

# İCRA ve İFLÂS HUKUKU

## KİRALANAN TAŞINMAZLARIN TAHLİYESİ İÇİN TAKİP YOLU

© Bu doküman eğitim amacıyla hazırlanmış ve öğrenciye verilmiştir. İzinsiz çoğaltılması ve satılması halinde gerekli cezaî ve hukukî yollara başvurulacaktır.

# KİRALANAN TAŞINMAZLARIN TAHLİYESİ (m. 269-276)

- ❑ Kiralanan taşınmazların ilâmsız icra yoluyla tahliyesi, ilâmsız icranın para (veya teminat) alacaklarına ilişkin olması kuralının bir **istisnasıdır**.
- ❑ Kiralanan taşınmazların ilâmsız icra yoluyla tahliyesi, sadece **kira sözleşmesi ile kiralanmış taşınmazlar** hakkında uygulanır. Kira dışında kalan tahliye talepleri, genel hükümlere göre gerçekleşecektir.
  - 6101 sayılı Kanun ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmış olduğundan, bu konuda yeni TBK hükümleri dikkate alınmalı ve bu konudaki yeni düzenlemeye göre hareket edilmelidir.
- ❑ Yetkili icra dairesi, genel hükümlere göre (m. 50) tespit edilir.

# KİRALANAN TAŞINMAZLARIN TAHLİYESİ

## KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ SEBEBİYLE İLÂMSIZ TAHLİYE

(m. 269-269d)

❑ Alacaklı, ödenmeyen kira borcunun tahsilinin yanı sıra borçlunun kiralanan taşınmazdan tahliyesini de istiyorsa, kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle ilâmsız tahliye yoluna başvurmalıdır.

❑ Bu takip yoluna başvurabilmek için yazılı bir kira sözleşmesinin bulunması ve bunun takip talebine eklenmesi şart değildir.

## KİRA SÜRESİNİN SONA ERMESİ SEBEBİYLE İLÂMSIZ TAHLİYE

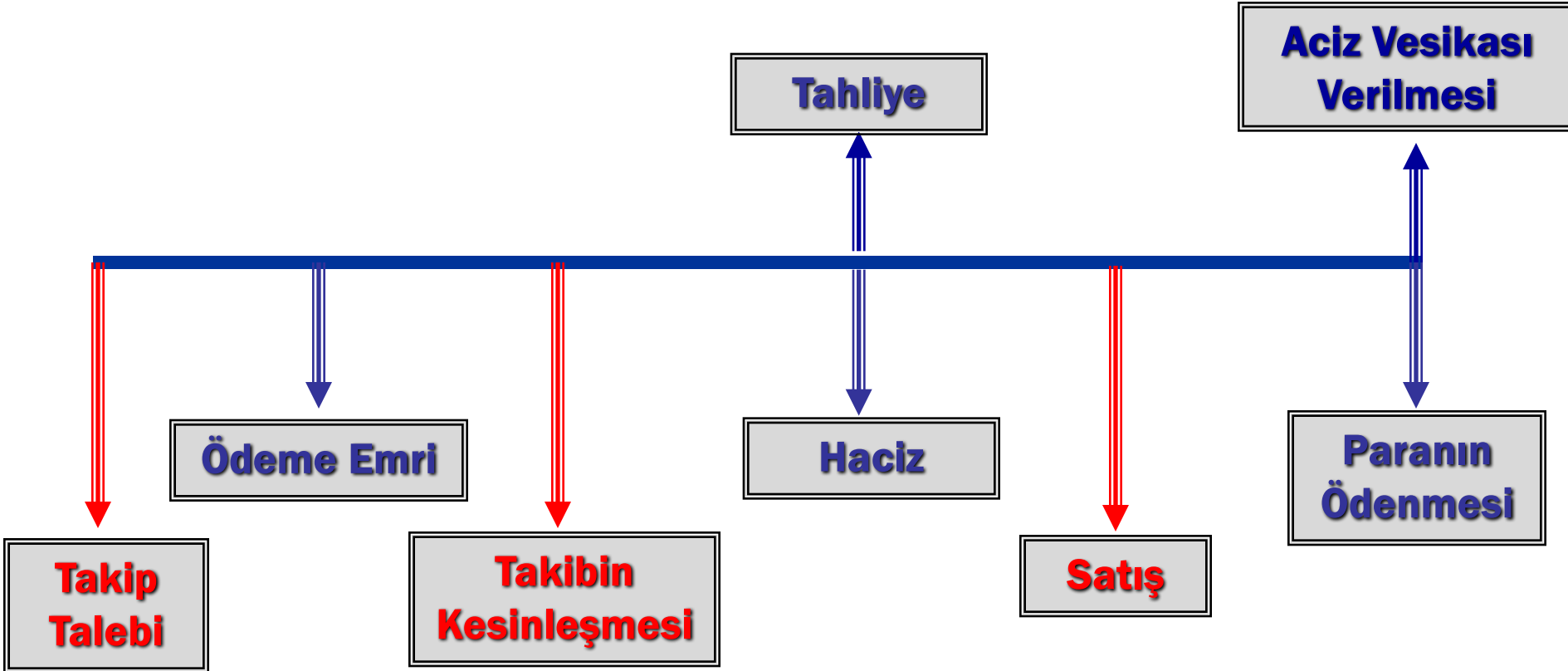
(m. 272-275)

❑ Kiraya veren, kira süresinin sonunda kiracının taşınmazdan tahliyesini istiyorsa, kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilâmsız tahliye yoluna başvurmalıdır.

❑ Kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle ilâmsız tahliyeden farklı olarak, bu yola başvurabilmek için alacaklı-kiraya verenin elinde yazılı bir kira sözleşmesi veya tahliye taahhüdünün bulunması şarttır. Sözlü bir anlaşmayla kiraya verilen taşınmazın tahliyesi istenemez (m. 272, I).

❑ Bu takip yolu için kanunkoyucu ayrıca **hak düşürücü** bir süre öngörmüştür. Buna göre, kiraya veren, kira süresinin sona ermesinden sonra sözleşmeyi yenilemek istemiyorsa, kira süresinin tamamlanmasından itibaren **1 ay içinde** icra dairesine başvurup kiracının tahliyesi için takip yapmalıdır.

# KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ SEBEBİYLE İLÂMSIZ TAHLİYE



# KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ SEBEBİYLE İLÂMSIZ TAHLİYE

(m. 269-269d)

## TAKİP TALEBİ

- Takip talebi, genel haciz yolundaki gibi (m. 58 hükmüne uygun olarak) doldurulur.
- Takip talebinde, *alacaklı olarak* kiraya veren birden fazla ise, bunların tümü; *borçlu olarak* kiracı veya birden fazla kiracı varsa, bunların tümü gösterilmelidir (*zorunlu takip arkadaşlığı*).
- Bu takip yolunda alacaklı iki şeyi talep edebilir: *Ödenmeyen kira bedellerinin ödenmesi (haciz)* ve *kiracının taşınmazı tahliyesi*.
- Takip talebine, *varsa* yazılı kira sözleşmesi de eklenmelidir (m. 58/III).

## ÖDEME EMRİ

- Alacaklı-kiraya verenin, takip talebini icra dairesine vermesi üzerine, icra dairesi, tahliye talebini de içeren bir ödeme emri düzenleyerek kiracıya gönderir (m. 269; Yön. m. 35).
- Ödeme emrinde (Örnek No: 13), takip talebindeki kayıtlar dışında, ihtar kısmı da yer alır. İhtar kısmında nelerin bulunacağı m. 269'da belirtilmiştir.
- Bu takip yoluna özgü olarak, Kanun, ödeme emrinde borçluya mal beyanında bulunması ihtarını düzenlememiştir.
- *Birden fazla kiracı varsa*, ödeme emri (ve varsa kira sözleşmesi) *her birine ayrı ayrı gönderilir*.

# TAKİBİN KESİNLEŞMESİ

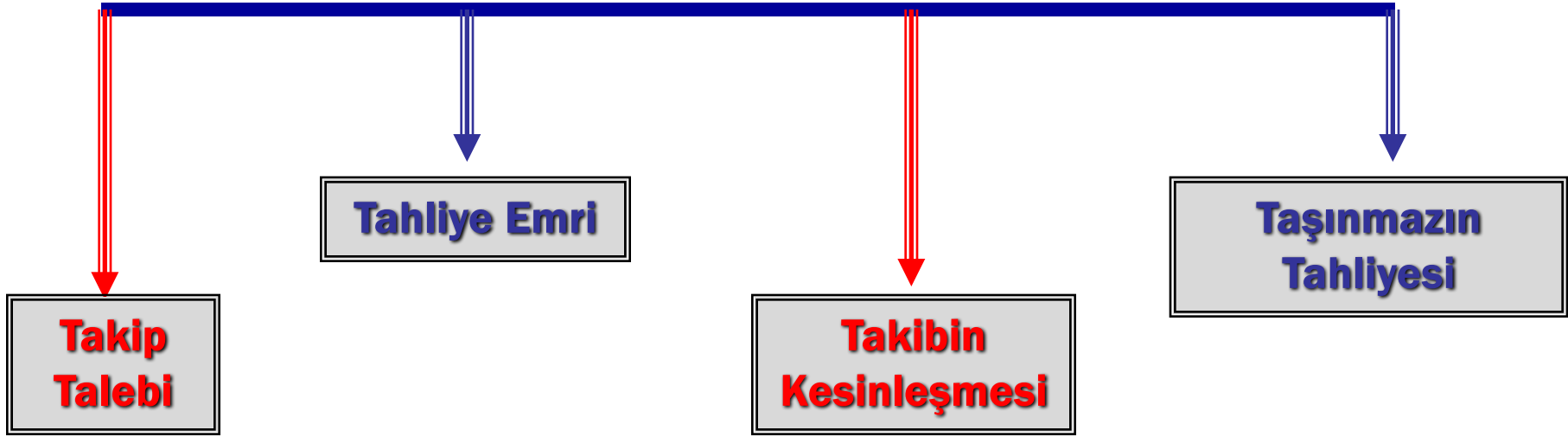
## ÖDEME EMRİNE İTİRAZ EDİLMESİ

- Borçlu-kiracı, ödeme emrini aldıktan sonra itiraz etmek isterse, bunu ödeme emrinin tebliğinden **itibaren kural olarak 7 gün içinde** yapmalıdır (m. 269/IV). **İtirazla birlikte takip durur.**
- Kiracı, kira sözleşmesini ve varsa yazılı kira sözleşmesindeki imzasını inkâr etmek istiyorsa, bunu **açık ve kesin** olarak yapmalıdır; aksi halde, kira sözleşmesini kabul etmiş sayılır (m. 269/II, c. 2).
- **Kiracının itirazı, kira sözleşmesine ilişkinse**, kiraya veren-alacaklının, icra mahkemesinden itirazın kaldırılması ve kiracının tahliyesini isteyebilmesi için, **kira sözleşmesinin yazılı ve aynı zamanda noterlikçe düzenleme veya onaylama şeklinde yapılmış olması gerekmektedir** (m. 269b/I). Aksi halde, kiraya veren sulh hukuk mahkemesine başvurmalıdır (m. 269b/IV; HMK m. 4-1-a).
- **Kiracının itirazı, kira sözleşmesine ilişkin değilse, alacaklı, icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılmasını ve tahliye karar verilmesini ister.**
- **İtirazın tebliğinden itibaren 6 ay içinde** itirazın kaldırılması ve tahliye için **icra mahkemesine** başvurmayan kiraya veren, aynı kira alacağından dolayı ilâmsız tahliye takibi yapamaz (m. 269/III).

## ÖDEME EMRİNE İTİRAZ EDİLMEMESİ

- Borçlu, süresinde ödeme emrine itiraz etmezse, takibin kira alacağına ilişkin kısmı kesinleşir.
- Borçlu-kiracının borcunu ödemesi için, **kural olarak 30 günlük ödeme süresi** bulunmaktadır (7 günlük itiraz süresi + 23 gün).
- Alacaklı-kiraya verenin, **haciz talebinde bulunabilmesi için ödeme süresinin geçirilmesi gerekmektedir.**
- Ödeme emrine itiraz etmeyen ve süresinde de borcunu ödemeyen **kiracının tahliyesi için ihtar süresinin bitimi tarihinden itibaren 6 ay içinde icra mahkemesinden tahliye istenmelidir** (m. 269a).

# KİRA SÜRESİNİN SONA ERMESİ SEBEBİYLE İLÂMSIZ TAHLİYE



# KİRA SÜRESİNİN SONA ERMESİ SEBEBİYLE İLÂMSIZ TAHLİYE

(m. 272-275)

## TAKİP TALEBİ

- Takip talebi, genel haciz yolundaki gibi (m. 58 hükmüne uygun olarak) doldurulur.
- Kiraya veren veya kiracı birden fazla ise, bunlar *zorunlu takip arkadaşları* olduklarından takip talebinde birlikte gösterilirler.
- Takibin dayanağı olarak *yazılı kira sözleşmesi* veya *yazılı tahliye taahhüdü* de takip talebine yazılmalıdır (konut ve çatılı işyerlerinde sadece yazılı kira sözleşmesi değil, aynı zamanda yazılı tahliye taahhüdü de eklenmelidir, **TBK m. 347/I, 2; 352/I**).
- Kiraya veren, kira süresinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde icra dairesine başvurup kiracının tahliyesi için takip yapmalıdır (**m. 271/I, TBK 352**).
- Kiralayanın, *yazılı kira sözleşmesini veya yazılı tahliye taahhüdünü takip talebine eklemesi zorunludur*. Aksi halde, kiracı, şikâyet yoluna başvurabilir.

## TAHLİYE EMRİ

- Tahliyeye ilişkin takip talebini alan icra dairesi, kiracıya **m. 272** hükmüne göre bir tahliye emri gönderir.
- İcra müdürünün tahliye emri gönderebilmesi için *yazılı bir sözleşme (veya tahliye taahhüdü) bulunduğunu* ve takibin Kanun'da belirtilen *1 aylık hak düşürücü süre* içerisinde yapıldığını tespit etmesi gerekir.
- Tahliye emrinde (Örnek No. 14), takip talebindeki kayıtlar dışında, ihtar kısmı da yer alır. İhtar kısmında nelerin bulunacağı m. 272'de belirtilmiştir.



# TAKİBİN KESİNLEŞMESİ

## TAHLİYE EMRİNE İTİRAZ EDİLMESİ

- Kiracı, tahliye emrinin *tebliğinden itibaren 7 gün içinde* tahliye emrine itiraz edebilir (m. 274). **İtirazla birlikte takip durur.**
- Kiracı, sözleşmedeki veya tahliye taahhüdündeki imzayı inkâr etmişse, kiraya veren, itirazın kaldırılması yoluna başvurmamalı; *sulh hukuk mahkemesinde dava açmalıdır.*
- Kiracı itirazında, **adî yazılı şekilde yapılmış olan kira sözleşmesindeki (veya tahliye taahhüdündeki) imzayı inkâr etmemişse**, ya da kira sözleşmesi (veya tahliye taahhüdü) noterlikçe düzenlenmiş yahut onaylanmış ise, kiraya veren, icra mahkemesinde itirazın kaldırılmasını isteyebilir (m. 275).
- Kiraya verenin, itirazın kaldırılması yoluna başvurması için Kanun bir süre öngörmemiştir.
- İtirazın kaldırılması ile kesinleşen takip üzerine kiracı taşınmazı tahliye etmezse, kiraya verenin talebi ile taşınmazdan **zorla çıkarılır** (m. 273/I).

## TAHLİYE EMRİNE İTİRAZ EDİLMEMESİ

- Kiracı, tahliye emrine süresinde itiraz etmezse, kira süresinin sona ermesi sebebi ile ilâmsız tahliye takibi **kesinleşir**. Bu durumda, kiracının, tahliye emrinin kendisine tebliğinden itibaren **15 gün içinde** taşınmazı tahliye etmesi gerekmektedir (m. 272/II; 273/I).
- Kiracı, süresinde tahliyeyi gerçekleştirmez-se, kiralayan, icra mahkemesine başvurmadan doğrudan doğruya **icra dairesine başvurarak** kiracının taşınmazdan **zorla tahliyesini** talep edebilir.

# KİRALANAN TAŞINMAZIN TAHLİYESİ

(m. 276)

## TAŞINMAZDA BORÇLU OTURUYORSA

- Taşınmazda borçlu oturuyorsa, bu kişi **derhal tahliye olunur**.
- Borçlunun kan ve sıhrî olarak alt ve üst soyu, eşi, ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları ile iş ortakları ve borçluya bağlı olarak taşınmazda oturanlar **üçüncü kişi sayılmazlar (m. 276, IV)** ve bu kişiler de borçlu gibi sayılarak **derhal tahliye olunurlar**.

## TAŞINMAZDA ÜÇÜNCÜ KİŞİ OTURUYORSA

- Taşınmazda oturan üçüncü kişiler, işgalde haklı olduklarına dair **resmî bir belge** gösterirlerse tahliye edilmezler.
- Üçüncü kişiler resmî bir belge gösteremezlerse kural olarak **derhal tahliye olunurlar (m. 276, I)**. Ancak, taşınmazda oturan üçüncü kişiler, kira sözleşmesinde belirtilen tarihten önceki bir tarihten beri taşınmazda oturduklarını beyan ederler ve icra müdürünce mahallinde yapılan incelemeyle bu beyan doğrulanırsa, icra müdürü **tahliyeyi erteleyerek, durumu üç gün içerisinde icra mahkemesine bildirir (m. 276, II)**. Bu durumda, mahkeme tarafları dinleyerek duruma göre taraflardan birine **yedi gün içinde mahkemede dava açması** şeklinde karar verebilir. Dava açmayan taraf, iddiasından vazgeçmiş sayılır (m. 276, III). Dava açılırsa sonucuna göre hareket edilir.