

# İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliye(\*)

## Eviction Due to Two Justified Warnings

Özcan GÜNERGÖK(\*\*)

### Öz:

Türk Borçlar Kanunu kira bedelini düzenli ödemeyen kiracılara karşı kiraya vereni korumak için iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açma hakkı vermiştir. İlk olarak 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun m.7/e hükmü ile getirilen bu tahliye sebebi kiracıyı koruma amacından hareketle yargı tarafından oldukça sıkı koşullara bağlanarak uygulanmıştır. Kiracı tarafından ödemenin ihtarın ulaşmasından sonra yapılmış olması durumunda ihtarın haklı görülebileceği, ihtarın tebliğinden önce ödeme yapılması durumunda ise haklı ihtar koşulunun oluşmayacağı yönündeki uygulama tartışılmıştır. Özellikle teknolojik gelişmeler karşısında elektronik tebligat yolunun açılmış olması da konuyu güncel tutmakta ve yeniden tartışılmaya değer kılmaktadır. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinin iki haklı ihtar kapsamında olup olmadığı da bu bağlamda tartışılması gereken diğer bir husustur.

Yargı yükünün azaltılması kapsamında tahliye davalarının zorunlu arabuluculuğa tabi tutulması da konuyu tartışmaya değer kılmaktadır. Tahliye davalarının açılabilmesi için sürenin başlangıcı ve sonu yasal olarak bellidir. Kira süresi ya da kira dönemi bitmeden açılan dava vaktinden önce açıldığı için reddedilir. Yargı yükünü azaltmak, uyuşmazlıkları bir an önce sonuçlandırmak için getirilen arabuluculuk açısından da bu durumun geçerli olup olmadığı tartışılmalıdır. İki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açma koşullarının oluştuğu ve fakat sürenin beklendiği hallerde kiraya veren arabulucuya başvurmak için dava açma süresini beklemeli midir yoksa iki haklı ihtarın gerçekleşmiş olması yeterli görülebilecek midir? Bu konuda ilk Bölge Adliye Mahkemesi kararı verilmiş olup çalışmada buna da yer verilerek değerlendirme yapılmıştır.

Bu çalışmada yukarıda belirtilen konular tartışılmış, öğreti ve uygulamadaki durum aktarılmış, yeni bir durum olan elektronik tebligat bağlamında da değerlendirme yapılmış ve varılan sonuçlar aktarılmıştır.

### Anahtar Kelimeler:

İki Haklı İhtar, Tahliye Davası, Arabulucu, Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi, Elektronik Tebligat.

---

(\*) Araştırma Makalesi / *Research Article*  
Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih: 31.01.2025  
Yayınlanmasının Kabul Edildiği Tarih: 10.02.2025  
DOI: <https://doi.org/10.58733/imhfd.1630678>

Bu makaleye atf için: GÜNERGÖK, Özcan, “İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliye”, **İMİHFD**, C. 10, S. 1, 2025, s. 277-304

(\*\*) *Prof. Dr.*, İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul - Türkiye  
E-posta: ozcan.gunergok@medeniyet.edu.tr  
Orcid: <https://orcid.org/0000-0004-2604-3765>

**Abstract:**

The Turkish Code of Obligations grants landlords the right to file an eviction lawsuit based on two justified warnings as a means of protecting landlords against tenants who fail to pay rent regularly. Initially introduced through Article 7/e of the now-repealed Law No. 6570 on Real Estate Leases, this eviction ground has been applied by the judiciary under stringent conditions, emphasizing tenant protection. There has been debate over whether a warning can be deemed justified if payment is made by the tenant after the warning has been received, while payment made before the warning is delivered nullifies the justification for the warning. The advent of electronic notification methods due to technological advancements has kept the issue current and worthy of renewed discussion. Another debate is whether indefinite-term lease agreements fall within the scope of the two justified warnings.

The mandatory mediation of eviction lawsuits to reduce the judicial workload adds another layer to this discussion. The legal start and end dates for filing eviction lawsuits are clear. Lawsuits filed before the expiration of the lease term or rental period are dismissed as premature. It is worth examining whether this condition applies to mediation, which aims to resolve disputes promptly and reduce judicial burden. In cases where the conditions for filing an eviction lawsuit based on two justified warnings are met but the statutory waiting period applies, should the landlord wait for the expiration of the period to approach a mediator, or is the occurrence of two justified warnings sufficient? The first appellate court ruling on this matter has been issued, and this study includes an evaluation of it.

This study discusses the topics outlined above, examines the state of doctrine and practice, evaluates the situation in the context of electronic notification as a new development, and presents the conclusions reached.

**Keywords:**

Two Justified Warnings, Eviction Lawsuit, Mediator, Indefinite-Term Lease Agreement, Electronic Notification.

**GİRİŞ**

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelini ödemediği için iki kez haklı ihtar muhatap olan kiracının tahliye edilmesi imkânı TBK m.352, 2, f.2 hükmünde düzenlenmiştir. Yargıtay bu imkânın belirsiz süreli kira sözleşmelerinde uygulanamayacağı ve ihtarın haklılığı için ödemenin ihtarın tebliğinden sonra yapılmış olması gerektiği görüşünü istikrarlı biçimde sürdürmektedir. Elektronik tebliğin yaygınlaştığı olgusu da dikkate alındığında özellikle tebliğ konusunun tartışılmasını zorunlu kılmaktadır.

Bu çalışmada iki haklı ihtar sebebiyle tahliye bütünsel olarak ele alınacak, sorun ortaya konulup tartışılacak ve varılan sonuçlar aktarılacaktır.

**I. İKİ HAKLI İHTAR SEBEBİYLE TAHLİYENİN KOŞULLARI****A. Genel Olarak**

Kiracının iki haklı ihtar sebebiyle tahliyesi TBK m.352, f.2 hükmünde düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre, “*Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleş-*

*leşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarında bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir”.*

Buna göre kiracının tahliyesinin istenebilmesi için kira bedelini ödemediği için iki kere ihtar edilmiş olması, ihtarların haklı olması, ihtarların belirli bir zaman aralığındaki gecikmelere ilişkin olması, tahliye davasının belirli bir süre içinde açılmış olması gereklidir.

## B. Koşullar

### 1. Kira Süresi ve İhtarın Gerçekleşeceği Zaman Aralığı

#### a. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde

Öncelikle belirtmek gerekir ki, ihtarların ilgili süreler içinde gerçekleşip gerçekleşmediğinin tespiti kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin bilinmesine bağlıdır. Yargıtay başlangıç tarihinin ispatının davacı üzerinde olduğunu haklı olarak belirtmektedir<sup>1</sup>. Ancak davacı kiraya verenin başlangıç tarihini ispat edemediği ve sözleşmenin süreli olduğunun inkâr edilmediği sözleşmelerde bu olgu tahkiye hakkının kaybedilmesi anlamına gelmemelidir. Kanaatimce hiç olmazsa ilk kira bedelinin ödendiği tarih başlangıç tarihi olarak esas alınmalıdır.

Kanun koyucu iki haklı ihtar sebebiyle tahliyeye ilişkin olarak kira sözleşmelerinin süresi bakımından asgari ya da azami bir süre öngörmemiştir. Kira sözleşmesi bir yıldan kısa süreli olabileceği gibi, daha uzun da olabilir.

Kira sözleşmesi bir yıldan kısa ise iki haklı ihtar bu süre içinde gerçekleşmelidir. Kira süresi bir yıl ise iki haklı ihtar bu bir yıllık sürede gerçekleşmelidir. Kira sözleşmesinin bir yıldan fazla süreli olması durumunda iki haklı ihtar bir kira yılı veya bir kira yılını aşan sürede yapılmış olmalıdır. Örneğin

<sup>1</sup> “(...) Önceki bozma ilamında dava süresi ve haklı ihtarın aynı dönemde gerçekleşip gerçekleşmediğinin tespiti yönünden kira sözleşmesinin başlangıç tarihi ve süresinin belirlenmesi zorunlu olduğu belirtilmesine rağmen mahkemece bu hususta hiçbir araştırma yapılmadığı görülmektedir. Başlangıç tarihini ispat yükü davacıya aittir. Mahkemece kira sözleşmesinin başlangıç tarihi ve süresini ispatlamak üzere davacıya imkân tanınarak iki haklı ihtar nedeniyle tahliye koşullarının gerçekleşip gerçekleşmediği üzerinde durularak sonucuna göre tahliye talebi hakkında karar verilmesi gerekirken eksik araştırmayla yazılı şekilde tahliyeye karar verilmesi doğru değildir. (...)” Yar. 6. HD., E. 2015/1441 K. 2015/2014, 02.03.2015 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 09.11.2024.

01.01.2025 başlangıç tarihli beş buçuk yıllık kira sözleşmesinde 01.01.2025-31.12.2025, 01.01.2026-31.12.2026, 01.01.2027-31.12.2027, 01.01.2028-31.12.2028, 01.01.2029-31.12.2029, 01.01.2030-30.06.2030 şeklinde birer yıllık süreler ve akabinde yılı aşan süre esas alınacak, ihtarların her bir dönemin içinde gerçekleşmiş olması aranacaktır.

Kira sözleşmesinin süresi ihtarların tahliye hakkı verip vermeyeceği noktasında önem arz eder. Bir kiracıya karşı birden fazla haklı ihtarda bulunulmuş olmasının kiraya verene tahliye hakkı verip vermeyeceği ihtarların belli zaman aralığında gerçekleşmiş olup olmadığına bağlıdır. İki haklı ihtarın kiraya verene tahliyeyi isteme hakkı sağlaması ihtarların belirli bir dönem içindeki kira bedellerine ilişkin olarak gerçekleşmiş olmasına bağlıdır.

Öğretide bir yazar bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesinde bir yılı aşan sürede de iki haklı ihtarın gerçekleşebileceğini kanun koyucunun kabul etmiş olmasını farklı yorumlamakta; bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde kira başlangıç tarihini esas alarak birer yıllık dönemler içinde iki haklı ihtarın gerçekleşebileceği yönündeki Yargıtay uygulamasını kabul etmediğini, bunun kiracının oldukça aleyhine ağır bir hüküm olduğunu belirtmekte, bir yılı aşan süreden sonra gerçekleşen ihtarlar arasındaki zaman aralığının belirleyici olacağını savunmaktadır<sup>2</sup>. Yazar örnek olarak beş yıllık bir kira sözleşmesinde ilk ihtarın ilk kira yılının ikinci ayı kira bedeli için, ikinci ihtarın dördüncü kira yılının ilk ayına ait kira bedeli için yapılmış olması durumunda tahliye isteminin hakkın kötüye kullanılması sayılmasının uygun olacağını belirtmektedir<sup>3</sup>.

Kira süresi bir yıldan az ise ihtarlar bu süre içinde gerçekleşmelidir<sup>4</sup>. Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesinde ise her bir kira yılı iki haklı ihtar için bağımsız dönemlerdir. İhtarlar ilgili dönem içinde gerçekleşmediği takdirde ihtarlar art arda olsa dahi tahliye istenemez. Örneğimizde 2024 yılı Aralık ayında ve 2025 yılı Ocak ayında iki haklı ihtar gerçekleşmiş olsa da aslında sadece birer haklı ihtar vardır. 2024 kira yılında bir haklı ihtar gerçekleşmiştir. 2025 kira yılında da bir haklı ihtar bulunmaktadır. 2025 kira yılı içinde bir başka haklı ihtar gerçekleştiği takdirde tahliye istenebilecektir.

<sup>2</sup> GÜMÜŞ, Alper, *Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011, s. 340.

<sup>3</sup> GÜMÜŞ, s. 341.

<sup>4</sup> Türk Borçlar Kanunu m.339 hükmü gereği niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay veya daha kısa süreyle kiralanmalarında konut ve çatılı işyeri kiralaları hakkındaki hükümler uygulanmayacağından bir yıldan kısa süreli sözleşmenin altı aydan uzun olması gerekir.

Bir kira yılını aşan dönemde de iki haklı ihtar gerçekleştiğinde kiraya veren tahliye isteyebilecektir. Verilen örnekte beş yıl bittikten sonra gerçekleşen ihtarlardan dolayı tahliye istenebilmesi 01.01.2030-30.06.2030 tarihleri arasındaki sürede iki haklı ihtar gerçekleşmiş olmasına bağlıdır. Bu dönemde iki haklı ihtar gerçekleşmediği takdirde sözleşme 01.07.2030 tarihinden itibaren bir yıl için yenilenmiş olacaktır.

Bir kira dönemi içinde iki haklı ihtardan söz edilebilmesi için tüm kira bedelinin bir defada ödenmiyor olması gerekir. Kira bedelinin peşin ya da kira dönemi sonunda bir defada ödeneceğinin kararlaştırıldığı hallerde iki haklı ihtar teknik olarak mümkün değildir<sup>5</sup>. Ancak kira bedelinin bir ayı aşan dönemler halinde ödeneceğinin kabul edildiği hallerde iki haklı ihtar söz konusu olabilir. Kira bedelinin altışar aylık dönemlerde ödeneceğinin kararlaştırıldığı bir kira sözleşmesinde her iki altı aylık dönemde de haklı ihtara muhatap olan kiracının tahliyesi istenebilecektir. Kira bedelinin her ay değil de, birden fazla defada ödeneceğinin kararlaştırıldığı hallerde dönemlerin tüm yıla yayılan örneğin üçer aylık dönemler gibi sistematik olması da gerekmez. Yargıtay önüne gelen bir olayda yıllık kira bedeli ödemesinin peş peşe üç aya yayıldığı kira sözleşmesinde iki haklı ihtarın olabileceğini prensipte kabul etmiş ama somut olay özelinde iki haklı ihtarın gerçekleşmediğine hükmetmiştir<sup>6</sup>.

### ***b. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde İki Haklı İhtara Dayalı Tahliye İstenmesinin Mümkün Olup Olmadığı***

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde kira sözleşmesinin belirsiz süreli olması durumunda iki haklı ihtar sebebiyle tahliyenin söz konusu olamayacağı Yargıtay tarafından kabul edilmekte idi<sup>7</sup>. Yargıtay'ın bu görüşünü 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde de sürdürdüğü görülmektedir<sup>8</sup>. Öğretide çoğu yazarlar Yargıtay'ın bu görüşünü takip etmektedir<sup>9</sup>. Öğreti-

<sup>5</sup> Yar. 6. HD., E. 2011/3191, K. 2011/8464, 20.07.2011 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 26.12.2024.

<sup>6</sup> Yar. 6. HD., E. 2015/574, K. 2015/1611, 19.02.2015 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 01.01.2025.

<sup>7</sup> Yar. 6. HD., E. 2011/3191, K. 2011/8464, 20.07.2011 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 26.12.2024.

<sup>8</sup> Yar. 6. HD., E. 2013/17013, K. 2014/1444, 12.2.2014 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 28.12.2024; Yar. 6. HD., E. 2016/2745, K. 2016/2380, 24.03.2016 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 28.12.2024; Yar. 6. HD., E. 2014/5023, K. 2014/6562, 21.05.2014 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 28.12.2024.

<sup>9</sup> YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Birinci Cilt**, 11. Bs., Beta Yayıncılık, İstanbul, 2022, s. 778; GÜMÜŞ, s. 340; ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, K. Emre, **Borçlar hukuku Özel Borç İlişkileri**, 20. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2020, s. 390; AKYİĞİT, Ercan, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012, s. 254.

de azımlıkta kalan görüş belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de iki haklı ihtar ile tahliyenin mümkün olması gerektiği yönündedir<sup>10</sup>. Kanaatimizce TBK m.352, f.2 hükmünün sözünde belirli süreli kira sözleşmelerinden söz edilmiş olması belirsiz süreli sözleşmeler açısından iki haklı ihtar sebebiyle tahliyenin mümkün olmadığını kabul için tek başına yeterli bir gerekçe olamaz. Kanunun sözünün karşıt anlamından belirsiz süreli sözleşmeler bakımından konuyu olumsuz olarak çözdüğü söylenemez. Aksine hem bir yıldan kısa süreyi kabul eden hem de bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde bir yılını aşan süre içinde de iki haklı ihtarın gerçekleşeceği düzenlemesini getiren kanun sözleşmenin süresini belirleyici görmemiştir. Gerek belirli süreli gerek belirsiz süreli kira sözleşmesinde kiracının korunmaya değer konumu aynıdır. Salt süre yönünden farklı olan iki sözleşme arasında ayırımı haklı kılan bir neden yoktur. Belirsiz süreli sözleşmelerde kira başlangıcı bellidir ve her bir kira yılı içinde gerçekleşen iki haklı ihtar kiraya verene tahliye davası açma hakkı vermelidir. Aksinin kabulü aynı konumda olan kiracılar arasında ayırım yaparak kiraya verenin konumunu ağırlaştırmak anlamına gelecektir<sup>11</sup>. Kanun koyucu belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kira bedeli ödemeyi geciktirmeyi alışkanlık haline getiren kiracıya karşı kiraya verenin sadece TBK m.315 hükmüne dayalı olarak fesih hakkına sahip olmasını arzulamamıştır. Kanun koyucu kötüniyetli kiracıya TBK m.315'teki süreler içinde ödemek koşuluyla dilediği gibi kira bedelini geciktirme hakkı tanımamıştır. Yani kanun koyucu TBK m.315 hükmü kapsamında temerrüt nedeniyle fesih imkânını kiraya vereni kötüniyetli kiracıya karşı korumak açısından yeterli görmemiş, iki haklı ihtar sebebiyle tahliye imkânıyla ek koruma sağlamıştır<sup>12</sup>.

## 2. İhtarın Tarafları

### a. İhtarı Düzenleyen

İhtar kiraya veren tarafından düzenlenmelidir. Kira sözleşmesi borç ilişkisidir ve borcun nisbiliği ilkesi gereği -temsil ilişkisi dışında- borç ilişkisine yabancı bir kişinin düzenleyeceği ihtar haklı ihtar oluşturmaz. Bu bağlamda ihtarı düzenleyen sözleşmenin tarafı olmayan malik olsa dahi sonuç değişmez<sup>13</sup>. Yar-

<sup>10</sup> İNCEOĞLU, Murat, **Kira Hukuku Cilt 2**, Oniki Levha Yayınları, İstanbul, 2014, s. 445; DOĞAN, Murat, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011, s. 204.

<sup>11</sup> Aynı yönde bkz. İNCEOĞLU, s. 445.

<sup>12</sup> Bu nedenle TBK m.352, f.2 hükmünün TBK m.315'in boşluklarını doldurucu mahiyette olduğu ifade edilmiştir DOĞAN, Murat, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Editör: Turgut ÖZ, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s. 347.

<sup>13</sup> Yar. 6. HD., 3234/83, 1995 (TUNABOYLU, Müslim, **Kira Hukuku 2. Cilt**, Adil Yayınevi, Ankara, 1999, s. 1124-1125).

gıtay TBK döneminde verdiği bazı kararlarında malikin ihtarının geçersiz olduğunu kabul etmekle birlikte, malikin kiracıya öncelikle bir ihtar çekerek kira bedellerinin kendisine ödenmesini bildirdikten sonra, yeni bir ihtarla kira bedelini talep edebileceğini ve bu halde haklı ihtarın oluşabileceğini kabul etmektedir<sup>14</sup>.

Kiraya veren tarafında birden fazla kişi bulunması durumunda kiraya verenler arasında müşterek mülkiyet ya da elbirliği mülkiyeti bulunmasına göre bir ayırım yapılmaktadır. İhtarın varlığı için müşterek mülkiyet durumunda pay ve paydaş çoğunluğu, elbirliği mülkiyetinde ise oybirliği aranmaktadır<sup>15</sup>. Bazı yazarlar ise her koşulda kiraya verenlerin tamamınca ihtarın düzenlenmesi gerektiği görüşündedir<sup>16</sup>. Bu yaklaşımı eleştiren bir yazar ihtar ile başlı başına sözleşmenin sona ermediğini, bunun sadece ödemenin istenmesinden ibaret olduğunu, her koşulda ihtarla kiraya verenlerin tamamının varlığının aranması gerektiğini savunmaktadır<sup>17</sup>. Yargıtay mirasçıların açtığı bir tahliye davasında ihtarın tüm davacılar tarafından açılmadığı gerekçesiyle davanın reddi gerektiğini içtihat etmiştir<sup>18</sup>. Yargıtay bir başka kararında aksi yönde karar vermiş, ihtarın tüm paydaşlar tarafından gönderilmesine gerek olmadığına hükmetmiştir<sup>19</sup>. Kanaatimce dava aşamasında müşterek mülkiyette pay ve paydaş çoğunluğu, elbirliği mülkiyetinde oybirliği sağlanmış ise ihtarın haklı olduğunu kabul etmek gerekir. İhtar ile kiracı borcunu ifaya davet edilmektedir. Diğer paydaşların da haklarını korumak için ihtar çeken paydaşın ihtarnamesine dayanarak dava açan diğer paydaşlar ihtarla onay verdikleri yönünde iradelerini ortaya koymuş olurlar. Yetkisiz temsilde yetkisiz temsilcinin yaptığı işleme onay verilmesi gibi düşünmek ve ihtarı haklı saymak gerektiği kanaatindeyiz.

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın el değiştirmesi durumunda TBK m.310 hükmü gereği yeni malik sözleşmenin tarafı haline gelir. Bu

<sup>14</sup> Yar. 6. HD., E. 2014/3187, K. 2014/4780, 10.04.2014 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 26.12.2024; Yar. 6. HD., E. 2013/10338, K. 2013/12808, 23.09.2013 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 28.12.2024.

<sup>15</sup> BURCUOĞLU, Haluk, **Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 272; DOĞAN, s. 195.

<sup>16</sup> AKYİĞİT, s. 263; AYDINLIYIM, Suat, **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması**, Ajans Türk Matbaası, Ankara, 1972, s. 40 (İNCEOĞLU, s. 456'dan naklen).

<sup>17</sup> İNCEOĞLU, s. 456.

<sup>18</sup> Yar. 6. HD., 13160/102, 16.01.1995, (TUNABOYLU, s. 1223-1124); Yar. 6. HD., E. 2013/9658, K. 2013/12074, 09.09.2013 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 29.12.2024; Yar. 3. HD., E. 2017/1432, K. 2017/1620, 13.02.2017 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 29.12.2024.

<sup>19</sup> Yar. 6. HD., E. 2013/5815, K. 2013/8887, 20.05.2013 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 01.01.2025.

halde yeni malik bizzat ihtar gönderebileceği gibi, onun kendisinden önceki kiraya verenin gönderdiği haklı ihtarlardan da yararlanabileceğini düşünüyoruz. Mademki kiralanana edinen kişi sözleşmenin tarafı haline gelmiştir, o halde ilgili kira yılında gerçekleşen ihtarla dayanabilmelidir<sup>20</sup>. Kiralananın el değiştirmesiyle kira başlangıç tarihi ve kira dönemleri değişmemektedir.

### ***b. İhtarın Muhatabı***

İhtar ile kira bedelinin ödenmesi istendiğinden doğal olarak ihtarın muhatabı kiracıdır. Kiracı tarafta birden fazla kişi bulunması durumunda ihtarın mutlaka tüm kiracılara yapılması gerektiği kabul edilmektedir. Tahliye istemi bölünemeyeceğinden kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunması bu görüşün gerekçesini oluşturmaktadır<sup>21</sup>. Kira sözleşmesinin temerrüt nedeniyle feshi halinde kiracılardan birinin diğer kiracıların payına düşen kısmı ödeyerek feshi önlemesi mümkün olduğundan fesih bakımından mutlaka tüm kiracılara ihtar gönderilmiş olmalıdır. Kiraya verenlerin çokluğu durumuna benzediği, salt ihtar ile fesih söz konusu olmayacağı gerekçesiyle kiracıların tamamına ihtar gönderilmemiş olması halinde de haklı ihtarın gerçekleşebileceği biçiminde paralellik kurulabilse de, korunmaya değer, zayıf tarafın kiracı olduğu gerçeği dikkate alındığında biz de ihtarın tüm kiracılara bildirilmiş olması gerektiğini düşünüyoruz.

## **3. İhtarın Haklı Olması Gereği**

### ***a. Kira Bedelinin Ödenmemiş ya da Eksik Ödenmiş Olması Gereği***

İhtarın haklı olarak görülebilmesi için ihtarla kiracı yol açmış olmalıdır. Bu da kira bedelinin haklı bir neden olmaksızın ödenmemiş olması ve bu nedenle kiracının ihtarla muhatap olması anlamına gelir.

Kira bedelinin eksik ödenmiş olması halinde de kira bedeli ödenmemiş sayılır ve eksik kısım için yapılan ihtar haklı ihtar olarak görülür<sup>22</sup>. Kira bedelinin önemsiz denecek bir miktarda eksik ödenmiş olması durumunda ihtarın haklı görülemeyeceği kabul edilmektedir<sup>23</sup>.

<sup>20</sup> PATIR, Hazal Yeter, **Kiralananın Devri**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020, s. 116.

<sup>21</sup> Yar. 6. H.D., E. 2009/6768, K. 2009/10291, 23.11.2009 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 26.12.2024; İNCEOĞLU, s. 456.

<sup>22</sup> GÜMÜŞ, s. 338; İNCEOĞLU, s. 449. Yazar işlemiş faizlerin de ödenmiş olmasını aramaktadır (s. 449).

<sup>23</sup> TANDOĞAN, Haluk, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Tıpkı Basım, I/2, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s. 224; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 776; İNCEOĞLU, s. 449.



Kira tespit davası açılan durumlarda kira bedelinin artırımlı olarak ödenmemesi durumunda ihtarın haklı olarak görülemeyeceği öğreti<sup>24</sup> ve uygulamada<sup>25</sup> kabul görmektedir. Kira tespit davası açılan hallerde kiracı halen geçerli olan kira bedelini ödemeye herhalde devam etmelidir<sup>26</sup>. Artırım sebebiyle oluşacak farklar ilamın kesinleşmesiyle muaccel olur ve kiracı tarafından kesinleşme üzerine derhal ödenmelidir. Aksi halde yapılacak ihtar haklı olarak görülmektedir<sup>27</sup>. Öğretide isabetli biçimde bu konuda bir ayırım yapılması gerektiği ifade edilmektedir<sup>28</sup>. Kira sözleşmesinde kira artırım oranı belirli ise TBK m.344, f.1 hükmü gereği kiracı bu artış oranına göre ödeme yapmalıdır. Bu halde kiracı ödemekle yükümlü olduğu kira bedelini bilebilecek durumdadır<sup>29</sup>. Kira artış oranının yasal artış üzerinde kararlaştırıldığı hallerde dahi kiracı son on iki aylık TÜFE değişim oranına göre artırımlı olarak kira bedelini ödemelidir. TÜFE değişim oranları düzenli olarak yayımlanmakta ve kamunun erişimine açık bulunmaktadır. Tarafların bir artış oranı öngörmediği durumlarda hâkim TÜFE değişim oranı altında da artışa hükmedebileceğinden bu durumda kesinleşmiş bir ilama ihtiyaç olduğu söylenebilecektir. TBK m.344, f.3 hükmü gereği rayiç kira bedelinin tespiti davalarında bu sonuç evleviyetle geçerli olacaktır<sup>30</sup>. Bu davanın kiracı tarafından açılmış olması ve kira bedelinin düşürülmesine karar verilmesi durumunda ilam kesinleşene kadar eski kira bedelinin ödenmeye devam edilmesi gerektiği, kararın kesinleşmesi durumunda ise kiracının sonraki kiraya sayabileceği öğretide savunulmaktadır<sup>31</sup>. Kiraya verenin açtığı davada nasıl kesinleşme aranıyorsa kiracı açısından da aynı sonucun kabulünü doğal

<sup>24</sup> DOĞAN, s. 199; DOĞAN, Kira Sözleşmesi, s. 346; TANDOĞAN, I/2, s. 224; ARPACI, Abdülkadir, **Kira Hukuku ve Uygulaması**, Temel Yayınları, İstanbul, 2002, s. 235; BURCUOĞLU, s. 233.

<sup>25</sup> “(...) Taraflar arasında 01/01/2008 başlangıç tarihli, bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinin 6. maddesinde “Kira sözleşmesinin ikinci yılda yenilenmesi halinde kiracı aylık kira bedeline hiçbir uyarı ve bildirim gerek kalmadan %... oranında zam yaparak yeni kira bedelini ödemeyi kabul eder.” düzenlemesi yer almaktadır. Söz konusu hükümde artış oranı belirtilmediğine göre bu artış şartı belirli ve muayyen olmadığından geçerli değildir. ... Sulh Hukuk Mahkemesinin 2014/566 Esas, 2015/112 Karar sayılı ilamı ile 01/01/2014 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin 7.000 TL olarak tespitine karar verildiği ve kararın kesinleştiği anlaşılmaktadır. Sözleşmedeki artış şartı belirli ve muayyen olmadığından, kira bedelinin tespitine karar verilen 01/01/2014 tarihinden sonraki yıllar için kira tespit ilamı ile belirlenen kira miktarının artışı olarak talep edilmesi mümkün değildir. (...)” Yar. 3. HD., E. 2017/6529, K. 2017/17817, 19.12.2017 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 29.12.2024.

<sup>26</sup> DOĞAN, **Kira Sözleşmesi**, s. 347.

<sup>27</sup> Yarg. İBK, 12.11.1979 T., 1/3. E.-K. (TUNABOYLU, s. 1822-1828).

<sup>28</sup> İNCEOĞLU, s. 450.

<sup>29</sup> İNCEOĞLU, s. 450.

<sup>30</sup> Aynı yönde İNCEOĞLU, s. 451.

<sup>31</sup> ARPACI, s. 236.

görmek gerekir. Kiracı tarafından açılan davada mahkeme rayiç kirayı kiracının ödediği kadar ya da daha az olarak belirlediği takdirde daha önceden yapılan ihtarlar haklı olmaktan çıkar<sup>32</sup>.

Yan giderlerin ödenmemiş olması haklı ihtar için yeterli görülmez<sup>33</sup>. TBK m.352, f.2 hükmü kira bedelini ödemede temerrüde düşmekten söz etmektedir. Temerrüt nedeniyle feshi düzenleyen TBK m.315 hükmünde yan giderlerin açıkça belirtilmiş olmasına rağmen, TBK m.352, f.2 hükmünde sadece kira bedelinden söz edilmesinin bilinçli tercih olduğu ifade edilmektedir<sup>34</sup>. Öte yandan yan giderleri geç ödeme konusunda alışkanlığa müsaade eden bu yaklaşım öğretide haklı olarak eleştirilmektedir<sup>35</sup>.

### ***b. İhtarın Yapılma Zamanı***

Kira bedeli muaccel olmadan önce yapılan ihtar haklı olarak görülmez<sup>36</sup>. Kanun koyucu kira bedeli ödemesi gerektiği zamanda ödemeyen kiracıya karşı tahliye imkânı sağlamak için bu düzenlemeyi getirmiştir. Henüz alacak muaccel olmadan ihtar yapılmasında hukuki yarar bulunmamaktadır.

Kira sözleşmesinde kira bedelinin ne zaman ödeneceği belirli ise bu vadede kira bedeli ödenmelidir. Sözleşmede belirli olan vadede kira bedelini ödemeyen kiracı ayrıca bir ihtara gerek olmaksızın mütemerrit olur. Bu halde kiraya veren vadenin geçmesiyle ihtar yapabilir. Örneğin kira bedelinin her ayın ilk günü ödeneceğinin kararlaştırıldığı bir kira sözleşmesinde kiraya veren en erken ayın ikisinde ihtar yapabilir. Kira bedelinin gün belirtilmeksizin aylık peşin ödeneceğinin kararlaştırıldığı hallerde kiracıya Yargıtay üç günlük süre tanımaktadır<sup>37</sup>. Örneğin ayın on beşi başlangıç tarihli kira sözleşmesinde kiracıya ayın on altısında gönderilen ihtar haklı olarak görülmeyecektir. Yargıtay'a göre bu örnekte ihtarın en

<sup>32</sup> İNCEOĞLU, s. 451.

<sup>33</sup> GÜMÜŞ, s. 338; İNCEOĞLU, s. 454.

<sup>34</sup> İNCEOĞLU, s. 454; AYDOĞDU, Murat/TUNCER, Nalan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2023, s. 685. 6570 s.lı GKHK döneminde m.5 hükmünün yorumuyla yakıt parasının ödenmemesi halinde de iki haklı ihtarın oluşabileceği yönündeki uygulamanın bugün itibariyle mümkün olmadığı ifade edilmektedir (İNCEOĞLU, s. 453-454). Yakıt giderleri için ihtar edilebileceğine ilişkin Yargıtay uygulaması için bkz. Yar. 6. HD., E. 1984/10067, K. 1984/10381, 30.10.1984 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 01.01.2025.

<sup>35</sup> DEMİRCİOĞLU, Huriye Reyhan, **Kira Sözleşmesinde Yan Giderler**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, s. 266.

<sup>36</sup> ARAL, Fahreddin/AYRANCI, Hasan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 16. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2023, s. 413.

<sup>37</sup> Yar. 6. HD., 27.04.1992 T., 5214/5731 (TUNABOYLU, s. 1263-1264); Yar. 6 HD., 14635/191603, 14.12.1988 (TUNABOYLU, s. 1284-1285).

erken üç günün geçmesiyle, yani ayın on sekizi bitimine kadar ödeme yapılmadığı takdirde, ayın on dokuzunda gönderilmesi halinde haklı olarak görülebilecektir. Ancak kira bedelinin ayın başında peşin ödeneceği belirtilen hallerde TBK m.91 (BK m.75) hükmü gereği ayın birinci günü ödenmesi gerektiği yönünde kararlar da mevcuttur<sup>38</sup>. Kanaatimce kira bedelinin peşin olarak ödeneceğinin kararlaştırıldığı sözleşmelerde ayın ilk gününü geçmesiyle çekilecek ihtar haklı olarak görülmelidir. Peşin ödeme ayın başı gibi anlaşılmalıdır.

Vadenin resmi tatile denk gelmesi durumunda ertesi ilk iş günü ödeme yapılmadığında bu günü takip eden günde kiraya veren ihtar yapabilir<sup>39</sup>. TBK m.93, f.2 hükmünde aksine anlaşmaların geçerli olduğu belirtildiğinden kiracının tatil günü de olsa kira bedelini ödeyeceğinin kararlaştırılmasına engel bulunmamaktadır.

Kira bedelinin ne zaman ödeneceği sözleşmede düzenlenmemiş ise TBK m.41 hükmüne göre hareket edilmelidir. Buna göre, “*Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür*”. Aksine adet bulunmuyorsa kira bedeli ayın sonunda ödeneceği için kiraya veren en erken bir sonraki ayın ilk günü ihtar yapabilir. Ayın sonunun tatil gününe denk gelmesi durumunda yukarıdaki açıklamalar burada da geçerlidir.

Muaccel olan birden fazla kira bedeli alacağı için ayrı ayrı ihtar gönderilmesi durumunda bu tek ihtar olarak görülür<sup>40</sup>.

Kiracının kira bedellerini düzenli olarak sözleşmede kararlaştırılan günden farklı bir günde ödemediği ve kiraya verenin çekincesiz olarak tahsil ettiği durumlarda kira sözleşmesindeki ödeme zamanına ilişkin hükmün örtülü (zımnen) değiştiği kabul edilir<sup>41</sup>. Yargıtay kararlarında da sözleşmedeki vadeden farklı zamanda ödeme şeklinde teamülün varlığı halinde buna uyulması gerektiğinden

<sup>38</sup> Yar. 6. H.D., 15.12.1989 T., 17979/2471 (TUNABOYLU, s. 1281-1282); Yar. 6. HD., E. 2003/2973, K. 2003/3078, 05.05.2003 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 28.12.2024.

<sup>39</sup> Yar. 3. HD., E. 2017/6593, K. 2017/15862, 14.11.2017 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 09.11.2024.

<sup>40</sup> TANDOĞAN, I/2, s. 226; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 390; GÜMÜŞ, s. 341; İNCEOĞLU, s. 441; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 777. “(...) İkinci ihtar konu olan 20.07.2010 tarihli ikinci icra takibi ile Temmuz 2010 yılının bakiye kira bedelinin ödenmesi istenmiş ise de; Temmuz ayı kira bedeli 06.07.2010 tarihinde yapılan ilk icra takibi sırasında sözleşmedeki ödeme gününe göre muaccel olup istenebilecek iken bölünerek ayrı icra takibine konu edilemeyeceğinden bu ikinci ihtar haklı sayılamaz. (...)” Yar. 3. HD., E. 2017/11179, K. 2018/5354, 16.5.2018 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 28.12.2024.

<sup>41</sup> İNCEOĞLU, s. 447; GÜMÜŞ, s. 338; ARPACI, s. 234; TANDOĞAN, I/2, s. 222; DOĞAN, s. 192; ARAL/AYRANCI, s. 413.

söz edilir<sup>42</sup>. Sözleşmedeki ödeme zamanının örtülü olarak değiştiğinden söz edilebilmesi için kira bedellerinin sözleşmede belirlenen vadeden farklı bir tarihte ve aynı zamanda düzenli olarak ödenmiş olması ve kiraya verenin de çekincesiz olarak ifaları kabul etmiş olması gerekir. Örneğin ayın başında ödeneceği belirtilen kira bedelinin her ayın yirmisinde ödenmesi halinde örtülü olarak değişiklik olduğundan söz edilebilir iken, her defasında farklı farklı zamanlarda kira bedelinin ödendiği durumlarda vadenin değiştiğinden söz edilemez. Bu halde kiraya veren sözleşmeye uygun zamanda ödeme yapmayan kiracıyı ihtar edebilir. Kiracı sözleşmeye aykırı kendi davranışlarından kendisine bir hak türetememelidir.

Yargıtay ihtarın haklı görülebilmesi için gönderilme zamanı bakımından sadece muacceliyete yönelmemiş, alacak muaccel olsa da ihtarın kira yılı bitmeden kiracıya gönderilmesini aramıştır<sup>43</sup>. Buna göre kira bedelinin ayın sonunda ödeneceği hallerde son ay kira bedeli için haklı ihtar göndermek mümkün değildir. Yargıtay'ın bu görüşünün yasal bir dayanağı bulunmadığını, yasal süresinde dava açılması halinde kira yılının bitiminde de ihtarın gönderilebileceğini düşünüyoruz<sup>44</sup>.

### **c. Kiracının Ödeme Yapmamayı Haklı Kılan Bir Nedeni Bulunmaması**

Kira bedeli muaccel olmasına rağmen kiracının ödeme yapmamasını haklı kılan sebeplerin bulunması durumunda da ihtar haklı olarak görülemez.

<sup>42</sup> “(...) Mahkemece taraflar arasında kira bedelinin ayın 10. günü ödenmesi hususunda teamül olduğu, iki haklı ihtarın gerçekleştiği gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiş, hükmü davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. (...) Sözleşmenin özel şartlar bölümünün 2. maddesinde kira bedelinin her ayın 5-18 arası ödeneceği kararlaştırılmıştır. (...) Dosyada mevcut ödeme dekontlarından kira bedellerinin ayın 10. gününden sonra da ödenmiş olduğu görülmektedir. Bu durumda taraflar arasında kira bedelinin ayın 10. günü ödeneceğine dair teamül olduğu söylenemez. Bu nedenle davacı tarafından iki haklı ihtar konu edilen kira alacağı muaccel hale gelmeden başlatılan icra takipleri ile talep edilmiş olduğundan mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tahliye karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir. (...)” Yar. 3. H.D., E. 2017/3884, K. 2017/8824, 01.06.2017 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 09.11.2024. Öğretide bir yazar Yargıtay'ın bu durumu teamül ile açıklamasını eleştirmekte ve bunun aslında sözleşme değişikliği olduğunu haklı olarak ifade etmektedir (GÜMÜŞ, s. 339).

<sup>43</sup> “(...) İki haklı ihtar olgusunun gerçekleşmesi için, iki ihtarın da bir kira döneminde ve bir yıl içindeki aylarla ilgili olması ve o yıl içinde tebliğ edilmesi gerekir.

Olayımıza gelince; taraflar arasındaki kira sözleşmesi 14.9.2002 başlangıç tarihli bir yıl sürelidir. Davacı 9.8.2004 keşide, 13.8.2004 tebliğ tarihli ihtarnameyle Ağustos 2004 kirasının ödenmesini talep etmiştir. Kira bedeli 20.8.2004 tarihinde ödendiğinden bu ihtar haklıdır. Yine davacı 7.9.2004 keşide, 16.9.2004 tebliğ tarihli ihtarnameyle 2004 yılı Eylül ayı kirasını istemiş, kira parası ihtarın tebliğinden sonra 21.9.2004 tarihinde ödenmiştir.

Davacının Eylül 2004 kirasının süresinde ödenmemesi sebebiyle 7.9.2004 tarihinde keşide ettiği ihtarname davalıya dönem sonu olan 14.9.2004 tarihinden önce tebliğ edilmesi gerekirken, yazılı şekilde tahliye karar verilmesi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir. (...)” Yar. 6. HD., E. 2005/7888, K. 2005/9634, 20.10.2005 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 01.01.2025; Yar. 6. H.D., 30.03.1993 T., 365/3805 (TUNABOYLU, s. 1239-1240).

<sup>44</sup> Aynı yönde bkz. İNCEOĞLU, s. 445.

Kiracının kiraya verenden takas edilebilir bir alacağı bulunduğu ve takas ileri sürüldüğü takdirde kira bedeli ödeme borcu kiracının kiraya verenden olan alacağı miktarı kadar sona erer. Kiracının kira bedeli tutarı kadar alacağı için ileri sürdüğü takas açıklamasından sonra kira bedelinin ödenmesi için gönderilecek ihtar haklı olarak görülemeyecektir<sup>45</sup>. Kiracının kiralananın ayıplı olması nedeniyle yapılan giderlerin kira bedelinden indirilebileceği TBK m.306 hükmünde açıkça düzenlenmiştir. Gene Kat Mülkiyeti Kanunu m.22 hükmünde de avans ve gider borcundan kiracının müteselsilen sorumlu olduğu, yaptığı ödemeyi kira bedelinden düşebileceği belirtilmiştir. Kiracının takas hakkını kullanabilmesi için borcun kaynağı önemsizdir. Önemli olan onun kiraya verenden muaccel, takas edilebilir bir alacağı bulunmasıdır.

Kiracının ödemezlik def'i kullanması da mümkündür. Kiraya veren kira süresi boyunca kiralananı kullanıma elverişli buldurmak zorundadır. Kiraya verenin bu borcu ile kiracının kira bedelini ödeme borcu değiş-tokuş (*sinallagma*) ilişkisi içindedir. Kiralanan kiracıdan kaynaklanmayan bir nedenle kullanıma elverişsiz duruma gelmiş ve kiracı bu durumun giderilmesini kiraya verenden talep etmiş olmasına rağmen kiralanan elverişli hale getirilmemiş ise kiracı kiralanan kullanıma elverişli konuma getirilene kadar kira bedelini ödemekten kaçınabilir. Bu halde kira bedelinin ödenmediği gerekçesiyle yapılan ihtar da haklı olarak görülemeyecektir. Gene kiracının peşin olarak ödeneceğinin kararlaştırılmadığı hallerde kiralananı teslim etmemiş olan kiraya verene karşın da ödemezlik def'i ile sürülebilecektir<sup>46</sup>.

#### ***d. İhtarın Haklı Olmasını Önleyen Bazı Özel Durumlar***

Kiraya veren kendisine usulüne uygun olarak sunulan kira bedelini tahsil etmediği takdirde alacaklı temerrüdüne düşer. Alacaklı temerrüdüne düşen kiraya verenin yapacağı ihtar da haklı olarak görülemez. Örneğin alacaklının yerleşim yerine götürülen ya da konutta ödemeli olarak gönderilen kira bedelini kabul etmeyen kiraya verenin ihtarı sonuç doğurmayacaktır<sup>47</sup>. Alacaklının temerrüdü olgusu tanıkla ispat edilebilecektir<sup>48</sup>. Kiracının tevdi yeri belirlenmesi başvurusu yapmamış olması hukuki sonucu değiştirmez<sup>49</sup>.

<sup>45</sup> DOĞAN, *Kira Sözleşmesi*, s. 346.

<sup>46</sup> Aynı yönde bkz. İNCEOĞLU, s. 453. Aksi yönde bkz. TANDOĞAN, I/2, s. 165, dn. 165.

<sup>47</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 775.

<sup>48</sup> Yar. 6. H.D., 05.11.1992 T., 11962/12569 (TUNABOYLU, s. 1253); YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 775.

<sup>49</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 775-776.

Kira bedellerinin ödenmesi kapsamında kiracıdan bono alınmış olması durumunda öncelikle bononun tahsili için kiracıya başvurulması gerektiği, bu yapılmadan gönderilen ihtarın haklı ihtar olarak görülemeyeceği kabul edilmektedir.<sup>50</sup>

#### 4. İhtarın Şekli ve İçeriği

##### a. İhtarın Şekli

Kanun ihtarın yazılı olmasını aramıştır. İhtarın noterlik aracılığıyla gönderilmesi zorunlu değildir. Adi yazılı şekil yeterlidir.<sup>51</sup> İhtarın geçerli olarak görülebilmesi için yazılı şekilde yapılması zorunludur. Sözlü olarak yapılan iki ayrı haklı ihtar kiraya verene tahliye davası açma hakkı vermez.

Tacirlere ilişkin olarak TTK m.18, f.2 hükmüne göre, “*Tacirler arasında, diğer tarafı temerrüde düşürmeye, sözleşmeyi feshetme, sözleşmeden dönmeye ilişkin ihbarlar veya ihtarlar noter aracılığıyla, taahhütlü mektupla, telgrafla veya güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı elektronik posta sistemi ile yapılır*”. TTK m.18, f.2 hükmü ile getirilen şeklin ispat şekli olduğundan tarafların tacir olması durumunda da ihtar için adi yazılı şeklin yeterli olduğu kanaatindeyiz.

Yazılı şeklin unsurlarını düzenleyen TBK m.14 hükmünün ikinci fıkrasında “*Kanunda aksi öngörülmedikçe, imzalı bir mektup, asılları borç altına girenlerce imzalanmış telgraf, teyit edilmiş olmaları kaydıyla faks veya buna benzer iletişim araçları ya da güvenli elektronik imza ile gönderilip saklanabilen metinler de yazılı şekil yerine geçer*”. Buna göre kanunda aksi açıkça düzenlenmediği takdirde güvenli elektronik imza ile gönderilip saklanabilen dijital yazılar da yazılı şekli karşılar. Gene Türk Borçlar Kanunu m.15, f.1, c.2 hükmüne göre, “*Güvenli elektronik imza da el yazısıyla atılmış imzanın bütün hukuki sonuçlarını doğurur*”. EİK m.5, f.1<sup>52</sup> hükmünde de bu durum, “*Güvenli elektronik imza, elle atılan imza ile aynı hukuki sonucu doğurur*” şeklinde ifade edilmiştir.

Elektronik İmza Kanunu m.5, f.2 hükmünde hangi işlemlerin güvenli elektronik imza ile yapılamayacağı belirtilerek, elektronik imzanın kapsamı belirlenmiştir. Buna göre, “*Kanunların resmî şekle veya özel bir merasime tabi tuttuğu hukukî işlemler ile banka teminat mektupları dışındaki teminat sözleşmeleri, güvenli elektronik imza ile gerçekleştirilemez*”. Kanunda güvenli elektronik

<sup>50</sup> GÜMÜŞ, s. 339.

<sup>51</sup> Yar. 6. H.D., E. 1992/462 K. 1993/1000, 03.02.1993 (TUNABOYLU, s. 1250).

<sup>52</sup> 15.01.2004 tarih ve 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu.

imza ile yapılamayacağı belirtilen hukuki işlemlerin dışındaki diğer işlemlerin güvenli elektronik imza ile imzalanabileceği ve elle atılan imza gibi aynı sonuçları doğuracağı kanun metninin karşıt anlamından çıkmaktadır<sup>53</sup>. TBK m.352, f.2 hükmünde sadece yazılı şekilden söz edildiği, güvenli elektronik imza ile ihtarin yapılamayacağı düzenlenmediğine göre güvenli elektronik imza ile hazırlanmış dijital metnin iletilmesi de yazılı şekil koşulunu sağlamaktadır.

Güvenli elektronik imzayı içeren e-postanın kiracının sürekli kullandığı ya da sözleşmede yer alan e-posta adresine gönderilmesi gerektiği öğretide savunulmaktadır<sup>54</sup>. Kayıtlı elektronik posta dışında e-posta ile yapılacak bildirimler açısından bu kabul edilebilir bir durum olmakla birlikte, kayıtlı elektronik posta üzerinden elektronik tebligatta bu koşulun aranmayacağı kanaatindeyiz.

Kira bedeli alacağının tahsili için icra takibi yapılması ya da dava açılması durumunda ödeme emri ya da dava dilekçesi de ihtar yerine geçer<sup>55</sup>.

### ***b. İhtarın İçeriği***

Bir ihtarin haklı olarak görülebilmesi için muaccel bir kira borcunun ödenmesinin istenmiş olması gerekir. İhtarda ne miktarda ve hangi vadeye ilişkin kira bedelinin istenmiş olması aranmaktadır<sup>56</sup>. Kanun “*kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa*” ifadesini kullanmaktadır.

Kiracı ödemediği kira bedelini bildiğine göre, kanunda da bu açıklıkta bir düzenleme bulunmadığına göre ihtarin gönderildiği sırada borç belli ise bu ihtarin geçerli olması gerektiği kanaatindeyiz. Ödemediği kira bedelinin farkında olan kiracıya borcunun miktarını ve hangi aya ilişkin kira bedelinin talep edildiğini bildirmeyi zorunlu tutmak zaten kanunen korunan kiracıyı korumada aşırıya kaçmak anlamına gelecektir. Hangi aya ilişkin kira bedelinin ve istenen miktarın bildirilmesi olsa olsa taraflar arasında bu konuda uyuşmazlık bulunduğu durumlarda aranmalıdır. Nitekim Yargıtay önüne gelen olaylarda ihtarda hangi

<sup>53</sup> GÜNERGÖK, Özcan/KAYIHAN, Şaban, **Borçlar Hukuku Dersleri Genel Hükümler**, 3. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2024, s. 135.

<sup>54</sup> AYDOĞDU/TUNCER, s. 684.

<sup>55</sup> Yar. 6. H.D., 29.01.1981 T., 759/1264 (TUNABOYLU, s. 1298-1299); Yar. 6. H.D., E. 2009/2036, K. 2009/5622, 15.6.2009 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 26.12.2024; Yar. 6. HD., E. 2014/5023, K. 2014/6562, 21.05.2014 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 28.12.2024; Yar. 6. HD., E. 2016/51, K. 2016/5316, 20.9.2016 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 28.12.2024.

<sup>56</sup> GÜMÜŞ, s. 336-337; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 776; EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 11. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2023, s. 436.

ayın kirası olduğunun belirtilmiş olmasının şart olmadığına hükmetmiştir<sup>57</sup>. Yargıtay bir başka kararında da kira miktarına ilişkin uyumsuzluğun ihtarın haklılığı olgusunu ortadan kaldırmadığını belirtmiştir<sup>58</sup>.

İhtarla kiracıdan kira bedelinin ödenmesinin istenmesi gerekli ve yeterlidir. Ayrıca ona süre verilmesi ve kira bedelinin ödenmemesi durumunda karşılaşılabileceği yaptırımın bildirilmiş olması aranmaz<sup>59</sup>. Ancak öğretide bu halde TBK m.315, f.2'deki gibi en az otuz günlük sürenin verilmesi gerektiği görüşüne de rastlanmaktadır<sup>60</sup>. Zorunlu olmamakla birlikte ihtarda kiracıya ödeme için süre verilmiş ve kiracının bu süre içinde ödemiş olması durumu ihtarın haklılığını

<sup>57</sup> “(...) Olayımıza gelince; davacı ile davalı arasında uyumsuzluk konusu olmayan 05.11.2009 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesinin hususi şartlar 7. maddesinde kira bedellerinin her ayın en geç 5. gününe kadar ödeneceği, 11. maddesinde ise ikinci sene ve diğer senelerde de kira bedellerinin kontrat bitim tarihinde ilan edilecek olan TÜİK üretici fiyatları endeksindeki yıllık artış oranında arttırılacağı kararlaştırılmıştır. Bu şartlar geçerli olup, tarafları bağlar. Davacı anılan sözleşme uyarınca ödenmeyen kira bedellerinin ödenmesi hususunda davalıya birden çok ihtarname keşide etmiştir. Mahkemenin gerekçesinin aksine, keşide edilen bu ihtarnamelerde istenen kira bedellerinin hangi aya ait olduğunun belirtilmemesi ihtarnameleri geçersiz kılmaz ve iki haklı ihtarın koşullarının oluşmasına engel olmaz. Mahkemece kira sözleşmesindeki artırım şartı dikkate alınıp, davacıya davanın dayanağı olan ihtarnamelerle konu kira farklarının hangi aylara ilişkin olduğu da açıklattırılıp, 05.11.2011 ile 05.12.2012 kira döneminde 1 aylık kira bedelinin ne kadar olduğunun tespit edilerek sözleşmenin 7. maddesi gereğince iki haklı ihtar olgusunun gerçekleşip gerçekleşmediği üzerinde durularak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile red kararı verilmesi doğru değildir. (...)” Yar. 6. HD., E. 2014/8844, K. 2014/11098, 15.10.2014 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 28.12.2024. Aynı yönde bkz.. Yar. 6. HD., E. 2014/8591, K. 2014/10734, 01.10.2014 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 28.12.2024.

<sup>58</sup> “(...) Davacı tarafından davalıya gönderilen 05/04/2012 keşide, 20/04/2012 tebliğ tarihli ihtarla istenen Nisan 2012 ayı kira parası 30/04/2012 tarihinde, 04/05/2012 keşide 10/05/2012 tebliğ tarihli ihtarla konu edilen Mayıs 2012 ayı kira parası 30/05/2012 tarihinde, 04/07/2012 keşide, 20/07/2012 tebliğ tarihli ihtar ile 07/08/2012 keşide, 15/08/2012 tebliğ tarihli ihtarnamede istenen Temmuz ve Ağustos 2012 ayları kira paraları 30/07/2012 ve 28/08/2012 tarihlerinde davalının kabul ettiği miktarlar üzerinden ihtarların tebliğ tarihlerinden sonra ödenmiştir. Yukarıda açıklandığı gibi iki haklı ihtar olgusunun gerçekleşmesi için ödemelerin ihtar tebliğlerinden sonra yapılması yeterli olup taraflar arasındaki kira miktarına ilişkin uyumsuzluk ihtarların doğurduğu sonuca etkili olamaz. Davalı, aylık kira bedellerini kendi kabul ettiği miktardan ihtarların tebliğinden sonra ödemediğinden ihtarlar haklıdır. (...)” Yar. 6. HD., E. 2013/15341, K. 2013/16258, 04.12.2013 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 29.12.2024.

<sup>59</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 776; GÜMÜŞ, s. 337; TANDOĞAN, 1/2, s. 225; Yar. 6. HD., 31.05.1995 T., 525/5410 (TUNABOYLU, s. 1219). “(...) Davacı 20.11.2012 - 20.11.2013 kira yılında davalının iki haklı ihtarla neden olduğunu ileri sürerek kiralananın tahliyesini talep etmiştir. Mahkemece ihtarnamelerde ödeme süresi olarak 30 gün yerine 15 gün verildiği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Davalıya gönderilen 01.04.2013 keşide, 02.04.2013 tebliğ ve 25.10.2013 keşide, 31.10.2013 tebliğ tarihli ihtarnamelerde 30 günlük ödeme süresi verilmemesinin sonucu etkiler bir yönü bulunmamaktadır. 30 günlük süre temerrüde dayalı tahliye davalarında önem kazanmaktadır. İki haklı ihtar nedenine dayalı tahliye davalarında ödeme süresinin belirtilmesine ihtiyaç yoktur. (...)” Yar. 6. HD., E. 2014/7235, K. 2014/8453, 25.6.2014 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 28.12.2024. Aynı yönde bkz. Yar. 6. HD., E. 2014/8591, K. 2014/10734, 01.10.2014 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 28.12.2024; Yar. 3. HD., E. 2017/6324, K. 2017/15623 09.11.2017 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 29.12.2024.

<sup>60</sup> KILIÇOĞLU, Ahmet, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 3. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2021, s. 313.



ortadan kaldırmamalıdır<sup>61</sup>. Aksinin kabulü her defasında kendisine ihtar ile verilen sürede kira bedelini ödemeyi alışkanlık haline getiren kötüniyetli kiracıyı korumak anlamına gelecektir.

### c. İhtarın Ulaşması Gereği

İhtar bir irade açıklaması olup buna hukuki sonuçlar bağlanmaktadır. Bu nedenle ihtarın varlığından söz edilebilmesi için onun muhatabına ulaşması gerekir<sup>62</sup>. Bu ulaşma mutlak surette ihtarın muhatabının eline geçmesi anlamına gelmez. Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilmiş sayılan hallerde ihtar herhalde ulaşmış sayılır.

Yargıtay ihtarın tebliğinin usulsüz olduğu hallerde bunun davalı kiracı tarafından ileri sürülmesi gerektiğini, aksi halde tebliğin usulüne uygun olduğunun kabulü gerektiği görüşündedir<sup>63</sup>.

## 5. Ödemenin İhtarın Tebliğinden Sonra Gerçekleşmiş Olması Gerekip Gerekmediği

Kanun metninde ödemenin ihtarın tebliğinden önce yapılması zorunluğuna yer verilmemiştir. Kanunun sözü sadece “*kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarında bulunulmasına sebep olmuşsa*” diyerek tahliye koşulunun iki kere haklı ihtarla muhatap olmaktan ibaret olduğunu ortaya koymaktadır. Ancak Yargıtay’ın yerleşik uygulaması ihtarın haklı olması için onun kiracıya tebliğ edilmiş olması ve ödemenin de tebliğden sonra gerçekleşmiş olması gerektiği yönündedir<sup>64</sup>. Yargıtay 6. H.D. bir kararında haricen öğrenme

<sup>61</sup> Aynı yönde GÜMÜŞ, s. 337; Aksi yönde BURCUOĞLU, s. 267-268.

<sup>62</sup> EREN, s. 436.

<sup>63</sup> “(...) Mahkemece her ne kadar Temmuz 2013 kira parasının talep edildiği 23/07/2013 tarihli ihtarname-nin usulüne uygun olarak tebliğ edilmediği, yapılan tebligatın geçersiz olduğu gerekçesiyle davanın red-dine karar verilmiş ise de; Davalı vekili tarafından yargılama sırasında ihtarın tebliğinin usulsüz yapıldığına dair her hangi bir savunmada bulunulmadığına göre tebligatın usulüne uygun tebliğ edildiğinin kabulü gerekir. (...)” Yar. 6. HD., E. 2014/8939, K. 2014/9995, 18.09.2014 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 28.12.2024.

<sup>64</sup> “(...) Davacılar, 1.5.1982 - 1.5.1983 kira yılında davalının iki haklı ihtarına sebep olduğu iddiası ile bu davayı açmışlardır, iki haklı ihtar olgusunun gerçekleşmesi için bir kira yılı içinde vadesi gelmiş ayrı ayrı aylara ait kira bedellerinin ödenmemesi nedeni ile en az iki ihtarın kiracıya tebliğ edilmiş olması ve öde-melerinde tebliğden önce yapılmamış bulunması gerekir, ihtarlar tebliğ ile hukuki netice doğuracağına göre kişide tarihlerinin esas alınmaması, tebliğ tarihlerinin gözönünde tutulması zorunludur. (...)” Yar. 6. H.D., E. 1983/13192, K. 1983/13303, 23.12.1983 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 18.12.2024; Yar. 6. HD., E. 2011/3191, K. 2011/8464, 20.07.2011 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 26.12.2011; Yar. 6. HD., 2003/2973 E, K. 2003/3078, 05.05.2003 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 28.12.2024; Yar. 6. HD., E. 2015/5702, K. 2015/7932, 05.10.2015 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 28.12.2024; Yar. 6. HD., E. 2016/2745, K. 2016/2380, 24.03.2016 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 28.12.2024.

üzerine ödeme yapılması durumunda da ihtarın haklı olarak görülemeyeceği kabul etmiştir<sup>65</sup>. Yargıtay tebliğ tarihinde yapılan ödemelerde de tebliğ ve ödeme saatlerinin tespit edilerek sonucuna göre karar verilmesi gerektiğini belirtmektedir<sup>66</sup>. Yargıtay'ın eski tarihli bir kararında aksi yönde karar verdiği de görülmektedir<sup>67</sup>. Öğreti de büyük ölçüde Yargıtay ile aynı görüştedir<sup>68</sup>. Ancak bu görüşe katılmayan, ihtarın tebliğini aramayan az sayıda görüşe de rastlanmaktadır<sup>69</sup>.

İhtarın haklı sayılması için kiracının ödemeyi tebliğden sonra yapmış olmasını arayan görüşün gerekçesi kiracının bundan sonra sözleşmeye uyma konusunda yükümlülüklerinin hatırlatılabilmesinin onun tebliğ edilmiş olmasına bağlı olmasıdır<sup>70</sup>. Bu görüşü destekleyen bir yazar kira bedellerinin zamanında ödenmesinin esas olduğunu belirtmekle birlikte, kanun koyucunun kiracının genel olarak zayıf durumunu göz önünde bulundurarak gecikmeli ödemelerin bir hoşgörü sınırı içinde kalmasını istemiş olduğunu, bu yolla iyiniyetli gecik-

<sup>65</sup> “(...) Olayımızda, 1984 yılı Ağustos ayına ilişkin ihtarın haklılığı uyulan bozma ilamıyla kesinleşmiştir. Bütün sorun 1984 yılı Eylül ve Ekim ayı kiralarna ilişkin ihtarın haklı olup olmadığı hususunda toplanmaktadır. Bu ay kiralaları için davalı hakkında icra takibi yapılmış, ihtarlı ödeme emri davalıya 16.10.1984’de tebliğ olunmuştur. Takip konusu ayların kirası tebliğinden önce 8.10.1984 tarihinde icraya yatırılmıştır. Yukarıda açıklandığı üzere ihtarların hukuki sonuç doğurabilmesi için tebliğ edilmesi haklılığı için de ödemenin tebliğden sonra yapılmış bulunması zorunludur. Haricen hakkında icra takibi yapıldığını öğrenen davalının icra veznesine ödeme yapması ihtar tebelliği ettiği anlamına gelmez. Bu bakımdan ihtar niteliğinde kabul edilen ödeme emri haklı ihtar kabul edilemez. (...)” Yar. 6. H.D., E. 1986/14357, K. 1987/428, 22.01.1987 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 29.12.2024.

<sup>66</sup> “(...) Her iki ihtarnameye konu aylar kira bedelleri kiraya verene ait banka hesabına 13/08/2014 tarihinde yatırılmıştır. Ancak gerek banka hesap hareketlerinden gerekse 11/08/2014 tarihli ihtarnameye ait tebliğ mazbatasından ödemenin mi tebliğ alma saatinin mi önce olduğu anlaşılamamaktadır. Bu nedenle mahkemece bu husus araştırılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir. (...)” Yar. 6. H.D., E. 2015/6052, K. 2016/2893, 11.4.2016 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 09.11.2024. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi aynı gün yapılan tebliğ ve ödemede tebliğ saatinin belirlenememesi nedeniyle ödemenin tebliğden önce yapıldığının kabulü gerektiğine hükmetmiştir. Yar. 3. HD., E. 2018/5827, K. 2018/9394, 02.10.2018 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 29.12.2024.

<sup>67</sup> “(...) Davalı peşin ödenmesi gereken kira parasını zamanında ödemediğinden bir kira yılı içinde kendisine iki haklı ihtar çekilmiş bulunmaktadır. Davacı ikinci ihtarnameyi 4.9.1959 tarihinde çektiğine göre, davalının henüz bu ihtarnameyi almadan kira parasını ikametgahta ödemeli şartıyla postaya vermiş olması o ay kira parasını ödemiş olması bakımından, ihtarnamenin haksız çekildiğini kabule sebep teşkil etmez (...)” Yarg HGK., 24.5.1961 T., 6-19 E.-39 K. (OLGAÇ, Senai, **Tesbit ve Tahliye**, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1968, s. 162-163).

<sup>68</sup> ARAL/AYRANCI, s. 413; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 776; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 390; GÜMÜŞ, s. 338.

<sup>69</sup> TANDOĞAN, s. 223, 224; DOĞAN, s. 196; DOĞAN, **Kira Sözleşmesi**, s. 347; ÖZMEN, Saba, “Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesi Sebebi ile Çekilen İki Haklı İhtarın Niteliği ile Buna Bağlı Yargıtay İçtihatlarının Eleştirisi”, **TBB Dergisi**, 1989/6, s. 917.

<sup>70</sup> TUNÇOMAĞ, Kenan, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. II**, 3. Bası, Sermet Matbaası, İstanbul 1977, s. 685 (ÖZMEN, s. 916’dan naklen).

melerle bunu alışkanlık haline getirme eğiliminde olan kiracıları bir birinden ayırma amacıyla hareket ettiğini savunmuştur<sup>71</sup>. Yargıtay ödemenin ihtarın tebliğinden sonra yapılmış olması gerektiği görüşünde ihtarın amacından hareket etmektedir. Buna göre ihtarın amacı kiracıyı kanundan doğan yükümlülüğünü yerine getirmeye davet etmektir. Kiracı ancak kendisine tebliğ edildiğinde ihtar amacına ulaşmış olur. Bu durumda ihtarın notere tesliminden sonra ve fakat durumu öğrenmeden önce kiracının kira bedelini ödemesi halinde ihtar amacına ulaşmış olmaz. Bu sebeple ödemedi önce gönderilen ve fakat kiracıya ulaşmadan önce kira bedeli ödenen hallerde ihtar haklı olarak görülemez. Yargıtay bu görüşünü 1963 yılında bir Hukuk Genel Kurulu kararıyla ortaya koymuştur<sup>72</sup>. Yargıtay 6. H.D. bir kararında ihtarın hukuki nitelikçe muhatabına ulaşmakla sonuç doğuran bir beyan olduğunu, bu nedenle ihtarın ulaşmasından sonra ödeme yapılması halinde haklılık kazanacağını belirtmiştir<sup>73</sup>.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun kararını eleştiren bir yazar, Yargıtay'ın bu gerekçesinin tek bir makul hukuki dayanağı dahi olamayacağını, ihtarın kira bedelinin zamanında ödenmemesi nedeniyle çekildiğini, zamanında ödememe olgusunun vadenin kararlaştırıldığı gün hesabıyla geçmişte kaldığını, başka bir anlatımla ödememe olgusunun eşyanın tabiatına aykırı olarak geçmişe yönelik olarak hiç kimse tarafından ortadan kaldırılamayacağını, vadeye uyulmamış olduğu olgusunun ortada olduğunu ve değiştirilemeyeceğini, aslında ihtarın amacının kiracıyı Yargıtay içtihadındaki gibi onu kanuni yükümlülüğünü yerine getirmeye davet olmadığını, bundan sonraki kira bedellerini zamanında ödemesini sağlayarak tahliye davasıyla karşılaşmamasını ihtar etmek olduğunu sa-

<sup>71</sup> FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin, **Borçlar Hukuku Hususi Kısım Akdin Muhtelif Nevileri**, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1961, s. 315.

<sup>72</sup> “(...) İhtarın amacı, kiracıyı kanundan doğan ödevini yerine getirmeye çağırılmaktır ve ona kira: parasını ödetmektir. Kiracının ihtarı öğrenmesi üzerine kira parasını ödemiş olması halindedir ki ihtar, amacına ulaşmış olur; demek ki, ihtar kâğıdının notere verilmesinden sonra ve fakat durumu öğrenmezden önce kiracının kirayı ödemiş olması halinde ihtar amacına ulaşmış olamaz ve böyle bir ihtar, sonradan kiracıya tebliğ edilmiş bulunsun bile, yapılmış haklı bir ihtar sayılamaz.

*İki haklı ihbara dayanarak kiracı çıkartma sebebinin kanuna konuluşundaki amaç gözönünde tutulursa, ancak ihtarın tebliğinden sonra para ödenmesi halindedir ki, haklı ihtarın gerçekleşmiş olduğunun kabul edilebileceği sonucuna varılır. Kiracının herhangi bir şekilde tebliğinden önce ihtarı öğrenmiş ve bunun üzerine kira parasını ödemiş olduğunun isbat edilmiş olması halinde olayda Medeni Kanunun 2 nci maddesi uygulanarak ihtarın yapılmasından sonra kiranın ödenmiş bulunduğu kabul edilebilirse de, burada böyle bir durum yoktur. (...)*” Yar. HGK, 06.03.1963 T. 1963/6-21 E.-1963/39 K. (OLGAÇ, s. 162).

<sup>73</sup> “(...) İhtar hukuki nitelikçe muhatabına ulaşmakla sonuç doğuran bir beyandır. Bu nedendir ki konusunu teşkil eden kira parası tebliğden sonra ödemesi halindedir ki ihtar haklılık kazanır, Aralık 1976 kirası için gönderilen ihtarname muhatabına 7.12.1976 tarihinde ve saat 11.30’da tebliğ edilmiştir. Davalı ihtarın konusunu kirayı, tebliğden sonra 15.15’de yatırmıştır.

*Bu durumda bu ihtarın haklı olduğu halde mahkemenin, kiranın ay gün yatırıldığı gerekçesi ile ihtarı haksız sayması doğru değildir. (...)*” Yar. 6. HD., 27.09.1978 T., 6057/6362 (TUNABOYLU, s. 1301).

vunmaktadır<sup>74</sup>. Kanaatimizce Yargıtay'ın ihtarın etkisini muhataba ulaşmasıyla doğuran bir beyan olması gerekçesini anlamak mümkün değildir. İrade açıklamaları elbette muhataba ulaşmalıdır. Bir yenilik doğuran irade açıklaması ancak ulaşmakla sonuç doğurur. Bu ihtarda kiracının kira bedelini ödeme borcu olduğunun hatırlatılması söz konusudur. Kiraya verene tahliye isteme imkânı veren olgu kiracının ödemeleri aksatmasıdır. Bu ihtarla ödemeleri aksatan kiracıya bu durumun kabullenilmediği, sözleşmeye uymamaya devam ettiği takdirde tahliye edileceğinin hatırlatılması söz konusudur. Kaldı ki bir irade açıklamasının sonucunu geçmişe etkili olarak doğurması hukuk sistemimize yabancı değildir. Hazır olmayanlar arasında kabul beyanının önerene ulaştığı anda sözleşmenin kurulması ve fakat hükümlerini gönderildiği andan itibaren doğurması buna tipik örnektir (TBK m.11, f.1).

Yargıtay'ın görüşünün hareket noktası hükmün amacı ise, bu halde amacın tespiti için öncelikle kanunun gerekçesine bakılmalıdır. TBK m.352, f.2 hükmünün gerekçesine bakıldığında hükmün amacına dair bir somut gerekçeye rastlanmamaktadır<sup>75</sup>. Bu halde TBK m.352, f.2 hükmünün alındığı 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun m.7/e hükmünün gerekçesine bakılmalıdır. Burada da Yargıtay'ın anladığı anlamda amacın varlığını gösterir bir gerekçe rastlanmamaktadır.

Yargıtay'ın tebliğden sonra ödenmiş olma şartını araması özellikle günümüz koşullarında elektronik tebligatın da hukuk dünyasına girmiş olmasıyla daha da önem kazanmaktadır. Elektronik Tebligat Yönetmeliği (ETY) m.9, f.6 hükmüne göre, "*Elektronik yolla tebligat, muhatabın elektronik tebligat adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda yapılmış sayılır*". ETY m.5, f.1 hükmünde düzenlenen gerçek ve tüzel kişilere tebligatı elektronik yolla gerçekleşmesi zorunludur<sup>76</sup>. Gene ETY m.5, f.2 hükmüne göre, "*Birinci fıkra kapsamı dışında kalan*

<sup>74</sup> ÖZMEN, s. 917-918. Yazar, ayrıca ilk değişiklikte kanun metninin sağlıklı bir şekilde yeniden kaleme alınması gerektiğini ifade etmiştir (s. 918).

<sup>75</sup> "*Maddenin ikinci fıkrası, 6570 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinden alınmıştır. Ancak, uygulamadan farklı olarak, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde de iki haklı ihtarın, kira sözleşmesini sona erdirmeye yeterli sebep oluşturacağı, açıkça kabul edilmiştir.*

*Ayrıca, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri de, ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla sona erdirilebilecektir. Bu sözleşmelerde, bir kira yılını aşan süreler içinde kalması koşuluyla, iki haklı ihtar da, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde olduğu gibi, sözleşmenin dava yoluyla sona erdirilmesi için yeterli olacaktır*".

<sup>76</sup> "(1) Aşağıda belirtilen gerçek ve tüzel kişilere tebligatın elektronik yolla yapılması zorunludur:

a) 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununa ekli (I), (II), (III) ve (IV) sayılı cetvellerde yer alan kamu idareleri ile bunlara bağlı döner sermayeli kuruluşlar.

b) 5018 sayılı Kanunda tanımlanan mahalli idareler.

gerçek ve tüzel kişilere, talepleri hâlinde elektronik tebligat adresi verilir. Bu durumda bu kişilere tebligatın elektronik yolla yapılması zorunludur”. Buna göre, yasal olarak zorunluluğu bulunmamasına rağmen elektronik tebligat adresi alan diğer gerçek ve tüzel kişilere de tebligat elektronik yolla yapılmak zorundadır. Tüm bunlar dikkate alındığında kendilerine elektronik tebligat yapılacak kişilerin azımsanamayacak sayıda oldukları kendiliğinden anlaşılacaktır.

Elektronik tebligata konu ihtarı ulaştıktan sonraki beşinci günün sonunda okuyan ve ödeme yapan kiracı tebliğden sonra ödeme yapmış olur. Ancak tebliğ içeriğini görmüş olmasına rağmen yasal olarak henüz beş gün dolmadığı için tebliğ edilmemiş sayıldığı durumlarda tebliğ edilmiş sayılan günden önce ödeme yapan kiracı hiçbir zaman haklı ihtarına neden olmuş sayılmayacaktır. Bununla birlikte kiracının ihtarname içeriğine ne zaman ulaştığının bilinmesi teknik olarak mümkündür. Log kayıtlarına bakıldığında kiracının hangi tarihte içeriği öğrendiği kolaylıkla anlaşılabilir. Bu nedenle kiracının tebliğ içeriğine baktığı andan sonra ve fakat beş günlük süre geçmeden ödeme yaptığında da haklı ihtar gerçekleşmiş sayılmalıdır. Aksinin kabulü elektronik tebligat yapılan hallerde kötüniyetli kiracıya hiçbir zaman haklı ihtarına muhatap olmama imkânı verilmesi anlamına gelebilecektir. Yargıtay muhtemelen bu durumda henüz kanunen tebliğ edilmiş sayılmayan, ancak kiracının ihtarına konu elektronik iletiyi açtığı hallerde TMK m.2 argümanına başvuracaktır<sup>77</sup>. TMK m.2 hakların kullanılmasında ve borçların yerine getirilmesinde her-

c) Özel kanunla kurulmuş diğer kamu kurum ve kuruluşları ile kanunla kurulan fonlar ve kefalet sandıkları.

ç) Kamu iktisadi teşebbüsleri ile bunların bağlı ortaklıkları, müessese ve işletmeleri.

d) Sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamuya ait diğer ortaklıklar.

e) Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ve üst kuruluşları.

f) Kanunla kurulanlar da dâhil olmak üzere tüm özel hukuk tüzel kişileri.

g) Noterler.

ğ) Baro levhasına yazılı avukatlar.

h) Sicile kayıtlı arabulucular ve bilirkişiler.

ı) İdareleri, kamu iktisadi teşebbüslerini veya sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamuya ait diğer ortaklıkları; adli ve idari yargı mercileri, icra müdürlükleri veya hakemler nezdinde vekil sıfatıyla temsile yetkili olan kişilerin bağlı bulunduğu birim.

(2) Birinci fıkraya kapsamında kalan gerçek ve tüzel kişilere, talepleri hâlinde elektronik tebligat adresi verilir. Bu durumda bu kişilere tebligatın elektronik yolla yapılması zorunludur”.

<sup>77</sup> “(...) İki haklı ihtar dayanarak kiracı çıkartma sebebinin kanuna konuluşundaki amaç gözönünde tutulursa, ancak ihtarın tebliğinden sonra para ödenmesi halindedir ki, haklı ihtarın gerçekleşmiş olduğunun kabul edilebileceği sonucuna varılır. Kiracının herhangi bir şekilde tebliğinden önce ihtarı öğrenmiş ve bunun üzerine kira parasını ödemiş olduğunun isbat edilmiş olması halinde olayda Medeni Kanunun 2 nci maddesi uygulanarak ihtarın yapılmasından sonra kiranın ödenmiş bulunduğu kabul edilebilirse de, burada böyle bir durum yoktur. (...)” Yarg. HGK, 06.03.1963 T. 1963/6-21 E.-1963/39 K. (OLGAÇ, s. 162). Aynı yönde Yar. 6. HD., E. 1998/6552, K. 1998/6533, 14.07.1998 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 21.01.2025.

kesin dürüstlük kurallarına uyması gerektiğini (f.1) ve bir hakkın açıkça kötüye kullanımını kamu düzeninin korumayacağını düzenlemektedir (f.2). Yargıtay ihtarı haricen öğrenen kiracının tebliğden önce kira bedelini ödemesi halinde TMK m.2'ye aykırılık olacağını belirtmekle birlikte bu davranışın ilk fıkrayı mı yoksa ikinci fıkrayı mı ihlal ettiğine açıklık getirmemiştir.

Borçların yerine getirilmesi sırasında dürüstlük kurallarına aykırı davranmama gereği açısından bakıldığında borcunu vaktinde ödemeyen borçlunun dürüstlük kurallarına uygun davrandığı söylenebilecek midir? Her dürüst borçlu ifayı geciktirmeyi haklı kılan sebepler bulunmadığı sürece borcunu vadesinde ifa etmelidir. İhtarı öğrenmiş olup olmamanın dürüstlük kuralları ile ilgili olduğu nu düşünmemekteyiz.

Hakkın kötüye kullanımından söz edilebilmesi için ise öncelikle bir hakkın varlığından ve bunun amaca aykırı kullanımından söz edilmelidir. İhtarın tebliğ edilene kadar kiracının kira bedelini ödememe, kira sözleşmesini ihlal etme hakkı mı vardır? Ne TBK m.352, f.2 hükmünde, ne de mülga GKHK m.7/e hükmünde ihtarın tebliği aranmıştır. Amaç kira bedellerini geciktirmeyi alışkanlık haline getirmenin önlenmesidir. Kiracı sözleşmeye uygun biçimde kira bedellerini vaktinde ödemediği takdirde kiraya veren bunu sineye çekmek zorunda değildir. O dilediği takdirde yapacağı ihtar ile bu durumu kabullenmediğini kiracıya bildirmiş olur. İlk ihtara muhatap olan kiracı artık bir başka ihtara daha muhatap olduğunda tahliye edilebileceğinin farkındadır. Kiracıya ayrıca kanuni yükümlülükleri konusunda bir bilinç oluşturmak gerekme z. Kanunu bilmemek mazeret değildir (ignorantia legis neminem excusat). Kiracının korunmaya değer olması, ona sözleşme ihlali konusunda konfor alanı yaratmayı haklı gösteremez. Öte yandan Yargıtay'ın kiracıyı koruma konusunda çelişkili yaklaşımını anlamak mümkün değildir. Kira bedelini ödemede sözleşmesel yükümlülüklerine hassasiyet göstermeyen kiracıya tebliği şartı getirerek konfor alanı yaratırken, tarihi boş tahliye taahhüdü vermek zorunda kalan kiracıyı koruma konusunda daha liberal yaklaşmakta<sup>78</sup>, tahliye taahhüdü konusunda kötüniyetli kiraya

<sup>78</sup> “(...) Boş kâğıda imza atan kimse bunun sonucuna katlanması gerekir. Dairemizin kararlılık kazanmış uygulaması da bu yönde olduğu gibi Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 12.12.1990 gün ve 1990/6 E-1990/628 K. sayılı kararı ile 1.7.1992 gün ve E. 357-K. 422 sayılı kararı ve 17.1.1999 gün ve 1999/6-28-10 sayılı kararları da bu doğrultudadır. Davalı Borçlar Kanununun 31. maddesinde öngörülen yasal hakkını kullanmayıp hile ile imzalatıldığı savunmasından da vazgeçtiğine göre boş olarak imzalanan tahliye taahhütnamesinin geçerli olduğunun kabulü gerekir. Davacı yazılı belgeye dayandığına göre buna karşılık davalı yemin teklifinde bulunamaz. Bu nedenle davacının teklif olunan yemini eda etmemesi kendi aleyhine sonuç doğurmaz. Zira boş kâğıda imza atmakla davacıya istediği şekilde doldurma yetkisi verilmiş sayılır. (...)” Yarg. 6. HD., E. 2007/3587, K. 2007/6905, 31.05.2007 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 01.01.2025; İstanbul BAM, 35. HD., E. 2018/249, K. 2020/21, 14.1.2020 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 01.01.2025.

verenlere kiracıyı kolaylıkla tahliye imkânı sağlamaktadır. Gene TBK m.355, f.3 hükmü kapsamında yeniden kiralama yasağını ihlal eden kiraya verenlere karşı bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere ödettirilmesi gereken tazminat konusunda da -kanunda böyle bir koşul bulunmamasına rağmen- kiracının dava yoluyla tahliye edilmiş olmasını arayan Yargıtay uygulaması<sup>79</sup> da yargılama giderleri ve vekâlet ücreti riskini üstlenmek istemeyen ya da davayla yüzleşmek istemeyen veya kiraya verenin ihtiyacının samimiliğine inanan kiracının kiraya verenin ihtarıyla kiralananı tahliye etmesi durumunda adeta iyiniyeti cezalandırmakta, kötünüyete prim vermektedir. Burada da kötünüyetli kiraya veren korunmakta, aslında korunmaya değer olan taraf kanunun kendisine tanıdığı tazminat alacağından yoksun bırakılmaktadır.

Sonuç olarak biz ihtarın haklı görülmesi için kira bedelinin tebliğden sonra ödenmesi gerektiğine dair öğretici görüşü ve Yargıtay uygulamasına katılmıyor; kira bedelini ödemede geciken kiracıya gönderilen ihtarın herhalde haklı olarak görülmesi gerektiğini savunuyoruz.

## II. TAHLİYE DAVASI AÇILMASI

### A. Dava Açma Süresi

#### 1. Davanın Ne Zaman Açılabileceği ve Süresi

İki haklı ihtarın oluşması halinde kanun derhal dava açma imkânı tanımamıştır. TBK m.352, f.2 hükmü “(...) kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde” dava açılabileceğini düzenlemiştir. Bu düzenleme ile yasa koyucu dava açma hakkını kira süresinin bitiminde veren 6570 sayılı GKHK’dan önemli ölçüde ayırmıştır.

Kira süresinin bir yıl ya da daha kısa olduğu durumlarda koşulları oluşmuşsa kira süresinin bitiminde tahliye davası açılabilir.

<sup>79</sup> “(...) somut olayda taraflar arasında 01.12.2007 başlangıç tarihli 10 yıl süreli çatılı işyeri kirasına ilişkin sözleşme yapılmış olup davalı tarafça 28/06/2011 tarihli ihtarname keşide edilerek noter kanalıyla taşınmaz işyeri olarak kullanılacağından kira sözleşmesinin yenilenmeyeceği bildirilmiş ve ihtarnamenin tebliğinden itibaren altı ay sonra davacının taşınmazı tahliye etmesi talep edilmiştir. Buna göre yukarıdaki açıklamalar da dikkate alındığında; kiralanan, davacı tarafça, beyanına göre, ihtarname tebliği sonrası 01/01/2012 tarihinde kendiliğinden tahliye edilmiş olup davalının gereksinim nedeniyle açtığı bir tahliye davası ve bu tahliye davası sonucu verilen mahkeme kararının uygulanması suretiyle tahliyenin sağlanması durumu söz konusu olmadığından 355. maddede düzenlenen tazminat koşulları oluşmamıştır. (...)” Yar. 3. HD., E. 2017/6483, K. 2019/2527 25.3.2019 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 01.01.2025.

Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ise tahliye dava açma hakkı ilgili kira yılının bitiminde doğacaktır. Örneğin on yıllık bir kira sözleşmesinde daha ilk yılda iki haklı ihtar oluştuğunda birinci yılın sonunda dava açılabilir, daha dokuz yıllık süre bulunmasına rağmen kiracı tahliye edilebilecektir.

Dava belirtilen tarihlerden itibaren bir ay içinde açılmalıdır. Kira süresi bitmeden açılan dava erken açılmış olduğundan reddedilir<sup>80</sup>.

Kira süresinin bitiminden itibaren başlayan bu bir aylık sürede dava açılmadığı takdirde kiraya verenin iki haklı ihtar sebebiyle dolaylı dava hakkı ortadan kalkar. Bu yönüyle bu süre hak düşürücü süredir.

## 2. Dava Açma Süresinin Uzaması

Dava süresinin uzamasına ilişkin TBK m.353 herhangi bir istisna öngörmediği için iki haklı ihtar sebebiyle tahliye hakkının doğduğu durumlarda da uygulanır. Buna göre bu bir aylık süre içinde dava açacağını yazılı olarak bildirmesi halinde kiraya veren bir sonraki kira yılının sonuna kadar dava açma hakkını saklı tutmuş olur.

Henüz dava açma süresi başlamadan gönderilen yazılı bildirim süreyi uzatmayacağı kabul edilmektedir<sup>81</sup>.

## B. Arabuluculuk Koşulu ve Süreye Etkisi

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m.18/B hükmüyle, kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesi dışında kalan kira uyuşmazlıklarında zorunlu arabuluculuk getirilmiştir. Bu nedenle tahliye davası açılmadan önce arabulucuya başvurulması dava şartıdır. Bu halde kiraya veren bu bir aylık süre içinde arabuluculuğa başvurmuş olmalıdır. HUAK m.18/A, f.15 hükmüne göre, “*Arabuluculuk bürosuna başvurulmasından son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar geçen sürede zamanaşımı durur ve hak düşürücü süre işlemez*”. Bu durumda kiraya veren arabuluculuğa başvurduğu tarihi dikkate alınarak son tutanağın düzenlenmesinden itibaren bir aydan kalan sürede davasını açmalıdır.

İki haklı ihtarın gerçekleştiği ve fakat henüz dava açma süresinin başlamadığı dönemde, yani kira sözleşmesi devam ederken arabuluculuğa başvurulabilir mi?

<sup>80</sup> Yar. 6. HD., E. 2014/10227, K. 2014/12941, 25.11.2014 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 28.12.2024; Yar. 3. HD., E. 2017/16973, K. 2018/5110, 14.05.2018 (Çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 29.12.2024.

<sup>81</sup> İNCEOĞLU, s. 460.



Arabuluculuğun getirilmesinin sebebinin mahkemelerin iş yükünü azaltmak, bu yolla yargılamaları hızlandırmak olduğu, aslında bir yönü ile de hakka erişimin hızlandırılması olduğu da dikkate alındığında kira sözleşmesi devam ederken, arabuluculuk sürecinin başlatılmasına engel bulunmadığını düşünmekteyiz. Dava elbette kira sözleşmesinin bitiminde açılacaktır. Ancak davanın ön şartının öne alınmasına yasal engel olmadığını düşünmekteyiz. Aksinin kabulü iki haklı ihtar neden olan kiracıya arabuluculuk süreci kadar kiralananndan ilave yararlanma hakkı vermek anlamına gelir<sup>82</sup>.

## SONUÇ

İki haklı ihtar sebebiyle kiraya verene tanınan tahliye davası açma hakkı kiracıyı kira bedelini sözleşmeye uygun biçimde ödemeye zorlayan bir imkân olarak kiraya verene tanınmıştır.

İhtarın yazılı olması geçerlilik şartı olup - taraflar tacir olsalar dahi- adi yazılı şekil yeterlidir. Güvenli elektronik imza ile oluşturulan belge de yazılı koşul şeklini karşılar.

Kanun koyucu sözleşmeye uygun davranan konut ve çatılı işyeri kiracısını korumak istemiş ve tahliye sebeplerini sınırlamıştır. Kiracıya tanınan bu imkânlar onun sözleşmeye uygun davrandığı sürece kendisini güvende hissetmesini amaçlar. Kiraya verene iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açma hakkı verilmesinin amacı onu ödemeleri sözleşmeye uygun yapmayan kiracıya karşı korumaktır.

Kanun koyucu TBK m.315 hükmü kapsamında temerrüt nedeniyle fesih imkânını kiraya vereni kötünietli kiracıya karşı korumak açısından yeterli

<sup>82</sup> “(...) Somut olayda; davacının, kiralanan tahliyesi istemiyle açmış olduğu davanın 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununa 7445 sayılı Kanunla eklenen 18/8 maddesine göre zorunlu arabuluculuğa tabi davalardan olduğu, davanın yürürlük tarihi olan 01.09.2023'den sonra açılması nedeniyle anlaşmaya varılmadığına ilişkin son tutanağın aslının veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğinin dava dilekçesine eklenmesi gerektiği, davacının dava dilekçesine anlaşmaya varılmadığına ilişkin son tutanağı dava açarken eklediği, 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununa göre, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olmasının dava şartı haline getirildiği, kanunda, dava açma hakkı doğduktan sonra ve dava açma süresi içerisinde arabuluculuğa başvurulacağına ilişkin herhangi bir ibarenin bulunmadığı, mahkemece isin esasına girilerek bir karar verilmesi gerekirken, yazılı olduğu şekilde davanın usulden reddine karar verilmesinin hatalı olduğu, istinaf sebeplerinin yerinde olduğu, anlaşılmıştır Dairemiz ilk derece mahkemesi kararını hem maddi olay, hem de hukuka uygunluk bakımından incelemeye tabi tutarak tespit edilen yargılama hatalarını bizzat düzeltmek amacıyla yapılan inceleme sonunda; duruşma yapılmasına gerek olmadığı, mahkemece isin esasına girilerek bir karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın usulden reddine karar verilmiş olması sebebiyle mahkeme kararının yerinde olmadığı, istinaf sebebi yerinde olduğundan HMK 353/1-a/4 maddesi gereğince istinaf başvurusunun kabulüne, ilk derece mahkemesi kararının kaldırılmasına karar vermek gerekmiştir” (İstanbul BAM. 55. H.D., E. 2024/1098, K. 2024/847, 27.03.2024 (Çevrimiçi) <https://mevzuat.sinerjias.com.tr/>, E.T. 24.12.2024.

görmemiş, iki haklı ihtar sebebiyle tahliye imkânıyla ek koruma sağlamıştır. İki haklı ihtar sebebiyle tahliyeyi bu bakış açısıyla değerlendirmek gerekir. Bundan dolayı Yargıtay'ın ihtarın haklılığı için ödemenin tebliğden önce yapılmış olmasını araması bu ek korumayı büyük ölçüde etkisizleştirmekte, kötüniyetli kiracının hak etmediği bir korumaya kavuşmasını sağlamaktadır. Özellikle elektronik tebligatın da yaygınlaştığı da dikkate alındığında yasal olarak ulaşmasından beş gün sonra tebliğ edilmiş sayılan bir ihtarın da yeni sorunlar doğuracağı açıktır. Yasal olarak tebliğ edilmiş sayılmayan bir ihtarı görüp kira bedelini ödeyen kiracıları hiçbir zaman tahliye etmek mümkün olmayacaktır. Yargıtay'ın bu durumda hakkın kötüye kullanılması gerekçesine başvuracağı, bu sonuca başvurunun da teknik inceleme gerektireceği, log kayıtlarının incelenmesini zorunlu kılacağı, yargılamayı uzatacağı açıktır. Kanun koyucunun iradesinden anlaşılmayan, yasal dayanağı olmayan bu tebliğ şartında ısrar günümüz teknolojik imkânları da dikkate alındığında gereksizdir.

Belirsiz süreli sözleşmeler bakımından iki haklı ihtarın gerçekleşmeyeceği yönündeki Yargıtay uygulaması da kötüniyetli kiracıyı korumaktan öte bir anlam ifade etmemektedir. Belirli süreli kira sözleşmesi ile belirsiz süreli kira sözleşmesi arasında kiraya verene sağlanan koruma açısından ayırım yapmayı gerektirir hiçbir mantıklı neden bulunmamaktadır. Kanunun süreleri düzenlemiş olmasının karşıt anlamından belirsiz süreli sözleşmede bu korumaya ihtiyaç olmadığı sonucu çıkarılamaz. Aksine bir yıldan uzun süreli sözleşmeye ilişkin düzenlemenin kıyasen uygulanmasıyla yıllık dönemler itibarıyla iki haklı ihtar uygulanabilir. Belirsiz süreli sözleşmelerin fesih bildirim sürelerine tabi olması da aksi görüşe gerekçe olamaz. Zira konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde sona erme nedenleri sınırlı sayıdadır ve iki haklı ihtarın belirsiz süreli sözleşmelerde uygulanamayacağına dair açık bir düzenleme yoktur.

İki haklı ihtar sebebiyle açılacak tahliye davasında da arabulucuya başvuru dava şartı olarak kabul edilmiştir. Kira yılı bitmeden dava açılmayacağı açıktır. Ancak arabulucuya başvurmak dava açma anlamına gelmemektedir. Yargılamaların daha da uzun sürmemesi adına iki haklı ihtarın oluştuğu durumlarda arabulucuya başvurulabilmelidir.

**Hakem Değerlendirmesi** : Dış bağımsız.

**Çıkar Çatışması** : Yazar çıkar çatışması bildirmemiştir.

**Finansal Destek** : Yazar bu çalışma için finansal destek almadığını beyan etmiştir.

**Peer-review** : *Externally peer-reviewed.*

**Conflict of Interest** : *The author has no conflict of interest to declare.*

**Grant Support** : *The author declared that this study has received no financial support.*

## KAYNAKÇA

- AKYİĞİT, Ercan, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012.
- ARAL, Fahreddin/AYRANCI, Hasan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 16. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023.
- ARPACI, Abdülkadir, **Kira Hukuku ve Uygulaması**, Temel Yayınları, İstanbul, 2002.
- AYDINLIYIM, Suat, **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması**, Ajans Türk Matbaası, Ankara, 1972.
- AYDOĞDU, Murat/TUNCER, Nalan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2023.
- BURCUOĞLU, Haluk, **Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.
- DEMİRCİOĞLU, Huriye Reyhan, **Kira Sözleşmesinde Yan Giderler**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018.
- DOĞAN, Murat, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, (Editör: Turgut ÖZ), Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023 (Kira Sözleşmesi).
- DOĞAN, Murat: **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011.
- EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 11. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2023, s. 436.
- FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin, **Borçlar Hukuku Hususi Kısım Akdin Muhtelif Nevileri**, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1961.
- GÜMÜŞ, Alper, **Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011.
- GÜNERGÖK, Özcan/KAYIHAN, Şaban, **Borçlar Hukuku Dersleri Genel Hükümler**, 3. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2024.
- İNCEOĞLU, Murat, **Kira Hukuku Cilt 2**, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- KILIÇOĞLU, Ahmet, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 3. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2021.

- OLGAÇ, Senai, **Tesbit ve Tahliye**, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul 1968.
- ÖZMEN, Saba, “Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesi Sebebi ile Çekilen İki Haklı İhtarın Niteliği ile Buna Bağlı Yargıtay İçtihatlarının Eleştirisi”, **TBB Dergisi**, 1989/6, s. 900-918.
- PATIR, Hazal Yeter, **Kiralananın Devri**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020.
- TANDOĞAN, Haluk, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Tıpkı Basım, I/2, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.
- TUNABOYLU, Müslim, **Kira Hukuku 2. Cilt**, Adil Yayınevi, Ankara, 1999.
- TUNÇOMAĞ, Kenan, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. II, 3. Bası**, Sermet Matbaası, İstanbul, 1977.
- YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Birinci Cilt**, 11. Bs., Beta Yayıncılık, İstanbul, 2022.
- ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, K. Emre, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Vedat Kitapçılık, 20. Bası, İstanbul, 2020.