlerle mahkemece, şikayetin yukarıdaki gerekçeyle reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile ödeme emrinin iptaline karar verilmesi isabetsizdir.

### **1- Ödeme Emrine İtiraz Edilmemesi:**

Ödeme emrini tebliğ alan borçlu (kiracı), yedi gün içinde, ödeme emrine itiraz etmezse; ilamsız tahliye takibi kesinleşir. İtiraz süresi (kural olarak yedi gün) içinde ödeme emrine itiraz etmemiş olan borçlunun (kiracının), itiraz süresi geçtikten sonra yaptığı itiraz geçersizdir; yani, bu halde de ilamsız tahliye takibi kesinleşir.

Borçlu (kiracı), süresi içinde icra dairesine yaptığı itirazda kısmî itirazda bulunmuş ve fakat itiraz ettiği (veya kabul ettiği) kira miktarını açıkça göstermemiş ise, ödeme emrine (hiç) itiraz etmemiş sayılır yani, bu halde de ilamsız tahliye takibi kesinleşir.

Borçluya yapılan ödeme emri tebligatı usulsüz ise, borçlu, usulsüz tebliği öğrendiği tarihten itibaren yedi gün içinde icra dairesinde ödeme emrine itiraz edebilir.

Ödeme emri tebliğinin usulsüz olması halinde; Yargıtay, borçlunun, usulsüz tebliği öğrendiği tarihten itibaren yedi gün içinde, hem icra dairesinde ödeme emrine itiraz edilmesini, hem de icra mahkemesinden tebligatın usulsüz olduğunun tespitini ve ödeme emrinin tebliği tarihinin öğrenme tarihi olarak düzeltilmesinin istenmesi gerektiği görüşündedir.

<sup>4</sup> Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin 2012/12913 E., 2012/19755 K. ve 07.06.2012 T.

Borçlunun (kiracının) süresinde ödeme emrine itiraz etmemesi ile ilamsız tahliye takibi kesinleşirse de, alacaklı (kiraya veren) bunun üzerine hemen haciz ve tahliye isteyemez. Çünkü borçlu, (on, otuz veya altmış günlük) ödeme süresi içinde borcunu (kirayı) ödeyebilir.

### **a) Ödeme Emrinin Borçluya Tebliğinden Sonra Süresi İçerisinde Kira Borcunun Ödenmesi:**

Borçlu (kiracı), ödeme emrinin tebliğinden itibaren otuz (on veya altmış) gün içinde kira borcunu icra dairesine öderse, ilamsız tahliye takibi son bulur (ve alacaklı haciz ve tahliye isteyemez).

Borçlu, (ödeme emrinin tebliğinden itibaren otuz gün içinde) borcunu (kirayı) ödeme yeri olan bankaya yatırabilir veya icra dairesinin banka hesabına da gönderebilir.

Borçlu, (ödeme emrinin tebliğinden itibaren otuz gün içinde) borcunu (kirayı) PTT aracılığı (posta veya telgraf) havalesi ile de icra dairesine gönderebilir.

Borçlu, (ödeme emrinin tebliğinden itibaren otuz gün içinde) kira borcunu alacaklıya (kiraya verene) da ödeyebilir veya (masrafı kendisine borçluya ait olmak üzere) ikametgahta (konutta) ödemeli olarak PTT ile de kiraya verene gönderebilir.

Buna karşılık, kiracı (ödeme emrinin tebliğinden itibaren otuz gün içinde) kirayı (kiraya verene) normal (adi) posta havalesi ile gönderir ve kiraya veren bu havaleyi kabul etmezse (kirayı PTT'den almazsa), kiracı (borçlu) temerrütten kurtulamaz. Fakat kiracı takip yapılan aylardan önceki aylara ait kiralara kiraya verene normal (adi) posta havalesi ile göndermiş ve kiraya veren bu kiralara almış ise, taraflar arasında bu şekilde ödeme yeri ve şekli zımnen (tarafların örtülü iradeleriyle) belirlenmiş sayılır (TBK m.89<sup>5</sup>); bu nedenle, takip konusu kirayı da kiraya verene adi posta havalesi ile gönderen kiracı (bununla) temerrütten kurtulur yani tahliyesine karar verilemez.

Borçlu (kiracı), otuz (on veya altmış) günlük ödeme (ihtar) süresi içinde, kira borcunun bir kısmını icra dairesine ödeyebilir, kalan kısmını da yukardaki şekillerden biri ile alacaklıya icra dairesi dışında ödeyebilir veya gönderebilir.

Kiracı (borçlu), kira borcunu Türk lirası ile ödeyebilir; icra dairesine para yerine çek, bono veya tahvil verilmesi ödeme yerine geçmez.

<sup>5</sup> (Borçlar Kanunu [T BK], 2011: madde 89): Borcun ifa yeri, tarafların açık veya örtülü iradelerine göre belirlenir. Aksine bir anlaşma yoksa aşağıdaki hükümler uygulanır;

1. Para borçları, alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde,
2. Parça borçları, sözleşmenin kurulduğu sırada borç konusunun bulunduğu yerde,
3. Bunların dışındaki bütün borçlar, doğumları sırasında borçlunun yerleşim yerinde ifa edilir.

Alacaklının yerleşim yerinde ifası gereken bir borcun doğumundan sonra alacaklının yerleşim yerini değiştirmesi sebebiyle ifa önemli ölçüde güçleşmişse borç, alacaklının önceki yerleşim yerinde ifa edilebilir.

Borçlu (kiracı), ödeme emrinin tebliğinden itibaren otuz (on veya altmış) gün içinde kira borcunu (yukarda görülen şekillerden biri ile) öderse, ilamsız tahliye takibi son bulur. Yani, alacaklı (kiraya veren) icra mahkemesinden borçlunun tahliyesini isteyemez.

Borçlu kiracı, otuz (on veya altmış) günlük ödeme (ihtar) süresi içinde kira borcunu ödemiş ise, kira borcundan sayılmayan faiz, icra giderleri ve vekalet ücretini aynı süre (on, otuz veya altmış gün) içinde ödemiş olması nedeniyle icra mahkemesinden borçlunun tahliyesi istenemez.

Borçlu kiracının otuz (on veya altmış) gün içinde kira borcunu ödemesi halinde, alacaklı (kiraya veren) haciz de isteyemez. Ancak, borçlu yalnız kira borcunun aslını ödemekle yetinmiş, faiz ve icra giderlerini ödemiş ise, alacaklı (kiraya veren), ödenmeyen faiz ve icra giderleri için icra takibine devam edebilir, yani borçlu kiracının mallarının haczedilmesini isteyebilir.

## **b) Ödeme Emrinin Borçluya Tebliğinden Sonra Süresi İçerisinde Kira Borcunun Ödenmemesi:**

Süresinde ödeme emrine itiraz etmemiş olan borçlu (kiracı), (on, otuz veya altmış günlük) ödeme süresi içinde kira borcunu ödemezse, alacaklı (kiraya veren), hem icra dairesinden kira alacağının tahsili için borçlunun mallarının haczedilmesini isteyebilir hem de icra mahkemesinden borçlunun (kiracının) tahliyesini isteyebilir.

Alacaklı, aynı anda aşağıdaki yollara da başvurabilir; alacaklının bu yollardan birine başvurmuş (mesela haciz istemiş) olması, diğer yoldan (tahliye istemekten) vazgeçtiği anlamına gelmez:

**i- Haciz Talebi (borçlunun mallarının haczedilmesi):** Yukarıda da belirtildiği gibi, süresinde ödeme emrine itiraz etmemiş olan borçlu (on, otuz veya altmış günlük) ödeme süresi içinde kira borcunu ödemezse, alacaklı (kiraya veren), (ödeme emrine itiraz edilmemesi nedeniyle) kesinleşen kira alacağının (ve faiz ve icra giderleri gibi ferilerinin) tahsili için, icra dairesinden borçlunun mallarının haczedilmesini isteyebilir. Ancak, kiraya verenin (alacaklının) haciz isteyebilmesi için, borçlunun (kiracının) süresinde ödeme emrine itiraz etmemiş bulunması yeterli olmayıp, aynı zamanda (on, otuz veya altmış günlük) ödeme süresi içinde kira borcunu ödemiş olması gerekir. Yani, alacaklı (kiraya veren), ancak ödeme süresinin bitmesinden sonra borçlu kiracının mallarının haczini isteyebilir. Haciz, haczedilen malların satılması ve bedelinden kiraya verenin kira alacağının ödenmesi, tamamen genel haciz yolundaki hükümlere göre olur.

Süresinde ödeme emrine itiraz etmemiş olan borçlu kiracı, ödeme süresi geçtikten sonra kira borcunu (ve ferilerini) öderse, alacaklı (kiraya veren); haciz isteyemez; fakat icra mahkemesinden borçlu kiracının tahliyesini isteyebilir.

## ii- Tahliye Talebi (İcra mahkemesinin kiracının tahliyesine karar vermesi):

Süresi içinde ödeme emrine itiraz etmemiş olan borçlu (kiracı) (on, otuz veya altmış günlük) ödeme süresi içinde kira borcunu ödemezse, alacaklı (kiraya veren) icra mahkemesinden borçlu kiracının tahliyesini isteyebilir.

Alacaklının icra mahkemesinden kiracının tahliyesini isteyebilmesi için:

- Ödeme süresinin geçmiş olması,
- Tahliye talebini süresi içerisinde istemesi gerekmektedir (*Ödeme süresi geçtikten sonra, alacaklı (kiraya veren), ödeme (ihtar) süresinin bitim tarihini takip eden altı ay içinde, icra mahkemesinden tahliye isteyebilir*).

## 2- Ödeme Emrine İtiraz Edilmesi:

Borçlu kiracı, ödeme emrinin kendisine tebliği tarihinden itibaren yedi gün içinde ödeme emrine itiraz edebilir. Borçlunun yedi gün geçtikten sonra yaptığı itiraz geçersizdir.

Borçluya yapılan ödeme emri tebligatı usulsüz ise, borçlu, usulsüz tebliği öğrendiği tarihten itibaren yedi gün içinde, ödeme emrine itiraz edebilir.

Burada ödeme emrine itiraz iki şekilde olabilir:

### i- Kira Sözleşmesine (akdine) İtiraz:

Kira sözleşmesine (akdine) itiraz, borçlunun, (alacaklının iddia ettiği) kira sözleşmesinin varlığını inkar etmesidir, yani kabul etmemesidir. Alacaklı sözlü bir kira sözleşmesinin varlığını iddia ediyorsa, borçlunun böyle bir (sözlü) kira sözleşmesini inkar etmesi (kabul etmemesi), kira sözleşmesine itirazdır. Alacaklı yazılı bir kira sözleşmesine dayanmakta ise, borçlu kiracının bu sözleşmede kendisine izafe olunan imzayı inkar etmesi (kabul etmemesi) kira sözleşmesine itirazdır.

Borçlu, itirazında, kira sözleşmesini inkar ettiğini, yani kira sözleşmesini ve varsa buna ait mukavelenamedeki (yazılı kira sözleşmesindeki) imzasını kabul etmediğini açık ve kesin olarak bildirmelidir; aksi halde, borçlu kiracı, kira sözleşmesini kabul etmiş sayılır. Buna göre, kira sözleşmesine itiraz etmek isteyen borçlunun, itirazında, “alacaklı (takip yapan) ile aramızda kira sözleşmesi yoktur”, “alacaklının dayandığı kira sözleşmesindeki imza benim değildir” gibi açık ve kesin bir beyan ile kira sözleşmesini inkar ettiğini bildirmesi gerekir.

Borçlunun itirazından kira sözleşmesini inkar ettiği açık ve kesin biçimde anlaşılıyorsa, bu itiraz kira sözleşmesine itiraz sayılmaz.

Kira sözleşmesine açık ve kesin biçimde itiraz eden borçlu, kira sözleşmesine itirazı ile birlikte diğer itirazlarını, mesela kirayı ödediğini bildiremez.



## **ii- Kira Sözleşmesi Dışındaki İtirazlar:**

Borçlunun (kiracının), kira sözleşmesine itiraz etmeyip, kira sözleşmesini kabul ederek; kiranın daha az olduğu, ödendiği, muaccel olmadığı, takas, kiralananı tahliye ettim gibi bir sebeple ödeme emrine itiraz etmesi, kira sözleşmesi dışındaki itirazlardır.

Borçlunun gerek kira sözleşmesine itirazı gerekse kira sözleşmesi dışındaki itirazı ile ilamsız tahliye takibi durur

Bunun üzerine, alacaklının (kiraya verenin), itiraz ile duran tahliye takibine devam edebilmesi için, icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ve tahliye istemesi gerekir.

## **İtirazın Kaldırılması Ve Tahliye Talebi:**

### **i- İtirazın Kaldırılması:**

Alacaklı kiraya veren, borçlunun itirazı üzerine, (tahliye istemeden) yalnız itirazın kaldırılmasını (icra mahkemesinden) isteyebilir. Yani, alacaklı, itiraz üzerine duran ilamsız takibe devamlı borçlunun mallarının haczini sağlayabilmek için, itirazın kaldırılmasını ve tahliyeyi birlikte istemek zorunda olmayıp, yalnız itirazın kaldırılmasını talep etmekte yetinebilir.

Alacaklının, yalnız itirazın kaldırılmasını talep edebilmesi için, (on, otuz veya altmış günlük) ödeme (ihtar) süresinin geçmesini beklemesine gerek yoktur; alacaklı, itiraz üzerine hemen (icra mahkemesinden) itirazın kaldırılmasını isteyebilir.

Bu halde, icra mahkemesi, alacaklının talebi ile bağlı olarak yalnız itirazın kaldırılmasına karar verebilir (aynı zamanda tahliyeye de karar veremez). Bunun üzerine, alacaklı, borçlunun mallarının haczini isteyebilir (borçlunun tahliyesini isteyemez).

### **ii-Tahliye Talebi:**

Alacaklı kiraya veren, icra mahkemesinden, borçlu kiracının itirazının kaldırılmasını ve tahliyesini de isteyebilir. Bu halde alacaklı, icra mahkemesinden yalnız tahliye istemekle yetinemez; itirazın kaldırılmasını ve tahliye (ikisini birlikte) isteyebilir.

Alacaklı kiraya verenin icra mahkemesinden tahliye isteyebilmesi (ve icra mahkemesinin şartları varsa tahliyeye karar verebilmesi) için, alacaklının takip talebinde tahliye istemiş olması ve (13 örnek nolu) ödeme emri ile borçlu kiracıya tahliye ihtarının yapılmış olması gerekir.

Takip talebinde tahliye istenmemiş veya istenmiş olmakla beraber ödeme emri ile tahliye ihtar yapılmamış ise, alacaklı, icra mahkemesinden tahliye isteyemez; istese bile icra mahkemesi tahliyeye karar veremez.

Alacaklı (kiraya veren), itirazın kaldırılması ve tahliye talebinde asgarî yüzde yirmi tazminat da isteyebilir.

İtirazın kaldırılmasını isteme süresi altı aydır. Alacaklı (kiraya veren), itirazın kendisine tebliğinden itibaren altı ay içinde itirazın kaldırılmasını istemezse, bir daha, aynı kira alacağından dolayı ilamsız tahliye takibi yapamaz. Bu altı aylık süre hak düşürücü nitelikte olup icra mahkemesince kendiliğinden gözetilir. Alacaklı bu altı aylık süre geçtikten sonra itirazın kaldırılmasını (ve tahliye) isterse, icra mahkemesi, bu talebi, esasa girmeden, süre aşımından dolayı reddetmek zorundadır.

İtirazın kaldırılması ve tahliye talebi için yetkili icra mahkemesi, ilamsız tahliye takibinin yapıldığı icra dairesinin tabi bulunduğu (yani o yerdeki) icra mahkemesidir.

İcra mahkemesinin itirazın kaldırılması ve tahliye talebi hakkında vereceği karar başlıca dört şekilde olabilir:

- i- İtirazın kaldırılması ve tahliye kararı verilmesi,
- ii- İtirazın kaldırılması ve tahliye talebinin reddine karar verilmesi,
- iii- Yalnız "itirazın kaldırılması" kararı verilmesi,
- iv- İtirazın kaldırılmasına, tahliye talebinin ise reddine karar verilmesi,

#### **i- İtirazın kaldırılması ve tahliye kararı:**

Borçlunun kira sözleşmesine itiraz etmiş olması halinde, alacaklı (kiraya veren) kira sözleşmesini m.269/b-1<sup>6</sup>deki belgelerden biri ile ispat eder, borçlu kiracı kira sözleşmesine itirazını aynı kuvvet ve mahiyette bir belge ile (veya alacaklı kiraya verenin ikrarı ile) ispat edemezse, icra mahkemesi, itirazın kaldırılmasına ve tahliyeye karar verir.

Borçlunun kira sözleşmesi dışında bir itirazda (mesela ödeme itirazında) bulunmuş olması halinde, borçlu kiracı bu itirazını (misalde kira borcunu ödemediğini) m.269/c-1<sup>7</sup>deki belgelerden biri (veya alacaklı kiraya verenin ikrarı) ile ispat edemezse, icra mahkemesi, itirazın kaldırılmasına ve tahliyeye karar verir.

İtirazın kaldırılmasına ve tahliyeye karar veren icra mahkemesi, (alacaklı kiraya veren talep etmiş ise) aynı karar ile borçlu kiracıyı, haksız olarak itiraz ettiği kira alacağının yüzde yirmisinden aşığı olmamak üzere tazminata da mahkûm eder.

Kiralanan taşınmazların ilamsız icra yolu ile tahliyesinde itirazın kaldırılması talebinin kiranın ödenmesi nedeniyle konusuz kalması halinde de, kiracı asgarî yüzde yirmi tazminata mahkûm edilir.

<sup>6</sup> (İcra ve İflas Kanunu [İİK], 1932: madde 269/b-1) - (Ek: 538 - 18.2.1965 / m.110) Borçlu itirazında kira akdini ve varsa mukavelenamede kendisine izafe olunan imzayı reddettiği takdirde alacaklı; noterlikçe re'sen tanzim veya imzası tasdik edilmiş bir mukavelenameye istinat ediyorsa merciden itirazın kaldırılmasını ve ihtar müddeti içinde paranın ödenmemesi sebebiyle kiralananın tahliyesini isteyebilir.

<sup>7</sup> (İcra ve İflas Kanunu [İİK], 1932: madde 269/c-1) - (Ek: 538 - 18.2.1965 / m.110) Borçlu akdi reddetmeyip kiranın ödendiğini veya sair bir sebeple istenemeyeceğini bildirerek itiraz etmiş veya takas istemişse, itiraz sebeplerini ve isteğini noterlikçe re'sen tanzim veya imzası tasdik edilmiş veya alacaklı tarafından ikrar olunmuş bir belge yahut resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya vesika ile ispat etmeye mecburdur.

## ii- İtirazın Kaldırılması Ve Tahliye Talebinin Reddi Kararı:

Alacaklı kiraya veren, altı aylık süre geçtikten sonra itirazın kaldırılmasını ve tahliye isterse, icra mahkemesi, esasa girmeden, itirazın kaldırılması ve tahliye talebini süre aşımından dolayı reddeder.

İtirazın kaldırılması ve tahliye talebinin (esasa ilişkin bir nedenle) reddine karar veren icra mahkemesi, (borçlu kiracı talep etmiş ise) aynı karar ile alacaklıyı (kiraya vereni) itiraza uğrayan kira alacağıнын yüzde yirmisinden aşağı olmamak üzere tazminata da mahkûm eder.

## iii- Yalnız “İtirazın Kaldırılması” kararı verilmesi:

Alacaklı (kiraya veren), icra mahkemesinden yalnız itirazın kaldırılmasını istemiş (ayrıca tahliye istememiş) ise, icra mahkemesi, yalnız itirazın kaldırılmasına karar verebilir.

## iv- İtirazın kaldırılmasına, tahliye talebinin ise reddine karar verilmesi:

Alacaklının (kiraya verenin) itirazın kaldırılması ve tahliye istemiş olması halinde, icra mahkemesi, itirazın kaldırılması talebinin haklı, buna karşılık tahliye talebinin haksız olduğu kanısına varırsa, itirazın kaldırılmasına, tahliye talebinin ise reddine karar verir. Şöyle ki;

Alacaklı takip talebinde tahliye istememişse, icra mahkemesi, alacaklının tahliye talebinin reddine karar verir. Takip talebinde tahliye istenmiş olmakla beraber, borçlu (kiracıya) tebliğ edilen ödeme emrinde tahliye ihtar yazılı değilse, ödeme (ihtar) süresi yazılı değilse veya ödeme (ihtar) süresi yanlış (noksan) gösterilmişse, icra mahkemesi, tahliye talebinin reddine karar verir.

Konuyla ilgili örnek Yargıtay kararlarından bazıları şöyledir:

### **“Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 2016/10029 Esas, 2016/5927 Karar ve 1.12.2016 Tarihli kararı<sup>8</sup>”**

**ÖZET :** Davacı alacaklının, davalı borçlu hakkında kira alacağı sebebiyle tahliye istekli olarak başlatmış olduğu icra takibi sebebiyle düzenlenen ödeme emrine borçlu tarafından itiraz edilmesi üzerine davacı alacaklı icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılması, takibin devamı ve tahliye isteminde bulunmuştur. Yasal ödeme süresi olan 30 günlük süre dolmadan icra mahkemesinden tahliye isteminde bulunulamaz. Bu durumda 05.08.2015 tarihinde açılan dava henüz ödeme süresi dolmadan açıldığından mahkemece, tahliye istemin reddine karar verilmesi gerekirken, davanın kabulüne karar verilmesi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir.

<sup>8</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 2016/10029 E., 2016/5927 K. ve 1.12.2016 T. kararı

**KARAR** : Davacı alacaklının, davalı borçlu hakkında kira alacağı sebebiyle tahliye istekli olarak başlatmış olduğu icra takibi sebebiyle düzenlenen ödeme emrine borçlu tarafından itiraz edilmesi üzerine davacı alacaklı icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılması, takibin devamı ve tahliye isteminde bulunmuştur. Mahkemece itirazın kaldırılmasına ve kiralananın tahliyesine karar verilmesi üzerine karar davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgeye, temyiz olunan kararda yazılı gerekçelere göre, davalı borçlunun alacağa dair temyiz itirazları yerinde değildir.

Davalının tahliyeye yönelik temyiz itirazlarına gelince;

Takibin dayanağı icra dosyasında bulunan ödeme emri uyarı üzerinde yapılan sorgulamaya göre davalıya 07.07.2015 tarihinde tebliğ edilmiştir. İ.İ.K.nun 269 maddesinin göndermesi ile uygulanması gereken Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesinde yer alan yasal ödeme süresi olan 30 günlük süre dolmadan icra mahkemesinden tahliye isteminde bulunulamaz. Bu durumda 05.08.2015 tarihinde açılan dava henüz ödeme süresi dolmadan açıldığından mahkemece, tahliye istemin reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın kabulüne karar verilmesi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir.

**“Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 2015/12335 Esas, 2016/5877 Karar ve 1.12.2016 Tarihli kararı<sup>9</sup>”**

**ÖZET** : Davalı icra takibine süresinde itiraz etmediğinden takip ve takibe konu kira bedelleri miktarı artık kesinleşmiştir. Davacı takibe konu kira bedellerinin ödendiğini noterlikçe resen tanzim veya imzası tasdik edilmiş veya alacaklı tarafından ikrar olunmuş bir belge yahut resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre bir makbuz veya vesika ile ispat etmeye mecburdur. Davalı tarafından ibraz edilen ve kiralananın yapılan masraflara dair olarak düzenlenen gider makbuzu başlıklı belgeler, davacı tarafça kabul edilmediğinden ödeme belgesi niteliğinde kabul edilemez.

**KARAR** : Dava, kesinleşen icra takibi sebebiyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, karar davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı, davalı kiracının toplam ...913,75 TL. kira borcunu ödemediğinden bahis ile davalı hakkında 24/07/2015 tarihinde icra takibi başlatmış, ödeme emri davalıya 28/07/2015 tarihinde tebliğ edilmiştir. Davalı icra takibine süresinde itiraz etmediğinden takip ve takibe konu kira bedelleri miktarı artık kesinleşmiştir.

<sup>9</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 2015/12335 E., 2016/5877 K. ve 1.12.2016 T. kararı

*Davacı takibe konu kira bedellerinin ödendiğini İ.İ.K.'nun 269/c maddesi gereğince noterlikçe resen tanzim veya imzası tasdik edilmiş veya alacaklı tarafından ikrar olunmuş bir belge yahut resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre bir makbuz veya vesika ile ispat etmeye mecburdur.*

*Davalı tarafından ibraz edilen ve kiralananın yapılan masraflara dair olarak düzenlenen ...970 TL. gider makbuzu başlıklı belgeler, davacı tarafça kabul edilmediğinden ödeme belgesi niteliğinde kabul edilemez.*

*Bu durumda davalı kira borçlarının yasal sürede ödendiğini ispatlayamadığından mahkemece kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile uyuşmazlığından yetkili İcra mahkemesince çözümleneceğinden bahisle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir. Karar bu sebeple bozulmalıdır.*

**“Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 2016/8654 Esas, 2016/5306 Karar ve 20.9.2016 Tarihli kararı<sup>10</sup>”**

**ÖZET :** *Dava, kira alacağının tahsili için başlatılan icra takibine yönelik itirazın kaldırılması ve tahliye istemine ilişkindir. İcra Hukuk Mahkemesi takip hukukuna dair uyuşmazlıkları çözümlenmekle görevli olduğundan ve Sulh Hukuk Mahkemesine gönderme kararı veremeyeceğinden dosyanın Sulh Hukuk Mahkemesine gönderilmesine karar verilmesi doğru görülmemiştir.*

**KARAR :** *Dava, kira alacağının tahsili için başlatılan icra takibine yönelik itirazın kaldırılması ve tahliye istemine ilişkindir. Mahkemece, görevsizlik sebebiyle davanın usulden reddine, talep halinde dosyanın görevli Sulh Hukuk Mahkemesine gönderilmesine karar verilmiş, karar davalı tarafından temyiz edilmiştir.*

*Davacı alacaklı 24/07/2015 tarihinde başlattığı icra takibi ile 65.000 TL kira alacağının tahsilini istemiştir. Davalı borçlunun takibe itiraz etmesi nedeni ile takip durmuştur. Davacı alacaklı, bu durum karşısında dilerse İcra Mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılmasını ve kiralananın tahliyesini ya da genel hükümler çerçevesinde Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak itirazın iptali ile kiralananın tahliyesini isteyebilir. Tahliye istemli takibe itiraz üzerine alacaklı tarafından seçimlik hakkı kullanılarak İcra Mahkemesinde itirazın kaldırılması ve tahliye istemli dava açmıştır. Bu durumda, İcra Mahkemesince uyuşmazlık İİK'nun 269 vd. maddeleri çerçevesinde değerlendirilerek davanın reddi veya kabulü yönünde bir karar verilmesi gerekir. İcra Mahkemesi adli yargı kolunda yer alan özel bir mahkemedir. Takip hukukuna yönelik şikayet, itiraz ve itirazın kaldırılmasına yönelik başvurular hakkında kabul veya red kararı verebilir. Görevsizlik kararı veremez. İcra Hukuk Mahkemesi takip hukukuna dair uyuşmazlıkları çözümlenmekle görevli olduğundan ve Sulh Hukuk Mahkemesine gönderme kararı veremeyeceğinden dosyanın Sulh Hukuk Mahkemesine gönderilmesine karar verilmesi doğru görülmemiştir. Karar bu sebeple bozulmalıdır.*

<sup>10</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 2016/8654 E., 2016/5306 K. ve 20.9.2016 T. kararı

Sonuç olarak; kira borcunu ödemeyen kiracının tahliyesinde, kiracıya ilamsız icra takibi yapılarak, ödeme emrine her hangi bir itiraz olmaması durumunda, alacaklının icra hukuk mahkemesinde açacağı tahliye davası ile kiralananın tahliyesi sağlanabilir. Özellikle kira borcunu ödemeyen kiracılara karşı kısa sürede sonuç alınabilecek olması nedeniyle uygulamada en çok başvurulan hukuki yol ilamsız icra takibi yapılarak tahliyedir.

## KAYNAKÇA

- Kuru, Baki. *İcra Ve İflas Hukuku El Kitabı*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2013.
- İcra İflas Kanunu (1932), T.C. Resmi Gazete, 2128, 19.06.1932.
- Türk Borçlar Kanunu (2011), T.C. Resmi Gazete, 27836, 4.2.2011
- Hukuk Muhakemeleri Kanunu (2011), T.C. Resmi Gazete, 27836, 4.2.2011
- Kazancı Bilişim Teknolojileri İçtihat Bilgi Bankası, [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com)