

GİRİŞ

Kiralanan taşınmazın tahliyesine ilişkin hukuki olarak pek çok yol bulunmakla birlikte; özellikle kiranın ödenmediği durumlarda başvurulabilecek bir yol olan kiralanan taşınmazın icra yolu ile tahliyesi uygulamada kiracı-kiralayan ilişkisi açısından karşımıza çıkabilecek önemli hukuki uyumsuzluklardandır.

Kısaca belirtmek gerekirse kiraya verilen bir taşınmazın tahliyesi için akde aykırılık nedeniyle sulh hukuk mahkemesinde dava açıp dava sonunda ilamı icraya konulabileceği gibi kira bedelinin ödenmemesi veya kira döneminin sona ermesi nedeniyle doğrudan icra dairesinde takip başlatılarak varsa ödenmeyen kiraların tahsilini ve taşınmazın tahliyesini talep edilebilir Uygulamada daha kısa sürmesi nedeniyle genellikle ikinci yol tercih edilmektedir.

KİRALANAN TAŞINMAZIN İCRA YOLU İLE TAHLİYESİ

Kiracı, kira borcunu süresinde ödemediği takdirde, kiralayan, icra dairesi aracılığıyla göndereceği Örnek 13 ödeme emri ile borcun ödenmesini talep edebilir. Kiralayanın, kira alacakları ile birlikte, tahliye talep etmesi de söz konusu olabilir. Bu durumda kiralayan icra dairesi aracılığıyla, kiracıya göndereceği ödeme emrinde bu hususu da belirterek kiracıya ilamsız tahliye takibi yapmalıdır. İlamsız tahliye takibi diğer takip yollarından farklı olarak Türk Borçlar Kanunu madde 315 ve 362 de belirtilen ihtarları içeren bir takiptir. Kiralanan taşınmazın icra yolu ile tahliyesinde kiracıya ödeme emrinin tebliğinden itibaren 7 gün içinde borçlu kiracı, borca itiraz edebilir aksi takdirde 30 gün içerisinde ödeme yapılmazsa kira alacağının kesinleşecek ve alacaklı kiralayanın icra mahkemesinden alacağı tahliye kararı ile taşınmaz tahliye edilebilecektir. Burada şu hususa dikkat çekmek gerekir ki; 6 aydan kısa süreli kira sözleşmelerinde kiracının borca itiraz süresi 7 değil 3 gündür ve hasılat kiralalarında borç 30 değil 60 gün içerisinde ödenmelidir. Kiracı bu 30 veya 60 gün içinde borcu öder ise tahliye davası açılmaz. Süreler geçtikten sonra ödeme yapılsa bile bu husus taşınmazın tahliyesine engel değildir.

Kiracı tarafından 30 veya 60 günlük sürelerde ödeme yapılmazsa icra takibi kesinleşmiş olduğundan icra mahkemesinde tahliye için dava açılır. Kira bedellerinin süresinde ödenip, icra gideri, vekalet ücreti ve faizin ödenmemesi nedeniyle tahliye talep edilemez.

Kiracı yan, icra dairesi aracılığıyla gönderilen icra emrine itiraz edebilir. Bu itiraz kira akdinin var olup olmadığına yönelik olabileceği gibi, kira borcunun ödenmesine yönelik de olabilir. 7 veya 3 günlük yasal süresinde yapılacak olan itiraz takibi durduracaktır. Bu durumda kiralayanın 6 aylık süre içerisinde itirazın kaldırılması ile birlikte tahliye talep etmesi gerekmektedir. Ancak kiracının bu aşamada mahkemeye İİK madde 68 de yer alan

belgeleri mahkeme sunması gerekmektedir. Aksi takdirde kiracının itirazının haksız olduğun ortaya çıkacak ve itirazın kaldırılması ile birlikte tahliye kararı verilecektir.

Kiralananın icra yoluyla tahliye edilmesi için kira sözleşmesinin yazılı olması gerekmez. Zira yazılı olmayan sözleşmeye ilişkin ödeme emrine kiracı tarafından itiraz edilmezse, kira akdinin kiracı tarafından kabul edildiği varsayılır. Kira sözleşmesine itiraz halinde ise, kiralayanın sulh hukuk mahkemesinde sözleşme ve borcun varlığını itirazın iptali davası ile ispat etmesi gerekmektedir. Ancak uygulamada icra daireleri, kira kontratı olmadan örnek 13 takip yapmaktan kaçınmaktadır.

İcra mahkemesinden alınan tahliye kararının icrası için kesinleşmesi şart değildir. Kararın kiracıya tebliğinden itibaren 10 günlük srenin geçmesinin ardından alacaklı olan kiralayan kararı icra dairesine sunarak haciz yolluğunu yatırır ve tahliye talep edebilir. Ancak uygulamada taşınmaza gidilerek, kiracıya 10 günlük bir süre daha verilerek kiralananın tahliyesi sağlanır.

Yukarıda kiralananın tahliyesi için sulh hukuk mahkemesinde dava yoluna da gidilebileceğini belirtmiştik. Aynı kira dönemi içerisinde kiracıya 2 haklı ihtar çekilmesi halinde kiralananın tahliyesi için sulh hukuk mahkemesinde dava açılır. Kiralananın tahliyesi için başlatılan icra takibinde kiracıya gönderilen ödeme emri sulh hukuk mahkemesinde açılacak olan tahliye davasında haklı ihtar olarak kabul edilir.

SONUÇ

Sonuç olarak; kiralananın tahliyesinde, kiracıya örnek 13 ödeme emri gönderilerek kiracının süresinde borcu ödememesi ve itiraz etmemesi halinde icra hukuk mahkemesine açılacak tahliye davası ile kiralananın tahliyesi sağlanabilir. Özellikle kira borcunu ödemeyen kiracılara karşı en kısa sürede verim alınabilecek yol olması nedeniyle uygulamada en çok başvurulan yöntemdir.