

Kiralanan Taşınmazın 'Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt)' Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi

Talih Uyar

(İİK.mad.269c)

Bu maddede, kendisine 'örnek: 13 ihtarlı ödeme emri' gönderilen borçlu-kiracının, bu ödeme emrine '*kira sözleşmesi dışındaki nedenlerle itiraz etmesi*' ve '*bu itirazın icra mahkemesinde incelenmesi*' konuları düzenlenmiştir...

A. KİRA SÖZLEŞMESİ DIŞINDAKİ NEDENLERLE İHTARLI ÖDEME EMRİNE İTİRAZ EDİLMESİ

I- Borçlu-kiracı, gönderilen 'örnek:13 ihtarlı ödeme emri' üzerine, kira sözleşmesini reddetmeden kira borcunun '*ödediğini*' '*takas yahut diğer bir nedenle*' -örneğin; kiralanan yerin kendisine teslim edilmiş olması yahut kira sözleşmesi hükümlerine göre henüz kiranın ödenme zamanının gelmemiş olması nedeniyle- *kendisinden istenemeyeceğini* belirterek, hakkındaki takibe (gönderilen ödeme emrine) itiraz edebilir.

II- Borçlu-kiracının icra dairesine -ödeme emrinde ön-görülen² 7 ve 3 günlük- itiraz süresi içinde -takip konusu kira borcuna- yapacağı bu itiraz ile takip durur.

İtiraz *yazılı* ya da *sözlü* olarak yapılabilir.

III- Kira borcu neyi ifade etmektedir? Kira borcu ne zaman ve nasıl ödenmiş sayılır?

Şimdi, uygulamada çok önem taşıyan bu soruların cevaplarını araştıralım.

Alacaklı-kiralayanın gönderdiği «*örnek:13 ihtarlı ödeme emrimi*» alan borçlu-kiracı, takip konusu kira borcunu öderse temerrütten kurtulur.

Borçlu-kiracının temerrütten kurtulabilmesi için takip konusu *kira borcunu* -«ödeme süresi» (yani; 30,6 gün veya 60 gün)³ içinde- ödemesi yeterlidir. Aynı süre içinde «*asıl kira borcunun faiz, icra giderleri, avukatlık ücreti vb. gibi eklentilerinin ödenmesi*» gerekli değildir.^{4 5} Başka bir deyişle, ödenen kira borçları bakımından -«ödenen (yatırılan) paranın öncelikle faiz ve giderlere mahsup edileceği»ne ilişkin- bk. mad. 84 hükmü uygulanmaz... Bu nedenle, asıl «*kira borcu*» dışında «*kira borcunun faiz, icra giderleri, avukatlık ücreti vb. gibi eklentilerinin ödenmemesi*» halinde, icra mahkemesince tahliye kararı verilemez.

Alacaklı-kiralayan, asıl kira borcunu ödeyerek temerrütten kurtulan kiracıdan «faiz, icra giderleri, icra avukatlık ücreti»nin alınmasını, «haciz» talep ederek sağlayabilir..⁶⁷

a) Ödenmekle, borçlu-kiracının temerrütten kurtulmasına neden olan kira borcu neyi ifade etmektedir? Yani bu kavramın içeriği nedir?

Bilindiği gibi, kullandırma amacını güden sözleşme-

3 Ayrıntılı bilgi için Bkz: UYAR.T. age.s:112 vd.- **Borçlar Kanunu Tasarısı'nda** ödeme süreleri «30,10 ve 60gün» olarak öngörülmüştür (mad. 314/11).

4 **KURU, B.** İcra ve İflâs Hukuku, 1993, C:3, s: 1848 - **KURU, B.** İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı, 2004, s:701 - **ERDOĞAN, H.** Tahliye, Kira Tesbiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, 2006, s:1182 - **ÇETİN, E.H.** İcra Hukukunda Tahliye Davaları, 200/, s: 106 - **YILMAZ, H.** Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yolu ile Tahliyesi (Terazi Huk. Der. Aralık/2006, S:4, s:63)

5 Bkz: 6. HD. 14.3.2006 T. 657/2538; 14.6.2004 T. 4153/4811; 12. HD. 26.2.2001 T. 2836/3627 vb.

6 UYAR, T. age. s:339

7 Bkz: 12. HD. 27.11.1996 T. 14627/14984; 7.6.1994 T. 7290/7478

1 Ayrıntılı bilgi için Bkz: UYAR.T. İcra Hukukunda Tahliye, 2. Baskı, 1987, s:112 vd.

2 Ayrıntılı bilgi için Bkz: UYAR.T. age.s: 114 vd.

lerin başında gelen⁸ kira sözleşmesi, kiralayanın «bir ‘ücret’ karşılığında bir malının (kiralananın) kullanılmasını, kiracıya terk etmesi»ni ifade eder (BK. mad. 248; 270).

«Kira borcu», kiracının, kiralananı kullanmasının (‘hasılat kirasında, buna ek olarak; kiralananı işletmesinin)⁹ karşılığı olarak, belirli zamanlarda, kiralayana vermeyi taahhüt ettiği bir edimdir. Bu edim genellikle «bir miktar para»dan ibarettir¹⁰ Ancak, «kira borcu» olarak, «para»nm dışında herhangi bir edim -örneğin; iş görme, bir şey yapma, misli eşyada kararlaştırılabilir^{11 12} «Hasılat kirası»nda, «kira borcu», para olabileceği gibi, «toplanacak semere», «hasılatın bir payı»da olabilir.¹³

«Kira borcu»nun hukuki niteliği, medeni semere’dir. Nasıl, «faiz», ödünç verilen paranın, «temettü» hisse senetlerinin, medeni semeresi ise, «kira borcu (parası, bedeli)»de, kiralananın medeni semeresi sayılır.¹⁴

«Kira borcu» miktarı, nasıl ve ne zaman ödeneceği kira sözleşmesinde -çok kez; yazılı olarak- belirtilir.

Kiracı, kira sözleşmesinde «kiralananı kullanmaması karşılığında» ödeyeceği para (ya da yerine getireceği edim) yanında, ayrıca başka yan borçları (edimleri)de üstlenmişse örneğin; «kapıcı parasını, «elektrik parasını»nı; «su parasını, «yakıt parasını»m da ödemeyi taahhüt etmişse; bu borçlar da, «kira borcu» kavramına girmiş olur mu? Yani, kira sözleşmesi ile üstlendiği «kapıcı parasını, «elektrik parasını, «su parasını, «yakıt parasını» ödemeyen kiracı, «kira borcunu ödememiş» duruma -yani temerrüde düşmüş olur mu?

Doktrinde, 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde

8 ZEVKLİLER, A. Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 8. Bası, s: 171 vd. - ALTAŞ, H. Hasılat ve Şirket Kirası,2009 s:46 vd. - ARAL, F. Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 2. Baskı, S:213 vd. - YAVUZ, C. Türk Borçlar Hukuku (Özel Hükümler) 4. Baskı, s:239 vd.

9 Ayrıntılı bilgi için Bkz: ALTAŞ, H. age. s:113 vd.

10 Bu nedenle genellikle “kira borcu” yerine “kira bedeli”, “kira parası”ndan söz edilir..

11 TANDOĞAN, H. Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri) 3. Bası, C:1/2, sh:14 - FEYZİOĞLU, F. Borçlar Hukuku (Akdin Muhtelif Nevileri), 4. Bası, s:562 - ERDOĞAN, C. Tahliye Davaları, 1984, s:204

12 Bkz: 6. HD. 13.3.1981 T. 12729/4184 - 6. HD. 24.12.1981 T. 12590/17570 - 6.6.1974 T. 2733/2727

13 Ayrıntılı bilgi için Bkz: ALTAŞ, H. age. s:122 vd.

14 FEYZİOĞLU, F. a.g.e. s:562 - FEYZİOĞLU, F. Zilyetlikte İadenin Mevzuu ve Şumülü,Hususiyle Ecrimisil Meselesi, 1958,s:263

bazı yazarlar,¹⁵ ‘ödenmesi aslında kiralayana ait olduğu halde, sözleşme ile kiracının üstlenmiş olduğu su, elektrik, gaz ve kapıcı paralarının da «kira bedeli (borcu)» kavramına gireceğini’ ileri sürmüşlerdir. **Yargıtay Hukuk 6. Dairesi -«tahliye davaları»** bakımından- önceleri, ‘sözleşmede kararlaştırılan bu paraların kira borcuna dahil olacağını ve bunları ödememenin tahliye nedeni olacağını ’ belirtmişken¹⁶ daha sonra bu görüşünü değiştirerek, ‘sözleşmede kiracı tarafından ödeneceğini açıkça yazılmış olsa dahi, kapıcı parasının,¹⁷ su parasının¹⁸ yakıt parasını¹⁹ kira borcu sayılmayacağını, bunları ödememenin temerrüde (ve tahliyeye) neden olmayacağını’ kabul etmiştir. «Tahliye takipleri» bakımından, **Yargıtay 12. Hukuk Dairesi** ise, bu konudaki içtihatlarında, kiracının «asıl kira borcu» yanında yer alan -ödemeyi sözleşme ile üstlendiği- «ikinci derecedeki» yan borçlarını titizlikle birbirinden ayırmış ve ‘kira sözleşmesinde «belirli bir edimin (giderin) kiracıya ait olduğunun belirtilmiş olmasının, o edimin (borcun), kira borcundan sayılmasını gerektirmeyeceğini’ vurgulamıştır. Gerçekten, **yüksek mahkemeye göre;** ‘kiracı, kira sözleşmesinde «yakıt giderini»²⁰ «bekçi parasını»²¹ «kapıcı parasını»²² «temizlik parasını»²³ «su parasını»²⁴, «elektrik parasını»²⁵, «tuvalet temizleme parasını»²⁶, «çöp parasını»²¹, «yönetim giderini»^{2*} «telefon konuşma ücretini»²⁹ ödemeyi üstlenmiş dahi olsa -yani; bunların kiracıya ait olacağı

15 TUNÇOMAG, K. Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri) 1976, s:246

16 Bkz: HGK. 13.2.1957 T. 95/22; TD. 30.3.1950 T. 1562/1449. 1983/2, s:40, dipn. 6, 7.

17 Bkz: HGK. 6.3.1963 T. 6-13/23- 6. HD. 21.5.1968 T. 1716/2601- 6. HD. 16.4.1981 T. 470/6333

18 Bkz: 6. HD. 20.3.1964 T. 6802/1380

19 6. HD. 11.6.1968 T. 654/2984; 28.11.1964 T. 3697/5179; 13.5.1980 T. 119/4816; 4.3.1982 T. 2361/2948;6.HD. 16.4.1981 T. 470/6333; 6. HD. 6.10.1982 T. 8263/8444

20 Bkz: 12. HD. 17.2.1986 T. 8102/1697; 23.1.1986 T. 7069/699; 22.1.1986 T. 6928/564; 8.10.1983 T. 5935/7639, 19.2.1981 T. 9646/1635

21 Bkz: 12. HD. 7.7.1983 T. 4162/5680

22 Bkz: 12. HD. 18.10.1983 T. 5935/7639, İİD. 25.10.1956 T. 5071/5208

23 Bkz: 12. HD. 24.11.1983 T. 8242/9478

24 Bkz: 12. HD. 24.11.1983 T. 8242/9478; İİD. 25.10.1956 T. 5071/5208

25 Bkz: 12. HD. 13.5.1985 T. 14858/4537; 14.9.1981 T. 5108/6656

26 Bkz: 12. HD. 23.5.1985 T. 15303/5105

27 Bkz: İİD. 17.4.1953 T. 1925/2132

28 Bkz: 12. HD. 5.3.1984 T. 12140/2389

29 Bkz: 12. HD. 27.11.1978 T. 9289/9556

sözleşmede belirtilmiş dahi olsa, bunlar «asıl kira borcu» sayılmayıp, «asıl kira borcunun eklentisi» olduğundan. temerrüde (ve tahliye) neden olmaz..³⁰

Yine 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde, **Yargıtav 12. Hukuk Dairesi** kimi içtihatlarında³¹ «Kira sözleşmesinde, ‘kira parası’ndan sayıldığı ve ödenmemesinin tahliye nedeni olacağı’ öngörülen ‘yakıt parası’, ‘su parası’ vb.nin ihtar süresi içinde ödenmemesinin, temerrüde esas olacağı ve tahliye nedeni sayılacağını» belirtmiştir....

Biz -818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde- «kira sözleşmesinde, kiracı tarafından ödeneceği öngörülen, ‘vakit parası’ ile ‘kapıcı parası’, ‘elektrik parası’, ‘su parası’, ‘temizlik parası’ vb. gibi yan borçların da ödenmemesinin -bunlar sözleşme ile ‘kira parası’ niteliğini kazanmış olduğundan- tahliye nedeni olması gerektiğini» savunmuştuk.^{32 33 34}

Yukarıda belirttiğimiz gibi; ödenmemesi tahliye nedeni olmayan³⁵ -ancak; ödenmemesi halinde alacaklı kiralananın haciz talep ederek tahsil edilmesini sağlayabileceği- kira alacağının faizi hakkında **yüksek mahkeme;**

«Kira sözleşmesinde kararlaştırılan gecikme zammı ile gecikme faizinin taraflar için bağlayıcı olduğunu,»³⁶

«Şirket olan kiracı tarafından kiralanan yerin işyeri olarak kullanılıyor olması halinde, kira sözleşmesinin kiracı şirket yönünden ticari iş sayılacağını ve gününde ödenmeyen kira borcuna ‘ticari faiz’ (avans faizi) yürütülmesi gerekeceğini,»³⁷

«Kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünde yazılı olan ‘kira bedelinin süresinde ödenmemesi haline

aylık %15 gecikme faizi tahakkuk ettirileceği’ne ilişkin koşulun geçerli olduğunu,»³⁸

«Sözleşmede ödeme tarihinin belirtilmiş olması halinde -BK’nun 101/11. maddesi gereğince- kiracıya ayrıca ihtarname göndermeye gerek kalmadan, kira alacağına bu ödeme tarihinden itibaren faiz işletilebileceğini,»³⁹

«Kira parasının tesbitine ilişkin mahkeme kararı ile belirgin hale gelen kira farkı alacağına, ayrıca ihtara gerek kalmaksızın, kira tesbit kararının kesinleştiği tarihten itibaren faiz yürütülmesi gerekeceğini»⁴⁰

«Kira sözleşmesine göre kira parasının ödenmesi gereken tarihten itibaren, kiralananın -ayrıca kiracıya ihtarname göndermeden- gecikme faizi isteyebileceğini»⁴¹

«Kira sözleşmesinde «peşin ödeneceği» belirtilen kira parasına, ödenmesi gereken tarihten itibaren -ayrıca- ihtarname çekmeye gerek kalmadan gecikme faizi istenebileceğini»⁴²

belirtmiştir.

b) «Kira borcu» ne zaman ödenir? Kira borcunun ödenme zamanı, «sözleşme», «örf ve adet» ve «yasa» göre belirlenir. Gerçekten gerek adi kirada gerek hasılat kirasında, kiracı kira borcunu *sözleşmede öngörülen tarihte*⁴³, -örneğin; «her aym ilk haftasında»⁴⁴- sözleşmede bu konuda bir açıklık yoksa *yerel örf ve âdete göre* belli zamanda ödemekle yükümlüdür. Eğer örf ve âdete göre ödenme zamanı belirleniyorsa, BK. 257/11 ve 281/II’deki sürelerin sonunda yani, altı aylık ve daha fazla süreli adi kiralarda; altı aym sonunda, daha az süreli adi kiralarda her aym sonunda ve her iki halde de en geç kira süresinin sonunda kira borcunun ödenmesi gerekir (BK. 257; 281).

Kira sözleşmesinde -uygulamada çok kez görüldüğü gibi- «*kira borcunun her ay peşin ödeneceği*» öngörülmüşse, «kiracının, en geç aym üçüncü günü akşamına kadar» kira borcunu ödemesi gerekir. Bu ilkenin yasal bir dayanağı yoktur. Ancak, Yargıtav

30 Aynı doğrultuda: 12. HD. 21.4.2004 T. 5193/9981; 7.3.2003 T. 1706/4551; 20.2.2003 T. 112/2869 vb.

31 Bkz: 12. HD. 26.2.2002 T. 2933/3945; 6.2.1997 T. 732/1244; 4.2.1997 T. 532/1106

32 UYAR, T.age. s: 144 vd.

33 Aymgörüşte: POSTACIOĞLU, İ. İcra Hukuku Esasları, 1982 s:599 - KURU, B. age, C:3, s:1819 - KURU, B. El Kitabı, s:695 - SUNGURTEKİN, M. Kiralanan Gayrimenkullerin İlimsiz İcra Yolu ile Tahliyesi (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 1987), s:43 - YILMAZ, H. age. s:57

34 ERDOĞAN, H.age. s:219 - ÇETİN, E.H. age. s:106

35 Bkz: 6. HD. 19.10.2006 T. 10396/10380

36 Bkz: 6. HD. 16.4.2007 T. 2561/440; 30.10.2006 T. 8699/10470

37 Bkz: 12. HD. 14.6.2004 T. 10853/15140; 2.10.1997 T. 8941 9984

38 Bkz: 12. HD. 15.1.2004 T. 23143/268

39 Bkz: 12. HD. 28.1.2002 T. 458/1508

40 Bkz: İct. Bir. K. 24.11.1995 T. 2/2

41 Bkz: 12. HD. 21.6.1995 T. 9334/9263

42 Bkz: 12. HD. 23.9.1993 T. 9893/14001

43 Bkz: 12. HD. 12.2.1986 T. 7667/1533

44 Bkz: 6. HD. 5.4.2007 T. 1870/3937

öteden beri kökleşmiş içtihatları ile böyle bir uygulama yaratmıştır⁴⁵.

Kira sözleşmesinde «*aylık kira parasının peşin ödeneceğinin öngörülmemiş olması halinde, kiranın işledikten sonra ödeneceği*» kabul edilmiş sayılır⁴⁶.

Kira sözleşmesinde öngörülen «*ödeme günü*»nün değiştirilmiş olduğunun, borçlu-kiracı tarafından yazılı belge ile kanıtlanması gerekir⁴⁷.

Kira sözleşmesinde «*kira borcunun ödenme zamanı*» hakkında konulan koşula kiracı uymaz ve burada belirtilen tarih dışında ödemede bulunur, kiralayan da bu ödemeleri kabul ederse, kira sözleşmesinin bu bölümü taraflarca değiştirilmiş sayılır mı? Yargıtay Hukuk Genel Kurulu -doktrinde eleştirilere neden olan⁴⁸- bir kararında⁴⁹ «*kira parasının sürekli şekilde ödenmesine karşı, kiralayanın hiç ses çıkarmamasının, akdin kiranın ödenmesine ilişkin hükmünün taraflarca değiştirilmiş olduğu anlamına geleceğini*» belirtmişken, daha sonraki bir kararında⁵⁰ «*...kiralayanın bu konuda uysallık göstermiş olması, kiracıya sözleşmeye aykırı şekilde ödemede bulunma hakkını vermez. Makbuzlar, kiracının belirsiz süreler içinde ödemeler yaptığını göstermektedir. Eğer bu ödemeler belirli süreler içinde yapılmış olsaydı, ancak o zaman akdin, kira ödeme zamanına ait hükmünün zımni olarak değiştirilmiş bulunması sözkonusu edilebilirdi...*» denilmiştir.

Aynı konuda -yani; «*kira borcunun ödenme zamanı*» hakkında- **Yargıtay 12. Hukuk Dairesi** de;

«*İdari tatil günlerinin, resmi tatilden sayılmaması nedeniyle, ihtarlı ödeme emrinde öngörülen otuz günlük sürenin son gününün sadece resmi tatile rastlaması halinde uzayacağı,*»⁵¹

«*‘13 örnek ihtarlı ödeme emri’nde yer alması gereken otuz günlük ödeme süresinin asgari süre olup bunun kısaltılmayacağı,*»⁵²

«*‘Kiranın, ilk altı ay peşin ödeneceği’ne ilişkin kira sözleşmesindeki koşulun -icra sözleşmesinin kendiliğinden yenilenmesi halinde de- kiracı^ bağlamaya devam edeceğini*»⁵³

«*Ödeme süresinin son gününün tatile rastlaması halinde, ödeme süresinin tatili izleyen günün çalışma saati sonuna kadar uzayacağını*»⁵⁴

«*Kiracı-borçlu tarafından, ihtar süresi içinde tel havalesi ile icra dosyasına gönderilen paranın ‘postaya verildiği tarihte’ değil, ‘PTT, tarafından icra dairesine ihbarda bulunduğu tarihte’ yatırılmış sayılacağını*»⁵⁵

«*Akitteki ‘peşin ödeme şartı’mn, teamül haline gelen aylık ödemelerle değiştirildiği kanıtlanmadıkça, geçerliliğini koruyacağını*»⁵⁶

«*Kiracının iki ayın kirasını ‘aylık olarak’ ödemesinin, sözleşmedeki ‘kiranın altışar aylık peşin olarak ödeneceğine’ ilişkin koşulu geçersiz kılmayacağı ve ‘kira bedelinin aylık olarak ödeneceği’ konusunda bir teamülün oluştuğunu göstermeyeceğini*»⁵⁷

«*Sözleşmede ‘aylık olarak ödeneceği’ kararlaştırılan kira parasının üç yıl boyunca ‘yıl sonunda ve yıllık olarak’ ödenmiş olması halinde kiranın ödenme zamanı konusunda yeni bir teamülün oluşmuş sayılacağını*»⁵⁸

«*Kira sözleşmesine konulan ‘senelik peşin’ kaydının geçerli olduğunu*»⁵⁹

«*Sözleşmedeki ‘peşin ödeme’ koşulunu kiracıya ihtarname çekerek hatırlatan kiralayanın, kira paralarını -ihtirazi kayıt ileri sürmeden- aylık olarak kiracıdan almasının, neticeye etkili olmayacağını*»⁶⁰

«*Sözleşmedeki ‘yıllık peşin’ koşuluna rağmen, yedi aylık ödemeyi kabul eden kiralayanın, peşin ödeme koşulundan vazgeçmiş sayılacağını*»⁶¹

45 Bkz: 6. HD. 5.4.2007 T. 1868/3965; 20.11.2006 T. 9632/11536; 9.2.2006 T. 10743/972

46 Bkz: 6. HD. 8.2.2007 T. 12285/1011; 23.3.2006 T. 511/2911

47 Bkz: 6. HD. 10.7.2006 T. 5724/7981

48 ACEMOĞLU, K. Karar İncelemesi (İHFM. 1961/1, s:360)

49 Bkz: HGK. 21.11.1962 T. 124/75

50 Bkz: HGK. 12.12.1962 T. 103/82 -Aynı doğrultuda: 6.HD. 25.1.1968 T. 5110/489

51 Bkz: 12. HD. 1.6.2001 T. 8824/9793

52 Bkz: 12. HD. 22.3.1999 T. 3344/3654

53 Bkz: 12. HD. 24.12.1996 T. 15137/16174

54 Bkz: 12. HD. 8.4.1996 T. 4584/4824; 1.6.1995 T. 7894/8084

55 Bkz: 12. HD. 27.10.1987 T. 13186/10848

56 Bkz: 12. HD. 15.4.1986 T. 10348/4392

57 Bkz: 12. HD. 10.12.1985 T. 5024/10825

58 Bkz: 12. HD. 30.11.1984 T. 11480/12149

59 Bkz: 12. HD. 2.5.1984 T. 2879/5446

60 Bkz: 12. HD. 20.1.1984 T. 10606/363

61 Bkz: 12. HD. 17.5.1983 T. 2768/3954; 6. HD. 11.5.1983 T. 5218/5239

fi_{ra} sözleşmesinin ön yüzündeki ‘senelik pe-
(< ödendi’ kaydının sadece o seneki kira para-
cın ödendiğini göstereceği, sonraki senelere
ait kira paralarının da ‘peşin ödeneceğini’ ifade
etmeyeceğini»⁶²

«Bir yıl süreli kira sözleşmesinde ‘kira bedelinin
üç taksitte ödeneceğinin’ kararlaştırılmış olması
halinde, kira bedelinin ‘dört ay ara ile ve 1/3 ora-
nında’ yatırılması gerekeceğini»⁶³

«Sözleşmede ‘yıllık ödeneceği’ öngörülen kira-
nın, ‘peşin’ ödenmesinin gerekmediğini»⁶⁴

«Kiranın belirlenmesine ilişkin mahkeme kararı
ile belirlenen kira farkı alacağının ifa zamanının
gelmiş sayılması için sadece alacaklının borçludan
edada bulunmasını isteyebileceği zamanın gelmiş
bulunmasının yeterli olmayıp, aym zamanda o
kararın kesinleşmesinin de gerekeceğini»⁶⁵

belirtmiştir.

Kira sözleşmelerine «bir aya ait kira parasının öden-
memesi halinde, dönem sonuna kadar Ddiğer aylar-
ın kirasının da muaccel olacağına» ilişkin bir kayıt
konulabilir mi? «Muacceliyet kaydı» denilen bu tür
kayıtların geçerli olacağı -gerek **Hukuk Genel Ku-
rulu**⁶⁶, gerek **6.HD**⁶⁷ ve gerekse **12. HD**⁶⁸ tarafın-
dan- **818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde** kabul
edilmiştir. Buna karşın hazırlanmış bulunan **Borçlar
Kanunu Tasarısı’nda** «... kira bedelinin zamanında
ödenmemesi halinde sözleşme cezası ödeneceğine
veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına
ilişkin anlaşmalar geçersizdir» (mad. 345) şeklinde
önerilen yeni hükmün kanunlaşması halinde, bu tür
kayıtlar geçerli olarak kabul edilmeyecektir...

Önemi nedeniyle ayrıca belirtelim ki; kira borcunun
«ödenme zamanı»nın gelmiş sayılabilmesi için, ki-
ranın peşin ödeneceği kararlaştırılmış olsa bile, önce
kiralayanın, kiralananı sözleşmeye uygun biçimde
teslim etmiş olması gerekir.⁶⁹

62 Bkz: 12. HD. 30.3.1982 T. 789/2622

63 Bkz: 12. HD. 23.11.1981 T. 7689/8788

64 Bkz: 12. HD. 8.4.1980 T. 564/3270

65 Bkz: İct. Bir. K. 12.11.1979 T. 1/3

66 Bkz: HGK. 7.11.2007 T. 6-822/817; 7.3.2003 T. 6-106/102

67 Bkz: 6. HD. 30.10.2006 T. 8874/10529; 3.4.2006 T. 755/3332;
14.2.2006 T. 11133/1177 vb.

68 Bkz: 12. HD. 14.11.1996 T. 14013/14323; 23.10.1996 T.
12243/12924; 17.10.1996 T. 12307/12651

69 TANDOĞAN, H. age. 165, dipn. 123

«Sözleme», «örf ve adet» veya «yasa» gereğince
ödenme zamanı geldiği halde, kira borcunun kira-
cı tarafından ödenmemesi üzerine, kiralayan borçlu
-kiracıya «örnek:13 ihtarlı ödeme emri» göndererek
tahliye takibinde bulunma hakkını kazanır. Borçlu-
kiracının, ihtarlı ödeme emri üzerine, takip konusu
«kira borcu»nu ödeme emrinde belirtilen -30,6 ya
da 60 günlük- ödeme süresi içinde yatırması gere-
kir. Kira borcunun, bu süre içinde mutlaka alacaklı-
kiralayana veya icra dairesine ödenmesi gerekir. Eğer
bu süre geçtikten sonra ödenirse, temerrüt gerçekle-
şir. **Yüksek mahkeme** de bu konuyla ilgili olarak;

«Kira borcunun, ihtar (ödeme) süresinden son-
ra yatırılmış olmasının, temerrüdün oluşması-
na (ve tahliye kararı verilmesine) engel teşkil
etmeyeceğini»⁷⁰

«Takip konusu kira alacağının ‘postadaki gecik-
me’ nedeniyle icra dosyasına otuz günlük ihtar
süresinden sonra ulamış olması halinde, kiracının
temerrüdünün oluşmuş olacağını»⁷¹

«Ödeme emrinde öngörülen ihtar süresinin dol-
masına iki gün kala, kira parasını PTT ile kirala-
yana gönderen kiracının, bu paranın ihtar süresi
içinde kiralayana ulaşmaması halinde temerrütten
kurtulamayacağını»⁷²

«Telgraf havalesi ile gönderilen paranın alacaklıya
ihtar süresinden sonra ulaşması halinde, kiracının
temerrütten kurtulamayacağını»⁷³

«Ödeme emrindeki otuz günlük ödeme (ihtar) sü-
resinin son günü, istenen kira borcunu icra dairesi
yerine «konutta ödemeli» olarak PTT’ye yatıran
borçlunun temerrütten kurtulamayacağını (bor-
cunu ödemiş sayılmayacağını»⁷⁴

«İhtar süresi içinde PTT ile icra dairesine gönde-
rilen kira parasının, ihtar süresinden sonra icra
daresine ulaşması halinde, kiracının temerrütten
kurtulamayacağını»⁷⁵

70 Bkz: 6. HD. 29.3.2007 T. 1956/3476; 23.3.2006 T. 287/2896;
HGK. 21.12.2005 T. 6-732/740

71 Bkz: 12. HD. 29.6.2001 T. 10213/11869

72 Bkz: 12. HD. 7.3.1985 T. 12493/2135

73 Bkz: 12. HD. 22.10.1984 T. 7572/10736

74 Bkz: 12. HD. 17.10.1984 T. 3248/4760

75 Bkz: 12. HD. 16.10.1984 T. 7463/10457

«Postadaki gecikmenin temerrüdü engellemeyeceğini»⁷⁶

belirtmiştir.

c) «Kira borcu» nerede ve nasıl ödenir? Kira borcunun sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa, kiralayanın ikâmetgâhında ödenmesi gerekir (BK. mad. 73/1). Çünkü bu borç -BK. mad. 73/1 uyarınca- «götürülecek borçlar»dandır⁷⁷

Kira borcu, PTT ile gönderilecekse, «gönderme gideri kiracıya ait olmak üzere»ⁿ 'konutta ödemeli olarak'⁷⁹ kiralayana gönderilmesi gerekir. Kiracı, «konutta ödemeli olarak» kira borcunu göndermekle -bu para kiralayan tarafından kabul edilmeyerek alınmasa dahi- temerrütten kurtulur⁸⁰ ⁸¹Kiracının temerrütten kurtulması için ayrıca -BK. mad. 91 uyarınca- «tevdî yeri» tayin ettirip kira borcunu oraya yatırması gerekli değildir. Bu işlem, kiracının «kira borcundan kurtulması» yani kira borcunu ödemiş sayılması için zorunludur.⁸²

«Adi posta havalesi ile»⁸³ (veya «banka havalesiyle») gönderilen kira borcunu, kiralayan postahaneye gidip almak zorunda değildir. Bu nedenle, kiracı kira borcunu bu şekilde göndererek temerrütten kurtulamaz. Ancak, kira borcunun «adi posta havalesi ile»⁸⁴ (veya «banka havalesi ile») gönderilerek ödenmesi konusunda, taraflar arasında oluşmuş bir teamül varsa, kiracı kira borcunu bu şekilde gönderebilir.

Kiracı-borçlunun, «mutad ödeme yeri olmayan alacaklının banka hesabına kira borcunu yatırarak temerrütten kurtulup kurtulmayacağı»^{ss} gibi «kendiliğinden bankada kiralayan adına hesap açtırarak»⁸⁶ da kira borcunu yatıramaz...

76 Bkz: 12. HD. 2.11.1983 T. 6490/8308

77 Bkz: 12. HD. 27.10.2003 T. 17180/20954; 3.10.2003 T. 15049/19164; 24.10.2002 T. 19881/21735 vb.

78 Bkz: 12. HD. 20.9.1993 T. 9530/13664

79 Bkz: 6. HD. 10.4.2007 T. 3007/4191; 22.2.2007 T. 12744/1694; 26.2.2007 T. 13317/1587 vb.

80 KURU, B. age C:3, s:1912 - KURU, B. El Kitabı, s:720

81 Bkz:6.HD. 10.4.2007 T. 3007/4191; 22.2.2007 T. 12744/1694; 26.2.2007 T. 13317/1587 vb.

82 Bkz: 6. HD. 10.4.2007 T. 3007/4191; 22.2.2007 T. 12744/1694; 26.2.2007 T. 13317/1587

83 Bkz: 6. HD. 9.5.2006 T. 3291/5074; 4.5.2006 T. 2867/4889; 28.2.2006 T. 11602/180

84 Bkz: 12. HD. 27.11.1986 T. 2649/13077; 9.3.1981 T. 603/2281

85 Bkz: 12. HD. 8.2.1996 T. 1418/1811

86 Bkz: 12. HD. 12.10.1992 T. 4478/11699; 4.6.1987 T. 10247/7160

Kiracının «konutta ödemeli olarak» gönderdiği ya da bankaya yatırdığı parayı, kiralayan kötüniyetle almazsa; kiracı temerrütten kurtulur ve kiralayan -BK. mad. 90 gereğince- temerrüde düşer. Bu durumda, BK. mad. 91 uyarınca kiracı «tevdî yeri» tayin ettirip kira borcunu buraya yatırırca, kira borcundan kurtulur. Eğer, kiracı BK. mad. 91 uyarınca «tevdî yeri» tayin ettirip kira borcunu yatırmazsa, borçluluk durumu devam eder. Kiralayan, kiracının -«konutta ödemeli olarak»- gönderdiği kira parasını almaz ve daha sonra «kiracının tevdi yerine kira borcunu yatırmadığını» tesbit ederek kiracıya «örnek:13 ihtarlî ödeme emri» gönderirse, kiracının «ödeme süresi» içinde kira borcunu -«icra dairesi»ne, «kendisi»ne, «tevdî yeri»ne- yatırmaması üzerine icra mahkemesine başvurup «tahliye karar verilmesini» isteyemez, sadece (kiracı ödeme emrine itiraz etmemişse) 'kira alacağının alınmasını' (hacizyapılmasını) icra dairesinden veya (kiracı ödeme emrine itiraz etmişse) 'itirazın kaldırılmasını' icra mahkemesinden isteyebilir.

Borçlu-kiracı, icra tarihinden (özellikle; ödeme emrinin tebliğinden) sonra, «tevdî mahalli» tayin ettirerek kirayı bu tevdi mahalline yatırarak temerrütten kurtulamaz.⁸⁷

Yüksek mahkeme

«Takipten önce kiralayana olan borcunu konutta ödemeli olarak gönderen kiracının gösterilen adresin kapalı olması veya kiralayanın adresini değiştirmesi veya parayı postaneden almaması sonucunda, paranın iadesi üzerine kiracının temerrütten kurtulmuş olacağını, ancak, kira borcundanda kurtulabilmesi için, kendisine iade edilen parayı mahkemeden alacağı kararla tevdi mahalline veya hakkında icra takibi yapılmışsa icra dosyasına yatırması gerekeceğini, aksi taktirde icra mahkemesince, 'borçlu kiracının itirazının kaldırılmasına' karar verilmesi gerekeceğini (Bu varsayımda ayrıca 'kiracının tahliyesi'ne karar verilemeyeceğini)»⁸⁸⁻⁸⁹

«Takip konusu kira borcunun, ödeme emrinin

87 KURU, B. age. C:3, S:T845 - KURU, B. El Kitabı, s:701

88 Bkz:6HD.20.2.2007T. 13317/1587

89 Karş:12.HD.18.2.2003T.29530/2669;19.12.2002T.25570/270 17;17.12.2002T.25338/26754 vb.

tebliğinden sonra mutlaka takip dosyasına yatırılmasının zorunlu olmadığı, 'ihtar süresi içinde', takip konusu kira borcunu 'mutad ödeme yerine', 'PTT ile konutta ödemeli olarak', 'tevdi verine' ödeyen kiracının, temerrütten kurtulacağını ve mahkemece bu durumda 'tahliye kararı' verilemeyeceğini»^{90 91} belirtmiştir.

Kira parasının kural olarak kiralayana ödenmesi gerekir. Ancak, öteden beri kiranın, «*kiralayanın bildirdiği üçüncü kişiye ödenmesi*» taraflar arasında teamül haline gelmişse, kiracı bu üçüncü kişiye kira parasını ödemekle borcundan kurtulur. Yüksek mahkeme, bu konuyla ilgili olarak;

«Takip konusu kira parasını, alacaklı-kiralayamın kızı ve damadına ödemiş olan kiracının 'bu ödemeyi kiralayanın talimatı ile yaptığını' belgelendirmedikçe kira borcundan kurtulmuş olmayacağını»⁹²

«Kira parasının sözleşmede belirtilen 'ödeme yeri' dışında kiraya verenin kızına/oğluna yapılan ödemenin teamül haline gelmiş olup olmadığının araştırılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekeceğini»⁹³

«Kiralayanın, para tahsiline (almaya) yetkili vekiline kira borcunu ödeyen kiracının, borcundan kurtulacağını»⁹⁴

«Alacaklının talimatı ile olduğu belgelendirilmedikçe, alacaklı (kiralayan) dışındaki kişilere yapılan ödemenin, kiracıyı borcundan kurtarmayacağını»⁹⁵

«Yakın akrabaya yapılan ödemenin, kiracıyı (borçluyu) temerrütten kurtarmayacağını»⁹⁶

«Yazılı bir belge ile kanıtlanmadıkça «kira paralarının alacaklının eşine ödenmesi konusunda ta-

raflar arasında dolaylı bir anlaşma olduğu» iddiasının icra mahkemesinde dinlenmeyeceğini»⁹⁷

«Bankaya ödeme konusunda bir anlama ya da temülün varlığı kanıtlanmadıkça, kira parasının alacaklı (vekili) adına bankaya yatırılmasının, kiracıyı temerrütten kurtarmayacağını»⁹⁸

Kira parasının posta (ya da banka) aracılığı ile gönderilmesi halinde, paranın postaya (ya da bankaya) yatırıldığı tarih değil, alacaklının eline geçtiği (eğer icra takibi yapıldıktan sonra para bu şekilde gönderilmişse; paranın icra veznesine girdiği ve eğer icra memuru tarafından para PTT'den geç alınmışsa paranın geldiğini bildiren ihbarnamenin icra dairesine ulaştığı) tarih esas alınır.

Kiracı mahkemeye başvurup «tevdi yeri» tayin etirmeden (BK. mad. 91) kendiliğinden kira borcunu, kiralayan adına bir bankaya veya notere yatırarak temerrütten kurtulamaz.

«Ödeme yeri» -yani «kira borcunun nereye ve nasıl ödeneceği»- ile ilgili olarak **yüksek mahkeme**;

«Kira sözleşmesinde kira parasının ne şekilde ödeneceğinin açıkça yazılı olduğu hallerde, 'kira parasının şu veya bu şekilde ödeneceği konusunda teamül oluştuğu'nun kiracı-borçlu tarafından ileri sürülemeyeceğini»⁹⁹

«'Tevdi mahalli kararı' hukuki varlığını koruduğu sürece -yani, mahkemece iptâl edilmiş olmadıkça- tevdi mahalline yapılan ödemenin geçerli bir ödeme sayılacağını»¹⁰⁰

«Takip konusu kira borcunu otuz günlük ödeme süresi içinde icra müdürlüğünün bankadaki ilgili hesabına yatırılması ile de kira borçlunun temerrütten kurtulacağı, hakkında tahliye kararı verilemeyeceğini»¹⁰¹

«Öteden beri kira paralarının yatırıldığı yere ya da kişiye (mutad ödeme yerine) kira parasını yatıran kiracının, temerrütten kurtulacağını»¹⁰²

90 Bkz: 6.HD. 28.1.2008 T. 13710/539; 8.5.2006 T. 2930/4947; 12.HD. 9.11.2000 T. 15898/16989 vb.

91 Karş: 12. HD. 11.4.2000 T. 4620/5708; 27.4.1999 T. 5153/5429; 21.9.1995 T. 10665/11827 vb.

92 Bkz: 6. HD. 17.4.2006 T. 832/4045; 12. HD. 17.9.1985 T. 1258/7106; 26.9.1985 T. 1589/7533

93 Bkz: 12. HD. 17.10.2002 T. 18919/21142; 2.11.1998 T. 13350/11866; 16.1.1986 T. 6626/306

94 Bkz: 12. HD. 22.10.1996 T. 11071/12873; 18.9.1996 T. 9466/10570

95 Bkz: 12. HD. 23.6.1994 T. 8256/8440; 29.5.1992 T. 412/7508

96 Bkz: 12. HD. 11.12.1986 T. 3512/14094

97 Bkz: 12. HD. 28.10.1985 T. 2995/8699

98 Bkz: 12. HD. 1.10.1984 T. 7627/9819

99 Bkz: 12. HD. 11.6.2002 T. 11456/32457; 6.HD. 26.11.2001 T. 8968/9184

100 Bkz: 12. HD. 3.6.2002 T. 10482/11694

101 Bkz: 12. HD. 10.4.2001 T. 5081/6070

102 Bkz: 12. HD. 27.11.1996 T. 14595/14957; 12.11.1996 T.

11480/14200

«Konutta teslim koşuluyla gönderilmiş olan paraların hangi tarihte alıcısına (kiralayana) götürüldüğünün, alacaklısı tarafından alınıp alınmadığının, alınmadı ise hangi tarihten itibaren PTT’de bekletildiğinin araştırılmadan karar verilemeyeceğini»¹⁰³

«Geri alma (istirdat) hakkı saklı kalmak üzere» icraya yapılan ödemenin itiraz niteliğinde bulunmadığı, paranın bu şekilde koşullu olarak yatırılmış olmasının, alacaklıya ödenmesine engel olmayacağını»¹⁰⁴

«İhtar süresi içinde, takip dosyasına girecek şekilde konutta teslim koşuluyla ve faks havalesi ile kira borcunu gönderen kiracının -bu para ihtar süresi içinde dosyaya girmemiş dahi olsa- kiracının borcunun yasal sürede ödemiş sayılacağını»¹⁰⁵

«Kiracının aldığı ‘tevdî yeri kararı’nın, kiralayanın mirasçılarını da bağlayacağını»¹⁰⁶

«Kiralayanın, öteden beri kira paralarının yatırıldığı ödeme yerini, tek taraflı olarak değiştiremeyeceğini»¹⁰⁷

«Kira parasının, alışılmış (mutad) ödeme şeklinin araştırılması gerekeceğini»¹⁰⁸

«Kiralayan yerine yanlış kişi adına alınan tevdî mahalli kararı uyarınca bankaya yatırılan paranın, kiracıyı borcundan kurtarmayacağını»¹⁰⁹

«Kira paralarının öteden beri yatırıldığı banka hesabını kapatan kiralayanın yeni ödeme yerini kiracıya bildirmek zorunda olduğu, yatırılmayan kira paraları hakkında yapılan takibe itiraz eden kiracının «itirazının kaldırılmasına» karar verilmekle yetinileceği, ayrıca «tahliye kararı» verilemeyeceğini»¹¹⁰

belirtmiştir.

103 Bkz: 12. HD. 4.11.1996 T. 13638/13677

104 Bkz: 12. HD. 30.11.1992 T. 7367/15131; 19.12.1991 T. 5874/13380

105 Bkz: 12. HD. 22.10.1992 T. 5210/12444

106 Bkz: 12. HD. 4.7.1991 T. 7533/8458; 29.3.1993 T. 10878/4096

107 Bkz: 12. HD. 25.12.1990 T.6870/13697; 23.3.1990 T. 4135/10369

108 Bkz: 12. HD. 24.2.1988 T. 1815/2015; 9.9.1980 T. 4948/6307

109 Bkz: 12. HD. 28.5.1984 T. 4189/6734

110 Bkz: 12. HD. 20.4.1982 T. 3248/3294

d) Kira borcunun kural olarak, *memleket parası* ile¹¹¹ ve nakden ödenmesi gerekir (BK. mad. 83/1). Kiracının çek ya da bono veya tahvil¹¹² vermek suretiyle, kira borcunu ödeme teklifini kiralayan kabul etmek zorunda değildir.

Kira sözleşmesinde «*kira bedelinin (parasının) yabancı para ile ödeneceği*» kararlaştırılabilir. Bu durumda¹¹³ *yabancı para alacağı cinsinden olan kira alacağının takip talebinde ve ihtarlı ödeme emrinde TL karşılığı gösterilerek borçlu kiracıdan talep edilmesi*¹¹⁴ ve «*icra mahkemesince de TL üzerinden -itirazın kaldırılması ve tahliyeye- karar verilmesi*»¹¹⁵ gerekir.

e) Kiracı, kira sözleşmesinde öngörülen miktardaki kira borcunu ödeyerek temerrütten kurtulur. Kira sözleşmesinde öngörülen -%30, %40 gibi- artışlar (artış oranları) tarafları bağlayacağından,¹¹⁶ ¹¹⁷ kiracının temerrüde düşmemek için, bu *artış oranını* dikkate alarak ödemede bulunması gerekir. Yüksek mahkeme;

«Kira sözleşmesinde, «kira artışının her yıl Devlet İstatistik Enstitüsü’nün¹¹⁸ veya İTO’nun belirleyeceği TÜFE oranında yapılacağı»na ilişkin koşulun geçerli olup, tarafları bağlayacağını»¹¹⁸

«Kira sözleşmesinde, «aylık kira parasının peşin ödeneceği»nin öngörülmemiş olması halinde, «kiranın işledikten sonra ödeneceği»nin kabul edilmiş sayılacağını»¹¹⁹

«Kira sözleşmesinde, kira süresinin sona ermesi halinde yeni başlayacak kira döneminde, kira

111 Kira parasının, taraflar arasındaki kira sözleşmesinde « belli miktarda altın üzerinden» (aynen ödeme veya değer birim biçiminde) belirtilmesi ya da “yabancı para üzerinden” hesaplanması koşulu -yani “altın kaydı” ve “yabancı para kaydı-geçerli olduğundan (Bkz: TANDOĞAN, H. a.g.e. sh:56, 58) bu gibi durumlarda, kira borcunun “memleket parası” ile değil, “bu kayıtlar çerçevesinde” ödenmesi gerekir.

112 Bkz: 12. HD. 30.5.1984 T. 4489/6916

113 Bkz: 12. HD. 20.9.1995 T. 11374/11744

114 Bkz: 6. HD. 13.4.2006 T. 1700/3830-12. HD. 12.12.2002 T. 24043/26249; 23.9.2002 T. 17101/17942; 16.9.2002 T. 16078/16867

115 Bkz: 12. HD. 12.12.2002 T. 24043/26249; 23.9.2008 T. 17101/17942; 16.9.2002 T. 16078/16867

116 TANDOĞAN, H. age. s:53

117 Bkz: 6. HD. 3.4.2006 T. 1137/3373; 20.2.2006 T. 237/1426; 12.HD. 28.6.2004 T. 13195/16881 vb.

118 Bkz: 6. HD. 20.2.2007 T. 70/1559; 19.10.2006 T. 8440/10375

119 Bkz: 6. HD. 8.2.2007 T. 12285/1011; 23.3.2006 T. 511/2911

bedelinin, 'EURO'daki, Dolar'daki artış (enflasyon) oranına göre', 'İTO'nun açıkladığı toptan ve perakende eşya artışlarının yıllık ortalamasına 5 puan eklenerek', 'kanun, tüzük ve yönetmelikler çerçevesinde artırılarak', 'enflasyon değerine göre arttırılarak', 'enflasyon oranının dörtte üçü oranında arttırılarak', 'İTO toptan eşya fiyatları endeksleri veya ücretliler geçim endekslerinden hangisi yüksekse ona göre', 'Yargıtay'ın kabul ettiği oranda', 'DİE'nin İstanbul endeksine göre', 'DİE'nin yıllık enflasyon oranına göre', 'fuar komisyonunca, günün koşullarına göre', 'Yargıtay ve enflasyon oranına göre', 'Ticaret Bakanlığı'nın koyduğu endekslere göre', 'Ticaret Odaları endeksleri ve Yargıtay kararları gereğince', 'normal şartlara göre', 'yıllık endekslere göre', 'Devlet ihale genelgesindeki artış oranında', 'net cironun %5 oranında' belirleneceğinin öngörülmüş olması halinde, kiracıya 'örnek 13 ihtarlı ödeme emri' gönderilerek takip yapılamayacağı, çünkü bütün bu durumlarda, kira sözleşmesi, kiranın ne miktarda net olarak arttırılacağına dair açık bir hüküm içermediğinden, yeni (arttırılacak) kira miktarının tesbitinin yargılamayı gerektireceği, buna karşın, yeni başlayacak kira döneminde, kira bedelinin '...Ticaret Odası tüketici endeksine göre', 'DİE'nin tüketici fiat endeksine göre', 'DİE'nin toptan eşya fiat endeksine göre', 'DİE'nin tüketici (toptan) fiat endeksi +%10'u oranında', 'DİE'nin tüfe+tefe ortalamasına göre' belirleneceğinin öngörülmüş olmasının geçerli olacağını»¹²⁰

«Kiracının tek taraflı irade beyanı ile kira bedelini indiremeyeceğini»¹²¹

«Borçlu-kiracının 'takip konusu kira parası konusunda uyarılma davası açıldığını' icra mahkemesinde belirtmesi halinde, mahkemece bu dava sonucunda verilen kararın kesinleşmiş sonucuna göre karar verilmesi gerekeceğini»¹²²

«Kira tesbit ilamına dayalı kira (farkı) alacaklarında, gecikme faizinin, tesbit ilamının kesinleş-

meşinden itibaren istenebileceğini»¹²³

«Kira sözleşmesinde, asgari artış oranının -%25 gibi- belirtilip fazlası için bir oran öngörülmüş olması halinde, belirtilen oranın tarafları bağlayacağını»¹²⁴

«Kiralayanın, tek taraflı olarak kira bedelini arttıramayacağını»¹²⁵

«Sözleşmede öngörülen -%40 gibi- arttırım oranının kiralayan tarafından kabul edilmeyerek 'kira tesbit davası' açılması halinde, kira miktarının bu dava sonucunda belirleneceği ve sözleşmedeki orana göre kira bedelini yatırmayan kiracının temerrüde düşmüş olmayacağını»¹²⁶

«Mevsimlik olarak -beş ay için- kiralanan yerin diğer aylarının kira bedelinin, kıyaslama suretiyle tesbit edilemeyeceği, kiralayanın bu konuda mahkemede dava açması gerekeceğini»¹²⁷

«Aylık kira bedelinin 'uyuşmazlığa neden olabilecek şekilde' kira sözleşmesinde belirtilmemiş olması halinde, kiralayanın ilamsız takip yoluna başvuramayacağını»¹²⁸

belirtmiştir.

Aylık «kira miktarının -uyuşmazlık halinde kiralayan tarafından -yazılı belge ile- kanıtlanması gerekir.¹²⁹ Aylık kiranın ne kadar olduğu *tanık dinletilerek* kanıtlanamaz..¹³⁰

Yüksek mahkeme;

Borçlu-kiracının kira borcuna karşı çıkması halinde, kira miktarının alacaklı-kiralayan tarafından yazılı belge ile kanıtlanması gerekeceğini (aksi taktirde, borçlu-kiracının beyanına itibar edileceğini»¹³¹

123 Bkz: 12. HD. 14.6.2001 T. 9911/10612; 1.5.2001 T. 6346/7487; 24.3.1999 T. 3266/3862 vb.

124 Bkz: 12. HD. 12.3.1996 T. 3094/3322

125 Bkz: 12. HD. 19.12.1994 T. 17564/16355; 15.6.1989 T. 396/8974

126 Bkz: 12. HD. 15.3.1993 T. 15416/5021

127 Bkz: 12. HD. 15.10.1981 T. 6141/7530; 6.7.1981 T. 9799/6530

128 Bkz: 12. HD. 30.4.1981 T. 1922/3203

129 Bkz: 12. HD. 26.9.1995 T. 12154/12132

130 Bkz: 12. HD. 22.12.1992 T. 9394/16889

131 Bkz: 6. HD. 19.4.2007 T. 3143/4643; 20.11.2006 T. 9254/11628; 23.3.2006 T. 512/2912 vb.

120 Bkz: 6. HD. 28.11.2006 T. 10472/12098; 10.10.2006 T. 8108/9922; 3.4.2006 T. 1133/3369 vb.

121 Bkz: 6.HD. 16.5.2006 T. 3646/5406; 12.HD. 2.2.1993 T. 12477/1735

122 Bkz: 12. HD. 2.6.2003 T. 5547/12784

«‘Kira borcu bulunmadığını’ itiraz dilekçesinde bildiren kiracının icra mahkemesinde sadece ‘ödeme biçimine’ ilişkin açıklamada bulunabileceği, ‘aylık kira miktarının, takip konusu edilenden daha az olduğunu’ bildiremeyeceğini»¹³²

«Kiracının ihtarnameye cevap vermemesinin, ‘kira bedelinin ihtarnameye belirtilen kadar olduğunu’ ortaya koymayacağını»¹³³

«Aylık kira miktarını, kira sözleşmesinin özel şartlarına göre belirlemenin icra mahkemesinin görevine gireceğini»¹³⁴

«Kiracının; ‘gerçek kira bedelinin, kira sözleşmesinde yazılı olandan daha az olduğunu’ belirtmesinin -ayrıca kiralayanın imzasını içeren yazılı bir belge sunulmadıkça- dayanaktan yoksun olacağını»¹³⁵

«‘Kira bedelinin TL. olmadığını’ bildiren -ve kira bedelinin gerçekte ne olduğunu bildirmeyen- kiracının bu beyanının -İİK. 62/111 gereğince- geçersiz olacağını»¹³⁶ belirtmiştir.

f) Kira borcunu ödeyen kiracı, kiralayandan «borcunu ödediğini belirten» bir makbuz isteyebilir (BK. mad. 87). Kiralayan tarafından, ihtirazi (saklı tutucu) kayıt konulmadan, belirli bir dönemin kirasının alındığını belirtir nitelikte verilen makbuz, önceki dönemlerin (ayların) kiralalarının da «alındığı anlamına» gelir («alındığına karine teşkil» eder) (BK. mad. 88)¹³⁷ Ancak, bu karinenin aksi her zaman kanıtlanabilir. Örneğin«Mayıs/2009 kira bedelinin kiracıdan alındığını» belirten makbuz; -karine olarak- Mayıs/2009 tarihinden önceki aylara ait kira parasının -daha önce- alındığını (ödediğini) ifade eder. Fakat, kiracının kendiliğinden tevdi yerine bir aya ait kira borcunu yatırmış olması, «önceki aylara ait kira borcu bulunmadığını» ifade etmez. Yani bu gibi durumlarda, BK. mad. 88 uygulanmaz¹³⁸

Kiralayana -sonraki aylara ait kira parasını- PTT ile gönderen ya da bankaya veya tevdi yerine yatıran kiracı, önceki aylara ait kira borcunu da ödemiş sayılır, yani bir aya ait kira parasının yatırıldığını belgeleyen «PTT makbuzları»¹³⁹ ve «banka dekontları»¹⁴⁰ BK. mad. 88’in uygulanmasını gerektirmez. Çünkü bu hüküm, sadece «alacaklının imzasını içeren alındı makbuzunun varlığı halinde» uygulama alanı bulur. Kiracının kendiliğinden, bir aya ait kira parasını kiralayana PTT ile göndermesi veya kiralayana ödemek üzere bankaya yatırması, daha önceki aylara ait kira borcunun dayatırıldığı -daha önceki aylara ait kira borcunun bulunmadığını, alacaklı tarafından alındığını- ifade etmez. **Yüksek mahkeme** bu konu ile ilgili olarak ayrıca;

«Kiralayanın, «bir aya ait kira bedelini aldığına» ilişkin beyanının (kabulünün) takip konusu yaptığı önceki aya ait kira bedelini de almış olduğunu ifade etmeyeceğini»¹⁴¹

«Konutta ödemeli olarak gönderilen kira parasının kiralayan tarafından alınmamasının, BK’nun 88. maddesindeki ‘makbuz verme’ niteliğinde olmadığını»¹⁴²

«Takipten sonra, takip konusu olmayan kiralaların kiralayan tarafından çekince gösterilmeden alınmış olmasının, önceki aylara ait kiralaların alındığını ifade etmeyeceğini»¹⁴³

«Takipten sonra, icra dosyasına yatırılan paraların alınmış olmasının, BK’nun 88. maddesi uyarınca ‘makbuz’ niteliğinde olmayacağını»¹⁴⁴

«Önceki aylara ait haklarını saklı tutmadan takipte bulunmuş olan kiralayanın daha sonra bu aylar için takipte bulunmayacağını»¹⁴⁵

«Takipten sonra kira paralarının çekince gösterilmeden alınmış olmasının, tahliye isteğinden vazgeçildiğini ifade etmeyeceğini»¹⁴⁶

132 Bkz: 12. HD. 8.10.1985 T. 2156/7916; 24.9.1985 T. 9784/7372

133 Bkz: 12. HD. 2.4.1984 T. 1468/3965

134 Bkz: 12. HD. 17.2.1984 T. 12084/1649

135 Bkz: 12. HD. 26.1.1984 T. 11102/649

136 Bkz: 12. HD. 23.11.1983 T. 7817/9332

137 Bkz: 12. HD. 29.4.1994 T. 5387/5603; 9.11.1993 T. 13415/17374

138 Bkz: 12. HD. 28.10.1993 T. 11067/16604; 13.6.1989 T. 14252/8919 - 28.11.1983 8331/9567

139 Bkz: 12. HD. 8.10.1996 T. 11446/11931

140 Bkz: 12. HD. 29.9.2003 T. 14675/18678; 3.3.2003 T. 733/3959

141 Bkz: 12. HD. 29.5.2001 T. 8571/9514; 13.4.1999 T. 4165/4697

142 Bkz: 12. HD. 11.10.1989 T. 7392/12074

143 Bkz: 12. HD. 30.9.1996 T. 10579/11388; 17.1.1995 T. 419/197

144 Bkz: 12. HD. 18.9.1995 T. 11436/11408

145 Bkz: 12. HD. 12.5.1994 T. 6268/6389; 7.5.1984 T. 3239/5625

146 Bkz: 12. HD. 9.2.1988 T. 2517/1141; 5.2.1988 T. 3353/995

«Bir aya ait kira bedelini, kiracısının verdiği çekle tahsil eden kiralayanın, önceki aylara ait kira paralarını almış sayılmayacağı (kiracının verdiği çekin. BK. 88 anlamında makbuz niteliğinde kabul edilemeyeceği)»¹⁴⁷

«BK. 88 hükmünün, alacaklının imzasını içeren «alındı makbuzu»nun varlığı halinde uygulanacağı»¹⁴⁸

«Son iki aylık kira parasının bankaya yatırılmasının, BK'nun 88. maddesinin uygulanmasını gerektirmeyeceğini»¹⁴⁹ belirtmiştir.

- g) PTT ile gönderilen paraların «hangi aya ait olduğunun» makbuzda belirtilmesi gerekir. Aksi takdirde; BK. mad. 85 uyarınca «alacaklının parayı alırken bildirdiği aya mahsuben» gönderildiği kabul edilir. Eğer alacaklı böyle bir bildirimde bulunmamışsa, BK. mad. 86 uyarınca, yapılan ödeme (gönderilen para) borçlu aleyhine birinci olarak talep edilen aya (borca) mahsup edilir.

Yüksek mahkeme;

«Birden fazla borcu olan borçlunun, ödeme zamanında hangisini ödemek istediğini alacaklıya bildirmek hakkına sahip olduğunu (BK. 85/I)¹⁵⁰»

«PTT makbuzlarında, gönderilen paranın hangi aylara ait olduğunun yazılı olmaması halinde, alacaklının bu parayı hangi aylara ait borca mahsup ettiğini bildirebileceği, eğer böyle bir bildirim olmamışsa, gönderilen paranın 'muaccel olan borca' mahsup edilmesi gerekeceğini»¹⁵¹ belirtmiştir.

- h) «Kira borcu»nun, buraya kadar belirtilen şekilde yatırılmaması halinde, alacaklı-kiralayan, kiracı hakkında «tahliye takibinde» (veya «sadece kira alacağından dolayı takipte») bulunma hakkını kazanır.

Kiralayanın gönderdiği «-tahliye» istemini de içeren «örnek: İS ihtarlı ödeme emri»ni alan borçlu-kiracının, temerrütten kurtulmak için; takip konusu «kira borcu»nu -ödeme (ihtar) süresi (30,6 veya 60 gün) içinde- yatırması gerekir.

147 Bkz: 12. HD. 24.2.1986 T. 8408/2068

148 Bkz: 12. HD. 17.6.1985 T. 81/6026

149 Bkz: 12. HD. 7.2.1985 T. 11420/1014

150 Bkz: 12. HD. 9.4.1997 T. 4209/4376; HGK. 1.3.1995 T. 12-806/127

151 Bkz: 12. HD. 21.4.1983 T. 1982/3128; 1.2.1981 T. 9799/1157

Kiracının temerrütten kurtulabilmek için sadece «kira borcu»nu yatırması yeterlidir. Ayrıca faiz ve «takip giderleri»nin -harç, vekalet ücretinin de -ödeme (ihtar) süresi içinde- yatırılması zorunlu değildir¹⁵² Kuşkusuz, takip giderlerinden yine kiracı sorumludur. Ancak, alacaklı-kiralayan 'bu giderlerin «ödeme süresi» içinde yatırılmadığını' ileri sürerek tahliye karar verilmesini icra mahkemesinden isteyemez. Sadece, takip giderleri için, haciz isteminde bulunabilir.¹⁵³ Kiracının, sözleşmede öngörülen «depozit»i ödememesi de, temerrüde neden olmaz¹⁵⁴

Kiracının, temerrütten kurtulabilmek için, takip konusu «kira borcu»nu, icra takibinden sonra, mutlaka icra dairesine yatırması zorunlu değildir. Borçlu-kiracı, icra takibinden sonra; takip konusu kira borcunu -ödeme (ihtar) süresi (30,6 veya 60 gün) içinde alacaklı kiralayana «konutta ödemeli olarak» PTT ile veya teamül halindeki ödeme yeri olan bankaya, yahut tevdi yerine yatırabileceği (gönderebileceği) gibi; istenen kira borcunun bir kısmını icra dosyasına bir kısmını da konutta ödemeli olarak alacaklıya gönderebilir^{155 156}

Kiracının, temerrütten kurtulabilmesi için, takip konusu «kira borcu»nu, tam olarak (eksiksiz) yatırması gerekir¹⁵⁷ Kiracının, kira sözleşmesinde -gelecek dönemler için- öngörülen -%80, %120 gibi- artış oranlarını göz önüne alarak, kiralayanın gönderdiği ihtarlı ödeme emrindeki miktarı -aralarındaki sözleşme hükümleri çerçevesinde- yatırması gerekir. Yüksek mahkeme, 'istenen kira borcunun «34 lira eksik ödenmesinin»,¹⁵⁸ «100 lira noksan yatırılmasının»¹⁵⁹ kiracıyı temerrütten kurtarmayacağını' belirtmiştir...

Kiralanan yer işyeri ise, işyeri kiralalarında kiracı tarafından -%20- stopaj için kesinti yapıp, bunun Mâliye'ye yatırılması gerektiğinden (193 s. Gelir Vergisi

152 Bkz: 6. HD. 14.3.2006 T. 647/2538; 14.6.2004 T. 4153/4811; 12.HD. 26.2.2001 T. 2836/3627 vb.

153 UYAR, T. Haciz, s:339 - Bkz: 12. HD. 27.11.1996 T. 14627/14984; 7.6.1994 T. 7200/7478

154 Bkz: 12. HD. 25.5.1984 T. 4326/6699

155 Bkz: 6.HD.28.1.2008T. 13710/539;8.5.2006 T. 2930/4947 vb

156 Karş: 12. HD. 11.4.2000 T. 4620/5708; 27.4.1999 T. 5153/5429 vb.

157 Bkz: 12. HD. 14.10.1996 T. 11232/12272; 10.10.1996 T. 11709/12152

158 Bkz: 12. HD. 13.3.1985 T. 2906/2362

159 Bkz: 12. HD. 1.10.1985 T. 1976/7630

K. mad. 94/II-6-a; 213 s. Vergi Usul Y. mad. 11/1); borçlu-kiracı, işyeri kirasından dolayı yapılan takiplerde, kiralayan kira sözleşmesindeki «brüt kira miktarı» üzerinden takip yapmış dahi olsa; istenen aylık kirayı %20 oranında eksik yatırarak, temerrütten kurtulabilir. Ancak, kira sözleşmesinde «stopajın kiracıya ait olacağı, aylık kiranın net olarak» ödeneceği öngörülmüşse, bu belirleme (sözleşme) geçerli olduğundan, kiracının bu gibi durumlarda, kira sözleşmesindeki «net» miktarı yatırması -ayrıca stopaj yapmaması- gerekir...

Yüksek mahkeme;

«Kira sözleşmesinde ‘kiracının, stopaj ve eklentileri kiralayana ayrıca ödeyeceği’nin kararlaştırılmış olması halinde, kiralayanın kiracı hakkında sözü edilen stopaj ve eklentilerin ödenmesi için icra takibi yapabileceğini»,¹⁶⁰

«Stopajın ihtar süresi içinde kiracı tarafından Maliye’ye yatırılmamasının, kiracıyı temerrüde düşürmeyeceği, bu nedenle tahliye kararı verilemeyeceğini»¹⁶¹

«İşyeri kiralalarında mâliyyeye yatırılması gereken stopajdan kiracı sorumlu olduğundan, bu stopaj miktarı için kiralayanın kiracı hakkında takip yapamayacağı (işyeri olarak kiralanan yerler için, kiralayanın ancak net kira parası için -sözleşmede öngörülen kira parasından GVK gereğince mâliyyeye yaptırılması gereken %20 stopaj miktarını düşerek- takip yapabileceğini»¹⁶²

«Kiracının, mâliyyeye yatırması gereken stopajı da kiralayana ödemiş olması halinde, bu fazla ödeme-yi işleyecek kira borcuna mahsup edebileceğini»¹⁶³

«Kiralayanın anonim şirket olması halinde, anonim şirketler kurumlar vergisine tabi olduklarından, (gelir vergisine tabi olmadıklarından) kiracının stopaj yapmadan, kira parasını net olarak ödemesi gerekeceğini»¹⁶⁴

«Kira parasının, mahkeme tarafından ‘brüt olarak’ tespit edilmiş olması halinde, kiracı tarafından mâliyyeye yatırılacak olan stopajın kira bedelinden indirilmesi (mahsup edilmesi) gerekeceğini»¹⁶⁵,

«Stopaj vergilerinin yatırılmış olmasının «kira borcu»nun da ödendiğine karine sayılamayacağı, kiralayanın icra takibi ve menfi tesbit davasından sonraki bir aya ait kira parasını almasının, icra takibine konu yapılan önceki aylara ait kira paralarının da alındığını ifade etmeyeceğini»¹⁶⁶

«Kira sözleşmesinde «aylık kiranın peşin ve net olarak» ödeneceği, stopajının kiracıya ait olacağı»na dair koşulun geçerli olacağını»¹⁶⁷

«Kiracının ‘stopaj kesmeden -evvelce- ödemede bulunduğunu, bunların mahsubu (hesaplanması) halinde kira borcunun kalmayacağını’ ileri sürmesi halinde, bu savunmanın araştırılması gerekeceğini»¹⁶⁸

«Kira sözleşmesinde ‘ikâmetgâh olarak’ kullanılacağı öngörülen yerin fiilen ‘işyeri olarak’ kullanılması halinde, kira bedelinden stopaj yapılarak, kiralayana eksik ödeme yapılması gerekeceği, kiracının bu kesintiden dolayı temerrüde düşmeyeceğini»¹⁶⁹ belirtmiştir.

Kira tesbit kararında, kira bedelinin «*brüt*» olarak belirlenmiş olması halinde, belirlenen kira bedeli içinde stopajın da bulunduğu kabulü gerekir.¹⁷⁰

Kira tesbit ilamında, tesbit edilmiş olan kiranın «*net*» olduğu açıkça belirtilmiş olmadıkça, tesbit edilen kira «*brüt*» sayılır.¹⁷¹ Kiracının temerrütten kurtulabilmesi için, takip konusu «kira borcu»nu kayıtsız şartsız yatırması gerekir. Bu nedenle, kiracının -öde-me süresi içinde- «*icra dairesine yatırdığı paranın alacaklıya ödenmemesini, dava sonuna kadar depo edilmesini*» istemesi halinde, ödeme kayıtsız şartsız olmadığından, kiracı temerrütten kurtulamaz.¹⁷²

160 Bkz: 12. HD. 29.12.2003 T. 22496/26600; 30.12.2002 T. 26909/28045

161 Bkz: 12. HD. 5.3.2002 T. 3699/4426; 9.11.1988 T. 11712/12344

162 Bkz: 12. HD. 12.2.2002 T. 1759/2994; 3.5.1999 T. 5504/5650

163 Bkz: 12. HD. 17.11.1997 T. 12145/12798; 28.10.1983 T. 6674/8157

164 Bkz: 12. HD. 2.6.1994 T. 6236/7248; 18.10.1990 T. 9726/10144

165 Bkz: 12. HD. 12.3.1993 T. 477/4766

166 Bkz: HGK. 21.2.1986 T. 13-264/160

167 Bkz: 12. HD. 15.4.1986 T. 10662/4404

168 Bkz: 12. HD. 28.10.1983 T. 6674/8157

169 Bkz: 12. HD. 17.11.1981 T. 6545/8409

170 Bkz: 6. HD. 4.5.2006 T. 2867/4889

171 Bkz: 12. HD. 14.6.2001 T. 9881/10586; 12.6.2001 T. 9541/10514

172 Bkz: 12. HD. 15.1.1986 T. 5576/177; 16.4.1984 T. 2133/4599

biracının, temerrütten kurtulabilmesi için, takip konusu «kira borcu» nakit olarak yatırması gerekir. İcra dairesine, «para yerine «tahvil» verilmesi «ödeme» olarak kabul edilemez.¹⁷³

ı) Kiracı, «kiralananın onarımı için yaptığı harcamaları» ve «apartman yönetim gideri olarak yöneticiye ödediği parayı» kira borcundan indirebilir (mahsup edebilir) mi? Bu konu *BK mad. 251 ve Kat Mülkiyeti fC mad. 22/1'de* düzenlenmiştir. Anılan yasa hükümlerinde; ‘kiracının ancak «ufak tefek ayıpları» -önce, kiralayana bunların giderilmesi için uygun bir süre tanıdıktan sonra, onun tarafından yapılmaması üzerine- giderebileceği ve bunlar için ödediği parayı kira borcundan indirebileceği (mahsup edilebileceği), buna karşın «esash ayıpları» ise ancak kiralayanın izni ile giderebileceği’ (BK. mad. 251).¹⁷⁴

j) Kat malikinin Kat Mülkiyeti K. mad. 20 uyarınca- payına düşecek «gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından» bağımsız bölümde kiracı olarak bulunanların müştereken ve müteselsilen sorumlu olduğu, «ancak bu sorumluluğun kira miktarı ile sınırlı bulunduğu» (Kat Mülkiyeti K. mad. 22/1) öngörülmüştür. Yüksek mahkeme, çeşitli içtihatlarında bu konuya değinerek; «onarım giderleri» ile ilgili olarak;

«Doğalgaz tesisat bedeli»nden kiracının sorumlu olmadığı, bu bedeli ödeyen kiracının, bunu kira borcundan mahsup edebileceğini¹⁷⁵

«Kiralayan tarafından kabul edilmeyen (kiralayanın rızası dışında yapılan) ufak tefek tamirat masraflarının kiracı tarafından kira bedelinden indirilemeyeceğini (mahsup edilemeyeceğini)¹⁷⁶

«Kiracının «kira sözleşmesinin özel hükümleri gereğince, kiralanan yapılan giderin kira bedeline mahsup edildiğini» ileri sürmesi halinde, taraflara kira sözleşmesi ibraz ettirilmeden uyuşmazlığın çözümlenemeyeceğini¹⁷⁷

173 Bkz: 12. HD. 30.5.1984 T. 4489/6916

174 Ayrıntılı bilgi için Bkz: ER, R. Kiracının, Kira Borcunun Ödemekte Direnimi (Ad. D. 1980/6, sh:601 vd. - AYDINLIYIM, S. Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, sh:29 vd.)

175 Bkz: 6. HD. 31.10.2006 T. 8931/10658

176 Bkz: 12. HD. 22.11.2002 T. 22736/24838; 28.3.2002 T. 4782/6378; 2.12.1999 T. 14476/15449

177 Bkz: 12. HD. 19.12.1995 T. 5938/11366

«‘Kiralanan yapılan -kapı tamirâtı, cam vb. gibi- masrafların kira bedeline, mahsup edileceğine’ dair sözleşmedeki kaydın, kiracıya yaptığı masrafları kira bedeline mahsup etme hakkı vereceğini»¹⁷⁸

«Kiracının, kiralananın onarımı için yaptığı masrafları -bu onarımın ‘ufak tefek ayıplar’la ilişkin olması koşuluyla (BK. 258)- ancak kiralayanın onayını belgelendirerek, kira borcundan indirebileceğini»¹⁷⁹

«‘Yapılan giderin kiraya mahsup edileceğinin’ sözlü anlaşma gereği olduğunu bildiren kiracının, bu anlaşmanın varlığını yazılı şekilde isbat etmedikçe, yaptığı gideri, kiraya mahsup edemeyeceğini»¹⁸⁰

«apartman giderleri» ile ilgili olarak da;

«634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 22. maddesi uyarınca, apartmanın ortak giderlerinden ‘kiracı’ ve ‘kat maliki’ müteselsilen sorumlu olduğundan, -kira bedelinin net olarak ödeneceğinin öngörülmediği durumlarda- kiracının apartman yönetimine ödediği gideri kiraya mahsup edebileceğini»¹⁸¹

«Sözleşme uyarınca kendisine ait apartman giderini yöneticiye ödemiş olan kiracının, bunu kira borcundan mahsup edemeyeceğini»¹⁸²

belirtmiştir...

k) Kiralananda «birden fazla kiracı» bulunmakta ise, kira (müteselsilen) sorumlu olacakları öngörülmedikçe, kiracıların sözleşmesinde, kira parasından kiracıların zincirleme olarak her biri BK. mad. 69 uyarınca -eşit şekilde- payına düşen kira parasından sorumlu olur.

Kiracının «birden fazla kişi» olması halinde, «tüm kiracılar hakkında» tahliye takibi yapıp, «tümü hakkında» tahliye kararı verilmesi istemiyle icra

178 Bkz: 12. HD. 13.12.1995 T. 17545/17719

179 Bkz: 12. HD. 20.1.1995 T. 17030/447; 23.11.1993 T. 14394/18378

180 Bkz: 12. HD. 27.11.1984 T. 9194/12291

181 Bkz: 12. HD. 30.10.2000 T. 15498/161963 - 22.10.1999 T. 11779/12793 - 9.2.1995 T. 1552/1614

182 Bkz: 12. HD. 4.10.1990 T. 1160/9537

mahkemesine başvurulması gerekir.¹⁸³

Sözleşmede «*birden fazla kiralaayan*»m bulunması ve her birine ödenecek kira parasının belirlenmiş olması halinde, kiralaayanlardan her birinin kendi payı oranında takipte bulunabilir.¹⁸⁴

1) Kiracının, kira borcundan kurtulabilmesi için, kiralanana satın aldığı kendisine ihtarname ile bildiren *yeni malike* ödemesi gerekir. Kendisine böyle bir bildirim yapılmayan kiracının eski malike ödediği kira borcu, geçerli olur ve kendisini borçtan kurtarır... Yüksek mahkeme;

«İlk kiralaayan malike kira bedellerini ödemiş olan kiracının, bu durumu kiralaayanın halefi sıfatıyla ondan kiralanana satın almış olan davacıya (yeni malike) karşı da ileri sürebileceğini»¹⁸⁵

«Önceki malik ile kiracının yaptığı ve ‘sekiz yıllık kira parasının peşin olarak ödenmiş olduğu’nun yazılı olduğu kira sözleşmesinin eni maliki de bağlayacağını»¹⁸⁶

«Kira bedelini, taşınmazı satın aldığı noter ihtarnamesiyle kendisine bildiren yeni malik yerine, önceki malik adına tevdi mahalline yatıran kiracının, temerrüitten kurtulamayacağını»¹⁸⁷

«Takip ve dava konusu kiralananın takipten sonra, üçüncü bir kişiye satılması halinde, alıcı yeni malikin bütün hak ve yükümlülükleriyle birlikte davacının halefi haline gelmiş olacağını»¹⁸⁸

«Kiralanana önceki malikinden satın alan yeni malikin, kiralaayanın halefi olması nedeniyle, ‘satın alma tarihinden itibaren, kira paralarının kendisine ödenmesini borçlu-kiracıya bildirmeden ‘ihtar etmeden’ borçlu-kiracıyı temerrüde düşürmüş olmayacağını»¹⁸⁹

«Eski malikin taşınmazı (kiralanana) sattıktan sonra, «kiralaayan» sıfatını yitirmiş olacağından,

yeni dönem için kira parası isteyemeyeceğini»¹⁹⁰

«Yeni malikin, taşınmazı (kiralanana) satın aldıktan sonraki dönem için kira parası isteyebileceğini»¹⁹¹

«Kiracıya, ‘kira paralarının kendisine ödenmesine’ dair usulüne uygun bir ihtar çekmeyen taşınmazı satın alan yeni malikin, eski malike yapılan ödemenin geçersizliğini ileri süremeyeceğini»¹⁹²

«Taşınmazın önceki malikin kiralaayan sıfatıyla, kiracı hakkında almış olduğu tahliye kararının, -kiralanana yeni malike sattıktan ve bu suretle mülkiyet hakkı sona erdikten sonra- infazını isteyemeyeceği, bu hakkın yeni malike ait olduğunu»¹⁹³

«Yeni malikin, önceki malikin halefi olarak, borçlu-kiracının itirazının kaldırılmasını icra mahkemesinden isteyebileceğini»¹⁹⁴

«Kiracının ‘kira bedelini önceki malike peşin olarak ödediğini’ ileri sürüp belge göstermesi halinde, belgedeki imzaya karşı yeni malikin diyeceği sorulmak ve kabul etmemesi halinde, İİK. 269/c/IFye göre inceleme yapılması gerekeceğini»¹⁹⁵

«Yeni malikin, ilk malikle yapılan kira sözleşmesindeki ‘kira bedelinin senelik ödeneceğine’ ilişkin koşulu tek taraflı olarak değiştirip ‘aylık olarak ödenmesini’ isteyebileceğini»¹⁹⁶

«Önceki malikle yapılan kira sözleşmesindeki ‘... tarihinden itibaren aylık kira parasının..... liraya yükseltileceğine’ dair kaydın malikin değişmesi halinde de kiracıyı bağlayacağını»¹⁹⁷

«Taşınmazı (kiralanana) satın alan yeni malikin, taşınmazı satın alma tarihinden sonraki döneme ait kira parasını kiracıdan tahsil etmiş olan önceki malikten, tahsil ettiği kira parasını

183 Bkz: 12. HD. 10.3.2003 T. 1456/4776; 15.4.1996 T. 5073/5207; 1.3.1993 T. 14995/3704

184 Bkz: 6. HD. 19.9.2006 T. 6584/8792; 12. HD. 25.1.2005 T. 24110/942

185 Bkz: 6.HD. 25.2.2008 T. 654/1957

186 Bkz: 6. HD. 25.9.2007 T. 8132/9930

187 Bkz: 6. HD. 22.2.2007 T. 69/1727; 19.12.1995 T. 17984/18059; 20.9.1994 T. 10600/10834

188 Bkz: 6. HD. 11.11.2004 T. 7253/7899

189 Bkz: 12. HD. 1.6.2001 T. 8715/9754; 1.5.2001 T. 6366/7504

190 Bkz: 12. HD. 22.3.1994 T. 2443/3695; 6.12.1993 T. 14458/19048

191 Bkz: 12. HD. 9.12.1993 T. 15175/19235; 10.5.1990 T. 12925/5446

192 Bkz: 12. HD. 17.12.1992 T. 9194/16451; 14.9.1989 T. 1849/10573

193 Bkz: 12. HD. 19.6.1992 T. 768/8494

194 Bkz: 12. HD. 16.4.1985 T. 13675/3617

195 Bkz: 12. HD. 5.12.1984 T. 9298/12611

196 Bkz: 12. HD. 5.11.1984 T. 8345/11241

197 Bkz: 12. HD. 1.11.1984 T. 7471/11088

isteyebileceğini»¹⁹⁸

«Yeni malikin kiralananı satın almasından çok önce, takip konusu ayları da kapsayan kira borcunu tevdi mahalli kararına dayanarak, eski malik adına yatıran kiracının, kira borcundan kurtulmuş olacağını»¹⁹⁹

«Kiralananı satın aldığı kiracısına ihtarname ile bildiren ancak 'kurumlar vergisine tabi olduğunu, stopaj yapılmamasını' bildirmeyen kiralayanın, stopaj yaparak noksan ödemedeki bulunan kiracısının tahliyesini isteyemeyeceğini sadece 'itirazın kaldırılmasını' isteyebileceğini»²⁰⁰

«Kiracı olarak bulunduğu yerin satıldığı kendisine yeni malik tarafından ihtarname ile bildirilen kiracının, önceki malikten alacağı -satış tarihinden sonraki ayı da kapsayan- adi makbuzun yeni malike karşı geçerli olmayacağını»²⁰¹

«Kiracının önceki malike imzalandığı 'bir yıllık kira parasının peşin ödendiğine' dair adi makbuz, yeni malike karşı ileri sürebileceğini»²⁰²

«Kiralananın malikinin değiştiği konusundaki ihtarnamenin kiracıya tebliğ edildiği gün, kiracının eski malike kira parasını ödemesi halinde bu ödeme ile kira borcundan kurtulacağını»²⁰³

«Önceki malikle kiracı arasında yapılan sözleşmenin, yani maliki de bağlayacağı»²⁰⁴

«Kiracının, önceki malike peşin olarak ödediği kiralarnın, yeni malik tarafından takip konusu yapılamayacağını»²⁰⁵

belirtmiştir.

m) Kiracıya kefil olan üçüncü kişinin sorumluluğu, *kira süresinin dolması ile* sona erer. BK. mad. 484 gereğince kefalet «belli miktar için» geçerli olduğundan, kefilin sorumluluğu «kira süresi ile sınırlı olarak» söz konusu olur. Eğer kira sözleşmesi «süresiz»

olarak yapılmışsa, «kefalet»de geçersiz olur... Kira sözleşmesinin -süre sona erdikten sonra- bir yıl -yasa gereği- uzaması halinde, kefilin sorumluluğu devam etmez.^{206 207} Kira sözleşmesine «akdin herhangi bir nedenle devamı halinde de kefilin sorumluluğunun devam edeceğine» ilişkin kayıt geçersizdir.²⁰⁸

Uygulamada, kefaletin hangi tür kefalet -yani, «adi» mi «müteselsil»mi- olduğu da uyumsuzluk konusu olmaktadır. *Kira sözleşmesinde «kefaletin türü»* (BK. mad. 486, 487) hakkında bir açıklık bulunmadığı durumlarda; taşınmazın ne amaçla kiralandığının yani bir «ticari iş» ile ilgili olup olmadığının -örneğin; ticarethane, büro olarak kullanılıp kullanılmayacağını- araştırılması ve eğer kiralama ve kullanılma amacı ticari ise, TK. mad. 3,7 ve 21 gereğince kefaletin «müteselsil» olduğunun kabulü gerekir.

Yüksek mahkeme;

«Kefilin kira sözleşmesindeki sorumluluğunun kira süresinin dolması ile sona ereceğini; 'kefaletin süre siz olduğu'nun ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi halinde, kefaletin devam edeceğine ilişkin koşulların geçerli ve bağlayıcı olmayacağını»²⁰⁹,

«Adi kefil hakkında kira borcundan dolayı takip yapılabilmesi için borçlu kiracı hakkında yapılan takibin semeresiz kalmış olması veya borçlunun iflâs etmiş olması gerekeceğini»²¹⁰

«Müteselsil kefilin sorumluluğunun, kira süresi ile sınırlı olduğunu»²¹¹

«Kefili sınırsız bir sorumluluk altına sokan sözleşme hükümlerinin geçerli olmayacağını»²¹²

«Kira sözleşmesine kefil olmuş olan üçüncü kişi hakkında, kefaletin sona ermesinden itibaren bir ay içinde icra takibi yapılması gerekeceğini, aksi takdirde kefilin sorumluluğunun ortadan kalkacağını»²¹³

206 FEYZİOĞLU, F. a.g.e. sh:514 dipn. 137; TANDOĞAN, H. a.g.e. s:102

207 Karş: TUNÇOMAĞ, K. Borçlar Hukuku, C.2, s:242

208 YILMAZ, H. agm. s:21 vd.

209 Bkz: 6. HD. 30.10.2007 T. 9137/11364; 29.3.2007 T. 1708/3467; HGK. 24.5.2005 T. 6-346/300

210 Bkz: 6. HD. 19.4.2007 T. 2805/4630; 20.3.2007 T. 1100/3073; 20.12.2005 T. 10790/11889 vb.

211 Bkz: 6. HD. 15.6.2006 T. 4703/6881

212 Bkz: HGK. 24.5.2006 T. 6-346/300

213 Bkz: 12. HD. 30.6.2003 T. 13161/15565; 11.6.2001 T. 9050/10374; 18.5.2001 T.7879/8795

198 Bkz: 12. HD. 11.10.1984 T. 9238/10306

199 Bkz: 12. HD. 1.10.1984 T. 7636/9828

200 Bkz: 12. HD. 5.6.1984 T. 4400/7170; 16.4.1984 T.

2755/4628

201 Bkz: 12. HD. 31.5.1984 T. 4875/7004

202 Bkz: 12. HD. 7.5.1984 T. 3336/5669

203 Bkz: 12. HD. 18.11.1983 T. 7869/9169

204 Bkz: 12. HD. 11.12.1980 T. 6939/8698

205 Bkz: 12. HD. 24.9.1979 T. 6542/7144; 24.1.1977 T. 482/472

«Kira sözleşmesine kefil olan üçüncü kişinin 'borçlu ile beraber müteselsil kefil ve müşterek müteselsil borçlu' sıfatı ile veya bu gibi diğer bir sıfatla borcun ifasını üstlenmiş olması halinde, kiralananın, asıl borçluya müracaat etmeden, kefil hakkında icra takibi yapabileceğini»²¹⁴

«Kira sözleşmesini 'müteselsil kefil' sıfatıyla imzalamış olan kişiler hakkında, önce 'kiracı'ya başvurmadan, ödenmeyen kira parasından dolayı doğrudan doğruya takip yapılabileceğini»²¹⁵

«Ticari borçlara kefaletin 'müteselsil kefalet' olduğunu»²¹⁶

«Kefilin 'adi kefil' mi, 'müteselsil kefil' mi olduğu hususunun, kira sözleşmesinin genel (ve özel) şartları da dikkate alınarak tesbit edileceğini»²¹⁷

«Kira sözleşmesindeki kefaletin 'adi' mi 'müteselsil' mi olduğunun, sözleşmede açıklanmamış olması halinde, kiralanan yerin niteliğine bakılarak kefaletin türünün tesbiti gerekeceği, ticarethane olarak kiraya verilen yerlerdeki kefaletin 'ticari borç ve dolayısı ile 'müteselsil kefalet' sayılması gerekeceğini»²¹⁸

«Kira kontratına dayanılarak, kira bedelinin dolayısı, kefil hakkında yapılan takipten doğan uyuşmazlıkların icra mahkemesinde çözümleneceğini»²¹⁹

belirtmiştir.

n) Kiracı, ödenmemiş «kira borcu»nu, sözleşme hükümleri gereğince kiralayana «*teminat (depozit) olarak*» vermiş olduğu para ile takas edemez. Başka bir deyişle, teminat (depozit) parasını, kira borcuna mahsup edemez...

Yüksek mahkeme;

«Depozit bedelinin, kiracı tarafından tek taraflı olarak, kira borcuna mahsup edilemeyeceğini»²²⁰

214 Bkz: 12. HD. 26.3.2001 T. 4175/5099

215 Bkz: 12. HD. 3.2.1994 T. 15537/1355; 8.7.1993 T. 8594/12405

216 Bkz: 12. HD. 22.12.1983 T. 9760/10916

217 Bkz: 12. HD. 30.11.1982 T. 8540/8920

218 Bkz: 12. HD. 3.11.1980 T. 5494/7729; 23.9.1980 T. 4650/6660

219 Bkz: 12. HD. 30.9.1975 T. 5919/7952

220 Bkz: 6. HD. 27.6.2005 T. 5308/6677; 17.10.2002 T. 19543/21135; 7.10.1993 T. 11888/15049

«Depozite olarak verilmiş olan para hakkında yapılan takibe itiraz üzerine doğan uyuşmazlığın icra mahkemesince çözümlenemeyeceğini»²²¹

«Kiracıdan alınmış olan teminatın, kiralananın tahliyesinden sonra, kiralananda zarar bulunmaması halinde, kira borcundan mahsup edilebileceğini»²²²

«Sözleşmede öngörülen depoziti ödememenin temerrüde esas olmayacağını»²²³

belirtmiştir.

o) Kiracı, kira sözleşmesini *tek taraflı olarak* feshedemeyeceğinden²²⁴ (ve kiralananın onayını belgelendirmeden, *kiralanambaşkasınadevredemeyeceğinden*)²²⁵ kira süresi sona ermeden, kiracı «kira sözleşmesini feshettiğini» bildirip, kiralanayı boşaltmış dahi olsa, kira süresinin sonuna kadar işleyecek kiralardan sorumluluğu devam eder.

Yüksek mahkeme;

«İki taraflı sözleşmelerden olan kira sözleşmesinin, kira süresi dolmadan, kiracı tarafından tek taraflı olarak feshedilmesi halinde, kiracının «dönem sonuna kadar işleyecek kira parası»ndan «kural olarak» sorumlu olduğunu»²²⁶

«Kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünde yer alan üç aym kira parasının üst üste ödenmemesi halinde, sözleşmenin feshedileceğine dair yer alan hükmün, akdın kendiliğinden bozulacağı anlamına gelmeyeceğini, bu hak taraflarca kullanılmadığı sürece, akdi ilişkinin devam ettiğinin kabulü gerekeceğini»²²⁷

«Kira ilişkisinin için -kira süresi sonunda- bozulmuş sayılabilmesi için, kiralananın boşaltılarak kiralayana teslim edilmesi ya da tarafların karşılıklı iradesinin oluşması zorunlu olduğundan, davalı-kiracıların buna ilişkin yasal bir belge sunamamaları halinde, kira ilişkisinin devam ettiği-

221 Bkz: 12. HD. 29.1.1996 T. 1198/1046

222 Bkz: 12. HD. 15.12.1992 T. 9360/16396

223 Bkz: 12. HD. 25.5.1984 T. 4326/6699

224 Bkz: 12. HD. 10.2.1998 T. 493/1215

225 Bkz: 12. HD. 26.4.1989 T. 11353/6363

226 Bkz: 6. HD. 19.12.2007 T. 13305/1539; 17.7.2006 T. 6218/8309; HGK. 14.12.2005 T. 6-585/718

227 Bkz: 6. HD. 21.11.2006 T. 11007/13300

nin kabulü gerekeceğini»²²⁸

«Kira ilişkisinin karşılıklı anlaşma ile feshedildiği (taşınmazın tahliye edildiği)’ne ilişkin itirazın borçlu-kiracı tarafından İİK’nun 269c maddesinde yazılı belge ile kanıtlanmadığı sürece, kiracının kira borcundan sorumluluğunun devam edeceğini»²²⁹

«Borçlu-kiracının, ‘kira akdinin kiralayanın rızası ile feshedilmiş olduğunu’ tanık dinleterek isbat edemeyeceğini»²³⁰

belirtmiştir.

Kiralananın anahtarını kendiliğinden (tek taraflı olarak) icra dairesine (ya da alacaklı vekiline) teslim eden kiracı, bu suretle kira parasını ödemekten kurtulamaz. **Yüksek mahkeme**, bu konuyla ilgili olarak;

«Kiracı, kiralananı tahliye ederek, anahtarı yasal yollarla teslim ettiğini yazılı belge ile kanıtlamadıkça, sözleşme süresince işleyecek kira parasından kiracının sorumlu olacağını»²³¹

«Kira akdinin tek taraflı olarak kiracı tarafından feshi mümkün olmadığından, kiracının kiralananın anahtarını kendiliğinden icra dairesine ya da alacaklı vekiline teslim ederek kira borcunu ödeme sorumluluğundan, kendisini kurtaramayacağını»²³²

belirtmiştir.

ö) Borçlu-kiracının «kamu kuruluşu» olması, kendisine bir ayrıcalık tanınmasını gerektirmez. Kamu kuruluşu olan kiracının da, «ödeme süresi» içinde «kira borcu»nu tam olarak yatırması gerekir.^{233 234}

p) Yüksek mahkeme, kiracının «tahliye kararı»nı temyiz ederken «yürütmenin durdurulması kararı» getirebilmek için icra dairesine yatırdığı -işleyecek üç aya ait- teminat’ı (tehiri icra teminatını) aynı aylar

için kiralayan tarafından yapılan takipte istenen «kira borcu»na *mahsup* edemeyeceğini» kabul etmiştir.²³⁵

ŞB. İTİRAZIN İCRA MAHKEMESİNDE İNCELENMESİ:

İtiraz ile duran takibe devam edilebilmesi için, alacaklı-kiralayanın -«kira sözleşmesine itiraz edilmesi» (İİK. mad. 269 b) halinde olduğu gibi²³⁶ icra mahkemesine başvurarak «*itirazın (kesin olarak) kaldırılmasını*» ve -‘takip talebi’ ile ‘ödeme emri’nde tahliye isteği yer almışsa- «*tahliye karar verilmesini*» istemesi gerekir.²³⁷

I- Burada da -«kira sözleşmesine itiraz edilmesi» halinde olduğu gibi (İİK. mad. 269 b) «*itirazın geçici olarak kaldırılması*» yoktur.^{238 239 240}

Alacaklı-kiralayan; «kira sözleşmesi»ni kabul eden ve fakat «ödeme», «takas» vb. gibi itirazlar ileri süren borçlu-kiracının «*bu itirazlarının -İİK. mad. 68 uyarınca- kesin olarak kaldırılmasını*» ister.

Alacaklı-kiralayan, icra mahkemesinden borçlu-kiracının «*itirazının (kesin olarak) kaldırılmasını*» istemeden, doğrudan doğruya «*tahliye karar verilmesini*» isteyebilir mi? Daha önce de belirttiğimiz gibi,²⁴¹ **Yargıtay** -12. Hukuk Dairesi- önceleri «*alacaklı-kiralayanın, ‘itirazın kaldırılması istemeden, ‘tahliye karar verilmesini’ isteyemeyeceğini*» belirtmişken, daha sonra açıkça «*itirazın kaldırılması*» istenmemiş olsa dahi,

«Takibin devamı»²⁴²

«Kira bedelinin tahsili»²⁴³

«İtirazın yersiz olduğu»²⁴⁴

şeklinde, dava dilekçesinde yer alan isteklerin «itirazın kaldırılması» isteğini de kapsadığını belirtmiştir...

235 12. HD. 19.1.1993 T. 10855/674

236 UYAR.T. age.s:361 vd.

237 Bu konuda icra mahkemesine yapılacak başvuruya ait dilekçe örneği için Bkz: UYAR, T. Uygulamalı İcra ve İflâs Hukuku, 2. Bastı, C:2, s:409 vd.

238 UYAR.T.Tahliye,s:369

239 KURU, B. El Kitabı, s:712

240 Bkz: 12. HD. 21.10.1985 T. 2725/8427

241 UYAR.T.Tahliye,s:364

242 Bkz: 12. HD. 12.4.1984 T. 1815/4421; 18.1.1984 T. 10490/209

243 Bkz: 12. HD. 28.9.1993 T. 9638/14260; 8.5.1992 T. 13692/6327

244 Bkz: 12. HD. 26.6.1984 T. 5681/8167

228 Bkz: 6. HD. 21.11.2006 T. 9403/11719

229 Bkz: HGK. 6.4.2005 T. 6-192/224

230 Bkz: 12. HD. 4.3.2003 T. 1999/4190

231 Bkz: 13. HD. 6.3.2006 T. 15987/3076; 6. HD. 31.1.2006 T. 10295/514

232 Bkz: 12. HD. 21.2.2000 T. 2580/2826; 4.5.1999 T. 5458/5706; 23.3.1999 T. 772/3668

233 Bkz: 12. HD. 27.6.1995 T. 9664/9558; 21.6.1995 T. 9322/9252

234 Karş: 12. HD. 23.11.1995 T. 16729/16650; 31.3.1981 T. 1534/3281

Bugün, icra mahkemelerinin İİK. mad. 269 vd. göre vermiş oldukları «tahliye» konusundaki kararları temyizen incelemekte olan Yargıtay 6. Hukuk Devresi²⁴⁵ de «*alacaklı-kiralayanın, icar mahkemesine verdiği dilekçede 'kiralananın tahliyesi' talebi yanında ayrıca 'takibin devamında istemiş olduğu gözönünde bulundurularak, bu talebin itirazın kaldırılması nda kapsayacağını düşünülmesi gerekeceğini*» belirterek, aynı doğrultuda içtihatla bulunmuştur.²⁴⁶

II- Alacaklı-kiralayan, borçlunun itirazı üzerine;

a) Hemen icra mahkemesine başvurarak yalnız (sadece) «*itirazın kaldırılmasını*» isteyebilir. «Hemen» diyoruz, çünkü, alacaklının «ne zamandan itibaren» böyle bir başvuruda bulunabileceği kanunda açıkça öngörülmemiştir. Sadece, İİK. mad. 269/III'de; alacaklının, «*itirazın tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde itirazın kaldırılmasını isteyebileceği*» öngörülmüş, bu süreden sonra icra mahkemesine başvurulamayacağı belirtilmiştir. Bu nedenle, alacaklı, borçlunun itirazı kendisine tebliğ edilir edilmez, -6 aylık süre dolmadan- icra mahkemesine başvurarak, «*itirazın kaldırılmasını*» isteyebilir.

İcra mahkemesinden «*itirazın kaldırılmasının istenebilmesi için, ödeme emrindeki 'ödeme (ihtar) süresinin*» de geçmesini beklemeye gerek yoktur.^{247 248}

Ayrıca şu hususu da belirtelim ki, 3222 sayılı Kanun ile İcra ve İflâs Kanunu'nda yapılan son değişikliklerle, İİK. mad. 62/II'deki «*takibe itiraz eden borçlunun, itirazla birlikte, tebliğ masrafını ödemiş ise, itiraz etmemiş sayılacağı*»na ilişkin hüküm değiştirilerek; «*itirazla birlikte itirazın (alacaklıya) tebliği giderinin de verilmesi*» zorunluğu kaldırılmış olduğundan, 6 aylık «*itirazın kaldırılmasını isteme süresi*» hiçbir zaman -itirazın tebliği gideri verilmedikçe- işleme-yebilecektir...

b) İtirazın kendisine tebliği üzerine hemen icra mahkemesine «*itirazın kaldırılması*» için başvuran ala-

caklı, ödeme emrindeki «*ödeme (ihtar) süresi*» geçtikten sonra^{249 250} «*tahliye karar verilmesi*» için icra mahkemesine başvurabilir.

«*Ödeme (ihtar) süresi dolmadığı için*» tahliye istemi reddedilen alacaklı-kiralayan, ödeme (ihtar) süresinin geçmesinden sonra yeniden icra mahkemesine başvurup «*tahliye karar verilmesini*» isteyebilir.²⁵¹

c) «*Ödeme süresinin geçmesini bekleyip, bu süre geçtikten sonra -6 aylık süre dolmadan- 'itirazın kaldırılmasını ve tahliye karar verilmesini*» icra mahkemesinden isteyebilir. Uygulamada, genellikle bu yol izlenerek -«*ödeme süresi*» geçtikten sonra -«*itirazın kaldırılması*» ve «*tahliye*» isteklerine aynı dilekçede yer verilmektedir...

Doktrinde²⁵² her ne kadar, «*alacaklının 'tahliye isteminde' bulunabilmesi için, ödeme süresinin geçmesinin beklenmeyeceği, borca itirazda bulunan borçlunun borcu ödeyeceğinin çok şüpheli olduğu, ancak 'tahliye kararı' verilebilmesi için 'ödeme süresi'nin de geçmiş olması gerektiği*» belirtilmişse de, Yargıtay bu görüşü benimsemediğinden uygulamada alacaklılar, «*tahliye*» isteminde bulunabilmek için, ödeme emrindeki «*ödeme süresi'nin*» de geçmesini beklemektedirler...

«*İtirazın kaldırılması*» için icra mahkemesine en geç altı ay içinde başvurulmasını isteyen yasa yapıcı, «*tahliye karar verilmesi*» için icra mahkemesine başvuru konusunda bir süre öngörmemiştir... Doktrinde²⁵³ «*itirazın kaldırılması*» istemi gibi «*tahliye*» isteminin de, borçlunun itirazının, alacaklı-kiralayana tebliğinden itibaren altı ay içinde bildirilmesi gerektiği» ifade edilmiştir...

İcra mahkemesinden «*tahliye karar verilmesi'nin istenebilmesi için; takip talebinde 'tahliye' istenmiş olması gerektiği gibi; ayrıca örnek: 13 ihtarlı ödeme emrinde de, borçlu kiracıya 'tahliye ihtarı'nın yapılmış olması gerekir...*

245 Bkz: 6. HD. 19.2.2007 T. 13299/1535; 21.9.2006 T. 6695/8890

246 Bu görüş doktrince de paylaşılmıştır: KURU, B. El Kitabı, s:711

247 KURU, B. age. C:3, s:1878 - KURU, B. El Kitabı, s:711

248 Bkz: 12. HD. 5.10.1992 T. 10335/14840; 21.1.1981 T. 8570/428

249 Bkz: 6. HD. 29.3.2007 T. 1959/3478; 23.3.2006 T. 283/2892; 14.10.2004 T. 6237/6909 vb.

250 Karş: KURU, B. age. C:3, s:1882; 1884 - KURU, B. El Kitabı, s:711, 712

251 Bkz: 12. HD. 13.9.1984 T. 6441/8950

252 KURU, B. age. C:3, s:1882; 1884 - KURU, B. El Kitabı, s:711; 712

253 KURU, B. age. C:3, s:1887 - KURU, B. El Kitabı, s:713

ç) Alacaklı-kiralayan, icra mahkemesinden «itirazın kaldırılması» kararını aldıktan sonra, bu karara dayanarak, icra mahkemesine «tahliye kararı verilmesi için»de başvurabilir...

d) Alacaklı-kiralayan, borçlu-kiracının ‘örnek: 13 ihtarlı ödeme emri’ne itiraz edip takibi durdurması üzerine, sulh hukuk mahkemesine başvurup «*temerrüt nedeniyle tahliye davası*» (hatta, Yargıtay’a göre «*itirazın iptâli ve tahliye davası*» da) açabilir.²⁵⁴

III- «İtirazın kaldırılması duruşmasında», borçlunun ileri sürdüğü -ödemeye, takas vb. ilişkin- itirazı kanıtlaması gerekir. Borçlu, ileri sürdüğü itiraz sebeplerini İİK. mad. 68’de öngörülen ve ayrıca İİK. mad. 269c/I’de belirtilen; a) *Noterlikçe düzenlenmiş* b) *Noterlikçe onanmış* c) *Alacaklı tarafından kabul (ikrar) olunmuş bir belge ile ya da* d) *Resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya belge ile* kanıtlamak zorundadır (İİK. mad. 269c/I).

Borçlu, «kira borcunu ödediğini» -alacaklı-kiralayanın onayı (muvafakati) olmadıkça- tanıkla kanıtlayamaz²⁵⁵ ²⁵⁶ ve alacaklı-kiralayana yemin teklif edemez.²⁵⁷²⁵⁸ «Kira borcunun ödenip ödenmediği» konusunda ticari defterlerdeki kayıtlar üzerinde bilirkişi incelemesi yaptırılmaz.²⁵⁹ Fakat; kira borcunu «bankaya yatırarak»,¹⁶⁰ «PTT ile göndererek»,²⁶¹ «gerek senet karşılığı gerekse tevdi yerine yatırarak»²⁶² ödediğini ileri süren kiracının bu savunmasının araştırılması için gerekirse «banka ve PTT makbuzları üzerinde» bilirkişi incelemesi yaptırılabilir. Kiracı tarafından, PTT ile «konutta ödemeli» olarak gönderilen paranın alacaklıya ödenip ödenmediğinin -PTT’den sorularak- araştırılması gerekir.²⁶³

Borçlu-kiracı, kira borcu için alacaklı-kiralayana *bono* (veya *bonolar ya da çek/çekler*) vermiş ve bu

husus kira sözleşmesinde ya da bonoların üzerinde/arkasında belirtilmişse veya bu durum alacaklı-kiralayan tarafından kabul edilmişse, borçlu-kiracı «takip konusu kira borcunu ödediğini, bu borca ilişkin bonoyu isbat etmek suretiyle kanıtlayabilir... Kira sözleşmesinde veya bonolarda «kira borcu için verildiği» yazılı değilse ve bu durum alacaklı-kiralayan tarafından da kabul edilemekte ise, borçlu-kiracı «ödemmiş olduğu bononun takip konusu yapılmış kira borcu için verilmiş olduğunu» İİK. mad. 269c/I’deki belgelerle isbat etmek zorundadır.²⁶⁴

Borçlu-kiracı, «kendisinin de alacaklı-kiralayandan alacaklı olduğunu ve bu alacağı ile kira borcunu takas ettiğini (BK. mad. 118)» bildirirse ya da -kanımızca; «ufak tefek ayıplar» dışında²⁶⁵- «kiralananın onarım (BK. mad. 251; 258) için yaptığı giderlerin tutarını kira borcu ile takas ettiğini» bildirirse; ‘kiralandaki alacağım’ veya ‘onarımı, kiralayanın onayı ile yapmış olduğunu’ İİK. mad. 269c/I’deki belgelerle (ya da kiralayanın ikrarı ile) icra mahkemesinde ispat etmesi gerekir.²⁶⁶

Yüksek mahkeme; ‘*kira borcunun ödendiğinin ya da kira borcu bulunmadığının isbat şekli*’ne ilişkin olarak;

«Kira borcunun ödendiği»nin veya «kira sözleşmesinin feshedildiğinin kiracı tarafından İİK. 269c maddesinde öngörülen belgelerle kanıtlanması gerekeceğini»²⁶⁷

Kural olarak ‘kira borcunu ödediğini’ davalı-kiracının kanıtlanması gerekeceği; davalı-kiracının ‘kira borcunu, şirkete ait hisse senetlerini davacıya vermek suretiyle ödediğini’ savunmasına rağmen, davacı-kiralayanın bu senetleri, ‘bedelini ödeyerek aldığım, kira borcuna mahsuben almadığını’ belirtmiş olması halinde, -‘gerekçeli inkar’ denilen bu durumda,- ispat yükünün davacıda olmayıp davalıda olduğundan, davalının hisse senetlerini kira borcuna karşılık verdiğini kanıtlamakla yükümlü olduğunu»²⁶⁸

254 KURU, B. El Kitabı, s:711, dipn. 37

255 Bkz: 12. HD. 10.10.2002 T. 18896/20523; 13.4.2001 T. 5401/6342

256 KURU, B. age. C.3, s:1903 - KURU, B. El Kitabı, s:719

257 Bkz: 6. HD. 10.3.2005 T. 130/2045

258 KURU, B. age. C.3, s:1903 - KURU, B. El Kitabı, s:719

259 Bkz: 12. HD. 21.2.1985 T. 12021/1577; 24.11.1983 T. 7764/9414

260 Bkz: 12. HD. 15.5.1985 T. 14692/4699

261 Bkz: 12. HD. 5.3.1985 T. 12361/1950

262 Bkz: 12. HD. 15.5.1986 T. 12034/5767

263 Bkz: 12. HD. 13.5.1986 T. 11976/5639; 17.3.1986 T. 9097/2884

264 KURU, B. age. C.3, s:1907; 1908 - KURU, B. El Kitabı, s:719; 720

265 Aynı görüşte: SUNGURTEKİN, M. age. s:73

266 KURU, B. age. C.3, s:1925 - KURU, B. El Kitabı, s:722

267 Bkz: 6. HD. 15.2.2007 T. 13176/1355

268 Bkz: 6. HD. 20.6.2006 T. 3978/7181

«Kiracının, kira borcunu ödendiğini gösteren belgeyi, yargılamanın her aşamasında icra mahkemesine sunabileceğini»²⁶⁹

«13 örnek ihtarlı ödeme emri'ne süresi içinde itiraz etmemiş olan borçlu-kiracı hakkında takip konusu yapılan kira alacağının kesinleşmiş olacağını, 'kira borcu bulunmadığını' İİK. 269c maddesinde öngörülen nitelikteki bir belge ile kanıtlamak zorunda olduğu, icra mahkemesinin 'tanık' dinlemek suretiyle sonuca gidemeyeceğini»²⁷⁰

«Kiracı tarafından «kira bedelinin ödendiği»ni göstermek için sunulan «fatura»mn, İİK.mn 269c maddesinde öngörülen belgelerden olmadığı»²⁷¹

«Kira bedeline karşılık olarak kiracı tarafından alacaklı lehine 'bono düzenlenmiş olmasının' kendiliğinden ödeme olarak kabul edilemeyeceğini, bu bono bedelinin ödendiğinin borçlu-kiracı tarafından kanıtlanması gerekeceğini»²⁷²

«Kiracının borçlu olduğu miktarı kanıtlar bir belge' olan bononun alacaklının elinde bulunuyor olmasının, kira borcunun ödenmemiş olduğunu göstereceğini»²⁷³

«Elden ödeme iddiası' ve 'tanık dinletmeteklifi'nin icra mahkemesinde dikkate alınmayacağı»²⁷⁴

«İcra mahkemesindeki 'itirazın kaldırılması' duruşmasında, 'kira borcunun ödenip ödenmediği' konusundaki uyuşmazlığın yemin teklifi suretiyle çözümlenemeyeceğini»²⁷⁵

«Kiracının, «kiralananın kendisine teslim edilmediğini ya da kira süresi içinde kullanmaya uygun biçimde bulundurulmadığına ileri sürerek kira parasını ödemekten kaçınmayacağı»²⁷⁶

«Kira parası için düzenlendiği' alacaklı tarafın-

dan kabul edilmemiş olan senetlerin borçlu tarafından ödenmiş görülmesinin, kira borcu^ ödendiğini ifade etmeyeceğini»²⁷⁷

«Kiracı tarafından; ödendiği 'yazılı belge ile' ^ mtlanamayan kira borcundan dolayı 'tahliye karan' verilmesi gerekeceğini»²⁷⁸

«Duruşmada ibraz edilmemiş olan ödeme, ye ilişkin belgelerin, temyiz aşamasında ileri sürülemeyeceğini»²⁷⁹

«Kira borcu bulunmadığını' belirtmekle yetinen kiracının, kira ilişkisi ile kira parası miktarını kabul etmiş sayılacağı, 'kira borcu bulunmadığı' yazılı belge ile icra mahkemesinde kanıtlamak zorunda olduğunu»²⁸⁰

«Kira karşılığı verilen bonoların borçluya iadesinin 'ödemeye' olarak kabul edilmesi gerektiğini»²⁸¹

«Kiracının 'kira borcunu bonolarla ödediği'ne dair savunmasının icra mahkemesince araştırılması gerekeceğini»²⁸²

«Kiracı duruşmaya gelmese dahi, icra dosyasında mevcut belgelerin incelenerek, kiracının gerçekten kira borcunun bulunup bulunmadığının araştırılması gerekeceğini»²⁸³

«Kira parasının bono vasıtasıyla ödeneceğine dair bir anlaşmanın varlığı, kiracı tarafından kanıtlanmadıkça, bu doğrultudaki savunmanın dinlenmeyeceğini»²⁸⁴

«Takip konusu kira bedelini «kiralayanın talimatı ile bankadaki yönetici hesabına ve kiralayanın eski borcu için yatırdığını» ileri süren kiracının bu iddiasını yazılı belge ile kanıtlanması gerekeceğini»²⁸⁵

269 Bkz: 6. HD. 20.4.2006 T. 2108/4354

270 Bkz: 12. HD. 10.10.2002 T. 18896/20523; 13.4.2001 T. 5401/6342

271 Bkz: 12. HD. 19.9.2002 T. 16219/17353

272 Bkz: 12. HD. 20.10.2000 T. 14407/15500

273 Bkz: 12. HD. 15.10.1999 T. 9633/12307

274 Bkz: 12. HD. 15.5.1997 T. 5372/5704

275 Bkz: 12. HD. 28.3.1996 T. 4048/4304; 16.10.1995 T. 13866/13685

276 Bkz: 12. HD. 14.3.1996 T. 3362/3533 - 2.12.1994 T. 15344/15375

277 Bkz: 12. HD. 14.11.1995 T. 15607/15912; 12.3.1991 T. 9838/3108

278 Bkz: 12. HD. 4.4.1995 T. 4860/4889; 28.3.1995 T. 4497/4452

279 Bkz: 12. HD. 3.2.1995 T. 356/56

280 Bkz: 12. HD. 6.5.1994 T. 5194/6018; 6.5.1994 T. 6110/6060

281 Bkz: 12. HD. 13.6.1989 T. 14256/8922; 18.6.1984 T. 5509/7780

282 Bkz: 12. HD. 16.1.1989 T. 4705/280

283 Bkz: 12. HD. 24.3.1986 T. 9673/3204

284 Bkz: 12. HD. 11.3.1986 T. 9125/2626

285 Bkz: 12. HD. 27.2.1986 T. 8133/2200

‘Aylık kira parasının bono ile ödeneceğinin sözlü mede öngörülmüş olması halinde, bonoların bankaya tahsile verilip verilmediğinin araştırılması gerekeceğini»²⁸⁶

«Elden ödenme iddiasının -bir belgeye dayanmadıkça- icra mahkemesinde kabul edilemeyeceğini»²⁸⁷

«Yazılı bir belge ile kanıtlanmadıkça ‘kira paralarının alacaklının eşine ödenmesi konusunda taraflar arasında dolaylı bir anlaşma olduğu’ iddiasının icra mahkemesinde dinlenemeyeceğini»²⁸⁸

«Bankaya yatırılan kira paraları ile takip konusu kira borcunun karşılanmış olup olmadığı konusunda -gerektiğinde- bilirkişi incelemesi yapılması gerekeceğini»²⁸⁹

« «Öteden beri kira parasının ödeme şekline dair oluşan teamül bakımından yazılı delil gösterilmesi gerektiğini»²⁹⁰

« İşyeri kiracısının, ödemekle yükümlü olduğu stopajları vergi dairesine yatırdığına dair ibraz ettiği makbuzların, işyeri kirasının da kiralayana ödendiğini kamtlayamayacağı, bu konuda borçlu-kiracının ticari defterlerinde inceleme yapılamayacağını»²⁹¹

«‘Yapılan giderin kiraya mahsup edileceği’nin sözlü anlaşma gereği olduğunu bildiren kiracının, bu anlaşmanın varlığını yazılı şekilde ispat etmedikçe, yaptığı gideri kiraya mahsup edemeyeceğini»²⁹²

«Borçlunun icra mahkemesindeki duruşmaya gelmemiş olmasının, icra dosyasındaki itirazlarının incelenmesine engel teşkil etmeyeceğini»²⁹³

«‘Kira borcunun bono karşılığı ödendiği’ savunmasının yazılı belge ile kanıtlanması gerekeceğini»²⁹⁴

«Kira sözleşmesinin yenilenmiş olmasının, eski sözleşme döneminde doğmuş olan kira borcunun ödendiğini (sona erdiğini) ifade etmeyeceğini»²⁹⁵

«Kira sözleşmesi gereğince, kiracının kira borcu için kiralayana senet vermiş olmasının -senetler ödenmedikçe- kiralayanın aynı borç için takip yapmasını önlemeyeceğini»²⁹⁶

belirtmiştir.

Kiracının icra mahkemesine -«ödeme», «takas» vb. konularda- sunduğu yazılı belgelere karşı, «kiralayana diyeceği sorulmadan» ve «bu konuda inceleme yapılmadan» duruşmaya son verilemez²⁹⁷

Kiracının sunduğu «yazılı belgeler» hakkında icra mahkemesinde inceleme nasıl yapılacaktır? Bu husus, İİK. 269c/II’de «senet veya makbuzun alacaklı tarafından inkarı halinde, 68 nci madde hükmü kıyasen uygulanır» şeklinde açıklanmıştır.

İcra mahkemesindeki duruşmada, borçlunun gösterdiği makbuz ya da belge altındaki imza alacaklı-kiralayan tarafından inkar edilirse, İİK. mad. 68 uyarınca²⁹⁸ «inkar edilen imzanın²⁹⁹ alacaklıya ait olup olmadığı» araştırılır³⁰⁰ ve bu inceleme sonucuna göre; «*itirazın kabulü ile, alacaklının itirazın kaldırılması (ve tahliye) isteminin reddine*» ya da «*itirazın kesin olarak kaldırılmasını ve kiralananın tahliyesine*» -alacaklı-kiralayanın iyiniyetli olmadığı ve dolayısıyla kiracının direngen (mütemerrit sayılmadığı

295 Bkz: 12. HD. 6.11.1981 T. 6312/8137

296 Bkz: 12. HD. 29.6.1981 T. 4721/6430

297 Bkz: 12. HD. 26.2.1986 T. 8798/2175; 10.2.1986 T. 7856/1444

298 Bu konuda ayrıntılı bilgi için Bkz:UYAR,T.İcra ve İflas Kanunu Şerhi,Cilt:4, s:5774:vd.

299 **Yüksek mahkeme;** «kiralayanın, kiracının dayandığı makbuz (ödeme belgesi) altındaki imza yazı kabul etmesi, fakat tarihinde tahrifat yapıldığını ileri sürmesi halinde de ‘tahrifat bulunup bulunmadığı’ konusunda inceleme yapılması gerektiğini» (Bkz: 12. HD. 25.12.1990 T. 6870/13697; 12.6.1984 T. 5261/7513 «ileride; İçt. No: 20/c) «‘Ödeme belgesi’ olarak ibraz edilen belgeler altındaki imzalar alacaklı tarafından inkâr edilmemekle birlikte, içeriğinin kabul edilmeyerek, ‘takip konusu aylara ait ödemelere ilişkin açıklamaların sonradan ilave edildiği’nin ileri sürülmüş olması halinde, İİK’nun 68. maddesine göre yöntemince bilirkişi incelemesi yaptırılması gerekeceğini» (Bkz: 6. HD. 8.3.2007 T. 738/2465; 24.4.2001 T. 5887/6950) belirtmiştir

300 Bkz: 6. HD. 7.3.2006 T. 11289/2242; 12. HD. 7.3.2003 T. 1868/4629; 11.7.2002 T. 14093/15295

301 Bkz: 12. HD. 21.10.1985 T. 2725/8427

286 Bkz: 6. HD. 27.1.1986 T. 15359/712

287 Bkz: 12. HD. 5.11.1985 T. 3165/9058

288 Bkz: 12. HD. 28.10.1985 T. 2995/8699

289 Bkz: 12. HD. 15.5.1985 T. 14692/4699

290 Bkz: 12. HD. 15.1.1985 T. 10646/86

291 Bkz: 12. HD. 29.11.1984 T. 9055/12414

292 Bkz: 12. HD. 27.11.1984 T. 9194/12291

293 Bkz: 12. HD. 6.12.1983 T. 9819/9964

294 Bkz: 12. HD. 4.10.1983 T. 5129/6945; 17.2.1983 T. 127/1118

durumlarda- «itirazın kesin olarak kaldırılmasına ve kira alacağına ilişkin takibin devamına ancak tahliye isteminin reddine» karar verilir.

IV- İcra mahkemesi tarafından, İİK. mad. 269c hükmüne göre, kiralananın tahliyesine karar verilebilmesi için, «kira borcu»nun³⁰² kiralayana ödenmemiş olması daha doğrusu, borçlu-kiracının «*kira borcunun bulunmadığına*», «*kira borcunun ödendiğine*», «*kiralayandaki karşı alacağı nedeniyle takas edildiğine*» ilişkin savunmasının (itirazının) kanıtlanmamış olması gerekir.

V- Kiracı, takipten önce kira parasını ödediği için, gönderilen ödeme emrine itiraz etmemiş ve takip kesinleşmişse, icra mahkemesindeki «kiralananın tahliyesine karar verilmesi»ne ilişkin duruşmada, «kira parasının daha önce ödendiğini» ileri sürebilir mi?

Daha önce de belirttiğimiz gibi,³⁰³ **yüksek mahkeme** önceleri -«kira borcunun kesinleşmiş olduğu» gerekçesiyle- kiracının icra mahkemesinde «kira borcunu daha önce ödemiş olduğunu ileri süremeyeceğini»belirtmişken, daha sonra «gönderilen ödeme emrinin (ihtarın) haklılığının icra mahkemesinde araştırılabileceği» gerekçesiyle;

«İİK. 63 uyarınca, borçlunun ödeme emrine karşı yaptığı itirazında bildirdiği sebeplerle bağlı olup, sonradan bunları değiştirip genişletmeyeceğini, ancak borcu ödediğini gösteren ve elinde bulunan yazılı belgeyi yargılamanın her aşamasında icra mahkemesine sunabileceğini»³⁰⁴

belirtmiştir...

Borçlu-kiracı, kira borcunu ödemiş olduğunu icra mahkemesindeki duruşmada da ileri sürmemişse, buna ilişkin belgeleri temyiz incelemesi sırasında Yargıtay'da ileri süremez.³⁰⁵

VI- Kiralayan ile kiracı arasında yazılı bir kira sözleşmesi bulunmasa dahi, kira borcunun yasal süre içinde ödenmemesi halinde, icra mahkemesince tahliye karar verilir.

302 Bkz: Yuk. Dipn. 8-42 civarı

303 Ayrıntılı bilgi için Bkz: UYAR.T.Tahliye,s:340 vd.

304 Bkz: 6. HD. 20.4.2006 T. 2108/4354 6. HD. 28.1.2008 T. 13761/526; 12. HD. 1.7.2003 T. 12993/15647; 722002 T. 1326/2629

305 Bkz: 12. HD. 29.11.1982 T. 8462/8803

Yüksek mahkeme;

«Sözlü kira akdine dayalı tahliye istemli takibe karşı kiracı-borçlunun, hem aylık kira parasına hem de takip konusu alacak miktarına, bir kısmını ödediğini belirterek itiraz etmiş ancak ödediğini bildirdiği miktarı kanıtlayamamış olması halinde, mahkemece ‘ödendiği kanıtlanamayan TL. üzerinden itirazın kaldırılmasına ve kiralananın tahliyesine» karar verilmesi gerekeceğini»³⁰⁶ belirtmiştir.

VII- İcra mahkemesinde «itirazın kaldırılması» ve «tahliye» istemleri -İİK. mad. 269d maddesi yolu ile uygulanması gereken 70. madde uyarınca- duruşmalı olarak incelenir yani «evrak üzerinde» karar verilemez.³⁰⁷

Yüksek mahkeme,

«Örnek 13 ihtarlı ödeme emri'ne borçlu-kiracının vekili tarafından itiraz edilmiş olması ve alacaklının da icra mahkemesinde ‘itirazın kaldırılmasını ve tahliyeye karar verilmesi’ni istemiş olması halinde, duruşma davetiyesinin borçlu-kiracının kendisine değil vekiline gönderilmesi gerekeceğini»³⁰⁸

«İcra mahkemesinde yapılacak duruşma davetiyesinin, duruşma tarihinden sonra kiracı-borçluya tebliğ edilmiş olduğunun saptanması halinde, duruşmanın yokluğunda sonuçlandırılmayacağı»³⁰⁹

«Özürü kabul edilen ve duruşma gününün kendisine tebliğine karar verilen tarafa, duruşma günü tebliğ edilmeden duruşmanın bitirilemeyeceğini»³¹⁰

belirtmiştir.

İcra dairesine bildirdiği itiraz sebepleri ile -İİK. mad. 63 gereğince- bağlı olan ve «borçlu olmadığını», «borcu ödediğini» itirazın da bildiren kiracı; icra mahkemesindeki «itirazın kaldırılması» duruşmasında «aylık kira miktarına»³¹¹, «kiracılık sıfatına»,³¹²

306 Bkz: 12. HD. 27.4.2000 T. 6656/6772

307 Bkz: 12. HD. 29.5.1995 T. 7549/7761; 18.11.1987 T. 6329/11809

308 Bkz: 6. HD. 24.9.2007 T. 7994/9777; 26.12.2005 T. 9562/12127; 25.2.1997 T. 1375/1869

309 Bkz: 12. HD. 7.6.1983 T. 3112/4561

310 Bkz: 12. HD. 24.3.1983 T. 921/2221

311 Bkz: 12. HD. 8.10.1985 T. 2156/7916; 24.9.1985 T. 9784/7323

312 Bkz: 12. HD. 15.5.1986 T. 11611/5809

«kira akdine»,³¹³ «kiralayanın sıfatına»³¹⁴ itiraz edemez, sadece «kiralayanın dayandığı kira sözleşmesinin metninden anlaşılan itiraz sebeplerini» ileri sürebilir.³¹⁵

Hangi uyuşmazlıkları çözümlenmenin icra mahkemesinin görevine girdiği ve hangi uyuşmazlıkların icra mahkemesince çözümlenemeyeceği konusundaki uygulamadaki duraksamaları yüksek mahkeme çeşitli içtihatları ile gidermeye çalışmıştır. Gerçekten **yüksek mahkeme;**

«İtirazı sırasında kira akdine itiraz etmeden, ‘kira borcu bulunmadığını’ veya ‘kira borcunu ödediğini’ ileri sürmüş olan kiracının, ‘taraf- lar arasında kira akdinin varlığı ve takip konusu kira alacağının miktarı kesinleşmiş olduğundan’ kiracı-borçlunun istenen kira borcunu ödediğini İİK’nun 269c. maddesinde nitelikleri belirtilen belgelerden biri ile kanıtlayamaması halinde, icra mahkemesince ‘taşınmazdan tahliyesine’ karar verilmesi gerekeceğini»³¹⁶

«‘Takip talebi’nde hangi aylar ait kira parasının talep edildiğinin belirtilmemiş olması halinde, borç- lunun ödeme emrine itirazda bulunması üzerine, icra mahkemesinde yapılacak duruşma sırasında, kiralayana bu hususun açıklattırılabilmesi»³¹⁷

«Kiracı duruşmaya gelmese dahi, icra dosyasında mevcut belgelerin incelenerek, kiracının gerçekten kira borcunun bulunup bulunmadığının araştırılması gerekeceğini»³¹⁸

«Ödeme belgesi hakkında kiralayanın diyeceği sorulmadan, bu konuda araştırma yapılmadan «kiracının itirazının kaldırılmasına» karar verilemeyeceğini»³¹⁹

«Kiralanan deponun «anahtarının teslimi» suretiyle hangi tarihte kiracı tarafından boşaltılmış olduğunun, icra mahkemesinde

araştırılabilmesi»³²⁰

«Borçlunun ileri sürdüğü ‘mahsup iddiası’ın icra mahkemesinde araştırılması gerekeceğini»³²¹ belirtmişken;

«Hakkında yapılan tahliye talepli icra takibine karşı ‘muacceliyetin gerçekleşmediğini, eksik ödeme bulunmadığını’ icra dairesine bildirmiş olan borçlu-kiracının icra mahkemesine verdiği cevap dilekçesinde ‘kiralananı yaptığı tamir ve tadilat nedeniyle, yaptığı masrafları kiradan düşmek suretiyle ödemede bulunduğunu’ bildirmesinin -İİK’nun 63. maddesi uyarınca borçlu itirazında bildirdiği itiraz sebeplerini değiştirip genişletmeyeceğinden- icra mahkemesinde dinlenmeyeceğini»³²²

«Kiracının, ‘örnek 13 ihtarlı ödeme emri’ne karşı kiralanan yerin kullanmaya elverişli bulunmadığını ileri sürerek kira bedelini ödeme borcunun sona erdiğini ileri süremeyeceğini (Kiracının, yargılamayı gerektiren bu iddiasının, icra mahkemesinde değil, genel mahkemede açılacak davada tartışılabilmesi)»³²³

«Kira sözleşmesinin özel şartları arasında öngörülen ‘savaş, tabii afet gibi sebepler olması ve buna ilişkin resmi belgenin ibrazı halinde, aylık kira bedelinin daha düşük ödeneceği’nin, öngörüldüğü hallerde, kiracının ‘kiralananın deprem nedeniyle kullanılamaz hale geldiğini’ iddia ederek kira bedelinin daha düşük ödenmesi gerekeceğini ileri süremeyeceğini, sözleşmenin bu hükmünün yorumunun dar yetkili icra mahkemesince yapılamayacağını»³²⁴

«Kira sözleşmesinde ‘kiracının, kiralananı kiralayana teslim etmemesi halinde, her geçen gün için TL. ödeneceğinin öngörülmüş olması halinde, ödenecek olan bu paranın ‘cezaî şart’ niteliğini taşıyacağı ve tahsilinin gerekip gerekmediği yargılamayı gerektireceğinden, ilamsız takip yo-

313 Bkz: 12. HD. 29.5.1984 T. 3891/6855

314 Bkz: 12. HD. 23.11.1983 T. 8014/9353

315 Bkz: 12. HD. 21.3.1985 T. 12720/2667

316 Bkz: 6. HD. 19.9.2006 T. 6584/8792; 15.6.2006 T. 4645/6914; 8.5.2006 T. 2974/4975 vb.

317 Bkz: 6.HD. 14.2.2006T. 11232/1158; 20.9.2005 T. 6031/8371; 12. HD. 21.1.2003 T. 27838/477

318 Bkz: 12. HD. 24.3.1986 T. 9673/3204

319 Bkz: 12. HD. 26.2.1986 T. 8798/2175; 10.2.1986 T. 7856/1444

320 Bkz: 12. HD. 25.2.1986 T. 1986/2195

321 Bkz: 12. HD. 24.2.1986 T. 8412/2072

322 Bkz: 6. HD. 22.2.2007 T. 1302/1717

323 Bkz: 12. HD. 9.12.2004 T. 21128/25431; 25.6.2004 T. 12290/16766; 22.6.2004 T. 12343/16424 vb.

324 Bkz: HGK. 19.9.2001 T. 12-586/609

luyla kiracıdan tahsil edilemeyeceğini»³²⁵

«Kira sözleşmesini kabul etmiş olan kiracının «kiralananın anahtarının teslim edilmediğine, kiralananın yararlandırılmadığına» ilişkin iddiasının icra mahkemesinde incelenemeyeceğini»³²⁶

«Kira sözleşmesinin hile ile imzalatıldığı» iddiasının icra mahkemesinde incelenemeyeceğini»³²⁷

«İcra mahkemesinde «kiralayanın, taşınmaz sözleşme uyarınca kullanılmaya elverişli olarak teslim etmediği» iddiasının incelenemeyeceğini»³²⁸

«Kira sözleşmesinde öngörülmüş olan cezai şartın tahsilinin gerekip gerekmediğinin icra mahkemesinde çözümlenemeyeceğini»³²⁹

«‘Kiracı bankanın, kendi ihtiyarı dışında herhangi bir nedenle taşınmazı, tahliye mecbur kalması halinde, peşin ödediği ve işlememiş müddete isabet eden kira parasının, kiracıya derhal iade edileceği’ hükmünün icra mahkemesinde incelenemeyeceğini»³³⁰

«Kira sözleşmesinde, kiranın ödenme şeklinin yargılamayı gerektirecek biçimde belirtilmiş olması halinde, uyuşmazlığın icra mahkemesinde çözümlenemeyeceğini»³³¹

«Kiracının-kiralananın, çıkan yangın nedeniyle kullanılamayacak duruma gelmesi nedeniyle-kira sözleşmesini tek taraflı olarak feshedip edemeyeceği konusundaki uyuşmazlığın icra mahkemesinde çözümlenemeyeceğini»³³²

«‘Kiranın kiralananına elektrik bağlandığında başlayacağı’ koşulunu içeren bir sözleşmeye göre, ‘kiralananına elektrik bağlandığını’ kiralayanın yazılı bir belge ile kanıtlanması gerekeceğini»³³³

«Kiracının, ‘kiralananı, kiralayanın onayı ile boşalttığını’ yazılı belge ile kanıtlayabi-

leceği, bu konuda icra mahkemesinde tanık dinletemeyeceğini»³³⁴

«‘Borçlu kiracının kira borcunun bulunup bulunmadığı’ hususunun icra mahkemesince İİK.. 269b, 269c, 269d maddeleri çerçevesinde araştırılacağı, ‘anlaşmazlığın yargılama yapılmasına bağlı olduğundan bahisle ‘görevsizlik karan’ verilemeyeceğini»³³⁵

«Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin mahkeme kararı ile feshinden sonra kiracının ödemesi gereken paranın ecrimisil olacağı, ancak bunun tahsilinin gerekip gerekmediğinin yargılamayı gerektireceğini»³³⁶

«‘Kira süresinin bitiminde, kiralananın teslim edilmemesi halinde, her geçen gün için..... TL ödeneceği’ne ilişkin kira sözleşmesindeki koşulların yarılama gerektireceği, uyuşmazlığın icra mahkemesinde çözümlenemeyeceğini»³³⁷

«Kira ilişkisinin inkarı (ve kiralayanın İİK. 269 b/I’de öngörülen bir sözleşmeye dayanmaması) halinde uyuşmazlığın icra mahkemesinde çözümlenemeyeceğini»³³⁸

«‘Rutubet giderilinceye kadar kira talep edilemeyeceği’ kaydını içeren sözleşmedeki bu koşula göre kira paralarının tahsilinin mümkün olup olmadığının yargılamayı gerektireceğini»³³⁹

«Sözlü kira sözleşmesine dayanılarak yapılan takipte, kiracının ‘kira sözleşmesini kabul etmemesi’ halinde, uyuşmazlığın icra mahkemesinde çözümlenemeyeceğini»³⁴⁰

«Sözleşmede, belli bir ‘kira parası’ yerine, ‘elde edilecek mahsulün 1/10’nun kira parası olarak harman zamanı ödeneceği’nin kararlaştırılmış olması halinde, uyuşmazlığın icra mahkemesinde çözümlenemeyeceğini»³⁴¹

«Kira sözleşmesinin varlığını inkar eden kiracı-

325 Bkz: 12. HD. 8.12.1997 T. 13468/13634; 2.10.1997 T. 8921/9966

326 Bkz: 12. HD. 23.9.1996 T. 10290/10830

327 Bkz: 12. HD. 23.9.1996 T. 10303/10842

328 Bkz: 12. HD. 22.12.1994 T. 16256/16571

329 Bkz: 12. HD. 12.12.1994 T. 15647/15903; 6.7.1993 T. 7597/12244

330 Bkz: 12. HD. 7.11.1994 T. 13635/13777

331 Bkz: 12. HD. 12.6.1994 T. 7479/7995

332 Bkz: 12. HD. 11.4.1994 T. 4311/4517

333 Bkz: 12. HD. 22.11.1993 T. 14341/18294

334 Bkz: 12. HD. 19.11.1992 T. 5645/14335

335 Bkz: 12. HD. 18.3.1991 T. 10611/3367

336 Bkz: 12. HD. 25.12.1989 T. 7074/1592

337 Bkz: 12. HD. 13.11.1989 T. 4658/13764

338 Bkz: 12. HD. 7.4.1988 T. 7224/4441; 22.9.1987 T. 12756

339 Bkz: 12. HD. 11.11.1986 T. 1749/12045

340 Bkz: 12. HD. 27.5.1986 T. 12400/6655; 22.3.1984 T. 692/3375

341 Bkz: 12. HD. 28.4.1986 T. 11200/4896

um duruşmaya gelmemiş olmasının, kira sözleşmesi altındaki imzanın kiracıya ait olduğunun kabulüne yeterli olmayacağı, imzanın sahibini tesbit bakımından icra mahkemesinde bilirkişi incelemesi yaptırılmayacağı»³⁴²

«Kira sözleşmesi, taraflara karşılıklı taahhütler yüklemişse, kira sözleşmesinden doğan uyuşmazlığın icra mahkemesinde çözümlenemeyeceğini»³⁴³

«Kira parası yönünden uyuşmazlığın çözümlenmesinin yargılama yapılmasını gerektirmesi halinde, ‘itirazın kaldırılmasına ve ‘tahliye’ye karar verilemeyeceğini»³⁴⁴

«Kiracının ‘kiralananın kendisine teslim edilmediğini’ yazılı belge ile isbat etmesi gerekeceğini»³⁴⁵

«Kiralanan yerin akit gereği kiralayan tarafından kiracıya teslim edilmiş olup olmadığı konusunda çıkan uyuşmazlığın -teslim konusunda yazılı resmi bir belge sunulmadıkça- icra mahkemesinde çözümlenemeyeceğini»³⁴⁶

«Tahliyesi söz konusu olan yerin açık seçik anlaşılabilmesi ve bunun tesbitinin yargılama yapılmasını gerektirmesi halinde, uyuşmazlığın icra mahkemesinde çözümlenemeyeceğini»³⁴⁷

«Taraflar arasında uyuşmazlık konusu olan ‘kira başlangıcı’ın hangi tarih olduğunun ve cezai şart niteliğindeki ‘gecikme zammı’ın talep edilip edilemeyeceğinin icra mahkemesinde incelenemeyeceğini»³⁴⁸

«Kiracının çek ile yaptığı ödemenin, takip konusu kira borcuna ait olup olmadığının tesbitinin yargılamayı gerektireceğini»³⁴⁹

«Kira borcunun ödenmiş olup olmadığı konusundaki uyuşmazlığın yargılama yapmayı gerektirmesi halinde, icra mahkemesinin görevsizlik kararı vermesi gerekeceğini»³⁵⁰

«‘Kiralayan’ sıfatının tesbitinde duraksamaya düşülmesi halinde uyuşmazlığın mahkemece çözümlenmesi gerekeceğini»³⁵¹

«Kiralanan taşınmazın, kiracıya ‘satış vaadi sözleşmesi’ ile satılmış olması ve kiralayanın bu tarihten sonraki dönem için takipte bulunması halinde uyuşmazlığın icra mahkemesinde çözümlenemeyeceğini»³⁵²

belirtmiştir.

VIII- «Kiralanan taşınmazların ilamsız icra yolu ile boşaltılmasını sağlayan İİK. mad. 269 vd. hükümleri arasında, yukarıda açıklanan İİK. mad. 269 c hükmü en çok uygulama alanı bulan bir hükümdür. Bu maddeye ilişkin içtihatların çokluğu da bunu doğrulamaktadır. Kiracısını -şu ya da bu nedenle- kiralanan- dan çıkarmak isteyen tüm kiralayanlar tarafından bu madde ilk planda hatırlanıp uygulanmaktadır. Gerçekten kira parasını kiracısından alamayanlar kadar, kira parasını almakta olan kiralayanlar da -«makbuz vermeden» aldıkları kira paralarını inkar ederek- bu yola başvurumaktadırlar. Bu maddenin amacı, kira parasını süresinde kiracılarından alamayan kiralayanları koruyarak, kısa zamanda direngen (mütemerrit) ve kötüniyetli olan kiracıların kiralanan- dan çıkarılmasını sağlamak olduğu halde, uygulamada çok kez, kiracıların süresinde gönderdiği kira paraları kiralayanlar tarafından kabul edilmeyerek, kiracılar direngen duruma düşürülmek istenmekte ve daha sonra da İİK. mad. 269 c hükmünden yararlanılarak, taşınmazın boşaltılması istenmektedir. Bu gerçeği seziniyen yüksek mahkeme, çeşitli içtihatlarında; «hangi durumlarda kiracıların» ve «hangi durumlarda kiralayanların» direngen (mütemerrit) sayılacağını bu konuda bir takım ilkeler kabul ederek belirtmiştir.

İcra mahkemesince «tahliye kararı» verilmeden önce, «kiralayan» mı, yoksa «kiracı» mı direngen olduğu, bu içtihatların ışığı altında araştırılmalıdır.

Yüksek mahkeme «kiracının temerrüdü»ne ilişkin olarak;

«Borçlu-kiracıya gönderilen ‘13 örnek ihtarlı ödeme emri’nde, ‘ödeme süresinin otuz gün

342 Bkz: 12. HD. 21.5.1984 T. 4237/6408

343 Bkz: 12. HD. 7.5.1984 T. 5209/5585

344 Bkz: 12. HD. 24.4.1984 T. 2310/4998

345 Bkz: 12. HD. 17.12.1993 T. 9841/16421; 16.3.1993 T. 14694/4992

346 Bkz: 12. HD. 24.11.1983 T. 8147/9458

347 Bkz: 12. HD. 11.4.1983 T. 1689/2742

348 Bkz: 12. HD. 8.3.1982 T. 1703/1711

349 Bkz: 12. HD. 30.6.1981 T. 4714/6242

350 Bkz: 12. HD. 29.1.1981 T. 9005/732

351 Bkz: 12. HD. 13.1.1981 T. 8428/115

352 Bkz: 12. HD. 13.6.1980 T. 3842/5152

olduğu'nun belirtilmemiş olması halinde, kiracının temerrüdünün oluşmayacağını ve bu nedenle 'tahliye'ye karar verilemeyeceğini»³⁵⁵

«Kira borcunu İİK'nun 269c. maddesinde nitelikleri yazılı belgelerden biri ile yatırdığını' kanıtlayamayan borçlu-kiracının temerrüdü gerçekleşmiş olduğundan, tahliyesine karar verilmesi gerekeceğini»³⁵⁴

«Ödeme emrinde kiracı borçluya 'otuz günden fazla' ödeme süresi tanınmış olması halinde, bu süre sona ermeden, kiracının temerrüde düşmüş olmayacağını»³⁵⁵

«Kesinleşmiş olan kira farklarının uzun zaman sonra alacaklı-kiralayan tarafından talep edilmesinin alacaklının kötüniyetli olduğunu göstermeyeceğini»³⁵⁶

«Yargılama sırasında kira borcunun ödenmesi ve yeni kira sözleşmesi yapılmasının, temerrüt olgusunun gerçekleşip gerçekleşmediğinin değerlendirilmesine engel teşkil etmeyeceğini»³⁵⁷

«Borçluya çıkarılan 'örnek 13 ödeme emrinde' 'ödeme süresi'nin otuz gün yerine yedi gün olarak gösterilmiş olması halinde, borçlu-kiracının temerrüde düşmeyeceğini ve icra mahkemesinde, bu nedenle 'tahliye talebinin reddine' karar verilmesi gerekeceğini»³⁵⁸

«Kira sözleşmesinde, 'kira parasının çekle ödeneceği'ne dair bir kayıt bulunmaması halinde, kiralayana kira parası olarak çek vermiş olan kiracının temerrütten kurtulmuş olmayacağını»³⁵⁹

«Takip konusu kira borcunun ihtar süresi içinde noksan yatırılmasının, kiracıyı temerrütten kurtaramayacağını»³⁶⁰

«İhtar süresi içinde takip dosyasına yatırdığı kira

parasının alacaklıya ödenmesini, menfi tesbit davası açıp mahkemeden ihtiyati tedbir karar alarak önlemiş olan kiracının temerrüde düşeceğini»

«Kiracısından kira bedeli olarak aldığı netleri tahsile vermeyip elinde tutan kiralanın, kiracısına ihtar göndererek temerrüde düşüremeyeceğini»³⁶²

«İcra dairesine, kiracının banka veya PTT vasisıyla gönderdiği paraya ilişkin ihbar ya da dekontunun 'ihtar süresi içinde' gelmesi halinde, kiracının temerrütten kurtulacağı, icra memurunun bankadan veya PTT'Den parayı alma tarihinin esas alınamayacağını»³⁶³

«Kira sözleşmesini imzalamış olan kiracı dışındaki birisinin kirayı yatırmasının, kiracıyı temerrütten kurtaracağını»³⁶⁴

«'Banka havalesi' yasal bir ödeme biçimi olduğundan (kiralayan, böyle bir havaleyi almaya zorlanamayacağından), kiracının borcundan kurtulmuş olmayacağını»³⁶⁵

«Kiracının, ödeme tarihi bakımından teamül haline gelmiş tarihlerde kira borcunu ödemekle, temerrütten kurtulacağını»³⁶⁶

«Ödeme emrinde yazılı ihtar süresi içinde, takip konusu kira parasını mutad ödeme yerine (bankaya) yatıran kiracının -bankadaki hesabın kapatılması sonucu yatırılan para kiracıya iade edilmiş olsa dahi- temerrütten kurtulacağını»³⁶⁷

«Kira borcunu takip tarihinden sonra fakat ödeme emrinin tebliğinden önce mutad ödeme yerine yatıran kiracının, mütemerrit sayılmayacağını»³⁶⁸

«Kiracının, miktar itibarıyla ödenmesi teamül haline gelmiş kira bedelini ödemekle, temerrütten

353 Bkz: 6. HD. 13.4.2006 T. 601/3871; 30.3.2006 T. 1124/3260; 12. HD. 27.2.2003 T. 577/3634 vb.

354 Bkz: 6. HD. 28.2.2006 T. 50/1843

355 Bkz: 6. HD. 14.11.2005 T. 8465/10250; 12. HD. 17.12.1997 T. 13686/14150

356 Bkz: 6. HD. 19.7.2005 T. 6679/7764

357 Bkz: 12. HD. 8.6.2001 T. 9275/10266

358 Bkz: 12. HD. 19.4.2001 T. E.6184; K:6650; 4.12.2000 T. 18599/6650

359 Bkz: 12. HD. 20.10.1996 T. 12344/12885

360 Bkz: 12. HD. 14.10.1996 T. 11232/12272; 10.10.1996 T. 11709/12152

361 Bkz: 12. HD. 17.6.1994 T. 8020/8194; 25.2.1991 T. 8345/2210

362 Bkz: 6. HD. 9.12.1993 T. 12744/12943

363 Bkz: 12. HD. 8.7.1993 T. 8382/12306; 29.11.1990 T. 5318/12232

364 Bkz: 12. HD. 18.6.1993 T. 7362/11076; 8.6.1989 T. 14044/8572

365 Bkz: HGK. 7.4.1993 T. 6-27/148

366 Bkz: 12. HD. 16.11.1992 T. 7147/14077; 12.3.1990 T. 8697/2453

367 Bkz: 12. HD. 24.11.1989 T. 5365/14494

368 Bkz: 12. HD. 7.4.1988 T. 14080/4472

kurtulacağını»³⁶⁹

‘Tevdi yeri kararı’ üzerine, bankadaki yanlış hesaba yapılan ödemenin, kiracıyı temerrüde düşüreceğini»³⁷⁰

«Kiralayanın muvafakati olmadan, kiraya mahsuben elektrik parasını ödeyen kiracının, temerrütten kurtulmayacağı»³⁷¹

«Kira sözleşmesinde öngörülen tarihin geçmesi ile kira borcunun muaccel olacağını (kiracının temerrüde düşüreceğini)»³⁷²

«Takipten sonra fakat ödeme emrinin tebliğinden önce, kira borcunu alacaklının banka hesabına yatıran borçlunun temerrütten kurtulacağını, ancak ‘takip masrafları’ yönünden alacaklının takibe devam edebileceğini, icra mahkemesince ‘tahliye kararı’ verilemeyeceğini»³⁷³

«Konutta ödemeli olarak gönderilmeyen kira parasını kiralayanın almaması üzerine, ihtarlı ödeme emrinde öngörülen yasal sürenin geçmesinden sonra alman «tevdî mahalli kararı» uyarınca arttırılan kira parasının, kiracıyı temerrütten kurtarmayacağını»³⁷⁴

«Kiracının ‘konutta ödemeli olarak’ gönderdiği paranın, iki isimli olması nedeniyle PTT tarafından kiralayana ödenmemesinin ve tevdî yeri kararının bu gerekçeyle kaldırılmış olmasının, kiracıyı temerrüde düşürmeyeceğini»³⁷⁵

«Telgraf havalesi ile gönderilen paranın alacaklıya ihtar süresinden sonra ulaşması halinde, kiracının temerrütten kurtulamayacağını»³⁷⁶

«Yeni malikin kiralananı satın almasından çok önce, takip konusu ayları da kapsayan kira borcunu ‘tevdî mahalli kararı’na dayanarak, eski malik adına yatıran kiracının, kira borcundan kurtulmuş olacağını»³⁷⁷

«Otuz günlük ihtar (ödeme) süresi geçtikten sonra alman ‘tevdî mahalli kararı’ gereğince yapılan ödemenin, kiracıyı temerrütten kurtarmayacağını»³⁷⁸

«Yatırılan kira paralarının ait olduğu ayların maddi hata sonucu yanlış belirtilmesinin, kiracıyı temerrüde düşürmeyeceğini»³⁷⁹

«Kiracının daha önce yatırdığı kira bedelinden daha az kira bedeli yatırmasının -önceki fazla ödemesinin hataen olduğu kendisi tarafından kanıtlanmadıkça- kiracıyı temerrüde düşüreceğini»³⁸⁰

«Sözleşmede öngörülen depozit ödememenin temerrüde esas olamayacağını»³⁸¹

«Aldığı ‘tevdî mahalli kararı’ kaldırılan kiracının, icra dairesine ödeme yapmaması halinde, temerrüde düşüreceğini»³⁸²

«Kiracının, takip konusu ayın kira parası olarak öteden beri ödeme yeri olan bankaya yatırdığı paranın, alacaklı tarafından o aya ait olarak kabul edilmemesinin, kiracıyı temerrüde düşürmeyeceğini»³⁸³

«‘Peşin’ ödenmesi gereken kira bedelinin, ihtar süresi içinde ödenmemesi halinde, kiracının temerrüde düşüreceğini»³⁸⁴

«Kiracı tarafından gönderildiği bildirilen paraların, hangi tarihte gönderildiği, alıcı tarafından alınıp alınmadığı kesin olarak saptandıktan sonra, temerrüdün oluşup oluşmadığı konusunda karar verilmesi gerekeceğini»³⁸⁵

«Kiralayanın, kiranın arttırılması isteğini içeren ihtarnamesine verdiği yanıtta ‘%30 arttırmada bulunacağını’ bildiren kiracının, yeni kira parasını buna göre yatırmamakla temerrüde düşüreceğini»³⁸⁶

«Takip konusu aylara ait kira parasını -kira sözleşmesinde öngörülen miktar üzerinden- ihtar süresi

369 Bkz: 12. HD. 15.4.1986 T. 10347/4391

370 Bkz: 12. HD. 7.12.1987 T. 650/12619

371 Bkz: 12. HD. 15.4.1986 T. 10347/4391

372 Bkz: 12. HD. 12.2.1986 T. 7667/1533

373 Bkz: 12. HD. 20.1.1986 T. 6965/361

374 Bkz: 12. HD. 31.10.1985 T. 3246/8947

375 Bkz: 12. HD. 18.12.1984 T. 9842/13159

376 Bkz: 12. HD. 22.10.1984 T. 7572/10736

377 Bkz: 12. HD. 1.10.1984 T. 7636/9828

378 Bkz: 12. HD. 17.9.1984 T. 8545/9133

379 Bkz: 12. HD. 5.7.1984 T. 7688/8527

380 Bkz: 12. HD. 18.6.1984 T. 5416/7735

381 Bkz: 12. HD. 25.5.1984 T. 4326/6699

382 Bkz: 12. HD. 22.5.1984 T. 3421/6521

383 Bkz: 12. HD. 28.2.1984 T. 12076/2112

384 Bkz: 12. HD. 10.8.1983 T. 4473/5923

385 Bkz: 12. HD. 14.2.1983 T. 3/1002

386 Bkz: 12. HD. 21.10.1982 T. 7282/7539

içinde yatıran kiracının kira borcundan kurtulacağını, kiralayanın takipten sonra açtığı kira tesbit davası sonucunda tesbit edilen kira parasının, borçluyu temerrüde düşürmeyeceğini»³⁸⁷

«Akit süresince, her aya ait kira alacağı için kiracısından senet alan kiralayanın, bunları takip konusu yapması ve kiracısının da borç tutarlarını ödeyip senetleri geri alması halinde, borcundan kurtulacağı, temerrüde düşmeyeceğini»³⁸⁸

«İhtar geçersizliğinin (haksızlığı) -yani borçlu kiracının temerrüde düşmemiş, alacaklının temerrüde düşmüş olduğunun- borçlu tarafından itiraz sırasında bildirilmemiş dahi olsa, icra mahkemesince doğrudan doğruya araştırılacağını»³⁸⁹

«Kiralayanın itirazı ile kaldırılan önceki 'tevdi yeri tayini kararı'na göre -bundan haberdar olduktan sonra- yaptığı ödeme ile kiracının temerrütten kurtulamayacağını»³⁹⁰

«İflâsın, kiracıyı temerrütten kurtarmayacağını»³⁹¹

«Kiralayanın, bankaya talimat vererek 'hesabına para kabulünü' yasaklaması halinde, kira borcunu 'konutta ödemeli olarak' kiralayana gönderen kiracının temerrütten kurtulacağını»³⁹² belirtmişken, «kiralayanın temerrüdü»ne ilişkin olarak da;

«'Tevdi yeri tayinine ilişkin karar'm, kiralayanın temerrüdünü gösteren yargısal bir belge olduğunu»³⁹³ belirtmiştir.

IX- Alacaklı-kiralayanın «*itirazın kaldırılması*» ve «*tahliye*» istemini inceleyen icra mahkemesi, hangi durumlarda sadece «*itirazın kaldırılmasına* ve hangi durumlarda da «*itirazın kaldırılmasına ve kiralananın tahliyesine*» karar verileceği konusunda ilgili olarak;

«İcra mahkemesince 'itirazın kaldırılmasına' karar verilmeden, tahliyeye karar verilemeyeceğini»³⁹⁴

«Alacaklı kiralayanın borçlunun itirazı üzerin icra mahkemesinde 'tahliye' istemeden yalnız 'itirazın kaldırılması'm isteyebileceğini, icra mahkemesinin itirazın kaldırılmasına ilişkin kararından sonra alacaklı kiralayanın buna dayanarak, kararın kesinleşmesinden itibaren, borçlu kiracı hakkında '6 ay içinde' tahliye davası açabileceğini»³⁹⁵

«Alacaklı-kiralayanın, borçlu-kiracının itirazı üzerine, icra mahkemesinden 'tahliye' istemeden, yalnız genel mahkemedeki 'itirazın iptalini' isteyebileceğini, bu mahkemedeki alacağı 'itirazın iptaline' ilişkin kararın kesinleşmesinden itibaren, icra mahkemesinden, borçlu-kiracının tahliyesini isteyebileceğini»³⁹⁶

«Alacaklı-kiralayanın, borçlu-kiracının ödeme emrine karşı yaptığı kısmi itiraz dilekçesinde kabul ettiği kısım için -ayrıca 'itirazın kaldırılması' isteminde bulunmadan doğrudan doğruya icra mahkemesinden 'tahliye'ye karar verilmesini isteyebileceğini»³⁹⁷

«'İtirazın kaldırılması' sağlanmadan 'tahliye'ye karar verilemeyeceğinden, tahliye davasından ayrı olarak açılan 'itirazın kaldırılması' davasının sonucunun beklenmesi gerekeceğini»³⁹⁸

«Alacaklı-kiralayanın, borçlu kiracının ödeme emrine yönelik itirazının kendisine tebliğinden itibaren altı ay içinde 'itirazın kaldırılması'm istemesi gerekeceğini»³⁹⁹

«Kira parası muaccel hale gelmeden icra takibinde bulunmuş olması halinde, kiracı temerrüde düşmüş olmayacağından, 'itirazın kaldırılması talebinin reddine' karar verilmesi gerekeceğini»⁴⁰⁰

«'İtirazın kaldırılması' istenilmeden icra mahkemesince 'itirazın kaldırılmasına' karar verilemeyeceğini»⁴⁰¹

«Alacaklı-kiralayan tarafından, 'itirazın kaldırılması ve tahliye' istenmiş olmasına rağmen, mah-

387 Bkz: 12. HD. 14.10.1982 T. 6888/7261

388 Bkz: 12. HD. 5.7.1982 T. 5921/5997

389 Bkz: 12. HD. 22.10.1981 T. 6174/7560

390 Bkz: 12. HD. 9.7.1981 T. 4872/6472

391 Bkz: 12. HD. 6.3.1981 T. 9631/2232

392 Bkz: 12. HD. 15.11.1980 T. 8195/8158

393 Bkz: 12. HD. 3.12.1985 T. 4850/10387

394 Bkz: 6. HD. 6.7.2006 T. 5613/7918; 12. HD. 30.10.1996

395 Bkz: 6. HD. 11.5.2006 T. 2871/5225

396 Bkz: 6. HD. 11.5.2006 T. 2875/5226

397 Bkz: 6. HD. 4.5.2006 T. 2574/4834

398 Bkz: 6. HD. 10.4.2006 T. 1496/3693

399 Bkz: 6. HD. 7.3.2006 T. 1431/2175

400 Bkz: 6. HD. 23.1.2006 T. 10160/51

401 Bkz: 6. HD. 1.12.2005 T. 11200/11041; 12. HD. 30.10.1997

T. 11249/11832

kemece temerrüt olgusunun gerçekleştiği' kabul edilerek, 'itirazın kaldırılmasına, takibin devamına' karar verilmiş olmasının -ayrıca tahliyeye de ilişkin hüküm kurulmamış olması nedeniyle- hatalı olduğunu»⁴⁰²

«'Takip talebi'nde 'tahliye' istenmemiş olması halinde, icra mahkemesinden alacaklı 'itirazın kaldırılmasını ve tahliye'yi istemiş olsa bile, tahliyeye karar verilemeyeceğini, sadece 'itirazın kaldırılması' isteminin incelenmesi ile yetinileceğim»⁴⁰³

«İcra mahkemesinden 'itirazın kaldırılması' istenmeden 'tahliye' istenemeyeceğini»⁴⁰⁴

«Borçlu-kiracıya '7 örnek ödeme emri' gönderilen durumlarda, icra mahkemesince 'tahliye' kararı verilemeyeceğini»⁴⁰⁵

«'İtirazın kaldırılması' ve 'tahliye' taleplerinin birlikte yapılmasının zorunlu bulunmadığını, 'tahliye' istenilmeden de 'itirazın kaldırılmasının istenebileceğini»⁴⁰⁶

«Kira sözleşmesini vekil sıfatıyla imzalamış olan kişinin, kendi adına icra mahkemesinden 'itirazın kaldırılmasını' isteyemeyeceğini»⁴⁰⁷

«'İtirazın kaldırılması' isteminde bulunmuş olan kiralayanın bu istemi hakkında olumlu/olumsuz bir karar verilmeden sadece 'tahliye isteminin reddine' karar verilmiş olmasının isabetsiz olacağını»⁴⁰⁸

«Alacaklının sadece 'itirazın kaldırılmasını' istemiş olması halinde, icra mahkemesince talep aşılı olarak 'itirazın kaldırılmasına ve taşınmazın tahliyesine' karar verilemeyeceğini»⁴⁰⁹

«İcra mahkemesince infazda tereddüt yapacak şekilde 'ne miktar hakkında itirazın kaldırıldığı' belirtilmeden 'itirazın kaldırılmasına' karar

verilemeyeceğini»⁴¹⁰

«İcra mahkemesine 'itirazın kaldırılması' ve 'tahliye kararı verilmesi' için ayrı ayrı başvurulabileceğini»⁴¹¹

«İcra mahkemesinden 'itirazın kaldırılmasına'nın istenebilmesi için 30 günlük ödeme süresinin geçmesini beklemeye gerek bulunmadığını»⁴¹²

«İcra mahkemesinden 'itirazın kaldırılmasına'nın istenmiş olması halinde, icra mahkemesince 'itirazın iptâline' karar verilemeyeceğini»⁴¹³

«Alacaklının, tevdi yerine yatırılan parayı almamış ve tevdi yeri kararının mahkemece kaldırılmış olması halinde, 'tahliye kararı' verilemeyeceğini sadece 'itirazın kaldırılmasına' karar verilmekle yetinilmesi gerekeceğini»⁴¹⁴

«İtirazında 'kira akdini inkâr eden kiracının, sulh hukuk mahkemesine başvurup 'tevdi mahalli kararı' alması halinde, alacaklının istemi üzerine icra mahkemesince 'itirazın kaldırılmasına' karar verilmesi gerekeceğini»⁴¹⁵

«İcra dairesine başvurarak 'kiracı olmadığını' bildiren ancak kiralayana daha önce gönderdiği ihtarnamede 'kiracılık sıfatını kabul eden' borçlunun itirazının kaldırılmasının, kiralayan tarafından istenebileceğini»⁴¹⁶

«Alacaklı,takibin itirazla duran kısmı hakkında 'itirazın kaldırılmasını istemedikçe, icra mahkemesince sadece -kabul edildiği halde ödenmemiş olan- kira borcundan dolayı temerrüt nedeniyle tahliye kararı verilebileceğini, itiraz edilen borç hakkında 'itirazın kaldırılmasına' karar verilemeyeceğini»⁴¹⁷

«Hem 'kira borcu olmadığını' ve hem de 'istirdat konusunda dava hakkı sakla kalmak üzere ihtar süresi içinde borcu ödeyeceğini' bildiren kiracının

402 Bkz: 12. HD. 17.1.2003 T. 27275/312

403 Bkz: 12. HD. 21.6.2001 T. 10038/11135

404 Bkz: 12. HD. 9.4.1997 T. 4019/4324

405 Bkz: 12. HD. 11.12.1996 T. 15227/15609; 10.10.1996 T. 1688/12145

406 Bkz: 12. HD. 25.1.1996 T. 505/814

407 Bkz: 12. HD. 4.10.1995 T. 12058/12803

408 Bkz: 12. HD. 4.4.1995 T. 4556/4892; 10.10.1994 T. 11623/12015

409 Bkz: 12. HD. 13.10.1994 T. 11842/12193; 30.12.1992 T. 10463/17582

410 Bkz: 12. HD. 24.6.1994 T. 7940/8586

411 Bkz: 12. HD. 4.2.1993 T. 11795/1866

412 Bkz: 12. HD. 5.10.1992 T. 10335/14840; 21.1.1981 T. 8570/428

413 Bkz: 12. HD. 11.2.1991 T. 9601/1520; 12.5.1987 T. 10137/6394

414 Bkz: 12. HD. 14.4.1986 T. 10279/4312

415 Bkz: 12. HD. 4.6.1985 T. 15559/5549

416 Bkz: 12. HD. 29.5.1985 T. 15347/5338

417 Bkz: 12. HD. 4.4.1984 T. 2753/4094

itirazının kaldırılmasına gerek bulunmadığını»⁴¹⁸

«Borçlu-kiracımın, hem takibe 'itiraz' etmesi ve hem de takip konusu kira borcunu 'icra dosyası'na yatırması halinde alacaklının 'itirazın kaldırılmasını icra mahkemesinden talep edip bu konuda olumlu karar almadıkça icra dosyasındaki parayı tahsil edemeyeceğini»⁴¹⁹ belirtmiştir.

X- «Takip talebi»nde **'tahliye'** isteminin yer alması halinde, alacaklı-kiralayan, mahkemeden **«tahliye»** isteminde bulunamaz ve mahkemece **«tahliye kararı»** verilemez.⁴²⁰

Alacaklı-kiralayan tarafından, takip talebinde **«tahliye»** de istenmiş olmasına rağmen, borçlu-kiracıya **«örnek 7 ödeme emri»** gönderilmişse, icra mahkemesince yine **«tahliye kararı»** verilemez..⁴²¹

Taraflar arasında kira ilişkisi bulunması ve mahkemece **'işgal tazminatı'nın** hüküm altına alınmış olması halinde, icra mahkemesince 'kiralananın tahliyesine' karar verilemez..⁴²²

Tahliye isteğine ait icra mahkemesindeki duruşmada kiralayanın, kiracının -iki ay sonraki- tahliye istemini kabul etmesi halinde icra mahkemesinin **«tahliyenin tarihinde infaz edilmesine»** şeklinde karar vermesi gerekir..⁴²³

XI- İcra mahkemesince, «itirazın kaldırılması» isteminin **«esasa ilişkin nedenlerle»** kabulü halinde borçlu, aynı nedenlerle reddi halinde ise alacaklı -diğer tarafın talebi üzerine- **«yüzde kırktan aşağı olmamak üzere»** inkar tazminatına mahkum edilir (İİK. mad. 269d; 68/son).

Yüksek mahkeme, bu konuyla ilgili olarak;

«13 örnek ihtarlı ödeme emrine yaptığı itirazında, kısmen ya da tamamen haksız çıkan borçlu (kiracı) aleyhine, alacaklı (kiralayan) lehine, dava dilekçesinde veya duruşma sona erinceye kadar- talepte bulunmuş olması halinde, icra mahkemesince kaldırılan (haksız bulunan) itiraz miktarı üzerinden,

%40 tazminata hükmedilmesi gerekeceğini»⁴²⁴

«13 örnek ödeme emrine' yaptığı itirazında -kısmen ya da tamamen- haklı çıkan borçlu (kiracı) yararına, -cevap dilekçesinde veya duruşma sona erinceye kadar- talepte bulunmuş olması halinde, icra mahkemesince **'itirazın kaldırılması talebinin reddi'** halinde **(itirazının kabul edileti miktarı üzerinden) %40 tazminata hükmedilmesi gerekeceğini»**⁴²⁵

«Mahkemece, yargılama sonucunda haklı bulunan kiracı ya da kiralayan lehine inkar tazminatına hükmedilebilmesi için karşı tarafın kötüniyetli olduğunun da kanıtlanması gerekmediğini»⁴²⁶

«Alacaklının 'tahliye' isteminin reddedilmesi halinde, alacaklı aleyhine %40 tazminata hükmedilemeyeceğini»⁴²⁷

«İcra mahkemesince, 'itirazın kaldırılması isteminin kabul ya da reddi' halinde, talep olmadan, doğrudan doğruya %40 tazminata hükmedilemeyeceğini»⁴²⁸ belirtmiştir.

XII- **«itirazın kaldırılması»** ve **«tahliye»** istemiyle alacaklı-kiralayanın başvurabileceği (yetkili) icra mahkemesi; borçlu-kiracıya «örnek: 13 ihtarlı ödeme emri» göndermiş olan icra dairesinin bağlı olduğu icra mahkemesidir.

Yüksek mahkeme;

«Borçlu-kiracımın süresi içinde icra takibinin yetkisine itiraz etmemiş olması halinde, icra dairesinin yetkisinin kesinleşeceğini ve alacaklı-kiralayanın bu icra dairesinin bağlı olduğu icra mahkemesine başvurarak, 'itirazın kaldırılması ve tahliye' isteminde bulunabileceğini»⁴²⁹

«Tahliye istemli icra takibinin başlatıldığı icra dairesinin bağlı bulunduğu icra mahkemesinden taşınmazın tahliyesinin istenebileceğini, buradaki yetki kurallarının kamu düzenine ilişkin ve

418 Bkz: 12. HD. 26.3.1984 T. 974/3555

419 Bkz: 12. HD. 7.10.1980 T. 4705/7117

420 Bkz: 6. HD. 29.3.2007 T. 1702/3462; 23.3.2006 T. 356/2905; 12. HD. 11.4.2002 T. 6213/7614

421 Bkz: 12. HD. 19.10.1981 T. 6706/7581

422 Bkz: 6. HD. 15.6.2006 T. 4725/6887

423 Bkz: 12. HD. 2.2.1984 T. 11325/1015

424 Bkz: 6. HD. 20.2.2007 T. 70/1559; 12.10.2004 T. 7779/6861; 18.3.2003 T. 3180/5690

425 Bkz: 6. HD. 11.5.2006 T. 2365/5134; 12. HD. 27.2.2003 T. 1371/3597; 11.11.1996 T. 13841/14076

426 Bkz: 6. HD. 4.4.2006 T. 1159/3474

427 Bkz: 12. HD. 15.11.1995 T. 16084/16072 (İleride; İçt. No: 24/d)

428 Bkz: 12. HD. 23.3.1995 T. 4033/4156 (İleride; İçt. No: 24/e)

429 Bkz: 6. HD. 10.4.2007 T. 2159/4109; 27.4.2006 T. 1231/4579

re'sen gözönüne alınması gereken kesin yetki kuralı olduğunu»⁴³⁰

«Alacaklı-kiralayanın, örnek: 13 ihtarlı Ödeme emrini gönderen icra dairesinin bağlı olduğu icra mahkemesinden 'tahliye kararı' verilmesini isteyebileceğini; başvuru icra mahkemesinin yetkili olup olmadığını kendiliğinden araştırması gerekeceğini»⁴³¹ belirtmiştir.

XIII- İcra mahkemesinden «**tahliye kararı**» almış olan alacaklı-kiralayan bu ilamı ne zamana kadar infaz ettirmek zorundadır? Alacaklı-kiralayan aldığı tahliye ilamını hemen infaz ettirmez, kiracı kiralananda oturmaya devam ederse, kira akdi yenilenmiş sayılır mı?

Yüksek mahkeme;

«İcra mahkemesinden taşınmazın tahliyesine dair karar almış olan alacaklının yaklaşık iki yıl takip dosyasını takipsiz bıraktıktan sonra taşınmazın tahliyesini isteyemeyeceğini (Bu durumda akdin yenilenmiş sayılacağı),»⁴³²

«Tahliye ilamının, bir yıllık kira dönemi içinde infazının istenmesinin gerekeceğini, bu sürenin aşılması halinde kira akdinin yenilenmiş sayılacağı»⁴³³

«Arsa niteliğindeki bir taşınmaza ilişkin kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünde yer alan 'kiracının, kira süresi sonunda kiralanana boşaltmaya ve teslimine zorunlu olduğu' şeklindeki hüküm nedeniyle, tarafların susması ile kira sözleşmesinin zımnen yenilenmiş olmayacağını»⁴³⁴ belirtmiştir.

XIV- a) İcra mahkemesinin «**itirazın kaldırılmasına**» (ve «**taşınmazın tahliyesine**») ilişkin kararı temyiz edilebilir (İİK. mad. 363/3). Ancak, bu temyiz takibi durdurmaz⁴³⁵ Borçlu-kiracı; İİK. mad. 36'ya göre «üç aylık kira tutarını»⁴³⁶ teminat olarak yatırarak, icra dairesinden «icra mahkemesinin 'itirazın kaldırılması ve tahliye kararı'nın sadece tahliyeye ilişkin bölümü için» **önel (süre)** ve Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nden

de **icranın geri bırakılması (tehiri icra) kararı** isteyebilir (İİK. mad. 269c/III, son cümle).

«Tahliye kararı» hakkında, kiracı -üç aylık kira parasını icra dairesine teminat olarak yatırarak-Yargıtay'dan «yürütmenin durdurulması» (tehiri icra) kararı verilmesini talep edince, **eğer «tahliye kararı» icra mahkemesi tarafından verilmişse**, bu talebi inceleyen **12. Hukuk Dairesi** -«satış dışı yollarla icra veznesine girmiş olan paranın **tahliyeye hasren'** alacaklıya ödenmesine (İİK. mad. 364/III hükmünün) icra mahkemesi kararının temyizinin engel teşkil etmeyeceğini» belirten^{437 438} 21.2.1968 T. 23/5 sayılı İçt. Bir. K. gereğince- sadece '**tahliyeye hasren'** tehiri icra kararı vermekte olduğundan,⁴³⁹ bu durumda kiracının icra dairesine teminat olarak yatırdığı -üç aylık- 'kira parası' alacaklı- kiralayana ödenmekte ve sadece 'tahliye' için kararın Yargıtay 12. Hukuk Dairesince onaylanması beklenmekte, buna karşın «**tahliye kararı» sulh hukuk mahkemesi tarafından verilmişse**, tehiri icra istemini inceleyen Yargıtay 6. Hukuk Dairesi mutlak olarak -hem '**kira parasının kiralayana ödenmesini**' ve hem de «**tahliyeyi**» kapsar biçimde- tehiri icra kararı verdiğinden,⁴⁴⁰ bu durumda, alacaklı-kiralayan hem icra dairesine teminat olarak yatırılmış olan kira paralarını alabilmek ve hem de fiilen tahliyeyi yaptırabilmek için, tahliye kararının

437 UYAR, T. İcra Hukukunda Yetki-Görev ve Yargılama Usulü, 2. Bası, s:760

438 Bu İçt. Bir. Kararının eleştirisi için Bkz: KURU, B. age. C:1, s:54, dipn. 48 - KURU, B. İcra Hukuku, s:17, dipn. 37 - POSTACIOĞLU, İ. İcra Hukuku Esasları, s:212 vd.

439 Uygulamada, Yargıtay 12. Hukuk Dairesi bu konuda şu şekilde basılı bir tehiri icra kararını -yerel icra mahkemesine- göndermektedir.

«Alacaklı ... ile borçlu'a müteallik olmak üzere (...) icra mahkemesinden verilip temyizden tetkiki istenen .../200.. tarih ve/..... sayılı kararın temyiz tetkikatından önce icrasının tehirine karar verilmesini isteyen borçlu vekili tarafından talep edilip Müdürlüğünün .../.../200.. T. ve/..... sayılı mehil vesikasından da öngörülen şartın yerine getirilmiş olduğu anlaşılmalıdır;

Temyiz olunan kararın temyiz tetkikatının neticesine kadar ve tahliyeye hasren icranın tehirine, lira harcın dilekçe verenden alınmasına .../.../2009 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.»

440 Uygulamada, Yargıtay 6. Hukuk Dairesi bu konuda şu şekilde basılı bir tehiri icra kararını -yerel sulh hukuk mahkemesine-göndermektedir:

«Yukarıda tarih ve numarası yazılı ilamın temyiz incelemesi ve ilk önce yürütmenin durdurulmasına karar verilmesi borçlu..... tarafından istenilmekle, adı geçene ilam hükmünün temyiz incelemesi sonuna kadar, yürütmenin durdurulmasına ve aşağıda yazılı harem istekte bulunandan alınmasına .../.../2009 tarihinde oybirliği ile karar verildi.

430 Bkz : 12. HD. 2.2.1998 T. 14747/591

431 Bkz: 12. HD. 26.11.1996 T. 14436/14817; 9.10.1991 T. 7652/10296

432 Bkz: 12. HD. 30.3.2006 T. 3071/6597

433 Bkz: 12. HD. 13.11.2005 T. 18433/21054

434 Bkz: 12. HD. 23.9.2003 T. 14257/18282

435 Bkz: İçt. Bir. K. 23.2.1938 T. 7/11

436 Bkz: 4.12.1957 T. 10/25 sayılı İçt. Bir. Kararının -2. paragrafındaki- gerekçe

6. Hukuk Dairesince onaylanmasını beklemek durumunda kalmaktadır.⁴⁴¹

Bu konuyla ilgili olarak ayrıca şu hususu da belirtelim ki; tahliyeyle ilişkin ilk ilamın infazının, tehiri icra kararı getirilerek önlenmesinden sonra, ilamın Yargıtayca bozulması üzerine yeniden «tahliye kararı» verilmesi halinde, bu ilamın infazının durdurulması için, yeinden «tehiri icra kararı» getirilmesi gerekir.⁴⁴²

Yüksek mahkeme,

«İcra mahkemesince, ‘tahliye kararı’ verilen hal-lerde hükmü temyiz eden borçlu-kiracının İİK’nun 36. maddesinden faydalanarak Yargıtaydan tehiri icra kararı getirmek için icra dairesinden süre isteyebileceğini, buna **karşın icra mahkemesince sadece ‘itirazın kaldırılması’na karar verilen hal-lerde bu imkâna sahip olmadığına»⁴⁴³**

«İcra mahkemesinin, İİK. 36’ya göre tahliyeyle ilişkin takibi durduramayacağını, icra müdürünün ‘tehiri icra kararı’ getirmesi için kiracıya süre verebileceğini»⁴⁴⁴

«Borçlunun, tahliye ilamının infazı için mahalline gidildiğinde de İİK. 36’ya göre mehil isteyebileceğini»⁴⁴⁵ belirtmiştir.

«Tahliye kararı»nın uygulanması için, kesinleşmesi gerekmez. Sadece, tahliye için, kararın borçluya tefhim ya da tebliğinden itibaren **on gün** beklenmesi gerekir (İİK. 269/c/son)⁴⁴⁶ Bu süre geçtikten sonra, borçlu-kiracı, kiralanan icra dairesi tarafından zorla çıkarılır. Bu işlem için, borçlu-kiracıya, ayrıca icra dairesince herhangi bir **«icra emri»** ya da **«tahliye emri»** tebliğine gerek yoktur.⁴⁴⁷

Borçlu-kiracı, «icranın geri bırakılması»na ilişkin -Yargıtay’dan- bir karar almamış ve kiralanan zorla çıkarılmışsa, tahliye kararının Yargıtay’ca bozulması üzerine, İİK. mad. 40 hükmüne göre⁴⁴⁸ icra

eski haline iade edilir. Ancak, tahliyeden sonra, kiralanan, kiralayan tarafından iyi niyetli bir 3. kişiye kira verilmişse, bozmadan sonra artık icranın iadesi mümkün olmaz (İİK. mad. 40/TII, 366/VI).

İcra mahkemesinin vermiş olduğu «itirazın kaldırılması ve tahliye» kararı maddi anlamda «kesin hüküm» (HUMK. mad. 237) teşkil etmez. Bu karardan sonra, borçlu-kiracı tarafından ‘olumsuz tesbit davası’ açılabilir (İİK. mad. 237).

b) İcra mahkemesinin «itirazın kaldırılması ve tahliye isteminin reddime ilişkin kararı da temyiz edilebilir (İİK. mad. 363/3).

Bu karar maddi anlamda «kesin hüküm» (HUMK. mad. 237) teşkil etmez. Bu nedenle, icra mahkemesi tarafından talebi reddedilen (haksız bulunan) alacaklı-kiralayan genel mahkemede «alacak ve tahliye davası» açabilir. Alacaklı-kiralayan tarafından böyle bir dava açılması halinde, «icra mahkemesince hükmedilmiş olan asgari yüzde kırk tazminatın (ve varsa para cezasının) tahsili, bu dava sonuna kadar ertelenir ve alacaklı-kiralayanın bu davayı kazanması halinde aleyhine hükmedilmiş olan tazminat ve para cezası kalkar» (İİK. mad. 269c/II, 68/V, c:2).

XV- İcra mahkemesince verilen «itirazın kaldırılması ve tahliye» ya da «itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin reddi» kararma karşı Yargıtay’ca verilen onama ya da bozma kararı’na karşı **karar düzeltme** yoluna başvurulabilir (İİK. mad. 366/III).

Borçlu-kiracının, Yargıtay’ın onama kararma karşı «karar düzeltme» yoluna başvurmuş olması, icra mahkemesinin «itirazın kaldırılması ve tahliye kararı»nın icrasını durdurmaz.

Borçlu-kiracı, alacaklı-kiralayanın talebi üzerine taşınmazdan zorla çıkarıldıktan sonra, Yargıtay kiracının «karar düzeltme» talebini kabul ederek icra mahkemesinin «tahliye kararı»m bozmuş, icra mahkemesi de bu karara uyarak «tahliye talebinin reddine» karar vermişse, «icranın eski hale iade edilmesi» gerekir (İİK. mad. 40/11; 366/V). Yani, icra dairesinin, taşınmazı tekrar borçlu-kiracıya teslim etmesi gerekir. Ancak, bunun gerçekleşebilmesi için, «kiralananın bu arada iyi niyetli bir 3. kişiye kiraya verilmemiş olması» gerekir (İİK. mad. 40/111, 366/V).

441 Bkz: UYAR.T. İİK.Şerhi,C:2,s:3286

442 Bkz: 12. HD. 15.5.1997 T. 5380/15708

443 Bkz: 12. HD. 14.2.2005 T. 26266/2670

444 Bkz: 12. HD. 28.11.1991 T. 4618/12461

445 Bkz: 12. HD. 2.11.1981 T. 6244/7933

446 Bu hükmün eleştirisi için Bkz: BERKİN, N. İflâs Hukuku, s:477, dipn. 18

447 Bkz: İqt. Bir. K. 4.12.1957 T. 10/25

448 Ayrıntılı bilgi için Bkz: UYAR, T. Takip Konusu İlamın Yargıtayca Bozulması Üzerine İcra Dairesince Yapılacak İşlem (İcranın Durdurulması -İcranın İadesi) «ABD. 1981/1; sh:33 vd.» İcra Hukukunda İlamlı Takipler, 2. Bası, s:525