

T. C.
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
MESLEK YÜKSEKOKULU
HUKUK BÖLÜMÜ
ADALET PROGRAMI

KİRALANAN TAŞINMAZIN DAVA YOLUYLA TAHLİYESİ
(Yönlendirilmiş Çalışma)

Hazırlayan: Neslihan Barış

İstanbul, 2019

T. C.
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
MESLEK YÜKSEKOKULU
HUKUK BÖLÜMÜ
ADALET PROGRAMI

KİRALANAN TAŞINMAZIN DAVA YOLUYLA TAHLİYESİ
(Yönlendirilmiş Çalışma)

Hazırlayan:
Neslihan Barış

Öğrenci No:
17060930025

Danışman:
Öğr. Gör. Tülay Özgül

İstanbul, 2019

YEMİN METNİ

Yönlendirilmiş çalışma olarak sunduğum “Kiralanan Taşınmazın Dava Yoluyla Tahliyesi” başlıklı çalışmanın, bilimsel ahlak ve geleneklere uygun şekilde tarafımdan yazıldığını, yararlandığım eserlerin tamamının kaynaklarda gösterildiğini ve çalışmanın içinde kullanıldıkları her yerde bunlara atıf yapıldığını belirtir ve bunu onurumla doğrularım. 01.03.2019

Neslihan Barış

ÖZET

Konu Adı: Kiralanan Taşınmazın Dava Yoluyla Tahliyesi

Yönlendirilmiş Çalışmayı Hazırlayan: Neslihan Barış

Bu çalışmada, kirialanan taşınmazın dava yoluyla tahliyesi incelenmektedir. Kirialanan taşınmazın dava yoluyla tahliyesi incelenirken tahliye nedenlerini, tahliye istemi, görevli ve yetkili mahkeme ele alınmaktadır.

Kiralanan taşınmaz ilamsız icra yoluyla ve dava yoluyla olmak üzere iki yolla tahliye edilebilir. İlamsız icra yoluyla tahliye daha fazla tercih edilmesine karşın dava yoluyla tahliye daha kesin bir yoldur. Zira mahkeme, taşınmazın tahliyesine karar verdikten sonra icra dairesi tarafından yapılacak tek mahkeme ilamını icra etmektedir.

Anahtar Kelimeler: Kirialanan Taşınmazın Dava Yoluyla Tahliyesi, İlamsız İcra Yoluyla Kirialanan Taşınmazın Tahliyesi

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET.....	
İÇİNDEKİLER.....	
KISALTMALAR LİSTESİ.....	
GİRİŞ.....	1

Birinci Bölüm

TAŞINMAZ KİRA SÖZLEŞMELERİ VE TAHLİYE NEDENLERİ

1.1. GENEL BİLGİ.....	2
1.2. TAŞINMAZ KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLAR VE BORÇLAR.....	2
1.3. TAŞINMAZIN TAHLİYE NEDENLERİ.....	3
1.3.1. Tahliye Taahhütnamesi İmzalanması.....	3
1.3.2. Kiraya Veren Taşınmazın Kullanımına İhtiyaç Duyması.....	4
1.3.3. Taşınmaz Yeniden İnşası veya Esaslı Onarımı.....	4
1.3.4. Kira Bedelinin Vaktinde Ödenmemesi.....	4
1.3.5. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçerisinde Oturabileceği Konutunun Bulunması.....	5

İkinci Bölüm

KİRALANAN TAŞINMAZIN TAHLİYESİ DAVASI

2.1. GENEL BİLGİLER.....	6
2.2. USUL.....	6
2.2.1. Dava Açma Süresi.....	6
2.2.2. Görevli Mahkeme.....	7
2.2.3. Yetkili Mahkeme.....	8
2.2.4. Tahliye Davasında Yargılama Usulü.....	8
2.2.5. Tahliye Davası.....	9
2.3. KANUN YOLLARINA BAŞVURU.....	10
2.3.1. İstinaf Yolu.....	10
2.3.2. Temyiz Yolu.....	11
2.3.3. Tahliye Kararının Kesinleşmesi.....	11

Üçüncü Bölüm
MAHKEME KARARININ İCRASI

3.1. GENEL BİLGİLER.....	13
3.2. İLAMLİ İCRA.....	13
3.2.1. Genel Bilgiler.....	13
3.2.2. Hükümün Kesinleşmesinden Önce İlamlı İcraya Başvurulması.....	14
3.2.3. İcranın Durdurulması.....	14
3.2.4. İcranın İadesi.....	15
3.3. TAŞINMAZIN TAHLİYESİ İÇİN İLAMLİ İCRA.....	16
3.3.1. Takip Talebi.....	16
3.3.2. İcra Emri	16
3.3.3. Taşınmazın Tahliyesi İçin İcranın Durdurulması.....	17
3.3.4. Taşınmazın Tahliyesi İçin İcranın Geri Bırakılması.....	17
3.3.5. Kiracının Taşınmazı Tahliye Etmemesi.....	17
3.4. TAHLİYENİN SONUÇLARI.....	18
3.4.1. Kiracıdan Kaynaklı Sebeplerle Taşınmazın Tahliyesi.....	18
3.4.2. Kiraya Veren Taşınmazın Kullanımına İhtiyaç Duyması.....	19
3.4.3. Taşınmaz Yeniden İnşası veya Esaslı Onarım.....	19
3.5. KİRALANAN TAŞINMAZ İÇİN DİĞER TAHLİYE YOLLARI.....	19
3.5.1. Kira Bedelinin Ödenmemesi.....	20
3.5.2. Kira Süresinin Sona Ermesi Nedeniyle Tahliye.....	20
3.6. TAŞINMAZDA BİR ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN BULUNMASI.....	21
SONUÇ.....	23
KAYNAKÇA.....	26

KISALTMALAR LİSTESİ

BK.	: Borçlar Kanunu
E.	: Esas
HMK.	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İİK.	: İcra ve İflas Kanunu
İYUK	: İdari Yargılama Usulü Kanunu
E./K.	: Esas / Karar
m.	: Madde
MÖHUK	: Milletler Arası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun
s.K.	: Sayılı Kanun
SayK.	: Sayıştay Kanunu
TTK.	: Türk Ticaret Kanunu
vd.	: Ve diğerleri

GİRİŞ

Türkiye’de son yıllarda inşaat sektörünün artmasıyla beraber kira ilişkileri ciddi miktarda artış göstermiştir. Kira ilişkilerinin artış göstermesiyle de kira sözleşmelerinden doğan uyuşmazlık sayısı da aynı oranda yükselmiştir.

Taşınmazlara ait kira sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklar taşınmaz malikini taşınmazın tahliyesi istemine götürmektedir. Taşınmazın tahliyesi için ilamsız icra yolu ve dava yolu olmak üzere iki yol bulunmaktadır.

Taşınmazın tahliyesi konusunda kiracılar da kiraya veren de çoğu zaman yeterli bilgiye sahip olmamaktadır. Bu eksiklikler uyuşmazlıklar sırasında fazlasıyla ortaya çıkmaktadır.

Bu çalışmanın amacı kiralanan taşınmazın dava yolu ile tahliyesi konusunda bilgi vermektir. Tahliye davasında yetkili ve görevli mahkeme, kanunlardan, Yargıtay kararlarından ve çeşitli doktrinlerden yararlanılmıştır.

Birinci Bölüm

TAŞINMAZ KİRA SÖZLEŞMELERİ VE TAHLİYE NEDENLERİ

1.1. GENEL BİLGİ

Kira sözleşmeleri Borçlar Kanunu 299. maddede tanımlanmıştır. Buna göre kira sözleşmeleri, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.

Taşınmaz kira sözleşmelerinde, kiraya veren ve kiracı arasındaki kira konusu bir gayrimenkuldür. Kira sözleşmesi belirsiz süreli yapılabileceği gibi belirsiz süreli olarak da yapılabilir.

1.2. TAŞINMAZ KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLAR VE BORÇLARI

Kira sözleşmelerinin tarafı kiraya veren ve kiralayandır. Kiraya veren, taşınmazı kira sözleşmesinde kullanılacak amaca uygun olarak hazırlamak ve teslim etmekle yükümlüdür. Aynı zamanda kira sözleşmesi müddetince de bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Sözleşmede aksi belirtilmemişse, taşınmazdan doğacak tüm vergi, sigorta ve diğer ödemelerden kiraya veren sorumludur. Taşınmaz kiraya veren tarafından kiracıya teslim edildiğinde ayıplıysa, kiracı bu ayıbın giderilmesini isteyebilir. Ayıp önemli derecede büyük ise kiracı sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir.

Kiracının en önemli borcu kira bedelini zamanında ödemektir. Sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa kiracı her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Kiracı kiralananı özenli olarak kullanmalıdır. Taşınmaz bir apartman dairesi olduğu durumlarda ya da ortak yapı içerisinde bulunduğu, kiracı komşulara saygı gösterme borcu altındadır. Kira süresi içerisinde kiralananın kaynaklanan olağan temizlik ve bakım giderlerinden de kiracı sorumludur. Ancak bundan doğan uyuşmazlıklarda yerel âdetlere de bakılır.

1.3. TAŞINMAZIN TAHLİYE NEDENLERİ

Taşınmaz kiraya verildikten sonra tahliye edilebilmesi için geçerli bir neden olması gerekir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyse sözleşmeyi sona erdirebilirler. “Kiraya verilmiş bir taşınmazı tahliye edebilmek için kiralayan şu şekilde yol izleyebilir. Kiracıya karşı ihtiyaç yahut akde aykırılık nedeniyle sulh hukuk mahkemesinde bir tahliye davası açabilir. Dava sonunda ilamı icraya koyarak taşınmazın tahliyesini isteyebilir” (Daşgöl, 2014, s. 28).

6570 sayılı kanunda tahliye nedenleri ayrıca belirtilmiştir. Buna göre;

- Kiracı tahliye taahhütnamesi imzaladığı halde taşınmazı tahliye etmezse,
- Taşınmaz yeniden inşa edilmesi veya tamir edilmesi gerekirse,
- Kira bedeli vaktinde ödenmediği için bir yıl içerisinde iki defa kiracıya ihtarname çekilmişse,
- Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içerisinde oturabileceği konutunun bulunması durumunda kiraya veren tahliye davası açabilir.

1.3.1. Tahliye Taahhütnamesi İmzalanması

Kiracı, taşınmaz kira sözleşmesini imzaladığı tarihten sonra ileri bir tarihte kiraya verenle karşılıklı anlaşarak bir tahliye taahhütnamesi imzalayabilir. Buna göre kiracı hangi tarihte taşınmazı tahliye edeceğini belirtir. Tahliye taahhütnamesinin geçerli olabilmesi için yazılı yapılması gereklidir. Ayrıca kira sözleşmesinin yapıldığı tarihten ileriki bir tarihte imzalanmalıdır. Kira sözleşmesiyle aynı tarihte imzalanmış tahliye taahhütnameleri Yargıtay tarafından kabul edilememektedir.

Tahliye taahhütnamesi yapılırken tarihin net olarak belirtilmesi gereklidir. Tarih gün ay ve yıl olarak yazılmalıdır. Kiracı taahhüt ettiği tarihte taşınmazı boşaltıp, kira sözleşmesinde belirtilen şartlarda kiraya verene teslim etmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğünü yerine getirmediği takdirde kiraya veren tahliye davası açabilir.

1.3.2. Kiraya Veren Taşınmazın Kullanımına İhtiyaç Duyması

Taşınmaz maliki taşınmazını kiraya verdikten sonra belirli nedenlerle kendi kullanımını için taşınmaza ihtiyaç duyabilir. Bu ihtiyaçlardan bazıları kanunda belirtilmiştir. Buna göre;

- Kiraya veren, taşınmazı kendisi, eşi ve çocukları için mesken olarak kullanacaksa,
- Taşınmazı kendisi veya ailesinin bir sanatı icra etmesi kullanılacaksa
- Taşınmazı kendisi veya ailesi için işyeri olarak kullanacaksa, taşınmazın tahliye edilmesi isteminde bulunabilir.

Kiraya veren ve kiracı anlaşığı takdirde kiracı anlaşmaya göre taşınmazı her zaman boşaltabilir. Ancak bir anlaşmaya varılamaması durumunda yasa koyucu kiraya verene tahliye davası açabilme hakkı tanımıştır. Kiraya veren kira sözleşmesinin süresinin bitiminde taşınmaz için tahliye davası açabilir.

1.3.3. Taşınmaz Yeniden İnşası veya Esaslı Onarımı

Kiracının tahliyesi kanunda sayılmış olan bir diğer neden de taşınmazın yeniden inşası veya esaslı onarım gerektirmesidir. Bu nedene dayanarak kiracının tahliye edilmesi için yeni inşaat projesinin imarca onaylanmış olması ve imar ruhsatının verilmiş olması gerekir.

Yeniden inşa veya esaslı onarım nedenine dayanarak kiracının tahliye edilebilmesi için kira sözleşmesinin bitiminden itibaren 1 ay içerisinde kiraya veren tahliye davası açmalıdır.

1.3.4. Kira Bedelinin Vaktinde Ödenmemesi

Kiracı kira sözleşmesinde belirtilen sürelerde, sözleşmede süre belirtilmemişse de her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Kira bedelini geç ödediği takdirde kiraya veren ihtarname çekerek ve icraya başvurarak kira bedelini icra yoluyla tahsil edebilir.

Kiracı bir yıl içerisinde iki defa kirasını vaktinde ödemediğinde ve kiraya veren de bu nedenle kendisine ihtarname çektiği takdirde kira süresinin bitiminde kiraya veren tahliye davası açabilir. İki ihtarname yapıldıktan sonra dava açmak için başka

bir ihtarnameye gerek yoktur. İhtarnamelerin yazılı olarak yapılmış olması geçerlilik şartıdır.

Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye davası kira süresinin bitiminden itibaren bir ay içerisinde açılmalıdır.

1.3.5. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçerisinde Oturabileceği Konutunun Bulunması

“6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 6570 sayılı Kanun’un 7/son fıkrasından alınmış olan m. 352/son hükmü gereğince, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunması ve kiraya verenin kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmemesi halinde, kiraya veren sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilecektir” (İpek, Eyüp, 2012, s. 84).

Yani kiracının veya eşinin aynı bölgede oturmaya elverişli başka bir evinin bulunması, kiraya verenin tahliye davası açabilmesi için haklı bir sebeptir.

İkinci Bölüm

KİRALANAN TAŞINMAZIN TAHLİYESİ DAVASI

2.1. GENEL BİLGİLER

Kiralanan taşınmazın yukarıda sayılan sebeplerden birinin varlığı halinde tahliyesi gerekebilir. Bir hukuk devletinde kişisel hak arama faaliyetine müsaade edilmediği için kiraya veren şahsen zor kullanarak taşınmazın tahliye edilmesini sağlayamaz. Bu nedenle hakkını kanuna dayanarak mahkemede arayabilir.

Tahliye davasında davacı kiraya veren, davalı ise kiracıdır. Kiraya veren, kiralananın tahliyesi için görevli ve yetkili mahkemede dava açtığı anda, mahkeme direkt olarak tahliyeye karar vermez. Hâkim, konuyu iyi araştırarak haklı olan lehine karar verir. Hâkim, hem kiracının hem de kiraya verenin haklarını gözetmek zorundadır.

2.2. USUL

Kiraya veren, tahliye davası açacağı zaman bunu kendi istediği şekilde değil kanunda belirtilen usullere göre açmak zorundadır. Tahliye nedenlerine göre dava açma süreleri değişiklik gösterir. Bu nedenle hangi nedenden dolayı tahliye davası açacaksa o sebep için kanunda belirtilen sürelerde, belirtilen görevli ve yetkili mahkemede tahliye davası açmalıdır.

2.2.1. Dava Açma Süresi

Tahliye nedenlerine göre dava açma süreleri değişiklik gösterir. Dava açıldığında süreye uyulup uyulmadığını mahkeme resen inceler. Şayet süre geçmiş ise dava usulden reddedilir.

Kiraya veren kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ve kanunen bakmakla yükümlü olduğu başka bir kimsenin konut ihtiyacı için kiralananın tahliyesi davası açacaksa, davayı kira sözleşmesinin bitiş tarihinden itibaren bir ay içinde görevli ve yetkili mahkemede açmalıdır.

Taşınmaz, yeniden inşa veya esaslı onarım nedeniyle tahliye edilecekse, kiraya veren kira sözleşmesinin bitiminden itibaren bir ay içinde görevli ve yetkili mahkemede dava açmalıdır.

Kiracı tahliye taahhünamesi imzalamış ve taahhünameye belirtilen sürede yaptığı taahhüde uyarak taşınmazı tahliye etmezse, kiraya veren taahhünamenin bittiği tarihten itibaren bir ay içerisinde tahliye davası açmalıdır. Burada dikkat edilmesi gereken nokta şudur ki bir aylık süre kira sözleşmesinin bitiş tarihinde değil tahliye taahhünamesinde belirtilen tahliye tarihinden itibaren işlemektedir.

Bunlardan başka diğer tahliye sebeplerinin varlığı halinde de kiraya veren, kira sözleşmesinin bitiminden itibaren bir ay içerisinde görevli ve yetkili mahkemede tahliye davası açmalıdır.

2.2.2. Görevli Mahkeme

Görev, bir uyuşmazlığın hangi türdeki mahkemede açılacağıdır. Görev kamu düzenindedir ve mahkemelerin görevi kanunla belirlenir. Davaların görevli mahkemede açılıp açılmadığı mahkeme tarafından resen incelenir. Taraflar da yargılamanın her aşamasında görev itirazını ileri sürebilirler.

Kira sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda görevli mahkeme Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda düzenlenmiştir.

Sulh hukuk mahkemeleri, dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın;

a) Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayırık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları, 10874

b) Taşınır ve taşınmaz mal veya hakkın paylaşılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin davaları,

c) Taşınır ve taşınmaz mallarda, sadece zilyetliğin korunmasına yönelik olan davaları,

ç) Bu Kanun ile diğer kanunların, sulh hukuk mahkemesi veya sulh hukuk hâkimini görevlendirdiği davaları, görürler (HMK m. 4). Kanun maddesinden de anlaşılacağı üzere kiralanan taşınmazın tahliyesi davasında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir.

Sulh hukuk mahkemesi yerine başka bir mahkemede dava açıldığında, mahkeme bunu resen inceleyeceği gibi taraflar da her aşamada görev itirazında

bulunabilirler. Davanın açıldığı mahkeme görevsizlik kararı verir. Görevsizlik kararı verilmesi üzerine taraflardan birinin görevsizlik kararının tebliği veya tefhiminden itibaren iki hafta içerisinde kararı veren mahkemeye başvurarak dosyanın görevli mahkemeye gönderilmesini talep etmelidir. Şayet taraflar iki hafta içerisinde dosyanın görevli mahkemeye gönderilmesi için başvurmazsa dava hiç açılmamış sayılır.

Dava açılmamış sayılması durumunda kiraya veren yeniden dava açmak için harç ve giderleri yeniden ödemelidir. Bununla beraber eğer kira sözleşmesinin bitiş tarihinden itibaren bir ay geçmişse ya da tahliye taahhütnamesindeki tarihten itibaren bir aylık süre geçmişse açacağı dava usulden reddedilecektir. Kira sözleşmesinin yeni döneminin bitiş tarihini beklemek zorunda kalacaktır.

2.2.3. Yetkili Mahkeme

Yetki, bir davanın coğrafi olarak hangi yerdeki mahkemede açılacağıdır. Genel yetkili mahkeme, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir (HMK m. 6). Sözleşmeden doğan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir (HMK m 10).

Kiralanan taşınmazın tahliyesi davasında uyuşmazlık kira sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Buna göre kiraya veren dava açarken kiracının yerleşim yeri mahkemesinde veya sözleşmenin ifa edileceği yerde tahliye davasını açabilir. Burada yetki kesin yetki olmadığından dolayı mahkeme davanın yetkili mahkemede açılıp açılmadığını resen inceleyemez. Şayet mahkemenin yetkisine itirazı varsa davalının ilk cevap dilekçesinde yetki itirazında bulunması gerekir. İlk cevap dilekçesinde yetki itirazında bulunmazsa, mahkeme yetkisiz de olsa yetkili duruma gelir.

Kiraya veren yetkisiz mahkemede dava açıp davalı süresinde yetki itirazında bulunduğu mahkeme yetkisizlik kararı verirse taraflardan birinin, yetkisizlik kararının tefhim veya tebliğinden itibaren iki hafta içerisinde kararı veren mahkemeye başvurarak dosyanın yetkili mahkemeye gönderilmesini istemelidir. Süresinde başvuru yapılmaması durumunda dava hiç açılmamış sayılır.

2.2.4. Tahliye Davasında Yargılama Usulü

Kiralanan taşınmazın tahliyesi davalarında basit yargılama usulü uygulanmaktadır. Basit yargılama usulünde davacı dava dilekçesini verdikten sonra

dava dilekçesinin davalıya tebliğinden itibaren davalı iki hafta içerisinde cevap dilekçesini verir. Ancak duruma göre sürenin yetmeyeceği anlaşılırsa hâkim cevap süresi için bir defaya mahsus olmak üzere iki haftayı geçmemek üzere ek süre verebilir. Basit yargılama usulünde cevaba cevap ve cevaba cevaba cevap dilekçeleri yoktur.

Basit yargılama usulünde cevap dilekçesinin verilmesiyle iddia ve savunmanın genişletilmesi ve değiştirilmesi yasağı başlar. Yani davacı kiraya veren dava dilekçesini verirken yazdığı tahliye nedeniyle bağlıdır. Davalı kiracı da cevap dilekçesinde sunduğu savunmasıyla bağlıdır.

Basit yargılama usulünde hâkim çoğunlukla dosya üzerinden karar verir. Ancak dosya üzerinden karar verilemeyecek durumda bir uyuşmazlık varsa hâkim tarafları duruşmaya çağırır.

Mahkeme, tarafların dinlenmesi, delillerin incelenmesi ve tahkikat işlemlerinin yapılmasını yukarıdaki fıkrada belirtilen duruşma hariç, iki duruşmada tamamlar. Duruşmalar arasındaki süre bir aydan daha uzun olamaz. İşin niteliği gereği bilirkişi incelemesinin uzaması, istinabe yoluyla tahkikat işlemlerinin yürütülmesi gibi zorunlu hâllerde, hâkim gerekçesini belirterek bir aydan sonrası için de duruşma günü belirleyebilir ve ikiden fazla duruşma yapabilir (HMK m. 320/3). Tahkikatın bitmesinin ardından hâkim hükmü tefhim eder. Taraflara beyanda bulunmaları için ayrıca süre verilmez.

2.2.5. Tahliye Davası

Kiralanan taşınmazın tahliyesi davasında davacı kiraya veren, dava harç ve giderlerini ödeyerek dava dilekçesini görevli ve yetkili mahkemeye verir. Dava dilekçesinde tahliye nedenini ve delilleri belirterek taşınmazın tahliyesini talep eder. Mahkeme dava şartlarını resen inceler. Dava açma süresinin geçmesi gibi dava şartlarının eksikliğinde davayı usulden reddeder. Dava şartları tamam ise dava dilekçesini davalı kiracıya tebliğ edilir. Kiracı bu tarihten itibaren 2 hafta içerisinde cevap dilekçesini vermelidir. Şayet yetki itirazı varsa bunu da cevap dilekçesinde belirtmelidir. Aksi halde yetkisiz mahkeme yetkili duruma gelir. Kiracının cevap dilekçesi hazırlaması için iki hafta yeterli değilse mahkemeye başvurarak ek süre isteyebilir. Mahkeme uygun görürse iki haftayı aşmamak kaydıyla ek süre verebilir.

Davalı kiracı cevap dilekçesini verdikten sonra iddia ve savunmanın genişletilmesi ve değiştirilmesi yasağı başlar. Mahkeme dava dilekçesi ve cevap dilekçesini inceler. Yeterli görüldüğü takdirde duruşmaya gerek olmadan dosya üzerinden karar verir. Hâkim, dosyayı yeterli görmediği durumda tarafları duruşmaya davet eder ve beyanlarını alır.

Mahkeme davacı kiraya vereni haklı bulduğu durumda kiracının taşınmazı tahliye etmesine karar verir. Kiracı haklı bulunduğu anda ise tahliye istemini reddeder. Yargılama giderleri haksız çıkan tarafa yükletilir. Mahkeme tarafından davacı ya da davalı kötü niyetli bulunursa, beş yüz Türk Lirasından beş bin Türk Lirasına kadar disiplin para cezası ile mahkûm edilebilir (HMK m. 329/2).

2.3. KANUN YOLLARINA BAŞVURU

Davacı kiraya veren, kiracıya karşı açtığı tahliye davası sonucunda hâkim ya kiracının taşınmazı tahliye etmesine karar verecektir ya da davanın reddine karar verecektir. Hâkim kiralananın tahliyesine karar verdiğinde kiracı, tahliye isteminin reddine karar verdiğinde ise kiraya veren kanun yollarına başvurarak kararın düzeltilmesini isteme hakkına sahiptir. Kanun yolları istinaf yolu ile temyiz yoludur.

2.3.1. İstinaf Yolu

Kiracı ya da kiraya veren, sulh hukuk mahkemesinin tahliye davası için verdiği karara karşı istinaf yoluna giderek kararın düzeltilmesini isteme hakkına sahiptirler. Tahliye karar verilmişse davalı kiracı, tahliyenin reddine karar verilmişse de davacı kiraya veren öncelikle istinaf yoluna gidecektir.

İstinaf mahkemesi bölge adliye mahkemelerinde görülür. İstinaf yoluna gidebilmek için sulh hukuk mahkemesinin verdiği kararın tebliğ veya tefhiminden itibaren iki hafta içerisinde taraflardan birinin kararı veren mahkemeye başvurması gerekmektedir. Dilekçe yazarak başvurabilecekleri gibi mahkeme kalemine taleplerini yazdırarak da istinaf başvurusu yapabilirler.

İki hafta içerisinde başvuru yapıldıktan sonra tahliye davası dosyası yetkili ve görevli bölge adliye mahkemesine gidecektir. Bölge adliye mahkemesi öncelikle dosya üzerinden inceleme yapar. Süresinde yapılmayan başvurular reddedilir. Dosya usul ve esas bakımından incelendikten sonra gerekli görülürse duruşma yapılır.

Tahkikat sonucunda birinci derece mahkemenin kararı onaylanırsa davanın esastan reddine karar verilir. Ancak birinci derece mahkemenin kararı hatalı bulunursa dosyanın yeniden görölmek üzere birinci derece mahkemeye gönderilmesine karar verilir.

2.3.2. Temyiz Yolu

Davalı veya davacı bölge adliye mahkemesinin verdiği karara karşı Yargıtay'da temyiz yoluna gidebilir. Bunun için taraflardan birinin Bölge Adliye Mahkemesi'nin verdiği kararın tebliğ veya tefhiminden itibaren bir ay içerisinde kararı veren mahkemeye dilekçe ile başvurarak ya da mahkeme kaleminde başvurusunu tutanağa geçirerek temyiz yoluna gidebilirler.

Temyiz başvurusu süresinde yapılmadığında reddedilir. Süresinde yapıldığında, harç ve giderler ödendiğinde dosya Yargıtay'a intikal eder. Yargıtay dosya üzerinde inceleme yapar. Süresinde yapılmamış başvuruları reddeder. Harçlar eksik ise eksikliğin giderilmesi için bir haftalık süre verir. Başvuruyu yapan bir hafta içerisinde eksikliği gidermezse dosya reddedilir.

Yargıtay davayı kabul ettikten sonra bölge adliye mahkemesinin verdiği kararı yerinde görürse onama kararı verir. Yerinde görmez ve yeniden yargılanmasına gerek görürse kararı bozar. Kararı yerinde görmeyip yeniden yargılama yapılmasına gerek görmezse de bu durumda kararı düzelterek onama kararı verir.

Bölge Adliye mahkemesi Yargıtay kararına uyabilir ya da direnebilir. Yargıtay kararına direndiği takdirde dosya Yargıtay Hukuk Genel Kuruluna temyiz edilir ve nihai kararı Yargıtay Hukuk Genel Kurulu verir. Bu aşamada ya tahliye kararı verilir ya da tahliyenin isteminin reddine karar verilir. Şayet tahliye kararı verilirse kiracı gayrimenkulü tahliye etmek zorunda kalacaktır.

2.3.3. Tahliye Kararının Kesinleşmesi

Sulh hukuk mahkemesinin kiralananın taşınmazın tahliyesine karar vermesi üzerine karar hemen kesinleşmez. Kiracının kanun yollarına başvurma hakkı vardır. Kiracı iki hafta içerisinde kararı istinafa götürmediği takdirde karar kesinleşir.

Kiracı kararı istinafa götürdükten sonra istinaf mahkemesinden de tahliye kararı çıktıktan sonra 1 ay içerisinde temyizde gitmezse karar kesinleşecektir.

Kiracı süresinde temyizde gittiğinde karar kesinleşmez. Yargıtay'da yürütülecek temyiz aşamasının sonunda karar kesinleşir.

Tahliye kararının kesinleşmesi üzerine kiracının taşınmazı otuz gün içerisinde tahliye etmesi gerekir. Şayet kiracı taşınmazı süresinde tahliye etmezse kiraya veren bireysel hak arama yoluna giderek taşınmazı zorla boşaltamaz. Kiraya verenin kesinleşmiş ilamı icra dairesine vererek ilamlı icra yoluna gitmesi gerekecektir. Bu süreçten sonra ilamlı icra prosedürü işleyecektir.

Üçüncü Bölüm

MAHKEME KARARININ İCRASI

3.1. GENEL BİLGİLER

Davacı kiraya verenin davalı kiracı hakkında sulh hukuk mahkemesinde açtığı kiralanan taşınmazın tahliye davası davacının lehine sonuçlanıp mahkeme kiralanan taşınmazın tahliyesine karar verdiğinde, kararın kesinleşmesinden itibaren 30 gün içerisinde kiracı taşınmazın tahliye etmelidir. Kiracı 30 gün içinde tahliye etmezse kiraya veren mahkeme kararıyla beraber ilamlı icra yoluna başvurarak kiracıyı cebri icra zoruyla taşınmazdan çıkarabilir.

3.2. İLAMLI İCRA

3.2.1. Genel Bilgiler

İlamsız icra, alacaklının alacağı için doğrudan icra dairesine başvurarak alacağına kavuşmak için izlediği yoldur. Kiralanan taşınmazın ilamsız icra yoluyla tahliyesi dışındaki ilamsız icra yolları para ve teminat alacakları için başvuru icra yoludur.

İlamlı icra yolunda ise alacaklı icra dairesine başvurmadan doğrudan mahkemeye başvurur. Mahkeme davacı alacaklıyı haklı bulduğunda yargılama sonucunda onun lehine karar verir. Alacaklı da bu mahkeme kararını yanı ilamı icra dairesine vererek kararın icrasını sağlar.

İlamlı icra yoluna başvurabilmek için alacaklının elinde bir ilam ya da kanunda belirtilen ilam niteliğindeki belgelerden birinin olması gerekir. Hukuk mahkemelerinin eda hükümleri ilamlı icranın konusudur. “Bunun dışında;

- Ceza mahkemeleri hükümlerinin yargılama giderleri kısımları (CMK m. 324),
- İdari yargıda tam yargı davalarındaki ilamlar (İYUK m. 28),
- Sayıştay ilamları (SayK. M. 53),
- Hakem kararları (HMK m. 439),
- Mecburi Tahkim Kanunu’na göre verilen kararlar (3533 s.K. m. 7),
- Tenfiz kararı verilmiş, yabancı mahkeme ve hakem kararları (MÖHUK m. 57/1, 61/2)

- Özel kanunlarında açıkça ilam olduğu belirtilen belgeler bu kapsamdadır” (Pekcanitez, vd. 2018, s. 212).

İcra İflas Kanunu’nun 38. Maddesinde ilam niteliğinde olan belgeler belirtilmiştir. İlam niteliğindeki belgeler şunlardır;

- Mahkeme huzurunda yapılan sulhler
- Mahkeme huzurunda yapılan kabuller ve icrai nitelikte feragatler
- Kayıtsız şartsız para borcu ikrarını içeren düzenleme şeklindeki noter senetleri,
- İstinaf ve temyiz kefaletnameleri
- İcra dairesindeki kefaletnameler,
- Özel kanunlarına göre ilam niteliğinde sayılan belgeler.

Sulh hukuk mahkemesinin verdiği karar bir ilam olduğundan bu kararlar beraber ilamlı icra yoluna başvurulabilecektir.

İcra hukukunda alacaklı ve borçlu vardır. Bu durumda kiraya veren alacaklı, kiracı ise borçludur.

3.2.2. Hükümün Kesinleşmesinden Önce İlamlı İcraya Başvurulması

Alacaklının mahkeme kararı için ilamlı icraya başvurması için kural olarak hükmün kesinleşmesi gerekli değildir. Hüküm kesinleşmeden ilamlı icraya başvurulamayacak durumlar kanunda sayılmıştır. Bunlardan bazıları;

- Taşınmaz malın aynından doğan uyuşmazlıklarda mahkeme kararı,
- Kişiler ve aile hukukuna ilişkin mahkeme kararları,
- Sayıştay ilamları,
- Menfi tespit ilamı,
- Bayrağına ve sicile kayıtlı olup olmadığına bakılmaksızın bütün gemilere ve bunlarla ilgili haklara ilişkin kararlardır.

Sulh hukuk mahkemesi tarafından verilen tahliye kararı bunlar arasında olmayıp, karar kesinleşmeden de ilamlı icra yoluna başvurulabilir.

3.2.3. İcranın Durdurulması

Kesinleşmeden icra işlemleri başlatılabilecek ilamlar için ilamlı icraya başvurduktan sonra ilam için kanun yollarına başvurulması ilamlı icrayı durdurmaz.

İlamlı icranın durdurulması için borçlunun teminat karşılığında bölge adliye mahkemesinden ya da Yargıtay'dan icranın durdurulması kararı almalıdır. İcranın durdurulması için borçlunun izleyeceği yol aşağıdaki gibidir.

- Borçlu öncelikle ilam için kanun yollarına gitmiş olmalıdır. İstinaf için bölge adliye mahkemesi, temyiz için Yargıtay görevli mahkemelerdir. Borçlu kanun yoluna başvurduktan sonra bu mahkemelerden icranın durdurulmasını talep edecektir.

- Borçlu bölge adliye mahkemesi ya da Yargıtay'dan icranın durdurulmasını talep ettikten sonra talep ettiğine dair bir belge ile icra dairesine başvurup karar sonuçlanıncaya kadar kendisine süre verilmesini istemelidir. İcra müdürü, alacağın tamamının teminat gösterilmesi karşılığında borçluya karar verinceye kadar süre verir. Bu süre içerisinde icra işlemleri ilerlemez.

- Borçlunun gösterdiği teminat, ilamda belirtilen olmayıp başka bir şey ise bunun teminat olarak kabul edildiğine dair icra mahkemesinin karar vermesi gerekir.

- Süre içerisinde bölge adliye mahkemesi ya da Yargıtay'dan bir karar çıkmazsa icra müdürü yeniden ek süre verebilir. Mahkemeler dosya üzerinden inceleme yaparak acele bir şekilde karar verirler. Başvuru yapılan mercii, başvuruyu haksız görürse reddeder. Şayet başvuru onaylanırsa kanun yolu incelemesi sonuna kadar icra işlemleri durdurulur.

- Temyiz incelemesi sonucunda Yargıtay kararı onarsa ilamlı icra işlemleri kaldığı yerden devam edecektir.

3.2.4. İcranın İadesi

Kesinleşmeden icraya konulabilecek ilamlar için kanun yollarına başvurulduktan sonra icranın durdurulması kararı verilmediğinde, kanun yolu süreci daha devam ederken icra işlemleri sona erebilir. Para alacağıysa alacak alacaklıya ödenmiş olabilir ya da taşınmaz teslimi veya tahliyesi ise taşınmaz teslim edilmiş ya da tahliye edilmiş olabilir.

Kanun yolu süreci sonucunda ilam onanırsa bir sorun kalmaz. Ancak karar bozulursa ve borçlu aleyhine bir karar verilirse ortaya sorun çıkacaktır. Böyle bir durumda alacaklı aldığı alacağı geri vermekle yükümlüdür. Durum icradan önceki duruma döndürülmelidir. Bu icranın iadesidir. Tamamen aynı hale getirme her zaman

mümkün olmayabilir. Üçüncü kişilerin bu süre zarfında iyi niyetle kazandıkları haklar korunur. İcranın iadesi için ek bir karar alınması gerekmez.

3.3. TAŞINMAZIN TAHLİYESİ İÇİN İLAMLI İCRA

3.3.1. Takip Talebi

Elinde bir ilam ya da ilam niteliğinde belge olan alacaklı, ilamlı icra yoluna başvurabilir.

İlamlı icra yoluna başvuracak olan alacaklı Türkiye’de istediği icra dairesine başvurabilir. Hem ilam hem de ilam niteliğindeki belgelerde bu geçerlidir. İlamsız icradaki yetki kuralları ilamlı icrada geçerli değildir.

Taşınmazın tahliyesi için kiraya veren elindeki tahliye kararını dilediği icra dairesine vererek ilamlı icraya başvurabilecektir. Takip talebi doldurulurken tahliye kararı olan ilamın numarası, tarihi, özeti takip talebine yazılır ve ilamın kendisi de takip talebiyle beraber icra dairene verilir.

3.3.2. İcra Emri

Alacaklı kiraya veren, takip talebini usulüne uygun doldurup ilamla beraber icra dairesine verdikten sonra icra müdürü verilen belgenin ilam olup olmadığını resen inceler. Verilen belgenin ilam olduğu anlaşıldığında icra müdürü borçlu kiracıya göndermek üzere bir icra emri gönderir.

İcra emrinde neler olacağı İİK m. 24’te düzenlenmiştir. Buna göre alacaklı ve borçlunun ve varsa kanuni temsilcilerinin isim ve soy isimleri, ilamı veren mahkemenin adı, ilamın konusunun ne olduğu (taşınmaz tahliyesi), tarihi, numarası belirtilir. İcra mahkemesi ya da istinaf veya temyiz mercilerinden icranın durdurulması veya geri bırakılmasına dair karar getirilmediği sürece icra işlemlerinin devam edileceği ihtar edilir. Borçlu icra emrine uymazsa, taşınmazı süresinde tahliye etmezse zorla tahliye edileceği ihtar edilir. Borçlunun taşınmazı tahliye etmek için süresi yedi gündür.

Borçlunun ilamlı icraya itiraz etme hakkı yoktur.

3.3.3. Taşınmazın Tahliyesi İçin İcranın Durdurulması

Birinci derece mahkemenin vermiş olduğu tahliye kararının ardından kiraya veren, karar kesinleşmeden önce ilamı icraya koyabilir. İlamlı icra yoluna başvurduktan sonra borçlu kanun yollarına başvurabilir.

Kiracının kanun yollarına başvurması ilamlı icrayı durdurmayacaktır. Bu nedenle borçlu başvurmuş olduğu kanun yolu merciinden icranın durdurulması kararı verilmesini talep etmelidir. Talepte bulunduktan sonra talep ettiğine dair belgeyle icra dairesine başvurarak talep sonuçlanıncaya kadar kendisine süre verilmesini talep eder.

İcra müdürü teminat karşılığında başvuru sonuçlanıncaya kadar kiracıya süre verir. Süre içerisinde başvuru yapılan merciiden karar çıkmazsa icra müdürü yeniden süre verebilir. Kiralanan taşınmazlar için teminat olarak 3 aylık kira bedeli ödenir. Süre sonucunda icranın durdurulması kararı verilirse icra işlemleri kanun yolu işlemleri sonuçlanıncaya kadar durdurulacaktır. Ancak reddedilirse ilamlı icra kaldığı yerden devam edecektir.

3.3.4. Taşınmazın Tahliyesi İçin İcranın Geri Bırakılması

Borçlu icra emrinin kendisine tebliğinden önceki bir dönemde borcun itfa edildiğini icra mahkemesine başvurup ispat ederse icra mahkemesi icranın geri bırakılmasına karar verir.

Kiralanan taşınmazın tahliyesi davasında kiracı icra emrinin tebliğinden önce ilamlın zamanaşımına uğradığını ya da kiraya veren ile yeni bir sözleşme yaptıklarını ispat ederse icranın geri bırakılmasına karar verilebilecektir.

Kiracı icranın geri bırakılmasını sağlayamazsa taşınmazı tahliye etmek zorunda kalacaktır.

3.3.5. Kiracının Taşınmazı Tahliye Etmemesi

Kiralanan taşınmazın tahliyesi davasından sonra mahkemenin tahliyeye karar vermesiyle beraber ilamlın icraya konulmasının ardından borçlunun yapabileceği icranın durdurulması ya da icranın geri bırakılması için başvuru yapmaktır.

Şayet kiracı icranın durdurulması talebinde bulunup reddedilirse icra işlemleri devam edecektir. Elinde icranın geri bırakılmasını sağlayacak bir belge de yoksa taşınmazı tahliye etmek zorunda kalacaktır.

Ancak uygulamada bu her zaman çok kolay olmamaktadır. Bazen kiracılar direnip tahliye etmemekte ısrar ederler. Bu durumda cebri icra zoruyla tahliye edilmeleri sağlanır.

İcra memurları tarafından taşınmaza gidilir borçlu yoksa kapı çilingir vasıtasıyla açılır ve içerdeki eşyalar tahliye edilir. Eşyalar yediemine teslim edilir. Tüm bunlar icra memurları tarafından tutanağa kaydedilir.

Borçlu evde olup zorluk çıkarabilir. Böyle bir durumda kolluk kuvvetlerinden yardım alınır. Eşyaların tahliyesi sağlanır. Taşınmaz kiraya verene teslim edilir.

Tahliye için icra müdürlüklerinden sıra alınması gerekmektedir.

3.4. TAHLİYENİN SONUÇLARI

Kiralanan taşınmaz tahliye edildikten sonra kiraya veren bazı kısıtlamalara tabii olur. Bu kısıtlamalar kanun koyucu tarafından kiracıyı korumak amaçlı, kiraya verenlerin kiracıları haksız yere çıkarmalarını engellemek amacıyla getirilmiş bazı kısıtlamalardır. En önemlisi taşınmazın kiralama yasağıdır.

Taşınmazın kiralama yasağı için süre üç yıldır. Buna uymamanın sonucunda kiracı kiraya verenden zararının tazminini talep edebilecektir.

3.4.1. Kiracıdan Kaynaklı Sebeplerle Taşınmazın Tahliyesi

Taşınmazın tahliyesi için dava açılmasının sebebi kiracı olduğunda tahliyeden sonra kiraya vereni bağlayacak herhangi bir sorumluluk yoktur. Zira kiracı evi kötü kullanmışsa, zarar vermişse ya da kiraladığını zamanında ödememişse bu kendi kusurudur ve kiraya verenin tahliye istemi için haklı bir sebeptir.

Tahliyenin gerçekleşmesinden sonra Kiraya veren evi istediği bir üçüncü kişiye kiralayabilir.

3.4.2. Kiraya Veren'in Taşınmazın Kullanımına İhtiyaç Duyması

Kiraya veren'in ihtiyaç duyması nedeniyle tahliye kiraya verenden kaynaklanan bir tahliye nedenidir. Kiraya veren'in kendisinin ya da kanunda belirtilen yakınlarından birinin barınma ihtiyaı için tahliye davası açıp kiracıyı tahliye etmesinden sonra kiraya veren taşınmazı bu amaç doğrultusunda kullanmakla yükümlüdür.

Kiraya veren tahliyeden itibaren 3 yıl taşınmazı kiraya vereme yasağına tabii olacaktır. Üç yıl boyunca kiraya vermeye kalkırsa tahliye edilen kiracıya kiraya vermek zorunda kalacaktır.

3.4.3. Taşınmaz Yeniden İnşası veya Esaslı Onarım

Taşınmazın yeniden inşa ya da esaslı onarım sebebiyle tahliye edilmesinden sonra taşınmazın bu tadilata konulması gerekir. Tadilat bittikten sonra yeniden kiraya verilecekse öncelikli kiralama hakkı eski kiracınındır.

Kiraya veren eski kiracıya bir yazılı bildirim gönderir. Kiracı Şayet isterse bu süre içerisinde tekrar taşınmaza taşınabilecektir.

Bir aylık süre hak düŐürücü bir süredir. Kiracı bu süre içerisinde bir geri bildirimde bulunmazsa ya da taşınmazsa öncelik hakkından vazgeçmiş sayılacaktır. Kiraya veren bu tarihten sonra taşınmazı dilediğine kiraya verebilecektir.

Taşınmazın inşa ya da esaslı onarıma sokulmaması hakkın kötüye kullanılmasıdır. Kiraya veren yeniden inşa veya esaslı onarım nedeniyle taşınmazı tahliye ettikten sonra taşınmazda onarım yapmazsa üç yıllık kiralama yasağına maruz kalacaktır. Üç yıl içerisinde kiraya verecekse sadece eski kiracıya verebilir. Kiracının eski Şartlarda kiralamayı isteme hakkı vardır.

3.5. KİRALANAN TAŞINMAZ İÇİN DİğER TAHLİYE YOLLARI

Kiralanan taşınmazın dava yolu ile tahliyesi uzun ve meŐakkatli bir yoldur. İlam elde edildikten sonra tahliye kolaylaŐır ama dava süreci yıllarca uzayabilir. Ancak bu uzun süreye alternatif bir tahliye yolu vardır. Bu yol kiralanan taşınmazın ilamsız icra yoluyla tahliyesidir.

Kiralanan taşınmazın dava yolu ile tahliyesine başvurabilmek için baŐvurmak için iki Őart vardır. Birincisi kira bedelinin ödenmemesi ikincisi kiracının tahliye

taahhüdü imzalamasıdır. Bu iki sebep dışında kiralanan taşınmazın tahliyesi için ilamsız icra yoluna başvurulamaz.

3.5.1. Kira Bedelinin Ödenmemesi

Kiracının kira bedelini ödememesi durumunda kiraya veren kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle ilamsız tahliye yoluna başvurarak dava açmaya gerek kalmadan tahliye isteminde bulunabilir.

Kiraya veren takip talebinde ödenmeyen kiralara ödenmesini ve taşınmazın tahliyesini talep eder.

İcra müdürü takip talebini aldıktan sonra bir ödeme emri hazırlayıp gönderir. Borçlu ödeme emrine itiraz etmezse takibin kira alacağına ilişkin kısmı kesinleşir. Bunun üzerine alacaklı kiraya veren, borçlu kiracının mallarına haciz konulmasını icra dairesinden isteyebilir.

Borçlu kiracının itiraz etmemesi ve borcunu da ödememesi üzerinde alacaklı kiraya veren altı ay içerisinde icra mahkemesinden tahliye kararı çıkarabilir.

3.5.2. Kira Süresinin Sona Ermesi Nedeniyle Tahliye

Kiraya verenin ilamsız tahliye yoluna başvurabileceği bir diğer yol da kira süresinin bitmesidir. Ancak bu yola başvurması için kira sözleşmesiyle beraber kiraya verenin elinde tahliye taahhüdünün olması gerekir. Tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinin imzalanma tarihinden sonraki bir tarihte imzalanmış olması gerekir.

Kiraya veren kira süresinin bitiminden sonra kira sözleşmesinin yenilenmesini istemiyorsa sözleşmenin bitmesinden itibaren bir ay içerisinde icra dairesine başvurarak tahliye talebinde bulunması gerekir.

Kiraya verenin tahliye talebinde bulunabilmesi için elinde bir yazılı kira sözleşmesi ve yazılı tahliye taahhütnamesi olması gerekir.

Tahliye talebini alan icra müdürü kiracıya bir tahliye emri gönderir. Tahliye emrini alan borçlunun yedi gün içerisinde itiraz etme hakkı vardır. Yedi gün içerisinde itiraz etmezse takip kesinleşir.

Kiracı yedi gün içerisinde kira sözleşmesi ya da tahliye taahhütnamesindeki imzanın kendisine olmadığına dair itirazda bulunabilir. İmzaya itiraz ettiğinde bunu ayrıca ve açıkça belirtmelidir. Kiracının itirazda bulunmasıyla icra mahkemesi imza incelemesi yapamaz. Kiraya verenin kiracıya karşı sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açması gerekecektir. Bunda yine dava yoluyla tahliye prosedürü işletilecektir.

Kiracı imzaya itiraz etmemişse ve kiraya verenin elindeki sözleşmeler noter onaylıyla itirazın kaldırılması yoluna başvurabilecektir. Kiracı da buna karşılık kendisine süre verildiğini belgeleyen noterce onaylanmış bir belge sunmazsa itirazı kaldırılacak ve takip kesinleşecektir.

Kiracının süresinde itiraz etmemesi ya da itiraz edip de itirazın kaldırılması üzerinde takip kesinleşecek ve kiracının kiralanan taşınmazı tahliye etmesi gerekecektir. Kiracının taşınmazı tahliye etmesi için kendisine 15 günlük süre verilir. Bu süre içerisinde tahliye etmezse cebri icra zoruyla zorla tahliye edilir.

3.6. TAŞINMAZDA BİR ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN BULUNMASI

Tahliye kararı verilen taşınmazda kiracıyla beraber üçüncü bir kişi de bulunabilir. Tahliye esnasında bu kişi orda bulunmasını haklı gösterecek bir belge göstermezse derhal icra memurları tarafından tahliye edilir.

Ancak üçüncü kişi eski bir tarihten beri haklı bir sebeple orada oturduğunu beyan edebilir. İcra memurları bu beyanı araştırırlar. Yaptıkları tahkikat sonucunda beyanın doğruluğu anlaşılırsa bu durum icra memurları tarafından üç gün içerisinde icra mahkemesine bildirilir.

İcra mahkemesi tarafları çağırarak dinler. Tarafları dinledikten sonra haklılık sebeplerine göre derhal tahliyeyi emredebileceği gibi taraflardan birinin genel mahkemede dava açmasına da karar verebilir.

Bu süre içerisinde kendisine dava açması bildirilen taraf genel mahkemede dava açarsa, mahkeme sonucuna göre işlem yapılacaktır. Ancak kendisine dava açması bildirilmesine rağmen dava açmayan taraf iddiasından vazgeçmiş sayılır. Bu taraf kiraya veren ise, üçüncü kişi haklı çıkar ve taşınmazdan tahliye edilemez. Bu kişi üçüncü kişi olursa ise iddiasından vazgeçmiş sayılır ve taşınmazdan tahliye edilir.

Kiracıyla beraber taşınmazda oturan borçlunun altsoyu, üst soyu, ikinci dereceye kadar kan hısımları, eşi, kayın hısımları, iş ortakları ve kiracıya tebaan taşınmazda oturdukları tespit edilen diğer kişiler üçüncü kişi sayılmazlar. Buna göre bu kişiler borçlu ile beraber tahliye edilirler. Üçüncü kişi, alt kiralamaya uygun bir taşınmazda alt kira sözleşmesi yapmış olan bir kişi olabilir.

SONUÇ

Kiralanan taşınmazın tahliyesi milyonlarca kiracı ve kiracıyı ilgilendiren kanunlarla düzenlenmiş bir konudur. Kiralanan taşınmazın tahliyesi için iki farklı yol vardır. Birincisi kiralanan taşınmazın ilamsız tahliyesi ikincisi ise kiralanan taşınmazın dava yolu ile tahliyesidir.

İlamsız tahliye çabuk işleyen ama kesin bir yol değildir. Sınırlı nedene dayanır. Ancak dava yolu ile tahliye kesin sonuç verir. Ancak uzun zaman aldığı için dava yolu ile tahliye pek tercih edilen bir yol değildir.

Kiralanan taşınmazın dava yolu ile tahliyesi için geçerli bir sebep olmak zorundadır. Bu sebep kiracıdan ya da kiraya verenden kaynaklanabilir. Hangi sebeplerle dava açılacağı Türk Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı kanunda düzenlenmiştir. Bu sebepler kiracının tahliye taahhünamesi imzalaması, kiraya verenin taşınmazı kullanma ihtiyacı, taşınmazı yeniden inşası veya esaslı onarımı, kiracının kira bedelini zamanında ödememesi, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içerisinde oturabileceği konutunun bulunmasıdır. Davayı kiraya veren açar.

Kiraya veren davayı ilk derece mahkemesi olan sulh hukuk mahkemesinde açar. Dava basit yargılama usulü ile görülür. Hâkim dosya üzerinden karar verebilirse dosya üzerinden davayı sonuçlandırır. Gerek görürse tarafları duruşmaya çağırarak dinler.

Tahliye kararı verilmesi veya tahliye isteminin reddiyle sonuçlanan dava sonucunda taraflar kanun yollarına başvurabilirler. Tahliyenin reddinden sonra kiraya veren kanun yollarına başvurur. Karar üst mahkemede onaylanırsa ilamlı icraya o zaman başvurabilir. Ancak reddedilirse yeni bir sebep ya da delil olmadıkça aynı sebepten ötürü aynı yıl yeniden tahliye davası açamaz.

İlk derece mahkemenin tahliye kararı vermesiyle beraber Bu karar için kanun yollarına başvurulsa bile kiraya veren karar kesinleşmeden önce kararın ilamlı icrası yoluna başvurabilir. Kiracının buna karşı yapabileceği şey icranın durdurulması yoluna gitmektir.

İcranın durdurulması, kiracının başvurduğu kanun yolu merciinden talep edeceği bir önlemedir. İstinafa başvurduğunda bölge adliye mahkemesinden, temyize gittiğinde Yargıtay'dan talep edilir. İcranın durdurulması talebi reddedilirse ilamlı icra devam eder.

İcranın durdurulması talebi onaylanırsa kanun yolu süreçleri sonuçlanıncaya kadar ilamlı icra durur. Kiracının bunun için icra dairesine teminat vermesi gerekir. Bu da üç aylık kira bedelidir.

Kiracı birinci derece mahkemenin verdiği karar sonrası istinaf yoluna gider. İstinaf yolunda tahliye kararı çıkarsa ve bunun yanlış olduğunu düşünürse temyiz merci olan Yargıtay'a başvurur. Yargıtay'ın kararı onamasıyla durmuş olan ilamsız icra süresi devam eder.

İcra dairesi bir icra emri göndererek kiralanan taşınmazın tahliyesini ister. Yedi gün içerisinde kiracı taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Bu süre içerisinde taşınmazı tahliye etmemesi durumunda zorla tahliye ettirilir. Taşınmazda yoksa kapı çilingir vasıtasıyla açılarak eşyalar tahliye edilir ve yediemine bırakılır. Kiracıyla beraber taşınmazda bulunan altsoyu, üst soyu, ikinci dereceye kadar kan hısımları, eşi, kayın hısımları, iş ortakları ve kiracıya tebaan taşınmazda oturdukları tespit edilen diğer kişiler tahliye edilirler.

Kiralanan taşınmazda bir üçüncü kişi varsa ve tahliye edilenden kiracıdan bağımsız olarak orada haklı işgalde bulunduğunu beyan ederse bu durum icra memurları tarafından araştırılır ve doğruluğu teyit edilince icra mahkemesine bildirilir.

İcra mahkemesi üçüncü kişiyi ve kiraya vereni çağırarak tarafları dinler. Durumdan kendisi bir kanaat getirirse ya üçüncü kişinin tahliyesine karar verir ya da taraflardan birinin genel mahkemede dava açmasına karar verir. Kendisine dava açması bildirilen taraf dava açmazsa iddiasından vazgeçmiş sayılır.

Kiralanan taşınmazın tahliyesi, bazı tahliye sebeplerinden dolayı kiraya veren açısından ek sonuçlar doğurur. Kiraya veren ihtiyaç sebebiyle ya da yeniden inşa veya esaslı onarım nedeniyle tahliye davası açıp kiracı tahliye ettirildiğinde sebebi uygulamakla yükümlüdür.

Kiraya veren tahliye sebebine uymadığında, yani ihtiyaç sebebiyle tahliyede ihtiyacını giderip orda kendisi veya sebepte belirttiği yakını oturmadığında; yeniden inşa veya esaslı onarım nedeniyle tahliyede ise yeniden inşa edilmediğinde 3 yıl boyunca taşınmazı başkasına kiralayamaz.

Yeniden inşa sebebiyle tahliye yapıp, inşa bittiğinde kiraya vereceği zamanda öncelik hakkı eski kiracındır. Kiraya veren bir yazılı bildiri göndererek dilerse taşınmazı yeniden kiralayabileceğini bildirmelidir. Kiracı bu durumda 30 günlük süre içerisinde taşınabilir. 30 günlük süre geçerse ve kiracı sessiz kalırsa yeniden kiralama hakkı sona erer. Kiraya veren dilediğine kiraya verebilecektir.

YARARLANILAN KAYNAKLAR

- Ceran, Mithat. **Kira Sözleşmeleri Tahliye Davaları**, <https://www.istesob.org.tr/>. (erişim tarihi: 02.03.2019)
- Daşgöl, Ekrem Ali. **Kira Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Taşınmazların İlamsız İcra Yolu İle Tahliyesi**, <http://www.ankarabarusu.org.tr/>. (erişim tarihi: 01.03.2019)
- **Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun**, www.mevzuat.gov.tr, (erişim tarihi: 14.04.2019)
- İpek, Eyüp. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler**, TBB Dergisi, 2012. <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2012-102-1213> (Erişim Tarihi: 26.03.2019)
- Keleş, Şanver. **Kiralanan Taşınmazın İlamsız Tahliyesi**, Turhan Kitabevi, Ankara, 2009.
- Pekcanitez, Hakan, Hakan; Atalay, Oğuz ve Özkes, Muhammet. **Medeni Usul Hukuku Genel Bilgiler**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017
- Pekcanitez, Hakan; Atalay, Oğuz ve Özkes, Muhammet. **Hukuk Muhakemeleri Kanunu**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017
- Pekcanitez, Hakan; Atalay, Oğuz ve Özkes, Muhammet. **İcra İflâs Hukuku Temel Bilgiler**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017
- Ruhi, Ahmet Cemal. **Kira Hukuku**, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2011.
- Utku, Saruhan. **Yeniden Kiralama Yasası**, <https://www.academia.edu/>, (erişim tarihi: 04.05.2019).