

## KİRA BORCUNU ÖDEMİYEN KİRACININ TAHLİYE SÜRECİ NASIL OLUR ?

Mülk sahiplerinin en sık karşılaştıkları durumlardan biri olan kiraya verdikleri mülklerinin kira bedelleri tahsil edememeleri ve kiracının tahliyesidir. Mülk sahiplerinin, kira ödemeyen kiracının tahliyesinin yasal yollardan nasıl yapılacağı ve hangi haklara sahip olduğu belirtilmektedir.

Kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanununda düzenlenmiş olup, her iki tarafa hak ve yükümlülükler yüklemektedir. Türk Borçlar Kanunu ve ilgili diğer kanunlar kapsamında kira borcunu ödemeyen kiracılar hakkında mülk sahibine, kiracının tahliyesi için hukuki imkanlar tanımaktadır.

Türk Borçlar Kanunun 13. Maddesi gereğince; kiracı, kira bedelini kira sözleşmesinde belirtilen tarihte veya tarih aralığında ödemekle yükümlüdür. Kira bedelini ödemeyen kiracı temerrütte düşmüş olur ve tahliye işlemleri için yasal haklar doğar.

Kira bedelini ödemeyen kiracının tahliyesi için başvurulacak üç seçenek vardır. Bunlar;

### 1. İKİ HAKLI İHTAR ÇEKİLMESİ SURETİYLE TAHLİYE DAVASI AÇILMASI

Kira bedelini ödemeyen kiracının tahliyesi için ilk yol, bir kira dönemi içerisinde kiracıya, kira bedelinin ödememesi nedeniyle iki haklı ihtar gönderilmesi gerekmesi ve iki haklı ihtarname gönderildikten sonra taşınmazın bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesinde tahliye davası açılması suretiyle tahliyedir.

İki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açılabilmesi için, kiracı iki haklı ihtarla sebebiyet vermeli, iki haklı ihtar kira sözleşmesi içerisinde iki farklı aya ait olmalı ve muaccel olmuş kira bedellerine ait olmalıdır.

İki haklı ihtar çekildiği kira döneminin bitiminden 1(bir) ay içerisinde tahliye davası açılmalıdır. 1(bir) aylık süre hak düşürücü süredir. 1(bir) aylık süre içerisinde tahliye davası açılmaz ise yeni kira dönemi yürürlüğe gireceğinden bir sonraki kira döneminin sonunu beklemek durumdu olunacaktır. İki haklı ihtarın çekilmesi yoluyla tahliyede ihtarların yazılı

olması aranmış olup noter aracılığıyla gönderilmesi şart koşulmamıştır. Nitekim, ispat şartı bakımından ihtarname noter aracılığıyla yapılması daha sağlıklı olacaktır.

Ayrıca belirtmek gerekir ki, ödenmeyen kira bedellerinin tahsili için başlatılan icra takibi de ihtar niteliğindedir.

### 2. TAHLİYE TALEPLİ OLARAK İCRA TAKİBİ BAŞLATMAK

Kira bedelini ödemeyen kiracının tahliyesinde diğer bir yol ise, kiracı hakkında dava açmaksızın tahliye talepli icra takibi başlatmaktır. Tahliye talepli icra takibi başlatmak kiracının tahliyesi bakımından daha hızlı ve pratik bir yoldur. Bunun nedeni ise davaların yoğunluğu, uzun sürelerle yayılan dava tarihlerinin verilmesi ve geç sürelerde kararın çıkmasıdır. Önemle belirtmek gerekir ki, mülk sahipleri ödenmeyen kiralar için kiracı aleyhine başlatacakları icra takibinde tahliye talebinde bulunmazlar ise sadece kira bedellerinin tahsili isteyebilirler ve tahliye talep hakkını kaybederler.

Tahliye talepli icra takibi başlatıldıktan sonra kiracıya ödeme emri gönderilir ve borçlu kiracı, ödeme emrini tebliğ aldıktan sonra 7(yedi) gün içerisinde itiraz edebileceği, itiraz etmeyecekse şayet 30(otuz) gün içerisinde kira bedelini ödemesi aksi takdirde tahliye edileceği yazmaktadır. Borçlu, 7(yedi) gün içerisinde itiraz ederse icra takibi durur, 30(otuz) gün içerisinde tüm takip masrafları da dahil olmak üzere kira bedelini öderse tahliye edilemez.

Kiracı 30(otuz) günlük süre içerisinde tüm takip masrafları da dahil olmak üzere tüm borcu ödemediği takdirde, 30(otuz) günün sonunda kiracının tahliyesi için İcra Mahkemesinde dava açılır.

Şayet borçlunun, 7(yedi) gün içerisinde itiraz etmesi halinde iki seçenek vardır. Bunlardan biri kiraya verinin elinde yazılı bir kira sözleşmesi olması durumunda neler yapılabilir, diğeri ise kiraya verinin elinde yazılı bir kira sözleşmesi yoksa neler yapılabilir.

Kiraya verenin elinde yazılı bir kira sözleşmesi varsa ve kiracı itiraz etmiş ise duran takibin devamı için alacaklı itirazın kaldırılması için icra hukuk mahkemesine itirazın kaldırılması davasını açabilir. İcra hukuk mahkemesinde açılan itirazın kaldırılması davasında hakim sadece kira borcunun ödenip ödenmediğine bakar. Kira borcu ödenmemiş ise kiracının tahliye edilmesine hükmeder. Fakat kiracı imzaya itirazda bulunmuş ise hakim bu sefer imzanın kiracıya ait olduğunu kesinleştirirse kiracının yine tahliye edilmesine hükmeder.

Kiraya verinin elinde yazılı bir kira sözleşmesi yoksa veya kira sözleşmesi sözlü olarak kurulmuş veya alacaklı kira sözleşmesini kaybetmişse bu durumda alacaklının elinde İcra İflas Kanunu madde 68 kapsamında elinde bir belge yok demektir. Elinde belge olmamasından kaynaklı olarak itirazın iptali davasını asliye hukuk mahkemesinde açması gerekmektedir.

### 3. TEMERRÜT NEDENİ İLE TAHLİYE DAVASI

Kiracı, muaccel olan kira bedelini zamanında ödemez ise mülk sahibi, ihtarname yolu ile kiracıya kira bedelinin ödenmesi için 30(otuz) günlük süre verir ve süre sonunda kira bedelini ödememesi halinde sözleşmenin fesih edileceği bildiriminde bulunur.

İhtarname gönderildikten sonra başkaca bir ihtar gerek kalmaksızın temerrüt nedeniyle tahliye davası açılabilir. Açılacak olan tahliye davasında, kiracıya tebliğ edilen ihtarnamede belirtilen 30(otuz) günlük süre içerisinde muaccel olan kira bedelleri ödenmez ise kira döneminin sonu beklenmeksizin temerrüt nedeni ile tahliye davası açılabilir.

Temerrüt nedeniyle açılan tahliye davası sonucunda verilen kararın, cebri icra yolu ile icra dairesinde gerekli tahliye işlemleri başlatılacaktır.

### MAHKEMENİN KARARINDAN SONRA KİRACINI TAHLİYE İŞLEMLERİ

Mahkeme açılan davanın türüne göre itirazın iptaline ya da itirazın kaldırılmasına hükmedebilir. Borçlu verilen bu hükmü istinaf edebilir. İstinaf talebi de reddedilirse tahliye kararı kesinleşir. Kiraya veren mahkemece verilen hükmü icra memuru ve kolluk marifetiyle cebri icra yoluyla tahliye edilir.

Tahliye kararının kesinleşmesinden sonra icra memuru ve kolluk marifetiyle tahliye işlemleri için öncelikle kiracıya 15 günlük süre verilmesi ve bu süre zarfında evi tahliye etmesi, 15 günlük süre içerisinde evi tahliye etmez ise evin zor kullanarak tahliye edileceğinin bildirimi yapılması daha sağlıklı olur. 15 günlük süre sonunda kiracı tahliye etmemiş ise icra memuru vasıtasıyla hacze çıkılır, tahliye sebebiyle zor kullanma olacağından en az 1 polis memuru tahliye işleminde bulundurulur ve zor kullanarak tahliye işlemi yapılır.

Her ne kadar kira borcunu ödemeyen kiracı için izlenecek yollar belirtilmişse de, tarafımızca en hızlı ve kolay çözüm almanız için tahliye talepli olarak icra takibi başlatmanızı öneririz ve işlemlere başlamadan önce hak kaybına uğramamak adına mutlaka hukuki destek almanızı tavsiye ederiz.

**Daha fazla bilgi ve sorularınız için:**

[tr.hansu.av.tr](http://tr.hansu.av.tr) | +90 216 464 12 12

© Hansu Avukatlık Ortaklığı

Hansu Avukatlık Ortaklığı, yerli ve uluslararası müvekkillerine özellikle gayrimenkul, şirketler, vergi, enerji ve fikri mülkiyet hukuku alanında hizmet veren bir avukatlık ortaklığıdır. Bu makale Türkiye’de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Hukuki bir görüş veya yönlendirme olarak düşünülmemelidir. Özel sorular ve sorunlar bakımından hukuki danışman görüşü alınmalıdır.

