

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI  
KAPSAMINDAKİ TAŞINMAZLARIN KİRA  
BEDELİNİN ÖDENMEMESİ NEDENİYLE İLAMSIZ  
İCRA YOLUYLA TAHLİYESİNDE KİRA  
SÖZLEŞMESİNE İTİRAZ VE KALDIRILMASI (İİK m.  
269/b)**

*Arş. Gör. Osman DURAN\**

**ÖZET:**

Kira bedelini ödemeyen kiracısını kiralananandan çıkarmak isteyen kiraya verene, Türk Borçlar Kanunu'nun yanı sıra İcra ve İflas Kanunu imkânlar sunmaktadır. Bunlardan birisi kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle ilamsız icra yoludur. Çalışmamızda sadece konut ve çatılı işyeri kiralaları kapsamındaki taşınmazların kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle ilamsız icra yoluyla tahliyesi ele alınacaktır. Ancak burada sadece kira sözleşmesine itiraz ve kaldırılması ele alınacaktır.

**Anahtar Kelimeler:** Konut ve çatılı işyeri kiralaları, ilamsız tahliye, kira bedelinin ödenmemesi, kira sözleşmesi.

---

\* Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Usul ve İcra-İflas Hukuku Anabilim Dalı, e-mail: osmanndurann@gmail.com  
Makale Geliş Tarihi: 20.06.2017  
Makale Kabul Tarihi: 10.04.2018

**ABSTRACT:**

In addition to the Turkish Code of Obligations, the Enforcement and Bankruptcy Code provides opportunities for the lessor who wants to release the renter who does not pay the rent from the leased property. One of these is the proceeding without judgement way because the rent price is not paid. In our work we will be dealing with only in eviction of immovable without judgment due to delinquency of rent in the scope of housing and roofed workplace rentals. However here will be dealt with only objection to contract of rent and abolition of objection.

**Keywords:** Immovable as part of housing and roofed workplace rentals, release without judgment, nonpayment of rent, contract of rent.

## GİRİŞ

2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu<sup>1</sup>, kiralar hakkında bazı özel hükümler ihtiva etmektedir (İİK m. 269-276). Bu hükümlerin en önemlisi, şüphesiz kiralanan taşınmazların tahliyesi hakkında olanlardır (İİK m. 269 vd.)<sup>2</sup>.

İİK m. 269 vd. maddelerinde düzenlenmiş olan tahliye, alınmış bir mahkeme ilamına dayanmadığından burada bir ilamsız icra yolu söz konusudur<sup>3</sup>. İlamsız icra takibinin konusunu; kural olarak bir paranın ödenmesi veya teminatın verilmesi (İİK m. 42) oluşturduğu halde, kiralanan taşınmazın tahliyesi bu kuralın bir istisnası niteliğindedir<sup>4</sup>.

Kanuna göre; taşınmazların ilamsız icra yolu ile tahliyesi iki sebebe dayanarak mümkündür: İlki kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle tahliye (İİK m. 269-269/d), ikincisi yazılı sözleşme ile kiralanan taşınmazın kira süresinin bitiminde tahliyesidir (İİK m. 272-276)<sup>5</sup>. Buradaki tahliye sadece taşınmazlar hak-

<sup>1</sup> Kabul Tarihi: 09.06.1932, RG, T. 19.06.1932, S. 2128.

<sup>2</sup> **Baki Kuru**, İcra ve İflas Hukuku Cilt I İcra Hukuku, Ankara 1965, s. 339. İcra ve İflas Kanunu'nun 269 ve devamı maddelerinde, kiralanan taşınmazın tahliyesine ve kiraya verenin kiraya verdiği yere kiracı tarafından getirilmiş olan eşyalar üzerinde Türk Borçlar Kanunu'na göre haiz olduğu hapis hakkını korumasına ve kullanılmasına dair hükümler konmuştur. Bu hükümlerin bir kısmı Türk Borçlar Kanunu hükümlerinin teyidi ve tatbidir (**Mustafa Reşit Belgesay**, İcra ve İflas Hukuku, İkinci Cilt İflas, İstanbul 1946, s. 105).

<sup>3</sup> **Kuru**, Cilt I İcra Hukuku, s. 339; **Baki Kuru**, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku, Legal Yayıncılık, İstanbul 2016, s. 355; **Necmeddin N. Berkin**, İflas Hukuku, İstanbul 1970, s. 479.

<sup>4</sup> **İlhan Postacıoğlu**, İcra Hukuku Esasları, 4. Baskı, İstanbul 1982, s. 593; **Kuru**, Cilt I İcra Hukuku, s. 339; **Saim Üstündağ**, İcra Hukukunun Esasları, 8. Bası, İstanbul 2004, s. 339-340; **Baki Kuru**, İcra ve İflas Hukuku, Cilt 2, İstanbul 1990, s. 1801; **Baki Kuru**, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Baskı, Adalet Yayınları, Ankara 2013, s. 816; **Hakan Pekantez/Oğuz Atalay/ Meral Sungurtekin Özkan/ Muhammet Özkes**, İcra ve İflas Hukuku, 10. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2012, s. 425-426; **Baki Kuru/ Ramazan Arslan/ Ejder Yılmaz**, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 26. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2012, s. 35-36, 370; **Şanver Keleş**, Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi, Turhan Kitabevi, Ankara 2009, s. 5; **Kuru**, İstinaf Sistemine Göre, s. 355; **Ömer Ulukapı**, İcra ve İflas Hukuku, Mimosza Yayınları, Konya 2015, s. 223; **Mehmet Kamil Yıldırım/ Nevhis Deren-Yıldırım**, İcra ve İflas Hukuku, 6. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2015, s. 291; **Abdurrahim Karslı**, İcra Hukuku Ders Kitabı, Alternatif Yayıncılık, İstanbul 2010, s. 739.

<sup>5</sup> **Postacıoğlu**, s. 593; **Kuru**, Cilt I İcra Hukuku, s. 339; **Üstündağ**, s. 340; **Kuru**, Cilt 2, s. 1802; **Kuru**, El Kitabı, s. 816; **Pekantez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özkes**, s. 426;

kındadır<sup>6</sup>. Konut ve çatılı işyeri kiralari<sup>7</sup> ise ülkemizde uygulaması en çok olan kira ilişkilerinden birisidir. Bu yüzden de bu kira ilişkisinde kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle ilamsız tahliye de sık karşılaşılan bir durumdur.

Diğer takip yollarında olduğu gibi kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesi de çeşitli aşamalardan oluşmaktadır. Bu ilamsız tahliye yolunda icra takibi aşamaları; takip talebi, ödeme emri, ödeme emrine itiraz, itirazın kaldırılması ve tahliyedir (haciz ve tahliye). Bu takip yolunda genel hacizden farklı şekilde, takibin kesinleşmesinden sonra, para alacağının tahsili amacıyla yürütülen hacze paralel olarak ayrıca tahliye prosedürü de işletilir<sup>8</sup>. Çalışmamızın konusunu sadece kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle kiralanan taşınmazın ilamsız tahliyesi (İİK m. 269-269/d) oluşturmaktadır. Ancak burada da bu taki-

---

**Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 114, 370; **Hasan Erdoğan**, Tahliye Davaları, Adalet Yayınevi, Ankara 2002, s. 1219; **Kuru**, İstinaf Sistemine Göre, s. 355; **Timuçin Muşul**, İcra ve İflas Hukuku Esasları, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2015, s. 613, 616; **Yıldırım/ Deren-Yıldırım**, s. 291; **Karslı**, s. 739; **Berkin**, İflas Hukuku, s. 479. Kiralanan taşınmazların tahliyesi için, Türk Borçlar Kanunu hükümlerine göre birden fazla sebebe dayanarak dava açmak mümkünken, ilamsız takip yoluna başvurulması sadece bu iki durum için söz konusudur (**Pekcantez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes**, s. 426).

<sup>6</sup> **Kuru**, Cilt 2, s. 1801, dipnot 2; **Kuru**, Cilt I İcra Hukuku, s. 339, dipnot 2; **Pekcantez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes**, s. 426; **Keleş**, s. 86; **Nihal Ural Çınar**, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul 2014, s. 333; **Erdoğan**, s. 1219; **Talih Uyar/ Alper Uyar/ Cüneyt Uyar**, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, 3. Baskı, C. 3, Bilge Yayınevi, Ankara 2014, s. 4149. "269. maddeye tevfikan banka kasasının tahliyesine karar verilemez. Çünkü 269. madde gayrimenkullerin tahliyesine dairdir.", YİİD, 31.12.1963 T., 13940 E., 13995 K. (**Kuru**, Cilt I İcra Hukuku, s. 339, dipnot 2; **Kuru**, Cilt 2, s. 1801, dipnot 2). Kira sözleşmesine dayalı bir hukuki ilişki varsa, bu takip yoluna başvurmak için, taşınmazın Türk Borçlar Kanunu hükümlerine göre kiralanıp kiralanmadığının bir önemi yoktur. Ancak takip yapılırken taşınmazın tabi olduğu Kanun'un özellikleri ve bu konuda aranan özel şartlar dikkate alınır (**Pekcantez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes**, s. 426).

<sup>7</sup> Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesi hakkında ayrıntılı bilgiler için bakınız: **Murat Doğan**, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011, s. 1 vd. 2011 yılı Türkiye İstatistik Kurumu'nun Nüfus ve Konut Araştırmasındaki verilere göre: Ülkemizdeki hane sayısı 19.481.678' dir ve hane halklarının %67,3'ü kendi konutunda oturmaktadır İkamet ettikleri konutta kiracı olan hane halklarının oranı %23,8; lojmanda oturan hane halklarının oranı %1,5, oturdukları konutun sahibi olmayan fakat kira da ödemeyen hane halklarının oranı ise %7,3'dür (Türkiye İstatistik Kurumu, Nüfus ve Konut Araştırması 2011, Ankara 2013, s. 35, 233).

<sup>8</sup> **Pekcantez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes**, s. 427.



bin tüm aşamaları incelenmeyecek sadece, İİK m. 269/b<sup>9</sup> hükmünde düzenlenen kiralanan taşınmazların kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle ilamsız icra yoluyla tahliyesinde kira sözleşmesine itiraz ve kaldırılması incelenecektir.

## I. GENEL OLARAK

Kira bedelini ödeme borcu, kiracının asli edim yükümlülüklerindedir (TBK<sup>10</sup> m. 313)<sup>11</sup>. Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür (TBK m. 314). Kiracı (borçlu), kira bedelini ödemezse, alacaklı kiraya veren çeşitli imkânlarla sahiptir<sup>12</sup>. Bu imkânlar esasen Türk Borçlar Kanunu ve İcra ve İflas Kanunu'nda düzenlenmiştir. İcra ve İflas Kanunu tarafından kiraya verene tanınan imkânlardan ilki, alacaklı kiraya veren, borçlusu kiracı aleyhine ilamsız icra yolu ile takibe başvurabilir. Kiraya veren sadece kira bedelinin tahsilini istemekte ve ayrıca tahliye istememekte ise, bu takip İİK m. 42 vd. düzenlenen normal bir ilamsız icra yolu ile takiptir<sup>13</sup>.

<sup>9</sup> İİK m. 269/b: “*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 icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ve ihtar müddeti içinde paranın ödenmemesi sebebiyle kiralananın tahliyesini isteyebilir (f.1). Borçlunun akde ve şartlarına dair mukabil iddia ve def’ilerini aynı kuvvet ve mahiyette belgelerle tevsik etmesi lazımdır (f.2). Akdi reddeden borçlu bu itiraz sebebiyle bağlıdır. İtirazın varit olmadığı tahakkuk ettikten sonra ödeme, takas veya sair bir def’ide bulunamaz (f.3). Takip yukarıda yazılı belgelere istinat etmemesi sebebiyle alacaklı umumi hükümler dairesinde dava açmaya mecbur kalırsa ihtarlı ödeme emri, Borçlar Kanununun 260 ve 288 inci maddelerinde yazılı ihtar yerine geçer (f.4). Kira sözleşmesindeki imzanın inkârından dolayı alacaklı umumi mahkeme de dava açmaya mecbur kalır ve lehine karar alırsa, borçlu ayrıca yüzbin liradan beşyüzbin liraya kadar para cezasına mahkûm edilir (f.5)”.*

<sup>10</sup> 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, Kabul Tarihi: 11.01.2011, RG, T. 04.02.2011, S. 27836.

<sup>11</sup> Bakınız, **Doğan**, s. 16; **Fahrettin Aral/ Hasan Ayrancı**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015, s. 297; **Mustafa Alper Gümüş**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. I, 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s. 288; **Fikret Eren**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2017, s. 350; **Cevdet Yavuz**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Baskı, İstanbul 2014, s. 477; **Burhan Gürdoğan**, İcra Hukuk Dersleri, Ankara 1970, s. 146.

<sup>12</sup> **Üstündağ**, s. 340; **Muşul**, s. 616; **Gürdoğan**, İcra Hukuk Dersleri, s. 146; **Karlı**, s. 739; **Uyar/ Uyar/ Uyar**, s. 4134.

<sup>13</sup> **Postacıoğlu**, s. 594; **Kuru**, Cilt I İcra Hukuku, s. 339-340; **Üstündağ**, s. 341; **Kuru**, Cilt 2, s. 1802-1803; **Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes**, s. 427; **Kuru/ Arslan/ Yıl**

İkinci imkân olarak kiraya veren, kira bedeli hakkında mevcut olan kanuni hapis hakkını<sup>14</sup> da kullanmak isterse, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip talebinde bulunabilir<sup>15</sup>. Ancak kiraya veren, kira parası için yapacağı takipte, hapis hakkını da birlikte kullanarak takipte bulunmak mecburiyetinde değildir. Yine kiraya veren borçlunun şahsına göre, sadece iflas yolu ile takipte de bulunabilir. Bu ihtimallerde kiraya veren, taşınmazın tahliyesini istememektedir. Bu sebeple bu takiplerin bir özelliği mevcut değildir<sup>16</sup>. Bu takiplerde, kiracının tahliyesine karar verilemez<sup>17</sup>.

Türk Borçlar Kanunu da kiraya verene çeşitli imkânlar tanımıştır. Türk Borçlar Kanunu, konut ve çatılı işyeri kiralaları açısından, kira bedelinin ödenmemesine dayalı olarak tahliye konusunu iki farklı maddede düzenlemiştir (TBK m. 315 ve 352/2). Türk Borçlar Kanunu'na göre, konut ve çatılı işleri kiralalarında (TBK m. 315/2), adi kira (TBK m. 315/2) ve ürün kirasında (TBK m. 362/2) kiracı kira bedelini vadesinde ödemezse, kiraya veren; kiracıya kiralının ödenmesi için muayyen bir mehil (konut ve çatılı işyeri kiralalarında 30 gün, adi kirada 10 gün, ürün kirasında 60 gün) tayin ederek, birikmiş olan kiranın bu müddet içinde ödenmemesi halinde bu sürenin sonunda kira akdini feshedeceğini ihtar edebilir. İhtar sonuçsuz kalırsa, verilen sürenin sonunda, ayrıca bir fesih bildirimine gerek olmaksızın sözleşme feshedilmiş olur. Süreden sonra yapılacak ödeme kira sözleşmesinin sona ermiş olması sonucunu ortadan kaldırmaz<sup>18</sup>. Sözleşme sona erdiği için kiracının kiralananı iade etmesi (tahliye

---

maz, s. 370; Keleş, s. 5; Muşul, s. 616; Ulukapı, s. 224; Yıldırım/ Deren-Yıldırım, s. 291; Gürdoğan, İcra Hukuk Dersleri, s. 146; Karşlı, s. 739.

<sup>14</sup> Kira bedelini ödemeyen kiracıya karşı kanun koyucu kiraya veren lehine, kiracının eşyaları üzerinde hapis hakkı tanımıştır (TBK m. 336-338) (Doğan, s. 17).

<sup>15</sup> Kuru/ Arslan/ Yılmaz, s. 370; Üstündağ, s. 341; Muşul, s. 616; Yıldırım/ Deren-Yıldırım, s. 291; Karşlı, s. 739-740. "Borçlunun kira bedellerini ödemiş olmasından dolayı alacaklının mecur dâhilindeki eşya üzerinde hapis hakkını kullanması, mecuru tahliye ettirmesi için 269. maddeye dayanarak takip yapmasını engel teşkil etmez." YİİD, 08.02.1957T., 862E., 1084 K.. (Kuru, Cilt 2, s. 1804, dipnot 6). Ayrıca bakınız: Kuru, Cilt 2, s. 2061, dipnot 21.

<sup>16</sup> Üstündağ, s. 341.

<sup>17</sup> Kuru, Cilt 2, s. 1803; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, s. 427.

<sup>18</sup> Doğan, s. 295.

etmesi) gerekir. Süre tayini icradan ödeme emri göndermek suretiyle yapılmamışsa, örneğin noterden yapılmışsa, kiracı da kendiliğinden iade etmezse, tahliye davası açılmalıdır; icra dairesine başvurularak tahliye istenemez<sup>19</sup>. Kiracı, bu süreler içinde kirayı ödemezse ve kiralananı iade etmezse, kiraya veren kiracı aleyhine sulh hukuk mahkemesinde (HMK m. 4/1-a) bir tahliye davası açabilir<sup>20</sup> ve bu davada ödenmeyen kiralari da isteyebilir<sup>21</sup>. Kiraya veren bu tahliye davasını kazanırsa, mahkemeden alacağı tahliye ilamını icraya koyarak taşınmazın tahliyesini sağlayabilir (İİK m. 26 vd.).

Bu dava, hemen aşağıda inceleyeceğimiz TBK m. 352/2' de öngörülen tahliye davasından farklı olarak<sup>22</sup>, yenilik doğurucu nitelikte olmayıp, açıklayıcı niteliktedir. Çünkü sözleşme, sürenin sonunda kendiliğinden sona ermiştir<sup>23</sup>. Bu dava sözleşmenin sona erdiğinin tespitine ve iadeyi sağlamaya yönelik bir eda davasıdır<sup>24</sup>.

Yine konut ve çatılı işleri kiralarında, adi ve hâsılat kirasından farklı olarak: “*Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan*

<sup>19</sup> **Doğan**, s. 296; **Haluk Tandoğan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2 Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, 5. Tıpkı Basım, İstanbul 1992, s. 219; **A. Nejat Ağacıkoğlu**, “Gayrimenkul Kiralarında Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle Kira Aktinin Sona Ermesi”, ABD, Y. 1975, S. 3, (ss.364-367), s. 365-366; **Yavuz**, s. 517; **Keleş**, s. 101. Belgesay aksi görüştedir (**Belgesay**, İflas, s. 106).

<sup>20</sup> İhtarnamedeki süre dolduktan sonra dava açmak hakkı bir süre ile sınırlı değildir (**Tandoğan**, s. 219; **Ağacıkoğlu**, s. 366; **Yavuz**, s. 517).

<sup>21</sup> **Kuru**, Cilt I İcra Hukuku, s. 340; **Kuru**, Cilt 2, s. 1804; **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 370-371.

<sup>22</sup> Bu iki tahliye sebebi arasındaki farklar hakkında detaylı bilgiler için bakınız, **Haluk Burcuoğlu**, “6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7. Maddesinin (e) Bendi Uyarınca İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye Kurumunun Borçlar Kanununun 260. Maddesindeki Temerrüt (Direnim) Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi İle Karşılaştırılması”, İBD, Y. 1985, C. 59, S. 1-2-3, (ss.67-79), s. 67.

<sup>23</sup> **Doğan**, s. 296; **Tandoğan**, s. 219; **Burcuoğlu**, s. 75; **Eyüp İpek**, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, TBB, Y. 2012, S. 102, (ss. 59-92), s. 81; **Gümüş**, s. 327.

<sup>24</sup> **Doğan**, s. 296; **Burcuoğlu**, s. 75.

*uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir (TBK m. 352/2)''.* Kiraya veren bu tahliye davasını kazanırsa, mahkemeden alacağı tahliye ilamını icraya koyarak taşınmazın tahliyesini sağlayabilir (İİK m. 26 vd.)<sup>25</sup>.

TBK m. 315 ve TBK m. 352/2 hükümlerindeki düzenlemeler esasen aynı gibi görünse de bunlar arasında farklar vardır<sup>26</sup>. TBK m. 352/2' deki düzenlemede, kiracının çekilen ihtardan sonra kira bedelini ödemesi, diğer şartlar da (örneğin, iki haklı ihtar ve süre şartı) gerçekleştiği takdirde tahliyeyi engellemektedir. Böylece kira bedelini zamanında ödemeyerek kiraya vereni süre tayin etmek zorunda bırakan, ardından tanınan süre içinde kira bedelini ödeyerek sözleşmenin feshini önleyen kiracıların elindeki bu imkân, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından alınmış olmaktadır. O yüzden TBK m. 352/2' nin bu hükmü, TBK m. 315 hükmünden farklı olarak, kira bedelinin ödenmemesine değil, zamanında ödenmemesine bağlı olarak tahliye talep etme hakkı vermektedir<sup>27</sup>. TBK m. 315 hükmüne göre verilen süre içinde kira bedeli ödenirse sözleşme feshedilmez<sup>28</sup>. Yalnız TBK m. 315' e dayanan bildirim, konut ve çatılı işyeri kiralari ilişkin TBK m. 352/2' nin uygulanmasında gözönünde tutulur. Başka bir anlatımla, kira bedelini ödemedede temerrüde düşen kiracının TBK m. 352/2 çerçevesinde (diğer şartlarla birlikte) tahliyesi mümkün olabilecektir<sup>29</sup>.

<sup>25</sup> **Kuru**, Cilt 2, s. 1802; **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 370.

<sup>26</sup> Bu farklılardan biri de; TBK m. 315 hükmüne göre verilen süre içerisinde kira bedelinin ödenmemesi halinde, kira süresi henüz sona ermemiş olsa bile tahliye davası açılabilmesine karşılık, TBK m. 352/2' ye dayanıldığı takdirde davanın açılabilmesi için kira süresinin sona ermesini beklemek gerekir (**Ağacıköğlü**, s. 367).

<sup>27</sup> **Doğan**, s. 188-189; **Tandoğan**, s. 221; **Ağacıköğlü**, s. 366; **Gümüş**, s. 343-344; **Yavuz**, s. 516.

<sup>28</sup> **Doğan**, s. 294; **Yavuz**, s. 516.

<sup>29</sup> **Yavuz**, s. 516; **Burcuoğlu**, s. 77.

TBK m. 352/2 düzenlemesi, TBK m. 315 düzenlemenin konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulanmasına engel değildir<sup>30</sup>. Özellikle kiracının bir kira bedelini otuz günden fazla gecikerek veya hiç ödememesine rağmen, diğer kira bedellerini düzenli ve zamanında ödemesi halinde TBK m. 352/2 uygulanamaz; ancak TBK m. 315' e dayanılarak sözleşme feshedilebilir<sup>31</sup>. Fakat bir kiracı kira paralarını daima geç yatırır ancak bu gecikme hiçbir zaman otuz günü geçmezse, TBK m. 315 hükmü uygulanamayacaktır. Çünkü bu maddenin uygulanabilmesi için kiracının yazılı bildirimine rağmen, kira bedelini en az otuz günden fazla geciktirmesi gerekecektir. Kiracının her kira bedelini belirlenen vadeden sonra fakat otuz günlük mehil süresinden önce yatırması halinde, kiraya veren kira sözleşmesini feshedemeyecektir<sup>32</sup>.

İcra ve İflas Kanunu'nun, kiracısı kira bedelini ödemeyen kiraya verene tanıdığı inceleme konumuz da olan imkâna gelirse: İİK m. 269-269/d hükümleri<sup>33</sup>, kiraya verenin kiracıya karşı kira bedelinden dolayı yapacağı ilamsız takip (İİK m. 42 vd.) ile açacağı tahliye davasının (TBK m. 315) birleştirilmesini mümkün kılmaktadır. Bu hükümlere göre, kiraya veren, kiracısı aleyhine icra takibi yaparak kira bedelinin ödenmesini isteyecek, kira bedeli ödenmezse icra mahkemesinden kiracının tahliyesini isteyebilecektir<sup>34</sup>. Yani kiraya veren yal-

<sup>30</sup> **Doğan**, s. 189, 282; **Tandoğan**, s. 221, dipnot 101b; **Burcuoğlu**, s. 67-68; **İpek**, s. 81; **Yavuz**, s. 506. **YHGK**, 19.01.1972 T., 1970/6801 E., 1972/31 K. (**Doğan**, s. 189, dipnot 629; **Tandoğan**, s. 221, dipnot 101b).

<sup>31</sup> **Doğan**, s. 282; **İpek**, s. 81; **Burcuoğlu**, s. 67.

<sup>32</sup> **Burcuoğlu**, s. 67; **İpek**, s. 80-81.

<sup>33</sup> Buradaki tahliye talebi, sulh hukuk mahkemesinde açılmış olan tahliye davasında derdestlik dava şartı (HMK m. 114/1-1 olarak dikkate alınmaz (**Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 370, dipnot 1).

<sup>34</sup> **Gürdoğan**, İcra Hukuk Dersleri, s. 146; **Kuru**, Cilt I İcra Hukuku, s. 340; **Üstündağ**, s. 341; **Kuru**, Cilt 2, s. 1804-1805; **Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes**, s. 427; **Doğan**, s. 298; **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 371; **Keleş**, s. 5; **Muşul**, s. 616; **Sabri Şakir Ansay**, Hukuk İcra ve İflas Usulleri, Ankara 1960, s. 355. Kiraya veren, kira bedeli için haciz yoluyla takip talebinde bulunduğu takdirde, isterse tanzim edilecek ödeme emrine, TBK m. 315' deki yazılı ihtar ve kanuni süre geçtikten sonra icra mahkemesinden borçlunun kiralanan taşınmazdan çıkarılmasının istenebileceği tebliği de dercolunur (İİK m. 269/1). Bu ödeme emrine ihtarlı ödeme emri denilmektedir. Demek oluyor ki, ihtarlı ödeme emrinde, ödenmemiş olan

nızca kira bedelinin tahsilini amaçlamayıp aynı zamanda kiracının taşınmazdan tahliyesini de istiyorsa, bu durumda kira bedelinin ödenmemesi sebebine dayanarak, ilamsız tahliye yoluna başvurma imkânına sahiptir<sup>35</sup>.

## II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA İİK m. 269 vd. HÜKÜMLERİNİN UYGULAMA ALANI

İİK m. 269 vd. hükümlerindeki kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle ilamsız tahliye, konut ve çatılı işyeri kiralaları olsun veya olmasın kiraya verilmiş bütün taşınmazlar içindir. Bir başka anlatımla, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kirasını ödemeyen kiracıya karşı da, İİK m. 269 vd. hükümlerine göre ilamsız tahliye takibi yapılabilir<sup>36</sup>. İlamsız tahliye takibi, (konut ve çatılı işyeri, adi veya hâsılat) kira sözleşmesi ile kiralanan taşınmazlar içindir<sup>37</sup>. Alacaklı kiraya veren ile borçlu kiracı arasında bir kira sözleşmesi yoksa veya kira sözleşmesi son bulmuş ise veya borçlu kira sözleşmesinden başka bir sözleşmeye dayanarak taşınmazda oturmakta ise, İİK m. 269 hükmüne göre ilamsız tahliye takibi yapılamaz<sup>38</sup>. Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye yoluna başvurulabilir

kira parası için yapılan ilamsız icra takibi tahliye tehdidi ile birleştirilmektedir (Üstündağ, s. 341; Keleş, s. 5).

<sup>35</sup> Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özkes, s. 427; Keleş, s. 5.

<sup>36</sup> Kuru, Cilt 2, s. 1805; Doğan, s. 283; Çınar, s. 333. “Kiracı kirayı ödemezse kiralayan İcra Tetkik Mercinden kiracının tahliyesine karar verilmesini isteyebilir. Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle ilamsız tahliye, 6570 Sayılı Yasaya tabi olsun veya olmasın bütün kiralananlar için istenebilir.” Y6HD, 16.02.2004 T., 587 E., 701 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 01.04.2017). Borçlu kiracı bir devlet (kamu) kuruluşu olsa bile, tahliyesine karar verilir (Kuru, Cilt 2, s. 1862; Uyar/ Uyar/ Uyar, s. 4143).

<sup>37</sup> Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özkes, s. 426; Kuru, Cilt 2, s. 1806; Kuru, İstinaf Sistemine Göre, s. 356.

<sup>38</sup> Kuru, Cilt 2, s. 1806; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özkes, s. 426; Keleş, s. 85-86; Kuru, İstinaf Sistemine Göre, s. 356. “Mahkemece 20.2.1984 tarihinde akdin feshine ve tahliye karar verilmiş olmasına, bu tarihten sonra kira alacağından söz edilemeyeceğine, akdin feshinden sonraki devre için ecrimisil talep olunabileceğine binaen, isteğin reddine karar vermek gerekirken itirazın kaldırılmasına ve tahliye karar verilmesi isabetsizdir.” Y12HD, 24.03.1986 T., 9006 E., 3150 K. (Kuru, Cilt 2, s. 1806, dipnot 11). “Alacaklı herhangi bir kira akdine dayanmadığı gibi vekilleri tarafından mercie verilen 9.5.1980 tarihli dilekçede kira akdine bağlı bir ilişki olmadığını bildirerek borçlunun fuzuli şağil olduğunu hadiseler göstererek ileri sürmüştür. Fuzuli şağil hakkında kira alacağının tahsili söz konusu olmayıp ecrimisille ilgili olduğu fuzuli şağil sebebiyle tahliyenin kira takibine konu olmayacağı, gerek ecrimisilin tahsili, gerekse fuzuli şağil sebebiyle tahliye isteğinin muhakemeyi gerektir-

mek için yazılı bir kira sözleşmesinin bulunması ve bunun takip talebine eklenmesi şart değildir. Yani, kira sözleşmesi bulunmakla birlikte, yazılı bir kira sözleşmesi olmadan da kiraya veren bu yola başvurabilir; icra müdürünün kira sözleşmesinin varlığını takip yapılırken inceleme yetkisi yoktur. Ancak yazılı bir kira sözleşmesinin varlığı ya da yokluğu, kiracının gönderilen ödeme emrine karşı koyması durumunda, kiraya verenin takibe devam bakımından kullanacağı imkânlarda önem taşıyacaktır<sup>39</sup>. Bu konuda detaylı inceleme ileride ilgili kısımda incelenmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenmiştir. TBK m. 339 vd. hükümlerinde konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanı, sona ermesi gibi düzenlemeler yer almaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nun "Uygulama alanı" başlıklı 339. maddesi hükmü şu şekildedir; "*Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır*<sup>40</sup>. Ancak bu hükümler,

---

diği düşünülmeden yazılı şekilde karar (tahliye kararı) verilmesi isabetsizdir." **Y12HD**, 21.04.1981 T., 738 E., 4014 K. (**Kuru**, Cilt 2, s. 1807, dipnot 12). "Alacaklının dayandığı belge, arazi sahibi ile işletici kişi arasında yapılmış ortaklık sözleşmesi niteliğindedir. Bu sözleşmenin hasılat kirası olarak kabulü mümkün olmadığı halde, İİK'nun 269 ve müteakip maddelerinin uygulama yolu ile çözümlenecek bir anlaşmazlık bulunmadığı gözetilmeksizin yazılı biçimde karar (tahliye kararı) verilmesi isabetsizdir." **Y12HD**, 07.06.1983 T., 3254 E., 4567 K. (**Kuru**, Cilt 2, s. 1807, dipnot 13). Benzer yöndeki karar: **YHGK**, 08.03.1978 T., 1977/12-499 E., 1978/212 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 01.04.2017). "İİK'nın onuncu babında yer alan 269 ve devamı maddelerinde kiralanan gayrimenkullerin ilamsız icra yoluyla tahliyeleri usulü düzenlenmiştir. Buna göre kiralayanın kiracısı hakkında kira bedelinin ödenmemesi ya da kira süresinin bitmesi nedenlerine dayanarak ilamsız icra takibi yapılabilmesi için taraflar arasında mutlaka ve halen mevcut bir kira ilişkisinin bulunması gerekir. Hemen belirtilmesi gerekir ki, kira sözleşmesi niteliğinde olmayan sözleşmelere dayanılarak ilamsız tahliye takibi yapılamaz. SONUÇ : Somut olayda; kiralananın 2886 sayılı Yasa hükümlerine göre kiraya verildiği ve 01.06.1998 başlangıç ve 01.06.2008 bitim tarihli olduğu konusunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Yukarıdaki açıklamalara göre bu nitelikteki taşınmazlara ilişkin kira sözleşmeleri kira süresinin bitimi ile yasal olarak sona erer. Sözleşmenin sona erdiği tarih itibarıyla taraflar arasındaki kira ilişkisi sona erdiğinden davalı haksız işgalci durumundadır. Bu durumda davacı idare İİK'nın 269 ve devamı maddelerine göre kiralanan gayrimenkulün ilamsız icra yoluyla tahliyesini isteyemez." **Y6HD**, 01.11.2011 T., 7605 E., 12086 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 01.04.2017).

<sup>39</sup> **Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes**, s. 427-428; **Postacıoğlu**, s. 595; **Berkin**, İflas Hukuku, s. 480.

<sup>40</sup> Tüm taşınır için olmasa da bir kısım taşınır da özel hükümlere tabi tutulmuş olmaktadır. Örneğin, konutta yer alan mobilya, beyaz eşya, dolap ve benzeri, işyerinde bulunan raflar, vit-

*niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz (f.1). Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır (f.2).*” Esasen konut ve çatılı işyeri kiralaları, 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun’un 10. maddesiyle yürürlükten kaldırılan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’da düzenlenmişti. Bu Kanun’un 1. maddesinin 1. fıkrası hükmü şu şekildeydi: *“Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmayanları hariç) kiralanmalarında kiracıyla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur.*” Bu Kanun hükümleri yürürlükten kaldırılmış ve konut ve çatılı işyeri kiralaları TBK m. 339 vd. hükümlerinde düzenlenmiştir<sup>41</sup>.

“6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanununun 1 inci maddesinden farklı olarak, kiralananın bulunduğu yer açısından ayırım yapılmaksızın<sup>42</sup> tüm konut ve çatılı işyeri kiralaları kapsama alınmış ve bununla da yetinilmeyerek, bu kiralarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da aynı hükümlerin uygulanacağı esası getirilmiştir. Yine 6570 sayılı Kanundan farklı olarak niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmaları da kapsam dışı bırakılmıştır. Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara örnek olarak, yazlık, otel odası, motel, pan-

---

rin eşyaları ve dolaplar kiracının kullanımına bırakılmışsa, başka bir ifadeyle kira sözleşmesinin kapsamında ise bunlara kiracı lehine getirilen hükümlerden yararlanacaktır (Doğan, s. 29).

<sup>41</sup> “Tasarının 338 inci maddesiyle başlayan İkinci Ayırımında “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” düzenlenmiştir. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri, Tasarıda kira sözleşmesi düzenlenmesine dahil edildiği için, belirtilen özel Kanuna tâbi kira sözleşmelerinin konusunu oluşturan taşınmazlar, bu Ayırımında düzenlenmiştir.” (6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun madde gerekçesi).

<sup>42</sup> 6570 sayılı Kanunun kapsamına gire kira sözleşmeleri yer itibarıyla da sınırlanmış, belediye-lik yerlerdeki ve iskele, liman ve istasyonlardaki taşınmazlara hasredilmişken, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda yer itibarıyla bir ayırım yapılmaksızın bütün konut ve işyeri kiralalarına ilişkin düzenlemeler getirilmiştir (Doğan, s. 29).



siyon ve bunlara benzer yerler gösterilebilir. Bir taşınmazın bu niteliği konusunda ortaya çıkan uyuşmazlığın, somut olaydaki durum ve koşullara göre hâkim tarafından çözümlenmesi gerekecektir. Maddenin ikinci fıkrasında, kamu kurum ve kuruluşlarının hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun kiraya veren veya kiracı olarak taraf olduğu tüm kira sözleşmelerinin de buradaki hükümlere tâbi olacağı açıklıkla ortaya konulmuştur. Böylece 6570 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin düzenlemesi benimsenmiş olmaktadır.”<sup>43</sup>.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda musakkaf taşınmazdan söz etmeyip, konut ve çatılı işyeri kiralarını düzenlemiştir. Türk Borçlar Kanunu’nun musakkaf taşınmaz tabirine yer vermeyerek doğrudan konuttan söz etmesi, 6570 sayılı Kanun’daki düzenlemeden ayrıldığını göstermemektedir. Aksini 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun madde gerekçeleri kısmında “Tasarının 338 inci maddesiyle başlayan İkinci Ayrımında Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları düzenlenmiştir. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri, Tasarıda kira sözleşmesi düzenlenmesine dâhil edildiği için, belirtilen özel Kanunu tabi kira sözleşmelerinin konusu oluşturan taşınmazlar, bu Ayrımında düzenlenmiştir” denilerek, 6570 sayılı Kanun kapsamına giren konut kira sözleşmelerinin, kapsamı yer ve konu itibarıyla genişletilerek bu ayırımında düzenlendiği açıkça belirtilmiştir. 6570 sayılı Kanun’da musakkaf taşınmaz denildiği halde, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda sadece konut denilmesinin sebebi ise konutun mahiyeti gereği her hâlükârda çatılı (örtülü) olmasındandır. Nitekim 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda sadece konut denilirken çatılı işyeri denmesi işyerinin örtülü olmayabileceği, oysa Kanun’un bu hükümlerinin sadece çatılı işyerlerine ilişkin kiraları kapsadığı, konutun ise mutlaka çatılı (örtülü) olacağı, bundan dolayı çatılı konut denilmesine gerek bulunmadığı düşüncesine dayanmaktadır<sup>44</sup>.

<sup>43</sup> 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun madde gerekçesi.

<sup>44</sup> **Doğan**, s. 32.

İşyeri bir taşınır yapı, bir taşıt, çatılı veya taşıt olabileceği gibi, çatılı bir yapı bulunan bir taşınmaz veya üzerinde sabit bir yapı bulunmayan bir taşınmaz olabilir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralari hakkındaki düzenlemesi kapsamına girmesi için kira sözleşmesinin çatılı işyeri- ne ilişkin olması gerekmektedir. TBK m. 339' da açıkça çatılı işyeri ibaresini kullanması bunu zorunlu kılmaktadır<sup>45</sup>.

Yukarıda açıklananları özetle şöyle ifade etmek mümkündür: TBK m. 339 vd. hükümlerinde düzenlenen hükümlerden yararlanabilmesi için kiralanen şeyin "konut veya çatılı işyeri" olması gerekir. Eğer kiralanen şey "konut veya çatılı işyeri" değil ise o zaman TBK m. 339 vd. hükümleri değil TBK'nın 299-338 maddeleri arasında düzenlenen adi kira veya TBK'nın 357-378 maddeleri arasında düzenlenen hâsılat kirasına ilişkin hükümleri uygulanır. Ancak şunu da belirtmek gerekir ki İİK m. 269 vd. hükümlerindeki kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle ilamsız tahliye, konut ve çatılı işyeri kiralari olsun<sup>46</sup> veya olmasın

<sup>45</sup> **Doğan**, s. 32-33. Taşınmazın çatılı kabul edilebilmesi için, kira sözleşmesiyle tayin edilen kullanım amacının örtülü olarak kullanmaya yönelik olması gerekir. Yargıtay kararlarında, bir kısmında yapılar bulunmakla beraber, esasen bu örtülü yapılar dışında kalan alan için kiralanen, örtülü yapıların da dolaylı olarak bu açık alanların kullanımına hizmet ettiği taşınmaz kiralari çatılı işyeri kirası olarak kabul etmemektir. Örneğin, çay bahçesi olarak kiralanen yerde çay ocağı ve dolap gibi eşyaların konulduğu binaların bulunması halinde bunların çatılı işyeri kirası kabul edilemeyeceği sonucuna ulaşmıştır (**Doğan**, s. 33).

<sup>46</sup> Konut ve çatılı işyeri kiralariından, kiracı istemezse kira süresinin bitiminde kiracıyı taşınmazdan çıkarma hakkı yoktur. Kiracı taşınmazı boşaltmak istemezse, kira süresi aynı şartlarla bir yıl daha uzatılmış sayılır (TBK m. 347/1). Buna göre, kiraya verenin kira süresinin bitiminde kiracıyı çıkarma hakkı olmadığı için, kiraya veren İİK m. 272-275 hükümlerine dayanarak kiracıyı karşı ilamsız tahliye takibi yapamaz (**Kuru**, Cilt 2, s. 1984). "*Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir (TBK m. 352/1).*". "İİK'nun 272-275. madde hükümleri konut ve çatılı işyeri dışındaki kiralarda, taşınmazların tahliyesi için tam uygulanır. Konut ve çatılı işyeri kiralariında ise kiracı belirli süreli işlemlerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça sözleşme aynı koşullarda bir yıl için uzatılmış sayılır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347/1. fıkrası hükmüne göre kiraya veren sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Bunun için anılan kanunun 339. vd. maddeleri uyarınca borçludan tahliye taahhüdü almış olması gerekir. Buna göre de kiraya veren yazılı tahliye taahhüdü olmadan yalnız kira sözleşmesine dayanarak İİK'nun 272-279. madde hükümlerine göre kira süresinin bitmesi nedenine dayalı olarak ilamsız tahliye takibi yapamaz. Yaparsa icra dairesinin takip talebini reddetmesi gerekir. İcra dairesi

kiraya verilmiş bütün taşınmazlar içindir<sup>47</sup>. Yani kiralanan şeyin “konut veya çatılı işyeri” olup olmadığı İİK m. 269 vd. hükümlerine göre ilamsız tahliye yoluna başvurulup başvurulamayacağını etkilemez. Kiralanan şeyin “konut veya çatılı işyeri” olup olmaması sadece İİK m. 269/1’ de ifade edildiği gibi ödeme emrinde yer alan ödeme ihtarı sürelerini etkiler.

### III. KİRA BEDELİ VE ZAMANINDA ÖDENMEMESİ

TBK m. 299 kira sözleşmesinin tanımını yapmıştır: “Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.”. Kira sözleşmesi ivazlı bir sözleşmedir. Kiracının kiralanana kullanımı karşılığında bir bedel ödemesi gerekir. Bu bedel, sözleşme serbestisinin sınırları çerçevesince taraflarca belirlenmelidir<sup>48</sup>.

Kira sözleşmesinde yeni kira dönemi için ödenecek kira konusunda taraflar anlaşmaya varmış ise kiraya veren yeni kira alacağı üzerinden ilamsız

---

kiracıya tahliye emri gönderir ise kiracı takibin iptali için süresiz şikâyet yoluna gidebileceği gibi tahliye emrine karşı icra dairesinde itiraz da edebilir(Kuru, Baki, İcra ve İflas Hukuk. El Kitabı, Ankara 2013 s. 870)/ Somut olayda taraflar arasındaki kira sözleşmesine konu olan yerin İstanbul ..... Mahallesi, Yeni ..... üzerinde kain tapuda pafta; 69/1, ada;819, parsel;744 sayılı tahtında kayıtlı 2.719 metre kareden ibaret, üzerinde .....Petrol Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş. akaryakıt satış ve servis istasyonu hizmet üniteleri bulunan arsa nitelikli arazi parçası ile bu arazi parçası üzerinde mevcut akaryakıt satış ve servis istasyonu olduğu, sözleşmenin başlangıç tarihinin 01.07.2002, bitiş tarihin ise 01.07.2012 olup 10 yıllık süreye tabi olduğu görülmektedir./ Şikâyetçinin ilamsız tahliye takibine konu edilen taşınmazın TBK'nun 339. ve devamı maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı iş yeri kirası niteliğinde olduğu ve dolayısıyla tahliye taahhüdü olmadan başlatılan takibin iptalini talep ettiğine göre, mahkemece yapılacak iş, mahallinde keşif yapılarak kira sözleşmesi tarihi itibarıyla kiralanan taşınmazın satılık iş yeri kirası niteliğinde olup olmadığını tespit ederek sonucuna göre karar vermektir. Mahkemenin takibin iptaline ilişkin kararının belirtilen araştırma yapılmadan karar vermesi nedeniyle bozulması gerekirken, Dairemizce istemin borca itiraz olduğu ve şikâyet yoluyla takibin iptalinin istenemeyeceği gerekçesiyle bozulması yanlıya dayalı olup borçlunun karar düzeltme isteminin kısmen kabulü ile mahkeme kararının yukarıda yazılı nedenlerle bozulmasına karar vermek gerekmiştir.” **Y12HD**, 11.11.2014 T., 24460 E, 26824 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 01.04.2017).

<sup>47</sup> **Kuru**, Cilt 2, s. 1805.

<sup>48</sup> **Doğan**, s. 8; **Keleş**, s. 81.

tahliye takibi yapılabilir<sup>49</sup>. Eğer yeni kira dönemi için ödenecek kira parası konusunda bir anlaşma bulunmuyorsa yeni dönem kira alacağı için bir önceki kira dönemine ait kira parası üzerinden ilamsız tahliye takibi yapılabilir. Bu halde alacaklı yeni dönem için kira farkını isteme hakkını saklı tutabilir. Ayrıca alacaklı yeni kira dönemine ait kira farkı için sulh hukuk mahkemesinde açacağı kira bedelini tespit davası<sup>50</sup> sonucunda alacağı kesinleşmiş<sup>51</sup> kira tespit ilamına dayanarak ilamsız tahliye takibi yapılabilir<sup>52</sup>. Böyle bir ilam alınmadan çekişmeli kira farkı alacağı için takip yapılmış ise, bu takibe karşı borçlunun itirazı icra

<sup>49</sup> TBK m. 344, kira bedelinin belirlenmesini düzenlemiştir. Hüküm şu şekildedir: “*Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır (f.1). Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir (f.2). Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir (f.3). Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır (f.4).”*

<sup>50</sup> Kira bedelinin belirlenmesi için dava açılması ise TBK m. 345’de düzenlenmiştir. Hüküm şu şekildedir: “*Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir (f.1). Ancak, bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar (f.2). Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur (f.3).”*

<sup>51</sup> Kuru’ya göre, Yargıtay’ın görüşünün aksine tespit edilen kira farkı alacağının ödeme zamanının gelmiş olması takibe başlama için yeterlidir, ayrıca kararın kesinleşmesine gerek yoktur (Kuru, Cilt 2, s. 1815).

<sup>52</sup> Kuru, Cilt 2, s. 1815; Kuru/ Arslan/ Yılmaz, s. 372; Keleş, s. 81. Burada “ilama dayalı bir alacağın ilamsız takip konusu yapılamayacağına” ilişkin 26.05.2017 tarih ve 2/3 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararının (RG, T. 21.07.2017, S. 30130) bu durumda geçerli olup olmayacağına değinmek gerekir. Kanaatimizce burada bu karar uygulanmaz. Çünkü burada ilamla tespit edilen husus kira bedelinin miktarıdır, yoksa kiracının kira bedelinin ödemediği değildir. Bu yüzden kira bedelinin tespiti ilamının konusu ile, ilamsız tahliyenin konusu farklı olduğu için burada ilamsız tahliye yapılabilir.

mahkemesince kaldırılıp tahliye karar verilemez. Bu halde temerrüt ve muaccel bir borcun varlığından söz edilemez<sup>53</sup>.

Kira bedeli belirli bir miktar paradır. Buna karşılık, doktrinde, kiralananın karşılığının bir iş görme edimi olarak kararlaştırıldığı hallerde karma sözleşme, bir misli veya misli olmayan malın mülkiyetini devretme edimi olarak belirlendiği hallerde ise kira sözleşmesi olacağı görüşü hâkimdir. Doktrinde bazı yazarlar ve Yargıtay ise, para dışında iş görme edimi veya misli veya misli olmayan malın mülkiyetinin devri şeklinde bir karşılığın da kira bedeli olarak kararlaştırılabileceği kabul edilmektedir<sup>54</sup>. Ancak *Doğan*' a göre; kira bedeli olarak para dışındaki unsurların kararlaştırıldığı durumlarda, kira sözleşmesi değil, karma bir sözleşme söz konusu olur<sup>55</sup>.

Kira bedelinin altın olarak kararlaştırılması halinde de, altın, para niteliğinde olmadığı için karma bir sözleşme söz konusudur. Ancak altın kaydı konulmuşsa, bu durumda ödeme tarihindeki altının para olarak karşılığı verileceğinden, kira bedelinin para olarak kararlaştırıldığı kabul edilmelidir<sup>56</sup>. Kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırıldığında ise, yine para borcu olduğunun kabulü gerekir<sup>57</sup>. Alacağın konusu yabancı para ise bu takdirde bu alacağın Türk parasına çevrilerek takibe konulması gerekir (İİK m. 58/3). Yargıtay'ın içtihatlarına göre takip taleplerinde yabancı para alacağının harca esas değerinin

<sup>53</sup> **Keleş**, s. 81-82; **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 372. Yargıtay' a göre, kiranın tespitine ilişkin mahkeme kararı ile tespit edilen kira farkı alacağının ifa zamanının gelmiş sayılması için sadece alacaklının borçludan edada bulunmasını isteyebileceği zamanın gelmiş olması yeterli olmayıp aynı zamanda o kararın kesinleşmesi de gerekir (**Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 372). **YİBK**, 12.11.1979 T., 1 E., 3 K. (RG, T. 13.01.1980, S. 16868).

<sup>54</sup> **Doğan**, s. 8-9.

<sup>55</sup> **Doğan**, s. 9.

<sup>56</sup> **Keleş**, s. 114; **Doğan**, s. 9-10.

<sup>57</sup> **Doğan**, s. 9-10; **Keleş**, s. 83.

gösterilmiş bulunması ile Kanun'un m. 58/3 hükmündeki koşul yerine getirilmiş sayılır<sup>58</sup>.

İlamsız tahliye yolu ile takip, ilamsız icra yolu ile takibin bir türü olduğundan takip konusu kira borcunun para borcu olması lazımdır<sup>59</sup>. Kira borcu altın olarak ödeme şeklinde gerçekleştirilmişse, böyle bir kira sözleşmesine dayalı olarak ilamsız tahliye takibi yapılamaz<sup>60</sup>. Kira bedeli olarak altın karşılığı olarak belirlenmişse, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararına göre, bu durumda ilamsız takip yapılamaz<sup>61</sup>. Ancak doktrinde aksi yönde görüşler vardır<sup>62</sup>.

TBK m. 313' e göre: "*Kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür.*". Kira bedelinin ödenmesi, kiracının asli edim yükümlülüklerindedir<sup>63</sup>. Kiracı, sözleşmede kararlaştırılan zamanda, sözleşmede hüküm yoksa yerel âdete, sözleşmede ve yerel âdetde hüküm de yoksa kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür (TBK m. 314)<sup>64</sup>.

<sup>58</sup> **Keleş**, s. 83. "Alacaklı takip taleplerinde yabancı para alacağı üzerinden olan kira parasının Türk Lirası karşılığını "harca esas değer" adı altında ve İİK.nun 58/3. maddesi hükmü gereğince göstermiş ise de, İİK.nun 60. maddesi uyarınca borçluya gönderilen ödeme emrinde bu kurala uyulmamıştır. Dairemizin süreklilik arzeden içtihatlarında da açıklandığı üzere bu noksanlık kamu düzeni ve Devletin hükümler hakları ile ilgili olup takibin her safhasında doğrudan doğruya gözönünde tutulmalıdır. (H.G.K.nun 12.5.1999 tarih, 99/12-271 esas, 99/301 karar sayılı kararı) O halde usulüne uygun olarak gönderilmiş bir ödeme emri ile kira parası alacağının istenmesi söz konusu olmadığından ve borçlunun temerrüdünün olduğu kabul edilemeyeceğinden tahliye kararı verilmesi isabetsiz olduğu gibi, ayrıca kabule göre de alacaklının itirazın kaldırılması istemi bulunmadığı halde talep aşılarak bu konuda da hüküm tesisi yasaya aykırı bulunmuştur.", **Y12HD**, 27.12.2001 T., 21087 E., 22077 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017). Yabancı para borçlu kira bedelinin nasıl takibe konulacağı hakkındaki ayrıntılı bilgiler için bakınız, **Keleş**, s. 83-84.

<sup>59</sup> **Kuru**, Cilt 2, s. 1805; **Keleş**, s. 80, 113.

<sup>60</sup> **Keleş**, s. 114. **YİBK**, 29.01.1941 T., 45 E., 1 K. (RG, T. 04.06.1941, S. 4825).

<sup>61</sup> **YİBK**, 29.01.1941 T., 45 E., 1 K. (RG, T. 04.06.1941, S. 4825).

<sup>62</sup> **Keleş**, s. 114.

<sup>63</sup> **Doğan**, s. 16.

<sup>64</sup> 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda, TBK m. 313' ün karşılığı olan 257. madde düzenlemesi şu şekilde idi: "*Müstecir kirayı akit ile yahut mahalli adet ile muayyen olan zamanda tediye mecburdur (f.1). Böyle muayyen bir zaman bulunmadığı takdirde, icar altı aylık yahut senelik ise her altı ayın mürurunda ve daha az bir müddet için ise beher ayın mürurundan sonra ni-*

Kira bedelinin para olarak ödenmesi gerektiğinden, aksine anlaşma olmadıkça kiraya verinin yerleşim yerinde ödenmesi gerekir. Kiracı ödemeyi kiraya verene elden yapabileceği gibi gönderme masraflarına katlanmak kaydıyla kiraya verene konutta ödemeli olarak da gönderebilir. Buna karşılık, anlaşma olmadıkça, posta veya banka havalesiyle ödeme geçerli bir ödeme değildir<sup>65</sup>.

Türk Borçlar Kanunu, kullanım giderleri ve yan giderleri ödememe durumunda tahliye istenip istenemeyeceğini açıkça düzenlemiştir. TBK m. 341 kullanım giderlerinden kimin sorumlu olduğunu düzenlemiştir. Hükme göre: “*Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür (f.1). Giderlere katlanan taraf, bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini, istem üzerine diğer tarafa vermek zorundadır (f.2).*”<sup>66</sup>. TBK m. 315 kiracının temerrüdünü düzenlediği maddede veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmemeyi vurgulamıştır. Hükme göre: “*Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri<sup>67</sup> ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu süre-*

---

*hayet icar müddetinin hitamında verilmek lazımdır (f.2).*” “*İfa zamanının kira süresine göre belirlenmesine ilişkin 818 sayılı Borçlar Kanununun 257 nci maddesinin ikinci fıkrası, Tasarıya alınmamıştır. Sözleşmede ifa zamanı kararlaştırılmamışsa, uygulamada genellikle, kira bedelinin aylık olarak ödendiği göz önünde tutularak, altı ay ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde, kira bedelinin altı ayda bir ödeneceğine ilişkin hükme gerek duyulmamıştır*” (6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun madde gerekçesi).

<sup>65</sup> Doğan, s. 17.

<sup>66</sup> “*Maddede, konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından özel ve yedek bir düzenleme yapılarak, ısıtma, aydınlatma, su gibi kullanma giderlerine, kaynak İsviçre Borçlar Kanunundaki düzenlemeden farklı olarak, sözleşmede aksine bir hüküm yoksa kiracının katlanacağı hükme bağlanmıştır. Kiralananın boyanması, çatısının onarılması gibi kiralananın sözleşme süresince kullanıma elverişli durumda bulundurulmasıyla ilgili olan diğer yan giderler hakkında Tasarının 302 nci maddesi uygulanacaktır. Ancak, aksine sözleşme veya yerel âdet olduğunda, bu yükümlülük, kiraya verene ait olacaktır. Yine aynı maddeye göre, yükümlü kim olursa olsun bu giderleri kanıtlayıcı belgelerin bir örneğini, istemesi hâlinde diğer tarafa verecektir.*” (6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun madde gerekçesi).

<sup>67</sup> “*Öte yandan, kira bedeli borcunun ödenmesinde temerrüt ile yan gider borcunun ödenmesinde temerrüt arasındaki fark ortadan kaldırılmıştır. Böylece, öğretisi ve uygulamada, kiracı tarafından yan giderlerin ödenmesinde temerrüde bağlı sonuçlar bakımından ortaya çıkan duraksamaların giderilmesi amaçlanmıştır.*” (6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun madde gerekçesi).

*de de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir (f.1). 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 (f.2).”.*

Yargıtay önceki kararlarında yan giderlerden dolayı tahliye talep edilebilmesi için bunun sözleşmede açıkça yazılması gerektiğini belirtmekteydi<sup>68</sup>.

Kuru' ya ve Kuru/ Arslan/ Yılmaz' a göre: kira sözleşmesinde, yönetim, yakıt, kapıcı, elektrik, su giderlerinin kiracıya ait olduğu yazılı olup da kiraya veren bu giderleri veya bunlardan birini veya bazısını ödemiş ise, kiraya veren, ilamsız tahliye takip talebinde, kiradan başka bu giderleri de isteyebilir<sup>69</sup>.

Yargıtay'ın, Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girdikten sonraki verdiği ilamsız tahliye hakkındaki kararlar, yan giderlerin ödenmemesinden dolayı söz-

<sup>68</sup> Ayrıntılı bilgi için bakınız, **Keleş**, s. 116-122; **Postacıoğlu**, s. 599. “Kira aktinde yakıt giderinin kiracıya ait olduğunun yazılı oluşu borcun kira parasından madut olduğunun kabulüne elverişli bulunmadığı, bunun kira bedeli olduğuna dair bir kayıt olmadığı gibi, belirli bir miktarı da ihtiva etmediği düşünülmeden tahliye kararı verilmesi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenle yerinde görüldüğünden mercii kararının İİK.nun 366 ve HUMK.nun 428 inci maddeleri uyarınca BOZULMASINA, 22.1.1986 gününde oybirliğiyle karar verildi.”, **Y12HD**, 22.01.1986 T., 1985/6928 E., 1986/564 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 31.03.2017). “Kira parası ile kastedilen husus, kiralananın kullanılması karşılığı olan paradır. Bu sebeple mesela, aydınlatma ve temizlik resimlerinin ödenmesi kiracıya yükletilmiş olsa bile, kiracının bu borcu kira parasının bir cüzü sayılmaz. Bu itibarla borçlu bulunduğu temizleme ve aydınlatma resmini ödemiş kiracının mütemerrit sayılarak, BK.nun 260.maddesine dayanılarak kira aktinin fesholunması mümkün değildir.”, **YİBK**, 04.03.1968 T., 14 E., 7 K. (**Üstündağ**, s. 341, dipnot 137). “Takip dayanağı kira sözleşmesinde yönetim giderlerinin kira parasına dâhil olduğuna dair bir kayıt yoktur. Kaldı ki, yönetim giderinin miktarı her ay kiracıyı sorumlu tutacak şekilde belli bir oranda tesbit edilmemiştir. Kiracı borçlunun istenilen kira bedelini yasal süresi içinde ödemediği, alacaklının 5.7.1983 havale tarihli itirazın kaldırılması dilekçesinde kabul edilmiştir. Şu durumda kira parasının eklentisi niteliğinde olan yönetim gideri alacağının 30 günlük süre içinde ödenmediğinden bahisle ve yakıt gideri ile yönetim giderinin kira parasından sayılacağına Kat Mülkiyeti Kanununun hükmü gereği olduğu gerekçesi ile yazılı şekilde karar verilmesi isabetsizdir.”, **Y12HD**, 5.3.1984 T., 1983/12140 E., 1984/2389 K. (**Üstündağ**, s. 341, dipnot 137). Buna karşılık, “kiracı tarafından ödenmesi gereken belli ve muayyen yakıt gideri Yargıtay içtihatları ve uygulama uyarınca kira parasından sayılmaktadır”, **Y6HD**, 22.12.1988 T. (**Üstündağ**, s. 341, dipnot 137).

<sup>69</sup> **Kuru**, El Kitabı, s. 822; **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 374; **Kuru**, Cilt 2, s. 1819.



leşmede açıkça yer almasa da tahliyeye karar verilmesi gerektiği yönündedir<sup>70</sup>. Kanaatimizce Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra artık, yan giderlerin kiracı tarafından ödeneceği sözleşmede açıkça yer almasa da, bu alacaklar ödenmediğinden dolayı ilamsız tahliye takibi yapılabilmesi ve mahkeme de tahliyeye karar verebilmelidir. Çünkü İİK m. 269/1, önceki Borçlar Kanunu'nun 260 ve 288, yürürlükteki Türk Borçlar Kanunu'nun 315 ve 362. maddelerine atıf yapmaktadır<sup>71</sup>. Bu maddelerde açıkça "yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse" ibaresi kullanılmaktadır. Bu durum şekli bir hukuk olan İcra ve İflas Hukuku'nda kıyas yapılmamasına da aykırılık oluşturmaz. Zira bu belirtilen doğrudan kanun maddesinden dolayıdır.

<sup>70</sup> "TBK'nın 314 ve 315.maddelerinde kiralananın kullanıma bağlı olarak kiracının temerrüdü düzenlenmiştir. Anılan Kanun'un 314.maddesindeki düzenlemeye göre kiracı aksine sözleşme ve yerel adet olmadıkça kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri her ayın sonunda ve en geç kira süresi bitiminde ödemekle yükümlüdür. TBK madde 315 uyarınca "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 kiralarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar." Sadece kira borcunu değil yan gideri de ödemeyen kiracının temerrüt nedeniyle tahliyesi istenebilir./ Taraflar arasındaki 15.11.2013 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin 3 maddesinde göre; "kiralananın elektrik, su, doğalgaz ve ısınma giderleri ile bunların bakım ve onarım giderleri ve çevre temizlik vergisi ve site ortak giderleri ve bahçe bakımı kiracıya aittir. Kiracı bu giderleri ödemekten kaçınamaz" düzenlemesi mevcuttur. Davacı alacaklı, 08.05.2015 tarihinde başlatmış olduğu tahliye istekli icra takibi ile 17.04.2015 ödeme tarihli 4500.00 - TL kira ve 17.04.2015 ödeme tarihli 250.00 -TL aidat alacağı ile 24.59 -TL işlemiş faizin davalıdan tahsilini istemiştir. Davalı borçluya ödeme emrinin 13.05.2015 tarihinde tebliğ edilmesinden sonra, davalı vekili süresinde yaptığı itirazında "müvekkilin herhangi bir borcu bulunmadığını asıl alacak, faize ve fer'ilerine itiraz ettiklerini" belirtmiş ve itirazından sonra alacaklı hesabına 15.05.2015 tarihinde 4.700.00TL ödemede bulunmuştur./ Davalı borçlu itirazında kira sözleşmesine ve takip konusu alacağın miktarına karşı çıkmadığından İİK.nın 269/2.maddesi gereğince takibe konu alacak miktarı kesinleşmiştir. Davalı borçlu icra takibine konu edilen borcu İİK.nın 269/c maddesinde sayılan belgelerden biri ile kanıtlamak zorundadır. Davalı borçlu ödeme emrinde tanınan yasal otuz günlük süre içerisinde davacı alacaklının banka hesabına 4.700.-TL ödemiş, TBK'nın 314 ve TBK'nın 315.maddesi gereğince ödemekle yükümlü olduğu giderlerden olan aidat bedelinin 50.-TL'sini ödemediği için temerrüt olgusu gerçekleşmiştir./ Mahkemece kiralananın tahliyesi ve ödenmeyen alacak yönünden itirazın kaldırılmasına karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir", **Y6HD**, 05.09.2016 T., 2015/11891 E., 5132 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017).

<sup>71</sup> Diğer mevzuatta, bu Kanun veya Türk Borçlar Kanunuyla yürürlükten kaldırılmış ya da değiştirilmiş bulunan kanunların maddelerine yapılan yollamalar, o maddeleri karşılayan yeni hükümlere yapılmış sayılır. Bununla birlikte, bu Kanunun 1 inci maddesinin hükümleri saklıdır (6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun m. 8).

Yukarıda açıklandığı gibi kira bedelini ödemeyen kiracıya karşı iki hükme göre tahliye davası açılabilir. Bunlar TBK m. 315 ve TBK m. 352/2' dir. TBK m. 315 kira sözleşmesi bölümünün genel hükümler ayrımında yer almaktadır ve yukarıda da belirtildiği gibi konut ve çatılı işyeri kiralalarında da uygulanır. TBK m. 352/2 isekira sözleşmesi bölümünün konut ve çatılı işyeri kiralaları ayrımında yer almaktadır ve sadece konut ve çatılı işyeri kiralaları hakkında uygulanır. Yukarıda bu iki hükmün farklarına değindik ama burada özet olarak şunu söyleyebiliriz: kiracı kira bedelini ödemezse, kiraya veren ona otuz günlük süre vermeyi içeren yazılı bir ihtar gönderir, bu süre içerisinde kiracı kira bedelini ödemezse kira sözleşmesi kendiliğinden feshedilmiş sayılır. Ancak kiracı bu süre içerisinde kira bedelini öderse kira sözleşmesi feshedilmez ve kiraya veren tahliye davası açamaz. Ancak bu durum sadece TBK m. 352/2'deki iki haklı ihtarlardan birisi olabilir<sup>72</sup>. Bu durumun sakıncalarını gidermek için ve devamlı kira bedelini geç ödeyen kiracıların, bu katlanılmaz durumlarından kiraya verenleri korumak için TBK m. 352/2, konut ve çatılı işyeri kiralaları için özel bir düzenleme getirmiştir. Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarında bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir (TBK m. 352/2). Kiracı ihtar üzerine kira bedelini ödese bile eğer iki haklı ihtar söz konusu ise kiraya veren tahliye davasını açabilir.

İcra ve İflas Kanunumuz, TBK m. 315' deki hükmün bir görümü olarak, 269 ve devamı maddelerinde özel düzenlemeler getirmiştir. Kira bedelini ödemeyen kiracıya karşı, kiraya veren isterse TBK m. 315' e göre ihtar çekip, ardından da dava açarak bu davadan alacağı ilamla kiracının kiralananından ilamlı

<sup>72</sup> Ayrıntılı bilgi için bakınız, **Burcuoğlu**, s. 77 vd.

icra yoluyla tahliyesini sağlayabilir. İcra ve İflas Kanunumuz, kiraya verene alternatif bir imkân vermektedir. Kiraya veren, icra dairesi vasıtasıyla kiracıya TBK m. 315' deki ihtar yerine geçecek ihtarlı ödeme emri gönderebilir. Kiracı bu ödeme emrine itiraz etmezse veya itiraz edipte bu itirazı kaldırılırsa, kiraya veren icra mahkemesine başvurarak tahliye karar verilmesini ister ve bunun sonucu olarak icra dairesi tarafından kiracı zorla çıkartılır. Eğer kiracı İİK m. 269' a göre gönderilen ödeme emri üzerine kira bedelini öderse, icra takibi sonucu kiracı tahliye edilemez. Ancak bu ihtar TBK m. 352/2' deki iki ihtarlardan birisi yerine geçer. Şunu belirtmek gerekir ki, İİK m. 269 ve devamı hükümleri, sadece TBK m. 315 hükmünün takip hukukundaki özel bir düzenlemesidir<sup>73</sup>. TBK m. 352/2' nin takip hukuku bakımından özel bir düzenlemesi yoktur. Sadece şu söz konusu olabilir: TBK m. 352/2 anlamındaki iki haklı ihtarlar, icra dairesi yoluyla gönderilebilir<sup>74</sup>, bunun sonucunda bu iki haklı ihtarla kiraya veren sulh hukuk mahkemesinde TBK m. 352/2' ye dayalı tahliye davası açabilir<sup>75</sup>. Davacının, icra mahkemesinden iki haklı ihtar nedeniyle tahliye ta-

<sup>73</sup> Doktrinde de zaten kira sözleşmesine ilişkin eserlerde, İİK m. 269 ve devamı hükümlerine daima, TBK m. 315' in anlatıldığı bölümlerde değinilmektedir. Bakınız, **Doğan**, s. 298-299; **Aral/ Ayrancı**, s. 323, dipnot 16; **Tandoğan**, s. 216, 219; **Gümüş**, s. 326; **Yavuz**, s. 517-518; **Eren**, s. 355; **Çınar**, s. 333. İcra ve iflas hukukuna ilişkin eserlerde ise, TBK m. 315 hükmü daima İİK m. 269 ve devamı hükümlerinin anlatıldığı bölümlerde değinilmektedir (**Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes**, s. 427, dipnot 364; **Kuru**, Cilt I İcra Hukuku, s. 340; **Üstündağ**, s. 341; **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 371).

<sup>74</sup> **Doğan**, s. 200; **Aral/ Ayrancı**, s. 336; **Tandoğan**, s. 225; **Gümüş**, s. 344. **Y6HD**, 03.02.1993 T., 462 E., 1000 K.; **Y6HD**, 11.11.1992 T., 12398 E., 12894 K. (**Aral/ Ayrancı**, s. 336, dipnot 60); **Y6HD**, 02.04.1959 T., 1328 E., 2423 K.; **Y6HD**, 19.04.1971 T., 1560 E., 1860 K. (**Tandoğan**, s. 225, dipnot 118).

<sup>75</sup> “Davacı vekili, bu sözleşmeye dayanarak davalı hakkında T... 3. İcra Müdürlüğü'nün 2008/9720 sayılı takip dosyası ile 18.8.2008 tarihinde başlattığı tahliye istemli icra takibi ile Temmuz 2008 ayı kira bedeli 522.-YTL'nin tahsilini istemiş, ödeme emri davalıya 18.8.2008 tarihinde tebliğ edilmiştir. Davalı takibe itirazında sözleşmedeki imzasını kabul etmiş, sözleşmenin davacı tarafından iradesine aykırı olarak doldurulduğunu belirtmiştir. Bu durumda davacı İİK.nun 269 maddesine göre İcra Mahkemesinden itirazın kaldırılması ve tahliye karar verilmesini isteyebileceği gibi, Sulh Hukuk Mahkemesinde tahliye davası da açabilir. Davacının seçimlik hakkını kullanarak genel hükümlere göre Sulh Hukuk Mahkemesinde dava açması halinde İİK.nun 269/b-4 maddesi hükmü gereğince ihtarlı ödeme emri BK.nun 260.maddesinde yazılı ihtar yerine geçer. Takibin itiraza uğraması Borçlar Kanunu'nun 260.maddesi gereğince Sulh Hukuk Mahkemesinden kiralananın temerrüt nedeniyle tahliyesinin istenmesine engel değildir. İhtarlı ödeme emri ihtarname yerine geçeceğinden bu şekilde dava açılmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır.... Davacı vekili, davalı hakkında, T... 2.

lep etmesi söz konusu olabilir. Bu durumda hâkim, nasıl bir karar vermelidir. Yargıtay'a göre, iki haklı ihtar nedeniyle tahliye konusunda görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir, bu yüzden icra mahkemesi görevsizlik kararı vermelidir<sup>76</sup>. Ancak kanaatimizce Yargıtay'ın bu kararında isabet yoktur. Burada ikili bir ayırım yapmak gerekir; ilk hal olarak eğer icra mahkemesinde iki haklı ihtar nedeniyle tahliye talep eden, kira bedelinin ödenmemesi hayat olayına dayanmışsa ve icra dosyasında kira bedelinin ödenmediği anlaşılıyorsa, davada görevsizlik kararı verilmemelidir. Çünkü HMK m. 33'e göre, hâkim, Türk hukukunu kendiliğinden uygular. Aynı hayat olayı, iki farklı hukuki sebebe dayanmıştır. Ancak hâkimin burada davacıya, HMK m. 31'e göre davayı aydınlatma yükümlülüğüne başvurarak, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye mi yoksa iki haklı ihtar nedeniyle tahliye mi istediğini sormalıdır. Davacının

---

İcra Müdürlüğü'nün 2008/5348 sayılı takip dosyasından 6.6.2008 tarihinde başlattığı icra takibi ile aylık 300.-Euro'dan Temmuz 2007-Haziran 2008 arası aylar kira bedelini istemiş, davalı, 7.8.2008 tarihinde ödeme emrinin tebliğinden sonra kira borcunu ödemiştir. Bu ihtar haklıdır. Ayrıca yukarıda belirtildiği gibi davacı davalı hakkında, T... 3. İcra Müdürlüğü'nün 2008/9720 sayılı 18.8.2008 tarihinde başlattığı icra takibi ile Temmuz 2008 ayı kira bedelinin tahsilini istemiş, davalı takibe itiraz etmiş, ödeme emrinin tebliğinden önce kira borcunu ödemediştir. Bu ihtar da haklı olduğu gibi takibin itiraza uğraması iki haklı ihtar nedeniyle kiralananın tahliyesi istemesine engel değildir. İki haklı ihtar olgusu gerçekleşmiştir. Mahkemece, davanın kabulüne iki haklı ihtar nedeniyle de kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, bu husus gözetilmeksizin yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi hatalı görülmüştür.", **Y6HD**, 15.06.2009 T., 2036 E., 5622 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 31.03.2017).

<sup>76</sup> "Davacı dava dilekçesinde davalı aleyhine başlatılan iki ayrı icra takibinden söz ederek, 26/06/2015 tarihinde biten kira döneminde, kira bedellerinin ödenmemesi sebebiyle iki haklı ihtar sebebiyle davalının kiralananın tahliyesini istemiştir. Davalı ödeme sebebiyle davanın reddini savunmuştur. Mahkemece, dava dilekçesinde davaya dayanak yapılan İcra Müdürlüğü'nün 32015/23783 takip sayılı dosya içeriğine göre kesinleşen icra takibi sebebiyle, borcun ödenmediğinden bahisle kiralananın tahliyesine karar verilmiştir./ Davacının talebi Türk Borçlar Kanununun 352. maddesi gereğince iki haklı ihtar sebebiyle kiralananın tahliyesi istemidir. Bu talep özel yetkili icra mahkemesinde değil Sulh mahkemesinde açılıp, yürütülmesi gereken dava çeşididir. Bu durumda mahkemece H.U.M.K'nun 74(H.M.K) 26 maddesine göre hakim her iki tarafın iddia ve savunmalarıyla bağlı olup, başka bir şeye hüküm veremeyeceğinden görevsizlik kararı verilerek dosyanın görevli Sulh Mahkemesine gönderilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile talep dışı hususlarla ilgili karar verilmesi doğru değildir.", **Y6HD**, 01.12.2016 T., 2015/12615 E., 2016/5881 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 31.03.2017).

vereceği cevaba göre hareket etmelidir. İkinci durum olarak eğer davacı, kira bedelinin geç ödenmesi nedeniyle iki haklı ihtar hayat olayına dayanmışsa, ancak o zaman davada görevsizlik kararı verilmelidir.

Alacaklı takip talebinde, ödenmemiş olan kiranın Türk parası ile tutarını göstermelidir (İİK m. 58/3)<sup>77</sup>. Kira alacağına faiz isteniyorsa faiz oranı ve faizin hangi tarihten işlemeye başladığı beyan edilmelidir. Sadece kira alacağının faizi de ilamsız icra yolu ile istenebilir. Ancak sadece kira alacağının faizi için ilamsız tahliye yoluna başvurulamaz<sup>78</sup>.

Kiraya verenin, istediği kiranın hangi aya veya aylara ait olduğunu takip talebinde belirtmesi gerekir. Takip talebinde istenen kiranın hangi aya veya aylara ait olduğu belirtilmemişse, bu husus alacaklıya yani kiraya verene açıklattırılır<sup>79</sup>. Yoksa bundan dolayı alacaklının itirazın kaldırılması ve tahliye talebi reddedilemez<sup>80</sup>.

#### **IV. KİRA SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE ÖDEME EMRİNE İTİRAZ, İTİRAZIN KALDIRILMASI VE TAHLİYE**

##### **A. GENEL OLARAK**

Diğer takip yollarında olduğu gibi kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesi de çeşitli aşamalardan oluşmaktadır. Bu ilamsız tahliye yolun-

<sup>77</sup> Takip talebinde alacağın belirli bir miktar olarak gösterilmesi gerekir. Bu miktar sonradan değiştirilemez. Örneğin, takipte gösterilen yıl ve aylardan başka bir döneme ait olan kira borcu da sonradan istenemez (**Keleş**, s. 80, 83).

<sup>78</sup> **Keleş**, s. 79. Anaparanın ihtirazi kayıt ileri sürmeden alınmış olması halinde faiz alacağı Borçlar Kanunu'nun 113/2 hükmü uyarına düşer (**Keleş**, s. 79-80).

<sup>79</sup> **Keleş**, s. 80-81; **Kuru**, El Kitabı, s. 822; **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 371, dipnot 4; **Kuru**, Cilt 2, s. 1818; **Uyar/ Uyar/ Uyar**, s. 4148.

<sup>80</sup> **Kuru**, El Kitabı, s. 822; **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 371, dipnot 4; **Kuru**, Cilt 2, s. 1818; **Uyar/ Uyar/ Uyar**, s. 4148.

da icra takibi aşamaları; takip talebi<sup>81</sup>, ödeme emri, ödeme emrine itiraz, itirazın kaldırılması ve tahliye (haciz ve tahliye). Takip talebi, ilamsız haciz yolundakinin (İİK m. 58) aynıdır. Kiraya veren alacaklı bununla ilk önce ödenmiş olan kiralari ister. İkinci olarak, kiraya veren tahliye isteğini de takip talebinde açıkça belirtir (İİK m. 269/1). Bununla, kiraya veren TBK m. 315' e göre sahip olduğu ihtarda bulunma hakkını icra dairesi kanalıyla kullanabilmektedir<sup>82</sup>.

Taşınmazın tahliyesinin sağlanabilmesi için, kiraya verenin, takip talebinde tahliye isteğini de açıkça beyan etmesi gerekir. Kiraya veren böyle bir talepte bulunmamışsa, icra dairesi<sup>83</sup> veya icra mahkemesi artık ihtarlı ödeme emrine ilişkin prosedürü izleyemez, yani icra müdürü borçluya İİK m. 269' a göre ödeme emri gönderemez ve göndermiş olsabile hem alacaklı, böyle bir ödeme emrine dayanarak taşınmazın tahliyesini isteyemez, hem de icra mahkemesi tahliyeye karar veremez<sup>84</sup>. Demek oluyor ki, icra memur ve hâkimi, ala-

<sup>81</sup> Kiraya veren, İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliğinin ekinde bulunan Örnek No: 1' de yer alan takip talebi doldurmalıdır. Takip talebinde, borçlu olarak kiracı veya birden fazla kiracı varsa bunların tümü gösterilmelidir. Çünkü kiracılar bakımından her ne kadar bir para borcu söz konusu olsa da, tahliye bölünmez olduğundan, tümüne karşı takip yapılması zorunludur. Yani birden fazla borçlu olması durumunda kiracılar bu takipte zorunlu takip arkadaşıdır (**Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özkes**, s. 428-429; **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 371, dipnot 2). Ayrıntılı bilgi için bakınız, **Keleş**, s. 38, 55-74. "Dosya münderecatına, tarafların iddia ve müdafaalarına, merci kararında yazılı gerektirici sebeplere göre sair temyiz itirazları yerinde değilse de BK.nun 69. maddesi gereğince borçlu, bölünebilen kira borcundan payına düşenle sorumludur. Akitte iki kiracı mevcut olup, bunlardan Cengiz hakkında takip yapılmamıştır. Mercice hakkında takip yapılan Murat'ın hissesine düşen 250.000 TL. üzerinden itirazın kaldırılması gerekirken tamamı üzerinden kaldırılması isabetsiz, olduğu gibi kiracılar arasında, mecburi dava arkadaşlığı olup bunlardan birisi hakkındaki takipte kiralananın tahliyesi istenemez. Zira kiralananın boşaltılması borcu bölünebilen borçlardan değildir. Bu duruma rağmen tahliye kararı verilmesi isabetsizdir.", **Y12HD**, 09.12.1982 T., 9039 E., 9255 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 31.03.2017). Aynı yönde, **Y12HD**, 07.12.1981 T., 7888 E., 9307 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 31.03.2017).

<sup>82</sup> **Kuru**, Cilt I İcra Hukuku, s. 340; **Üstündağ**, s. 341; **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 371; **Keleş**, s. 84, 91; **Muşul**, s. 617.

<sup>83</sup> Yetkili icra dairesi hakkında bakınız, **Keleş**, s. 50-54.

<sup>84</sup> **Postacıoğlu**, s. 594, dipnot 1; **Kuru**, Cilt I İcra Hukuku, s. 340, dipnot 6; **Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özkes**, s. 429; **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 371, dipnot 6; **Keleş**, s. 85, 91; **Erdoğan**, s. 431; **Kuru**, İstinaf Sistemine Göre, s. 357; **Kuru**, Cilt 2, s. 1824; **Yıldırım/ Deren-Yıldırım**, s. 291-292; **Karlı**, s. 740; **Uyar/ Uyar/ Uyar**, s. 4135; **Talih Uyar**, "Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yolu İle Tahliyelerinde "Takip Talebi", "İhtarlı Ödeme

caklının talebi ile bağlıdır<sup>85</sup>. Eğer icra dairesi açıkça tahliye istemi olmamasına rağmen bu takip yolunu işletirse, şikâyet yoluna başvurulabilir<sup>86</sup>.

Takip talebine, varsa yazılı kira sözleşmesi de eklenmelidir (İİK m. 58/3). Alacaklı, takip talebinde yazılı bir kira sözleşmesine dayandığında, kira sözleşmesini mutlaka takip talebine kira sözleşmesinin bir örneğini veya aslını eklemesinin zorunlu olup olmadığı ve bunun ödeme emriyle borçluya tebliğine gerek olup olmadığı doktrin ve uygulamada tartışmalıdır. Bir görüşe göre, kira-ya veren alacaklı takip talebinde yazılı bir kira sözleşmesine dayandığında, kira sözleşmesinin aslını veya bir örneğini takip talebine eklemelidir ve ödeme emriyle borçluya gönderilmelidir<sup>87</sup>. Diğer bir görüşe göre ise, kira sözleşmesinin bir örneği borçlu kiracıda olduğundan, ödeme emri ile birlikte borçluya tebliği gereksizdir. Alacaklı, takip talebinde kira sözleşmesini ibraz etmemiş, borçlu da

---

*Emri” ve “Ödeme Emrine İtiraz Şekli ve Süresi”, İBD, C. 83, S. 4, Y. 2009, (ss.1805-1826), s. 1805. “Davacı alacaklı tarafından 19.11.2013 tarihinde başlatılan icra takibi ile düzenlenen takip taleplerinde tahliye istemi bulunmamaktadır. Tahliye istemi bulunmadığı halde icra müdürlüğünce borçluya ihtarlı ödeme emri tebliğ olunması alacaklıya tahliye açısından bir hak vermez. Bu nedenle açılan davada davacı-alacaklının tahliye istemi dinlenmez. Bu husus gözetilerek tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde tahliye karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.”, Y6HD, 25.06.2015, 5545 E., 6452 K.; Y12HD, 25.01.2005 T., 2004/24266 E., 2005/982 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 31.03.2017). Benzer yönde karar: Y6HD, 22.10.2015, 8244 E., 8835 K. (Sinerji Mevzuat ve İçtihat Programı); Y12HD, 25.11.1988 T., 12046 E., 14305 K. (YKD 1989/6, s. 845); YİİD, 20.11.1962 T., 12266 E., 12849 K.; YİİD, 23.02.1961 T., 1070 E., 2079 K. (Kuru, Cilt I İcra Hukuku, s. 340, dipnot 6; Üstündağ, s. 342, dipnot 138); Y12HD, 29.03.1988 T., 1987/6563 E., 1988/3921 K.; Y12HD, 11.04.2002 T., 6213 E., 7614 K.; Y6HD, 24.12.1991 T., 161016 E., 16416 K.; Y6HD, 03.04.2003 T., 2026 E., 2167 K. (Keleş, s. 85, dipnot 285); YİİD, 13.11.1952 T., 4494 E., 4703 K. (Senai Olgaç/ Haydar Köymen, Kazai ve İlmi İçtihatlarla Türk İcra ve İflas Kanunu, 2. Baskı, İstanbul 1965, s. 1210). Sulh hukuk mahkemesinde dava açarsa, ihtar söz konusu olmayacağı için tahliye karar verilemez (Postacıoğlu, s. 594, dipnot 1).*

<sup>85</sup> Üstündağ, s. 342; Keleş, s. 85; Karşlı, s. 740; benzer şekilde Kuru, Cilt I İcra Hukuku, s. 340, dipnot 6. “Kaldığı davalı aleyhine başlatılan icra takibi haciz istekli olup takip taleplerinde tahliye istemi bulunmamaktadır. HMK.nun 26/1. Maddesi gereğince Hakim taleple bağlıdır. Talepten fazlasına veya başka bir şeye hükmedemez. Mahkemece davanın açıklanan niteliğine göre bir karar verilmesi gerekirken talep dışına çıkılarak yazılı şekilde tahliye karar verilmesi doğru değildir.”, Y6HD, 20.10.2015, 8132 E., 8703 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017).

<sup>86</sup> Pekantez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özkes, s. 429.

<sup>87</sup> Keleş, s. 88; Kuru, İstinaf Sistemine Göre, s. 355; Kuru, Cilt 2, s. 1826; Karşlı, s. 740; Uyar/ Uyar/ Uyar, s. 4136; Uyar, *Takip Talebi*, s. 1806.

itirazında kira sözleşmesini inkâr etmiş ise bu durum, alacaklının itirazın kaldırılması ile birlikte imzası noterden onaylı kira sözleşmesi ibraz ederek itirazın kaldırılmasını sağlamaya engel değildir<sup>88</sup>. Bu konuda Yargıtay'ın ikinci görüşle aynı yönde kararları mevcuttur<sup>89</sup>. Kanaatimizce ilk görüşe katılmak daha uygun olacaktır. Zira İİK m. 269/d'nin İİK m. 58' e atıf yapmaması bu maddenin uygulanmamasını gerektirmez. Kira sözleşmesine itirazın önemi dolayısıyla bu takiplerde de İİK m. 58/3' ün kıyasen uygulanması yerinde olur.

Ancak yukarıda bahsettiğimiz gibi bu yola başvurabilmesi için alacaklının elinde yazılı kira sözleşmesinin bulunması gerekli değildir<sup>90</sup>. Kiraya veren sözlü bir kira sözleşmesine dayandığını takip talebine yazmak suretiyle takip yapabilir. Bu halde icra memuru kiracı olan borçluya ihtarlı ödeme emri göndermek zorundadır<sup>91</sup>. Kiraya veren yazılı kira sözleşmesi olmasa da bu yola gidebilir. Kiracı, ödeme emrine itirazında kira sözleşmesini açık ve kesin olarak inkâr etmezse, kira sözleşmesini kabul etmiş sayılır (İİK m. 269/2) ve kiraya veren takibi devam edebilir. Ancak kiracı itirazında kira sözleşmesini inkâr ederse, kiraya veren icra takibine devam edemez, sulh hukuk mahkemesinde dava açmalıdır (İİK m. 269/b/4,5)<sup>92</sup>. Bu konu ayrıntılı olarak aşağıda incelenecektir. Şunu belirtmek gerekir ki, alacaklı kiraya veren sözlü kira sözleşmesine dayandığını takip talebine yazdıktan sonra icra mahkemesinde kira sözleşmesinin yazılı olduğunu ileri süremez; fakat alacaklı kiraya veren, borçlu kiracı ile

<sup>88</sup> Postacıoğlu, s. 595; Uyar/ Uyar/ Uyar, s. 4136; Uyar, *Takip Talebi*, s. 1807.

<sup>89</sup> Y12HD, 04.03.2005 T., 745 E., 4510 K.; Y12HD, 01.03.2005 T., 690 E., 3978 K.; Y12HD, 27.09.2001 T., 13575 E., 14862 K. (Keleş, s. 88-89, dipnot 302; Uyar, *Takip Talebi*, s. 1807).

<sup>90</sup> Pekcamtez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, s. 429; Kuru, Cilt I İcra Hukuku, s. 340; Kuru/ Arslan/ Yılmaz, s. 372; Keleş, s. 88-89; Kuru, İstinaf Sistemine Göre, s. 357; Berkin, İflas Hukuku, s. 480.

<sup>91</sup> Keleş, s. 87. Göndermezse İİK m. 16 ve devamı hükümlerine göre kiraya veren süresiz şikâyet yoluna gidebilir.

<sup>92</sup> Kuru, Cilt I İcra Hukuku, s. 340-341; Kuru/ Arslan/ Yılmaz, s. 371; Keleş, s. 87.



arasında sözlü bir kira sözleşmesi bulunduğunu icra mahkemesinde başka bir belge ile ispatlayabilir<sup>93</sup>.

Kiraya veren alacaklının takip talebini alan icra dairesi, tahliye talebini de içeren bir ödeme emri<sup>94</sup> düzenleyerek kiracı borçluya gönderir (İİK m. 269<sup>95</sup>, İİK m. 35<sup>96</sup>). Burada da borçluya icra dairesince bir ödeme emri gönderilmekle birlikte, bu ödeme emri genel haciz yoluyla takipteki ödeme emrinden farklıdır (İİK ek örnek no: 13<sup>97</sup>). Ödeme emri, diğer ödeme emirlerinde olduğu gibi iki kısımdan oluşur: takip talebindeki kayıtlar yanında, ihtar kısmı yer alır.

<sup>93</sup> **Kuru**, Cilt 2, s. 1827; **Keleş**, s. 87-88.

<sup>94</sup> Takip talebini alan icra dairesi, borçluya İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliğinin ekinde bulunan Örnek No: 13' de yer alan ödeme emrini gönderir. Bu ödeme emrinde yer alacak kayıtlar hakkında ayrıca bakınız: İİK m. 35.

<sup>95</sup> **İİK m. 269**: Takip adi kiralara veya hasılat kiralalarına mütedair olur ve alacaklı da talep ederse ödeme emri, Borçlar Kanununun 260 ve 288 inci maddelerinde yazılı ihtar ve kanuni müddet geçtikten sonra icra mahkemesinden borçlunun kiralanan şeyden çıkarılması istenebileceği tebliğini ihtiva eder (f.1). Bu tebliğ üzerine borçlu, yedi gün içinde, itiraz sebeplerini 62 nci madde hükümleri dâhilinde icra dairesine bildirmeye mecburdur. Borçlu itirazında, kira akdini ve varsa buna ait mukavelenamedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse, akdi kabul etmiş sayılır (f.2). İtiraz takibi durdurur. İtirazın tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde itirazın kaldırılmasını istemiyen alacaklı, bir daha aynı alacaktan dolayı ilamsız icra yoluyla takip yapamaz (f.3). Borçlar Kanununun 260 inci maddesinin kiralayana altı günlük mühletin hitamında akdi feshe müsaade ettiği hallerde itiraz müddeti üç gündür (f.4).

<sup>96</sup> **İİK m. 35**: Adı kira ve hasılat kiralalarına ilişkin takipte ödeme emri: Ödeme emrine; a) 20 nci maddedeki kayıtlar, b) Alacaklı ayrıca talep ettiğinde 22/4/1926 tarihli ve 818 sayılı Borçlar Kanununun 260 ve 288 inci maddelerinde yazılı ihtar, c) Ödeme emrine yedi gün içinde itiraz edilebileceği ancak 818 sayılı Kanunun 260 inci maddesinin kiralayana altı günlük mühlet sonunda fesih hakkı tanıdığı durumda itiraz müddetinin üç gün olduğu, d) Kira sözleşmesini veya varsa sözleşmedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse, sözleşmeyi kabul etmiş sayılacağı, e) (c) bendindeki süreler içinde İcra ve İflas Kanununun 62 nci maddesi hükmü çerçevesinde borca itiraz edilmez ve 818 sayılı Kanunun 260 ve 288 inci maddelerinde yazılı süre içinde borç ödeme emrinde yazılı olan icra dairesine ait banka hesabına yatırılmazsa, kesinleşen kira alacağı için alacaklının haciz talep edebileceği ve icra mahkemesinden borçlunun kiralanan şeyden çıkarılmasını isteyebileceği, yazılır.

<sup>97</sup> **Ödeme emrinin ihtar kısmı**: Yukarıda yazılı borcu işbu ödeme emrinin tebliği tarihinden itibaren ..... gün içinde ödeme emrinde yazılı olan icra dairesine ait banka hesabına yatırmanız; borcun bir kısmına veya tamamına veya alacaklının takibine karşı bir itirazınız varsa, yine bu ödeme emrinin tebliği tarihinden itibaren ..... gün içinde açıkça ve sebepleri ile birlikte İcra ve İflas Kanununun 62 nci maddesi hükmü gereğince dilekçe ile veya sözlü olarak icra dairesine bildirmeniz; kira aktini ve sözleşmedeki imzanızı kesin ve açık olarak reddetmediğiniz takdirde, akdi kabul etmiş sayılacağımız; yukarıdaki süreler içinde borcu ödemeniz veya itiraz etmezseniz, alacaklının icra mahkemesinden tahliyenizi isteyebileceği ve kesinleşen kira alacağından dolayı da haciz talep edilebileceği ihtar olunur.

Buna göre, borçluya, takip konusu borcu<sup>98</sup> ödeme emrinin tebliğinden itibaren Türk Borçlar Kanunu'ndaki sürede (adi kiralarda on, konut ve çatılı işyeri kiralarında otuz ve ürün kiralarında almış gün) ödemesi<sup>99</sup>, borcunun bir kısmına veya tamamına ya da alacaklının takibine karşı bir itirazı varsa, ödeme emrinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde sebepleri ile birlikte İİK m. 62 gereğince dilekçe ile veya sözlü olarak icra dairesine bildirmesi, kira sözleşmesini ve sözleşmedeki imzayı kesin ve açık olarak reddetmediği takdirde, akdi kabul etmiş sayılacağı, belirtilen süreler içinde borcu ödemez veya itiraz etmezse, alacaklının icra mahkemesinden tahliyeyi ve kesinleşen kira alacağından dolayı da haciz talep edebileceği ihtar olunur<sup>100</sup>. Kanun, genel ve kambiyo senetlerine mah-

<sup>98</sup> "Alacaklı takip taleplerinde yabancı para alacağı üzerinden olan kira parasının Türk Lirası karşılığını "harca esas değer" adı altında ve İİK.nun 58/3. maddesi hükmü gereğince göstermiş ise de, İİK.nun 60. maddesi uyarınca borçluya gönderilen ödeme emrinde bu kurala uyulmamıştır. Dairemizin süreklilik arzeden içtihatlarında da açıklandığı üzere bu noksanlık kamu düzeni ve Devletin hükümranlık hakları ile ilgili olup takibin her safhasında doğrudan doğruya gözönünde tutulmalıdır. (H.G.K.nun 12.5.1999 tarih, 99/12-271 esas, 99/301 karar sayılı kararı) O halde usulüne uygun olarak gönderilmiş bir ödeme emri ile kira parası alacağının istenmesi söz konusu olmadığından ve borçlunun temerrüdünün oluştuğu kabul edilemeyeceğinden tahliye kararı verilmesi isabetsiz olduğu gibi, ayrıca kabule göre de alacaklının itirazın kaldırılması istemi bulunmadığı halde talep aşılarak bu konuda da hüküm tesisi yasaya aykırı bulunmuştur.", **Y12HD**, 27.12.2001 T., 21087 E., 22077 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017).

<sup>99</sup> Ödeme emrine ödeme süresi yazılmamışsa yani boş bırakılmışsa, kiraya veren icra mahkemesinden tahliye isteyemez. Bunun gibi, ödeme emrinde ödeme süresinin yanlış gösterilmesi halinde de, kiraya veren tahliye isteyemez (**Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 372, dipnot 8; **Kuru**, Cilt 2, s. 1833). "İhtar süresinin ödeme emrinde 30 gün gösterilmesi gerekirken, 7 gün olarak gösterildiği cihetle temerrütten söz edilemeyeceği nazara alınmadan tahliye kararı verilmesi isabetsiz, temyiz itirazları yerinde görüldüğünden merci kararının İİK'nun 366 ve HUMK'nun 428. maddeleri uyarınca BOZULMASINA, 27.10.1986 gününde oybirliğiyle karar verildi.", **Y12HD**, 27.10.1986 T., 49 E., 11127 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017). Aynı yönde, **Y12HD**, 12.01.1994 T., 16361 E., 158 K.; **Y12HD**, 22.01.1997 T., 15940 E., 321 K.; **Y12HD**, 19.10.1993 T., 12735 E., 15791 K. (**Keleş**, s. 100, dipnot 336); **YİİD**, 14.10.1952 T., 3995 E., 4104 K.; **YİİD**, 26.03.1946 T., 873 E., 1398 K. (**Olgaç/ Köymen**, s. 1206-1207. "İİK nun 269/1. maddesi yollaması ile uygulanması gereken Türk Borçlar Kanununun 315. maddesinde yer alan yasal otuz günlük ödeme süresinin ödeme emrinde açıkça yazılması zorunlu olup, dipnotta yazılı olması ödeme emrinin yasaya uygun şekilde düzenlendiği anlamına gelmez. Yasal koşulları içermeyen ödeme emri hukuki sonuç doğurmayacağından bu ödeme emrine bağlı olarak tahliye kararı verilemez. Bu nedenle istemin reddine karar vermek gerekirken, tahliyeye karar verilmesi doğru değildir.", **Y6HD**, 04.06.2015 T., 4365 E., 5530 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017).

<sup>100</sup> **Kuru**, Cilt I İcra Hukuku, s. 341; **Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özkes**, s. 430; **Üstündağ**, s. 342; **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 372; **Keleş**, s. 92 vd.; **Muşul**, s. 617; **Yıldırım/ Deren-Yıldırım**, s. 292; **Karlı**, s. 740; **Uyar/ Uyar/ Uyar**, s. 4150. Kendisine tahliye ihtarını

sus haciz yoluyla takiplerden farklı olarak bu ödeme emrinde, borçluya mal beyanında bulunması ihtarı düzenlenmemiştir<sup>101</sup>.

Ödeme emrini alan borçlunun davranışları farklı olabilir. Ödeme emrine itiraz etmez ve süresi içinde<sup>102</sup> borcu öderse<sup>103</sup> takip son bulur<sup>104</sup>, kiracının tahliyesi istenemez<sup>105</sup>. Borçlunun, kira bedelini ödemiş olması fakat icra masraflarını yatırmamış olması, aynı şekilde faiz<sup>106</sup> ve avukatlık ücretinin süresinde

---

içeren ödeme emri tebliği edilmemiş olan borçlunun, icra mahkemesinden tahliyesi istenemez (**Kuru**, Cilt 2, s. 1836). Aynı yönde kararlar, **Y12HD**, 19.10.1981 T., 6706 E., 7581 K.; **Y12HD**, 23.01.1989 T., 5112 E., 681 K. (**Kuru**, Cilt 2, s. 1836).

<sup>101</sup> **Pekcamtez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes**, s. 430; **Keleş**, s. 107; **Kuru**, Cilt 2, s. 1837. Mal beyanında bulunmadığı gerekçesiyle mahkumiyet kararı verilmez, **Y8CD**, 15.03.1988 T., 1295 E., 353 K. (**Kuru**, Cilt 2, s. 1837).

<sup>102</sup> “Taraflar arasındaki "itirazın kaldırılması ve tahliye" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Erdemli İcra Tetkik Mercii Hâkimliğince davanın kabulüne dair verilen 27.9.1995 gün ve 1995/49-47 sayılı kararın incelenmesi davalı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 8.4.1996 gün ve 1996/4584-4824 sayılı ilamı "... Sair karar düzeltme istemi yerinde değilse de, borçluya 51 nolu ödeme emri 15.6.1995 tarihinde tebliğ edilmiş olup borç tutarı 17.7.1995 tarihinde icra veznesine yatırılmıştır. Ödeme emrinin tebliğ tarihine göre 30 günlük ödeme süresinin bitim tarihi 15.7.1995 olup, sözü edilen gün tatile rastladığından İİK.nun 19. maddesi uyarınca tatili takip eden çalışma günü 17.7.1995 tarihinde yapılan ödeme yasal süresindedir. Bu nedenlerle temerrütü oluşmadığından mercii hakimliğince tahliye kararı verilmesi isabetsizdir. Kararın bu sebepten ötürü de bozulması gerekirken zuhulün evvelki bozma kararında bu hususa değinilmediğinden, borçlunun karar düzeltme isteminin kabulü gerekmiştir..."”, **YHGK**, 21.05.1997 T., 12-226 E., 457 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017). Aynı yönde, **Y12HD**, 29.02.1984 T., 1983/12548 E., 1984/2214 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017); **Y12HD**, 14.03.1991 T., 13931 E., 3206 K. (**Keleş**, s. 215-216). **Kuru**’ da bu yönde görüş bildirmiştir (**Kuru**, Cilt 2, s. 1833). Aksi yönde, **Y6HD**, 13.06.1984 (**Üstündağ**, s. 342, dipnot 139a).

<sup>103</sup> “Takip konusu aylara ait kira bedellerinin takip tarihinden evvel PTT aracılığı ile ve konutta teslim kaydı ile gönderildiği ihtilafsızdır. Ancak bu paranın alacaklı tarafından kabul edilme- mesini üzerine borçlu bu defa tediye mahalli kararı uyarınca ve süresinde kira paralarını tediye etmiştir. Borcun mutlaka icra dosyasına yatırılmak suretiyle ödeneceğini emreden bir yasa kuralı yoktur. Olayda, borçlunun temerrüdünden bahse imkân bulunmadığı halde aksine görüşle tahliye kararı verilmesi isabetsizdir.”, **Y12HD**, 26.03.1984 T., 663 E., 3539 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017). Aynı yönde, **Y12HD**, 09.11.1983 T. (**Üstündağ**, s. 343, dipnot 141a).

<sup>104</sup> **Kuru**, Cilt 2, s. 1840, 1847; **Pekcamtez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes**, s. 433; **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 373; **Karlı**, s. 741.

<sup>105</sup> **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 373; **Keleş**, s. 110; **Kuru**, Cilt 2, s. 1840, 1847.

<sup>106</sup> “Borçlu süresinde kira borcunu ödemediğine ve alacaklının faiz vesair giderler yönünden takibi- ni devam ettirmekte muhtar bulunduğu düşünülmezsizin bunların ödenmediğinden bahisle tahliye kararı verilmesi isabetsizdir.”, **Y12HD**, 21.10.1975 T. (**Üstündağ**, s. 341, dipnot 137).

ödenmemesi<sup>107</sup> tahliye sebebi teşkil etmez<sup>108</sup>. Ama bunlar için haciz yapılmasına bir engel yoktur<sup>109</sup>.

Şayet borçlu kiracı itiraz etmez, ihtar müddeti içinde kira borcunu da ödemezse, kiraya veren alacaklı ihtar müddetinin bitim tarihini takip eden altı ay içinde<sup>110</sup> icra mahkemesince<sup>111</sup> tahliye karar verilmesini isteyebilir (İİK m. 269/a)<sup>112</sup>. Ödeme emrine itiraz edilmemiş olması sebebiyle borçlunun kiracılık sıfatının sübut bulması yeterli bir şart değildir. Zira ödeme emrinin itirazsız kalması, takibin dayanağı olan kira sözleşmesinin borçludan sadır sayılmasını gerektirmekle beraber, bu durum ödeme emrinin kendiliğinden icra kabiliyeti kazanmasına yol açmamakta, belki bunun için alacaklının İİK m. 269/a uyarın-

<sup>107</sup> **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 374; **Kuru**, Cilt 2, s. 1847.

<sup>108</sup> **Kuru**, Cilt 2, s. 1847; **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 374. “Borçludan, 20.000 lira kira alacağı istenilmektedir. İtiraz süresi içerisinde 21.400 lira yatırılmıştır. Borçlunun icra masraflarını yatırmamış olması tahliye sebebi teşkil etmez. Alacaklı kira parası dışında kalan sair takip kısmını yürütmeye imkânına sahiptir. Olayda borçlunun temerrüdünden bahsedilemeyeceği halde tahliye kararı verilmesi isabetsizdir.”, **Y12HD**, 12.04.1983 T., 1759 E., 2854 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017). Aynı yönde, **Y12HD**, 16.10.1978 T., 8038 E., 8183 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017; **Üstündağ**, s. 341, dipnot 137); **Y12HD**, 21.10.1975 T. (**Üstündağ**, s. 341, dipnot 137).

<sup>109</sup> **Kuru**, Cilt 2, s. 1848; **Kuru**, Cilt I İcra Hukuku, s. 341. “Takibe konu kira paralarının ödendiği gerekçesi ile itirazın kaldırılması davasının reddine karar verilmiş olması, asıl alacak yönünden doğru ise de, alacağın ferileri yönünden verilen red kararı yerinde değildir. 4.11.2014 tarihli ödeme takipten sonra davadan önce yapılmakla icra takibinin ferileri yönünden itirazın kaldırılmasına karar verilmesi gerekir. Mahkemece, takip tarihinden sonra yapılan ödeme nazara alınarak icra takibinin ferileri yönünden itirazın kaldırılmasına karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın tümünden reddine karar verilmesi doğru değildir.” (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017). Aynı yönde, **Y6HD**, 16.05.2016 T., 2015/10732 E., 2016/3944 K. **Y12HD**, 21.10.1975 T. (**Üstündağ**, s. 341, dipnot 137).

<sup>110</sup> Bu süre sınırı 4949 sayılı İcra ve İflâs Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile getirilmiştir. Bu değişiklikten önceki durum hakkında ayrıntılı bilgiler için bakınız, **Kuru**, Cilt 2, s. 1851-1852.

<sup>111</sup> Yetkili icra mahkemesi, ilamsız tahliye takibinin yapıldığı icra dairesinin tabi bulunduğu yani o yerdeki icra mahkemesidir (**Kuru**, Cilt 2, s. 1852).

<sup>112</sup> **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 373; **Kuru**, Cilt 2, s. 1849. İcra mahkemesinin, alacaklı ile borçlu arasında bir kira sözleşmesi olup olmadığını araştırmasına gerek yoktur. Çünkü borçlu kira sözleşmesine itiraz etmemekle kira sözleşmesine kabul etmiş sayılmaktadır (İİK m. 269/2). Borçlu, icra mahkemesinde kirayı daha önce ödemediğini de iddia edemez ve bu iddiası dinlenmez. Zira, borca itiraz etmemekle, bu husus da kesinleşmiştir (**Kuru**, Cilt I İcra Hukuku, s. 342, dipnot 12; **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 373-374, dipnot 12; **Kuru**, Cilt 2, s. 1852). Ancak Yargıtay karşı görüştedir, **YHGK**, 15.02.1984 T., 12/753-103 (**Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 373-374, dipnot 12).

ca tahliye karar verilmesini icra mahkemesinden istemesi gerekmektedir<sup>113</sup>. Tahliyenin borçlu için ifade ettiği ağır müeyyidenin gelişi güzel uygulanmasına imkân bırakmamak için ödeme emrinin gerekli kayıtları içerip içermediğinin icra mahkemesince kendiliğinden araştırılması ve bu suretle ihtarin usulüne uygun gönderilmiş olup olmadığının icra mahkemesinin süzgecinden ve denetiminden geçmesi gerekir<sup>114</sup>.

Aynı zamanda kiraya veren kira alacağı için borçlunun mallarının haczedilmesini isteyebilir (İİK m. 78 vd.)<sup>115</sup>. Otuz günlük süre içerisinde parayı ödemeyerek temerrüde düşen kiracının sonradan parayı ödemesi<sup>116</sup> veya cebri icra yolu ile paranın kendisinden tahsili İİK m. 269 hükmü uyarınca kiralanan-dan boşaltılmasına engel değildir<sup>117</sup>.

Kiraya veren, otuz günlük ihtarla ödeme müddeti sona ermeden yani borçlunun temerrüdü sabit olmadan icra mahkemesinden tahliye isteyemez<sup>118</sup>, istese bile icra mahkemesi kiracının tahliyesine karar veremez<sup>119</sup>. Aynı zamanda

<sup>113</sup> Postacıoğlu, s. 597, 601.

<sup>114</sup> Postacıoğlu, s. 601.

<sup>115</sup> Kuru/ Arslan/ Yılmaz, s. 373; Kuru, Cilt 2, s. 1849. Kiraya veren, aynı anda bu iki yola da başvurabilir; alacaklının bu yollardan birine başvurmuş olması, diğer yoldan vazgeçtiği anlamına gelmez (Kuru, Cilt 2, s. 1849).

<sup>116</sup> Kiracının süresi geçtikten sonra kira borcunu ve ferilerini ödemesi, sadece haczi engeller (Kuru, Cilt 2, s. 1849).

<sup>117</sup> Postacıoğlu, s. 598, dipnot 6; Üstündağ, s. 342; Kuru/ Arslan/ Yılmaz, s. 373, dipnot 11; Keleş, s. 109; Kuru, Cilt 2, s. 1849. YİİD, 20.06.1963 T., 7346 E., 7376 K. (Olgaç/ Köymen, s. 1209; Kuru, Cilt I İcra Hukuku, s. 344, dipnot 11; Postacıoğlu, s. 598, dipnot 6).

<sup>118</sup> Üstündağ, s. 342; Kuru/ Arslan/ Yılmaz, s. 373, dipnot 10; Keleş, s. 215; Kuru, Cilt 2, s. 1840, 1850. "Otuz günlük ihtarla ödeme müddeti sona ermeden yani borçlunun temerrüdü sabit olmadan merciden tahliye istenemez", YİİD, 05.12.1963 T., 12743 E., 12817 K. (Olgaç/ Köymen, s. 1208; Kuru, Cilt I İcra Hukuku, s. 342, dipnot 9). Aynı yönde, Y6HD, 17.11.2005 T., 8462 E., 10483 K.; Y6HD, 01.03.2004 T., 1010 E., 1281 K.; Y12HD, 19.12.1988 T., 4005 E., 15606 K.; Y12HD, 28.02.1984 T., 1983/12255 E., 1984/2129 T. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017).

<sup>119</sup> Kuru/ Arslan/ Yılmaz, s. 373, dipnot 10; Keleş, s. 215; Kuru, Cilt 2, s. 1840, 1850. Y6HD, 17.02.2004 T., 725 E., 842 K.; Y6HD, 17.03.2004 T., 1678 E., 1851 K.; Y12HD, 17.12.1997 T., 13686 E., 14150 K.; Y6HD, 07.05.2003 T., 2862 E., 3029 K.; Y6HD, 07.05.2003 T., 3131 E., 3207 K.; Y6HD, 11.11.2002 T., 6977 E., 134 K.; Y12HD, 01.02.2000 T., 255 E., 1315 K. (Keleş, s. 215-216, dipnot 624). Tahliye talebinin süresinden önce yapıldığından dolayı red-dine ilişkin icra mahkemesi kararı, sadece tahliye talebinin süresinden önce yapılmış olduğu-

kira alacağı için haciz istenebilmesi için otuz günlük ödeme süresinin geçmesi gerekir (İİK m. 35/1-e)<sup>120</sup>. Süresinde tahliye talebinde bulunmayan alacaklı, bir daha aynı alacak için ilamsız tahliye talebinde bulunamaz. Bulunursa, icra mahkemesinde borçlu derdest bir takibin bulunduğunu ileri sürebilir. Bu durumda, talep de reddedilir. Tahliye talebi süresini kaçıran alacaklının borca süresinde itiraz ve ödeme olmadığı için takip kira alacağı yönünden kesinleştiğinden, bu alacağın tahsili için icra dairesinden borçlunun mallarının haczini ve sonrada satışını talep edebilir<sup>121</sup>.

Kira sözleşmesinin varlığı, itiraz edilmemiş olmak sebebiyle gerçekleşmesi halinde; alacaklı icra mahkemesinden tahliye talep ettiğinde; icra mahkemesi, tahliyeye karar verebilmek için bazı şekli şartları kendiliğinden incelemek zorundadır. Bunlardan biri, borçluya kira bedelinin ödemedeki temerrüdü sebebiyle gönderilmiş olan ihtarlı ödeme emrinin kanuni şartları taşıyıp taşımadığıdır. Diğerisi ise, ödeme emrinde yer alan otuz günlük süre içinde takip konusu kira bedelinin ödenip ödenmediğinin tespitidir<sup>122</sup>. İcra mahkemesinde yapılacak yargılamada taraflar çağrılarak ve basit yargılama usulüne göre inceleme yapılarak karar verilir (İİK m. 269/d atfı gereğince İİK m. 70 ve 19)<sup>123</sup>.

Kiracı borçlu, ödeme emrini aldıktan sonra itiraz etmek isterse, bunu ödeme emrinin tebliğinden itibaren yedi gün<sup>124</sup> içinde, icra dairesine<sup>125</sup> dilekçe

---

nu ve bu nedenle tahliye talebi hakkının doğmadığı hakkında kesin hüküm teşkil eder. Bu nedenle, ödeme süresinin bitmesinden sonra yapılan yeni tahliye talebinin incelenmesine engel teşkil etmez (**Kuru**, Cilt 2, s. 1851). Bu durumu dava şartları yokluğu nedeniyle usulden reddildikten sonra, bu dava şartları tamamlanıp tekrar açılan davalara benzetebiliriz.

<sup>120</sup> **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 373; **Keleş**, s. 220.

<sup>121</sup> **Keleş**, s. 220.

<sup>122</sup> Kira borcunun ödendiğinin ispatı hakkında ayrıntılı bilgiler için bakınız, **Keleş**, s. 249-276.

<sup>123</sup> **Üstündağ**, s. 346-347. Aynı şekilde, **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 373-374; **Keleş**, s. 221 vd; **Kuru**, Cilt 2, s. 1854, 1862; **Yıldırım/ Deren-Yıldırım**, s. 293.

<sup>124</sup> 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 818 sayılı Borçlar Kanunu'ndan farklı olarak altı ay veya daha fazla müddetli kiralarda otuz günlük, daha az müddetli kiralarda altı günlük önel verilmesi ayrımını terk etmiş, 315. maddenin 2. fıkrasında kiracıya verilecek sürenin en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gün olacağını; ürün kirasına ilişkin 362. madde ise en az altmış günlük bir önel verilmesi gerekti-

ile veya sözlü olarak bildirmelidir<sup>126</sup>. İtiraz genel haciz yoluyla takip hükümlerine göre (İİK m. 269/1, 62) yapılır. Kiracının itirazı, kira sözleşmesine ilişkin olabileceği gibi, kira sözleşmesi dışında bir sebebe de dayanabilir<sup>127</sup>. İtiraz kira sözleşmesine ilişkinse, bu durumda kiracı kira sözleşmesinin varlığını tamamen inkâr edecektir. 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 (İİK m. 269/2). İtiraz takibi durdurur (İİK m. 269/3). Borçlu kiracı süresi içinde itiraz etmişse, bu itirazın kira sözleşmesine ilişkin olması halindeki prosedürü İİK m. 269/b; kira sözleşmesi dışındaki itirazlar bakımından uygulanacak prosedürü ise İİK m. 269/c düzenlemiş bulunmaktadır<sup>128</sup>. İnceleme konumuz sadece kira sözleşmesine yönelik itiraz ve bu itirazın kaldırılması ve tahliyedir (İİK m. 269/b). Bu yüzden kira sözleşmesi dışındaki itirazlar ve bu itirazların kaldırılması ve tahliye (İİK m. 269/c) çalışmamızda incelenmeyecektir.

## **B) KİRA SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE ÖDEME EMRİNE İTİRAZ**

### **1) Türk Borçlar Kanunu' na Göre Kira Sözleşmesinin Şekli**

Türk Borçlar Kanunu, kira sözleşmesinin şekline ilişkin bir hüküm getirmemiştir. Bu durum karşısında, TBK m. 12 uyarınca kira sözleşmesinin ge-

---

ğini düzenlemiştir (**Hakan Pekcanitez/ Mine Akkan/ Evrim Erişir**, İcra ve İflas Kanunu ve İlgili Mevzuat, 10. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2012, s. 231, dipnot 188). Dolayısıyla artık İİK m. 269/4 hükmünün uygulanma imkânı kalmamıştır.

<sup>125</sup> Ödeme emrine itirazın icra dairesi yerine icra mahkemesine yapılması halinde bu itiraz icra mahkemesi tarafından reddedilir. Bu halde borçlu kiracı, ödeme emrine itirazda bulunmamış sayılır (**Kuru**, Cilt 2, s. 1839-1840; **Keleş**, s. 289). **Y12HD**, 14.01.2002 T., 21606 E., 101 K. (**Keleş**, s. 289, dipnot 824).

<sup>126</sup> İİK m. 269/d' nin İİK m. 65' e açık atfı dolayısıyla, gecikmiş itiraz yoluna başvurulabilir (**Kuru**, Cilt 2, s. 1877).

<sup>127</sup> **Kuru**, Cilt I İcra Hukuku, s. 341; **Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özkes**, s. 430-431; **Üstündağ**, s. 343; **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 374; **Keleş**, s. 287, 295; **Kuru**, Cilt 2, s. 1874; **Postacıoğlu**, s. 604.

<sup>128</sup> **Üstündağ**, s. 343; **Keleş**, s. 295; **Karlı**, s. 742; **Uyar/ Uyar/ Uyar**, s. 4158.

çerliliği herhangi bir şekil şartına bağlı değildir. Kira sözleşmesi açık bir irade beyanıyla yapılabileceği gibi, örtülü irade beyanıyla da yapılabilir<sup>129</sup>. Taraflar kira sözleşmesini sözlü yapabilecekleri gibi yazılı veya resmi şekilde de yapabilirler. Bununla birlikte uygulamada taraflar sözleşmeyi genel olarak yazılı şekilde yapmakta, özellikle de bu konuda önceden basılmış kira kontratları kullanılmaktadır<sup>130</sup>.

Taşınmaz kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmesi mümkündür. Gerçekten, TBK m. 312' ye göre taşınmaz kiralalarında, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir. Ancak, bunun için her şeyden önce taşınmazın tapuya kayıtlı bir taşınmaz olması gerekir. Ayrıca taraflar yazılı bir şerh anlaşması yapmış olmalıdırlar. Zira kiranın tapu kütüğüne şerh edilmesi, ancak yazılı bir belgeye dayanması halinde mümkündür (Tapu Sicil Tüzüğü<sup>131</sup> m. 47/1-ç)<sup>132</sup>. Tapuya şerh verdirecekleri kira sözleşmesini taraflar noterde de yaptırabilirler. Bu durumda Noterlik Kanunu<sup>133</sup> uyarınca noterin düzenleme şeklinde bir kira sözleşmesi yapması gerekir (Noterlik Kanunu m. 89)<sup>134</sup>.

<sup>129</sup> Eren, s. 323; Yavuz, s. 373; Gümüş, s. 236; Tandoğan, s. 11, 92; Aral/ Ayrancı, s. 264; Doğan, s. 10; Keleş, s. 87, 113; Karlı, s. 740. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu m. 57 gereğince, kamu tüzel kişilerine ait taşınmazlara ilişkin kira sözleşmesinin yazılı şekilde düzenlenip noterce onaylanması gerekir (Aral/ Ayrancı, s. 264; Tandoğan, s. 93; Eren, s. 324; Gümüş, s. 236; Doğan, s. 10). 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu da buna benzer bir düzenleme içermektedir, Yapılan bütün ihaleler bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşmeler idarece hazırlanır ve ihale yetkilisi ile yüklenici tarafından imzalanarak notere onaylatılır ve tescil ettirilir (Kamu İhale Kanunu m. 46/1).

<sup>130</sup> Eren, s. 323; Yavuz, s. 373; Tandoğan, s. 95; Keleş, s. 114.

<sup>131</sup> Bakanlar Kurulu Kararının Tarihi: 22.07.2013, No: 2013/5150, RG, T. 17.08.2013, S. 28738.

<sup>132</sup> Eren, s. 323; Tandoğan, s. 96; Aral/ Ayrancı, s. 289.

<sup>133</sup> 1512 sayılı Noterlik Kanunu, Kabul Tarihi: 18.01.1972, RG, T. 05.02.1972, S. 14090.

<sup>134</sup> Eren, s. 323.



## 2) Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan Sebeplerle Ödeme Emrine İtiraz

Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye yoluna başvurabilmek için yazılı bir kira sözleşmesinin bulunması ve bunun takip talebine eklenmesi şart olmadığı yukarıda görüldü. Yani, kira sözleşmesi bulunmakla birlikte, yazılı bir kira sözleşmesi olmadan da kiraya veren bu yola başvurabilir; icra müdürünün kira sözleşmesinin varlığını takip yapılırken inceleme yetkisi yoktur. Ancak yazılı bir kira sözleşmesinin varlığı ya da yokluğu, kiracının gönderilen ödeme emrine karşı koyması durumunda, kiraya verenin takibe devam bakımından kullanacağı imkânlarda önem taşıyacaktır<sup>135</sup>. Postacıoğlu'nun tam yerini bulan ifadesiyle burada, sözlü bir kira sözleşmesine (adi yazılı bir kira sözleşmesine) dayanarak da alacaklıya ilamsız tahliye yoluna denemek imkânı verilmiştir<sup>136</sup>.

Kiracının kira sözleşmesini inkâr etmesi, kabul etmemesi kira sözleşmesine itirazdır. Borçlu, kira sözleşmesine itiraz ettiğini açık ve kesin olarak bildirmelidir (İİK m. 269/2). Borçlunun kira sözleşmesine yönelik itirazı takibi durdurur (İİK m. 269/3). Borçlu kiracı, kiraya verenin, imzasının kendisine ait olduğunu iddia ettiği bir yazılı kira sözleşmesi ibraz etmesi halinde, bu sözleşmenin imzasını itiraz süresi içinde reddetmek zorundadır. Aksi halde borçlu bu sözleşmeyi kabul etmiş sayılır. Aynı şekilde alacaklı kiraya veren takibinde yazılı değil de sözlü kira sözleşmesine dayanmışsa, bu kira sözleşmesini de itiraz süresi içinde reddetmeyen borçlu kiracı yine sözleşmeyi kabul etmiş sayılır (İİK m. 269/2)<sup>137</sup>. Yazılı bir kira sözleşmesine dayalı takipte borçlunun “aramızda kira sözleşmesi yoktur” şeklindeki itirazı kira sözleşmesine itiraz

<sup>135</sup> Pekcamtez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, s. 428; Kuru, Cilt I İcra Hukuku, s. 342; Postacıoğlu, s. 595; Karşı, s. 740.

<sup>136</sup> Postacıoğlu, s. 595.

<sup>137</sup> Üstündağ, s. 343; Kuru/ Arslan/ Yılmaz, s. 374-375; Kuru, Cilt 2, s. 1874-1875; Postacıoğlu, s. 595; Gürdoğan, İcra Hukuk Dersleri, s. 147-148; Berkin, İflas Hukuku, s. 481.

sayılmaz. Çünkü kanun koyucu İİK m. 269/2 hükmünde ve varsa buna ait sözleşmedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse ibaresi ile bu halde mutlaka kira sözleşmesi imzasının inkârını aramaktadır. Takipte sözlü bir kira sözleşmesine dayanılıyorsa, borçlu kiracının alacaklı ile aramızda kira sözleşmesi yoktur veya kiracı değilim gibi sözlerle itirazı kira sözleşmesine itiraz için yeterlidir<sup>138</sup>.

Borçlu, kira sözleşmesine itirazı ile birlikte, alternatif olarak diğer itirazlarını, yani kirayı ödemediğini bildiremez (İİK m. 269/b/3)<sup>139</sup>. Akdi reddeden borçlu bu itiraz sebebiyle bağlıdır. İtirazın varit olmadığı tahakkuk ettikten sonra ödeme, takas veya sair bir defide bulunamaz (İİK m. 269/b/3). Fakat borçlu itirazından sonra otuz günlük ödeme emri süresi içerisinde ödeme yaptığını ileri sürebilecektir. Bu durumda borçlunun itiraz sebebiyle bağlı olduğu ilkesi söz konusu olmayacaktır<sup>140</sup>.

Borçlu, kira sözleşmesi dışında bir itirazda bulunursa (örneğin, kira borçlarını ödemediğini, zamanaşımına uğradığını vs.), kira sözleşmesinin varlığını (yazılı olmasa dahi) kabul etmiş sayılır (İİK m. 269/2). Bu durumda, alacaklı icra mahkemesine başvurup borçlunun itirazının kaldırılmasını ve tahliyeye karar verilmesini ister. İcra mahkemesi, artık kira sözleşmesini inceleyemez<sup>141</sup>. Kiracı, kira ilişkisini inkâr etmeyip sadece borçlu olmadığı yönünde bir savunma yapmışsa, bunu İİK m. 68' de belirtilen belgelerle ispatlamalıdır. Bunun dışında, başlangıçta kira ilişkisine itiraz etmeyen borçlunun, icra mahkemesin-

<sup>138</sup> Keleş, s. 297; Kuru, Cilt 2, s. 1875.

<sup>139</sup> Kuru, Cilt I İcra Hukuku, s. 342-343; Kuru/ Arslan/ Yılmaz, s. 374; Kuru, Cilt 2, s. 1876.

<sup>140</sup> Keleş, s. 360.

<sup>141</sup> Pekcamtez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, s. 431; Kuru/ Arslan/ Yılmaz, s. 375.

deki yargılamada kira ilişkisini inkâr etmesi de, İİK m. 269/d maddesinin atfından dolayı, İİK m. 63 mümkün<sup>142</sup> değildir<sup>143</sup>.

## C) KİRA SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE ÖDEME EMRİNE İTİRAZIN KALDIRILMASI VE TAHLİYE

### 1) Genel Olarak

Kiracının kira sözleşmesine itirazı üzerine kiraya verenin takibe devam edebilmesi ve taşınmazın tahliyesini sağlayabilmesi için itirazın kaldırılmasını<sup>144</sup> ve tahliyeyi icra mahkemesinden talep etmesi gerekir<sup>145</sup>; aksi takdirde aynı kira alacağından dolayı ilamsız tahliye yapılamaz (İİK m. 269/3)<sup>146</sup>. Kiraya veren isterse icra mahkemesinde itirazın kaldırılması ve tahliye davası açmak

<sup>142</sup> Borçlu itiraz dilekçesinde ileri sürmemiş olduğu imza inkârını yargılama sırasında ileriye sürer ve fakat alacaklı bunu kabul etmezse, bu itiraz artık dinlenemez (Üstündağ, s. 343; Keleş, s. 333).

<sup>143</sup> Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özkes, s. 431; Üstündağ, s. 343; Kuru/ Arslan/ Yılmaz, s. 374; Keleş, s. 333; Kuru, Cilt 2, s. 1853. “Davalı borçlu ödeme emrinin tebliği üzerine yapmış olduğu itirazında kira ilişkisine ve kira miktarına karşı çıkmayıp borcu olmadığı savunmasında bulunduğu göre İ.İ.K.'nun 68.maddesindeki belgelerden birisi ile savunmasını kanıtlamak zorundadır. Oysa davalı; İİK.nun 68.maddesinde belirtilen nitelikte bir belge ibraz etmemiş ve savunmasını kanıtlanamamıştır. Ayrıca davalı yargılama aşamasında kapıcı olması nedeniyle kiracılığında söz edilemeyeceği ve kira sözleşmesinin bilmeden imzalatıldığı savunmasında bulunmuş ise de, İ.İ.K.'nun 63.maddesi gereğince borçlu, 62.maddesinin 4.fikrasındaki istisnalar dışında itiraz değiştiremez ve genişletemez. Bu durumda Mahkemece istemin kabulü ile itirazın kaldırılmasına, takibin devamına ve davalının kiralanan tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile istemin reddine karar verilmesi doğru değildir...”, YHGK, 13.02.2008 T., 6-121 E., 123 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017; MİHDER, 2008/2, s. 530-532).

<sup>144</sup> Alacaklı, itirazın kaldırılması talebinde asgari yüzde yirmi tazminat isteyebilir (İİK m. 269/d, 68) (Kuru, Cilt 2, s. 1879).

<sup>145</sup> Alacaklının icranın devamı ile tahliyeye karar verilmesini istemiş olması, itirazın kaldırılması talebini de içerir (Kuru/ Arslan/ Yılmaz, s. 374, dipnot 13; Keleş, s. 346, 349). “Takip talebinde "meskenin boşaltılması ve birikmiş borcun tahsili" istendiğine göre takip taleplerinde tahliye talebinin bulunduğu kabulü gerekir. Ödeme emri de takip talebine uygun olarak hazırlanıp tebliğ edildiğinden işin esası incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile red kararı verilmesi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmektedir.”, Y6HD, 30.05.2016 T., 2015/11018 E., 2016/4218 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017).

<sup>146</sup> Üstündağ, s. 343; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özkes, s. 432; Keleş, s. 220. Bu altı ay geçtikten sonra yapılan itirazın kaldırılması talebi alacaklının kanunun kendisine tanıdığı hakkı süresi içinde kullanmamış olduğundan icra mahkemesi tarafından kendiliğinden reddedilir (Kuru/ Arslan/ Yılmaz, s. 374, dipnot 14; Kuru, Cilt 2, s. 1887).

yerine, sulh hukuk mahkemesinden TBK m. 315' e göre tahliye karar verilmesini isteyebilir<sup>147</sup>. Alacaklı sadece itirazın kaldırılmasını talep edip, tahliye talep etmemişse, icra mahkemesi itirazın kaldırılmasına<sup>148</sup> karar verse de, tahliye karar veremez<sup>149</sup>. Yani icra mahkemesi davacı kiracı alacaklının talebiyle

<sup>147</sup> “Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 1.8.2003 başlangıç tarihli ve iki yıl sürelidir. Davacı bu sözleşmeye dayanarak davalı hakkında yaptığı haciz ve tahliye istekli icra takibinde Nisan, Mayıs, Haziran ve Temmuz 2004 ayları kiralının süresinde ödenmemesi ve sözleşme hükmüne göre muaccel olan aylar kirasının tahsilini istemiş, Örnek 51 ödeme emri davacıya 31.7.2004 tarihinde tebliğ edilmiş, itiraz edilmediğinden takip kesinleşmiş, yasal otuz günlük ödeme süresi içerisinde borcun ödenmediği anlaşılmıştır. Bu durumda davacı İİK'nın 269/a maddesine göre ihtar müddetinin bitim tarihini takip eden altı ay içerisinde İcra Mahkemesinden tahliye karar verilmesini isteyebileceği gibi Sulh Hukuk Mahkemesinde tahliye davası da açabilir. Zira İİK'nın 269/b-4 maddesinde alacaklının umumi hükümler dairesinde dava açmaya mecbur kalması halinde ihtarlı ödeme emrinin BK'nın 260. maddesinde yazılı ihtar yerine geçeceği ifade edilmiştir. Bu seçimlik hakkının kullanılması davacıya aittir.” **Y6HD**, 29.11.2005 T., 9479 E., 10955 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017). “Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 1.7.2003 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Davacı bu sözleşmeye dayanarak davalı hakkında yaptığı haciz ve tahliye istekli icra takibinde 2003 Aralık ayından itibaren Haziran 2005'e kadar olan aylar kiralının tahsilini istemiş, Örnek 51 ödeme emri davacıya 10.7.2004 tarihinde tebliğ edilmiş, itiraz edilmediğinden takip kesinleşmiş, yasal otuz günlük ödeme süresi içerisinde borcun ödenmediği anlaşılmıştır. Bu durumda davacı İ.İ.K.nun 269/a maddesine göre ihtar müddetinin bitim tarihini takip eden altı ay içerisinde İcra Mahkemesinden tahliye karar verilmesini isteyebileceği gibi Sulh Hukuk Mahkemesinde tahliye davası da açabilir. Zira İ.İ.K.nun 269/b-4 maddesinde alacaklının umumi hükümler dairesinde dava açmaya mecbur kalması halinde ihtarlı ödeme emrinin B.K.nun 260. maddesinde yazılı ihtar yerine geçeceği ifade edilmiştir. Bu seçimlik hakkının kullanılması davacıya aittir. Temerrüt sebebiyle tahliye davası açmak için yasada belli bir süre öngörülmemiştir. İcra takibinin ihtarname yerine kullanılmasında yasal engel yoktur. Bu durumda davanın açılmasında bir usulsüzlük bulunmadığından açılan davaya bakılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın süre sebebiyle reddine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmektedir.” **Y6HD**, 24.01.2006 T., 11421 E., 223 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017). Aynı zamanda hem icra mahkemesinden itirazın kaldırılması ve tahliye, hem de sulh hukuk mahkemesinden itirazın iptali ve tahliye istenip istenemeyeceği hakkında ayrıntılı bilgiler için bakınız (**Keleş**, s. 339). “2005/1848 takip sayılı dosyada takibin kesinleşmesi üzerine alacaklının İİK.nun 269/a m. uyarınca icra mahkemesine başvurup tahliye kararı alması gerekirken bu yolu tercih etmeyip sulh hukuk mahkemesine dava açarak aldığı tahliye kararına dayanarak işbu takibi başlatmıştır. 2005/1848 sayılı dosyada icra takibinin sürdürülebilmesi için İİK.nun 269/a m. uyarınca icra mahkemesinden karar alması zorunludur. Sulh Hukuk Mahkemesinden almış olduğu tahliye kararına dayanarak bu dosyada takibi sürdürmesi yasal olarak mümkün bulunmamaktadır. Bu nedenlerle mahkemece şikayetin reddi yerine kabulüne karar verilmesi isabetsizdir.” **Y12HD**, 19.9.2006 T., 15021 E., 16723K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017).

<sup>148</sup> İtirazın tebliğinden itibaren altı ay içerisinde itirazın kaldırılmasını istemeyen alacaklı aynı tebliğ tarihinden itibaren bir yıl içerisinde genel mahkemede itirazın iptali davası açabilir (**Keleş**, s. 348)

<sup>149</sup> **Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özkes**, s. 432; **Kuru**, Cilt 2, s. 1879, 1882; **Karlı**, s. 740.

bağlıdır. Talep edilmemiş olan tahliyeye karar veremez<sup>150</sup>. Ayrıca kiraya veren alacaklı itirazın kaldırılması talep etmeden icra mahkemesinden tahliyeyi talep edemez. İcra mahkemesi de tahliyeye karar veremez<sup>151</sup>.

İcra ve İflas Kanunu, itirazın kaldırılması ve tahliyenin birlikte açılmasının zorunlu olup olmadığı, bunların hangi sürelerden itibaren ve ne zamana kadar açılacağı konusunda kanaatimizce eksik ve unutulmuş halli düzenlemeler içermektedir. Bu konudaki önemli düzenlemeler İİK m. 269/1, 3 ve İİK m. 269/b/1' dir. Bu hükümler bakımından olması gereken açıdan yardımcı olacak hüküm ise İİK m. 269/a' dır. İİK m. 269/3 c.2' ye göre: "İtirazın tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde itirazın kaldırılmasını istemiyen alacaklı, bir daha aynı alacaktan dolayı ilamsız icra yoluyla takip yapamaz." Bu hüküm, ödeme emrine, gerek sözleşmeye dayalı gerek sözleşme dışı itirazlar ayrımı yapmadan bir itiraz yapıldığında bu itirazın kaldırılmasının itirazın tebliğinden itibaren altı ay içinde açılması gerektiğini belirtmektedir. Burada itirazın kaldırılma davasının en erken açılacağı tarih ile en geç açılacağı tarih açıkça düzenlenmiştir. Diğer bir düzenleme olan İİK m. 269' ye göre: "Borçlu itirazında kira akdini ve varsa mukavelenamede kendisine izafe olunan imzayı reddet-

<sup>150</sup> "Alacaklılar A.A. ve R.A. vekili tarafından Mercî Hâkimliğine verilen 1.5.2002 tarihli dava dilekçesinde sadece "borçlunun itirazının kaldırılması" isteminde bulunulmuş, tahliye talep edilmemiştir. Bu durumda Mercice talep aşıl原因 olarak tahliyeye de karar verilmesi HUMK.nun 74. maddesine aykırı olduğu gibi..", **Y12HD**, 14.11.2002 T., 22143 E., 23521 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017). Aynı yönde, **Y12HD**, 22.02.2001 T., 2155 E., 3266 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017).

<sup>151</sup> **Üstündağ**, s. 345; **Keleş**, s. 351; **Karlı**, s. 740. "İİK.269/b maddesi uyarınca alacaklı, itirazın kaldırılmasını istemeden tahliye talebinde bulunamaz. Mercice borçlunun icra takibine yaptığı itirazın süresinde olup olmadığı araştırıldıktan sonra alacaklının tahliye talebinin değerlendirilmesi gerekirken itirazın varlığı gözardı edilerek tahliye kararı verilmesi isabetsizdir.", **Y12HD**, 15.05.2000 T., 7290 E., 7962 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017). "Davalılar vekilinin, kiralanın tahliyesine yönelik temyiz itirazlarının incelenmesinde; davacı tarafca davalılar aleyhine yapılan haciz ve tahliye istekli icra takibine davalılar tarafından süresinde itiraz edildiğinden takip durmuştur. Takibin devam etmesi ancak itirazın kaldırılmasının sağlanmasıyla mümkün olur. Bu durumda mahkemece. İ.İ.K.'nun 269/b-1 maddesi sonu cümlesi gereğince davacı tarafca da itirazın kaldırılması talebinde bulunulduğuna göre itirazın kaldırılmasına karar verilmeden tahliye kararı verilmesi hatalı olmuştur.", **Y6HD**, 23.03.2010 T., 2009/13509 E., 2010/3217 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 31.03.2017). Aynı yönde, **YHGK**, 25.03.1981 T., 1979/12-1824 E., 1981/155 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 31.03.2017); **YİİD**, 25.03.1972 T. (**Üstündağ**, s. 345).

tiği takdirde alacaklı; noterlikçe re'sen tanzim veya imzası tastik edilmiş bir mukavelenameye istinat ediyorsa icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ve ihtar müddeti içinde paranın ödenmemesi sebebiyle kiralananın tahliyesini isteyebilir.” Bu hüküm sadece kira sözleşmesine dayalı bir itiraz olduğunda bu itirazın kaldırılması ve tahliye düzenlemiştir. Ama bu hükümde ne itirazın kaldırılması ve tahliye davasının açılacağı en erken tarihi ne de en geç tarihi belirtmektedir. Burada tahliye isteyebilmek için en erken tarihi İİK m. 269/1’den çıkarabilir. Çünkü orada; “...maddelerinde yazılı ihtar ve kanuni müddet geçtikten sonra icra mahkemesinden borçlunun kiralanan şeyden çıkarılması istenebileceği tebliğini ihtiva eder.” ifadesi, tahliyenin en erken ödeme ihtarını geçtikten sonra istenebileceği belirtmektedir. Ama tahliyenin açılacağı en geç tarihi açıkça belirten bir madde yoktur. Ayrıca itirazın kaldırılması ve tahliyenin aynı anda açılmasının zorunlu olduğuna dair bir düzenleme de yoktur.

Tüm yukarıda belirtilen konularla ilgili olarak, yani itirazın kaldırılması ve tahliye davasının birlikte açılmasının zorunlu olup olmadığı ve zorunlu değilse tahliye davasının ne zamana kadar açılacağı ile ilgili olarak: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’ ne göre<sup>152</sup>: “Alacaklı kiralayan, borçlunun itirazı üzerine icra mahkemesinden "tahliye" istemeden, yalnız "itirazın kaldırılmasını" isteyebilir, icra mahkemesinin itirazın kaldırılmasına ilişkin kararından sonra alacaklı kiralayan buna dayanarak kararın kesinleşmesinden itibaren icra mahkemesinden borçlu kiracı hakkında tahliye davası açabilir. Bunu engelleyen bir yasa hükmü bulunmamaktadır. Ancak bu gibi hallerde tahliye davasının hangi tarihten başlayarak ne kadar sürede açılması gerektiği hususu önem kazanmaktadır. Şayet itirazın kaldırılması davası devam etmekte ise tahliye davası yargılama devam ettiği sürece her zaman açılabilir. Eğer itirazın kaldırılması kararı kesinleşmiş

<sup>152</sup> **Y6HD**, 11.05.2006 T., 2871 E., 5225 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017; **MİHDER**, 2006/2, s. 1119). Aynı yönde **Y6HD**, 01.07.2015 T., 4615 E., 6703 K.; **Y6HD**, 18.12.2014 T., 12534 E., 14259 K.; **Y6HD**, 26.09.2013 T., 11234 E., 13102 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 30.03.2017).

ise bu takdirde tahliye davası itirazın kaldırılması kararının kesinleşmesinden itibaren altı ay içinde açılmalıdır". Buna gerekçe olarak ise şu durumu belirtmektedir: "Zira İİK'nın 269/a maddesinde "takibin kesinleşmesi halinde tahliye davasının ihtar müddetinin bitim tarihini takip eden altı ay içinde açılması gerektiği" öngörülmüştür. Yasa koyucunun amacının 269/a maddesinde olduğu gibi tahliye davası için süre bakımından bir sınırlama getirmek olduğuna göre bu madde de öngörülen sürenin itirazın kaldırılması kararının kesinleşmesini müteakip açılacak tahliye davalarında da uygulanması gerekir".

Bu konuda Yargıtay 12. Hukuk Dairesi' ne göre<sup>153</sup>: "İİK.nun 269. maddenin 3. fıkrası uyarınca itirazın tebliği tarihinden itibaren 6 ay içerisinde itirazın kaldırılmasını istemeyen alacaklı, bir daha aynı alacaktan dolayı ilamsız icra yoluyla takip yapamaz. Somut olayda alacaklı 6 ay içerisinde itirazın kaldırılmasını istemiştir. Gerek anılan maddede ve gerekse 269/c maddesinde itirazın kaldırılmasıyla birlikte tahliye istenmesi gerektiği yolunda bir açıklık bulunmadığı gibi tahliye istemi bir süreye bağlanmamıştır".

Doktrinde ise, Keleş'e göre, alacaklı tahliye istemeden yalnızca itirazın kaldırılmasını isteyebilir. İtirazın kaldırılması talebi için alacaklının otuz günlük ödeme süresinin sona ermesini beklemesine gerek yoktur. Alacaklı ilamsız takibe devamlı borçlunun mallarının haczini sağlayabilmesi için, itiraz üzerine hemen icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyebilir<sup>154</sup>. Keleş, altı aylık tahliye talebi süresi, itirazın kaldırılması kesinleştikten sonra icra mahkemesine yapılan tahliye başvurularında da geçerli olacaktır. Bu süre itirazın kaldırılması kararının kesinleşmesinden sonra başlayacaktır<sup>155</sup>. Kuru'ya göre, alacaklı itirazın kaldırılması ve tahliyeyi birlikte istemek zorunda olmayıp, yalnız itirazın kaldırılmasını talep etmekle yetinebilir. Alacaklının yalnız itirazın kaldırılması-

<sup>153</sup> **Y12HD**, 16.10.1992 T., 4348 E., 11983 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 31.03.2017).

<sup>154</sup> **Keleş**, s. 340, 349.

<sup>155</sup> **Keleş**, s. 353-534.

nı talep edebilmesi için, ödeme süresinin geçmesini beklemesine gerek yoktur, hemen itirazın kaldırılmasını isteyebilir<sup>156</sup>.

Kanaatimizce bu konuda yukarıda belirttiğimiz gibi İİK m. 269/3 ve İİK m. 269/a<sup>157</sup> düzenlemeleri dikkate alınmalıdır. İİK m. 269/3 hükmü gerçekten de itirazın kaldırılması ve tahliye isteminin beraber açılmasını şart koşmamaktadır. Yani kiraya veren alacaklı, isterse itirazın tebliğinden itibaren altı ay içinde itirazın kaldırılmasını ve tahliye talep edebilir, isterse sadece itirazın kaldırılmasını talep edebilir. Bunun önünde kanuni bir engel yoktur. Ancak Yargıtay'ın belirttiği gibi tahliye istemi bir süreye bağlanmamıştır veya tahliye davası itirazın kaldırılması kararının kesinleşmesinden itibaren altı ay içinde açılması şeklinde bir yaklaşım kanaatimizce kanunun amacına uygun olmayacaktır. Çünkü İİK m. 269 ve devamı hükümleri, TBK m. 315 hükmünün takip hukukuna yansımadır ve alacaklının genel mahkemelerden ilam alıp bunun sonucunda ilamlı takip yapmasının bir alternatifidir ve daha basit ve kısa olması için getirilmiştir. Hal böyle olunca, kiraya veren alacaklının önce itirazın kendine tebliğinden itibaren altı ay içinde itirazın kaldırılması davası açması ardından bunun kesinleşmesinden sonra süre sınırı olmadan veya altı ay içinde tahliye davası açmasının önünün açılması dürüstlük kuralına aykırı olur ve de kiraya verenin amacıyla ters düşer. Kiraya verenin amacı çabucak kiralanan taşınmazın tahliyesidir. Bunu bir örnekle açıklarsak: A taşınmazını B'ye 01.03.2015 tarihinde noterden onaylı yazılı kira sözleşmesiyle bir yıllığına kiraya vermiştir. B üçüncü ayın kira bedelini ödemiş ve A onun aleyhine 01.06.2015 tarihinde tahliye takibi yapmıştır. B, bu takibe itiraz etmiş ve bu itiraz A'ya 01.07.2015 tarihinde tebliğ edilmiştir. Farz edelim A sadece itirazın kaldırılması davası açmış ve bu davasını da kanunun kendisine verdiği sürenin en son günü açmıştır yani 01.01.2016 tarihinde. Bu dava ise farz edelim 01.06.2016 tarihinde kesinleşmiştir. Eğer Yargıtay'ın tahliye davası itirazın kaldırılması kararının kesin-

<sup>156</sup> Kuru, Cilt 2, s. 1878.

<sup>157</sup> 4949 sayılı Kanun'la eklenen ibare hakkında ayrıntılı bilgiler için bakınız, Keleş, s. 219-220.



leşmesinden itibaren altı ay içinde açılmalıdır görüşünü kabul edersek, A bu tahliye davasını 01.11.2016 tarihine kadar açabilir. Yani takibe başladığı 01.06.2015 tarihinden itibaren neredeyse bir buçuk yıl sonra. Bu yaklaşım kanaatimizce yerinde değildir. Ayrıca İİK m. 269/a uyarınca borçlu takibe itiraz etmezse tahliye davası ihtar süresinin bitiminden itibaren altı ayda açılmalıdır hükmü sonucunda, itiraz etmeyle itiraz etmeme arasında böyle bir uygulama farklılığının yaratılması kanunun sistemine ve yapısına uygun değildir. Bu yüzden kanaatimizce hem itirazın kaldırılması davası hem de tahliye davası aynı süreye tabi olmalıdır, yani itirazın tebliğinden itibaren altı ay. Bu boşluğun giderilmesi için Yargıtay içtihadı birleştirme kararı alabilir veya bir kanun değişikliğinde bu durum göz önünde bulundurulabilir.

Ödeme emrine itiraz edilmesi durumunda tahliye talep edilmesi için acaba otuz günlük ödeme süresi beklenmeli midir? Doktrinde Kuru'ya göre; ödeme emrine itiraz edilmesi hali için geçerli olmak üzere ödeme süresi geçmeden tahliye isteminde, borçlunun borcunu ödeyeceği çok şüpheli olduğundan, ödeme süresi içerisinde itirazın kaldırılması ve tahliye istenebilmelidir, fakat icra mahkemesinin ödeme süresi geçmeden tahliyeye karar veremeyeceği görülmektedir. Buna karşılık itiraz edilmemesi durumunda otuz günlük ödeme süresi beklenmelidir<sup>158</sup>. Postacıoğlu'na göre, alacaklı kira alacağına cebri icra kabiliyeti kazandırmak için otuz günlük ödeme süresinin geçmesini beklemek zorunda değildir. Yedi günün geçmesinden sonra kira alacağını infaz kabiliyetini kazandırmak üzere itirazın kaldırılmasını isteyebilir. Buna karşılık tahliye isteğini otuz gün geçmeden ileri süremez. Kuru'nun yedi günden sonra her iki talebin birlikte ileri sürülebileceği, fakat tahliyeye karar verebilmek için icra mahkemesinin otuz günü beklemek zorunda olduğu yolundaki görüş tarzı bizce daha pratiktir ve otuz günlük süreyi kaçırmamak için borçluyu yeniden uyarma ya vesile olabileceği için menfaatler durumuna da kanaatimizce uygun düşmek-

<sup>158</sup> Keleş, s. 218-219; Kuru, Cilt 2, s. 1878, 1884; Üstündağ, s. 343, dipnot 142.

tedir<sup>159</sup>. Üstündağ' göre ise; ihtarlı ödeme emri tebliği suretiyle yapılan takiplerde otuz günlük ihtar süresi beklenecek itirazın kaldırılması ve tahliye istekleri birlikte yapılabileceği gibi, önce itirazın kaldırılması ve otuz günlük süre geçip borçlu kiracı temerrüt duruma düştükten sonra tahliye istenmesi de mümkündür<sup>160</sup>. Yargıtay'a göre ise otuz günlük ihtar süresi dolmadan sözleşmenin feshi ve tahliye istenmesi mümkün değildir<sup>161</sup>. Fakat Yargıtay' a göre, ödeme süresi dolmadan itirazın kaldırılması ve tahliye talebinde bulunulduğu takdirde tahliyeye ilişkin istemin reddine itirazın kaldırılması talebinin ise esasının incelenmesine karar verilmelidir<sup>162</sup>. Kanaatimizce borçlu kiracı ödeme emrine itiraz etmiş olsa bile, otuz günlük ödeme süresi dolmadan itirazın kaldırılması ve tahliye davası açılmamalıdır. Çünkü ödeme emrine itiraz eden kiracı borçlunun daha sonra fikrini değiştirip, ödeme süresi içinde kira borcunu ödemesi veya itirazından vazgeçmesi olasıdır<sup>163</sup>. Eğer bu otuz günlük süre beklenmeden itirazın kaldırılması ve tahliyenin açılmasına izin verilirse, borçlu kiracı itiraz etmesine rağmen kira bedelini ödeyerek takibi sona erdirebilir. Bu durumda boş yere icra mahkemesinde itirazın iptali ve tahliye davası açılmış olur ve böylece icra mahkemesi boşuna meşgul edilmiş, boşuna takip masrafı ve zaman harcanmış olur. Bu nedenle otuz günlük ödeme süresinin beklenmesi takip ekonomisi açısından yerindedir.

<sup>159</sup> Postacıoğlu, s. 603-604.

<sup>160</sup> Üstündağ, s. 343, dipnot 142. **YİİD**, 05.02.1966 T., 12131 E., 12197 K. (Üstündağ, s. 343, dipnot 142).

<sup>161</sup> **Y12HD**, 28.05.2002 T., 10044 E., 11272 K.; **Y12HD**, 14.01.2002 T., 21595 E., 152 K. (**Keleş**, s. 349-350, dipnot 976); **Y12HD**, 18.12.1973 T.; **Y12HD**, 15.03.1984 T. (Üstündağ, s. 343, dipnot 142).

<sup>162</sup> **Y12HD**, 28.05.2002 T., 10044 E., 11272 K.; **Y12HD**, 14.01.2002 T., 21595 E., 152 K. (**Keleş**, s. 349-350, dipnot 976); **YHGK**, 12.11.1997 T., 12-713 E., 911 K.; **Y12HD**, 30.10.2001 T., 16763 E., 17482 K. (**Y12HD**, 28.05.2002 T., 10044 E., 11272 K.; **Y12HD**, 14.01.2002 T., 21595 E., 152 K. (**Keleş**, s. 350, dipnot 977)

<sup>163</sup> Ödeme emrine itiraz eden borçlu, itirazından her zaman vazgeçebilir. Ancak bu vazgeçmenin kayıtsız ve şartsız olması gerekir. Aksi halde, icra dairesince göz önüne alınmaz. Vekâletnamesinde kabul özel yetkisi bulunmayan vekil itirazından vazgeçemez. Ödeme emrine itiraz etmiş olan borçlunun otuz günlük ödeme süresi içerisinde borcunu icra dairesine veya alacaklıya ödemesi itirazından zımni olarak vazgeçmesi anlamına gelir (**Keleş**, s. 291).

Borçlu icra dairesine süresi içinde itiraz ettikten sonra ödeme süresi içerisinde kira borcunu icra dairesine öderse, alacaklı tahliye isteyebilir ve icra mahkemesi tahliyeye karar verebilir mi? Doktrinde Kuru ve Keleş' e göre bu ödeme tahliyeyi ve itirazın kaldırılmasını engellemez<sup>164</sup>. Yargıtay eski kararlarında bu ödemenin tahliyeyi engelleyeceği yönünde karar verirken<sup>165</sup>, daha yeni kararlarında tahliyeye karar verilebileceği yönünde kararlar vermektedir<sup>166</sup>. Kanaatimizce otuz günlük ödeme süresi içerisinde borcunu ödemişse kiracı, ödeme emrine itiraz etmiş olsa bile tahliyeye karar verilmemelidir. Çünkü otuz günlük ödeme süresi içerisinde yapılan ödeme ile icra takibi sona ermelidir.

## **2) Kira Sözleşmesinin Yazılı Olup Olmamasına veya Şekline Göre İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Süreci**

### **a) Kira Sözleşmesi Yazılı Değilse İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Süreci**

Borçlu kira sözleşmesine itiraz etmişse, yani alacaklının dayandığı sözlü kira sözleşmesini reddettiği ve alacaklı da, yazılı bir kira sözleşmesi ibraz edemezse, yani kira sözleşmesi yazılı değilse, icra mahkemesinden itirazın kaldırılması ve tahliye isteyemez, isterse, icra mahkemesi itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin reddine karar verir. Alacaklı, ancak sulh hukuk mahkemesinde kira bedelinin ödenmesi ve tahliye davası açabilir. Borçluya gönderilmiş olan ihtarlı ödeme emri, bu davada, TBK m. 315' de yazılı ihtar yerine geçer (İİK m. 269/b/4)<sup>167</sup>. Çünkü ödeme emrine geçirilmiş olan tahliye ihtar, buna rağmen özel hukuka ilişkin olan irade beyanı karakterini kaybetmez. Bu sebeple de bu

<sup>164</sup> **Kuru**, Cilt 2, s. 1887; **Keleş**, s. 356.

<sup>165</sup> **YİİD**, 01.10.1970 T., 9085 E., 9071 K. (**Kuru**, Cilt 2, s. 1886, dipnot 249a; **Keleş**, s. 356, dipnot 992); **YİİD**, 16.10.1970 T., 9084 E., 9774 K.; **Y12HD**, 07.10.1980 T., 4705 E., 7117 K. (**Kuru**, Cilt 2, s. 1886, dipnot 249b, 249c).

<sup>166</sup> **Kuru**, Cilt 2, s. 1886; **Keleş**, s. 356. **Y12HD**, 09.11.1983 T., 6081 E., 8645 K. (**Kuru**, Cilt 2, s. 1886-1887, dipnot 249d; **Keleş**, s. 356, dipnot 993).

<sup>167</sup> **Kuru**, Cilt I İcra Hukuku, s. 343; **Üstündağ**, s. 344; **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 375; **Keleş**, s. 361-364; **Kuru**, Cilt 2, s. 1892, 1894; **Muşul**, s. 620-621.

beyanın geçerliliği takibin geçerliliğine bağlı değildir<sup>168</sup>. Alacaklı sözlü kira sözleşmesine dayandıktan sonra, icra mahkemesinde yazılı kira sözleşmesi öne süremez. Alacaklı borçlu ile arasında bir kira sözleşmesi bulunduğunu başka bir belge ile ispatlayabilir<sup>169</sup>. Kanun iddiaların tanık veya yemin ile ispatına imkân vermemiştir<sup>170</sup>.

Kuru'ya göre, kira sözleşmesine itiraz etmiş olan borçlu, icra mahkemesinde kira sözleşmesinin varlığını ikrar (kabul) ederse, bu halde icra mahkemesi, itirazın kaldırılması ve tahliye karar verebilir<sup>171</sup>.

### **b) Kira Sözleşmesi Yazılı İse İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Süreci**

#### **aa) Kira Sözleşmesi Adi Yazılı Şekilde İse İtirazın Kaldırılması ve Tahliye**

##### **aaa) Genel Olarak**

Kira sözleşmesi, yazılı olup vefakat noterden onaylı veya noterden düzenleme şeklinde değilse ve borçlu da, alacaklının dayandığı kira sözleşmesinde kendisine izafe edilen imzayı reddettiği takdirde, alacaklı kiraya veren, yine icra mahkemesinden itirazın kaldırılması ve tahliye talep edemez<sup>172</sup>; sulh hukuk mahkemesine başvurup kira bedelinin tahsili ve kiracının tahliyesi için dava açmalıdır (İİK m. 269/b/4; HMK m. 4/1-a)<sup>173</sup>. Kanun bu düzenlemesi ile bu

<sup>168</sup> Üstündağ, s. 344.

<sup>169</sup> Keleş, s. 362-636; Kuru, Cilt 2, s. 1893. Y12HD, 25.09.1996 T., 10107 E., 11025 K.; Y12HD, 08.06.1998 T., 6342 E., 6816 K.; Y12HD, 03.06.2002 T., 10476 E., 11690 K. (Keleş, s. 362, dipnot 1020).

<sup>170</sup> Üstündağ, s. 344.

<sup>171</sup> Kuru, Cilt 2, s. 1894.

<sup>172</sup> “Kira mukavelelerindeki imzaların itiraz üzerine inkârları halinde takip durdurularak alacaklı mahkemeye müracaatta muhtar olmak üzere itirazın refi (kaldırılması) talebinin reddine karar verilmek lazım geldiğine”, 04.02.1957 tarihli içtihadı birleştirme kararı (Üstündağ, s. 345-346, dipnot 145).

<sup>173</sup> Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, s. 431; Üstündağ, s. 344; Kuru/ Arslan/ Yılmaz, s. 375; Keleş, s. 301; Kuru, Cilt 2, s. 1894; Muşul, s. 621; Postacıoğlu, s. 596.

takiplerde imza incelemesi ve buna paralel olarak itirazın geçici olarak kaldırılması ve borçtan kurtulma kurumlarına (İİK m. 68/a) yer vermemiştir<sup>174</sup>. Dokt-

“Olayımızda; davacı, tahliye talebinin itiraza uğraması üzerine takibi İİK.nun 269b’ deki belgelere dayanmadığından aynı kanunun 67.maddesine göre mahkemeye başvurmuş ve itirazın iptalini istemiştir. Bu takdirde alacağını genel hükümlere göre ispat etmiş ve böylece temerrüt olgusu sabit kabul edilmiş bulunması sebebiyle itirazın iptali talebinin reddedilmesi, icra inkâr tazminatına hükmedilmemesi ve borçlu davalı yararına vekâlet ücreti isabetli görülmemiştir.”, **Y6HD**, 01.10.1990 T. (**Üstündağ**, s. 344, dipnot 142c). Bu karar haklı olarak İİK.m.269d hükmünün sadece icra takibi ile ilgili olduğu ve bu maddede İİK.m.67’nin sayılmamasının da doğal olduğuna değinmektedir (**Üstündağ**, s. 344, dipnot 142c).

<sup>174</sup> **Kuru**, Cilt I İcra Hukuku, s. 343; **Üstündağ**, s. 344; **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 375; **Keleş**, s. 301, 342; **Kuru**, Cilt 2, s. 1895; **Belgesay**, İflas, s. 108. 6570 sayılı Kanun’un 7’nci maddesinin A bendi hükmüne göre, kiracı tarafından gayri menkulün tahliye edileceği, yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen, tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye istenebileceği kabul edilmiş olup, bu maddeye müsteniden yapılan icra takibi üzerine, kiracı tarafından itiraz ile yazılı vesikadaki imza inkar edildiği ve icra hakimliğince İcra İflas Kanunu’nun 68’inci maddesine tevfikan tatbikat yapılarak imzanın müstecire aidiyeti anlaşıldığı takdirde, itiraz muvakkaten ref edilip, bu karar kesinleştikten sonra tahliye muamelesine tevessül edilmek lazım geleceği, evvelden beri İcra ve İflas Dairesi’nin takarrür etmiş içtihadı iken, bu kere mezkur içtihada muhalif olarak yeni bir içtihat tebellür eylemiş ve bu gibi tasdiksiz vesikalardaki imzaların inkarı halinde icranın durdurulması ve işin mahkemeye havalesi lazım geleceği mütalaasına varılmış olduğundan, her iki içtihat arasındaki açık mübayanet göz önünde tutularak, keyfiyet, Yüksek İctihadı Birleştirme Kurulu’na arz edilmiş olmakla, bu hususta Yüksek Kurul tarafından yapılan müzakere sonunda aşağıdaki karar itihaz olunmuştur./ İcra ve İflas Kanunu’nun 68’inci maddesinde, icra hakimliğine verilen imza tatbiki salahiyeti, münhasıran para borcuna taalluk edip, bunun haricinde kalan ve akti tazammun eden taahhütname ve mukavelename gibi vesikalardaki imzaların tatbikine mercii salahiyeti yoktur. Mezkur maddedeki salahiyet, mevziine münhasırdır. İcra hakiminin mahdut olan bu salahiyetini, diğer hususlara kıyas suretiyle teşmile, kanunun metin ve ruhu müsait değildir./ Gerek 6570 sayılı Kanun’un 7’nci maddesinin "A" bendine müsteniden verilmiş olan tahliye taahhüdünü mutazammın tasdiksiz vesikalar, gerekse noterden tasdik edilmemiş olan kira mukavelenamelerindeki imza, itiraz vukuunda inkar edildiği takdirde, İcra ve İflas Kanununu’nun 272 ve müteakip maddelerdeki ahkam dairesinde ihtilafın halli gerekmektedir. Zikri geçen maddeler bu gibi hallerde yapılacak muameleleri açık olarak göstermiştir. 275’inci maddede aynen şöyle denilmektedir : "Tahliye talebi, noterlikçe resen tanzim veya tarih ve imzası tasdik edilmiş yahut ikrar olunmuş bir mukaveleye müstenit olup da kiracı yenilediğine veya uzatıldığına dair aynı kuvvet ve mahiyette bir vesika gösteremezse, itiraz ref olunur ( kaldırılır 1 ). Aksi takdirde, refi ( itirazın kaldırılması 2 ) talebi reddolunur". Maddenin son fıkrasında ise, kiralayanın, umumi hükümler dairesinde mahkemeye müracaat hakkının mahfuz olduğu zikredilmektedir. Bu maddede gerçi, kira mukavelenamesinden bahsedilmekte ise de, tahliye talebine karşı alacaklı itirazın ref ini isteyebilmek için nasıl ki noterden resen tanzim veya tarih ve imzası tasdik edilmiş veyahut ikrar olunmuş bir mukavele ibrazına mecbur ise, 6570 sayılı Kanun’a tevfikan tahliye talebinde bulunabilmek için de ibraz edilecek vesikanın aynı kuvvette olması şarttır. Çünkü, her iki talep de neticede tahliyeye müncer olmaktadır./ Sözü geçen 6570 sayılı Kanun’un 7’nci maddesinin "A" bendi hükmünün kemaliyle tatbik edilebilmesi için, vazırı kanun tarafından hususi surette verilmiş olan bu yetkinin tetkik mercince, umumi hükümler dairesinde tatbiki lazım geleceği mütalaası ileri sürülmüş ise de, istihkak davalarının rüyetinde olduğu gibi, burada umumi hükümlerin tatbik olunacağına dair kanunda sarahat mevcut olmadığından, bu mütalaa kabule şayan görülmemiştir./ **SONUÇ** : Binaenaleyh, 6570 sayılı

rinde itirazın geçici kaldırılması ve borçtan kurtulma davasının getirilmemesinin olumlu olduğu belirtilmektedir. Keleş'e göre, ilamsız tahliye takibine ayrıcalık veren onun süratidir. Başka bir anlatımla adaletli çözümün en hızlı bir şekilde gerçekleştirilerek toplumsal barışın sağlanması amaçlanmaktadır. Bu nedenle itirazın geçici kaldırılması kurumuna Kanun'da yer verilmesi anlamsız olurdu. Çünkü borçlunun kira sözleşmesinde atılı bulunan imzasına itirazın geçici olarak kaldırılması üzerine borçlu tarafından açılacak borçtan kurtulma davası ilamsız tahliye takibinin uzamasına yol açar. Bu durumu öngören alacaklılar, ilamsız tahliye takibine gideceği yerde doğrudan sulh mahkemesinde tahliye davası açmak zorunda kalırlar. Bu tür sakıncalarından dolayı isabetli olarak itirazın geçici kaldırılması kurumuna Kanun'da yer verilmemiştir<sup>175</sup>.

Postacıoğlu'na göre, alacaklı böyle bir durumda tahliye talebinden vazgeçerek talebini kira bedelinin ilamsız icra yolu ile tahsiline hasredek olursa, sistemin mantığı, inkâra uğrayan imza hakkında icra mahkemesinde imza incelemesine girişmek imkânı vermektedir<sup>176</sup>.

Alacaklı elinde imzası inkâr edilmiş bir kira sözleşmesi olsa dahi borçlu ile arasında yazılı bir kira sözleşmesi bulunduğunu başka bir belge ile ispatlayabilir. Bu halde icra mahkemesi itirazın kaldırılması ve tahliyeye karar verir. Kanun kesin hükme de kesin delili niteliği tanımıştır. Örneğin, sulh hukuk mahkemesinin ilamı ile borçlunun kiracılık sıfatı hükme bağlanmış ise kiracılık

---

Kanun'un 7'nci maddesinin "A" bendine tevfikân verilmiş olup, noterlikçe resen tanzim veya tarih ve imzası tasdik edilmemiş olan veyahut ikrar edilmeyen tahliye taahhüdünü havi vesikalarla, yine aynı mahiyetteki kira mukavelenelerindeki imzaların, itiraz üzerine inkarları halinde, takip durdurularak alacaklı mahkemeye müracaatta muhtar olmak üzere, ref'i talebinin reddine karar verilmek lazım geldiğine ve İcra ve İflas Dairesi'nin son içtihadının doğru olduğuna, üçte iki ekseriyetle 4.12.1957 tarihinde karar verildi.", **YİBK**, 04.12.1957 T., 11 E., 26 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 31.03.2017).

<sup>175</sup> Keleş, s. 342.

<sup>176</sup> Postacıoğlu, s. 596. Alacaklı isterse genel mahkemede fuzuli işgal sebebiyle tahliye davası açabilir. Ama kiracı bu sefer kira sözleşmesinin var olduğunu ileri sürebilir (Postacıoğlu, s. 596).

sıfatı çekişmesiz hale gelir<sup>177</sup>. Aynı şekilde kira bedelinin tespiti davasıyla borçlunun kiracılık sıfatı hükme bağlanmış olur.

Kuru'ya göre, kira sözleşmesindeki imzaya itiraz etmiş olan borçlu, icra mahkemesinde imzayı ikrar (kabul) ederse, bu halde icra mahkemesi, itirazın kaldırılması ve tahliye karar verebilir<sup>178</sup>. Postacıoğlu'na göre, Kanun m. 269/b' de alacaklıya düşen ispat külfetinin mahiyetini tayin ederken, noterlikçe onaylı veya düzenleme şeklini aramış, imzanın evvelce yani itirazı sırasında borçlu tarafından inkâr edilmiş olmasına rağmen itirazın kaldırılmasının aşamasında geri alınması, yani ikrar edilmesi üzerinde durulmamıştır. Bunu kanon koyucunun bir dalğınlığına atfedemeyiz. Alacaklıya düşen ispat yükü noterlikçe düzenleme veya onaylama şeklinde kira sözleşmesinin ibrazı ile yerine getirilecek olduktan sonra, borçlunun ikrarına yer verilmemesi, borçlu için itirazın kaldırılması duruşmasında bulunmaya mahal bırakmamaktadır. Ancak kanun metnini bu durumu borçlunun ikrar etmek suretiyle itirazından feragat etmesine mani sayılmamalıdır<sup>179</sup>.

Alacaklı sulh hukuk mahkemesine başvurup kira bedelinin tahsili ve kiracının tahliyesi için dava açmak zorunda kaldığında (İİK m. 269/b/4; HMK m. 4/1-a), borçluya gönderilmiş olan ihtarlı ödeme emri, TBK m. 315' de yazılı ihtar yerine geçer (İİK m. 269/b/4)<sup>180</sup>. Çünkü ödeme emrine geçirilmiş olan tahliye ihtarı, buna rağmen özel hukuka ilişkin olan irade beyanı karakterini kaybetmez. Bu sebeple de bu beyanın geçerliliği takibin geçerliliğine bağlı değildir<sup>181</sup>.

<sup>177</sup> **Kuru**, Cilt 2, s. 1896; **Keleş**, s. 371.

<sup>178</sup> **Kuru**, Cilt 2, s. 1896.

<sup>179</sup> **Postacıoğlu**, s. 605.

<sup>180</sup> **Kuru**, Cilt I İcra Hukuku, s. 343; **Üstündağ**, s. 344; **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 375; **Keleş**, s. 371; **Kuru**, Cilt 2, s. 1897.

<sup>181</sup> **Üstündağ**, s. 344. "Davalıya İcra ve İflas Kanunu'nun 269.maddesi uyarınca gönderilen ödeme emirleri yazılışları bakımından BK.260.maddesine uygun olduklarından ihtar niteliğindedir.", **YHGK**, 26.02.1964 T., 480 E., 62 K. (**Keleş**, s. 91, dipnot 307).

Kanun iddiaların tanık veya yemin ile ispatına imkân vermemiştir<sup>182</sup>.

Kira sözleşmesindeki imzanın inkârı sebebiyle alacaklı genel hükümlere göre dava açar ve dava lehine sonuçlanırsa, kiracı ayrıca para cezasına mahkûm edilir (İİK m. 269/b/5)<sup>183</sup>.

### **bbb) Bu Konuda Görüş ve Önerilerimiz**

Doktrinde bir görüşe göre, icra mahkemelerinin kira sözleşmesindeki borçlu imzasını inceleme yetkisinin İİK m. 269/b ile elinden alınması kira borcunun ödenmemesi nedeni ile ilamsız tahliye usulünün uygulama alanını daraltmaktadır<sup>184</sup>. Bu konuda görüş bildiren Gürdoğan'a göre, Kanun'a bir hüküm konulmak suretiyle kira sözleşmesi imzasının inceleme yetkisini icra mahkemesine tanımak uygun olurdu. Özellikle icra mahkemesinin para borcu bakımından aynı belge altındaki imzayı incelemeye yetkili ve fakat tahliye bakımından yetkisiz olması doğru değildir<sup>185</sup>. Kuru'ya göre, icra mahkemesi kararı maddi anlamda kesin hüküm oluşturmayacağından, kiracının icra mahkemesinin tahliye kararı üzerine mahkemeye gidip lehine bir karar alması halinde icra edilmiş olan tahliye kararının icrasının iadesi güçlükler arz edebilir. Ancak icra mahkemesinde her türlü delili geçerli sayarak o zaman icra mahkemesine imza inceleme ve tahliyeye karar verme yetkisi tanınabilir<sup>186</sup>.

Burada kanaatimizce Kanun'un icra mahkemesinde itirazın kaldırılması ve tahliye davası açabilmek için, alacaklının sadece noterden onaylı veya dü-

<sup>182</sup> Üstündağ, s. 344.

<sup>183</sup> Para cezası yerine alacaklının zararının tazminine yönelik tazminatın kabul edilmesinin düzenlenmesinin uygun olacağı yönünde bakınız, **Berkin**, İflas Hukuku, s. 482, dipnot 5; **Keleş**, s. 301 vd., 365-367.

<sup>184</sup> **Keleş**, s. 367.

<sup>185</sup> **Burhan Gürdoğan**, "Kiralarda Özel Hükümler ve Kiraya Verilen Taşınmazların Tahliyesi", Ankara 1963, (ss.47-53), s. 56(Naklen **Keleş**, s. 367).

<sup>186</sup> **Baki Kuru**, Seminer, s. 56 (Naklen **Keleş**, s. 367).



zenleme şeklindeki sözleşmelere dayanmasını zorunlu tutması yerinde olmamıştır. Burada da İİK m. 68, 68/a, 68/b ve 150/1’ daki gibi belgeler sayılabilir.

Burada örneklerle durumu izah etmeye çalışırsak: kira sözleşmesinin adi yazılı şekilde yapıldığını, ama bu kira sözleşmesi tapuda şerh verildiğini düşünelim. Yapılan takipte kira sözleşmesindeki imza açıkça itiraz edilirse, İİK m. 269/b/1 hükmüne göre icra mahkemesinde tahliye davası açılmayacaktır. Hâlbuki olayda kira ilişkisi tapuya şerh verilmiştir.

İkinci örnek olarak taraflar adi yazılı şekilde bir kira sözleşmesi yapmışlar, ama aynı zamanda kiracı noterden (onaylı veya düzenleme şeklinde) tahliye taahhütnamesi vermiştir. Yapılan takipte kira sözleşmesindeki imza açıkça itiraz edilirse, İİK m. 269/b/1 hükmüne göre icra mahkemesinde tahliye davası açılmayacaktır. Yargıtay’ın bu yönde, yani tahliye istenemeyeceği yönünde, kararları mevcuttur<sup>187</sup>. Ama bu örnekte kiracı noterden (onaylı veya düzenleme şeklinde) tahliye taahhütnamesi vermiş ve kiracılık ilişkisi noter senedi ile sabittir.

Başka bir örnek verirsek, taraflar adi yazılı şekilde bir kira sözleşmesi yapmışlar, kiracı kira bedelini her ay kiraya verenin banka hesabına yatırmaktadır. Yapılan takipte kira sözleşmesindeki imza açıkça itiraz edilirse, İİK m. 269/b/1 hükmüne göre icra mahkemesinde tahliye davası açılmayacaktır. Kira

<sup>187</sup> Tahliye taahhütnamesi tek taraflı bir irade beyanı olduğundan İİK m. 269/b/1 hükmünde sözü edilen sözleşme kavramına girmez (**Keleş**, s. 368). “Alacaklının yargılama aşamasında ibraz ettiği tahliye taahhütnamesi tek taraflı bir irade beyanı olduğundan maddede sözü edilen sözleşme tabirine girmez. Bu taahhüdün kiracılığın kabulü anlamında olduğu varsayılsa bile kira miktarı belirli olmadığından kira miktarının tayini ve tespiti yargılamayı gerektirir. Bu nedenle Mercii istemin reddine karar vermesi gerekirken yazılı şekilde karar vermesi isabetsizdir.”, **Y12HD**, 11.11.2002 T., 21826 E., 23035 K. (**Keleş**, s. 368, dipnot 1041). “Davacı tarafça, itirazın kaldırılması istenilirken dayanılan, noterde tanzim edilen 11.7.2006 tanzim tarihli taahhütnamede, davalı tarafından açıkça kiracılık sıfatı kabul edilmediğinden, İ.İ.K.’nın 269/b maddesinde belirtilen nitelikte bir belge olarak kabul edilemez. Bu durumda taraflar arasındaki uyuşmazlığın halli yargılamayı gerektirdiğinden mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle davanın kabulü hatalı olmuştur. Hüküm bu sebeple bozulmalıdır.”, **Y6HD**, 22.06.2010 T., 2878 E., 7719 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 31.03.2017).

sözleşmesindeki dönemlerde kiracılık ilişkisinin olduğu ve kira bedelinin bu dönemlerde yatırıldığı banka kayıtlarıyla sabittir.

Başka bir örnek verirsek, taraflar aralarında adi yazılı şekilde bir kira sözleşmesi yapmışlar ve ayrıca adi yazılı şekilde kiracı tahliye taahhütnamesi vermiştir. Yapılan takipte kira sözleşmesindeki imza açıkça itiraz edilirse, İİK m. 269/b/1 hükmüne göre icra mahkemesinde tahliye davası açılmayacaktır. Bu örnekler çoğaltılabilir<sup>188</sup>.

Yukarıdaki örneklerde acaba kiraya verene elinde noter onaylı veya noterden düzenleme şeklinde kira sözleşmesi yok diye icra mahkemesinde tahliye davası açabilmesinin önünü kesmek, İİK m. 269 ve devamı hükümlerinin amacına uygun mudur? Veya bu durum kiracıyı aşırı korumak mı olur? Tüm bu durumlarda kanaatimizce icra mahkemesine bu belgeleri inceleme ve tahliyeye karar verme yetkisi tanınmalıdır.

#### **bb) Kira Sözleşmesi Noter Onaylı veya Düzenleme Şeklinde İse İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Süreci**

Kiracının itirazı kira sözleşmesine ilişkin olduğunda, yukarıda da açıklandığı gibi, bu durumda alacaklının, icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ve kiracının tahliyesini isteyebilmesi için, kira sözleşmesinin yazılı ve aynı zamanda noterlikçe düzenleme veya onaylama şeklinde yapılmış olması gerekir

<sup>188</sup> “Taraflar arasında yazılı kira sözleşmesi bulunmamaktadır. Alacaklı vekili dava dilekçesinde müvekkilinin yeni malik olduğunu, davalının eskiden beri kiracı olarak oturduğunu, 9.9.2004 tarihinde davalıya tebliğ edilen ihtara rağmen kiralari ödemediğini, Bakırköy 3.İcra Müdürlüğünün 2005/7420 esas nolu icra takibi yaptıklarını davalının o dosyaya ödemedi bulunduğunu, bu defa istenen kiralari ödemediğini, itirazının haksız olduğunu, kiralananın tahliyesini, inkar tazminatının tahsilini ve takibin devamını talep etmiştir./ Davalı icra dairesinde kiracılık ve kiralayan ilişkisini kabul etmediğine dair itirazda bulunduğuna göre kira ilişkisini davacının İ.İ.K.nun 269/b maddesinde belirtilen belgeler ile ispat etmesi gerekir. Davacı böyle bir belge sunmamış, 2005/7420 esas numaralı icra takip dosyasına dayanmıştır. Davalı vekili o dosyada istenen kira bedellerini itirazı kayıt ile ödediğine göre bu takip İ.İ.K'nun 269/b maddesinde belirtilen belge niteliği taşımaz. Davanın bu nedenle reddi gerekirken, yazılı gerekçe ile kabulü doğru değildir.” **Y6HD**, 26.01.2006 T., 2005/12295 E., 2006/281 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 31.03.2017).

(İİK m. 269/b/1). Yani kira sözleşmesi noterlikçe düzenleme veya onaylama şeklinde ise, alacaklı icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılmasını ve kiralananın tahliyesini isteyebilir<sup>189</sup>. Burada kiracı, kira sözleşmesi altındaki imzayı inkâr etse bile, alacaklı icra mahkemesinden itirazın kaldırılması ve tahliyeyi isteyebilir<sup>190</sup>.

Ayrıca daha önce de belirttiğimiz gibi, borçlu kiracı, ödeme emrine karşı kira akdine ilişkin bir itirazda bulunmamışsa, artık bu sözleşmenin varlığını kabul etmiş sayılacağından (İİK m. 269/1), bu durumda da icra mahkemesinden kiracının tahliyesini talep edebilecektir<sup>191</sup>.

Borçlu, kira sözleşmesine ve şartlarına dair karşı iddia ve def'ilerini noterlikçe düzenleme veya onaylama şeklindeki belgelerle ispat etmek zorundadır<sup>192</sup>. Kuru/Arslan/Yılmaz'a ve Kuru'ya göre, İİK m. 269/b/2'de belirtilmekle beraber, imzası kiraya veren tarafından ikrar edilmiş olan bir belge de buraya dâhil sayılmalıdır. Buna karşılık, kiraya veren belge altındaki imzayı inkâr ederse, icra mahkemesi imza incelemesi yapamaz<sup>193</sup>. Akdi reddeden borçlu kiracı bu itiraz sebebiyle bağlıdır. İtirazın varit olmadığı tahakkuk ettikten sonra ödeme, takas veya sair bir def'ide bulunamaz (İİK m. 269/b/3). Borçlunun kira sözleşmesine itirazının doğru olmadığı yani alacaklı ile borçlu arasında bir kira sözleşmesi bulunduğu kanısına varırsa icra mahkemesi, borçlunun ileri sürdüğü diğer itiraz sebeplerini araştırmadan, borçlunun itirazının kaldırılmasına ve taşınmazı tahliye etmesine karar verir<sup>194</sup>.

<sup>189</sup> Üstündağ, s. 345; Kuru, Cilt I İcra Hukuku, s. 343; Kuru/ Arslan/ Yılmaz, s. 375; Keleş, s. 371; Muşul, s. 620.

<sup>190</sup> Kuru, Cilt 2, s. 1898.

<sup>191</sup> Üstündağ, s. 345.

<sup>192</sup> Kuru, Cilt I İcra Hukuku, s. 343; Kuru/ Arslan/ Yılmaz, s. 375; Kuru, Cilt 2, s. 1898.

<sup>193</sup> Kuru/ Arslan/ Yılmaz, s. 375, dipnot 16; Kuru, Cilt 2, s. 1898.

<sup>194</sup> Kuru/ Arslan/ Yılmaz, s. 375.

Kira sözleşmesinin varlığı, itiraz edilmiş olmakla beraber bu itirazların kanunun aradığı niteliğe sahip belgelerle kaldırılmış bulunması sebebiyle gerçekte halinde; alacaklı icra mahkemesinden tahliye talep ettiğinde; icra mahkemesi, tahliye karar verebilmek için bazı şekli şartları kendiliğinden incelemek zorundadır. Bunlardan biri, borçluya kira bedelinin ödemedeki temerrüdü sebebiyle gönderilmiş olan ihtarlı ödeme emrinin kanuni şartları taşıyıp taşımadığıdır. Diğerisi ise, ödeme emrinde yer alan otuz günlük süre içinde takip konusu kira bedelinin ödenip ödenmediğinin tespiti. İcra mahkemesinde yapılacak yargılamada taraflar çağrılarak ve basit yargılama usulüne göre inceleme yapılarak karar verilir (İİK m. 269/d atfı gereğince İİK m. 70 ve 19)<sup>195</sup>.

#### D) İCRA MAHKEMESİNİN KARARININ UYGULANMASI VE BU KARARA KARŞI KANUN YOLU

İcra mahkemesinin verdiği karara karşı kanun yoluna başvurulabilir (İİK m. 363/1-3). İcra mahkemesinin tahliyeyle ilişkin kararının icrası için bu kararın kesinleşmesi beklenmez. Ancak tahliye için kararın borçluya tefhimi veya tebliğinden itibaren on gün<sup>196</sup> geçmesi gerekir (İİK m. 269/c/son fıkra)<sup>197</sup>. Aynı şekilde alacaklı kira alacağı için borçlunun mallarını haczedilmesini isteyebilir, ancak icra mahkemesi kararı kesinleşmeden haczedilen mallar satılamaz (İİK m. 364/3)<sup>198</sup>. Borçlu tahliye kararının kesinleşmeden icrasına karşı İİK m.

<sup>195</sup> Üstündağ, s. 346-347.

<sup>196</sup> Berkin'e göre, önceden ihtarlı ödeme emri ile yedi günlük itiraz süresi, borcun ödenmesi için de kira sözleşmesinin niteliğine göre süreler verildiğine ve bu süre içinde kiracı borcu ödemediği takdirde tahliye edileceği kendisine ihtar edildiğine göre, tahliye kararının infazı için, haksız çıkan borçluya ayrıca on günlük bir sürenin tanınması yersizdir. Bu hüküm İcra ve İflas Kanunu'nun 1965 tadilini gerektiren sebeplere uymamakta ve suiniyete karşı tedbir almak ve bu suretle borçların tahsilini kolaylaştırarak kredi emniyeti sağlamak gayesiyle bağdaşmamaktadır (Berkin, İflas Hukuku, s. 485-486, dipnot 9).

<sup>197</sup> Postacıoğlu, s. 612; Üstündağ, s. 348; Kuru/ Arslan/ Yılmaz, s. 376; Kuru, Cilt 2, s. 1871, 1936; Muşul, s. 622; Yıldırım/ Deren-Yıldırım, s. 293; Karşlı, s. 742; Berkin, İflas Hukuku, s. 484-485. Borçlu kiracının menfi tespit davası açabileceği hakkında (İİK m. 269/d, 72) bakınız, Kuru, Cilt 2, s. 1946; Karşlı, s. 742.

<sup>198</sup> Kuru/ Arslan/ Yılmaz, s. 376.

36 çerçevesinden icranın geri bırakılması kararı almak suretiyle engel olabilir<sup>199</sup>. Ayrıca kiracı borçlu genel mahkemelere başvurarak kiracı olmadığını veya alacaklının kiraya veren olmadığını tespit ettirebilir<sup>200</sup>.

İcra mahkemesinin verdiği kararın tefhim veya tebliği tarihinden itibaren on gün geçtikten sonra, borçlu icra dairesi tarafından taşınmazdan zorla çıkarılır. Kiracının taşınmazdan zorla çıkarılması için borçluya icra dairesince ayrıca herhangi bir icra veya tahliye emri tebliğine de artık gerek yoktur<sup>201</sup>. Bu konuda Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı bu durumun gerekçesini şu şekilde açıklamıştır: “İcra ve İflâs Kanununun 269 uncu<sup>202</sup> maddesine tevfikan yapılan takip ilâmsız takip usulüne tabidir. Bu itibarla tetkik mercii tarafından verilen kararda ilâm mahiyetinde olmayıp nihayet takip hukukuna mütaallik bir karar olduğundan ilâmların icrasına mahsus olan usulün burada tatbiki bahis mevzuu olamaz, kaldı ki mezkûr maddeye istinaden borçluya gönderilen ihtarlı ödeme emrinde 7 günlük itiraz müddeti verilmiş olduğu gibi kira bedelinin tediyesi için de 30 günlük mehil verilmektedir. Borçlu bu mehile riayet etmezse gayrimenkulden çıkarılacağını daha evvelden öğrenmiş bulunmaktadır. Bu sebeple kendisine tekrar bir mehil verilmesi muameleyi uzatmaktan ve alacaklıyı zarara sokmaktan başka bir şey ifade etmez... Bu suretle borçlunun haberi olmadan gayrimenkulden tahliyesi cihetine gidileceği de varidi hatır olamaz. Zaten 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun 269 uncu maddesinde tahliyenin sulh mahkemesinden isteneceği yazılı olduğu halde sırf icra usulünde sürat mültezini olduğundan dolayı 3890 sayılı kanunla bu madde tadil edilerek tahliye kararlarının

<sup>199</sup> **Postacıoğlu**, s. 612; **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 376-377; **Üstündağ**, s. 348; **Kuru**, Cilt 2, s. 1872; **Muşul**, s. 622; **Yıldırım/ Deren-Yıldırım**, s. 293; **Karşlı**, s. 742. “Bununla beraber borçlu kararı temyiz edip de üç aylık kira karşılığını vezneye yatırdığı takdirde «Yalnız 6570 numaralı Kira Kanununa tabi olan gayrimenkuliere mahsus olmak üzere» İcra ve İflâs K. nun 36 nci maddesi kıyas suretiyle ve illtihtaden tatbik edilerek takip durdurulmaktadır.”, **YİBK**, 04.12.1957 gün, 1/12 sayı (RG, T. 30.01.1958, S. 9821).

<sup>200</sup> **Keleş**, s. 401.

<sup>201</sup> **Üstündağ**, s. 348; **Kuru/ Arslan/ Yılmaz**, s. 376-377; **Postacıoğlu**, s. 611; **Ansay**, s. 355, dipnot 2; **Berkin**, İflas Hukuku, s. 484-485. **YİBK**, 04.12.1957 gün, 1/12 sayı (RG, T. 30.01.1958, S. 9821).

<sup>202</sup> Kararda 209 demektedir, ama 269 olması gerekir.

tekkik merciinden isteneceği tasrih edilmiştir. Binaenaleyh; İcra ve İflâs Kanununun 269 uncu maddesine tevfikân borçlunun itirazı refediip gayrimenkulun tahliyesine karar verildikten sonra borçluya ayrıca tahliye emri tebliğ edilmeksizin İcra Memuru tarafından tahliye muamelesile tevessül olunmak lâzımlığına ve İcra ve İflâs Dairesinin eski içtihadının doğru olduğuna üçte iki ekseriyetle 4/12/1957 tarihinde karar verildi.<sup>203</sup>

### SONUÇ

Çalışmamızda sadece kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle kiralanan taşınmazın ilamsız tahliyesi (İİK m. 269-269/d) incelenmiştir. Ancak burada da bu takibin tüm aşamaları incelenmemiş sadece, İİK m. 269/b hükmünde düzenlenen kiralanan taşınmazların kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle ilamsız icra yoluyla tahliyesinde kira sözleşmesine itiraz ve kaldırılması incelenmiştir.

İcra ve İflas Kanunumuz, TBK m. 315' deki hükmün bir görümü olarak, 269 ve devamı maddelerinde özel düzenlemeler getirmiştir. Kira bedelini ödemeyen kiracıya karşı, kiraya veren isterse TBK m. 315' e göre ihtar çekip, ardından da dava açarak bu davadan alacağı ilamla kiracının kiralanan ilamlı icra yoluyla tahliyesini sağlayabilir. İcra ve İflas Kanunumuz, kiraya verene alternatif bir imkân vermektedir. Kiraya veren, icra dairesi vasıtasıyla kiracıya TBK m. 315' deki ihtar yerine geçecek ihtarlı ödeme emri gönderebilir. Kiracı bu ödeme emrine itiraz etmezse veya itiraz edipte bu itirazı kaldırılırsa, kiraya veren icra mahkemesine başvurarak tahliye karar verilmesini ister ve bunun sonucu olarak icra dairesi tarafından kiracı zorla çıkartılır. Kiraya veren bu durumda isterse icra mahkemesine başvurmak yerine sulh hukuk mahkemesine başvurup TBK m. 315' e göre tahliye karar verilmesini isteyebilir. Eğer kiracı İİK m. 269' a göre gönderilen ödeme emri üzerine kira bedelini öderse, icra takibi sonucu kiracı tahliye edilemez. Ancak bu ihtar TBK m. 352/2' deki iki

<sup>203</sup> **YİBK**, 04.12.1957 gün, 1/12 sayı (RG, T. 30.01.1958, S. 9821).

iharlardan birisi yerine geçer. Şunu belirtmek gerekir ki, İİK m. 269 ve devamı hükümleri, sadece TBK m. 315 hükmünün takip hukukundaki özel bir düzenlemesidir. TBK m. 352/2' nin takip hukuku bakımından özel bir düzenlemesi yoktur. Sadece şu söz konusu olabilir: TBK m. 352/2 anlamındaki iki haklı ihartlar, icra dairesi yoluyla gönderilebilir, bunun sonucunda bu iki haklı ihartlar kiraya veren sulh hukuk mahkemesinde TBK m. 352/2' ye dayalı tahliye davası açabilir.

Kiraya verenin tahliye takibi yapabilmesi için elinde yazılı bir kira sözleşmesinin bulunmasına gerek yoktur. Ama kiracı bu takipte kira sözleşmesine veya kira sözleşmesindeki imzaya itiraz ederse, kiraya verenin icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını talep edebilmesi için elinde noterden onaylı veya noterden düzenleme şeklinde kira sözleşmesi bulunmalıdır. Eğer kiraya veren bu belgelere dayanamazsa icra mahkemesine başvuramaz sadece sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açabilir. Burada kanaatimizce Kanun'un icra mahkemesinde itirazın kaldırılması ve tahliye davası açabilmek için, alacaklının sadece noterden onaylı veya düzenleme şeklindeki sözleşmelere dayanmasını zorunlu tutması yerinde olmamıştır. Burada da İİK m. 68, 68/a, 68/b ve 150/1' daki gibi belgeler sayılabilirdi.

Burada örneklerle durumu izah etmeye çalışırsak: kira sözleşmesinin adi yazılı şekilde yapıldığını, ama bu kira sözleşmesi tapuda şerh verildiğini düşünelim. Yapılan takipte kira sözleşmesindeki imza açıkça itiraz edilirse, İİK m. 269/b/1 hükmüne göre icra mahkemesinde tahliye davası açılmayacaktır. Hâlbuki olayda kira ilişkisi tapuya şerh verilmiştir.

İkinci örnek olarak taraflar adi yazılı şekilde bir kira sözleşmesi yapmışlar, ama aynı zamanda kiracı noterden (onaylı veya düzenleme şeklinde) tahliye taahhütnamesi vermiştir. Yapılan takipte kira sözleşmesindeki imza açıkça itiraz edilirse, İİK m. 269/b/1 hükmüne göre icra mahkemesinde tahliye davası açıla-

mayacaktır. Yukarıda görüldüğü gibi, Yargıtay'ın bu yönde, yani tahliye istemeyeceği yönünde, kararları mevcuttur. Ama bu örnekte kiracı noterden (onaylı veya düzenleme şeklinde) tahliye taahhütnamesi vermiş ve kiracılık ilişkisi noter senedi ile sabittir.

Başka bir örnek verirsek, taraflar adi yazılı şekilde bir kira sözleşmesi yapmışlar, kiracı kira bedelini her ay kiraya verenin banka hesabına yatırmaktadır. Yapılan takipte kira sözleşmesindeki imza açıkça itiraz edilirse, İİK m. 269/b/1 hükmüne göre icra mahkemesinde tahliye davası açılmayacaktır. Kira sözleşmesindeki dönemlerde kiracılık ilişkisinin olduğu ve kira bedelinin bu dönemlerde yatırıldığı banka kayıtlarıyla sabittir.

Başka bir örnek verirsek, taraflar aralarında adi yazılı şekilde bir kira sözleşmesi yapmışlar ve ayrıca adi yazılı şekilde kiracı tahliye taahhütnamesi vermiştir. Yapılan takipte kira sözleşmesindeki imza açıkça itiraz edilirse, İİK m. 269/b/1 hükmüne göre icra mahkemesinde tahliye davası açılmayacaktır. Bu örnekler çoğaltılabilir.

Yukarıdaki örneklerde acaba kiraya verene elinde noter onaylı veya noterden düzenleme şeklinde kira sözleşmesi yok diye icra mahkemesinde tahliye davası açabilmesinin önünü kesmek, İİK m. 269 ve devamı hükümlerinin amacına uygun mudur? Veya bu durum kiracıyı aşırı korumak mı olur? Tüm bu durumlarda kanaatimizce icra mahkemesine bu belgeleri inceleme ve tahliyeye karar verme yetkisi tanınmalıdır.



### **KISALTMALAR**

ABD	: Ankara Barosu Dergisi
C.	: Cilt
E.	: Esas
E.T.	: Erişim Tarihi
f.	: Fıkra
MİHDER	: Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Dergisi
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İİK	: İcra ve İflas Kanunu
İİKY	: İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği
K.	: Karar
m.	: madde
RG	: Resmi Gazete
s.	: sayfa
S.	: Sayısı
T.	: Tarihi
TBBD	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
vd.	: ve devamı
Y.	: Yıl
YKD	: Yargıtay Kararları Dergisi

### **YARARLANILAN KAYNAKLAR**

**Ağacıkoğlu, A. Nejat**, “Gayrimenkul Kiralarında Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle Kira Aktinin Sona Ermesi”, ABD, Y. 1975, S. 3, (ss.364-367).

**Ansay, Sabri Şakir**, Hukuk İcra ve İflas Usulleri, Ankara 1960.

**Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015.

**Belgesay, Mustafa Reşit**, İcra ve İflas Hukuku, İkinci Cilt İflas, İstanbul 1946.

**Berkin, Necmeddin N.**, İflas Hukuku, İstanbul 1970.

**Burcuoğlu, Haluk**, “6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7. Maddesinin (e) Bendi Uyarınca İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye Kurumunun Borçlar Kanununun 260. Maddesindeki Temerrüt (Direnim) Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi İle Karşılaştırılması”, İBD, Y. 1985, C. 59, S. 1-2-3, (ss.67-79).

**Ural Çınar, Nihal**, Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul 2014.

**Doğan, Murat**, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011.

**Erdoğan, Hasan**, Tahliye Davaları, Adalet Yayınevi, Ankara 2002.

**Eren, Fikret**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2017.

**Gümüş, Mustafa Alper**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. I, 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013.

**Gürdoğan, Burhan**, İcra Hukuk Dersleri, Ankara 1970.

**Gürdoğan, Burhan**, “Kiralarda Özel Hükümler ve Kiraya Verilen Taşınmazların Tahliyesi”, Ankara 1963, (ss.47-53), s. 56(Naklen **Keleş**, s. 367).

**İpek, Eyüp**, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, TBBD, Y. 2012, S. 102, (ss. 59-92).

**Karşlı, Abdurrahim**, İcra Hukuku Ders Kitabı, Alternatif Yayıncılık, İstanbul 2010.

**Keleş, Şanver**, Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi, Turhan Kitabevi, Ankara 2009.

**Kuru, Baki**, İcra ve İflas Hukuku Cilt I İcra Hukuku, Ankara 1965.

**Kuru, Baki**, İcra ve İflas Hukuku, Cilt 2, İstanbul 1990.

**Kuru, Baki**, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Baskı, Adalet Yayınları, Ankara 2013.

**Kuru, Baki**, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku, Legal Yayıncılık, İstanbul 2016.

**Kuru, Baki**, Seminer, s. 56 (Naklen **Keleş**, s. 367).

**Kuru, Baki/ Arslan, Ramazan/ Yılmaz, Ejder**, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 26. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2012.

**Muşul, Timuçin**, İcra ve İflas Hukuku Esasları, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2015.

**Olgaç, Senai/ Köymen, Haydar**, Kazai ve İlmi İçtihatlarla Türk İcra ve İflas Kanunu, 2. Baskı, İstanbul 1965.

**Pekcanitez, Hakan/ Akkan, Mine/ Erişir, Evrim**, İcra ve İflas Kanunu ve İlgili Mevzuat, 10. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2012.

**Pekcanitez, Hakan/ Atalay, Oğuz/ Sungurtekin Özkan, Meral/ Özekes, Muhammet**, İcra ve İflas Hukuku, 10. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2012.

**Postacıoğlu, İlhan**, İcra Hukuku Esasları, 4. Baskı, İstanbul 1982.

**Tandoğan, Haluk**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 1/2 Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, 5. Tıpkı Basım, İstanbul 1992.

**Ulukapı, Ömer**, İcra ve İflas Hukuku, Mimoza Yayınları, Konya 2015.

**Uyar, Talih**, “Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yolu İle Tahliyelerinde “Takip Talebi”, “İhtarlı Ödeme Emri” ve “Ödeme Emrine İtiraz Şekli ve Süresi”, İBD, C. 83, S. 4, Y. 2009, (ss.1805-1826).

**Uyar, Talih/ Uyar, Alper/ Uyar, Cüneyt**, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, 3. Baskı, C. 3, Bilge Yayınevi, Ankara 2014.

**Üstündağ, Saim**, İcra Hukukunun Esasları, 8. Bası, İstanbul 2004.

**Yavuz, Cevdet**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Baskı, İstanbul 2014.

**Yıldırım, Mehmet Kamil/ Deren-Yıldırım, Nevhis**, İcra ve İflas Hukuku, 6. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2015