



AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



Selviye Kardelen KOT

TAHLİYEYE KONU TAŞINMAZDA BULUNAN ÜÇÜNCÜ ŞAHIS

Özel Hukuk Ana Bilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Antalya, 2023



AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



Selviye Kardelen KOT

TAHLİYEYE KONU TAŞINMAZDA BULUNAN ÜÇÜNCÜ ŞAHIS

Danışman

Prof. Dr. Nedim MERİÇ

Özel Hukuk Ana Bilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Antalya, 2023

Akdeniz Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğüne,

Selviye Kardelen KOT'un bu çalışması, jürimiz tarafından Özel Hukuk Ana Bilim Dalı Yüksek Lisans Programı tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan (Danışmanı): Prof. Dr. Nedim MERİÇ (İmza)

Üye : Doç. Dr. Selin SERT SÜTÇÜ (İmza)

Üye : Dr. Öğretim Görevlisi Tuğçe Arslanpınar TAT (İmza)

Tez Başlığı: Tahliye Konu Taşınmazda Bulunan Üçüncü Şahıs

Onay : Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

Tez Savunma Tarihi :/....../2023

Mezuniyet Tarihi : 14/12./2023

(İmza)
Prof. Dr. Engin KARADAĞ
Müdür

AKADEMİK BEYAN

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Tahliye Konu Taşınmazda Bulunan Üçüncü Şahsın Tahliyesi” adlı bu çalışmanın, akademik kural ve etik değerlere uygun bir biçimde tarafımda yazıldığını, yararlandığım bütün eserlerin kaynakçada gösterildiğini ve çalışma içerisinde bu eserlere atıf yapıldığını belirtir; bunu şerefimle doğrularım.

İmza

Selviye Kardelen KOT





T.C.
AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



24 / 11 / 2023

TEZ ÇALIŞMASI ORJİNALLİK RAPORU BEYAN BELGESİ

Öğrenci Bilgileri	
Adı-Soyadı	Selviye Kardelen KOT
Öğrenci Numarası	202252025013
Anabilim Dalı	Özel Hukuk
Programı	Tezli Yüksek Lisans
Danışman Öğretim Üyesi Bilgileri	
Unvanı, Adı-Soyadı	Prof. Dr. Nedim MERİÇ
Yüksek Lisans Tez Başlığı	Tahliye Konu Taşınmazda Bulunan Üçüncü Şahıs
Turnitin Bilgileri	
Ödev Numarası	2237292451
Rapor Tarihi	24.11.2023
Benzerlik Oranı	Alıntılar hariç: %13. Alıntılar dahil: %25
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE,	
<p>Yukarıda bilgileri bulunan öğrenciye ait tez çalışmasının a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana Bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam 120 sayfalık kısmına ilişkin olarak Turnitin adlı intihal tespit programından Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esaslarında belirlenen filtrelemeler uygulanarak yukarıdaki detayları verilen ve ekte sunulan rapor alınmıştır.</p> <p>Danışman tarafından uygun olan seçenek işaretlenmelidir:</p> <p>(X) Benzerlik oranları belirlenen limitleri aşmıyor ise:</p> <p>Yukarıda yer alan beyanın ve ekte sunulan Tez Çalışması Orijinallik Raporunun doğruluğunu onaylarım.</p> <p>() Benzerlik oranları belirlenen limitleri aşıyor, ancak tez/dönem projesi danışmanı intihal yapılmadığı konusunda ise:</p> <p>Yukarıda yer alan beyanın ve ekte sunulan Tez Çalışması Orijinallik Raporunun doğruluğunu onaylar ve Uygulama Esaslarında öngörülen yüzdelerle sınırlarının aşılmasına karşın, aşağıda belirtilen gerekçe ile intihal yapılmadığı konusunda olduğumu beyan ederim.</p>	
Gerekçe:	
Benzerlik taraması yukarıda verilen ölçütlere uygun olarak tarafımda yapılmıştır. İlgili tezin orijinallik raporunun uygun olduğunu beyan ederim.	
Danışman Öğretim Üyesi Unvanı, Adı-Soyadı Prof. Dr. Nedim MERİÇ	
İmza	

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR LİSTESİ.....	v
ÖZET	vi
SUMMARY	vii
TEŞEKKÜR.....	viii

BİRİNCİ BÖLÜM

TEMEL KAVRAMLAR

1. Taşınmaz Kavramı	1
2. Tahliye Kavramı	1
3. Üçüncü Şahıs Kavramı	1
3.1. Genel Açıklama	1
3.2. Türk Medeni Hukukunda Üçüncü Şahıs Kavramı	3
3.2.1. İyiniyetli Üçüncü Kişilerin Korunması	3
3.3. Türk Borçlar Hukukunda Üçüncü Şahıs.....	5
3.3.1. Üçüncü Şahıs/Kişi Kavramı	5
3.3.2. Üçüncü Kişi Yararına Sözleşme	5
3.3.3. Üçüncü Kişiyi Koruyucu Etkili Sözleşme.....	7
3.3.4. Temsil	8
3.3.5. Üçüncü Kişinin İfası.....	11
3.3.6. Borca Katılma Sözleşmelerinde Üçüncü Şahsın Vasfı	12
3.3.7. Alt Kira	12
3.3.7.1. Yasaya ve Sözleşmeye Uygun Alt Kira Sözleşmesinin Sonuçları.....	14
3.3.7.2. Yasaya ve Sözleşmeye Aykırı Alt Kira Sözleşmesinin Sonuçları.....	15
3.3.8. Kullanım Hakkının Devri	16

İKİNCİ BÖLÜM

İLAMLİ TAKİBE KONU TAŞINMAZLARDA BULUNAN ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN TAHLİYESİ

1. Genel Olarak.....	17
1.1. İlamlar.....	18
1.2. İlam Niteliğindeki Belgeler	18

2.	Taşınmazların Tahliyesi ve Teslimine İlişkin İlamlı Takip.....	19
2.1.	Genel Olarak.....	19
2.2.	Tahliye İlamının Bir Şahsi Hakka (Kira Sözleşmesine) Dayanması Hali.....	20
2.2.1.	Kiraya verenin ve yakınlarının kiralananı duyduğu gereksinim nedeniyle sözleşmenin sona ermesi	21
2.2.2.	Mülkiyeti sonradan kazanan malikin duyduğu gereksinim nedeniyle sözleşmenin sona ermesi	25
2.2.3.	Kiraya verenin kira sözleşmesini, kiralananı yeniden inşası veya imarı amacıyla sona erdirmesi	26
2.2.4.	Kiracının Boşaltma (Tahliye) Taahhütü	27
2.2.5.	Kiraya Verenin, Kiracının Aynı Kira Süresi İçinde Kira Bedelini Ödememesi Nedeniyle Yazılı Olarak İki Haklı İhtarda Bulunmasına Dayanan Tahliye Talebi.....	28
2.2.6.	Kiracının Konut Olarak Kullandığı Taşınmazın Bulunduğu İl veya Belediye Sınırları İçinde Kendisinin veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Bir Taşınmaza Sahip Olması	29
2.2.7.	Şahsi Hakka (Kira Sözleşmesine) Dayalı Bir Tahliye İlamına İlişkin Taşınmazda Bulunan Üçüncü Kişi.....	30
2.3.	Tahliye İlamının Aynî Hakka Dayanması Hali.....	31
2.3.1.	Genel Olarak.....	31
2.3.2.	El Atmanın Önlenmesi ve İstihkak Davası.....	31
2.3.3.	Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davası	33
3.	Taşınmazda Üçüncü Kişinin Bulunması Halinde Taşınmazın Tahliye ve Teslimi	35
3.1.	Genel Olarak.....	35
3.2.	Üçüncü Kişinin Taşınmaz Üzerinde Aynî Bir Hak İddiasında Bulunması Halinde Taşınmazın Tahliye ve Teslimi	36
3.2.1.	Üçüncü Kişinin Taşınmazı Davadan Önce İktisap Etmiş Olması	36
3.2.2.	Üçüncü Kişinin Dava Anında Taşınmaza Zilyet Olması Hali	36
3.2.3.	Üçüncü Kişinin Taşınmaza Dava Tarihinden Sonra Zilyet Olması.....	37
3.2.4.	Üçüncü Kişinin Taşınmaza Hükümden Sonra Zilyet Olması (İİK m. 28-29).....	37
3.2.5.	Üçüncü Kişi Taşınmazı Davadan Sonra Ancak Hükümden Önce İktisap Etmesi Hali (İİK m. 27).....	38
3.2.5.1.	Satış bedelini talep edebilme hakkı	38
3.2.5.2.	Tazminat davası açabilme hakkı.....	39
3.3.	Üçüncü Kişinin Gayrimenkul Üzerinde Şahsi Bir Hak İddiasında Bulunması Halinde ..	40

4. Taşınmazın Tahliyesin Konu İlamlı İcrada Yetki, Taraflar ve Takip İşleminin Aşamaları ...	40
4.1. Yetkili İcra Dairesi.....	40
4.2. İlamlı İcra Takibinin Tarafları.....	41
4.3. Tahliye Talebi	41
4.4. İcra Emri.....	42
4.5. İcranın Geri Bırakılması	42
5. Madde Hükmüne İlişkin Değerlendirmemiz	43

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İLAMSIZ TAKİBE KONU TAŞINMAZIN TAHLİYESİNDE ÜÇÜNCÜ KİŞİ

1. Taşınmazın İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesinde Sebepler	44
1.1. Kira Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle İlamsız Tahliye	44
1.1.1. Takip Talebi	47
1.1.1.1. Takip Talepnamesinde Tahliye ve Haciz Yolunun İstenmesi.....	48
1.1.1.2. Ödeme Emri.....	49
1.1.2. Ödeme Emrine İtiraz Edilmemesi	50
1.1.3. İtirazın Kaldırılması Davası ve Tahliye	51
1.1.4. İtirazın İptali ve Tahliye.....	53
1.2. Kira Süresinin Sona Ermesi Sebebiyle İlamsız Tahliye	53
1.2.1. Kira Sözleşmesine Dayalı İlamsız Tahliye	54
1.2.2. Tahliye Taahhüdü.....	55
1.2.3. Takip Talebi	58
1.2.4. Tahliye Emri	59
1.2.5. Tahliye Emrine İtiraz Edilmemesi	59
1.2.6. Tahliye Emrine İtiraz Edilmesi	60
1.2.7. İtirazın Hükümden Düşürülmesi	60
2. Taşınmazda Borçlu ve Üçüncü Kişinin Bulunması Halinde Taşınmazın Tahliye ve Teslimi	61
2.1. Taşınmazda Borçlunun Bulunması Durumunda Tahliye	61
2.1.1. Borçlunun Eşinin Üçüncü Kişi Sayılıp Sayılmaması Durumu.....	63
2.2. Tahliye Sırasında Karşılaşılan Üçüncü Kişi Hakkında Yapılacak İşlemler.....	69
2.2.1. Taşınmazda bulunan üçüncü kişi kavramı.....	69
2.2.2. Üçüncü Kişinin Resmi Vesika Göstermesi	71

2.2.3. İcra Mahkemesince Üçüncü Kişinin Taşınmazı İşgalde Haklı Olduğunun İncelenmesi	74
.....	74
2.2.3.1. Genel Olarak.....	74
2.2.3.2. Tahliyenin Emredilmesi.....	75
2.2.3.3. Alacaklı veya Üçüncü Kişinin Genel Mahkemeye Başvurması Gerektiği Kararı	76
.....	76
3. Madde Hükmüne İlişkin Değerlendirmemiz	77

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İHALE İLE SATILAN TAŞINMAZLARDA BULUNAN ÜÇÜNCÜ ŞAHSIN

TAHLİYESİ

1. İhale ile Satılan Taşınmazların Tahliyesi	79
1.1. İhale Edilen Taşınmazın Tapuya Alıcı Adına Tescili	79
1.2. Taşınmazı İşgal Eden Kişinin Tahliye Edilmesi	80
1.2.1. Tahliye Talebi	80
1.2.2. Tahliye Emri	81
1.2.3. Tahliye Emrine Şikayet	82
1.2.4. Üçüncü Kişinin İspat Yükü	84
1.2.5. Şikayetin Kabulü (Tahliye Emrinin İptali)	87
1.2.6. Şikayetin Reddi (Üçüncü Kişinin Tahliyesi)	87
1.2.7. Üçüncü Kişinin Menfi Tespit Davası Açması	87
1.2.8. Üçüncü Kişinin Aynî Hak Sahibi Olması	88
1.2.9. Alıcının Üçüncü Kişinin Kiracılık Sıfatını Kabul Etmesi	91
1.2.10. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takiplerde Uygulama	92
1.2.11. Ortaklığın Giderilmesi Davalarında Uygulama.....	93
2. Madde Hükmüne İlişkin Değerlendirmemiz	94
SONUÇ	95
KAYNAKÇA.....	99
ÖZGEÇMİŞ	104

KISALTMALAR LİSTESİ

BAM	Bölge Adliye Mahkemesi
Bk.	Bakınız
C.	Cilt
E.	Esas
HD.	Hukuk Dairesi
HGK	Hukuk Genel Kurulu
HMK	6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBK	İçtihadı Birleştirme Kararı
İİK	2004 Sayılı İcra İflas Kanunu
K	Karar
No.	numara
RG	Resmi Gazete
s.	sayfa
SBE	Sosyal Bilimler Enstitüsü
T.	Tarih
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TBK	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TCK	5237 sayılı Türk Ceza Kanunu
TDK	Türk Dil Kurumu
TL	Türk Lirası
TMK	4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
vb.	ve benzeri
vd.	ve diğerleri
vs.	ve saire
www.	world wide web
Y.	Yargıtay
YHGK	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİBK	Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı

ÖZET

Günümüzde ev sahibi kiracı arasındaki uyuşmazlıkların artması neticesinde, taşınmazın tahliyesi konusu çokça önem kazanmıştır. Başlangıçta taşınmazların tahliyesi deyiminden taraflar arasındaki kira ilişkisinin sona ermesi neticesinde izlenecek icrai işlem olarak düşünülse dahi tapu iptal ve tescili yahut el atmanın önlenmesi davalarının sonucunda da taşınmazın tahliye edilmesi gerekeceği unutulmamalıdır. Diğer bir deyişle taşınmazın tahliyesi Türk Borçlar Kanunu ile İcra ve İflâs Kanununda düzenlenen maddeler uyarınca kira ilişkisinin sona ermesi neticesinde Türk Medeni Kanununda ise tapu iptali ve tescili davalarında ve el atmanın önlenmesi davalarının sonucunda gerçekleştirilecektir. Tez çalışmamız usul hukuku ve icra ve iflâs hukuku açısından taşınmazın tahliyesini ve İcra ve İflâs Kanunundaki düzenlemelerin odağında hazırlanmıştır. Bu minvalde, tez çalışmamız kapsamında öncelikle tahliye kavramı, tahliye kavramının tarihçesi, hukuki sonuçları, tahliye sırasında taşınmazda bulunan üçüncü kişi kavramından ne anlaşılması gerektiği, tahliye sebepleri hususlarına açıklık getirildikten sonra icra iflâs kanunu uyarınca ilamlı ve ilamsız tahliye takipleri ile taşınmazın ihale ile satışında ihale alıcısının taşınmazın tahliyesini talep etme hakkına ilişkin yasal düzenlemeler ele alınmıştır. Son olarak ise tahliye sonrası taşınmazın sahibinin ve tahliye olunan üçüncü kişilerin hakları ve borçları üzerinde durularak çalışma tamamlanmıştır. Tez çalışması özellikle Adalet Bakanlığı İcra ve İflâs dairelerinde müdür ve icra katiplerinin, tahliye sırasında ileri sürülen itiraz incelemesini inceleyecek olan icra mahkemesinin yararlanabilmesi hedeflenerek hazırlanmıştır.

Anahtar Kelimeler : Tahliye, Tahliye Kavramı, Üçüncü Şahıs, İhale, İlamlı Ve İlamsız Takip

SUMMARY

THIRD PARTY RESIDING IN THE PROPERTY SUBJECT TO EVACUATION

Today, as a result of the increase in disputes between the landlord and the tenant, the issue of evacuation of the real estate has gained a lot of importance. It should not be forgotten that the immovable will have to be evacuated as a result of the title deed cancellation and registration or the prevention of confiscation cases, even if it is initially thought of as an executive action to be followed as a result of the termination of the lease relationship between the parties. In other words, the evacuation of the immovable will be carried out as a result of the termination of the rental relationship in accordance with the articles regulated in the Turkish Code of Obligations and the Execution and Bankruptcy Law, in the Turkish Civil Code, in the cases of cancellation and registration of title deeds and the prevention of confiscation cases. Our thesis has been prepared in the focus of the evacuation of the immovable and the regulations in the Execution and Bankruptcy Law in terms of procedural law and enforcement and bankruptcy law. In this context, within the scope of our thesis, first of all, the concept of evacuation, the history of the evacuation concept, its legal consequences, what should be understood from the concept of the third person in the immovable during the evacuation, the reasons for evacuation, and then the eviction proceedings with and without a verdict in accordance with the enforcement bankruptcy law and the tenderer's responsibility in the sale of the immovable by tender. The legal regulations regarding the right to demand the evacuation of the immovable have been discussed. Finally, the study was completed by emphasizing the rights and debts of the owner of the immovable and the third parties who were evicted after the eviction. The thesis study has been prepared with the aim of making use of the directors and enforcement clerks in the Enforcement and Bankruptcy Offices of the Ministry of Justice, and the enforcement investigation judges, who will examine the objection review brought forward during the eviction.

Keywords: Eviction, Concept of Eviction, Third Party, Tender, Prosecution with and without Judgment

TEŞEKKÜR

Eğitim-öğretim hayatımın başlangıcı olan anaokuluna başladığım ilk günden, bu zorlu tez sürecime dek her türlü yardım ve fedakarlıkta bulunan; her zaman yanımda olarak bana destek olan, evlatları olmaktan onur ve gurur duyduğum sevgili annem ve babama, kardeşi olmaktan gurur duyduğum abime sonsuz teşekkür ederim.

Yüksek Lisans ve Lisans eğitimim boyunca bilgi ve tecrübeleri ile yoluma ışık tutan, tez danışmanlığımı yapma lütfunda bulunan ve bilgilerinden yararlanma imkanı tanıyan, edindiğim bilgi ve becerilerde payı olan ve bana her konuda destek olan danışmanım kıymetli hocam Prof. Dr. Nedim MERİÇ'e tez çalışmama sağladığı katkılarından ve sabırla sunduğu desteklerinden dolayı teşekkür ediyorum. Tez çalışmama değerli görüşleri ile katkı sağlayan hocam Dr. Öğr. Üyesi Osman Levent ÖZAY'a ve sevgili arkadaşım Öğr. Gör. Merve Bilge AKBULUT'a teşekkür ediyorum. Tez jürime katılmayı kabul ettikleri ve çok değerli görüş ve önerileri ile tezime katkıda buldukları için değerli hocalarım Doç. Dr. Selin SERT SÜTÇÜ'ye ve Dr. Öğr. Üyesi Tuğçe ARSLANPINAR TAT'a teşekkürlerimi sunuyorum.

GİRİŞ

Bir taşınmaz malı işgal eden, kiracı, borçlu yahut üçüncü kişilerin taşınmazı boşaltmaları ve hak sahibine teslimi, tahliye anlamına gelmektedir. Hak sahibi mahkemeden aldığı bir ilamı, İİK m. 26 ve 27'ye göre ilamlı takibe konu edebileceği gibi kira bedellerinin ödenmemesi yahut kira sözleşmesinin sona ermesi durumlarında İİK m. 269-276 hükümleri gereği ilamsız takip yoluyla da tahliyeyi gerçekleştirebilir. Son olarak ise ihale ile satın aldığı taşınmazın yeni hak sahibi olarak, ihalenin kesinleşmesine müteakip taşınmazdaki kişilerin tahliyesini İİK m. 135 vd. maddeleriyle sağlayabilir. Madde numaralarından da anlaşılacağı üzere İİK, ilamlı ve ilamsız takip yolu ile ihale sonucu satılan taşınmazların tahliye edilme hallerini ayrı ayrı düzenlemiştir.

Tez çalışmamız özellikle Adalet Bakanlığının icra daireleri ve icra mahkemesi tahliyesine karar verilen taşınmazda bulunan üçüncü şahıslara uygulanması gereken yasal prosedür ve kanuni hakları hakkında bilgi vermeyi, ışık tutmayı amaçlamaktadır.

Tez çalışmamız üç bölümden oluşmaktadır. Tez çalışmamızda tahliyenin tarihsel gelişimi ve tahliyenin düzenlendiği mevzuat hükümleri ile tahliyeye ilişkin temel kavramlar açıklandıktan sonra tez çalışmamızın konusu olan ilamlı ve ilamsız takip yoluyla tahliye ile ihale sonucu satılan taşınmazlara uygulanacak hükümler incelenecektir. Akabinde tahliye sonrası koruma tedbiri mahiyetinde hapis hakkı için defter tutulması ile kaçırılan eşyayı takip hakkına ilişkin araştırmalardan bahsedilecektir.

BİRİNCİ BÖLÜM

TEMEL KAVRAMLAR

1. Taşınmaz Kavramı

Genel anlamda taşınır ve taşınmaz ayrımı, eşyanın özüne zarar verilmeden bir yerden bir yere taşınıp taşınmamasına göre ayrıştırılır¹. Toprağa bağlı olmaksızın, kendi kuvvetiyle ya da dıştan gelen bir fiil ve etkiyle bir yerden diğer yere gidebilen ya da götürülebilen eşyaya “taşınır eşya”, yerinde sabit olan içeriğinde bir değişiklik olmadan bir yerden diğer yere taşınamayan eşyaya “taşınmaz eşya” denir². Ancak genel hukuk çerçevesinde eşyanın bir yerden başka yere taşınıp taşınmaması salt bir kriter olmayıp aynı zamanda sosyal ve iktisadi ihtiyaçlara göre de taşınır taşınmaz ayrımı yapılmaktadır³. Örneğin gemiler bir yerden bir yere taşınıyor olması sebebiyle taşınır olarak değerlendirilmeye müsaitse de TTK m. 937, taşınmaz eşyaya ilişkin hükümlerin gemilere kıyasen uygulanacağı belirtilmiştir. Yine TMK m. 704, taşınmaz mülkiyetinin konusunun, arazi ,tapu kütüğüne kayıtlı bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerin olacağını ifade etmiştir.

Taşınmaz eşya, bulunduğu yerde sabit olan, nakli başka yere mümkün olmayan eşyadır. Taşınmazlar, Türk Medeni Kanunu⁴ (TMK) ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu mucibince tanımlanabilir. Buna göre, araziler, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler olarak ifade edebiliriz⁵. Bununla beraber tapu siciline kayıtlı olmayan taşınmaz mallar da yine aynı şekilde taşınmaz olarak değerlendirilir. Taşınmaz sahibi, taşınmaz üzerindeki hakimiyet yetkisini aynî hak ve mülkiyet hakkı adı verilen haklar adı altında kullanabilirler⁶.

2. Tahliye Kavramı

Tahliye, sözlükteki manasıyla boşaltma demektir⁷. Taşınmazın tahliyesi ise hukuki ilişkiye dayalı olarak veya haksız şekilde elinde bulunduran zilyedin taşınmazı boşaltması ve taşınmazın sahibine iade etmesidir.

¹ Akipek ve Akıntürk, 2009: 32, Oğuzman vd., 2009: 8.

² Akipek, 1972: 40.

³ Ayan, 2016: 42-43., Akipek ve Akıntürk, 2009: 32.

⁴ RG. T. 22.11.2001 S.4721.

⁵ Keskin, 2021: 110.

⁶ Türk Medeni Kanunu'nun eşya hukuku kitabında düzenlenen, eşyaya sahip olan kişinin taşınır ve taşınmaz eşya üzerinde doğrudan hakimiyet yetkisini herkese karşı ileri sürülebilmesini sağlayan haklara, aynî hak denir.

⁷ Kelime anlamı için bkz. <https://sozluk.gov.tr/> (erişim tarihi 22.10.2023)

Kira ilişkilerinde çokça karşımıza çıkan ve uygulama alanı bulan kiralananın tahliyesinde amaç, taşınmazın sahibine teslimidir. Tarafların karşılıklı anlaşarak taşınmazın teslimini yapmaları kendilerinden beklense de çoğu zaman bu durum mümkün olmamaktadır. Hukuk düzeni de kişilerin kendi haklarını kendilerinin elde etmelerini yasakladığı için kanun koyucu tahliyeyle ilişkin normatif kural ve düzenlemeler getirmiştir. Öte yandan kiralanan şey üzerinde konuşulacak olursa, devletin kiraya verene göre daha güçsüz bir konumda olduğu kiracıyı korumayı amaçlayan bir tutum da geliştirdiği söylenebilir. Bu sebeple her ne kadar taraflar arasındaki hukuki ilişki sözleşmesel nitelikte ve iradi serbestisi ilkesine göre belirlenmişse de taraflara sağlanan güvence bakımından da kamu düzeniyle ilgili bir yanı mevcuttur⁸. Tahliye, yalnızca kira akdine dayalı olmamakla beraber aynî hakların temel alındığı el atmanın önlenmesi ya da tapu iptali ve tescili davaları ile idare hukuku mevzuatından kaynaklı 3091 sayılı Kanun⁹ kapsamında taşınmaz malın zilyetliğine tecavüzün önlenmesi için idari yollara yapılan başvuru sonunda da taşınmazda bulunan kişilerin tahliyesi gerekmektedir.

3. Üçüncü Şahıs Kavramı

3.1. Genel Açıklama

Üçüncü şahıs kavramına Fransız hukukunda oldukça fazla önem verilerek tanımlamalarda bulunulmuşken, Türk- İsviçre ve Alman hukukunda bu kavramın açık olduğu düşüncesiyle geniş bir tanımlamaya ihtiyaç duyulmamıştır¹⁰.

Becker'e göre, üçüncü şahıs sözleşmeye iştirak etmeyen, sözleşmenin tarafı olmayan kişi olarak yorumlanmıştır. Bu yoruma göre, sözleşmenin iki tarafı da mevcut olup, üçüncü şahıs bu tarafların dışında bir kişidir. Saymen Elbir'e göre, üçüncü şahıs sözleşmenin dışında kalan yani sözleşmeyle ne hak ne de borç altına giren kimsedir. Bu görüşe göre, üçüncü kişi yararına sözleşme mümkün değildir¹¹.Konunun anlaşılabilmesi adına bazı açıklamaların yapılması yerinde olacaktır.

Sözleşmenin kurucu unsurlarından olan irade beyanında bulunan veya bu irade beyanını temsilci vasıtasıyla açıklayan kişi sözleşmenin tarafıdır. Doğrudan doğruya temsilde temsilci, sözleşmenin hükümleri bakımından üçüncü şahıs olarak değerlendirilebilir. Ancak temsilci her ne kadar temsil ettiği taraf adına hukuki işlem gerçekleştiriyorsa da kendi nam ve hesabına bir durum gerçekleştirmez. Temsil, üçüncü şahıs lehine yapılan sözleşmelerden bu noktada ayrılır.

⁸ Daha fazla bkz. Fedai, 2001: 3.

⁹ RG. 4.12.1984-3091.

¹⁰ Tandoğan, 1963: 24.

¹¹ Tandoğan, 1963: dpn. 95a (atfen).

Üçüncü şahıs lehine yapılan sözleşmeyle üçüncü şahıs bir alacak elde eder. Borçlar üçüncü şahsın, şahsında doğar. Tarafların iradesi ne olursa olsun hukuki işlem üçüncü bir şahsın hukuki alanına etki ediyorsa temsilden söz edilemez¹². Alacak hakkını da taraf mümessili yetkilendirmediği sürece talep edemez. Temsilci eğer taraf bakımından yetkilendirildiyse ancak taraf adına hakkın yerine getirilmesini talep edebilir. Sözleşmeden doğan borç temsilciyle emanet olarak verilmişse, asıl borçtan sorumluluk temsilciye geçmez. Ancak temsilcinin alacaklıya karşı sözleşmesel sorumluluğu söz konusu olmaz. Borçlu, her ne kadar borcundan bizzat kendi sorumlu olsa da borçlunun borcunu ifa etmek için kullandığı şahıslar alacaklı bakımından üçüncü şahıs sayılır¹³. Bununla birlikte temsilcinin iradesini sakatlayan irade bozuklukları taraf iradesinin bozukluğu gibi değerlendirilir. Keza temsilcinin öğrenmiş olduğu bilgiler de temsil olunan öğrenmiş gibi sayılır¹⁴. Bu anlamda temsilci, üçüncü şahıs konumunda değildir. Dolayısıyla temsilci, kendi adına temsil olunan hesabına akdettiği sözleşmede taraf, temsil olunan ise bu sözleşmede üçüncü şahıstır. Temsil ilişkisinde ise üçüncü kişi, temsilci ile işlem yapan ve yapılan işlemin hükümleri ile temsil olunanla beraber bağlı olan kişidir¹⁵.

Alacaklının karısı, çocukları, yakınları, borç sebebiyle hakkı zarar gören şahıslar da üçüncü şahıs vaziyetinde sayılmaktadır¹⁶. Keza mal ortaklığı rejiminde çiftlerden birisi tarafından yapılan kazandırma, mal ortaklığına gireceği için diğer eşin namına ve hesabına dahil olan bir hukuki işlem vardır¹⁷. Dolayısıyla burada hak iktisap eden hukuki ilişkinin tarafı, sözleşmenin tarafı olmasa bile kendi nam ve hesabına bir hak doğmuş olacaktır. Bu noktada üçüncü kişi yararına sözleşmeden bahsetmek doğru olacaktır.

Bir şeyin sınırlı bir aynî hak veya bir alacak hakkı dolayısıyla yahut hiç hakkı olmaksızın zilyedi olan şahsın taşınmazla akit yapması halinde malik, bu akde nazaran üçüncü şahıs vaziyetindedir¹⁸. Böylece malik, taşınmazın kiracı tarafından alt kiraya verilmesi sonucunda kural olarak bir hak iddia edemeyecektir. Borçlunun ve alacaklının alacaklıları, borçlu ile alacaklı arasındaki sözleşme bakımından üçüncü şahıs sıfatını taşırlar.

Bir şeyi iktisap yoluyla kazanan kişi de devirden önce kazanılan şeyle ilgili yaptığı sözleşmeler bakımından üçüncü şahıs konumundadır¹⁹. Örneğin bir taşınmazın alt kiraya verilmesi sırasında, alt kiracı üst kiracı ile malik arasında imzalanan sözleşmeler bakımından üçüncü şahıs konumundadır.

¹² Von Tuhr, 1952: 339.

¹³ Tandoğan, 1963: 25.

¹⁴ Pierre Tercier vd.: 124.

¹⁵ Pierre Tercier vd.: 125.

¹⁶ Tandoğan, 1963: 25.

¹⁷ Von Tuhr, 1952: 339.

¹⁸ Tandoğan, 1963: 25 ; Tandoğan, 1985: (Mesuliyet Hukuku) 27.

¹⁹ Tandoğan, 1963: 27.

Üçüncü şahıs lehine şartta ise, akdedilen sözleşmede lehine şart edilen kimse akde iştirak etmediği²⁰ için üçüncü şahıs sıfatını taşır. Keza borçluya doğrudan doğruya talep hakkının verilmesi durumunda da bu sıfat değişmez. Aynı şekilde bir başkasının fiilini taahhütte, bir başkası lehine borçlanmada, başkasının fiilini taahhüt edilen kişi bu taahhüt anlaşmasına göre üçüncü şahıs vasfındadır.

3.2. Türk Medeni Hukukunda Üçüncü Şahıs Kavramı

Taşınmaz malların mülkiyeti tescil ile kazanılır. Bu sebeple tescil, aynî hakkı kazandırıcı bir kurucu unsurdur. Keza TMK m.705 taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescille doğar demekle bu durumu doğrulamaktadır. Dolayısıyla tescilin yapılmaması durumunda aynî hakkın kazanılamayacağını söylemek yanlış olmaz²¹. Buna tescilin olumsuz hükmü denilmektedir²². Ancak bu durum mutlak değil, nisbi niteliktedir²³. Kanun bir tescil yolsuz olsa da iyiniyetli üçüncü kişileri korumak için, bu kayda güvenerek aynî hak elde eden iyiniyetli üçüncü kişilerin kazanımlarını korumuştur. Bu durum ise tescilin olumlu hükmü olarak nitelendirilmektedir²⁴. Çalışmamızın ileriki bölümlerinde anlatılacak olan ilamlı tahliye konusunda, bu konunun açıklanması büyük önem taşımaktadır. Bu sebeple tescilin üçüncü kişileri koruyucu etkileri üzerinde durulacaktır.

3.2.1. İyiniyetli Üçüncü Kişilerin Korunması

Türk Medeni Kanunu'nun başlangıç hükümleri arasında düzenlenen “İyiniyet” başlığını taşıyan 3. madde kavram hakkında genel bir düzenlemeye sahiptir. Buna göre, “*durumun gereklerine kendisinden beklenen özeni göstermeyen kimse iyiniyet iddiasına bulunamaz.*” Buna göre kişinin mevcut durumla ilgili bilgi edinmesi için gerekli özeni göstermesi aranmaktadır. Bu sebeple bir kişinin iyiniyetli sayılabilmesi ve korumadan yararlanabilmesi için mevcut durumu “bilebilecek durumda olması” yahut “bilmesinin gerekmemesi” aranır. Keza TMK m. 1024, “*bir ayni hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz.*” demekle, bilen veya bilmesi gereken kişinin iyiniyetli olmayacağını ifade etmektedir. Yine başlangıç hükümlerinde düzenlenen “Dürüst Davranma” başlığını taşıyan 2. madde, herkesin haklarını kullanırken ve borçlarını yerine

²⁰ Tandoğan, 1963: 28.

²¹ Sirmen, 2014: 220.

²² Oğuzman, vd: 2009,198., Sirmen, 2014: 220.

²³ Oğuzman, vd: 2009, 199.

²⁴ Sirmen, 2014: s.225.

getirirken, kanunun ve sözleşmelerin yorumu, oluşumu ve tamamlanmasında dürüstlük kurallarına uymak zorunda olduğunu belirtmektedir.

Kurucu unsurları eksik olan veya kanundaki geçerlilik şartlarını taşımayan tescile yolsuz tescil denir²⁵. Ancak iyiniyetli üçüncü kişiler bakımından tescil yolsuz dahi olsa hüküm ifade eder. Onlar bakımından sicil kaydı esas teşkil eder. Bu noktada TMK m. 1023, tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu hakkının kazanımının korunacağı belirtilmiştir.

Hükmün uygulanabilmesi için belli şartların varlığı aranır. Bunlar, korumanın sadece üçüncü kişiler için geçerli olacağı, korumanın sadece sicil kaydına dayalı kazanımlar için geçerli olacağı, korumanın sadece aynî hak kazandıracığı, üçüncü kişinin kazanımının iyiniyetli olması en son ve önemli olarak da aynî hakkın kazanılması için diğer kurucu unsurların tamamının eksiksiz olması gerektirir.

Koruma sadece üçüncü kişiler için koruma sağlamaktadır. Adına yolsuz tescil bulunan kimse külli halefleri için tescilin olumlu hükmünden yararlanamaz²⁶.

Tapu kütüğündeki tescil, üçüncü kişilerin kazanmalarına dayanak olabilir. Tapu kütüğünde usulüne uygun olmayan sahte bir tescil varsa sahte kayda dayanarak kazanım sağlanamaz. Aynî hakkı kazanımının mutlaka tescil yoluyla olması şart değildir. Üçüncü kişinin tescilden önce kazanımı sağlayan bir yolla aynî bir hak kazanması halinde de TMK m. 1023 uygulanabilir. Örneğin taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde bu durum böyledir. Taşınmazın ihale ile satılmasında taşınmazda bulunan üçüncü şahıs taşınmazı öncelik malik ile aralarındaki satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak elinde bulundurduğunu iddia etmesi üzerine Yargıtay olayın incelenmesi ve satış vaadinin geçerliliğini koruyup korumadığının kontrol edilmesi gerektiğini hükmederek tahliyeyi iptal etmiştir²⁷. Yahut malik A'nın taşınmazı, yolsuz olarak B'ye tescil edilmiş olsun. B, taşınmazı iyiniyetli Ü'ye satar. Ancak B'nin tescilden kaçınması üzerine Ü, B'yi dava ederek taşınmazın adına tescilini sağlarsa iyiniyetli olması şartıyla Ü, taşınmazın mülkiyetini kazanır²⁸.

Oğuzman, üçüncü kişiler yolsuz tescil durumunda sadece aynî hak kazanımlarının korunacağını, kişisel hakların kazanılamayacağını ifade etmektedirler. Söz gelimi asıl malik olmayan kişiyle yapılan kira, ön alım veya alım anlaşmaları asıl malik bakımından TMK m. 1023 hükmüne göre sonuç doğurmaz. Keza Sirmen de TMK m. 1023'ün yalnızca aynî hakları koruyacağını, bunların mülkiyet hakkı ve sınırlı aynî haklar olduğunu, kişisel hakların

²⁵ Akipek, 1973: 358.

²⁶ Oğuzman, vd: 2009, 201.

²⁷ Ruhi, 2013: 1132.

²⁸ Sirmen, 2014: 228.

kazanılmasında korunmayacağını ifade etmektedir²⁹. Üstelik kişisel hakların tapuda şerh verilmiş olması dahi sonucu değiştirmez.

Üçüncü kişinin iyiniyetinin tescil anında olması yeterlidir. Öyle ki tescil anında iyiniyetli üçüncü kişinin kaydın yolsuz olduğunu sonradan öğrenmesi bu durumu etkilemez. Hatta üçüncü kişi yolsuz tescil olduğunu öğrenmiş olsa dahi, kötüniet sonradan gelene zarar vermeyeceği için, kendisinden hak kazanacak kişilerin de iyiniyetli olup olmadıkları önem taşımaz. Ancak temsilcinin yaptığı işlemlerde temsilcinin yolsuz tescilin varlığını biliyor olması, temsil olunanın iyiniyet iddiasını engeller.

Son olarak, yolsuz tescil sonucu malik olan kişiden iyiniyetle taşınmazı devralan kişi TMK m. 1023 gereği kazanımı korunacaksa da iyiniyetli üçüncü kişinin bu hakkı kazanmasında diğer kurucu unsurların da geçerli olması gerekir. Örneğin, tescil talebinde bulunanın fiil ehliyeti yoksa veya özel mülkiyete elverişli olmayan bir taşınmaz tapuya tescil edilmiş ve yine de yolsuz tescil yapılmışsa, üçüncü kişi iyiniyetli olsa bile kazanmadan söz edilemez.

3.3. Türk Borçlar Hukukunda Üçüncü Şahıs

3.3.1. Üçüncü Şahıs/Kişi Kavramı

Türk Borçlar Kanununda üçüncü şahıs, “bir üçüncü şahıs” ifadesiyle yer bulmaktadır. Türk Borçlar Kanununun kira sözleşmeleriyle ilgili maddelerinden anlaşılacağı üzere üçüncü kişi, kira sözleşmesinin tarafı olmayan şahıs/shahıslardır³⁰. Kiraya veren yahut kiracı, üçüncü şahıs kavramına dahil değildir. Türk Borçlar Kanunu, üçüncü şahıs kavramını, kiralananın yeni maliki olduğu halleri düzenlemektedir. Kiralanan şeyin sonradan el değiştirmesi yahut üçüncü kişiler lehine aynî bir hak tesis edilmesi durumunu değerlendiren kanun, kiracının üçüncü kişi olması durumunu düzenlememiştir. İcra ve İflâs Kanunu, kiracı yerine üçüncü şahsın taşınmazda bulunması halini düzenlemiş olup tezimizin ilerleyen bölümlerinde İcra ve İflâs Kanunu kapsamında üçüncü kişi ve üçüncü kişinin taşınmazdan tahliyesi anlatılacaktır. Ancak temel konuya başlamadan önce üçüncü kişi kavramının Türk Borçlar Kanunu genel hükümler ve özel borç ilişkilerindeki görünüşlerini incelemekle daha iyi anlaşılacağı kanısındayım. Bu sebeple başlıklar halinde üçüncü kişilerin Türk Borçlar Kanunu kapsamında hukuki ilişkilerdeki görünüşleri anlatılacaktır.

3.3.2. Üçüncü Kişi Yararına Sözleşme

²⁹ Sirmen, 2014: 229.

³⁰ Acar, 2017: 205.

Borç ilişkileri nisbi niteliğe sahiptir. Buna göre borç ihlalleri, borç ilişkisinin tarafı olan kişiler arasında hüküm ve sonuç ifade eder³¹. Borç ilişkisinin taraflarının yakınları diğer tarafın borca aykırı işleminden dolayı zarar görse bile bunu borca aykırılık hükümlerine göre değil, haksız fiil hükümlerine göre tazminini talep edebilir. Ancak borca aykırı davranan taraf, diğer tarafın yakınlarının da bundan zarar göreceğini düşünebilecek durumda ise bunlara karşı da borca aykırılık hükümlerine göre sorumlu olması kabul edilmektedir. Üçüncü kişi yararına sözleşme hükümlerine ve ona kıyasen doğrudan dürüstlük kuralına dayandırılan bu teori, üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşme teorisi olarak isimlendirilmektedir³².

Üçüncü kişinin borç ilişkisinin hükümlerine tabi olması, bu ilişkinin kurulduğu anda değil sonradan yapılan bir hukuki işlem veya hukuki olayla gerçekleşebilir. Bu gibi durumlarda üçüncü kişi dar anlamda borç ilişkisinin bir tarafını ilişkiden çıkararak onun yerini almaktadır. Hukukumuzda sadece sözleşmeden doğan borç ilişkilerine özgü üçüncü kişiye etkili borç ilişkisi hali vardır. Ancak bu durumda üçüncü kişi, sözleşmenin taraflarından birini taraf olmaktan çıkarmamakta onun yerine geçmemektedir³³. TBK m. 129, üçüncü kişi yararına sözleşme kurumunu düzenlemiştir³⁴. Üçüncü kişi yararına sözleşmelerde, üçüncü kişi lehine hüküm koydurtan taraf vaat ettiren, üçüncü kişiye ifada bulunmayı taahhüt eden ise vadeden ve lehine ifada bulunulacak olan üçüncü kişiye de lehtar denilir. TBK m. 129 hükmünde vaat ettirenden alacaklı, vadeden de borçlu olarak bahsedilmiştir. Ancak bu sözleşmelerde üçüncü kişi de lehtar olarak alacaklı olduğundan vadeden ve vaat ettiren terimlerini kullanmak daha uygun olacaktır. Üçüncü kişi yararına sözleşmede üçlü bir ilişki söz konusudur. Temsil kurumuna benzer bu üçlü ilişkide yine temsil kavramından farklı olarak üçüncü kişi sözleşmede temsilci değildir³⁵. Vaat eden edimi üçüncü kişiye ifa etme konusunda yükümlüdür. Keza üçüncü kişi de temsilci olarak değil kendi adına bu hakkı elde eder³⁶.

Vaat edenin vaat ettirene üçüncü kişi yararına taahhütte bulunmasını sağlayan ilişkiye karşılık veya teminat ilişkisi denir. Bu durum çeşitli sözleşmelerde görülebilir. Satım, bağışlama, kira vb. hukuki işlemler karşılık ilişkisinin en yaygın görüldüğü hallerdir.

³¹ Kocayufupaşaoğlu, vd. 2008:15.

³² Oğuzman, vd., Genel Hükümler, 2016: 39.

³³ Şahin, 2006: 89.

³⁴ Doktrinde eksik üçüncü kişi lehine sözleşme, basit ya da yetki veren üçüncü şahıs yararına sözleşme şeklinde de ifade edilmektedir Kılıçoğlu, Genel Hükümler, 2016.: 611, dp. 758.

³⁵ Üçüncü kişinin vaadettiren veya vadedeni temsilen kendi lehine de sözleşme yapabileceği, bu durumda da temsilden değil üçüncü kişi yararına sözleşmeden bahsedilmesi gerektiğine ilişkin bkz. (Akyol, Ş. Tam üçüncü şahıs yararına sözleşme, İstanbul 1976), Öz Turgut,s. 438.

³⁶ Turgut Öz, s. 438.

TBK m. 129'a göre, lehtarın ifayı bizzat isteyemeyeceği, ona ifada bulunulmasını yalnızca vaat ettirenin isteyebileceği sözleşmeler üçüncü kişi yararına eksik sözleşme, lehtarın direkt olarak vadedenden borcun ifasını isteyebileceği sözleşmeler ise üçüncü kişi yararına tam sözleşme olarak nitelendirilir³⁷.

Farklı hukuki sonuç ve haklar elde edilmesi bakımından sözleşmelerin ne zaman eksik ne zaman tam olduğunu belirlemek önemlidir³⁸. TBK m. 129 lafzına bakıldığında "*Kendi adına sözleşme yapan kişi, sözleşmeye üçüncü kişi yararına bir edim yükümlülüğü koydurmuşsa edimin üçüncü kişiye ifa edilmesini isteyebilir*". demekle kanunun esas olarak üçüncü kişi yararına eksik sözleşmeyi kabul ettiği ve belli hallerin varlığı halinde üçüncü kişi yararına tam sözleşmenin kurulabileceği anlaşılmaktadır. Gerçekten de TBK m. 129/2 ilk cümlede "*üçüncü kişi veya üçüncü kişiye halef olanlar da tarafların amacına veya örf ve adete uygun düştüğü takdirde edimin ifasını isteyebilirler.*" demekle kanunun tarafların amacı, örf ve adetleri³⁹ gibi ek şartları aradığı anlaşılmaktadır⁴⁰.

TBK m. 129/2'de sözleşmenin üçüncü kişi yararına tam sözleşme sayılabilmesi için tarafların amacı ve örf adet kurallarından bahsetmişse de kanunda özel olarak üçüncü kişi yararına tam sözleşmeler mevcuttur. Bunlar, TBK m. 130 gereği işçi lehine yapılan sorumluluk sigortasına işçinin sigorta şirketine doğrudan başvurabilmesi, TTK m. 1454 gereği sigortalının sigorta tazminatını direkt olarak sigortacıdan talep edebilmesi, Karayolları Trafik Kanunu m. 97 gereği trafik kazalarında zarar görenin, zarar verenin mali sorumluluk sigortasından doğan hakları için doğrudan sigorta şirketine karşı dava açarak hak ileri sürebilmesi şeklinde örneklendirilebilir.

3.3.3. Üçüncü Kişiyi Koruyucu Etkili Sözleşme

İsviçre, Türk ve Alman Hukuku Medeni Kanunlarında yer almayan ancak Alman Hukukunda öğretisi ve uygulamada üçüncü kişi yararına sözleşmenin genişletici yorumlanmasıyla doğmuş sonra dürüstlük ilkesi kuralına temellendirilmiş bir kurumdur⁴¹. Keza

³⁷ Bu ifadeler madde metninde geçmemekle birlikte doktrinde kullanılmaktadır. Bkz. Reisoğlu, 2012: 398-399.

³⁸ Lehtarın kendisine tahsis edilecek taşınmazı beğenmemesi halinde değiştirme hakkına sahip olduğu yahut vaat ettirenden onarım ve tadilat ile ilgili haklara sahip olacağına kararlaştırılması üçüncü kişi yararına tam sözleşmede bulunduğunu gösterir. Daha fazla örnek için Kocayufupaşaoğlu, vd. 2008:18,19; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, 2016: 608-609.

³⁹ Örneğin bir babaannenin vefat eden oğlunun eşine, torunların eğitim masrafları için para vermeyi taahhüt etmesi üzerine üçüncü kişi olan torunlar doğrudan vadeden babaanneye başvurabilirler. Öz Turgut, s. 442.

⁴⁰ Öz vd. 2008: 20.

⁴¹ Kocayufupaşaoğlu, vd. 2008:20

üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşme görüşü Yüksek Mahkeme tarafından da kabul edilmiştir⁴².

Konunun ortaya çıkışı bir sözleşme ilişkisinde taraflardan birinin yakınlarının sözleşmeden doğan borcun ifası sırasında etkilenmesi durumunda zararın tazmininin kimden veya hangi hükümlerden istenebileceği sorunu üzerinedir.

Üçüncü kişiler tarafı olmadıkları bir sözleşmenin koruyucu etkisinden yararlanabilirler. Ancak doktrinde üçüncü kişilerin tarafı olmadıkları bir sözleşmeden korunabilmeleri için belli şartların olması gerektiği ifade edilmiştir. Buna göre ilk şart, üçüncü kişi edime yakın olmalıdır. Gerçekten de üçüncü şahıs aynı edim alacaklısı gibi edime bağlı tehlikelerden etkilenmelidir⁴³. İkinci şart, edim alacaklısının üçüncü kişinin korunmasında ilgisinin olması gerektiğidir. Bu koşulda kastedilen edim alacaklısının bakmak ve korumakla yükümlü olduğu kişilerin üçüncü kişi sayılacağı hususudur. Öyleyse anne, baba, hısım ve akrabalar yahut edim alacaklısının bakmakla yükümlü olduğu kişiler üçüncü kişi sayılarak, üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşme hükümlerinden yararlanabilirler. Üçüncü şart ise edim borçlusunun, üçüncü kişinin edime yakın ve edim alacaklısıyla ilgisinin olduğunu bilmesi veya bilebilir olmasıdır. Bununla birlikte edim borçlusu tarafından bu kişilerin isim ve yaşları gibi detaylı bilgilerinin bilinmesi aranmamakta olup makul olarak tehlikeden etkilenebileceğini tahmin yeterlidir. Son şart ise istisnai bir hal olan üçüncü kişiyi koruyucu sözleşme hükümlerinden yararlanılabilmesi için üçüncü kişinin sözleşmeden doğrudan doğruya hak alacaklısı olmaması gerekir. Üçüncü kişiyi koruyucu sözleşme görüşüne göre üçüncü kişilerin tanımı oldukça geniştir. Örneğin bir benzin istasyonunda, akaryakıt dolum görevlisinin sigara içerken istasyonda patlamaya sebep vermesi, yalnızca benzin alan araç sahiplerini değil araç içerisindeki ilgilileri de etkileyeceğinden bu kişiler akaryakıt alım satım sözleşmesinin tarafı olmasalar dahi gördükleri zarar için üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşme hükümlerince hak talep edebilirler⁴⁴. Bu kişiler ilk derece kan ve hısım akrabalar, arkadaş, ortak vs. kişiler olabilir.

3.3.4. Temsil

Bir kişiye yani temsilciye, temsil olunanın adına üçüncü kişilerle işlem yapma yetkisine temsil kurumu denir⁴⁵. Temsil ilişkisinde üç farklı kişinin varlığına ihtiyaç vardır. Bunlar temsil

⁴² Yargıtay HGK, 06.05.1992 Tarihli ve Esas No: 1992/13-213, Karar No: 1992/315 sayılı Kararı <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-1992-213-k-1992-315-t-06-05-1992> (erişim tarihi 19.10.2023)

⁴³ Örneğin bir benzin istasyonunda, akaryakıt dolum görevlisinin sigara içerken istasyonda patlamaya sebep vermesi, yalnızca benzin alan araç sahiplerini değil araç içerisindeki ilgilileri de etkileyeceğinden bu kişiler akaryakıt alım satım sözleşmesinin tarafı olmasalar dahi talep edebilirler. Bkz. Kocayufu paşaoğlu, vd. 2008: 24.

⁴⁴ Kocayufu paşaoğlu, vd. 2008.: 24.

⁴⁵ Pierre Tercier vd., 2016:123.

olunan, temsilci ve üçüncü kişidir⁴⁶. Tezimizin konusu olarak temsil kurumunda üçüncü kişinin konumu, temsil müessesesi gereği üçüncü kişilerle olan hukuki ilişki, temsilcinin fiillerinden dolayı üçüncü kişinin gördüğü zararlar üzerinde durulacaktır.

Temsil ilişkisinin temsil olunanı bağlayabilmesi için iki şartın gerçekleşmesi gerekir. TBK m. 40/1'e göre temsilin temsil olunanı bağlaması için temsilcinin temsil olunan adına hareket etmesi ve temsilciye yetki tesis edilmesidir.

Temsilci, adına hareket ettiği kişiyi belirtmekle yükümlüdür⁴⁷. Temsilci, temsilci olma niteliğini örtülü olarak da ya da hukuki işlem kurulduktan sonra bildirebilir⁴⁸. Üçüncü kişi temsil ilişkisinin varlığını TBK m. 40/2'de ifade edildiği gibi durumdan çıkartabiliyorsa temsil ilişkisi kurulabilir⁴⁹. TBK m. 40/2'de üçüncü kişi, temsil olunanın temsilciye yetki vermesi şartıyla, temsil ilişkisini bilmiyor olsa bile temsil hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır. Temsil olunanın temsilciye böyle bir yetki vermesi durumunda, temsilci her kimle olursa olsun üçüncü kişilerle yapacağı hukuki işlem temsil olunanı bağlar⁵⁰.

Eğer temsilci, üçüncü kişiye temsil olunan adına hareket ettiğini bildirmezse temsil ilişkisi kurulmaz. Üçüncü kişi, hukuki işleme bağlanması için zorlanamaz. Bunun dışında üçüncü kişi ile temsil olunan arasında bir ilişki yaratmak için TBK m. 40/3'de de belirtildiği üzere borcun üstlenilmesi, alacağın devri, veya sözleşmenin devrine ilişkin ek sözleşmeler akdedilmelidir. Örneğin yetkisiz olarak malikin evini kiralayan emlakçı yahut alt kiraya verme yetkisi olmayan asıl kiracının kiralama işlemleri malik bakımından hukuki sonuç doğurmayacağından, taşınmazı kiralayan üçüncü kişinin taşınmaz maliki ile ek bir sözleşme yapması gerekir⁵¹.

Temsile konu hukuki işlemin şekil şartları olabilirse de yetkilendirme işlemi için herhangi bir şekil şartı mevcut değildir⁵². Bu durum tartışmalı olsa da Tapu Sicili Tüzüğü 18/4 temsil yetkisinin noterde düzenlenen bir vekaletname ile kullanılabileceğini düzenlemiştir. Ancak söz konusu düzenleme düzen hükmü olup, maddi anlamda şekil şartı değildir. Yapılan düzenleme, kendisine başvuru kurumların iş ve işlem yaparken güvenliği sağlayabilmek adına aldıkları bir önlem mahiyetindedir⁵³.

⁴⁶ Yazara göre, başkası yerine onun adına hukuki işlem yapan kişiye temsil eden TE, temsil edenin adına hareket ettiği kişiye temsil olunan yani TO, temsil edenin hukuki işlem yaptığı üçüncü şahıs ise Ü olarak adlandırılır. Oğuzman, vd. 2016: (Genel Hükümler) 221.

⁴⁷ Oğuzman, vd. 2016: (Genel Hükümler) 215 vd.

⁴⁸ Pierre Tercier vd., 2016:128, Oğuzman, vd. 2016.: (Genel Hükümler) 221.

⁴⁹ Oğuzman, vd. 2016: (Genel Hükümler) 216.

⁵⁰ Pierre Tercier vd., 2016:127.

⁵¹ Yetkisiz temsilci ile yapılan sözleşmenin kesin hükümsüz olacağına ilişkin bkz. Oğuzman, vd. 2016: (Genel Hükümler) 217.

⁵² Oğuzman, vd. 2016: (Genel Hükümler) 224.

⁵³ Bunların düzen hükmü olduğu görüşü için, Oğuzman, vd. 2016: (Genel Hükümler) 225, dp. 655.

Yetkisiz temsilcinin yapmış olduğu işlem, temsil olunanın işlemi onaması (iradi istisna) ve bazı kanuni istisnaların varlığı halinde geçerli olabilir. Temsil olunanın yapılan işlemi onaması yani iradi istisna halinde, bahse konu hukuki işlem geçmişe dönük olarak geçerli kılınabilir. Temsil olunan kişi TBK m. 46/1 hükmüne göre sözleşmeyi onaylayabilir. Onama, temsil olunan kişinin yetkisiz temsilcinin yaptığı işlemi geçerli kılması eylemidir. Onama tek taraflı bir irade beyanıdır. Karşı tarafın rızası aranmaz. Yetkisiz temsilcinin işlemi geçerli kıldığı için yenilik doğurucu bir işlemdir⁵⁴. Onama şarta bağlanamaz yahut geri alınmaz. Onamanın bir şekil şartı olmayıp, kanaat verici davranışlarla bile onama yapılabilir⁵⁵. Yapılan işlem sonucunda temsil olunanın işleme sessiz kalması yahut üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirmek için bir davranış sergilemesi, karşı tarafın edimini kabul etmesi temsil olunanın hukuki işlemi onadığını gösterir. Örneğin taşınmazın kiralanmasında, taşınmazın yetkisiz kimseler tarafından kiraya verilmesi halinde mülk sahibinin kira bedellerini kabul etmesi ve sessiz kalması durumunda kiracı üçüncü şahıs ile taşınmazın sahibi arasında bir kiracılık ilişkisi kurulduğundan bahsedilir.

Yapılan bu işlemler sırasında üçüncü kişi ise onama kararı verilinceye kadar sözleşmeye bağlıdır. Sadece işlem askıda kabul edilir. Üçüncü kişi temsil olunana, sözleşme hakkında onama kararı verip vermeyeceğini sorabilir. Temsil olunanın işlemi onamaması halinde üçüncü şahıs sözleşmeyle bağlı olmaktan kurtulur ve zararının tazmini için yetkisiz temsilciye başvurabilir. Verilen süre içinde cevap vermemesi onay vermeme sonucunu doğurur. Sürenin geçmesinden sonra onay verirse işlemin geçersizliğine etki etmez yeni bir hukuki ilişki kurulabilir⁵⁶.

Kanuni istisnalarda ise sözde temsil olunanın işlemi onayı onamamasına bakılmaksızın yetkisiz temsilcinin yapmış olduğu işlemlerin geçerli olacağı belirlenmiştir. Bu istisnalar, etkili görünümün korunması ve TBK m. 45’de düzenlenen özel haldir⁵⁷.

Etkili görünüm halinde, üçüncü kişinin temsil olunan kişi tarafından yaratılan görünüme inanması halinde, temsil olunanın iradesine bakılmaksızın üçüncü kişi korunur. Bahse konu düzenleme işlem güvenliği ilkesi gereği sözde temsil edeni kendi yarattığı görünümünden dolayı hukuki işleme bağlı tutmaktadır. Kanun koyucu bunu şu üç durumda geçerli kabul etmektedir. Sözde temsil olunan, üçüncü kişiye temsilcisine vermiş olduğu yetkiden daha fazlasını verdiğini bildirmişse, sözde temsil olunan üçüncü kişiye temsilci hakkında aslında vermediği

⁵⁴ Oğuzman, vd. 2016: (Genel Hükümler) 242.

⁵⁵ Oğuzman, vd. 2016: (Genel Hükümler) 243.

⁵⁶ Oğuzman, vd. 2016: (Genel Hükümler) 243.

⁵⁷ Detaylı bilgi için bkz. Pierre Tercier vd., 2016: 138 vd.

bir yetkiyi verdiğini bildirmişse veyahut da sözde temsil olunan üçüncü kişiye temsilcisine verdiği yetkiyi kısıtladığı/kaldırdığı bilgisini vermemişse yetkisiz temsilcinin işlemlerinden sorumlu olur⁵⁸. Eğer temsil yetkisinin varlığı sözde temsil olunanın fiil ve söylemleriyle ilişkilendirilebiliyorsa, temsilcinin işlemleriyle bağlı olması doğrudur⁵⁹. TBK m. 45'teki özel durumda ise, temsilcinin ve üçüncü şahsın, temsil olunanın yetkiye son verdiğini bilmiyor olmasıdır. Bu durumda temsil yetkisi her ne kadar olmasa da temsil olunan temsil yetkisini gerek temsilcine gerekse de üçüncü şahıslara bildirmediyse kurulacak hukuki ilişkilerin tarafı ve sorumlusu olur.⁶⁰

3.3.5. Üçüncü Kişinin İfası

Hukuki işlemde doğan yükümlülüklerin yerine getirilmesi ifa olarak isimlendirilir. Hukuki işlemin ifası kural olarak sözleşmede belirtilen kişi tarafından yerine getirilir. Borç, sözleşmenin tarafı olan ifayı yerine getirmekle yükümlü borçlu tarafından değil de üçüncü bir kişi tarafından yerine getirilse uygun bir ifadan bahsedilebilir mi? TBK m. 83'e göre alacaklının borcun bizzat borçlu tarafından ifa edilmesinde menfaati yoksa, borç üçüncü kişiler tarafından ifa edilebilir. Alacaklı, bu ifa kuralına göre ifayı kabulle bağlıdır. Aksi durumda alacaklı temerrüde düşer. Örneğin kira bedellerinin ödenmesinde borç üçüncü kişi tarafından ifa edilebilir. Aksi sözleşmede kararlaştırılabileceği gibi, üçüncü kişinin ifası borçluyu borcundan kurtarır⁶¹. Edimin üçüncü kişi tarafından ifa olunmuş olması sözleşmenin tarafı olan borçlunun değiştirildiği anlamına gelmez⁶².

Üçüncü kişinin yapmış olduğu ifa belli durumlarda, üçüncü kişinin borçluya karşı alacaklının haklarına halef olma durumunu doğurur⁶³. Bunlar TBK m. 127'de sayılan başkasının borcu için rehinli bir malın rehinden kurtarılması ve üçüncü şahsın borçlunun rızasıyla ifada bulunması halidir. Halefiyet kanundan doğabileceği gibi iradi olarak da mümkün olabilir. Borçlunun TBK m. 127 gereği alacaklıya, ifa anında üçüncü kişinin ona halef olacağını bildirirse iradi halefiyetten söz edilir.

Kanuni halefiyet hallerinden olan genel halefiyette, üçüncü kişinin borçlunun borcu için rehnedilen bir şeyi rehinden kurtarır ve bu şey üzerinde mülkiyet veya başka bir aynî hakkı bulunduğu veyahut da borçlu tarafından en geç ifa anında alacaklıya, üçüncü kişinin ona halef olacağı bildirilir. Üçüncü şahsın rehnedilen bu taşınmaz üzerinde mülkiyet veya sair sınırlı aynî

⁵⁸ Oğuzman, vd. 2016: (Genel Hükümler) 245.

⁵⁹ Pierre Tercier vd., 2016: 140.

⁶⁰ Pierre Tercier vd., 2016:143.

⁶¹ Oğuzman, vd. 2016: (Genel Hükümler) 261.

⁶² Antalya, 2019: 54.

⁶³ Oğuzman, vd. 2016: (Genel Hükümler) 262.

hakkı varsa ve taşınmazın satışı için alacaklıya ifada bulunmuşsa artık alacaklının halefi olur. Bu durum ileride anlatılacağı üzere ihale ile satılan taşınmazlarda gündeme gelecektir. Mülkiyet veya sınırlı aynî hak sahibi olan üçüncü kişi, taşınmazın rehinli olarak satılmasını engeller, borcu ifa ederse alacaklının hakkına halef olarak taşınmazdan tahliyesi istenemeyecektir. Belirtmek gerekir ki borcu üstlenen üçüncü kişinin sadece mülkiyet hakkına sahip olması aranmamaktadır. Aynî haklardan mesela bir intifa veya başka bir rehin hakkı da halefiyetin sağlanması için yeterlidir.

3.3.6. Borca Katılma Sözleşmelerinde Üçüncü Şahsın Vasfı

TBK m. 201’de, mevcut bir borca borçlunun yanında yer almak üzere katılan, alacaklı arasında yapılan ve katılanın borçlu ile sorumlu olması sonucunu doğuran sözleşmelere borca katılma sözleşmesi denilmektedir.

Madde metninden de anlaşıldığı üzere borca katılma sözleşmesi katılan ile alacaklı arasında yapılmaktadır. Borca katılma sözleşmelerinin alacaklı ile katılan arasında yapılması, borç ilişkisinin nisbiliği ile bağdaşmaması sebebiyle yazarlarca eleştirilmektedir⁶⁴.

Alacaklı ile borçlu arasındaki borç ilişkisine katılarak borçluyla müteselsilen sorumlu olmak istediğini belirten kişinin muhakkak üçüncü bir kişi olması gerekir. Burada üçüncü kişi alacaklı ile borçlu arasındaki hukuki ilişkiye taraf olmayan kişi olarak tanımlanmaktadır⁶⁵. Gerçekten de alacaklının borç ilişkisinin tarafı olan borçlu ya da borçlularla bir sözleşme yapması borca katılma sözleşmesi değil, borcun yenilenmesi olarak değerlendirilir⁶⁶.

Bu başlık altında son olarak belirtmek isteriz ki, borca katılma kefillikle karıştırılmamalıdır. Zira kefil, borcun ödenmemesi halinde bir güvence olarak alacaklı ile sözleşme yapmaktadır. Oysa borca katılmada üçüncü kişi borçlu ile en başından borcu ödemek amacıyla hareket etmektedir. Ayrıca borca katılmada üçüncü şahıs, kefile tanınan defî haklarından bazılarında yararlanamaz⁶⁷. Örneğin borca katılma sözleşmesine göre bir kiralananda, kiracının kira bedellerini ödemesi yönünde alacaklı ile borca katılma sözleşmesi yapan kişi, üçüncü kişi olarak değerlendirilecektir.

3.3.7. Alt Kira

Alt kira kavramı, Türk Borçlar Kanunu’nun özel borç ilişkileri kısmında düzenlenmiş olsa da, kira sözleşmesine ilişkin olduğundan genel hükümler ayırımında yer almaktadır. Bu

⁶⁴ Detaylı eleştiri için bkz. Kılıçoğlu, 2016: (Genel Hükümler), 850.

⁶⁵ Kılıçoğlu, 2016: (Genel Hükümler), 851

⁶⁶ Kılıçoğlu, 2016: (Genel Hükümler), 851

⁶⁷ Kılıçoğlu, 2016: (Genel Hükümler), 852

sebeple ürün kiralaları hariç tüm kira ilişkilerinde uygulanabilir. TBK m. 322 ile alt kira ve kullanım hakkının devrini aynı maddede düzenlenmiştir. Alt sözleşme, asıl sözleşmeyle fiili ilişki içerisinde olan bağımsız bir sözleşmedir⁶⁸.

Alt kira sözleşmesi, taraflar arasındaki halihazırda bir kira sözleşmesine dayanarak kiracının, kiralananın bir kısmını yahut tamamını bir başka kişiye yeniden kiralamasını ifade etmektedir. Kiraya veren, alt kira sözleşmesinin tarafı değildir. Kiracı ile bir başkası arasında yapılan bu sözleşmeye üçüncü kişi konumundadır. Keza alt kiracı da, ana kira sözleşmesine üçüncü kişi konumundadır⁶⁹. Alt kira sözleşmesinin varlığından söz edebilmek için şu üç unsurun bulunması gerekir. İlki, derecelendirilmiş en az iki kira sözleşmesi, ikincisi kiracı ile alt kiracı arasında kira sözleşmesi ve son olarak her iki kira sözleşmesinin konusunun da kiralanan taşınmazın olmasıdır⁷⁰.

Alt kira sözleşmesinin kurulabilmesi için en az iki kira sözleşmesi bulunmalıdır. Bunlardan biri kiraya veren ile asıl kiracı arasında yapılan asıl veya ana kira sözleşmesi olarak adlandırılırken diğeri ise asıl kiracı ile alt kiracı arasında yapılan alt kira sözleşmesidir⁷¹. Alt kira sözleşmesi, asıl kira sözleşmesine dayanır⁷². Alt kira sözleşmesinin, ana kira sözleşmesine dayanmaması halinde alt kiradan bahsedilemez. Bu tür durumlarda malik olmayan şahsın taşınmazı kiraya vermesinde bağımsız bir kira sözleşmesinden yahut, irtifak(örneğin intifa) gibi bir hakka dayanılarak taşınmazın üçüncü şahsa kiralınması durumundan bahsedilebilir⁷³. Kullanım ödücü, yaşam ortaklığı veya misafirlik gibi bir sebeple taşınmazı elinde tutan kişinin yapacağı kira sözleşmesi de alt kira sözleşmesine sebebiyet vermez. Öte yandan kiracının aile bireylerini, kendisiyle beraber taşınmazı başkasına kullandırması, konutta misafirlerin kalması da alt kira ilişkisi olarak değerlendirilemez.

Kiracı ile alt kiracı arasında bir alt kira sözleşmesi olmalıdır. Kiracı, alt kiracıya taşınmazı ivaz karşılığı kullandırmak için alt kiraya vermelidir. Aksi halde ikinci sözleşme alt kira sözleşmesi olmaz⁷⁴.

Alt kira sözleşmesi ile ana kira sözleşmesinin konusu aynı, özdeş olmalıdır. Söz gelimi, alt kira sözleşmesinin konusu başka bir taşınmaz, asıl kira sözleşmesinin konusunun ise farklı bir taşınmaz olması halinde alt kira ilişkisinden bahsedilemeyecektir. Özdeşlikten kasıt,

⁶⁸ Akipek, 2003: 83.

⁶⁹ Acar, 2017: 479

⁷⁰ İncoğlu, 2014: 494

⁷¹ Kahveci, 2005: 69.

⁷² Kahveci, 2005: 71.

⁷³ Acar, 2017: 479.

⁷⁴ Yücer, 2008: 797.

taşınmazının tamamı değildir. Kanunda da belirtildiği üzere kiracı, taşınmazın tamamını yahut bir kısmını alt kiracıya kiralayabilir. Son olarak ise, ana kira sözleşmesiyle alt kira sözleşmesinin içeriklerinin örneğin kira bedelinin aynı olması aranmaz.

TBK m. 322/2 gereği, kiracının kiralananı alt kiraya verebilmesi için kiraya verenin rızası gerekmektedir. Aksi halde kiracı, kiralayanı alt kiraya veremez. Anlaşıldığı üzere taşınmazın alt kiraya verilebilmesi için kiraya verenin rızası gerekir aksi durumda alt kiraya verilmesi yasaktır. Kira sözleşmesinden bu durumun örtülü ya da açık olarak düzenlenmesi gerekmez. Dolayısıyla tarafların alt kira yasağının düzenlenmediğine ilişkin iddiası dinlenmeyecektir⁷⁵.

Konut ve çatılı iş yerlerinde alt kira, kiraya verenin rızası ile gerçekleşmektedir. Buradaki önemli husus, alınacak rıza kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatıyla hareket etmiş olan kişi tarafından verilmelidir. Örneğin, temsil veya vekaletsiz iş görme ya da diğer bir sebeple kiraya veren sıfatıyla hareket eden kişiden alınan rıza, gerçek mal sahibini bağlar. Gerçek mal sahibinden alt kiraya ilişkin rıza alınmasına gerek yoktur⁷⁶. Rıza, alt kira sözleşmesi yapıldığı anda verilmelidir. Rıza sonradan da verilebilir. Söz konusu şekli olarak belli bir sınırlamaya tabi olmasa dahi yazılı olması zorunludur. Yazılılık bir geçerlilik şeklidir. Alt kiraya rıza gösterme alt kira sözleşmesine, itiraz etmeme tepki göstermeme şeklinde örtülü olarak da yapılacağı kabul edilmektedir⁷⁷.

Alt kiraya verilmek istenen kiralanan, aile konutu ise kiracının eşinin de rızası gerekmektedir. Böyle bir durumda TMK m. 194 düzenlemesi gereği, eşin rızası ile alt kiraya verilebilir. Ancak eşin rızası, kiraya verenin rızası ile aynı yaptırım ve sonuçları doğurmayacağı belirtilmelidir⁷⁸.

3.3.7.1. Yasaya ve Sözleşmeye Uygun Alt Kira Sözleşmesinin Sonuçları

Konut ve çatılı iş yeri kiralalarında, kiraya verenin rızası ile kurulan bir alt kira sözleşmesi hukuka uygun bir alt kira sözleşmesidir. Yasaya uygun bir alt kira ilişkisi kurulması sonrasında ana kira sözleşmesinin kiracısı alt kiraya veren ve alt kira sözleşmesinin kiracısı da alt kiracı olarak nitelendirilir. Ana sözleşmenin alt kiraya vereni ise alt kira sözleşmesinin tarafı değildir. Bu sebeple ana sözleşmenin kiraya vereni, alt kira sözleşmesinden doğan hak ve yükümlülükleri üstlenmiş olmaz. Alt kira sözleşmesine göre kiralananı uygun vaziyette teslim etme ve bulundurma borcu alt kiraya verene aittir. Ancak, alt kira sözleşmesinin varlığı ana kira

⁷⁵ Acar, 2017: 486.

⁷⁶ Acar, 2017: 486.

⁷⁷ İnceoğlu, 2014: 506.

⁷⁸ Acar, 2017: 488, İnceoğlu, 2014: 495.

sözleşmesindeki kiraya verenin hak ve yükümlülüklerinde bir değişiklik yaratmaz. Yasaya ve sözleşmeye uygun bir alt kira sözleşmesi yine taşınmazın malikinin rızası ile şerh verilebilir. Alt kiraya rıza gösterilmesi şerh verileceği anlamına gelmemektedir⁷⁹.

Alt kira sözleşmesi, her ne kadar ayrı bir sözleşme olsa da ana sözleşmeyle bağlı ve ana sözleşmeye dayanan bir sözleşmedir. Bu sebeple ana kira sözleşmesinin sona ermesi halinde alt kira sözleşmesi de sona erecektir. Kaldı ki, hiç kimse sahip olduğu haktan fazlasını devredemez kuralı gereği, kira sözleşmesi sona eren kiracı, alt kira sözleşmesiyle kiralananı kullanım hakkını alt kiracıya devredemez. Alt kiraya izin veren kiraya veren, şartları oluşması halinde ana sözleşmeyi feshedebilir. Aynı şekilde kiracı da şartları oluşması halinde ana sözleşmeyi feshedebilecektir. Bu durumda alt kiracıya karşı bir sorumluluğunun doğacağı aşikardır.

3.3.7.2. Yasaya ve Sözleşmeye Aykırı Alt Kira Sözleşmesinin Sonuçları

Konut ve çatılı iş yerlerinde, kiraya verenin rızası alınmaksızın veya rızanın sınırının aşılması ile alt kira ilişkisi kurulması halinde yasaya ve sözleşmeye aykırı alt kira ilişkisinin kurulduğu kabul edilir. Öte yandan kiraya verenin, ana kira sözleşmesini bu sebeple feshetme ve tahliye isteme hakkı vardır. Burada sözleşmenin nispiyeti gereği her ne kadar açılacak davanın tarafı asıl kira sözleşmesindeki kiracı olsa da, taşınmazda bulunan alt kiracı üçüncü kişi konumunda olacaktır. Zira, alt kira sözleşmesi asıl kiracı ile alt kiracı arasında geçerli olsa da, kanuna ve yasaya uygun akdedilmediği için asıl kiraya veren bakımından hüküm ifade etmeyecektir. Sözleşmenin tarafı da olmayan alt kiracı, borçlar hukuku gereği sözleşme dışı olan üçüncü kişi vasfında olacaktır. Kiraya veren, alt kira sözleşmesini feshetme hakkı bulunmasa da, alt kiracının TBK m. 322/3'e göre kiralananı tahliye etmesini talep edebilir. Ana kira sözleşmesinin sona ermesi halinde kiracının kullanım hakkı sona ereceğinden kiracının kullanım hakkını aşarak alt kiralama yapması durumunda, kullanım hakkının aşılması durumu meydana gelecektir. TBK m. 322/3'de belirtildiği üzere kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde özel düzenlemesi gereği, alt kiracı olan üçüncü şahsa da taşınmazın tahliye edilebilecektir. Yalnız doktrinde 6570 Sayılı kanuna atıfla alt kiracıya karşı tahliye davası açılmayacağı, alt kiracıya karşı el atmanın önlenmesi davasının açılabileceği ifade edilmektedir⁸⁰. Acar, alt kiraya ilişkin açıklamalarında yasaya ve sözleşmeye aykırı kurulan alt kira sözleşmelerinde, alt kiracıyı üçüncü şahıs olarak değerlendirmiştir⁸¹.

⁷⁹ Acar, 2017: 493.

⁸⁰ Inceoğlu, 2014: 519,

⁸¹ Acar, 2017: 496

Son olarak ise, alt kira sözleşmesinin, ana sözleşmeden daha uzun olup olamayacağı konusu tartışmalıdır. İnceoğlu'na göre, alt kira sözleşmesinin ana sözleşmeden daha uzun olmasında bir engel yoktur⁸². Kahveci'ye göre ise alt kira sözleşmesi ana kira sözleşmesinden daha uzun olamaz. Bu durum ana sözleşmenin süresinin bitmesi sebebiyle tahliye edilmesi durumunda alt kiracının kiracılık sıfatının devam edip etmeyeceği noktasında önem taşımaktadır. İnceoğlu'nun görüşüne katılırsak süresi biten ana sözleşmeye ilişkin tahliye kararı alınması halinde bu durum süresi devam eden alt kira sözleşmesine etki etmeyecek ve tahliye işlemi gerçekleşmeyecektir. Fikrimce, kiracı kendi hakkından daha fazlasını alt kiracıya devredemeyeceğine göre ana sözleşmenin sona ermesi halinde alt kira sözleşmesi de sona ermelidir. Keza Yargıtay da bir kararında asıl kiracının kira sözleşmesinin sona ermesi halinde alt kiracının da sözleşmesinin sona ereceği ve taşınmazdan tahliye edilmesi gerekeceğini ifade etmiştir⁸³. Ancak alt kiracı, kiraya veren ile ayrı ve bağımsız bir sözleşme yapmakla alt kira ilişkisini sona erdirerek bu durumu sona erdirebilir.

3.3.8. Kullanım Hakkının Devri

Alt kira sözleşmesinden farklı olarak, kullanım hakkının devri ikinci bir kira sözleşmesini ya da sözleşmenin devrini gerektirmez. Kiracı, kira sözleşmesindeki kiracılık sıfatını korumakla kullanma hakkını bir üçüncü kişiye devretmektedir.

Esasında kullanım hakkının devri, alacağın devrinin bir türü olarak ifade edilebilir⁸⁴. Bu sebeple kullanım hakkının devri yazılı olarak yapılır. Kiracı, kullanım hakkını üçüncü kişilere devretmesinden kasıt, kiracının sözleşmesel tüm haklarını üçüncü kişilere devretmesi demek değildir. Kiracı sadece kullanım hakkını üçüncü kişiye devreder. Kullanım hakkı dışındaki hakların devredilmesi halinde, TBK m. 322 kapsamında kullanım hakkının devrinden bahsedilemez. Kullanım hakkı TBK m. 322 gereği, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça devredilemez. Ancak iş yeri kiralarında kiraya veren haklı neden olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınmaz. Kullanım hakkının devri, kiraya veren tarafından sözleşmeyle yasaklanabilir. Kiraya verenin rızası olmadan kullanım hakkı devredilirse, devir geçerli olur ancak kiracı bakımından borca aykırılık olacağından kiraya veren sözleşmeyi sona erdirebilir. Bu durumda aynı alt kirada olduğu gibi kiraya veren, taşınmazda kullanım hakkı yasaya ve sözleşmeye aykırı olarak devredilen üçüncü kişinin taşınmazdan tahliyesini isteyebilir.

⁸² İnceoğlu, 2014: 495.

⁸³ "...asıl kiracının kira ilişkisinin herhangi bir nedenle son bulması halinde alt kiracıların da kiracılığının sona ereceği belirtilerek yapılan işlemde yasaya aykırı bir yön bulunmadığın şikayetlerin reddine karar verilmiştir." Yargıtay 12. HD. 16.01.2017 Tarihli ve Esas No: 2016/18987 Karar No: 2017/275 sayılı Kararı <https://www.turkhukuk sitesi.com/serh.php?did=16745> (erişim tarihi 19.10.2023).

⁸⁴ İnceoğlu, 2014.: 496; Yarg. HGK. 10.10.2001, 6-942/696

İKİNCİ BÖLÜM

İLAMLİ TAKİBE KONU TAŞINMAZLARDA BULUNAN ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN TAHLİYESİ

Taşınmazların tahliyesine ilişkin İcra İflâs Kanunu ilamlı ve ilamsız olmak üzere ikili bir ayırım yapmıştır. İİK m. 26 ve devamı (vd) hükümleri ilama dayanan taşınmazın tahliye ve teslimini, İİK m. 269 vd. hükümleri ise ilamsız icra takibi yoluyla kiralanan taşınmazların tahliye ve teslimini düzenlemiştir. Bu bölümde, ilamlı takibe konu taşınmazlarda bulunan üçüncü kişinin tahliyesi irdelenecektir. Bölümler halinde açıklanacağı üzere öncelikle ilamlı takibe konu tahliye emrinin konusu, ilamların neler olabileceği, Türk Borçlar Kanunu⁸⁵ uyarınca kira sözleşmelerinin dava yoluyla sona ermesi ve kiracıdan kaynaklı sona erme biçimleri, aynı hakka dayalı tahliye açıklanacaktır.

1. Genel Olarak

Bir taşınmazın tahliye ve teslimine ilişkin olan ilamın icra dairesine verilmesi üzerine icra dairesi, İİK m. 26'daki atıf gereği düzenlenecek icra emrinin İİK m. 24'e göre hazırlanacak bir icra emrini, borçluya taşınmazı tahliye etmesi için tebliğ eder. Takip ilama dayalı olduğu için icra dairesi ödeme emri değil, icra emri düzenleyecektir. Borçluya gönderilecek olan bu icra emrinde borçlunun 7 gün içerisinde taşınmazı tahliye etmesi emredilir. Borçlu icra dairesi tarafından verilen 7 günlük süre içerisinde taşınmazı tahliye etmezse, ilamın hükmü zorla icra olunur.

Takibin ilamlı icraya dayanarak başlatılması sonucu takibe dayanak belgenin mutlaka bir ilam yahut ilam mahiyetinde bir belge olması gerekir. Söz gelimi bu yola başvuran alacaklının mahkemeye başvurarak kiracının tahliyesi için bir tahliye kararı aldırması veya ilam niteliğindeki belge sunması gerekmektedir. Alacaklının taşınmazın tahliyesi için gereken ilamı mahkemeden alması veya ilam niteliğindeki belgeyi icra dairesine sunması halinde ilama dayalı tahliye takibi başlatılır. Belirmekte yarar vardır ki, mahkeme ilamında kiracının tahliyesine karar verilmiş olmalıdır. İlam metninden açıkça taşınmazın tahliyesine karar verildiği yahut ilam niteliğindeki belgeden taşınmazın tahliye edileceği anlaşılmıyorsa ilama dayalı taşınmazın tahliyesi takip yoluna başvurulamaz. Tespit hükmü içeren ilamlar ise ilamlı icra yolu ile icraya

⁸⁵ RG. T. 04.02.2011 S.27836.

konulamazlar⁸⁶. Görüldüğü üzere ilama dayalı taşınmazın tahliyesi takibine dayanak belge olan mahkeme karar ilamı veya ilam niteliğinde belgeler oldukça önem arz etmektedir. Bu sebeple mahkeme karar ilamları ile ilam niteliğindeki belgelerin neler olduğuna değinmekte fayda vardır.

1.1. İlamlar

Takibin ilamlı icraya dayanarak başlatılması sonucu takibe dayanak belgenin mutlaka bir ilam yahut ilam mahiyetinde bir belge olması gerekir⁸⁷. Keza İİK m. 35'e atıfla, takip ilamın icra dairesine verilmesi ile başlayacaktır. Gerçekten de İİK m. 26'nın lafzına bakıldığında taşınmazın tahliye ve teslimine ilişkin belgenin icra müdürüne verilmesi aranmaktadır⁸⁸. Bunun üzerine icra müdürü İİK m. 26'ya atıfla İİK m 24 uyarınca icra emri hazırlar. Ez cümle, mahkeme karar ilamı, ilamlı takibe başlanılabilmesi için olmazsa olmaz bir husustur. Hukuk Muhakemeleri Kanunu ilamdan ne anlaşılması gerektiğini düzenlemiştir. HMK m. 301/2 gereği ilam, taraflardan her birine verilen karar nüshasıdır. Mahkemenin iki tarafa da vermiş olduğu mühürlü yahut gümümüzde sıklıkla olduğu üzere e-izmalı ve kare kodlu nihai kararlar, ilamdır⁸⁹. Ceza mahkemelerinin yargılama giderlerine ilişkin kararları, idari yargıda tam yargı davaları sonucunda elde edilen ilamlar, Sayıştay ilamları, tenfiz kararı verilmiş yabancı mahkeme, hakem ve kurul kararları, tahkime ilişkin verilen tahkim heyet kararları ve özel kanunlarda açıkça ilam olduğu belirtilen kararlar ilamlı icra yoluyla takip edilebilir. Mahkemelerin duruşma sonrası vermiş olduğu ara kararlar ile geçici koruma ve güvenlik tedbirlerine ilişkin verilen kararlar nihai mahiyette ilamlar olmadığı için ilamlı takibe konu edilemezler. Aynı şekilde bir ilamın, ilamlı icra takibine konu edilebilmesi için eda hükmü içermesi gerekir⁹⁰.

1.2. İlam Niteliğindeki Belgeler

İlam ve ilam mahiyetindeki evraklar ilamlı takip yoluyla icra edilebilirler. İlamların mahkeme kararı olduğu, ilam mahiyetindeki belgelerin ise İİK m. 38'de ve özel kanunlarda düzenlendiğini söyleyebiliriz. Alacaklı taraf bu belgelere dayanarak da ilamlı icra yoluyla takip

⁸⁶ Esen, 2018: İlamlı İcrada Taşınmazın Tahliyesi ve İstemi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Atılım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. Ankara.

⁸⁷ Pekcanitez, vd.: 779; Üstündağ, 2004: 420.

⁸⁸ Kuru, Baki, İcra ve İflâs Hukuku, C:3, Seçkin Yayınevi, Ankara, 1983, s. 2167

⁸⁹ Arslan, vd: 1996: 377. Tanrıver, 2014: 39. İlamlı icra takibinin dayanağını oluşturan ilamdan, yargılamaya son veren ve taraflar arasındaki uyuşmazlığı esastan çözümleyen mahkeme kararlarını anlamak gerekir. Diğer bir deyişle ilamlar, hâkimin davadan elini çekmesi sonucunu doğuran esasa ilişkin nihai kararlar- hükümlerdir. (Daha geniş bilgi için bkz. Tanrıver, 1996: 39-53.)

⁹⁰ Pekcanitez, vd.: 284.

başlatabilir. Bir belgenin ilam mahiyetine sahip olup olmadığı kanunlarla belirlenir⁹¹. İİK m. 38'e göre, mahkeme huzurunda yapılan sulhler, Avukatlık Kanunu m. 35/A kapsamında kalan uzlaşma tutanakları, kabuller ve kayıtsız şartsız borç ikrarını içeren düzenleme biçimindeki noter senetleri ve temyiz ile icra kefaletnameleri ilam niteliğinde belgedir⁹². Düzenleme şeklindeki tek taraflı borç ikrarını içeren noter senetleri ilam niteliğine haiz olmakla beraber iki tarafa borç yükleyen düzenleme şeklindeki noter senetleri ilam niteliğinde değildir⁹³. Yahut imzası noterlikçe onaylanan karşılıksız borç ikrarını içeren senetler de ilam niteliğindeki belgelerden değildir⁹⁴. Onaylama şeklindeki noter senetleri ilam niteliğinde değildir. Belgenin kesin olması o belgenin ilam mahiyetinde olduğu anlamına gelmemektedir⁹⁵. İcra ve İflâs Kanunu bazı maddelerinde "...sadece bir hüküm elde etmeye ihtiyaç olmadan..." veya "...bir mahkeme hükmü gerekmeden..." şeklindeki ifadeler kullanarak bu türden belgelerin de ilam mahiyetinde olacağına işaret etmektedir⁹⁶. Örneğin İİK m. 15/1 ve 94/5 bu açıklamalar paralelindeki ilam mahiyetindeki belgelerden sayılır. Maddelerin içeriğine bakıldığında başkaca bir hükme gerek kalmadan ilgili masrafların borçludan tahsil edileceği düzenlenmiştir⁹⁷.

2. Taşınmazların Tahliyesi ve Teslimine İlişkin İlamlı Takip

2.1. Genel Olarak

İİK m. 26'daki düzenlemeye göre, bir taşınmazın tahliyesine ve teslimine ilişkin ilam, icra dairesi tarafından 24. maddede yazılı şekilde bir icra emrinin düzenlenip gönderilmesiyle borçlunun 7 gün içinde ilamda yazılı taşınmazın teslimi ve tahliyesi emredilir. Tahliye ve teslim edilen taşınmaza tekrar giren borçlu ise aynı maddenin üçüncü fıkrasına atıfla ayrı bir hüküm gerekmez. Burada, 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun⁹⁸'dekinden farklı olarak ayrı bir düzenleme mevcuttur. Gerçekten de 3091 sayılı Kanuna göre, taşınmaz mala aynı müteceviz tarafından yeniden girilirse, ilk soruşturmada olduğu gibi yeniden soruşturma yapılır ve karara bağlanır. İcra İflâs Kanunu'ndaki düzenlemenin, 3091 sayılı kanuna kıyasla usul ekonomisine daha uygun bir formül geliştirdiği görülmektedir.

⁹¹ Pekcanitez, vd.: 285.

⁹² Detaylı bilgi için bkz. Pekcanitez vd., s. 286.

⁹³ Kuru, Baki, İcra ve İflâs Hukuku, C:3, Seçkin Yayınevi, Ankara, 1983, s. 2144

⁹⁴ Kuru, Baki, İcra ve İflâs Hukuku, C:3, Seçkin Yayınevi, Ankara, 1983, s. 2144

⁹⁵ Pekcanitez, vd.: 266.

⁹⁶ Kuru, Baki, İcra ve İflâs Hukuku, C:3, Seçkin Yayınevi, Ankara, 1983, s. 2156

⁹⁷ Pekcanitez, vd.: 265.

⁹⁸ RG. T. 04.12.1984, S. 18606.

Ayrıca maddenin devamındaki hükümler, taşınmazın içinde bulunup da ilamda dahil olmayan eşyanın çıkarılarak borçluya teslim olunacağı veyahut da reşit olan aile üyelerinden birine ya da taşınmaz bir işyeriyse borçlunun çalışanlarından birine tevdi edileceği düzenlenmiştir. Yine maddenin devamında, taşınmazda kimsenin bulunmaması halinde eşya taşıma ve depo masrafları sonrasında borçluya ait olmakla, yediemin deposuna yahut alacaklının kendisine saklanmak üzere verilir denmektedir. Eşyaların depoya yahut alacaklıya teslim edilmesi halinde, icra dairesi bu durumu borçluya tebliğ eder ve borçlunun, ikameti eşyalarla aynı mahalde bulunuyorsa beş gün, değil ise otuz gün içinde eşyaları almaktan veya masrafı ödemekten imtina etmesi durumunda icra müdürü, icra mahkemesinin kararıyla eşyaları satarak masrafı ifa edebilir. İcra dairesi, artan masraf olursa, borçlu adına Adalet Bakanlığınca çıkarılan yönetmelikte nitelikleri belirlenen bankalardan birine yatırır. Kanunun ilk halinde sağlam bir banka demekle ne kastedildiği 4949 s. K. hükümet gerekçesiyle Adalet Bakanlığınca çıkarılan yönetmelikte nitelikleri belirlenen banka olduğu şeklinde tanımlanmıştır.

2.2. Tahliye İlamının Bir Şahsi Hakka (Kira Sözleşmesine) Dayanması Hali

Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin, açılacak bir dava yoluyla sona ermesi için kanunda sınırlı olarak sayılan haller mevcuttur. Sınırlı olarak sayılan bu haller TBK m. 354'e atıfla olağanüstü tahliye sebepleri ayrı olmakla kiracı aleyhine değiştirilemez. Kira sözleşmesine dayanan ilamlarda, kira ilişkisinin sona erdiğine ve kiracının taşınmazdan tahliyesine karar verilir.

Taraflar arasındaki kira sözleşmesine dayalı tahliyeye ilişkin davalarda görevli mahkeme 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu⁹⁹ (Bundan sonra HMK) m. 4/1-gereği taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesidir.

Tahliyeye ilişkin davalarda hem genel yetki hem de özel yetki kuralı geçerlidir. HMK m. 10 genel yetki kuralına kesin olmayan seçimlik bir yetki kuralı getirmiştir. Konusu sözleşme olan dava ve takiplerde HMK m. 10 gereği sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesi yetkilendirilmiştir. Dolayısıyla genel yetki kuralı olan borçlunun ikametgâh adresi ile sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesi özel yetkili olmakla dava bu iki yetkili mahkemelerden birinde açılabilir. Bu durumun HMK m. 12'den kaynaklı olmayıp HMK m.

⁹⁹ RG. T.04.02.2011, S. 27836.

10'la ilgili olduğu unutulmamalıdır¹⁰⁰. Zira kira sözleşmesi, taşınmazın aynına ilişkin bir hak olmadığı için HMK m. 12 uygulama alanı bulmaz¹⁰¹.

Tezimizin konusu olan, tahliyesine karar verilen taşınmazdaki üçüncü kişiler bakımından bir inceleme yapılmadan önce kısaca kira sözleşmesine dayalı tahliye davalarına değinmekte fayda vardır. Bu davalar kira sözleşmesinin kiraya verenden ve kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona ermesi bakımından iki başlık altında incelenecektir. İlamsız takibe konu tahliye sebepleri ileride üçüncü bölümde anlatılacaktır.

TBK m. 350 vd. maddelerinde sınırlı sayı ilkesiyle listelenmiştir. Bu sebepler sırasıyla, kiraya verenin yahut yeni malik kiralanan gereksinim duyması, kiralananın yeniden imar ve inşası, kiracının kira parasını ödememesi nedeniyle temerrüdü, sözleşmenin yapılmasından sonra kiracı tarafından kiraya verene verilmiş olan tahliye taahhüdü ve kiracının aynı ilçe içinde ikamete elverişli konutunun olmasıdır. Şimdi sırasıyla bu tahliye nedenlerini inceleyeceğiz.

2.2.1. Kiraya verenin ve yakınlarının kiralananı duyduğu gereksinim nedeniyle sözleşmenin sona ermesi

TBK m. 350, kiraya verenin gereksinimi, kiralananın yeniden inşası ve imarı sebepleriyle, kiracının kiralananı tahliye edilebileceğine ilişkin hükmü düzenlemiştir. Maddeye göre, kiraya veren; kiralananı kendisi, alt ve üst soyu, bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ve işyeri sebebiyle kullanma zorunluğu duyarsa kiracıya bu durumu ihtar ederek kiralananı tahliyesini talep edebilir. Hâkim önüne gelen uyuşmazlıkta somut olayın niteliğine göre karar vermeli, dinlenecek tanık ifadelerine ve mahalde yapılacak keşif ile gereksinimin varlığına kanaat getirmelidir¹⁰².

¹⁰⁰ “Kiralanan taşınmazlardan kaynaklı açılan herhangi bir dava; taşınmaz üzerindeki bir aynî hakka dair bulunmadığı için, bu davalar taşınmazın aynının bulunduğu yer mahkemesinde açılmak zorunda değildir. Diğer bir ifadeyle, kesin yetkiyi düzenleyen HMK'nın 12. Maddesi hükmüne tâbi değildir. Fakat, kira sözleşmesine dayanan bu davaların diğer yetki kurallarına (m. 6, 8, 10 vb hükümlerine) göre taşınmazın bulunduğu yerde açılması da mümkündür. Özellikle, taşınmazın bulunduğu yer kira sözleşmesinin ifa edileceği (yerine getirileceği, icra olunacağı) yerdir. Bu nedenle, kira sözleşmesine dayanan bir dava sözleşmenin ifa olunacağı yer olan taşınmazın bulunduğu yerde açılabilir. Yargıtay 20. HD. 22.1.2018 Tarihli ve Esas No: 2017/10970, Karar No: 2018/400 sayılı Kararı <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (erişim tarihi 18.10.2023).

¹⁰¹ Övdür, 2022: 65.

¹⁰² “...O halde Mahkemece konusunda uzman, doktor bilirkişinin de bulunduğu bilirkişi heyeti oluşturularak davacıya ait konutlarda keşif yapılarak, davacının halen oturduğu konutun ihtiyacını karşılayıp karşılayamayacağı hususu üzerinde durulmalı; dinlenen davacı tanıklarının ihtiyaç iddiasını doğruladıkları da gözetilerek tüm deliller birlikte değerlendirilip sonucuna göre bir karar verilmesi...” Yargıtay. 3. HD., 03.10.2018 Tarihli ve Esas No: 2018/5387, Karar No: 2018/9521 sayılı Kararı <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-3-hd-e-2018-5387-k-2018-9521-t-03-10-2018-kiralanan-tasinmazin-ihhtiyac-nedeniyle-tahliyesi-istemi-/3228307/> (erişim tarihi 19.10.2023)

Kiraya verenin kimler için kiralananın tahliyesini isteyebileceği kanunda düzenlenmiştir. Buna göre kiraya veren, kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin gereksinimi için bu tahliye yoluna başvurabilir¹⁰³.

Kanunda sayılı haller haricinde altsoy kavramından yalnız çocukların değil evlatlık bireylerin de madde kapsamında değerlendirileceği söylenmelidir¹⁰⁴. Üstsoy kavramına ise baba, anne, büyük babalar büyük anneler vs. girer. Kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu kişiler kavramından ise TMK m. 364'e göre bir yorum yapılırsa kiraya verenin nafaka yükümlüsü olduğu kardeş ve yeğenleri de bu kapsama girecektir. Bunun haricinde ayrı yaşamaya karar verilen eşler de bu davayı ikame edebilir. Ancak boşanma hükmü kesinleşen karı ve kocalar kiraya veren ile eş arasındaki hukuki bağı koparacağından boşanan eş için bu dava açılmaz. Söz gelimi, boşanılan eş için kiralananın gereksinimi talepli dava açılmaz.

Kiraya veren yalnızca gerçek kişi olma zorunluluğuna sahip değildir. Tüzel kişi olan kiraya veren de yalnızca kendi iş yeri ihtiyacı için TMK m. 350'ye göre dava açabilir. Hatta Yargıtay bir kararında işyeri ihtiyacına sahip olduğunu ispat eden tüzel kişi şirket ortağının kendi adına tahliye davasını açabileceğini ifade etmiştir¹⁰⁵. Ancak gerçek kişi, şirketin ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunamaz¹⁰⁶. Bunun yanında şirketin ticaretini genişletme amacı ve bu doğrultudaki gereksinimleri zorunlu ihtiyaç kapsamında değerlendirilmektedir¹⁰⁷.

¹⁰³ "...TBK'nun 350/1.maddesi kiralananı iktisap eden kimsenin, kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye isteyebileceği hükmünü içermektedir..." Yargıtay. 3 HD., 17.05.2018 Tarihli ve Esas No: 2018/1074, Karar No: 2018/5424 tarihli Kararı <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-3-hd-e-2018-1074-k-2018-5424-t-17-05-2018-ihciyac-nedeniyle-tahliye-istemi-dava-dilekcesinde-tasin/3170164/> (erişim tarihi 19.10.2023)

¹⁰⁴ Eren, 2017: 414.

¹⁰⁵ Bkz. Yargıtay. 6 HD., 21.05.2007 Tarihli ve Esas No: 2007/4974, Karar No: 2007/6271 sayılı Kararı <https://legalbank.net/belge/y-6-hd-c-2007-4974-k-2007-6271-t-21-05-2007-tahliye/205880/> (erişim tarihi 19.10.2023).

¹⁰⁶ "...Ancak ne var ki; davacı dava dilekçesinde; davaya konu taşınmazlara kendisinin ve çocuklarının işyeri olarak ihtiyacı olduğunu ileri sürmüş ise de; cevaba cevap dilekçesinde; oğullarının ve eşinin ... Kuyumculuk ...Ltd. Şti' de hissedar olduğunu, şirketin kiralananın üstünde bulunan oteli işlettiğini, kiralanan dükkanların otelin ihtiyacı için kullanılacağını beyan etmiştir. Davacı dava konusu kiralanan dükkanları, eşinin ve çocuklarının ortağı olduğu şirketin ihtiyacı nedeniyle tahliyesini istemektedir. Nitekim bu husus mahkemenin de kabulündedir. TBK'nun 350/1.maddesi kiralananı iktisap eden kimsenin, kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye isteyebileceği hükmünü içermektedir. Kanun hükmüne ve Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre gerçek kişi şirketin ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunamaz..." Yargıtay. 3. HD., 17.05.2018 Tarihli ve Esas No: 2018/1074, Karar No: 2018/5424 sayılı Kararı <https://mevzuat.kararara.com/viewtopic.php?t=87300> (erişim tarihi 19.10.2023).

¹⁰⁷ "...Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 01/10/1997 tarih 1997/6-630 Esas 1997/762 Karar sayılı ilamında da belirtildiği üzere özel teşebbüsün ticaretini genişletme amacı ve bu doğrultudaki gereksinimlerinin Türk Borçlar Kanununda tahliye sebebi olarak tanımlanan zorunlu ihtiyaç kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir. Mahkemece, her ne kadar davacının farklı bir iş koluna geçmek istediği ancak iş kolu değişikliğinin zorunlu ihtiyaç olmadığı belirtilerek davanın reddine karar verilmiş ise de davacının dava konusu taşınmazda halen sürdürdüğü iş kolundan farklı bir iş kolunda faaliyet göstermek istemesinde hukuki bir engel bulunmadığı gibi bu durum özel teşebbüsün ticaretini genişletme amacı kapsamında kalmaktadır..." Yargıtay. 3. HD., 19.04.2018 Tarihli ve Esas No: 2017/8919, Karar No: 2018/4322 sayılı Kararı <https://legalbank.net/belge/y-3-hd-e-2017-8919-k-2018-4322-t-19-04-2018-ozel-tesebbusun-ticaretini-genisletme-amaci-ve-bu-dogrul/3184787/> (erişim tarihi 19.10.2023).

Kanunun lafzına göre, kiraya verenin mülkü kullanmada ihtiyacı doğmalıdır. Bu ihtiyaç konut ve işyeri ihtiyacından kaynaklanabildiği gibi, kiralananın halihazırda konut olarak kullanılması karşısında ihtiyacın iş yeri ihtiyacından kaynaklanmasında bir engel yoktur¹⁰⁸. Yeter ki, kiralanan iş yeri olarak kullanılmaya elverişli olsun. Keza bu durum tam tersi için geçerlidir. Söz gelimi, iş yeri olarak kullanılan kiralanan pek ala elverişli olduğu takdirde konut olarak da kullanılabilir.

HMK m. 190'a göre ispat yükü, kanundaki özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla lehine yarar sağlayacak olan tarafa aittir. Kiraya verenin ihtiyacı sebebiyle açılacak davalarda da kiraya veren ihtiyacının samimi gerçek ve de zorunlu olduğunu ispat etmekle yükümlüdür. Kiraya veren, kiralananı daha yüksek kirayla kiralamak kastıyla hareket etmesi halinde dava reddedilmelidir. Ancak bu durum her durum ve koşul için somut olaya göre ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Yargıtay bir kararda kira parasının artırılmasının istemesinin tek başına yeterli bir kıstas olmayacağına karar vermiştir¹⁰⁹. Keza kiralayan ya da yeni mülk sahibinin kirada oturuyor olması yahut akrabalarının yanında yaşıyor olması, konut ihtiyacına gereksinim duyulduğunu gösteren haklı nedenlerdir. Örneğin, evli olsun ya da olmasın ergin bireyler akrabalarıyla yaşamaya zorlanamaz. Keza ergin olan çocuğun ayrı bir evde yaşamak istemesi de evin giderlerini karşılayabilecek ekonomik özgürlüğü olduğu sürece ihtiyaç sebebiyle evin tahliyesini isteyebilir. Yargıtay bir kararında, aynı ilde yaşayan ergin ve ekonomik özgürlüğü olan çocuğu için kiralananın ihtiyaç sebebiyle tahliyesinin istenebileceğine hükmetmiştir¹¹⁰. Bunun gibi Yargıtay, kiraya verenin oğlunun ayrı iş yeri açmak için taşınmaza duyacağı ihtiyacın da her ne kadar kiraya verenin ticari işletmesi olmasına rağmen oğlunun bu işletmede çalışmaya zorlanamayacağına karar vermiştir¹¹¹. Keza boşanma davası devam eden ve aynı

¹⁰⁸ İnceoğlu, 2014: 341.

¹⁰⁹ "...kiralayanın kira parasının artırılmasını istemesi tek başına ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığını göstermez..." Yargıtay. 6. HD., 11.11.2010 Tarihli ve Esas No: 2010/6598, Karar No: 2010/12501 sayılı Kararı <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2010-6598-k-2010-12501-t-11-11-2010> (erişim tarihi 19.10.2023)

¹¹⁰ "...Reşit olan kimse bekar dahi olsa ailesiyle birlikte oturmaya zorlanamaz. Bu durumda reşit olan ihtiyacının bekar dahi olsa ayrı oturma isteği olağan karşılanmalı, ihtiyaç iddiasının kanıtlandığı kabul edilmelidir. İhtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu kanıtlandığından tahliyeye karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmektedir..." Yargıtay. 6. HD., 25.04.2016 Tarihli ve Esas No: 2016/3380, Karar No: 2016/3343 sayılı Kararı <https://legalbank.net/belge/y-6-hd-e-2016-3380-k-2016-3343-t-25-04-2016-konut-ihciyac-i-nedeniyle-kiralananin-tahliyesi-istemi-ki/2411060/> (erişim tarihi 19.10.2023)

¹¹¹ "...Davacının işletmesinin çevredeki en büyük işletmelerden biri olması, ihtiyacının babasının yanında çalışmasını zorunlu kılmayacağından, bu durum ihtiyacın samimi olmadığını göstermez. Kiralananın yapılacak iş ile aynı mahiyette olduğu da değerlendirildiğinde Mahkemece kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, hükmün bozulması gerekmektedir..." Yargıtay. 3. HD., 06.12.2017 Tarihli ve Esas No: 2017/7019, Karar No: 2017/17123 tarihli Kararı <https://legalbank.net/belge/y-3-hd-e-2017-7019-k-2017-17123-t-06-12-2017-ihciyac-iddiasina-dayali-tahliye-istemi-ihciyac-iddiasi/2976469> (erişim tarihi 19.10.2023)

evde ikamet etme zorunluluğu bulunmayan eşler için de ihtiyaç nedeniyle evin tahliyesine karar verilmesinde bir engel bulunmamaktadır. Aynı şekilde kiraya verenin gerek kendisi de gerekse de alt ve üst soyu ile bakmakla yükümlü olduğu kişilerin sağlık problemleri nedeniyle eve ihtiyaç duyulması halinde bu durum geçerli ve haklı bir neden olarak değerlendirilebilir¹¹². Kiralananın konumu, ekonomik olarak daha elverişli olması, kiraya verenin evlenmesi, çocuğunun olması ve bunun gibi değişen ihtiyaçlar sebebiyle eve ihtiyaç duyulması hallerinde kiralananın tahliyesi istenebilir. Aynı şekilde, kiraya verenin iş kuracak olması, işlerini büyüterek taşınmaza ihtiyacının olması, alt ve üst soyu ile bakmakla yükümlü olduğu kişiler için iş yeri ihtiyacının doğması, kiralananın icra edilecek işe daha müsait olması gibi sebeplerle işyeri olarak kullanılması için doğacak ihtiyaç nedeniyle kiralananın tahliyesi istenebilir.

Bunun aksine Yargıtay, açılan bir tahliye davasında kiraya verenin kiralananı satmak için çaba göstermesi durumunu kiraya verenin iyiniyetli kabul edilemeyeceğinden davanın reddedilmesi gerektiğini belirtmiştir¹¹³.

Kiralanan taşınmazın kira süresinin sona erme tarihi sözleşmeye göre belirlenir. Eğer taraflar arasında yazılı bir kira sözleşmesi yoksa genellikle konut ve çatılı iş yerlerinde elektrik doğalgaz veya su aboneliklerinin bağlanma tarihlerine bakılır¹¹⁴. Dava, TBK m. 350/1'de düzenlenen ortak düzenleme gereği, kira sözleşmesinin bitiminden itibaren bir aylık hak düşürücü süre içerisinde açılmalıdır¹¹⁵.

Kiraya verenin ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açması için önceden ihtar etme zorunluluğu bulunmamaktadır. Ancak kiraya verenin sona ermesinden önce kiracıya ihtarında bulunmuş, ihtiyaç nedeniyle kiralanda oturmak istediğini ve kiracının tahliyesini istemiş ise bir aylık süre geçmişse olsa bile bu dava açılabilir¹¹⁶. Kiraya veren tarafından

¹¹² "...Tanık sözlerinden davacının halen oturmakta olduğu dairenin apartmanın üst katlarında olduğu ve 60-70 basamak merdivenle çıktığı, davalının kirası altındaki dairenin bulunduğu apartmanın asansörlü olduğu anlaşılmaktadır. Şu duruma göre ihtiyaç iddiası kanıtlanmış olduğundan davacının eşinin taşınmazın bulunduğu İstanbul'da yada bir başka yerde oturmak zaruretinde olup olmadığının araştırılmasına gerek bulunmamaktadır. Öyle ise davacı H.'nin ihtiyacı nedeniyle kiralananın boşaltılmasına karar verilmesi gerekirken davanın reddi cihetine gidilmesi usul ve yasaya aykırıdır. ..." Yargıtay HGK. 27.01.1982 Tarihli ve Esas No: 1981/6-787, Karar No: 1982/60 tarihli Kararı <https://legalbank.net/belge/y-hgk-e-1981-6-787-k-1982-60-t-27-01-1982-yargitay-hukuk-genel-kurulu-karari/494877/> (erişim tarihi 19.10.2023)

¹¹³ Yargıtay. 6. HD. T. 22.09.2008, E. 2008/8610, K. 2008/9958

¹¹⁴ Eren, 2017: 417.

¹¹⁵ Kanunda belirtilen bir aylık sürenin hak düşürücü süre olduğuna ilişkin bkz. İnCEOğlu, 2014: 392.

¹¹⁶ "...Davacı dava dilekçesi ile eski malik ile yapılan kira sözleşmesine dayanmış olup, 15/04/2015 tarihinde keşide ettiği ihtarname ile ihtiyaç iddiası ve tahliye istemini davalıya bildirmişti. Bu itibarla; işyeri ihtiyacı sebebi ile kiralananın tahliyesi istemini içeren ihtarın davalıya 29/05/2015 tarihinde tebliği ile 20/09/2015-20/09/2016 tarihleri arasında işyeri ihtiyacı ile tahliye davası açma süresi korunmuş olup, davacı tarafından 12.04.2016 tarihinde açılan dava süresinde olduğundan mahkemece için esasının incelenmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile

gönderilen ihtarın kiracıya tebliği zorunlu olup, ihtar kiracıya tebliğ olmamışsa bir aylık süre geçtikten sonra dava açılmaz¹¹⁷.

2.2.2. Mülkiyeti sonradan kazanan malikin duyduğu gereksinim nedeniyle sözleşmenin sona ermesi

Kiralananın kiraya verilmesi, taşınmazın devredilmesine engel değildir. Taşınmazı cebri icra, miras, kamulaştırma, satış veya bağışlama yollarıyla el değiştirmesi halinde yeni malikin kiralananına ihtiyaç duyması halinde taşınmazın tahliyesini isteyebilir. Gerçekten de yeni malik taşınmazı devraldıktan sonra 1 ay içerisinde kiracıya göndereceği bir ihtarla taşınmazı şahsi ihtiyaç sebebiyle kullanacağını ve bu sebeple 6 ay içerisinde taşınmazı tahliye etmesini isteyebilir¹¹⁸. Yeni malikin taşınmazın tahliyesini isteyebilmesi adına belli başlı şartlar vardır. Bu şartların yerine getirilmesi halinde kiracının evi tahliye etmesi beklenir.

TBK m. 351, aynı m. 350 gibi taşınmazın onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut ve işyeri gereksinimi için kira sözleşmesini sona erdirebileceğini düzenlemiştir. Yine burada da m. 350'deki düzenlemeye atıfla gereksinimin zorunlu, samimi ve gerçek olması şarttır¹¹⁹.

Devir ile kira sözleşmesinin tarafı olan yeni malik, devir tarihinden itibaren 1 ay içerisinde taşınmazı devraldığını ve gerek kendi gerekse de altsoy, üstsoy ve bakmakla yükümlü olduğu kişilerin gereksinimi için taşınmazın tahliye edilmesini istediğini ihtar etmelidir. Yeni malikin kiracıya çekeceği ihtarda kiracıya tahliye için 6 aylık süre vermesi zorunludur. Bu süre kanuni bir süredir. Belirtmekte yarar vardır ki, yeni malikin devraldığı tarih itibarıyla, kira

davanın reddine karar verilmesi doğru değildir..." Yargıtay. 3. HD., 25.12.2017 Tarihli ve Esas No: 2017/7924, Karar No: 2017/18114 sayılı Kararı <https://mevzuat.kararara.com/viewtopic.php?t=20407> (erişim tarihi 19.10.2023)

¹¹⁷ "...Davacı dava konusu taşınmazı 09.04.2014 tarihinde iktisap etmiş ve 05.05.2014 tarihinde davalı adına keşide ettiği ihtarla kiracısı bulunulan taşınmazı ihtiyacı için satın aldığı, satın alma tarihinden itibaren 6 ay içinde kiralananı tahliye etmesini bildirmiş ve ihtar davalıya 17.05.2014 tarihinde tebliğ edilmiştir. Bu durumda ihtar 1 aylık süre içinde tebliğ edilemediğine göre TBK 351.maddesinde düzenlenen yeni iktisap ve ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açma koşullarının oluştuğundan söz edilemez..." Yargıtay. 6. HD., 02.05.2016 Tarihli ve Esas No: 2015/10380, Karar No: 2016/3579 tarihli Kararı <https://legalbank.net/belge/y-6-hd-e-2015-10380-k-2016-3579-t-02-05-2016-iktisap-ve-konut-ihtiyaci-nedeniyle-tahliye-davalinin-k/2403146> (erişim tarihi 19.10.2023)

¹¹⁸ "...Aynı kanun'un aynı maddenin son fıkrası gereğince belirli süreli sözleşmelerde sözleşmenin sonunda bir ay içinde sözleşmeye dayanarak ihtiyaç nedeni ile tahliye davası açılabilir düzenlenmiştir. Davacı, önceki malik ile davalı arasında imzalanan 01.01.2014 başlangıç tarihli kira sözleşmesine göre davasını 15.01.2016 tarihinde bir aylık süre içerisinde açtığından dava süresinde olup, davanın esası ile ilgili bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru değildir..." Yargıtay. 3. HD., 08.05.2018 Tarihli ve Esas No: 2017/11769, Karar No: 2018/4804 sayılı Kararı <https://mevzuat.kararara.com/viewtopic.php?t=87507> (erişim tarihi 19.10.2023)

¹¹⁹ Keskin, 2007: 44; Özkanoglu, 2019: 239; Eren, 2017: 427; Kılıççioğlu, 2022: 84.

sözleşmesinin bitimine 6 aydan az bir vakit kaldıysa 6 aylık bu sürenin geçirilmesine gerek yoktur¹²⁰.

Yeni malikin çekeceği ihtar, 1 ay içerisinde muhakkak kiracının eline geçmeli, hakimiyet alanına ulaşmalıdır. Uygulamada kiracının ihtardan haberdar olup olmadığı ve hakimiyet alanına ulaşip ulaşmadığı noktasında ispat sorunu sebebiyle ihtarın noter vasıtasıyla gönderilmesi önem arz etmektedir. Nitekim Yargıtay, süre hususunun kamu düzeninden olduğu ve bu sebeple 1 gün sonra tebliğ edilen ihtarın süresinde ve geçerli olmadığı gerekçesiyle açılan tahliye davasının işin esasına girilmeden reddedilmesi gerektiğine karar vermiştir¹²¹. Yeni malikin bu süreci kaçırmaması yahut tebligat elverişsizliği sebebiyle süresinde ihtar edilmediği hallerde, TBK m. 351 düzenlemesi ile tahliye talep edilemese de kira sözleşmesinin sonundan itibaren 1 ay içerisinde ikame edeceği davada TBK m. 351/2 gereği kira sözleşmesini sona erdirebilir.

2.2.3. Kiraya verenin kira sözleşmesini, kiralananı yeniden inşası veya imarı amacıyla sona erdirmesi

TBK m. 350/I-2'ye göre, kiraya veren, kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi için gerekli işlemlerin yapılması esnasında kiralananın kullanımını imkânsız ise, belirli süreli kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde ise genel hükümlerdeki sürelere uymak şartıyla belirlenecek tarihten başlayarak 1 ay içerisinde dava açarak taşınmazın tahliyesini isteyebilir.

Taşınmazın TMK m. 350/1-2'ye göre tahliye edilebilmesi için her şeyden önce yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi veya değiştirilmesi gerekmektedir. Yeniden inşadan kasıt, kiralanan taşınmazın yıkılması ve yeniden yıkılması anlamına gelmektedir¹²². Bunun yanı sıra imar amacıyla esaslı onarım, genişletme ve değişiklikte kiralanan taşınmazın yıkılması gerekmez. Kat çıkma, garaj ya da oda ekleme yahut odaları birleştirme esaslı onarıma örnek verilebilir. Ancak ufak çaplı değişiklikler kiraya verene, esaslı onarım gerekçesiyle kira sözleşmesini sona erdirme hakkı vermez.

Kiraya veren, daire vasıflı taşınmazını daha çok gelir elde edebilmek adına iş yerine çevirmesi imar kavramı içinde değerlendirilip değerlendirilmeyeceği tartışmalıdır. Eren'e göre, yapılan bu değişiklikler imar kavramı içinde sayılmalıdır. Zira mülkiyet hakkı üst bir haktır ve

¹²⁰ Eren, 2017: 419.

¹²¹ Yargıtay 6. HD. 17.10.2011 Tarihli ve Esas No: 2011/6973, Karar No: 2011/10939 sayılı Kararı <https://legalbank.net/belge/y-6-hd-e-2011-6973-k-2011-10939-t-17-10-2011-yeni-iktisap-nedeniyle-kiralananin-tahliyesi/911553/> (erişim tarihi 19.10.2023)

¹²² İnceoğlu, 2014: 409.

bu hak, kiraya verene gelir artırıcı tasarruflarda bulunma yetkisini vermesi doğaldır. Bunun yanı sıra imar amacıyla esaslı onarım, genişletme ve değiştirmelerin tasdikli projelere bağlanmış olması şarttır¹²³. Bu durum ispat açısından önem arz etmektedir.

Ayrıca yapılacak olan yeni inşaat, esaslı onarım, değişiklik ve genişletme sırasında kiralananın fiilen kullanıma elverişli olmaması gerekmektedir. Yapılacak onarım ve inşaat çalışmaları kiracının taşınmazda oturmasını %75 oranında tehlike arz ediyorsa imkânsızlık durumu oluşmuş kabul edilir. Olası bir dava sırasında hâkim bu durumu bilirkişi marifetiyle tespit ettirmelidir.

Son şart olarak da kiraya verenin bahse konu davayı, belirli süreli sözleşmelerde kira sözleşmesinin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde ise genel hükümlere atıfla fesih döneminde ve fesih bildirim sürelerine uyularak hesaplanan tarihten 1 ay içinde açılacak dava ile sona erdirilebilir.

Taşınmazın yeniden inşa ve imarı amacıyla tahliye edilmesi halinde, imar yahut inşaat işi tamamlanmadan taşınmazın üç yıl süreyle haklı sebep olmaksızın başkasına kiraya verilemeyeceği hali TBK m. 355/2'de düzenlenmiştir. İhtiyaç nedeniyle tahliyeden farklı olarak ise yeniden inşası yahut onarımı tamamlanan taşınmazın kiralınmasında kiracının kiralama konusunda, TBK m. 355/2 gereği öncelik hakkı vardır. Bu hakkın kullanılabilmesi için kiraya veren eski kiracıya bildirimde bulunmak durumundadır. Kiraya veren bu bildirim zorunluluğuna uymadığı takdirde taşınmazı üç yıl süreyle taşınmazı kiraya veremez. Kiraya verenin bu hükme aykırı davranması halinde, eski kiracı son kira dönemindeki kira bedeli baz alınmak suretiyle en az bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat talep edebilir.

2.2.4. Kiracının Boşaltma (Tahliye) Taahhütü

Kiracı, kiralananı tahliye edeceği tarihi önceden taahhüt edebilir. Kiraya veren, kiralananın taahhüt edilen tarihte taşınmazın boşaltılmaması halinde, taahhüt tarihinden itibaren bir ay içerisinde icra yahut dava yoluyla tahliye isteminde bulunabilir.

Boşaltma taahhüdü muhakkak yazılı olma şartına bağlıdır. Tarafların tahliye taahhüdünü resmi olarak düzenlemesi de mümkün olmakla beraber olası bir icra takibinde ispatı güçlendirir.

¹²³ “...Öte yandan dava konusu yere yapılacak binanın ön projesinin, (mimari ve statik projenin) üzerindeki bina yıkılmadığı için onanmaması halinde mahkemece yeniden inşaat nedeniyle açılan tahliye davasında ön proje ile yetinilmesi gerekir. Ancak mimari ve statik proje olarak adlandırılan ön projenin veya avan projenin davacı tarafından çizdirilip belediyeye ibraz edilip edilmediği dosya kapsamından anlaşılacaktır. Mahkemece avan projenin (ön) projenin ibraz edilip edilmediğinin gerekli mercilerden sorulması ibraz edilmiş ise sonucunun beklenilmesi ve varılacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile davanın kabulüne karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.” Yargıtay. 6. HD., 10.09.2014 Tarihli ve Esas No: 2014/7712, Karar No: 2014/9555 sayılı Kararı <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2014-7712-k-2014-9555-t-10-09-2014> (erişim tarihi 19.10.2023)

Tahliye taahhüdün resmi olarak düzenlenmesi noterler vasıtasıyla yapılır. Bununla beraber tahliye taahhüdü bizzat kira ilişkisindeki kiracı tarafından verilmelidir. Kiracının eşi yahut aile bireyleri tarafından verilen taahhüdün bağılılığı bulunmamaktadır. Kiracıların birden çok olması halinde tüm kiracıların da taahhütte bulunması aranır. Ek olarak vekaletnameden anlaşılması halinde kiracının vekili de tahliye taahhüdünde bulunabilir.

Kural olarak kiracı tarafından verilen taahhüt, tahliye edilecek tarihi içermelidir. Kira sözleşmesinin yapılmasından sonra verilecek tahliye taahhüdü kiracıyı bağlar. Meğerki, taahhütname kira sözleşmesinden önce yahut kira sözleşmesinin imzalanması sırasında verilirse tahliye taahhüdü geçerli kabul edilmez. Gerekçe olarak, konut ve iş yeri ihtiyacı içinde olan kiracının, bu ihtiyacın giderilmesi için serbest iradesinin sakatlanması suretiyle, kira sözleşmesini imzalamak zorunda kaldığındandır. Yargıtay, kiraya verenin her yıl yenilenen kira sözleşmelerinde de daha sonraki yıllar için alınan taahhütlerin hakkın kötüye kullanımı anlamına geleceğini belirtmektedir.

Kiracı taahhüt ettiği tarihte kiralananı boşaltmak zorundadır. Kiracının taşınmazı boşaltmaması sonucu, kiraya veren taahhüt edilen tarihten itibaren 1 ay içerisinde açacağı icra takibi veya dava kira akdini sona erdirebilir.

2.2.5. Kiraya Veren, Kiracının Aynı Kira Süresi İçinde Kira Bedelini Ödememesi Nedeniyle Yazılı Olarak İki Haklı İhtarda Bulunmasına Dayanan Tahliye Talebi

TBK m. 352/2'ye göre kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira dönemi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmuşsa, kiraya veren kira sözleşmesinin sona erdiği tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı bir dava ile kira sözleşmesini sona erdirebilir.

Aynı kira süresi deyiminden, bir yıldan daha kısa süreli kira sözleşmelerinde kararlaştırılan kira süresi, bir yıl ve daha uzun kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan sürenin anlaşılması gerekmektedir.

Kiracı aynı kira süresi içerisinde kira bedelini ödemeden kaynaklı olarak kiraya verene iki haklı ihtar çekmesine sebep olmalıdır. Kiraya veren her ayın kirası için kiracıya ayrı ihtarlar göndermelidir. İhtarın haklılığı kira bedelinin muaccel olmasına bağlıdır. Muaccel olmayan kira bedelleri için çekilen ihtarlar haklı ihtar olarak nitelendirilmez. Kiraya veren ödenmemiş her bir kira bedeli için ayrı ihtar çekmelidir. Söz gelimi iki aylık kirasını ödemeyen kiracısı için tek bir ihtar çeken kiraya verenin ödenmemiş iki aylık kira borcu olmasına rağmen çektiği bu şart gerçekleşmiş olmaz.

İhtarın geçerli olabilmesi için muhakkak yazılı olması aranır. Yazılı ihtar genel olarak noter vasıtasıyla yapılmaktadır. İadeli taahhütlü mektupla gönderilen ihtarlarda ispat açısından sorun yaşansa da uygulamada bu duruma da rastlanılmaktadır.

Kiraya veren hazırlamış olduğu ihtarında ödenmeyen kira bedelinin hangi aya ait olduğunu, tam açık şekilde talep edilen kira bedelini ve ödemenin gereğini bildirmelidir. İhtar netice itibarıyla tek taraflı varması gereken bir beyan olduğu için, gönderildiği tarih değil, kiracının hakimiyet alanına girdiği tarih esas alınır.

Kanunun lafzından da anlaşıldığı üzere ihtarın haklı olması gerekmektedir. Kira alacağı muaccel olmadan gönderilen ihtar haklı kabul edilemez. Yargıtay bir kararında kira bedelinin muaccel olmasına rağmen ayrı icra takipleri başlatılmasının haklı olmayacağına bu sebeple davanın reddine karar verilmesine karar vermiştir¹²⁴. Bununla beraber kira sözleşmesinde belirtilmeyen taraflar arasında kararlaştırılmayan bir kira bedelinin talep edilmesi ihtar haklı hale getirmez. Keza kiraya verenin ödeme süresini uzatması sebebiyle kiracının ödemediği durumlarda da gönderilen ihtar haklı değildir.

Kiraya veren bir yıldan daha kısa süreli olan kira sözleşmelerinde kira süresinin, bir yıldan daha uzun süreli olan kira sözleşmelerinde ise ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içerisinde dava açmak zorundadır¹²⁵.

2.2.6. Kiracının Konut Olarak Kullandığı Taşınmazın Bulunduğu İl veya Belediye Sınırları İçinde Kendisinin veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Bir Taşınmaza Sahip Olması

¹²⁴ “...İkinci ihtarla 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. Bu durumda iki haklı ihtar şartı oluşmadığından davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi doğru değildir...” Yargıtay. 3. HD., 16.05.2018 Tarihli ve Esas No: 2017/11179, Karar No: 2018/5354 sayılı Kararı.;<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/3-hukuk-dairesi-e-2017-11179-k-2018-5354-t-16-5-2018> (erişim tarihi 19.10.2023) “...Şubat ve Mart 2013 ayları kirası ile birlikte kira dönemi sonuna kadar olan tüm aylar kirasını aynı ihtarla isteyebilecekken, kira paralarını bölmek suretiyle Haziran 2013 ayı kira parasını ayrı bir icra takibi konusu yaptığından davada iki haklı ihtarın koşulları oluşmamıştır. Mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tahliye hükmüyle hükmedilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmektedir...” Yargıtay. 6. HD., 24.09.2014 Tarihli ve Esas No. 2014/8478, Karar No: 2014/10309 sayılı Kararı <https://legalbank.net/belge/y-6-hd-e-2014-8478-k-2014-10309-t-24-09-2014-iki-hakli-ihtar-nedeniyle-kiralananin-tahliyesi-istemi/1435593> (erişim tarihi 19.10.2023)

¹²⁵ “...TBK'nun 352/2 maddesi gereğince 1 yıl süreli kira sözleşmelerinde iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davalarının kira süresinin bitiminden itibaren 1 ay içinde açılması gerekmektedir. Davacı 01.02.2013-01.02.2014 kira döneminde gönderilen ihtarlarla dayanarak kira süresinin bitim tarihi olan 01.02.2014 tarihinden itibaren 1 ay içinde dava açabilir. Ancak, dava 06.01.2014 tarihinde 01.02.2013-01.02.2014 kira dönemi sona ermeden önce açılmıştır. Mahkemece süresinde açılmaması sebebiyle davanın reddine karar verilmesi gerekir...” Yargıtay. 6. HD., 02.12.2014 Tarihli ve Esas No: 2014/12499, Karar No: 2014/13329 tarihli Kararı <https://legalbank.net/belge/y-6-hd-e-2014-12499-k-2014-13329-t-02-12-2014-iki-hakli-ihtar-nedeniyle-tahliye-istemi/1451026/> (erişim tarihi 19.10.2023)

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir.

Taşınmazın kiracının ve varsa ailesinin ikametine elverişli olması aranmaktadır. Bu madde kapsamına iş yerleri girmez. Madde düzenlemesi yalnız konutlar içindir. Kiracının yahut birlikte yaşadığı eşinin adına kayıtlı taşınmaz kirada olsa dahi bu maddeye göre tahliye isteminde bulunulabilir. Ayrıca kiraya verenin önceden ihtarda bulunma zorunluluğu yoktur.

Kiraya veren, kiracısının aynı belediye sınırları içinde taşınmazının olduğunu bilmemesi şarttır¹²⁶. Kiraya veren mal sahibi, kiracısının aynı belediye sınırları içerisinde taşınmazının olduğunu öğrenmesi halinde bu hakkını, TBK m. 352/3 gereği kira sözleşmesinin bitiminden sonraki bir ay içerisinde bu hakkını kullanmazsa dava açma hakkı düşer.

2.2.7. Şahsi Hakka (Kira Sözleşmesine) Dayalı Bir Tahliye İlamına İlişkin Taşınmazda Bulunan Üçüncü Kişi

Taşınmazın şahsi hakka dayalı ilamlardan birisi sonucunda tahliyesine karar verilmesi halinde taşınmazda bulunan üçüncü kişi hakkında İİK m. 41 gereği İİK m. 276 hükmü kıyasen uygulanır¹²⁷. Yargıtay önüne gelen bir uyuşmazlıkta tahliyeye ilişkin ilamın kira sözleşmesine dayanmadığını aksine el atmanın önlenmesi davasının konu olduğunu bu sebeple İİK m. 276'nın uygulanamayacağını ifade etmiştir¹²⁸. Zira kira sözleşmesine dayalı ilamların üçüncü kişiler bakımından icrası hakkında İİK m. 26 ve 27'de özel bir düzenleme bulunmamaktadır¹²⁹. İİK m. 276 hükmü ayrı bir başlık altında detaylı olarak anlatıldığından bu kısımda değinilmeyecektir¹³⁰.

¹²⁶ Hükmün gerekçesinde "...maddenin üçüncü fıkrası, 6570 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin son fıkrasından alınmıştır. Ancak bu hükümden farklı olarak Ancak bu hükümden farklı olarak, "aynı ilçe veya belde sınırları içinde olma", "kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmeme" ve "sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sona erdirme" koşullarının birlikte gerçekleşmesi aranmıştır. Böylece, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konutunun, "aynı belediye sınırları içinde olması"ndan dolayısıyla büyükşehir belediyelerinin de "aynı belediye" olarak kabul edilmesinden vazgeçilmiş ve "ilçe ya da belde belediye sınırları" esas alınmıştır. denilmektedir.

¹²⁷ Postacıoğlu, 2010.: 830.

¹²⁸ "Takip dayanağı ilam kira sözleşmesine dayanmayıp füzuli işgal nedeniyle men'i müdahale kararını içermektedir. Bu durumda olayda İİK.nun 276. maddesinin uygulama yeri bulunmadığından merciin bu madde gereğince karar vermesi doğru değildir." Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 17.11.1999 Tarihli ve Esas No: 1999/12-956 Karar No: 1999/953 sayılı Kararı https://www.hukuki.net/ictihat/Yargitay_Hukuk_Genel_Kurulu_1999_12_956.php (erişim tarihi 19.10.2023)

¹²⁹ Kuru Baki, İcra ve İflâs Hukuku, El Kitabı, Ocak 2006, İstanbul, Türkmen Kitabevi, 2. Bası, s.829

¹³⁰ Kira sözleşmesine dayalı bir tahliye ilamına ilişkin taşınmazdaki üçüncü kişiyle ilgili detaylı bilgi için bkz; Üçüncü Bölüm, "Taşınmazda Borçlu ve Üçüncü Kişinin Bulunması Halinde Taşınmazın Tahliye ve Teslimi

2.3. Tahliye İlamının Aynî Hakka Dayanması Hali

2.3.1. Genel Olarak

Taşınmazın tahliyesini emreden ilamlar kira sözleşmesine veya bir aynî hakka dayanabilir. Aynı şekilde tezimizin konusu olan üçüncü kişiler taşınmazı aynî veya şahsi bir hakka dayanarak işgal edebilir. Aynî haklar, Türk Medeni Kanunu'nda eşya hukuku kitabının içinde incelense de mülga kanun döneminde eşyalar üzerindeki hakimiyet kapsamını, türünü ve hükümlerini düzenleyen bu hukuk dalına başlı başına aynî haklar denmekteydi. Nitekim eski Medeni Kanun'da dördüncü kitaba verilen isim bu olmakla, eşya hukuku deyimini yeni Medeni Kanun ile hayatımıza girmiştir¹³¹. TMK m. 683, mülkiyet kavramını tanımlarken *“bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.”* demekle aynî hak kavramının eşya üzerindeki hakimiyet kavramından bahsetmektedir. Eşya üzerinde kurulan hakimiyet, başka kişilere karşı aynî haklar kullanılarak ileri sürebilir.

Bazen eşya tanımına girmese dahi, bağımsız ve sürekli hak olarak nitelendirilen bazı haklar da taşınmaz eşya ile aynı sınıfta değerlendirilebilir. Eşya hukukunun konusu olan aynî haklar, borçlar hukukunda geçerli sözleşme serbestisi ilkesi gereğince sınırsız değildir¹³². Söz gelimi, kanunda öngörülenler dışında sınırlı sayı ilkesi gereği aynî hak kurulması mümkün değildir. Türk Medeni Kanunu'nda taşınmaz üzerine kurulabilen aynî haklar; mülkiyet, irtifak, rehin ve taşınmaz yüküdür. Belirtmekte fayda vardır ki zilyetlik aynî hak değildir.

Kanunda aynî haklara karşı yapılan saldırıları önlemek ve müdahale etmek için açılacak dava yolları belirtilmiştir. Eşyaya sahip olan kişi TMK m. 683/2'ye atıfla, hakimiyet yetkisine dayanarak eşyayı elinde haksız olarak bulunduran kişilere karşı istihkak veya el atmanın önlenmesi davası açabilir. Bunun dışında, tapu sicilinin düzeltilmesi ve Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan davalar da taşınmazın aynına ilişkin olup sonucunda tahliye kararının verilebileceği dava çeşitleridir. TMK m. 730'a dayanan ve Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan davalar el atmanın önlenmesi davasının türevi oldukları için bu başlıklar altında detaylı açıklama yapılmayacaktır.

Tezimizin konusu olan tahliyesine karar verilen taşınmazdaki üçüncü kişiler bakımından inceleme yapılmadan önce kısaca istihkak, el atmanın önlenmesi ve tapu sicilinin düzeltilmesi davalarına değinmekte fayda vardır.

2.3.2. El Atmanın Önlenmesi ve İstihkak Davası

¹³¹ Akipek ve Akıntürk, 2009: 82.

¹³² Keskin ve Demircioğlu, 2021: 39.

İstihkak davası, TMK m. 683’de düzenlendiği üzere malın sahibinin, malı elinde haksız olarak elinde bulunduran kişiye açabileceği davadır. İstihkak davası mülkiyeti koruyucu bir amaç güttüğünden aynî nitelikte bir davadır¹³³. Mülkiyet hakkına dayanan bu dava genel mahkemelerde taşınmazın bulunduğu yerde açılır. Mülkiyeti kendisine ait olan malik, mülkiyeti elinden rıza dışı çıkması halinde yeniden malik sıfatını ele geçirmek için istihkak davası açacaktır. Taşınmaza el konulması halinde ise el atmanın önlenmesi davası açılır. Davayı açacak kişi taşınmazın maliki olabileceği gibi taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak sahipleri de olabilir¹³⁴. İstihkak davaları uygulamada, el atmanın önlenmesi davası olarak açılmakta ve Yargıtay da bu tür dosyaları el atmanın önlenmesi davası olarak nitelendirmektedir¹³⁵. İstihkak davasında dava, taşınmazı vasıtasız olarak elinde bulunduran haksız kişiye açılır.

Sınırlı hak sahipleri örneğin intifa hakkı sahibi bu davayı açabilir. Davalı ise dava konusu şeyin haksız zilyedi olan kişidir. İstihkak davasının haksız zilyede karşı açılabilmesi için davalının taşınmazı emin sıfatıyla zilyet veya başkaca bir aynî hak ile elinde bulundurmaması zilyetliği haklı bir nedene dayandırmaması gerekmektedir.

İstihkak davası ile aynı maddede düzenlenen el atmanın önlenmesi davası, malik olan kişinin zilyetliğine ve mülkiyet hakkına devam eden bir tecavüzün olması halinde bu tecavüzün önlenmesi için açılır¹³⁶. El atmanın önlenmesi eski kanundaki ismiyle müdahalenin men’i davasında davacı, taşınmazın maliki veya sınırlı aynî hak sahibi olan kimselerdir. Davalı ise mülkiyet hakkına müdahalede bulunan haksız zilyettir. Bu dava da aynı istihkak davasında olduğu gibi aynî bir davadır. El atmanın önlenmesi davası hem taşınır hem de taşınmaz eşyalar için açılabilir. Ancak taşınırlar için başkaca koruma yolları olması bakımından el atmanın önlenmesi davası genelde taşınmazlar için başvuru olan bir dava türüdür. Dava, taşınmazın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemelerinde görülür. Davacı, dava konusunu taşınmazın maliki olduğunu ve davalının taşınmazı haksız yere işgal ettiğini ve müdahale ettiğini ispat etmek zorundadır.

Taşınmaza girerek, taşınmazı fiilen kullanan, kullanımı kendisine sözleşme ya da rıza ile bırakılmamış olmasına rağmen yahut rızanın geri alınmasına rağmen taşınmazın tahliye edilmemesi, taşınmaza girmenin engellenecek şekilde inşaat, yapı yapılması, taşınmazın anahtarlarının alıkonulması, başkasına ait arazinin ekilip biçilmesi haksız işgale örnektir.

El atmanın önlenmesi davasında, taşınmazda bulunan haksız şağil, taşınmaz bulunma nedenini haklı hiçbir nedene dayandıramamalıdır Örneğin, taraflar arasında bir kira ilişkisinin

¹³³ Eren, 2016.: 31.

¹³⁴ Uyar,(Meni Müdahale ve İstihkak Davaları) 2000.: 101.

¹³⁵ Uyar,(Meni Müdahale ve İstihkak Davaları) 2000.: 101.

¹³⁶ Uyar,(Meni Müdahale ve İstihkak Davaları) 2000.: 99.

bulunması halinde kira akdi devam ettiği süre kiracı aleyhine el atmanın önlenmesi davası açılmaz. Bu durum mahkemece re'sen değerlendirilmelidir¹³⁷. Keza bu iki dava konuları bakımında ayrı olmakla ikame edilecekleri yetkili mahkemeler de farklıdır. Kira ilişkisine dayanan tahliye davaları sulh hukuk mahkemelerinde; haksız işgalden kaynaklı davalar ise genel mahkeme olan asliye hukukta görülmektedir. Konusu kira sözleşmesi olan tahliye davaları aynî bir hakka ilişkin olmadığı gibi kira sözleşmesinin tapuya şerh verilmesi de bu durumun mahiyetini değiştirmeyip aynî nitelik kazandırmaz¹³⁸.

2.3.3. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davası

TMK m. 1025'de bir aynî hakkın yolsuz olarak tescili, değiştirilmesi veya terkini halinde aynî hakkı zarar gören kişi tapu sicilinin düzeltilmesi için dava açabilir. Bu madde ile iyiniyetli olarak taşınmaz adına tescil olan kişinin kazanımı korunmaktadır. Tapu sicilinin düzeltilmesi davası madde lafzından da anlaşıldığı üzere aynî nitelikte bir davadır¹³⁹. Tapu siciline yolsuz olarak tescil edilmiş olsa bile gerçek hak sahibi, taşınmaz üzerinde tasarruf

¹³⁷ Taraflar arasındaki "elatmanın önlenmesi ve ecrimisil" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Bodrum 1. Asliye Hukuk Mahkemesince görevsizliğe dair verilen 15.06.2012 gün ve 2012/65 E., 2012/635 K. sayılı kararın incelenmesi davacı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 24.01.2013 gün ve 2012/13333 E., 2013/670 K. sayılı ilamı ile; "Dava, fuzuli işgal nedenine dayalı elatmanın önlenmesi ve ecrimisil isteğine ilişkindir. Mahkemece, davaya bakma görevinin sulh hukuk mahkemesine ait olduğu gerekçesiyle görevsizlik kararı verilmiştir. Dosya içeriğinden ve toplanan delillerden; davacının, dava açmadan önce davalılardan A. Ticaret Yatırım Holding A.Ş. ve Ü. A.'a 21.07.2011 tarihli ihtarname keşide ettiği, ihtarnamede; "Yeni iktisap ve ihtiyaç nedeniyle tahliye isteği" tabiri kullandığı, ihtarname içeriğinden ise davalı tarafa hiç bir kira ilişkisine dayanmaksızın oturmakta olduğu ve fuzuli şağil bulunduğu hususunun bildirildiği, davalıların iş bu ihtara karşı çıkmadıkları gibi yargılama aşamasında da kiracı olduklarını savunmadıkları, çekişmeli bağımsız bölümü ise davalılardan T. Uluslararası Turizm Pazarlama Endüstri ve Tiç. A.Ş.'nin kullandığını savunmuşlardır. Bu durum karşısında yanlar arasında kira ilişkisinin varlığı iddia edilmiş ya da savunulmuş değildir. Hal böyle olunca; taraf delillerinin fuzuli işgal nedeniyle elatmanın önlenmesi iddiası kapsamında değerlendirilmesi ve işin esas bakımından bir hüküm kurulması gerekirken görevsizlik kararı verilmiş olması doğru değildir." Hal böyle olunca, yerel mahkemece bozma ilamına uyulması gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırı olup; kararın bozulması gerekir." (YHGK, 29.05.2015 Tarihli ve Esas No: 2013/2369, Karar No: 2015/1473 sayılı Kararı <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-hgk-e-2013-2369-k-2015-1473-t-29-05-2015-davaci-kira-sozlesmesine-dayanmamis-bulundugundan-bu-hali/1518277/> (erişim tarihi 19.10.2023))

¹³⁸ "Dava, yeni malik tarafından açılan, davalı kiracı ile önceki malik kiralayan arasında yapılan kira sözleşmesinin geçersiz olduğunun tespiti ile tapudaki şerhin kaldırılması ve taşınmazın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkemece re'sen mahkemenin yetkisi değerlendirilerek, kiralanan taşınmaz Kemer ilçesi sınırları içinde olduğundan yetkisizlik kararı verilmiş, hüküm davacı tarafından temyiz edilmiştir.(...) Davada dayarılan ve hükme esas alınan 31.12.1998 tarihli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyumsuzluk bulunmadığı gibi, taraflar arasındaki uyumsuzluk, şahsi hak doğuran sözleşmeden kaynaklanmaktadır. Şahsi hakkı doğuran kira sözleşmesinin, tapuya şerh edilmiş olması, kira sözleşmesine Aynî hak niteliği kazandırmayacağından, taşınmazın aynından doğan davalarda uygulanan, HMK'nun 12. maddesindeki kesin yetki kuralının, davada uygulanma imkanı bulunmamaktadır. Mahkemenin yetkisine dair olarak yetki ilk itirazında da bulunulmadığına göre yargılamaya devam edilerek işin esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde mahkemenin yetkisizliğine karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu sebeple bozulmalıdır." Y. 6.HD, 10.12.2014 Tarihli ve Esas No: 2014/4334, Karar No: 2014/13719 sayılı Kararı <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2014-4334-k-2014-13719-t-10-12-2014> (erişim tarihi 19.10.2023)

¹³⁹ Yıldırım, 2020.: 26.

edemez. Dolayısıyla gerçek hak sahibinin taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkilerini kullanabilmesi için tapu sicilinin düzeltilmesini istemesi gerekir.

Aynî hakka dayanan tapu sicilinin düzeltilmesine ilişkin davalara verilecek en tipik örnek tapu iptal ve tescili davalarıdır. Tapu iptali ve tescili davası sonunda, uyuşmazlığa konu taşınmazın davacı adına tescili ile teslimine hükmedilir. Keza Yargıtay, tapu iptali ve tescili davasının taşınmazın teslimini de içerdiğini ve adına tescil ettiren malikin ayrı bir tahliye kararı almasına gerek olmadığına karar vermiştir¹⁴⁰. Ancak konusu aynî hakka dayanan her dava ile taşınmazın tahliyesinin istenebileceğini söylemek doğru olmaz. Keza yolsuz tescil davası niteliği gereği bir aynî hakka dayanıyor olsa dahi, dava sonunda taşınmazın tahliyesine imkân verip vermediği hususu tartışmalıdır. Yolsuz tescil davasının yalnızca bir tespit davası olduğu, adına tescil edilen kişinin tescilde haksız olup olmadığı tespit edildiğinden bir eda hükmü içermediği ve tapu sicilinin düzeltilmesi mahiyetinde olduğu için yolsuz tescil davasında tahliye karar verilemeyeceği belirtilmektedir¹⁴¹. Bu sebeple taşınmazın aynına ilişkin olan davanın bir eda hükmü içerip içermediğine göre taşınmazların ilamlı tahliyesi takibine konu edilmelidir.

Tapu sicilinin düzeltilmesi için açılan yolsuz tescil davası ile taşınmazın tahliyesinin talep edilip edilemeyeceği tartışmalıdır. Akipek'e göre, tapu kaydının düzeltilmesi davası, eda davası olmaması sebebiyle, istihkak davasındaki gibi bir sonuç taşımaz. Eda davası da içermediği için taşınmazın davacıya iadesine karar verilemez¹⁴². Eren'e göre de taşınmazın iadesi için tapu kütüğünün düzeltilmesi davasıyla birlikte ayrı olarak istihkak davası açılmalıdır¹⁴³. Keza diğer yazarlara göre de taşınmazın tahliyesi ve iadesi için tapu kütüğünün düzeltilmesi davası ile istihkak davasının birlikte açılması gerekmektedir¹⁴⁴. Böylece tapu kütüğünün düzeltilmesi davasıyla adına yolsuz tescil sonucu malik olarak kaydedilen kişiye karşı tapu kütüğünü düzeltirken, istihkak davası ile de birlikte taşınmazın iadesi sağlanır¹⁴⁵. Bunu bir örnekte açıklayacak olursak, yaş küçüklüğü sebebiyle hak ehliyetine sahip olmayan A'nın taşınmaz malı B'ye satması ve tapu siciline B adına taşınmazın tescil edilmiş olduğunu

¹⁴⁰ "...Kesinleşen mahkeme ilamında, "Ekli krokideki 13690 metrekaare (A) parselinin davacı R.Ç.'ye, 3918 metrekaare (B) parselinin Ş.'ye, 5136 metrekaare (C) parselinin E.C.'ye ve 5136 metrekaare (D) parselinin H.C.'ye tahsis edilip, adlarına tesciline" karar verildiği yazılıdır. Paydaşlardan R.Ç., kendisine ayrılan arazi parçasının, ilam ve krokiye uygun olarak tescili ve teslimi için icra dairesine başvurarak, paylaşırma kararının yerine getirilmesini istemiştir. Bu ilam, taşınmazın teslimini de içermektedir." Yargıtay 12. HD., 1971/8500 E., 1971/8555, T. 9.9.1971 T.

¹⁴¹ Bilgin Yüce, Melek ve Etem Saba Özmen. "Verilen Karar Sonrasında Tapuda Tescil Değişikliği Yaratın Davalarda Verilen (TMK m.1010/B.1 ve TMK m.1011/B.1) Şerhleri ve Sonuçları." Ankara Barosu Dergisi 80, no. 4 (Ekim 2022), s. 336

¹⁴² Akipek, 1973: 79.

¹⁴³ Eren, 2016: 32.

¹⁴⁴ Gürsoy vd., 1978: 357.

¹⁴⁵ Gürsoy vd., 1978: 357.

düşünelim. İşlem ehliyetsiz kişinin tasarrufta bulunması sebebiyle geçersizdir. Mülkiyet her ne kadar tapu kütüğüne B adına tescil edilmiş olsa da hukuki açıdan bu tescil yolsuzdur. Gerçek malik kütükte adına kayıtlı taşınmaz olmasa bile A'dır. Bu durumda doğrudan doğruya istihkak davası açılmaz. Yapılacak işlem yolsuz tescilin tespiti ile tapu sicilinin düzeltilmesi olacaktır. Ancak tapu sicilinin düzeltilmesi bir tespit davası olduğu için hakim sadece taşınmazın yolsuz olarak tescil edildiğine karar verecektir. Bundan sonra ise A istihkak davası açarak taşınmazın kendisine iadesini isteyebilecektir. Uygulamada hem tapu kütüğünün düzeltilmesi hem de istihkak davası tapu iptali ve tescili davası adı altında usul ekonomisi yönünden aynı anda istenebilmektedir¹⁴⁶. Ancak bu iki davanın ayrı ayrı açılmasında da bir sakınca bulunmamaktadır. Son olarak belirtmekte yarar vardır ki, tapu sicilinin düzeltilmesi davası el atmanın önlenmesi ve istihkak davalarında olduğu gibi aynı nitelikte olduğu için zamanaşımına uğramaz ve herkese karşı ileri sürülebilir¹⁴⁷.

3. Taşınmazda Üçüncü Kişinin Bulunması Halinde Taşınmazın Tahliye ve Teslimi

3.1. Genel Olarak

Bir taşınmazın tahliyesi, hak sahibi tarafından ilam mahiyetinde sayılan bir belgeye dayanılarak ilamlı icra yoluyla istenebilir. Bir taşınmazın ilama dayalı bir karar ile tahliye edilmesinin istenmesi ve bu ilamın takibe konu edilmesi halinde, taşınmazın hak sahibine teslimi esnasında iki durumla karşılaşılır. Taşınmazı borçlu yahut üçüncü bir kişi elinde zilyet olarak bulundurabilir.

Taşınmazın tahliye ve teslimine dair ilamı, ilamlı icra yoluyla takibe koyan alacaklı hak sahibi, takip kesinleştikten ve de tahliye aşamasına geçildikten sonra, tahliye edilecek yerde borçlu ile değil de üçüncü bir kişi ile karşılaşması halinde ne yapacaktır? İİK m.26 taşınmazın borçlunun elinde olması durumunu, İİK m.27 ise taşınmazın üçüncü şahsın elinde olması durumunu ve devamı maddelerinde de taşınmaz hakkındaki hükümden sonra taşınmaza zilyet olunması halini düzenlemiştir.

Tahliye ilamının üçüncü kişi hakkında uygulanabilmesi için üçüncü kişinin taşınmaz üzerinde aynî ve şahsi bir hak iddia etmesine göre ikiye ayırabiliriz¹⁴⁸. Nitekim Yargıtay, üçüncü kişi hakkında İİK m. 27'nin uygulanabilmesi için şikayetçinin taşınmaz üzerinde aynî hakkı olup olmadığının araştırılması gerektiğini belirtmiştir¹⁴⁹. Bir başka kararda ise açık şekilde İİK

¹⁴⁶ Gürsoy vd., 1978: 358.

¹⁴⁷ Gürsoy vd., 1978: 303., Yıldırım, 2020: 26.

¹⁴⁸ Kuru, İcra ve İflâs Hukuku, C:3, 1983.: 2344; Esen, 2018.: 64, Sert, 2005.: 113.

¹⁴⁹ Yargıtay 12. HD., 05.07.2011 Tarihli ve Esas No: 2010/32917, Karar No: 2011/14377. <https://legalbank.net/belge/y-12-hd-e-2010-32917-k-2011-14377-t-05-07-2011-tahliye-isleminin-iptali-talebi/1399925> (erişim tarihi 19.10.2023)

m. 27'nin uygulanabilmesi için üçüncü kişinin taşınmaz üzerinde aynî bir hakkının olması gerektiğini belirtmiştir¹⁵⁰.

3.2. Üçüncü Kişinin Taşınmaz Üzerinde Aynî Bir Hak İddiasında Bulunması Halinde Taşınmazın Tahliye ve Teslimi

Üçüncü kişinin aynî hak iddiasını, aynî hakkın kazanıldığı zaman bakımından incelemek daha doğru olacaktır. Söz gelimi, üçüncü kişi taşınmazı davadan önce, dava sırasında, davadan sonra fakat hükümden önce yahut hükümden sonra iktisap etmiş olmasına göre belli hakları alacaklıya karşı ileri sürebilecektir.

3.2.1. Üçüncü Kişinin Taşınmazı Davadan Önce İktisap Etmiş Olması

Taşınmaz eğer ki, dava açılmadan önce üçüncü kişiye devredildiyse, kural olarak devirden sonra borçluya karşı dava açılmaz. Zira borçlunun tahliye işlemi bakımından taraf ehliyeti bulunmamaktadır¹⁵¹. Durum bu olmasına rağmen, alacaklının borçluya karşı dava açmış ve tahliye kararı almış olması halinde, tahliyeye ilişkin ilamın üçüncü şahsa karşı ileri sürülmesi mümkün değildir¹⁵². Nispiyet ilkesi gereği ilam yalnızca hakkında hüküm verilen kişi/kişilere karşı icra edilebilir. Bu durumda alacaklının tahliye işlemini gerçekleştirebilmesi için üçüncü kişi bakımından yeni bir ilam alması gerekir¹⁵³.

3.2.2. Üçüncü Kişinin Dava Anında Taşınmaza Zilyet Olması Hali

Dava devam ederken zilyet olan üçüncü kişinin taşınmaz üzerine bir aynî hak iddiası var ancak tapu siciline bu aynı hak henüz tescil edilmemiş ise, borçlu aleyhine alınan tahliye kararına göre üçüncü kişi taşınmazdan tahliye edilemez¹⁵⁴. Örneğin taşınmazı olağanüstü kazanma yoluyla iktisap eden kişi, TMK m. 713'e göre yirmi yıl boyunca malik sıfatıyla elinde bulundurursa, bu kişi taşınmazın tamamı yahut bir kısmının tapuya tescilini talep edebilir. Burada üçüncü kişi yirmi yıl boyunca taşınmazı davasız ve aralıksız elinde bulunduran kişi taşınmaz üzerinde bir aynî hak sahibi olur¹⁵⁵. Bu aynî hak her ne kadar tapuya tescil edilmese

¹⁵⁰ "İcra takibinin dayanağı ilam, mülkiyet hakkına dayalı ve el atmanın önlenmesi hükmünü içermektedir. Bu ilamın infazı sırasında taşınmazın 3. bir kişi elinde bulunması nedeniyle alacaklının ne şekilde hareket edeceği İİK'nun 27.maddesinde düzenlenmiştir.Ancak bu düzenleme 3. Kişinin taşınmazı üzerinde aynî hak iddia etmesi ve bunu maddedeki koşullara uygun olarak kanıtlanması haliyle ilgilidir." Yargıtay 12. Hukuk Dairesi 10.02.2000 Tarihli ve Esas No: 2000/991 Karar No: 2000/2137 sayılı Kararı <https://legalbank.net/belge/y-12-hd-e-2000-991-k-2000-2137-t-10-02-2000-tahliye/173983/> (erişim tarihi 19.10.2023)

¹⁵¹ Kuru, El Kitabı, 2006.: 827.

¹⁵² Postacıoğlu, 2010.: 826-827.

¹⁵³ Sert, 2005.: 115.

¹⁵⁴ Kuru, El Kitabı, 2006.: 827-828.

¹⁵⁵ Kuru, İcra ve İflâs Hukuku, C:3, 1983.: 2345-2346.

bile üçüncü kişinin aynî hakkı korunacağından, davalı kişi adına alınan tahliye kararı üçüncü kişi için işlerlik kazanmaz¹⁵⁶.

3.2.3. Üçüncü Kişinin Taşınmaza Dava Tarihinden Sonra Zilyet Olması

Borçlu, dava tarihinden sonra taşınmazın zilyetliğini üçüncü bir kişiye devrederse borçlu bakımından alınan tahliye kararı taşınmazda bulunan üçüncü kişi hakkında da uygulanacaktır.

3.2.4. Üçüncü Kişinin Taşınmaza Hükümden Sonra Zilyet Olması (İİK m. 28-29)

Taşınmazın zilyetliği, borçlu aleyhine hüküm verildikten sonra üçüncü kişiye geçerse, bu durum ilamın icrasını etkilemez. Taşınmaza ilişkin borçlu aleyhine bir hüküm verildiğinde İİK m. 28 gereği talebe gerek kalmaksızın mahkeme kararı tapu siciline bildirir. Karar, tapu dairesince taşınmaz üzerine şerh olarak eklenir. Böylece borçlunun taşınmaz hakkında tasarruf hakkı sınırlanmış olur. Mahkeme tarafından tapu siciline gönderilen kararın kesin olması aranmamaktadır. İleride taşınmaz hakkında verilen kararın aksi şekilde kesinleşmesinde ise İİK m. 28/2 gereği mahkeme, tapu siciline tekrar yazı yazarak yeni hükmü bildirir.

İİK m. 29/1’de açıkça anlatıldığı üzere hükmün bu şekilde tapu dairesine bildirildikten ve taşınmaz üzerine şerh tesis edildikten sonra taşınmazın el değiştirmesinin icra işlemlerine bir etkisi bulunmamaktadır. Yani, borçlu aleyhine alınan karar taşınmazın zilyedi olan kişi bakımından da geçerlidir¹⁵⁷. Ancak karardan sonra ve kararın tapu siciline şerh verilmesinden önce taşınmazı iyiniyetle iktisap etmiş olan kişinin bu iyiniyeti korunacaktır¹⁵⁸. Bu durum üçüncü kişinin taşınmazı borçludan iktisap ettiği haller için geçerlidir. Üçüncü kişi taşınmazı borçludan devralmadığını doğrudan doğruya taşınmazı işgal ettiğini beyan eder ve bu durumu ispat edecek bir sicil kaydı gösterirse, İİK m. 29/2 gereği icra müdürü üçüncü kişiye alacaklıya

¹⁵⁶ Postacıoğlu, 2010.: 827.

¹⁵⁷ “Yeddi nez olunan yere tekrar giren borçlunun 26. Madde uyarınca çıkarılması iddiası üzerine mahalline giden icra memuru ilam muhtevasını yerin borçlunun eniştesi tarafından işgal edildiğini görmüş, bu şahıs bu mahalli borçludan satın aldığı bildirmiştir. İİK’nin 29. Maddesinin 2. Fıkrasının mefhumu muhalifinden anlaşılacağı üzere, hükmün tapu dairesine bildirilmesinden sonraki yed tebeddülleri icra muamelelerine tesir etmez. Bu yeri borçludan tesellüm ettiğini bildiren füzuli şagilin yeddi nez olunur. Yan, hüküm borçluya tebaan hareket eden üçüncü şahıslar hakkında da uygulanır. Bu üçüncü şahsın işgaline son verir nitelikteki icra muamelelerinin iptal olunması usule aykırıdır.” Yargıtay HGK. 07.12.1968 Tarihli ve Esas No:661, Karar No: 815. (Naklen, Uyar, Kanun, 1973: 352.)

¹⁵⁸ “...ilamın icrası sırasında borçlunun hükmolunan gayrimenkulü elden çıkarmak üzere olduğunu öğrenen alacaklının müracaatı üzerine mahkeme hükmünün mevcudiyetinden tapu idaresine haber verilmiş ise de, bu cihet tapu memuru tarafından gayrimenkulün kaydına şerh ve işaret edilmemiş olmasına ve Medeni Kanununun 931 inci maddesi mucibince tapu kaydına hüsnüniyetle istinad ederek bir gayrimenkulü iktisap edenlerin bu iktisapları muteber olduğundan, icraya konulan borçlu aleyhindeki ilamın, kaydı şerhsiz olan gayrimenkulü bu kimseden satın alan üçüncü şahıslar aleyhine infazı caiz değildir.” İİD 30.03.1944 Tarihli ve 645/1066 sayılı içtihat <https://app.e-uyar.com/karar/index/2e2daf69-b2c6-44fa-a91f-c9e57b9482e8> (erişim tarihi 19.10.2023)

karşı dava açması için yedi günlük süre verir. Üçüncü kişinin yedi gün içinde alacaklıya karşı açacağı dava sonuçlanıncaya kadar tahliye işlemi geri bırakılır¹⁵⁹. Üçüncü kişi eğer kendisine verilen yedi günlük süre içerisinde dava açmaz veya dava açsa bile taşınmazı işgal ettiğini haklı nedene dayandırır bir tapu sicil kaydı göstermezse taşınmazdan tahliye edilir¹⁶⁰.

3.2.5. Üçüncü Kişi Taşınmaz Davadan Sonra Ancak Hükümden Önce İktisap Etmesi Hali (İİK m. 27)

Taşınmazın üçüncü kişi elinde olması halinde, İİK m. 27 ile taşınmazın üçüncü bir şahıs tarafından davadan sonra ve hükümden evvel tapuya tescil edilmiş bir akde dayanarak taşınmazı işgal ediyorsa, alacaklı tahliye hükmünü üçüncü kişiye karşı uygulayamaz. Zira alacaklının elinde bulunan hüküm, borçlu hakkında kesin hüküm teşkil eder. Üçüncü kişi davanın tarafı olmadığı gibi, kesin hüküm sadece üçüncü kişi için etkili olmaz¹⁶¹. Bu durumda üçüncü kişinin taşınmazdan tahliye edilebilmesi için üçüncü kişiye yeni bir dava açılmalıdır. Ancak bu durumda sadece üçüncü kişinin kötü niyetli olduğu durumlar için geçerlidir. Üçüncü kişinin iyiniyetli olması halinde iyiniyet TMK m. 1023 gereği korunacağından istihkak davası açılmaz¹⁶². Ancak bu durum alacaklının üçüncü kişi ve borçluya ileri sürebileceği bazı hakları vardır. Bunlar; alacaklının üçüncü kişiden satış bedelini talep etme ve borçluya karşı tazminat davası açma hakkıdır.

3.2.5.1. Satış bedelini talep edebilme hakkı

Gerçekten de alacaklı, borçlunun yerine geçerek borçlunun üçüncü kişiye karşı ileri sürebileceği haklarına halef olur¹⁶³. Örneğin, taşınmazın borçlu tarafından üçüncü kişiye satılması halinde alacaklı, borçlu yerine geçerek üçüncü kişiden satış bedelini talep edebilir. Bu durum uygulamada pek çok hak kaybına sebep olabilir. Keza tapu harcının daha düşük olması

¹⁵⁹ “Taşınmazlar hakkındaki ilamın kesinleşmeden infazı mümkün değildir. Bu nedenle ilamın kesinleşmiş oluşu 29. Maddenin 2. Fıkrası hükmünün tatbikine engel değildir. 3. Kişi tapu kaydına dayandığına göre, memurlukça mehil verilmesi yasal olup, verilen mehil içinde davanın açıldığı tevsik bulunduğu takdirde icranın geri bırakılacağı düşünülmeyen, memur muamelesinin iptal olunması isabetsizdir.” Yargıtay 12. HD., 08.02.1984 Tarihli ve 11904/1215 sayılı içtihat <https://app.e-uyar.com/karar/index/a74c7a6a-7f1a-4156-9329-5edc59b6cac3> (erişim tarihi 19.10.2023)

¹⁶⁰ “El atmanın önlenmesi ilamının infazı sırasında üçüncü kişi ilam alacaklısı aleyhine tapu iptal davası açtığını bildirerek İİK'nun 29. Maddesinin 2. Fıkrasına dayalı talepte bulunmuştur. Ancak anılan maddede gösterildiği şekilde bir tapu kaydı ibraz etmemiştir. Bu nedenle merciin şartları tahakkuk etmediğinden alacaklının şikayeti üzerine memurluk kararının kaldırıldığına dair kararı doğru olup onanması gerekir.” Yargıtay 12. HD. 08.02.1982, 521/954 (Kuru, Baki: 2348)

¹⁶¹ Postacıoğlu: s. 827

¹⁶² Postacıoğlu: s. 827

¹⁶³ Kuru, İcra ve İflâs Hukuku, C:3, 1983.: 2345

için tarafların satış bedelinin gerçek değerini beyan etmedikleri oldukça rastlanılan bir durumdur.

3.2.5.2. Tazminat davası açabilme hakkı

Alacaklı, borçluya karşı tazminat davası açabilir. Burada alacaklının borçludan yalnızca tapudaki taşınmaz satış bedelini mi yoksa taşınmazın satışı sebebiyle menfi ve müspet zararının da talep edip etmeme konusu gündeme gelebilir. Öğretideki bir görüşe göre alacaklı, borçludan menfi ve müspet zararını talep edebilir. Alacaklı taşınmazı daha ileriki bir tarihte üçüncü kişiye satılan bedelden daha fazlasına satabileceğini ispat ederse yoksun kaldığı karı da borçludan talep edebilir. Keza Yargıtay da *“Davacı taraf gayrimenkulün elinde kalması halinde, daha sonraki bir tarihte onu daha fazlaya satacak olduğunu ve böylece bir kısım menfaatinden mahrum kalmış bulunduğunu iddia ve ispat etmiş olmadıkça daha sonraki tarihe ait bir değer tazmini cihetine gidilemez”* demekle kararın mefhum-u muhalifinden alacaklının ileride doğacak zararını ispat etmesi halinde menfi ve müspet zararını talep edebileceği kabul edilmiştir¹⁶⁴.

Bunun yanı sıra meğerki alacaklı, üçüncü kişinin dava konusu taşınmazı devralmasında kötü niyetli olduğunu yani borçlunun taşınmaz üzerinde hakkı olmadığını bildiğini ispatlarsa, alacağı yeni ilamı üçüncü kişiye karşı takibe koyarak üçüncü kişinin taşınmazdan tahliyesini sağlayabilir¹⁶⁵. Özetle kötü niyetli üçüncü kişinin taşınmazdan tahliye edilebilmesi için muhakkak üçüncü kişiye karşı açılan yeni bir davanın mevcut olması gerekmektedir.

Belirtmek gerekir ki, alacaklının sahip olduğu bu hakların kullanılmasına uygulamada gerek duyulmamaktadır. Davalının derdest bir dava sırasında taşınmazı üçüncü bir kişiye devretmesi halinde davacıya HMK m. 125 gereği bazı seçimlik haklar tanınmıştır. Davacının böyle bir durumda davayı devralana yöneltebilme yahut eski davalıya tazminat davası açabilme hakkı vardır. Meğerki eski dava geri çekilmeden eski davalıya yönelik bir tahliye kararı alınırsa, bu karar taşınmazı fiilen kullanmakta olan üçüncü kişiye karşı takibe konulamayacaktır. Bu sebeple davacının iki ihtimalden birisini tercih etmesi faydalı olacaktır. Taşınmazdaki üçüncü kişinin tahliyesi ve evden uzaklaştırılması için mutlaka üçüncü kişiye karşı yeni bir dava ikame

¹⁶⁴ Yargıtay 4. HD. 13.7.1957 Tarihli ve Esas No: 2843, Karar No: 4531. (Naklen, Uyar, Kanun, 1973: 367.)

¹⁶⁵ Kuru, Baki; Arslan Ramazan; Yılmaz, Ejder; İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı, 22. Baskı, Yetkin Yayınları, 2008, Ankara s. 408.

edilmelidir¹⁶⁶. Alacaklının bu davayı ikame ederken davalının taşınmazı başkasına devrini engelleyebilmek adına ihtiyati tedbir kararı aldırmasında fayda olacaktır.

İİK m. 27’da koruma altına alınan tek husus üçüncü kişinin taşınmazı dava sırasında almış ve bu alış da tapu siciline tescil ettirmiş olması varsayımdır. Öte yandan taşınmazın davadan önce üçüncü kişiye satılmış olması halinde dava taraf sıfatının yokluğu gerekçesiyle reddedileceğinden kanun koyucunun tek varsayım üzerinden düzenleme yapması bir hukuk boşluğu doğurmamaktadır. Ancak davanın taraf sıfatı yokluğundan reddolmayıp davalı aleyhine karar verilmesi halinde tahliye kararı üçüncü kişiyi bağlamayacaktır.

3.3. Üçüncü Kişinin Gayrimenkul Üzerinde Şahsi Bir Hak İddiasında Bulunması Halinde

Buraya kadar anlatmış olduğumuz hususlar taşınmazın tahliyesinde karşılaşılan üçüncü kişinin taşınmaz üzerinde Aynî bir hak iddia etmesine dayanmaktaydı. Oysa üçüncü kişi taşınmazı şahsi bir hakka dayanarak da işgal edebilir. Örneğin üçüncü kişi taşınmazı, başka bir üçüncü kişiden kiraladığını iddia ederse, kiralayan durumundaki kişiyi yukarıda bahsedilen hallerden biriyle tahliye etmek gerekecektir. Eğer kiralayan durumundaki üçüncü kişiyi taşınmazdan tahliye etmek mümkün değilse kiracı durumundaki diğer üçüncü kişi de tahliye edilemeyecektir. Üçüncü kişi taşınmazı borçludan kiraladığını beyan ederlerse taşınmazdan aynı borçlu gibi tahliye edilir¹⁶⁷.

4. Taşınmazın Tahliyesin Konu İlamlı İcrada Yetki, Taraflar ve Takip İşleminin Aşamaları

4.1. Yetkili İcra Dairesi

İİK m. 34’e göre, ilamlı icra takipleri her icra dairesinden talep edilebilmektedir. Dolayısıyla alacaklı, ilama dayalı bir icra takibi için herhangi bir sınırlama olmaksızın istediği yer icra dairesinden talep edebilir. Ancak taşınmaz ile aynı yerde olmayan icra dairesinde takibin başlatılması halinde, taşınmazdan farklı yerde olan icra dairesi tahliye işlemini gerçekleştirmek için taşınmazın bulunduğu yer mahkemesine istinabe edecektir. Bu durum usul

¹⁶⁶ “İcrası istenilen ilam, İslam, Hüseyin ve Yakup S. aleyhine sadır olmuş olup burada gösterilen yere vaki müdahalelerinin men’ine karar verilmiştir. İncelenen icra takip dosyasına göre de takip davalılar aleyhine yapılmış ve icra emri yalnız bunlara tebliğ edilmiştir. Müşteki aleyhine bir takip yoktur. Bu halde müşteriler hakkında bu ilamın infaz edilebilmesi İİK’nun 27 ve 29. Maddesinde yazılı şartların tahakkuku ile mümkündür.” Yargıtay 12. HD. T. 18.09.1980, E. 4783, 6505 K.

¹⁶⁷ “Olayda 3. Kişi şikayetçidir, kiracılık ilişkisine (şahsi hakka) dayanmışlar ve mecuru borçludan kiraladıklarını ileri sürmüşlerdir. Bu durumda olaya 27. Maddenin uygulanması mümkün olmayıp, borçlu gibi 3. Kişilerin de taşınmazdan çıkarılmaları gerekir. Adı geçenlerin kiracılık ilişkilerinin davacı alacaklı tarafından bilinmesi sonuca etkili değildir.” Yargıtay 12. HD. 10.02.2000 Tarihli 991/2137 sayılı içtihat (Naklen, Postacıoğlu; s. 829, dpn. 11)

ekonomisi ve takip ekonomisi ilkesi bakımından uygun olmayacağı için tahliyeye ilişkin ilamlı takipte taşınmazın bulunduğu yer icra dairesi yetkili olmalıdır¹⁶⁸. Bununla birlikte, alacaklı İİK m. 34'ün devamında da belirtildiği üzere yerleşim yerini değiştirmesi halinde takibin yeni yerleşim yeri icra dairesine havalesini isteyebilir.

4.2. İlamlı İcra Takibinin Tarafları

Taşınmazın tahliyesine ilişkin takipte taraflar; taşınmazın tahliye ve teslimini talep eden alacaklı ve taşınmazı haksız yere işgal eden borçludur. Takibin tarafı olabilmek için öncelikle taraf ehliyetine sahip olunması gerekir. Taraf ehliyeti, Türk Medeni Hukukunda hak ehliyeti kavramının İcra ve İflas Hukukundaki özel görünümüdür. Medeni Hukukta tüzel kişi ve gerçek kişi hak ehliyetine sahip olabildiği gibi İcra ve İflas Hukukunda da taraf ehliyetine sahip olabilir. Yapılan icra takibinde taraf ehliyeti olmayan alacaklının bu eksikliğin tespiti halinde borçluya tahliye emri gönderilmez. Aynı şekilde, bir davada taraf ehliyeti olmayan kişi bakımından karar verilmesi halinde icrai işlemler, bu kişi bakımından bir hüküm ifade etmeyecektir. İcra dairesi tarafından fark edilmemiş ancak borçluya tebliğ edilmiş olan icra emrine karşı memur muamelesini şikayet yolu, kamu düzenini ilgilendirmesi bakımından süresizdir. İlam alacaklısı, taşınmazın tahliyesini isteyen tarafın vefat etmesi halinde, ilamlı icra yoluna yasal mirasçıları yani külli halefleri başvurabilir. Murisin tahliyeye ilişkin hakkın devretmiş olması halinde cüz'i halef kişiler de takip yoluna başvurabileceklerdir. Aynı şekilde lehine ilam verilmiş olan kimse takipten önce veya icra takibi sırasında taşınmazı başkasına devretmesi halinde ilamın icrasını isteme hakkı yani taraf ehliyeti devredilen kişiye geçecektir¹⁶⁹.

4.3. Tahliye Talebi

Takip, taşınmazın tahliyesini isteyen alacaklının İİK m. 35'e göre takip talepnameşi ile takibe dayanak ilam yahut ilam niteliğinde belgenin icra dairesine verilmesiyle başlar. Takip talepnameşinde, taşınmazın tahliyesi için borçluya tahliye emri gönderilmesi istenir. Konusu

¹⁶⁸ Esen, 2018: 22.

¹⁶⁹ Uyar, Kanun, 1973: 342. "Bir gayrimenkulü temellük eden kimse, evvelki malikin bütün haklarına halef olması sebebiyle, evvelki malik tarafından istihsal edilen men'i müdahale ilamının icrasını talebe hakkı vardır." İİD. 12.02.1954 Tarihli ve 624-720 sayılı içtihat. (Naklen, Uyar, Kanun, 1973: 352.) "İcraya konulan tahliye ilamı borçlu aleyhinde kesinleşmiş ve gayrimenkulün tahliyesi için yapılan takibin devamı sırasında alacaklının gayrimenkulü başkalarına devir ve ferağ etmiş olması alacaklı yerine kaim olan son malikin mezkur takibi devam ettirmesine kanuni bir mani yoktur." İİD. 15.11.1955 Tarihli ve Esas No: 6074, Karar No: 6069. (Naklen, Uyar, Kanun, 1973: 352.)

ilam olan takiplerde, taşınmazın tahliyesi değil de ilamın fer'isi olan yargılama giderinin talep edilmesi halinde tahliye emri gönderilmez.

4.4. İcra Emri

Taşınmazın tahliyesini isteyen ilam alacaklısının takip talebini alan icra müdürü İİK m. 24'de yazılı şekilde bir icra emri düzenler ve bu icra emrini borçluya tebliğe çıkartır. İİK m. 24/2'ye atıfla, icra emrinde, alacaklının ve varsa mümessilinin adı soyadı, adres ve vergi kimlik bilgisi, borçlusunun ve varsa mümessillerinin alacaklı tarafından biliniyorsa yerleşim adresleri, takibe dayanak ilama ilişkin bilgiler, tahliye ve teslimi istenen taşınmazın adresi, taşınmazın tebliğden itibaren 7 gün içinde tahliye ve teslimine ilişkin ihtar ile yine 7 gün içinde icranın geri bırakılması kararı getirilmediği takdirde tahliyenin zorla yerine getirileceği ihtar olunur. Ödeme emrinde mutlaka tahliye ihtarının bulunması gerekir.

İcra müdürünün tahliyeye ilişkin ilamın zamanaşımına uğrayıp uğramadığını denetleme yetkisi bulunmamaktadır. Zamanaşımına uğrayan bir tahliye kararına karşı, icra emrini alan borçlu icra mahkemesine başvurarak borcun zamanaşımına uğradığını ileri sürerek İİK m. 33-33/a gereği icranın geri bırakılması kararı isteyebilir¹⁷⁰. İlam, genel zamanaşımı olan on yıllık sürenin geçmesiyle zamanaşımına uğrar. Alacaklının on yıllık süre içinde ilamın icrası için icra takibi başlatması halinde TBK m. 157/2 gereği yeni bir on yıllık zamanaşımı süresi işlemeye başlar.

4.5. İcranın Geri Bırakılması

Uyar'a göre, taşınmazların ilamlı takip yoluyla tahliyesinin aynî hakka dayanması halinde ilam kesinleşmeden takibe konu edilemez¹⁷¹. Keza Yargıtay, taşınmazın aynına ilişkin olmayan bir tahliye kararının kesinleşmeden icraya konulabileceğine karar vermiştir¹⁷². Fikrimce borçlunun taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkına dayanmaması halinde verilen tahliye kararı, taşınmazın aynını ilgilendiren bir husus olmadığı için kesinleşmeden icra edilebilir.

Tahliyeye dayalı ilamın icrasının durdurulabilmesi için icra hukuk mahkemesinden icranın geri bırakılması kararı alınabilir. Aleyhine tahliye kararı verilen borçlu şağil, İİK m. 33'e göre takibin itfa edildiği, zamanaşımına uğradığı yahut imhal edildiğini iddia ederek icra

¹⁷⁰ Esen, 2018.: 38.

¹⁷¹ Uyar, Talih, s. 3

¹⁷² "İhtilaf, gayrimenkulün aynına taalluk etmediğinden takip dayanağı ilam kesinleşmeden takibe konulabilir. Somut olayda davalı borçlu, mülkiyet iddiasında bulunmadığı için taşınmazın aynının ihtilafli olmadığı anlaşılmaktadır. O halde şikayetin reddi gerekirken kabulü isabetsizdir." Yargıtay 12. Hukuk Dairesi 31.10.2003 Tarihli ve Esas No: 2003/17547 Karar No: 2003/21334 sayılı Kararı <https://legalbank.net/belge/y-12-hd-e-2003-17547-k-2003-21334-t-31-10-2003-ilamli-tahliye-takibi/162989/> (erişim tarihi 19.10.2023)

hukuk mahkemesine başvurabilir. Aynı şekilde ilam henüz kesinleşmemişken İİK m. 36'ya göre de kanun yoluna yapılan başvurusu sonuçlanıncaya kadar belli bir teminat karşılığında tahliye işleminin durdurulmasını isteyebilir. İİK m. 36'ya göre henüz ilam kesinleşmeden ilamın icrasını durdurmak maksatlı tüketilen bir yoldur. İİK m. 33 ise kesin bir ilama karşı takip konusunun itfa, imhal yahut zamanaşımına uğradığı iddiasıyla tüketilen bir yoldur. İİK m. 36'da icra dairesine depo edilecek teminat Yargıtay'ın 04.12.1957 tarih 10 E. / 25. Karar sayılı İçtihatı Birleştirme Kararı gereğince 3 aylık kira bedeli kadardır¹⁷³.

5. Madde Hükümüne İlişkin Değerlendirmemiz

Madde düzenlemesi aynı haklar bakımından bir hüküm ifade etmekte iken, şahsi haklar bakımından taşınmazın tahliyesine karar verilmesi halinde taşınmazda bulunan üçüncü kişi hakkında İİK m. 41 gereği İİK m. 276 hükmü kıyasen uygulanmaktadır. Bu durum içtihatlar tarafından belirlenmekle kanuna eklenecek ek bir madde ile şahsi hakka dayalı taşınmazın tahliyesine konu ilamlar için de kanunun ikinci babında ilamlı icra bölümünde düzenlenmesi gerektiğini düşünüyorum.

¹⁷³ Yargıtay İBK. 04.12.1957 Tarihli ve 10/25 sayılı içtihat. <https://app.e-uyar.com/karar/index/1dfbed60-f28c-4002-aa02-1e94b567a177> (erişim tarihi 23.10.2023)

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İLAMSIZ TAKİBE KONU TAŞINMAZIN TAHLİYESİNDE ÜÇÜNCÜ KİŞİ

İİK, ilamlı icra yoluyla taşınmazların tahliyesinin yanında ilamsız icra yoluyla taşınmazların da tahliyeye konu olabileceğini düzenlemiştir. İİK'nin 269 vd adi ve hasılat kiralalarında kiracının kira borcunu ödememesi halinde tahliye, İİK'nin 272 vd. ise mukavelename nedeniyle kiracının taşınmazdan tahliyesini düzenlenmiştir. İİK'de "Adi ve hasılat kiralaları için ödeme emri ve itiraz müddeti" madde başlıklı hükümden kastedilen "kiracının kira bedelini ödenmemesi nedeniyle ilamsız tahliyesi" olarak ifade edilirken, diğer bir düzenleme olan "Mukavelename ile kiralanan taşınmazların tahliyesi" kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız tahliye olarak bilinmektedir. Doktrinde kanun lafzını açıklayabilmek için yapılan açıklamalar, kanun metninin oldukça kapalı bir dile sahip olduğunu göstermektedir. Her iki ilamsız takip yolunda da kiracının taşınmazdan tahliye edilmesi hedeflenmekle beraber, kiracı borçluya gönderilecek takip taleptanesi, ödeme emri, itiraz nedenleri, süreler, itirazın kaldırılması ve tahliyenin icra mahkemesinden talep edilmesinin gerekliliğinden yana farklılıklar bulunmaktadır. Tezimizin bu bölümünde başlıklar halinde ilamsız icra yoluyla taşınmazın tahliye nedenleri ve izlenen usullere değinilecek olup, sonrasında tahliye sırasında taşınmazdaki üçüncü kişi konusu açıklanacaktır.

1. Taşınmazın İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesinde Sebepler

1.1. Kira Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle İlamsız Tahliye

Kira sözleşmeleri TBK m. 299'da ifade edildiği üzere karşılıklı borç doğuran, kiraya verenin taşınmazı kullanırmayı; kiracının ise kararlaştırılan kira bedelinin vermekle yükümlü olduğu iki taraflı bir akittir¹⁷⁴. Kiracının taşınmazı kullanma ve yararlanması için karşılığında kira bedeli olarak belirli bir meblağ ödemesi asli borcudur¹⁷⁵. TBK m. 315 hükmüne göre, kiracı kiralanan taşınmazı teslim aldıktan sonra kira bedelini veya yan giderleri sözleşmede kararlaştırılan zamanda ve sürede tam ve eksiksiz yerine getirmek zorundadır¹⁷⁶. Kira bedelinin ifa edilme anına ilişkin TBK m. 314'e göre kiracı, kira bedellerini her ayın sonunda yahut kira süresinin bitiminde ödemesi gerekir¹⁷⁷. Bahse konu madde konut ve çatılı iş yerleri için de

¹⁷⁴ Eren, 2017: 350 vd.; Aral ve Ayrancı, 2012: 212.

¹⁷⁵ Aral ve Ayrancı, 2012: 212.

¹⁷⁶ Eren, 2017: 354.

¹⁷⁷ "Sözleşmede aylık kira parasının peşin ödeneceği belirtilmediğine göre kiralaların ay sonunda ödenmesi gerekir. Yargıtay 6. H.D., 07.04.2005 Tarihli ve Esas No: 2005/4011 Karar No: 2005/6305 sayılı Kararı(Naklen, Suiçmez, s 1610, dpn. 16)

geçerlidir. Aynı düzenlemeye göre taraflar arasında bu durumun aksi kararlaştırılabilir. Öyle ki, Yargıtay bir kararında sözleşmedeki belirtilen ödeme gününe uyulmamasına rağmen mülk sahibinin kiracının ödemeye devam etmesi halinde bu duruma karşı çıkmayan kiraya verenin ödeme tarihinin değiştiğini kabul ettiği anlamına geleceğine karar vermiştir¹⁷⁸. Burada dikkat edilmesi gereken husus, kiracının kira bedellerini kira sözleşmesindeki tarihten farklı olarak sürekli aynı günde yatırması ve bu tarihte bir tutarlılık mevcut olması gereğidir. Aksi halde kiracının farklı tarihlerde ödeme yapması kiraya veren tarafından sessiz kalırsa dahi fiilen kira bedelinin ödeme gününün değiştirildiği anlamına gelmez. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu konu ile ilgili oldukça yerinde bir kararla bu durumu açıklığa kavuşturmuştur¹⁷⁹. Hasılat kiralalarında ise ayrı bir düzenleme mevcut olup TBK m. 362’de düzenlenmiştir.

Kiracının bu asli yüküme aykırı hareket etmesi sonucu kiraya veren, sözleşme yükümlülüğüne aykırı hareket eden kiracısının tahliyesi için ilamsız takip başlatabilir. Takip başlatılırken eğer ki taşınmazın tahliyesi isteniyorsa, ödenmeyen kira alacaklarıyla birlikte taşınmazın da tahliyesi takip taleplerinde açıkça yazılmalıdır. Meğerki kiraya veren taşınmazın tahliyesini değil de yalnızca ödenmeyen kira alacaklarını talep ediyorsa bu alacaklar bakımından genel haciz yoluyla takip başlatması yeterli olacaktır¹⁸⁰. Ancak kiraya veren hem taşınmazın tahliyesini hem de ödenmemiş kira alacaklarını istiyorsa İcra İflâs Kanunu’ndaki özel düzenleme olan madde 269’a göre Örnek 13 takip taleplerini doldurması ve icra dairesine sunması yerinde olacaktır. Kural olarak ilamsız takiplerde konu para veya teminat alacaklarıdır. Ancak kira borcunun ödenmemesi sebebiyle başlatılan takipte başlatılan takip genel haciz yoluyla takipteki gibiyse de İİK m. 269 ile hem haciz hem de tahliye talep edilebilir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bir kararında takip talebindeki 7 numaralı bölümün karşısındaki boşluğa

¹⁷⁸ “Davacının kira paralarının ödenmesiyle ilgili ibraz ettiği banka dekontlarından sözleşmede belirtildiği gibi her ayın 3.günü değil, daha sonraki tarihlerde ödemelerin yapıldığı anlaşılmaktadır. Öyle olunca taraflar arasında, kiranın her ayın 3. günü ödeneceğine dair sözleşmedeki şarta fiilen uyulmadığı, böylece fiili bir uygulamanın doğduğu sabittir. Davalı davacıya icra takibinden önce herhangi bir ihtar gönderip ödemelerini sözleşmenin 3. maddesinde belirtilen tarihte yapması konusunda bir talepte de bulunmamıştır. Davacı ile davalı arasında fiilen meydana gelen kararlaştırılmaya aykırı olarak, Ekim kirasının geç ödendiğinden bahisle dönem sonuna kadar kiralardan tahsilini temin için icra takibi yapması haksız olup hakkın kötüye kullanılması niteliğindedir.” Yargıtay 13. HD. 11.03.2010 Tarihli ve Esas No: 2009/12604, Karar No: 2010/3043 sayılı Kararı <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/13-hukuk-dairesi-e-2009-12604-k-2010-3043-t-11-03-2010> (erişim tarihi 19.10.2023).

¹⁷⁹ “...sözleşmeye aykırı olarak, makbuzlar muhteviyatına göre uzun bir süredir peşin ödeme yerine gecikmeli ödeme yolunda bir âdet meydana geldiği kabul edilemez. Davacının bu konuda uysalık göstermiş bulunması, davalılara sözleşmeye aykırı şekilde ödemede bulunmak hakkını vermez. Makbuzlar, davalıların belirsiz süreler içinde ödemeler yaptıklarını göstermektedir. Eğer bu ödemeler belirli sürelerde yapılmış olsaydı, ancak o takdirde aktin kira ödeme zamanına ait hükmünün zımnî olarak değiştirilmiş bulunması söz konusu edilebilirdi. Akitte kira ödeme zamanına ait hükmün kira paralarının belli olmayan ve kiracının dileğine bağlı zamanlarda ödenmesi şeklinde değiştirilmiş olduğu, tarafların iradelerinin yorumunda göz önünde tutulması gerekli bulunan ve Medenî Kanununun 2. maddesinde öngörülen afakî iyiniyet kaidelerine uygun görülemez...” Yargıtay HGK., T. 12.12.1962, E. 1962/6-103, K. 1962/82.

¹⁸⁰ Keleş, 2008: 72.

tahliye isteminde bulunulmasının kiracının tahliyesinin istenebilmesi için yeterli görmüştür¹⁸¹. Usul ekonomisinin bir sonucu olan bu düzenlemeyle pratik ve hızlı bir şekilde kiracının taşınmazdan tahliyesi mümkün olacaktır.

Kiraya verenin, kiracısını ödenmemiş kira borçlarının tahsili yanında sözleşmede asli edimini ifa etmemesi sebebiyle tahliyesine imkan veren bu düzenleme aynı takip içerisinde istenebilir¹⁸². Kira bedellerinin ödenmediği iddiasıyla başlatılan bu takipte önemli olan husus kiracı borçlunun kira bedelini ödememede temerrüde düşmesidir. Temerrüt olgusunun anlaşılabilmesi adına bu hususa değinilmekte fayda vardır. Kiracı, kiraya veren tarafından kendisine verilecek süre içerisinde kira bedeli ve varsa yan edimlerin ödemekten imtina ederse kiracı temerrüde düşeceğinden, kiraya veren isterse sözleşmeyi feshedebilir. Kiraya veren, konut çatılı işyerlerinde 30 gün hasılat kiralalarında ise 60 gün süre tanıyarak kiracının kira bedeli ve yan yükümlülükleri ifa etmesini aksi halde kira sözleşmesini feshedeceğini bildirebilir.

Kira tespit davasının açıldığı zamanlarda ise kiraya veren tespit davası kesinleşene kadar tespit davası sonucu belirlenen kira bedelinin ödenmesini isteyemez. Kira tespit davasının kesinleşmesi halinde kiraya veren, tespit edilen kira bedelinin geçerli olacağı kira dönemi için kira alacağını talep edebilir. Bu minvalde, kira tespit davası kesinleşene kadar kiracının tespit edilen kira bedeli bakımından temerrüde düşmeyeceği söylenebilir. Yahut kesinleşmiş olsa dahi kira döneminin gelmemesi sebebiyle tespit edilen bedel için temerrüde düşmeyen kiracı bakımından İİK m. 269 prosedürü uygulanamayacaktır¹⁸³. Nitekim Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nda bir kararında bu hususa değinerek kesinleşen kira tespit davası sonrası kira bedellerinin icrası ve taşınmazın tahliyesi konu davada “*tespit edilen ve kesinleşen kira borcu nedeniyle borçlu temerrüde düşmüş tahliyesine karar verilmesi gerekir.*” yönünde karar vermiştir¹⁸⁴.

Kira sözleşmesinin yazılı olma zorunluluğu bulunmayıp, sözlü bir kira sözleşmesine dayanarak da kira ilişkisi kurulabilir¹⁸⁵. Dolayısıyla taraflar arasındaki sözlü kira sözleşmesine dayanarak kiraya veren taşınmazın tahliyesi için İİK m. 269 prosedürünü uygulayabilir. İcra

¹⁸¹ “...Kanunun düzenlemesi uyarınca ilamsız icra kural olarak yalnız para ve teminat alacakları için mümkündür. Bu kuralın istisnalarından biri olan kiralanan taşınmazların kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle ilamsız tahliyede (İİK m. 269-269/a, 269/b, 269/c) takip talebi ve içeriği kural olarak genel haciz yoluyla takipteki 58. maddede gösterilen şartlar gibi ise de kira alacağından başka, kiracının tahliyesini de isteyen kiraya verenin takip talebi örneğinin 7 numaralı bölümünün karşısındaki boş yere tahliye istemini yazması yeterlidir...” Yargıtay HGK 21.11.2012 Tarihli, 6-256/829 sayılı içtihat <https://app.e-uyar.com/karar/index/d649d568-1ce3-481f-81ee-821a185a56b8> (erişim tarihi 18.10.2023).

¹⁸² Kılıçoğlu, 2004: 495; Şekerci, 2016: 41; Reisoğlu, 2006: 318.

¹⁸³ Yılmaz, 1152.

¹⁸⁴ Yargıtay HGK 21.11.2012 Tarihli, 6-256/829 sayılı içtihat <https://app.e-uyar.com/karar/index/d649d568-1ce3-481f-81ee-821a185a56b8> (erişim tarihi 18.10.2023).

¹⁸⁵ Aral ve Ayrancı, 2012.: 218.; Tandoğan, (Mesuliyet Hukuku) 1985.: 92.

müdürünün kira sözleşmesini inceleme yetkisi bulunmamaktadır¹⁸⁶. Buna karşılık yazılı bir kira sözleşmesinin takip taleplerinin ekinde sunulması hali kiracının ödeme emrine karşı itirazları ve kiraya verenin takibe devam edebilmesi noktasında önem taşımaktadır. Ayrıca yüksek yargı görüşü de, kira sözleşmesinin yazılı olmasının taraflara hukuki korumayı sağlayacağı yönündedir.

Kiraya verenin yazılı bir kira sözleşmesi sunamaması üzerine daha kısa ve pratik bir çözüm yolu olan itirazın kaldırılması yoluna başvuramasa da artık genel hükümler mucibince sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali davası ikame edecektir¹⁸⁷.

1.1.1. Takip Talebi

Kiraya veren, ödenmeyen ve muaccel hale gelen kira alacaklarının tahsili ve kiracının taşınmazdan tahliyesi için yetkili icra dairesine bir takip talepleri sunmalıdır. Kiraya verenin yetkili icra dairesine takip taleplerini sunması önemlidir.

Tahliyeyle ilişkin icra takipleri hem genel yetkili icra dairelerinde hem de özel yetkili icra dairelerinde açılabilir. HMK m. 10 genel yetki kuralına kesin olmayan seçimsel bir yetki kuralı getirmiştir. Gerçekten de konusu sözleşme olan dava ve takipler HMK m. 10 gereği, sözleşmenin ifa edileceği yer icra dairesinde açılabilir. Dolayısıyla genel yetki kuralı olan borçlunun ikametgâh adresi ile sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesi özel yetkili olmakla takip bu iki yetkili icra dairesinden birinde açılabilir. Bu durumun HMK m. 12'den kaynaklı

¹⁸⁶ “...Ödeme emrinin hangi hususları içermesi gerektiği İİK Yönetmeliğinin 32. maddesinde düzenlenmiş olup, bu maddede talepler ile icra müdürlüğüne sunulan sözleşme örneğinin ayrıca ödeme emri ekinde borçluya tebliğ edileceği yönünde bir hüküm bulunmamaktadır. Şikâyetin yukarıdaki gerekçeyle reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile ödeme emrinin iptaline karar verilmesi isabetsizdir”. Yargıtay 12 HD. 07.06.2012 Tarihli 12913/19755 sayılı içtihat <https://app.e-uyar.com/karar/index/768fb24b-f741-427c-8c30-c3c57c3559ee> (erişim tarihi 18.10.2023)

¹⁸⁷ “...Borçlu kişinin itirazında; kiracı olmadığını taşınmazda kiracı sıfatıyla bulunmadığını haricen satın aldığı için malik sıfatının bulunduğunu, alacaklının İİK 269/b maddesinde borçlunun akde ve şartlarına dair mukabil iddia ve def’ilerini aynı kuvvet ve mahiyette belgelerle tevsik etmesi lazımdır ve yazılı sözleşmeye dayalı olmadan itirazın kaldırılmasını ve mecurun III tahliyesini isteyemeyeceği işin sözleşme hali gerektiği nazara alınmadan itirazın kaldırılmasını ve tahliyeyle karar verilmesi isabetsiz, temyiz itirazları yerinde görüldüğünden merci kararın İİK.366 ve HUMK’ nun 428 maddeleri uyarınca bozulmasına karar vermiştir.” Yargıtay 12. HD. T. 24.11.1988 E. 2390/14228.

olmayıp HMK m. 10'la ilgili olduğu unutulmamalıdır¹⁸⁸. Zira kira sözleşmesi, taşınmazın aynına ilişkin bir hak olmadığı için HMK m. 12 uygulama alanı bulmaz¹⁸⁹.

1.1.1.1. Takip Talepnamesinde Tahliye ve Haciz Yolunun İstenmesi

Alacaklı kiraya veren takip talepnamesinde haciz ve tahliye yollarına başvurduğunu açıkça belirtmelidir. Bunun sonucu olarak kiraya verenin kira borcunun ödenmemesi halinde taşınmazın tahliyesini talep edecektir. Yargıtay'ın kararlarında takip yolu olarak haciz ve tahliyenin ayrı ayrı istenmesi gerektiği belirtilmektedir¹⁹⁰. Kira bedellerinin ödenmemesi halinde kiralananın tahliyesine gidilebilecektir. Kiraya veren sadece ödenmemiş kira alacaklarının tahsilini istiyorsa örnek 7 ilamsız ödeme emri gönderilecektir. Kiraya verenin salt kira bedellerine ilişkin başlatacağı takipte takibin kesinleşmesine rağmen kiracının kira bedellerini ödememesi halinde tahliye edilemeyecektir. İcra memurunun tahliye istenmemesine rağmen taşınmaza tahliye gitmesi halinde icra memur muamelesine şikayet yoluyla icra hukuk mahkemesine başvurulabilir¹⁹¹. Bu şikayet kamu düzenini ilgilendirmesi sebebiyle süresiz şikayete tabidir. Takip yolu genel haciz yoluyla takiplerdeki gibi olup, takibin başlatılması zamanaşımını kesecektir¹⁹².

Takip talepnamesinin hazırlanıp icra dairesine verilirken ekine yazılı kira sözleşmesinin eklenmesi icra takibinin başarıyla sonuç alabilmesi adına zorunlu değilse de önemlidir¹⁹³. Kiracı borçlunun kira sözleşmesine itiraz etmesi halinde alacaklı sulh hukuk mahkemesinde

¹⁸⁸ “Kiralanan taşınmazlardan kaynaklı açılan herhangi bir dava; taşınmaz üzerindeki bir ayni hakka dair bulunmadığı için, bu davalar taşınmazın aynının bulunduğu yer mahkemesinde açılmak zorunda değildir. Diğer bir ifadeyle, kesin yetkiyi düzenleyen HMK'nın 12. Maddesi hükmüne tâbi değildir. Fakat, kira sözleşmesine dayanan bu davaların diğer yetki kurallarına (m. 6, 8, 10 vb hükümlerine) göre taşınmazın bulunduğu yerde açılması da mümkündür. Özellikle, taşınmazın bulunduğu yer kira sözleşmesinin ifa edileceği (yerine getirileceği, icra olunacağı) yerdir. Bu nedenle, kira sözleşmesine dayanan bir dava sözleşmenin ifa olunacağı yer olan taşınmazın bulunduğu yerde açılabilir. Yargıtay 20. HD. 22.1.2018 Tarihli ve Esas No: 2017/10970, Karar No: 2018/400 sayılı Kararı <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (erişim tarihi 18.10.2023).

¹⁸⁹ Övdür, 2022: 65.

¹⁹⁰ “Takip talebi örneğinin 7 numaralı bölümünün karşısındaki boş yere tahliye talebinin yazılması gerektiği/ayrıca 9 numaralı bölümde de bu talebin yeniden haciz ve tahliye şeklinde tekrarlanması gerektiği, icra takip dosyasındaki takip talepnamesinin incelenmesinden talepte tahliye isteğinin yer almadığı görülmekle tahliye talebi olmayan takibe dayalı olarak icra müdürlüğüne borçluya 13 örnek ödeme emri gönderilemeyeceği/gönderilse bile alacaklının böyle bir ödeme emrine dayanarak icra mahkemesinden taşınmazın tahliyesini isteyemeyeceği tahliye talebi bulunmayan takip talepnamesine dayalı olarak açılan tahliye davasının reddi gerektiği” Yargıtay 8. HD. 18.9.2017 Tarihli ve Esas No: 2017/13162, Karar No: 2017/10909 sayılı Kararı <https://kazanci.com.tr/gunluk/8hd-2017-13162.htm> (erişim tarihi 18.10.2023).

¹⁹¹ Dosyada mevcut, örnek icra takip dosyasındaki takip talepnamesinin incelenmesinden talepte tahliye isteğinin yer almadığı görülmektedir. Tahliye talebi olmayan takibe dayalı olarak, icra müdürlüğüne borçluya 13 örnek ödeme emri gönderilemez. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi 18.09.2017 Tarihli ve Esas No: 2017/13162 Karar No: 2017/10909 sayılı Kararı <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-8-hd-e-2017-13162-k-2017-10909-t-18-09-2017-tahliye-talebi-bulunmayan-takip-talepnamesine-dayali-o/2932920/tahliye+istenmemesine+ragmen+tasinmaza+tahliye+> (erişim tarihi 20.10.2023)

¹⁹² Keleş, 2008: 64.

¹⁹³ Nihal Ural Çınar, 2013: 30.

itirazın iptali davası açarak iddiaların genel hükümler mucibince incelenmesini istemek zorundadır. Kiracının, ödeme emrindeki kira bedeline itiraz etmesi ancak borcu 30 gün içinde ödememesi halinde alacaklı icra hukuk mahkemesinde itirazın kaldırılması yoluna gidebilir. İcra hukuk mahkemesinde açılacak itirazın kaldırılması yolu, sulh hukuk mahkemesinde açılacak itirazın iptali davasından daha pratik ve hızlı bir çözüm yoludur.

1.1.1.2. Ödeme Emri

Kiraya verenin takip talebini alan icra müdürü talebe uygun bir ödeme emri düzenler ve bu ödeme emrini borçluya tebliğe çıkartır. İcra müdürünün takip talebindeki alacakların muaccel olup olmadığı yahut takip dayanağı belgelerin eklenip eklenmediğini kontrol etme, zamanaşımı gibi hususları denetleme yetkisi bulunmamaktadır. Ödeme emrinde mutlaka tahliye ihtarının bulunması gerekir¹⁹⁴.

Ödeme emrinde kiracıya ödeme emrine karşı icra dairesine 7 gün içerisinde itiraz edebileceği, Kira sözleşmesini veya varsa sözleşmedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse, sözleşmeyi kabul etmiş sayılacağı ve son olarak da kira sözleşmesindeki kira bedellerinin ödemesi için 30 günlük süre verilir. Verilen 30 günlük süre, TBK m. 351 hükmü ile paralel olarak düzenlenmiştir. Tahliye ihtarını içeren ödeme emri borçluya İcra ve İflâs Kanunu Yönetmeliğinin 32. maddesi uyarınca düzenlenir¹⁹⁵. Adi hasılat kiralalarında 10 gün, konut ve çatılı iş yerlerinde 30 gün ve hasılat kiralarda bu süre 60 gündür. İcra dairesinin kanunda belirtilen sürelerle aykırı ödeme emri düzenlemesi halinde tahliyesi istenen borçlunun tahliyesine karar verilemez.¹⁹⁶ Bu süreler geçmeden ise tahliye istenemez. Öyle ki, kiracının kira sözleşmesine ve borca itiraz etmesine rağmen 30 günlük süre beklenilmeden itirazın kaldırılması yoluna yapılan başvuru, borçlunun ödeme süresinin beklenilmesi gerektiği gerekçesiyle reddedilmiştir¹⁹⁷. Kiraya veren kira bedellerinin tahsiliyle beraber tahliye talep

¹⁹⁴ Murtaza Fedai, 2001: 14; Atalı vd., 2021: 95.

¹⁹⁵ RG: 11.04.2005 S. 25783.

¹⁹⁶ "...Otuz günlük ödeme süresi verilmemesi durumunda tahliye istenemez. Otuz günlük yasal ödeme süresinin verilmemesi bir ödeme emri geçerli bir ödeme emri olmayacağı için, kira alacağına dayanılarak tahliye isteminde bulunulamaz." Yargıtay 6. HD. 28.1.2010 Tarihli ve Esas No: 2009/12097, Karar No: 2010/711 sayılı Kararı <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (erişim tarihi 18.10.2023); Ödeme emri ile borçluya 30 günlük ödeme süresi verildiği anlaşılmıştır. İ.İ.K.269/1 maddesi göndermesi ile uygulanması gereken TBK'nun 315. (BK 260.) maddesi gereğince 30 günlük ödeme süresinin dolması beklenmeden alacaklı tarafından icra mahkemesinden tahliye isteminde bulunulamaz. Alacaklı vekili tarafından 30 günlük ödeme süresi dolmadan 19.6.2014 tarihinde icra mahkemesinden tahliye isteminde bulunulmuştur. Bu sebeple tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tahliyeye karar verilmesi de doğru değildir. Yargıtay. 6. HD. 04.04.2016 Tarihli ve Esas No: 2015/10497, Karar No: 2016/2720 sayılı Kararı <https://kazanci.com.tr/gunluk/6hd-2015-10497.htm> (erişim tarihi 18.10.2023).

¹⁹⁷ Yılmaz, İcra İflâs Kanunu Şerhi ,1258 "...Somut olayda davacı beklemesi gereken Türk Borçlar Kanunundaki sürede (TBK m. 315, II uyarınca, normal kiralarda 10 gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında 30 gün; olan süreyi

etmemişse, icra dairesi İİK m. 269 hükmüne göre örnek 13 ödeme emri gönderemez. İcra dairesi göndermiş olsa bile mahkeme, tahliye talebi içermeyen ödeme emrine dayanarak taşınmazın tahliyesine karar veremez¹⁹⁸.

1.1.2. Ödeme Emrine İtiraz Edilmemesi

Borçluya gönderilen ödeme emrindeki 7 günlük süre içinde takibe itiraz etmemesi halinde kira alacağı borcu kesinleşir. Kesinleşen kira bedellerine ilişkin borcun ödenmesi için tebliğden itibaren 30 günlük ödeme süresi içinde icra dairesinin belirtmiş olduğu hesaba ödemenin yapılması emredilir. Bu süre içerisinde ödeme yapılmaz ise alacaklı kiraya veren icra dairesi marifetiyle borçlunun taşınmazdan tahliyesini ister. Aynı şekilde 7 günlük süre içinde kira sözleşmesine itiraz edilmemesi halinde borçlu kira sözleşmesini de kabul etmiş sayılacaktır. Kiranın 7 günlük süreden sonra ikinci bir kira sözleşmesi ileri sürmesi ancak sulh hukuk mahkemesinde açacağı dava ile gündeme gelebilir¹⁹⁹.

Ödeme süresi geçtikten sonra kiraya veren, icra dairesine kira bedellerinin tahsili ve taşınmazın tahliyesi için gerekli işlemlerin başlatılması adına talepte bulunması gerekir. Kira bedellerinin tahsili için tıpkı genel haciz yoluyla hacizde olduğu gibi takip işlemleri uygulanır. Bunun yanında taşınmazın tahliyesi bakımından ise ödeme süresinin bitiminden itibaren altı ay içerisinde icra mahkemesinden taşınmazın tahliyesi istenir. (İİK m. 269/a) Görüldüğü üzere konusu para olan kira bedellerinin tahsili için icra dairesine, taşınmazın tahliyesi için ise icra mahkemesine başvuru yapılır. İcra mahkemesi ödeme emrinin usulünde tebliğ olup olmadığını kanuni sürelerin doldurulup doldurulmadığını ve kiracı tarafından herhangi bir itirazın olup

beklemeden tahliye davası açtığı için davasının reddi gerekmektedir” Yargıtay 6.HD 03.07.2012 Tarihli ve 7040/10036 sayılı içtihat. <https://app.e-uyar.com/karar/index/134ea410-089e-4961-b5a1-11facab1c6cd> (erişim tarihi 18.10.2023)

¹⁹⁸ “... *Takip talebinin geçerli olması ve buna dayanarak icra dairesinin borçluya ödeme emri gönderebilmesi için, takip talebinde bulunması gereken kayıtlara, takip talebinin şartları denir. Kiralayan alacaklı, ilamsız tahliye takip talebinde kiranın ödenmesinden başka, kiracının tahliyesini İİK'nun 269/1. maddesi gereğince istemek zorundadır. Böylece kiralayan kira bedeli için genel haciz yolu ile takiple tahliye takibini birleştirir. Takip talebi örneğinin 7 numaralı bölümünün karşısındaki boş yere tahliye talebinin yazılması gerekir. Ayrıca 9 numaralı bölümde de bu talebin yeniden haciz ve tahliye şeklinde tekrarlanması gerekir. Dosyada mevcut, örnek icra takip dosyasındaki takip taleplerinin incelenmesinden talepte tahliye isteğinin yer olmadığı görülmektedir. Tahliye talebi olmayan takibe dayalı olarak, icra müdürlüğünce borçluya 13 örnek ödeme emri gönderilemez. Alacaklı, böyle bir ödeme emrine dayanarak İcra Mahkemesinden taşınmazın tahliyesini isteyemez. Bu durumda mahkemece, tahliye talebi bulunmayan takip taleplerine dayalı olarak açılan tahliye davasının reddine karar verilmesi gerekirken tahliye kararı verilmesi hatalıdır”* Yargıtay 8. HD. 18.9.2017 Tarihli ve Esas No: 2017/13162, Karar No: 2017/10909 sayılı Kararı. <https://kazanci.com.tr/gunluk/8hd-2017-13162.htm> (erişim tarihi 18.10.2023)

¹⁹⁹ “...*Borçlu kiracıya gönderilen ödeme emri takibe itiraz edilmeyerek kesinleşmiştir. Bu durumda İİK'nun 269/2. maddesi gereğince takip dayanağı akit kabul edilmiş sayılır. Sonradan borçlu kiracının yeni bir sözleşme ibraz etmesi halinde bu takip yönünden ikinci sözleşmenin dikkate alınması ve değerlendirilmesi mümkün değildir. Ne maksatla birden fazla sözleşmenin düzenlendiği hususu borçlu tarafından genel muhakemede açılacak bir davada ileri sürülebilir.”* Yargıtay. 12. HD. 28.6.2002 Tarihli ve Esas No: 2002/12888, Karar No: 2002/1406. <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2002-11251-k-2002-12306-t-10-06-2002> (erişim tarihi 18.10.2023)

olmadığını inceler ve uygun görürse tahliye karar verir²⁰⁰. İcra dairesi tahliye kararı vermeye yetkili değildir.

1.1.3. İtirazın Kaldırılması Davası ve Tahliye

Borçlunun kira bedellerini ödememesi nedenine dayalı olarak başlatılan icra takibi, borçlunun ödeme emrine itiraz etmesi üzerine durur. Borçlunun ödeme emrine itiraz etmesi sonrası takibin devamı ve tahliye için itirazın kaldırılması yoluna başvurulması gerekir. Alacaklı kiraya veren itirazın kaldırılması ile taşınmazın tahliyesini başvuracağı itirazın kaldırılması yolunda talep etmelidir. Genel görevli mahkeme kira alacaklarında HMK m. 4 atfıyla sulh hukuk mahkemeleri olmakla birlikte, İİK m. 269 düzenlemesi gereği itirazın kaldırılması için icra hukuk mahkemesine başvuracaktır²⁰¹. Belirtmekte fayda vardır ki, borçlunun ödeme emrine itiraz etmemesi halinde dahi tahliye işlemleri için alacaklı kiraya verenin icra mahkemesine başvurarak tahliye talep etmesi gerekir. Söz gelimi, alacaklının icra hukuk mahkemesinden tahliye kararı almadan, tahliye işlemlerine devam etmesi mümkün değildir²⁰². Kanunda itirazın kaldırılması yoluna başvurulabilmesi için hak düşürücü süre ön görülmüştür. Buna göre ödeme süresinin bitmesinden itibaren alacaklı kiraya veren, altı ay geçmekle itirazın kaldırılması yoluna başvurma hakkını kaybeder. Altı aylık süre hak düşürücü süre olduğundan bu durum hâkim tarafından re'sen dikkate alınır²⁰³. Hak düşürücü süre içinde itirazın kaldırılması yoluna başvurmayan alacaklı kiraya veren bir daha bu kira bedeline dayanarak ilamsız icra başlatamaz. İtirazın kaldırılması yolu ile hem itirazın kaldırılması hem de tahliye istenmelidir²⁰⁴. Yalnızca itirazın kaldırılmasının istendiği durumlarda tahliyeye ilişkin bir karar verilmesi doğru olmayıp, hâkimin talebi aşar şekilde hüküm kurması sonucunu doğuracaktır.

²⁰⁰Tahliye istekli olarak başlatılan icra takibine itiraz edilmesi üzerine itirazın kaldırılması ve tahliye isteminde bulunduğu ve davanın yasal 30 günlük süre beklenilmeden açıldığı/ödemeye emrinin tebliğinden itibaren yasal otuz günlük ödeme süresi beklenilmeden tahliye isteminde bulunulamayacağından istemin reddine karar verileceğine ilişkin karar için bkz. Yargıtay 6. HD. 18.01.2016 Tarihli ve Esas No: 2015/8898, Karar No: 2016/67 sayılı kararı <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (erişim tarihi 18.10.2023).

²⁰¹İcra Hukuk Mahkemesi takip hukukuna ilişkin uyuşmazlıkları çözümlenmekle görevli olduğundan ve Sulh Hukuk Mahkemesine gönderme kararı veremeyeceğinden dosyanın Sulh Hukuk Mahkemesine gönderilmesine karar verilmesi doğru görülmemiştir. Karar için bkz. Yargıtay 6. HD. 20.09.2016 Tarihli ve Esas No: 2016/8654, Karar No: 2016/5306 sayılı Kararı <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (erişim tarihi 18.10.2016).

²⁰² “Borçlunun örnek No: 13 nolu ödeme emrine itiraz etmesi halinde, alacaklı itirazın kaldırılmasını istemeden tahliye talebinde bulunamaz, tahliye davası açamaz” Yargıtay 6. HD. 9.12.2010 Tarihli ve Esas No: 2010/10248, Karar No: 2010/13574 sayılı kararı <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (erişim tarihi 18.10.2023).

²⁰³ “...Kira alacağının tahsili için tahliye talepli olarak yapılan icra takibinde ödeme için yapılan ihtar müddetinin bitimi tarihinden itibaren 6 ay içinde tahliye davasının açılması gerekir. 6 aylık süre hak düşürücü süre olduğundan mahkemenin bunu resen dikkate alması gerekir.” Yargıtay 6. HD. 04.06.2013 Tarihli ve 7412/9843 sayılı içtihat <https://app.e-uyar.com/karar/index/9d42c9e2-dc20-46c1-b29f-c699d11daf5f> (erişim tarihi 18.10.2023)

²⁰⁴ Gökçe Varol, 2020: 439; Atalı, vd.: 2021: 390.

Alacaklı ile borçlu kiracı arasındaki kira sözleşmesi yazılı bir sözleşme olmakla beraber borçlu kiracının imzaya itiraz etmesi halinde bilirkişi incelemesi yapılacağından görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir. İcra hukuk mahkemesince yapılacak incelemede bilirkişinin imza incelemesi yapması mümkün değildir²⁰⁵. Ancak borçlu kiracının imza itirazın bulunmasına rağmen kira sözleşmesi noterce düzenlenmiş veya onaylanmış ise ilam niteliğine haiz olan bu belgenin aksi ancak resmi bir evrakla ispat edileceğinden, borçlu kiracının imzaya itiraz etmesine rağmen itirazın kaldırılması icra hukuk mahkemesinden talep edilebilecektir²⁰⁶.

Borçlunun itirazlarını ileri sürerken, alacaklının varlığını iddia ettiği kira sözleşmesinin olmadığını inkâr edebilir. Borçlu bu durumu itiraz dilekçesinde açıkça kiracısı değilim, aramızda akdedilen böyle bir sözleşme yok, kira sözleşmesindeki imza bana ait değil şeklinde açık ve kesin beyanlarla ifade etmesi beklenir²⁰⁷. Kira sözleşmesini açıkça inkâr etmeyen yahut sözleşmedeki imzanın kendisine ait olmadığını açıkça belirtmeyen borçlu kira sözleşmesini kabul etmiş sayılacaktır. Alacaklı, borçlu kiracının kira sözleşmesini inkâr etmemesi durumunda itirazın kaldırılması ve tahliyeyi icra hukuk mahkemesinden isteyebilecektir.

Alacaklının, sözlü bir kira sözleşmesine dayanması halinde ise borçlu kiracının kira sözleşmesine itiraz etmesi halinde itirazın kaldırılması yoluna başvurulamayacaktır. Alacaklı sulh hukuk mahkemesinde açacağı kira alacağının ödenmemesi ve temerrüt nedeniyle tahliye davasıyla taşınmazın tahliyesi ve teslimini isteyebilecektir²⁰⁸. Aynı şekilde kiracı da İİK m. 269b/3 gereği açık ve kesin şekilde kira sözleşmesini inkâr etmesi halinde kira bedellerini ödediğini iddia edemeyecektir.

Ödeme emrinde belirtilen 7 günlük itiraz süresi içerisinde sözleşmeye yahut imzaya itiraz edilmez ancak kira bedellerine ilişkin kısma itiraz edilirse icra hukuk hâkimi bu bedellerin ifa edilip edilmediği yahut kira bedellerinin muaccel olup olmadığı noktasında inceleme yapar. Bu durumda icra hukuk mahkemesinin vereceği karar itirazın kesin kaldırılmasıdır. Borçlunun kira bedellerine ilişkin yapacağı itirazları İİK m. 68’de sayılan ilam niteliğindeki belgelerle ispat etmesi gerekecektir. (İİK m. 269/c, I, II; 269/d; 68)²⁰⁹. Borçlunun imzası ikrar olunan yahut ilam niteliğindeki bu belgelerle itirazını ispat edememesi halinde itiraz kesin olarak

²⁰⁵ Arslan vd, 2021: 387.

²⁰⁶ Arslan vd, 2021: 387.

²⁰⁷ Uyar, İtirazın Kaldırılması, 2009: 386.

²⁰⁸ Uyar, İtirazın Kaldırılması, 2009: 387.

²⁰⁹ “Borçlunun kira ilişkisine ve kira miktarına açıkça karşı çıkmaması karşısında İİK’nun 269/2. md gereğince Kira ilişkisinin ve kira miktarının kesinleştiğinin kabulü gerektiği, Davalı Borçlu kiranın ödendiğini veya sair bir sebeple istenemeyeceğini İİK’nun 269/c maddesinde belirtilen belgelerle kanıtlaması gerekir.” Yargıtay. 12. HD. 01.07.2021 Tarihli ve Esas No: 2021/5672, Karar No: 2021/ 6952 sayılı Kararı <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2021-5672-k-2021-6952-t-1-7-2021> (erişim tarihi 18.10.2023).

kaldırılır ve tahliyeye karar verilir. Bu davada tanık dinletilmesi ancak alacaklı kiraya verenin muvafakatiyle mümkündür.

Borçlu kiracının itirazlarını ispat edememesi sonucu icra hukuk mahkemesi itirazın kesin kaldırılması ve taşınmazın tahliyesi kararı verir. İcra hukuk mahkemesinin vermiş olduğu bu karar kesin değilse de taşınmazın tahliye edilebilmesi için kararın kesinleşmesi gerekmemektedir²¹⁰. İİK m. 269/c hükmü gereği, ‘İcra mahkemesinin tahliyeye mütedair kararının infazı için kesinleşmesi beklenmez. Ancak tahliye için, kararın borçluya tefhimi veya tebliği tarihinden itibaren on gün geçmesi lazımdır’ İcra hukuk mahkemesinin tahliye kararı tebliğ ve tefhimle birlikte on gün geçmekle icra edilebilir. Meğerki, kiracı borçlu İİK m. 33 gereği icranın geri bırakılması kararı getirirse tahliye işlemleri talik edilir.

1.1.4. İtirazın İptali ve Tahliye

İlamsız takiplerde, kiracının ödeme emrindeki kira sözleşmesini inkâr etmesi halinde alacaklı kiraya veren İİK m. 269/4,5 gereği sulh hukuk mahkemesinde ödenmemiş kira alacakları sebebiyle temerrüt ve tahliye davası ile itirazın iptali ve tahliye davası açabilecektir. Yargıtay, kiracı borçlu imzayı inkâr etmiş olsa bile yazılı tahliye taahhüdündeki tarihlere itiraz etmesi durumunda itirazın kaldırılması değil itirazın iptali davası açılması gerekeceğine karar vermiştir.²¹¹

1.2. Kira Süresinin Sona Ermesi Sebebiyle İlamsız Tahliye

Diğer bir ilamsız icra takibi yoluyla tahliye nedeni İİK m. 272-275’de düzenlenmiştir. Kira bedellerinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibinden farklı olarak bu takip yolunda takip dayanağı kira sözleşmesi veya tahliye taahhünamesinin bulunması zorunludur. Kira sözleşmesinin sona ermesi nedenleri TBK m. 347’de belirtildiği üzere konut ve çatılı iş yerlerinde bildirim yolu ile belirsiz süreli sözleşmelerde kira başlangıcından itibaren 10 yıl geçmekle mümkündür²¹². TBK m. 352 ise kiracının kiralananı belli bir tarihte tahliye etmeyi taahhüt ettiği tarihten itibaren 1 ay içinde açılacak dava veya icra takibiyle de kira ilişkisinin sona erdirebileceği düzenlenmiştir. Peki altı aydan kısa süreli kira sözleşmeleri bakımından kira süresinin sona ermesi sebebi ilamsız tahliye yoluna gidilebilir mi? TBK m. 339’un açıkça konut ve çatılı iş yeri kiralalarının uygulama alanı, sona erme gibi düzenlemelerin altı aydan kısa

²¹⁰ Güneysu, 2014: 112.

²¹¹ Yargıtay 6. HD. 27.06.2013 Tarihli ve Esas No: 2013/8268, Karar No: 2013/11198 tarihli Kararı <https://kazanci.com.tr/gunluk/6hd-2013-8268.htm> (erişim tarihi 23.10.2023)

²¹² Yargıtay HGK 30.11.2021 Tarihli ve Esas No: 2017/1546, Karar No: 2021/1517 sayılı kararı <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (erişim tarihi 18.10.2023).

sürelî kira sözleşmelerinde uygulanmayacağı belirtilmiştir. Özel nitelikteki Türk Borçlar Kanununun genel nitelikteki İcra ve İflas Kanunundan sonra yürürlüğe girmesi sebebiyle altı aydan kısa süreli kira sözleşmelerinin kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız tahliye konu edilemeyeceği görüşündeyim. Son olarak Türk Borçlar Kanunu'na göre 10 yılını doldurmuş taşınmazların tahliyesi için kira sözleşmesinin bitiminden 3 ay öncesine kadar kira sözleşmesinin sona ereceğini ihtar etmesi gerekmektedir. Kira süresinin bitmesi ile İİK'daki düzenlemeye başvurabilmek için yine de 3 ay önceden ihtar çekilmesi gerekmekte midir? Örneğin belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin sona erdiği tarihten 3 ay önce ihtar çekilmeli ve kiracının taşınmazdan tahliyesi için kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız tahliye başvurulmalıdır. Zira, Yargıtay belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, sona erme süresinin sonunda fesih bildirim sürelerine uyularak sürenin sonunda dava açılması gerekeceğini belirtmektedir²¹³. Dolayısıyla dava yoluna gidilebilmenin ön koşulu kanunda belirtilen sürelerle uygun ihtar ile kiracıya sözleşmenin sona ereceği bilgisini vermektir. Bu doğrultuda, TBK'daki dava hakkının kullanımı için ihtar sürelerine uyma zorunluluğu, evleiyetle genel kanun olan İİK'daki düzenlemeye başvurmak için bir ön koşul olacağını düşünmekteyim.

1.2.1. Kira Sözleşmesine Dayalı İlamsız Tahliye

Kira sözleşmesinin bitmesi sonucu başvurulacak olan takipte kanunda aynı tahliye taahhüdünde olduğu gibi süre öngörülmüştür. Kiraya veren sözleşmeyi yenilemek istemiyor ve kiracının tahliye edilmesini istiyorsa taşınmazın müddeti bittikten sonra kanun gereği taşınmazın kira süresi bittikten 1 ay süre içerisinde sözleşmenin icra dairesine ibrazı ile tahliye istenebilir. Kısaca sözleşmenin süresinin bitiminden 1 ay içerisinde takip başlatılmalıdır. Bu süre hak düşürücü nitelikte olduğundan icra dairesi bu durumu re'sen dikkate alır. Bu takip yoluna başvurmak için, Kanunda süre kabul edilmiştir. Kiralayan, kira süresinin sona ermesinden sonra sözleşmeyi yenilemek istemiyorsa, kanun gereği taşınmazın müddeti bittikten bir ay içinde mukavelenin icra dairesine ibrazı ile tahliyesi istenebilir²¹⁴. Kira süresinin tamamlanmasından itibaren bir ay içinde icra dairesine başvurup kiracının tahliyesi için takip

²¹³ "...Süresiz akitlerde 6 aylık dönemler için üç ay önce davalıya feshi ihbar tebliğ ettirilmesi o dönemin sonunda da tahliye davasının açılması gerekir..." Yargıtay 6. HD. 18.10.1989 Tarihli ve Esas No. 1989/13096, Karar No: 1989/15332 sayılı Kararı <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-1989-13096-k-1989-15332-t-18-10-1989-feshi-ihbar-nedeniyle-kiralananin-tahliyesi/470436/kira+sözleşmesinin+sonunda+ihtar,+tahliye>, erişim tarihi 19.10.2023)

²¹⁴ İİK m. 19. müddetlerin belirlenmesi; Ay veya sene olarak tayin olunan müddetler ayın veya senenin kaçınıcı günü işlemeye başlamış ise biteceği ay veya senenin aynı gününde ve müddetin biteceği ayın sonunda böyle bir gün yoksa ayın son gününde biter. Bir müddetin sonuncu günü resmi bir tatil gününe rastlarsa, müddet tatili takibe den günde biter. Müddet, son günün tatil saatinde bitmiş sayılır

yapmalıdır²¹⁵. Bu süre hak düşürücü nitelikte olduğundan, icra mahkemesinin bunu kendiliğinden gözetmesi gerekir²¹⁶. Hak düşürücü sürenin geçirilmesinden sonra kira sözleşmesi yenilenmiş sayılacağından bu yolla tahliye istenemez²¹⁷. Ek olarak hak düşürücü süre kamu düzeninden olduğu için herhangi bir itiraz olmasa dahi mahkemece re'sen incelenir²¹⁸.

1.2.2. Tahliye Taahhüdü

Kira süresinin sona ermesinden kaynaklı tahliye isteminde diğer bir ihtimal kiracı tarafından verilen yazılı tahliye taahhünamesidir. Kiracı tahliye taahhünamesiyle, taşınmazdan tahliye edileceği tarihi, kira sözleşmesinin sona erdirileceğini kendi rızasıyla taahhüt etmektedir²¹⁹. Tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinin aksine muhakkak yazılı olması gerekir. Tahliye taahhünamesindeki imzanın kiracının el ürünü olması bir diğer önemli şarttır. Kiracı taahhütteki imzaya itiraz ederse yahut taahhünamenin sonradan doldurulduğunu iddia ederse itirazın genel hükümlere göre sulh hukuk mahkemesinde incelenmesi gerekir. Bu nedenle tahliye taahhüdündeki imzanın inkar edilmemesi adına mukavelenamenin noter tarafından düzenlenmesi veya onaylaması riskleri ortadan kaldıracaktır²²⁰. TBK m. 352/I'de kiracının taşınmazı tahliye etmeyi taahhüt ettiği, diğer bir ifadeyle kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlenmesidir. Kiraya veren bu ile taahhüt tarihinden itibaren bir ay içerisinde açacağı dava veya icra takibi yoluyla taşınmazın tahliyesini isteme hakkına

²¹⁵ Atalı, vd.: 2021: 394; Kira süresinin sona ermesi durumunda aynı kira borcunun ödenmemesi tahliyedeki gibi sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açabilecektir. Yani kira akdinin sona ermesi nedeniyle başvurulacak tek yol ilamsız tahliye takibi değildir. Kuru, s.881

²¹⁶ Atalı, vd.: 2021: 394.

²¹⁷ “Mukavelename ile kiralanan bir taşınmazın müddeti bittikten bir ay içinde mukavelenamenin icra dairesine ibrazı ile tahliyesinin istenebileceği, icra takibinin sözleşme süresinin sona erme tarihinden itibaren bir aylık süre içinde yapıldığı, kiraya verenin süre bitimi nedeniyle tahliye istemesinde bir usulsüzlük bulunmadığına...” Yargıtay. 12. HD. 02.06.2021 Tarihli ve Esas No: 2021/3133, Karar No: 2021/5904 sayılı Kararı <https://app.e-uyar.com/karar/index/a3d743c6-cde1-4304-a533-9aee5eaab7ae> (erişim tarihi 18.10.2023).

²¹⁸ Yalman, 2005: 21; Keleş, 2008: 371.

²¹⁹ Günay, 2018: 89.

²²⁰ Süleyman Yalman:2005 “Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,13/2.(2015),21; “... Davacı kiralayan tarafından davalı kiracı hakkında tahliye taahhüdüne dayanarak başlatmış olduğu icra takibine borçlu tarafından itiraz edilmesi üzerine davacı itirazın kaldırılması, takibin devamı ve tahliye isteminde bulunmuştur. Tahliye taahhüdüne dayalı icra takibinde, dayanak tahliye taahhünamesi noterlikçe tanzim veya tasdik edilmiş değildir. Alacaklı imzası ikrar olursa bile tarihi inkâr edilen tahliye taahhüdüne dayalı itirazın kaldırılmasını isteyemeyeceğinden, uyumsuzluğun halli yargılamayı gerektirir. Davalı kiracı tanzim tarihine karşı çıkmış olmakla uyumsuzluğun yargılamayı gerektirdiğinden bahisle itirazın kaldırılması ve tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken tahliyeye karar verilmesi hukuka aykırıdır” Yargıtay 6. HD. 27.6.2013 Tarih ve Esas No: 2013/8268, Karar No: 2013/11198 sayılı Kararı <https://kazanci.com.tr/gunluk/6hd-2013-8268.htm> (erişim tarihi 18.10.2023)

sahiptir²²¹. Kiracı taahhüdünde kiralananı ne zaman boşaltacağını belirtmelidir. Taahhütnameden tahliye edilmesi vaat edilen sürenin açıkça anlaşılması gerekir²²².

Tahliye taahhüdü tek taraflı irade beyanıdır. Tahliye taahhüdü uygulamada genel olarak kiraya veren tarafından talep edilmektedir. Kiraya veren, kira ilişkisi içerisinde kendisi ve taşınmazını garantiye alabilmek adına bu taahhütnamenin düzenlenmesini ister. tahliye taahhüdü genellikle kiraya verenin talebi üzerine kiracı tarafından düzenlenmektedir²²³. Keleş tahliye taahhüdünü hukuk düzenine uygun hukuki bir hukuki işlem olarak belirtmiştir²²⁴. Uygulamada tahliye taahhüdünü genellikle kiraya veren kendini güvence altına almak için kiracıdan ister. Tahliye taahhüdü, kiracının taşınmazı tahliye edeceği günü belgeleyen bir evrak olarak nitelendirilmektedir. Dolayısıyla tüm evraklarda olduğu gibi tahliye taahhütnamesinin de bazı geçerlilik unsurları bulunmaktadır. Bunlar; tahliye taahhüdünün yazılı olması, taahhüdün kiracı tarafından verilmiş olması, kiralananın tesliminden sonra serbest irade beyanıyla verilmiş olması ve kayıtsız şartsız olmasıdır.

Kira sözleşmelerinde yazılılık şartı aranmamaktaysa da tahliye taahhüdünün mutlaka yazılı olması gerekir. Mülga 6570 sayılı Kanununun 7/1. maddesinin (a) bendinde “*kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen...*” şeklinde açıkça taahhüdün geçerliliğini yazılı şekle bağlamıştı. Bu durum TBK’nin 352’nci maddesinde “*kiracı..., kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği halde...*” şeklinde yer almıştır. Taraflarca sözlü yapılan bir tahliye taahhüdünün icra edilebilirliği mümkün değildir. Belirtmek gerekir ki, yazılılık unsuru ispat değil bir geçerlilik unsurudur²²⁵. Ancak tahliye taahhüdünün noterce düzenlenmiş ya da onaylanmış olması, taahhüde ispat açısından güç katmaktadır. Böylece kötüniyetli kiracı, imzaya inkar edemeyecek ve takibin sürüncemede kalmasının önüne geçilmiş olunacaktır.

Tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için, kira sözleşmesinin tarafı olan yani kiracının tahliye taahhüdünde bulunması gerekir²²⁶. Kira sözleşmesinin tarafı birden fazla kiracı

²²¹ Aral ve Ayrancı, 2012: 285.

²²² “*Taahhüdün kira ilişkisi devam ederken verilen tahliye taahhüdü olduğu, ancak taahhüdün belli bir tarih içermediği görülmekle Türk Borçlar Kanunu’nun 352. maddesinin aradığı anlamda bir tahliye taahhüdünün varlığından, bahsedilemeyecektir*” Yargıtay. 12. HD. 09.03.2020 Tarih ve Esas No: 2020/1175, Karar No. 2020/2309 sayılı Kararı <https://kazanci.com.tr/gunluk/12hd-2020-1175.htm> (erişim tarihi 18.10.2023)

²²³ Keleş, 2008: 370.

²²⁴ Keleş, 2008: 370.

²²⁵ Keleş, 2008: 381; Aral ve Ayrancı, 2012: 315.

²²⁶ “*...mirasçılarının, murisin vermiş olduğu tahliye taahhüdü ile bağlı olduğuna karar vermiştir. Vefat eden kiracının, kiralayana girdikten sonra vermiş olduğu tahliye taahhüdü, geçerli olup, kiracının mirasçılarını da bağlamaktadır*”. Yargıtay HGK. 29.9.2004 Tarihli ve Esas No:2004/6-428, Karar No: 2004/456 sayılı Kararı <https://www.erkolhukuk.com/tag/avukat-dervis-ali-erkol/> (erişim tarihi 19.10.2023); Uluçay, 2010. 6570 Sayılı Kanun’a Tabi Taşınmazlar Açısından Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul.

ise, bu kiracıların hepsinin tahliye taahhüdünde bulunmuş olması aranır. Tek bir kişinin dahi tahliye taahhüdünde bulunmaması geçerliliği etkileyecektir. Kiracı, temsilci aracılığıyla tahliye taahhütnamesinde bulunabilir. Kiraya verenin geçerli bir vekaletname ile tahliye taahhüdünü imzalaması, taahhüdü geçerli hale getirir. Kiracılardan sadece birinin vermiş olduğu taahhüt geçerli olmaz. Eğer yetkilendirilmiş biri varsa ya da kiracılar arasında teselsül ilişkisi mevcut ise bu durumda yetkili kişinin verdiği taahhüt geçerli kabul edilecektir²²⁷. Yargıtay temsile yetkili olan kişilerin imzasını yeterli saymaktadır²²⁸. Gerçek kişilerde yetkili temsilci aracılığıyla verilen taahhütnamede aynı durum tüzel kişiler için de geçerlidir. Tüzel kişiler şirket sözleşmesindeki imzaya yetkili, sözleşme yapmaya ehil kişi veya kişiler aracılığıyla bu taahhütnameyi imzalayabilirler. Tahliye taahhütnamesi imzalanırken temsilcinin şirket adının yazılmış veya kaşesinin basılmış olması ve şirketi temsile yetkili kişi veya kişilerce imzalanmış olması gerekir²²⁹. Önemli bir husus olarak vekaletnamelerde, kira sözleşmesi yapma yetkisi olanların, tahliye taahhüdünde bulunma yetkisinin de olacağı kabul edilmektedir²³⁰.

Kiracı tahliye taahhüdünü kira sözleşmesinden önce veya sözleşme sırasında vermemelidir. Zira menfaatler dengesi bakımından daha güçsüz durumda olan kiracı, kiralananı duyduğu ihtiyaç sebebiyle iradesini yansıtmayacak şekilde tahliye taahhüdü imzalayabilir. Farklı bir bakış açısıyla da bakılırsa, verilen tahliye taahhüdünün irade açıklamasının tam ve açık şekilde yansıtmadığı bu doğrultuda TBK m. 19 uyarınca verilen taahhüdün batıl olması gerektiği söylenebilir²³¹. Yargıtay bir İçtihatı Birleştirme Kararında, kira akdi imzalanırken tahliye taahhüdünün de aynı anda eş zamanlı olarak taşınmazı kullanmaya başlamadan önce verilmesi durumunun batıl olduğunu kabul etmiştir²³². Nitekim bu durum TBK'nın 352. maddesinde "... *kiralananın teslim edilmesinden sonra...*" şeklinde ifade edilmiştir. Bu minvalde, tahliye taahhüdü sözleşmenin imzalanmasından sonraki bir tarihte verilmelidir²³³. Tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinden önce imzalandığını ispat yükü borçlu kiracıya aittir²³⁴.

²²⁷ Yalman, 2005:18; Uluçay, 2010:

²²⁸ Yargıtay 6. HD. T. 22.10.1990, E. 1990/ 12165, K. 1990/ 12683. Keleş, 2008: 382.

²²⁹ Yalman, 2005: 19.

²³⁰ Şekerci, 2016:43; Uluçay, 2010: 9.

²³¹ Uluçay, 2010: 11.; TBK 19 md. "*Gereğince Bir sözleşmenin türünün ve içeriğinin belirlenmesinde ve yorumlanmasında, tarafların yanlışlıkla veya gerçek amaçlarını gizlemek için kullandıkları sözcüklere bakılmaksızın, gerçek ve ortak iradeleri esas alınır.*"

²³² Yargıtay İBK. 04.10.1944 Tarihli ve Esas No: 1944/15 ve Karar No: 1944/28 tarihli Kararı <https://www.erkolhukuk.com/yargi-kararlari/tahliye-taahhudune-dair-yargitay-kararlari/> (erişim tarihi 20.10.2023)

²³³ Yalman, 2005: 19-20

²³⁴ Yargıtay HGK., 28.09.2021 Tarih ve Esas No: 2017/975. Karar No: 2021/1108 sayılı kararı <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2017-975-k-2021-1108-t-28-9-2021> (erişim tarihi 18.10.2023)

Tahliye taahhüdünde taahhütte bulunan kiracının taşınmazı belirtilen tarihte tahliye edeceğini herhangi bir şarta bağlamadan açıkça belirtmesi gerekmektedir. Kiracı tarafından verilen beyan herhangi bir şarta ya da kurala bağlı olmamalıdır. Eğer verilen tahliye taahhüdü şarta bağlanmışsa, şartın gerçekleşip gerçekleşmediği icra mahkemesi tarafından incelenemez. Keleş'in katıldığı ve öğretide savunulan görüş; tahliye taahhüdünde belirtilen şartın gerçekleştiği kiracı tarafından belgelerle ispat edildiğinde itirazın kaldırılmasına karar verilmesi mümkündür. Aynı biçimde, taahhüt edilen tarihte tahliyenin gerçekleşmemesi halinde kiracının kira bedelini zamlı olarak ödeyeceği kararlaştırılmış ise, burada tahliye taahhüdü şarta bağlı sayılmamalıdır. Yargıtay, kiracının tahliye taahhüdünde belirttiği tarihte taşınmazı tahliye etmezse cezai şart ödemeyi taahhüt etmesi halini tahliye taahhüdünün şarta bağlı olması olarak kabul etmektedir.

Belirtmek gerekir ki, kiralanan taşınmazın aile konutu olması halinde eşlerden sadece biri tarafından verilecek tahliye taahhüdü geçersizdir. Ancak taşınmazın aile konutu olarak kullanıldığının kiraya verene ihtar ile bildirme veya mahkeme kararı ile taşınmazın aile konutu olarak özgülendiğine ilişkin kararın mevcut olması gerekir²³⁵.

1.2.3. Takip Talebi

Kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız tahliye yoluna başvuru usulüne uygun düzenlenmiş bir takip taleptanesinin yetkili icra dairesine verilmesiyle başlar²³⁶. Açılacak takibin alacaklısı kiraya veren, borçlusunu ise kiracıdır²³⁷. Takip alacaklısı kiralayan, takip talebinde tahliye yolunu seçtiğini belirtmelidir. Ayrıca takibin dayanağı kira sözleşmesi ise kira sözleşmesini, takibin dayanağı tahliye taahhüdü ise yazılı tahliye taahhüdünü takip talebine eklemek zorundadır. Takip talebi tıpkı İİK m. 58'de belirtildiği gibi doldurulmalıdır. Alacaklı kirayan tahliye taahhüdünü veya yazılı kira sözleşmesini icra dairesine vermeli ve icra dairesi bu belgeleri ödeme emrine eklemelidir. Yazılı kira sözleşmesi veya tahliye taahhüdünü görmeyen icra müdürü tahliye emri düzenlemekten imtina edebilir²³⁸. Yazılı kira sözleşmesi veya tahliye taahhüdü olmadan borçluya ödeme emri gönderilmesi halinde bu durum şikayet sebebi yapılabilir. Doktrinde yazılı tahliye taahhüdüne dayalı takiplerde kira sözleşmesinin de takibe eklememek şeklinde bir seçim hakkı yoktur; Kuru'ya göre taraflar arasında yazılı tahliye taahhüdü olmamasına rağmen icra müdürünün tahliye emri düzenleyip gönderdiği takdirde,

²³⁵ Yargıtay. 6. HD. 08.05.2005 Tarihli ve Esas No: 2006/2915, Karar No: 2006/4944. Sayılı Kararı <https://reyhankayisli.av.tr/tahliye-taahhutnamesi-aile-konutu-itirazi/> (erişim tarihi 19.10.2023)

²³⁶ Şekerci, 2016: 82; Yılmaz, 1191.

²³⁷ Keleş, 2008: 12; İsmail Ercan, 2014: 3-4.

²³⁸ Şekerci, 2016. Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi. İstanbul.

borçlunun tahliye emrine itiraz edebileceği belirtilmiştir²³⁹. Şekerci ise burada kiracının itiraz değil şikâyet yoluna müracaat etmesi gerektiğini belirtmektedir. ²⁴⁰. Fikrimce İİK m. 58, alacağın belgeye dayanması halinde, belge aslının yahut tasdikli örneğinin icra dairesine tevdi zorunluluğu olduğu ifade etmektedir. Bu sebeple yazılı kira sözleşmesi veya tahliye taahhüdüne dayalı icra takibinde, takip dayanağı belge olmadan tahliye emri düzenlenmesi kanunun emredici hükmüne aykırı olmasından dolayı süresiz şikayete tabi olmalıdır.

1.2.4. Tahliye Emri

Başlıktan da anlaşılacağı üzere kira bedellerinin ödenmemesi nedeniyle başlatılan ilamsız tahliye nedenlerinden farklı olarak kira süresinin bitmesi nedeniyle başlatılan tahliye takibinde borçluya tahliye emri gönderilir. Bu takip yolunda kira bedelinin ödenmesi amaçlanmadığından salt tahliye istendiğinden ödeme emri değil tahliye emrinin gönderilmesinin sebebi budur. Kira bedellerinin ödenmemesinin kaynaklı tahliye takibinden farklı olarak Örnek 14 şeklinde adlandırılan tahliye emri düzenlenir. Tahliye talebinde nelerin bulunması gerektiği İİK m. 272’de düzenlenmiştir. Tahliye talebini alan icra dairesi İİK m. 272’ye göre bir tahliye emri düzenleyerek bu emri borçlu kiracıya tebliğ eder. Bu tahliye emrini alan kiracı, maddenin devamında da belirtildiği üzere 7 gün içerisinde kira sözleşmesinin yenilendiğine veya uzatıldığına ilişkin itirazlarını ileri sürmesini aksi halde 15 gün içerisinde taşınmazı tahliye etmesi gerektiği, kendiliğinden tahliye etmediği takdirde zorla tahliye edileceği ihtar edilir.

1.2.5. Tahliye Emrine İtiraz Edilmemesi

Borçluya gönderilen örnek 14 tahliye emrine itiraz edilmemesi halinde takip kesinleşir ve bu durumda tebliğden itibaren 15 günlük sürenin geçmesi beklenir. Kiracı borçlunun 15 gün içerisinde taşınmazı tahliye etmesi gerekir. (m. 272, II; m. 273,1)²⁴¹. Kiracı borçlu, taşınmazı kendisine verilen süre içerisinde kendiliğinden tahliye etmezse taşınmaz, icra memurları tarafından zorla tahliye olunur. Kira bedellerinin ödenmemesi nedeniyle taşınmazın tahliyesinden farklı olarak, icra mahkemesinden tahliye kararı alınmasına lüzum yoktur. Kiraya veren doğrudan icra dairesine yapacağı başvuru ile taşınmazın tahliyesi için gerekli işlemlerin yapılmasını talep edebilir²⁴².

²³⁹ Naklen; Şekerci, 2016. Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi. İstanbul.)

²⁴⁰ Keleş, 2008: 15.

²⁴¹ Ulukapı, 1990: 125-137; Keleş, 2008: 56-57.

²⁴² Ulukapı, 1990: 125-137; Keleş, 2008: 56-57.

1.2.6. Tahliye Emrine İtiraz Edilmesi

Kiracı borçlu 7 gün içerisinde kira sözleşmesinin yenilendiğini veya uzatıldığını ileri sürerek yahut tahliye taahhüdüne itiraz ederek takibi durdurabilir. Kiracının sözleşmedeki ve tahliye taahhüdündeki imzanın kendine ait olmadığını iddia ediyorsa bunu itiraz olarak açık ve net şekilde belirtmesi gerekir. Borçlu kiracı itiraz süresi içerisinde yapacağı itirazları yetkili icra dairesine sunmak zorundadır²⁴³. Kiracı borçlu aksi halde sözleşmedeki ve taahhütnamedeki imzalar kendinden sadır sayılır.

1.2.7. İtirazın Hükümden Düşürülmesi

İcra ve İflâs Kanununu m. 275 “İtiraz vukuunda kiralayan icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyebilir. Tahliye talebi noterlikçe re ‘sen tanzim veya tarih ve imzası tasdik edilmiş yahut ikrar olunmuş bir mukaveleye müstenit olup da kiracı kiranın yenilendiğine veya uzatıldığına dair aynı kuvvet ve mahiyette bir vesika gösteremezse itiraz kaldırılır. Aksi takdirde itirazın kaldırılması talebi red olunur.” hükmüne amirdir.

Alacaklı kiraya veren tarafından itirazın kaldırılması yoluna başvuracak ise, kesin yetkili mahkeme olan icra dairesinin bağlı bulunduğu icra hukuk mahkemesine talepte bulunulur. Yetki kesin olmasından mütevellit bu durum icra mahkemesince kendiliğinden dikkat olunur²⁴⁴. İtirazın kesin kaldırılması sonucunda tahliyeye karar verilirse, kiracı taşınmazdan tahliye edilir.

Alacaklı kiraya veren icra hukuk mahkemesinde itirazın kaldırılması yoluna başvurabileceği gibi, genel mahkemelerde itirazın iptali davası da açabilir. Kiracının takibe koyduğu adi yazılı kira sözleşmesi veya tahliye taahhüdüne itiraz eden, gerek imza gerekse de belgelerin sonradan iradeye aykırı şekilde doldurulduğu iddiasında bulunması halinde davanın genel hükümlere göre incelenmesi şarttır. İnceleme bakımından sınırlı yetkiye sahip icra hukuk mahkemesinin evrak üzerinde inceleme yapması mümkün değildir. Kiraya veren alacaklının genel hükümlere göre incelenmesi gereken bir itirazın icra hukuk mahkemesinde ikame edilmesi halinde, icra hukuk hakimi görevsizlik kararı vermesi gerekir. Kiracının adi sözleşmedeki imzaya itiraz etmesi halinde imza incelemesi yapacak mercii sulh hukuk mahkemesidir²⁴⁵. Kiracının kendi imzası olmasına rağmen imzaya itiraz ederek tahliyeyi gereksiz yere sürüncemede bırakması durumunda sulh hukuk mahkemesince yapılacak

²⁴³ Tahliye emrine 7 gün içinde yapılması gereken itirazın tetkik merciine yapılması geçersizdir. İtirazın 7 gün içinde icra dairesine yapılması gerekir. Kiracının tahliye emrine icra mahkemesine yaptığı itiraz geçersizdir.” HGK, T. 18.3.1992, E: 1992/12-117, K: 1992/183,

²⁴⁴ Keleş, 2008: 353;

²⁴⁵ Duran, 2018: 275.

inceleme sonucu imza kiracıdan sadır sayılırsa mahkeme İİK m. 275'e göre para cezasına hükmeder. Ancak kiraya veren alacaklının elinde noterce onaylanmış veya düzenlenmiş bir kira sözleşmesi veya tahliye taahhütnamesi bulunması halinde sulh hukuk mahkemesine gitmesine gerek yoktur.

Borçlunun itirazı üzerine duran takip üzerine itirazın kaldırılması yoluna ne zaman başvurulacağı ilişkin kanunda bir süre belirtilmemişse de Yargıtay itirazdan 19 ay sonra açılan itirazın kaldırılması yolunun hakkın kötüye kullanılması anlamına geleceğini belirtmiştir²⁴⁶. Bu görüş Kuru tarafından da benimsenmekle beraber, Keleş'e göre aynı kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye olduğu gibi altı aylık süre burada da kıyas yoluyla uygulanabilir²⁴⁷.

2. Taşınmazda Borçlu ve Üçüncü Kişinin Bulunması Halinde Taşınmazın Tahliye ve Teslimi

2.1. Taşınmazda Borçlunun Bulunması Durumunda Tahliye

Taşınmazın tahliye edilmesi, taşınır boş şekilde kiraya verene teslimi anlamına gelmektedir. Taşınmazın tahliyesi sırasında tahliye anında taşınmazda borçlunun, üçüncü şahsın ve kiraya verene ait olmayan eşyalara rastlanması mümkündür.

Taşınmazın tahliyesi sırasında borçluya rastlanması en olası durumdur. Takip borçlusunu olan kiracı ödeme emrine rağmen itiraz etmez yahut itiraz eder ancak itirazı kaldırılır/iptal edilirse borçlunun taşınmazdan tahliye edilmesi gerekir. Taşınmazda bulunan borçlunun tahliyesi icra yoluyla zorla yapılırsa da taşınmazda üçüncü kişinin bulunması halinde ne olacağı İİK m. 276/IV'de düzenlenmiştir. Tahliye sırasında üçüncü kişi sayılmayan ama borçlunun kendisi de olmayan "*Borçlunun nesep veya sebepten usul ve furuu veya karı veya kocası, ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımları ve iş ortakları ile borçluya tebaan mecurda oturdukları anlaşılabilir diğer şahıslar*" da borçlu gibi sayılarak taşınmazdan zorla tahliye edileceklerdir. Kanundaki bu kişiler sınırlı sayı ilkesiyle sayılmış olup artırılıp eksiltilemezler. Taşınmazda bulunan borçlunun tahliyesi için 276. madde hükümleri uygulanmaz. Zira borçlu, takibin bizzat kendisidir.

Hukukta karine genel olarak varlığı bilinen olumlu veya olumsuz bir olaydan veya olumsuz olayın bir hukuksal durumun varlığı veya yokluğu sonucunun çıkarılmasına olanak veren bir kuraldır. Yasal karineler, olay karinesi ve hak karineleri olmak üzere ikiye ayrılırlar. Yasal olay karineleri ise kendi içinde adi karine ve kesin karineler olarak ikiye ayrılarak incelenir. Kesin olay karinesi, varsayımsal karineyle oldukça karıştırılmaktadır. Varsayımsal

²⁴⁶ Keleş, 2008: 352.

²⁴⁷ Kuru, 736 (Naklen; Keleş, 2008: s.352).

karine, a olayı için belirlenen hukuki sonucu b olayına bağlayan ve hukuksal sonucu bakımından b olayı ile a olayını eşit görmemizi sağlayan hukuk kuralıdır. Varsayım kavramından bahsedilmesinin sebebi, İİK m. 276'da bir varsayımın yapılmış olmasıdır. İİK m. 276/4'de belirtilen kişiler aynı borçlu gibi sayılmış daha doğrusu varsayılmıştır. Anlatılmak istenen, bu kişilerin üçüncü kişi olarak değerlendirilemeyeceği ve borçlu gibi taşınmazdan tahliye edileceğidir. Düzenleme, 538 sayılı kanun²⁴⁸ ile 276. maddeye eklenmiştir. Düzenlemenin sebebi, tahliye esnasında borçlunun taşınmaza düzenlemede yer edinen kişileri bulundurarak tahliyenin engellenmesidir. Uygulamada yaşanan bu suiistimallerin önlenmesi amacıyla bahse konu düzenleme getirilmiştir²⁴⁹. Buna göre, tahliye için taşınmaza gelen icra memuru, taşınmazda borçludan başka birisi ile karşılaşır İİK m. 276'yı uygulaması ve taşınmazda bulunan kişilerin 4. Maddedeki kişilerden olup olmadığını tespit etmesi gerekecektir. Bu değişikliği getiren madde tasarısında tahliye esnasında karşılaşılan suiistimallerin önlenmesi amaçlanmıştır²⁵⁰. Çünkü borçlu tahliye işlemi kesinleşince, kendisine bağlı olan bu kişileri taşınmazda bırakarak icra memurunun borçlu dışındaki bu kişiler için İİK m. 276'yı uygulaması gerekiyordu. Bu da icra işlemlerinin uzamasına ve tahliye işleminin sonuçlanmamasına sebep olmaktadır. Bu soruna çözüm üretebilmek adına 538 sayılı kanun ile bahse konu düzenleme yapılmıştır.

Öyleyse madde metninde de ifade edildiği üzere, borçlu kiracının çocukları, anne ve babası, eşi, 2. Dereceye kadar olan kan ve sıhri(kayın) hısımları yani evlenme işle birlikte eşlerden birinin kan hısımları, iş ortakları²⁵¹ ve borçluya tebaan²⁵² mecurda oturan kişi ve kişiler üçüncü kişi sayılmazlar ve bu kişiler aynı borçlu gibi taşınmazdan derhal ve gerekirse zorla tahliye edilirler.

²⁴⁸ RG: 18.02.1965, S. 538.

²⁴⁹ Keleş, 2008: 468; Kuru, El Kitabı, 2006.: 757.

²⁵⁰ Şanver, 2008; 465.

²⁵¹ "...Somut olayda, dosyada mevcut ticaret sicil kayıtlarından, borçlu İrfan A.'ın, mecurda kiracı olduğunu iddia eden A. Gıda İnşaat Turizm San. Tic. Ltd. Şti.'nin ortağı ve yetkili temsilcisi olduğu anlaşılmakta olup, anılan şirket, yetkilisi ve ortağı hakkında yapılan icra takibinde İİK. nun 276/son madde hükmü gereğince 3. kişi konumunda değildir. O halde, mahkemece İİK. nun 276/son maddesi hükmü nazara alınarak tahliyenin devamına karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde taşınmazın tahliyesine yer olmadığı yönünde hüküm tesisi isabetsizdir..." Yargıtay 12. HD. 06.04.2010 Tarihli ve Esas No: 2009/26479 Karar No: 2010/8080 sayılı Kararı <https://app.e-uyar.com/karar/index/f2cc8cab-6900-4a03-aadb-28b81ba202d8> (erişim tarihi 18.10.2023).

²⁵² "... "S.S Küçük Sanat Kooperatifler Madeni Eşya Sanatkarları Birliği aleyhine tahliye kararı alınıp kesinleştiği anlaşılmaktadır. Bu dosyada S.S Küçük Sanat Kooperatifler Madeni Eşya Sanatkarları Birliğinin kiracılık sıfatı kabul edilmediği gibi ilamın davalısı kooperatif dahi, diğer kooperatifin, Kooperatifler Kanununa göre mecuru kendileriyle birlikte kullandığını ifade etmiştir. Bu durumda kesinleşen ilamın halen içinde bulunan kooperatif hakkında da infazı gerektiği düşünülmeden 276. Maddeye göre dava açılması için mehil verilmesi gerekirken..." Yargıtay. 12 HD. T. 28.06.1985, E. 1628, K. 6446.

Yargıtay, borçlunun çocukları ve kardeşini üçüncü kişi olarak değerlendirmemiştir²⁵³. Bunun yanında, borçlunun ortağı olan ve aynı zamanda kiracı sıfatına sahip ortağın kiracı sıfatı taşıyacağından İİK m. 276'ya göre hareket edilmesi gerektiğini belirtmiştir²⁵⁴. Buradaki kıstas, ortağın, kiraya veren ile kira ilişkisine sahip olmasıdır. Borçlunun ortağının kiraya verenin kiracısı olmaması halinde, taşınmazdan aynı borçlu gibi tahliye edilecektir²⁵⁵.

Kanun maddesinde de belirtildiği gibi borçluya tebaan yani borçluya bağlı kişilerin kiralananda oturması halinde de, bu kişiler İİK m. 276 uyarınca üçüncü kişi sayılmazlar. Borçlu gibi taşınmazdan tahliye edilirler. Fakat alt kira başlığında da bahsettiğimiz üzere alt kiracının taşınmazda bulunması halinde, alt kiracı borçluya tebaan yani borçluya bağlı kişi olarak kabul edilir²⁵⁶.

2.1.1. Borçlunun Eşinin Üçüncü Kişi Sayılıp Sayılmaması Durumu

Kanun, borçlunun eşinin de üçüncü kişi sayılmayacağını aynı borçlu gibi taşınmazdan tahliye edileceğini belirtmiştir. Kanun lafzında eş olarak geçen terim, boşanma sürecindeki

²⁵³ “Takibe dayanak yapılan tahliye ilamında boşaltılmasına karar verilen mecurda 3.kişi şikayetçinin oturduğu şikayet dilekçesi içeriğinden ve infaz tutanağından anlaşılmıştır. Olayda uygulanması gereken İİK'nun 276/1. maddesine göre şikayetçi işgalde haklı olduğuna dair resmi bir vesika gösteremezse derhal tahliye olunur. Aynı maddenin 2. fıkrasında şikayetçinin resmi bir vesika gösterememekle beraber sözleşmeden önceki bir zamandan beri taşınmazı işgal etmekte olduğu anlaşılırsa icra memuru tahliyeyi tehir ile 3 gün içinde keyfiyeti tetkik merciine bildirir. Mercice, şikayetçi yönünden anılan maddedeki koşulların oluşmadığı gözetilmeksizin ve velayeti şikayetçiye verilen çocuklarla bizzat şikayetçinin İİK'nun 276/son maddesindeki sarahat nedeniyle mecurda bulunmalarının yasal dayanağı olmadığı nazara alınmadan şikayetin reddi yerine kabulü isabetsizdir.” (12.HD 02.02.1998, 14755/598); “İİK'nun 276/son maddesine göre borçlunun nesep ve sebepten usul ve furuu, karı veya kocası, 2. dereceye kadar karı ve sıhri hısımları bu madde hükmünün tatbikatında 3.şahıs sayılamayacaklarında, mecurda bulunan 3. kişi P.I'nın tahliye kararının borçlusunu, T.M'nin kardeşi olduğu anlaşıldığından, tahliyenin yapılmasına karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi isabetsizdir.” Yargıtay 12.HD 29.05.2000 Tarihli ve 8280/8709 sayılı içtihat <https://app.e-uyar.com/karar/index/b21069c1-c58e-4a49-9621-6421e6367bd7> (erişim tarihi 18.10.2023)

²⁵⁴ 12.HD 10.10.1997, 8492/8544 (Uyar-Tahliye s.706).

²⁵⁵ “Alacaklı Sulh Hukuk Mahkemesince verilen tahliye kararına istinaden N. T. hakkında icra takibi yapmış, infaz sırasında kiracı olduğunu iddia eden şikayetçi M. A., adı nitelikteki kira sözleşmesini ibraz etmiştir. Alacaklının dayandığı kira sözleşmesinde ve Sulh Hukuk Mahkemesi kararında şikayetçinin kiracılık sıfatı bulunmamaktadır. Ayrıca, şikayetçi M. A.'nın Maliye Bakanlığına vermiş olduğu beyannamede kiracı N. T. ile ortak olarak mecuru işyeri olarak kullandıklarını bildirdikleri görülmüştür. Bu durumda şikayetçinin kiracı N. T.'e tebaan mecurda bulunduğu cihetle İ.İ.K.'nin 276/son maddesi gereğince, üçüncü kişi sayılamayacağından ve anılan maddenin 1. fıkrası uyarınca resmi nitelikte bir sözleşme ibraz olunmadığından yöntemine uygun olmayan şikayetin kabulüne karar verilmesi isabetsizdir.” (12.HD 29.11.2001, 18916/20193; HGK 24.03.1971, 887/191; Uyar-Tahliye s.694).

²⁵⁶ “...F3 Fuarçılık A.Ş. ile F1 Ticaret Merkezi A.Ş. arasında ayrıca bir kira ilişkisi kurulduğuna dair İİK 276. Madde kapsamında resmi vesika ibraz edilmemiş olup, tüm dosya kapsamına göre alt kiracı sıfatı ile borçluya tebaan mecurda oturanlar yönünden İİK'nun 276/son fıkrası uygulanmasında üçüncü kişi sayılamayacağından” İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 21. HD. .3.04.2019 Tarihli ve Esas No: 2018/2972, Karar No: 2019/680 tarihli Kararı <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/bolge-adliye-mahkemesi/istanbul-bam21-hd-e-2018-2972-k-2019-680-t-3-4-2019> (erişim tarihi 19.10.2023) ; “Şikayetçilerin işgal ettikleri bağımsız bölümlerin kira kontratında alt kiraya verilen bağımsız bölümler olduğu dosya kapsamı ile sabittir. Bu nedenle alt kiracı sıfatı ile borçluya tebaan mecurda oturdıkları için İİK'nun 276/son fıkrası uygulanmasında üçüncü kişi sayılmazlar. Yargıtay 12. HD. 16.01.2017 Tarihli ve Esas No: 2016/18987 Karar No: 2017/275 sayılı Kararı <https://www.turkhukuk sitesi.com/serh.php?did=16745> (erişim tarihi 19.10.2023)

yahut boşanma hükmü kesinleşmiş olan eski eşler içinde geçerli olacak mıdır? Doktrinde ve yargı kararlarında bu konu hakkında görüşler mevcuttur.

Tahliye anında taşınmazda bulunan borçlunun eşi, borçlu ile boşanma davası devam etmekte ise ve borçlu olan eş sırf diğer eş zor durumda bırakmak için kiraya verene tahliye taahhüdü vermişse bunun hakkın kötüye kullanımı olacağı ve tahliye kararının borçlunun eşini bağlayıp bağlamayacağı uygulamada duraksama yaratmaktadır.

Yargıtay, tahliye taahhüdü veren eş adına takip açıldıktan sonra, boşanma davası açan diğer eşin üçüncü kişi sayılmayacağını, çünkü borçlu eşin hakkın kötüye kullanımının söz konusu olamayacağını belirtmiştir²⁵⁷. Buna karşılık, borçlu eşin önce boşanma davası açıp sonrasında tahliye taahhüdü vermesi halinde, diğer eşin taşınmazda üçüncü kişi sayılıp sayılmayacağı tartışmalıdır.

Yüksek yargı kararlarına konu olan olaylarda başlarda eşin TMK m. 2 iyi niyet ve dürüstlük kuralları çerçevesinde inceleme yapılmıştır. Şöyle ki, eşlerden biri boşanma davası açmadan önce sırf eşini kötüniyetli olarak taşınmazdan tahliye etme kastıyla tahliye taahhüdü doldurarak mülk sahibine vermişse davayı açan tarafın değil de diğer tarafın üçüncü kişi sayılmaması gerektiğini, kendisini güç duruma düşürmek için uğraşan eşin imzalamış olduğu tahliye taahhüdünün kendisini bağlamayacağını belirtmiştir²⁵⁸. Yargıtay bir diğer kararında ise, davayı açan tarafın kadın olması ve kocanın imzalamış olduğu tahliye taahhüdünün kendisini zor durumda bırakmaya yönelik olmadığını bu sebeple üçüncü kişi sayılmayacağını ifade etmiştir. Kuru'ya göre de hakkın kötüye kullanılması sonucu borçlu olmayan eş zor durumda bırakmak amacıyla hareket edilmesi durumunda borçlu olmayan eş tahliyeye zorlanamaz²⁵⁹. Belirtmekte fayda vardır ki, alınan bu kararlar oy çokluğuyla alınmış ve oldukça yerinde gerekçelerle çokluk kararına karşı karşı oylar savunulmuştur.

Yüksek Yargı takibe taraf olmayan kadının üçüncü kişi sıfatıyla yapılan işleme itiraz edemeyeceğini belirtmiştir. Daha sonra ise birbirinden ayrı yaşayan eşlerin üçüncü kişi sayılması gerektiğini, takibin iptalini memur işlemi şikayet yoluyla isteyebileceğini belirtmiştir²⁶⁰. Gerçekten de maddenin 4. Fıkrasındaki karı ve kocanın üçüncü kişi sayılmayacakları hususu eşlerin taşınmazda beraber oturduklarına ilişkin karinedir. Karinelerin de aksi ispatlanabildiği için her olay ve duruma göre yapılacak değerlendirmeye göre karar verilmesi gerekmektedir²⁶¹.

²⁵⁷ Yargıtay 12. HD. 28.06.1985 Tarihli 1628/6446 sayılı içtihat <https://app.e-uyar.com/karar/index/f471150f-89e8-4ce5-8545-05cb716cc43b> (erişim tarihi 20.10.2023)

²⁵⁸ Yargıtay 12.HD. 6.6.1985 Tarihli ve 432/5631 sayılı içtihat. (Naklen: Uyar, (Tahliye)1988: 269)

²⁵⁹ Kuru, El Kitabı, 2006.: 756.

²⁶⁰ Yargıtay 12.HD. 21.5.1984 T 3790/6360. (Naklen Uyar, (Tahliye) 1988: 269)

²⁶¹ Yargıtay 12 HD. T. 21.05.1984, E. 3790, K. 6360.

Doktrin ise, eşlerin takipten sonra aynı evde yaşamaları durumunda üçüncü kişi sayılmayacaklarını, ancak eşlerden birinin diğeriyle ayrı yaşadığı ve diğeri zor durumda bırakmak için tahliye taahhüdünü doldurması halinde ilamsız takip yoluyla başlatılan tahliye işleminde taşınmazda bulunan diğeri eşin üçüncü kişi sayılacağı ve tahliye edilemeyeceği yönünde görüşler vardır.

Tahliye için gidilen taşınmazın aile konutu olması halinde Yargıtay, kanunun lafzına göre borçlunun karı ve kocası ile borçluya tebaan mecurda bulunanlardan sayılacağı ve üçüncü kişi sayılmayacakları ancak taşınmazın aile konutu olarak kullanıyor olması sebebiyle şikayetçi eşin çocuklarıyla beraber oturuyor olması halinde tahliye karar verilemeyeceğini belirtmiştir²⁶².

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, kira akdini karı koca olarak imzalamalarına rağmen kocasının evi terk ettikten sonra kadının taşınmazda oturmaya devam etmesi ve kira bedellerini ödemesini kiraya veren ve kadın arasında yeni bir kira ilişkisi kurulduğunu ve bu sebeple kadının taşınmazda fuzuli şağil sayılmayacağını ifade etmektedir.²⁶³

01.01.2002 tarihinde yürürlüğe girmiş olan 4721 sayılı TMK m. 194, aile konutu başlığında düzenlemeler yapılmıştır²⁶⁴. Bu düzenleme ilamsız tahliye takipleri ile İİK m.

²⁶² “...Görüldüğü üzere kural olarak, eşlerden birisi diğeriye karşı ve ona tebaen taşınmazda oturduğundan boşanma gerçekleşse bile İİK. nun 276/son madde hükmü gereğince 3. kişi konumunda değildir. Ancak; kural bu olmasına karşın tahliye konu konutun “aile konutu” olarak kullanıldığı, şikayetçi eşin halen bu yerde çocukları ile birlikte oturmaya devam ettiği ileri sürüldüğüne göre, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun “Aile Konutu” başlıklı 194/1. maddedeki eşlerden biri, diğeri eşin açık rızası bulunmadıkça aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz” hükmü karşısında tahliye konu taşınmazın aile konutu olup olmadığının belirlenmesi gerekecektir. Mahkemece HGK. nun 26.10.2005 tarih ve 2005/12-676 E. 2005/600 K. sayılı kararı da dikkate alınarak üçüncü kişinin aile mahkemesinde açmış bulunduğu bu yerin aile konutu olduğuna yönelik davanın akibetinin beklenilmesine ve o davanın sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm kurulması isabetsizdir...” Yargıtay 12. HD. 27.06.2006 Tarihli ve Esas No: 2006/11068 Karar No: 2006/13978 tarihli Kararı <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2006-11068-k-2006-13978-t-27-06-2006-yargitay-12-hukuk-dairesi-karari/532946/> (erişim tarihi 19.10.2023). ; “... "aile konutu" olarak kullanıldığı, şikayetçi eşin halen bu yerde çocukları ile birlikte oturmaya devam ettiği ileri sürüldüğüne göre. 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun "Aile Konutu" başlıklı 194/1. maddesindeki "eşlerden biri, diğeri eşin açık rızası bulunmadıkça aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz" hükmü karşısında tahliye konu taşınmazın aile konutu olup olmadığının belirlenmesi gerekecektir. Öyleyse mahkeme öncelikle bu yerin "aile konutu olduğunun tespitine yönelik olarak açılmış bir davanın ve aile mahkemesince yapılmış bir belirlemenin bulunup bulunmadığı araştırılmalı, sonucuna göre gerektiğinde şikayetçiye tahliyesi istenen taşınmazın aile konutu olduğunu ispata yönelik olarak, (HGK 26.10.2005 tarih, E. 2005/12-676 K. 2005/600) dava açma yetkisi ve olanağı verilerek sonuca gidilmesi gerekir. Bu husus yönteminde araştırılmadan eksik inceleme ile tahliye isteminin iptali yolunda hüküm tesisi isabetsizdir. Yargıtay 12. HD. T. 26.05.2006. E. 2006/7966 K. 2006/11221.

²⁶³ Yargıtay HGK 20.04.1977 Tarihli ve Esas No: 6-2002 Karar No: 408 sayılı Kararı <https://legalbank.net/belge/y-hgk-e-1976-6-2002-k-1977-408-t-20-04-1977-yargitay-hukuk-genel-kurulu-karari/494289/> (erişim tarihi 19.10.2023)

²⁶⁴ Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 13.12.2017 Tarihli ve Esas No: 2017/2-2906 Karar No: 2017/1723 sayılı kararı ile aile konutu, “...Bilindiği üzere “aile konutu” kavramı 743 Sayılı Türk Kanunu Medenisi’nde yer almayıp 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK) ile hayatımıza girmiş bulunmaktadır. Anılan Kanun’un 194. maddesine

276/IV'ü yakından ilgilendirmektedir. Maddenin gerekçesinde m. 193'de düzenlenen “kanunda aksine hüküm bulunmadıkça eşlerden her biri diğeri ve üçüncü kişilerle her türlü hukuki işlem yapabilir.” kuralına istisna getirmiştir. TMK m. 194/I'e göre, “eşlerden biri, diğeri eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.” demektedir.

Bir konutun, aile konutu sayılabilmesi için evlilik birliği içinde yaşanabilmesi, tek olması, eşlerin ortak bir y²⁶⁵aşam merkezi haline gelmesi ve üçüncü kişilerce de objektif olarak ailenin yaşadığı ortak konut olması aranır. Bu unsurlar, her somut olaya göre ayrı değerlendirilerek konutun aile konutu olup olmadığı icra memuru tarafından değerlendirilmelidir. Eşlerin zaman zaman ya da tatillerde kullandıkları yazlık veya dağ evi gibi konutlar, aile konutu sayılmaz. TMK m. 194'e göre, evlilik birliği devam ettiği sürece yani evlendikten sonra ve boşanma hükmü kesinleşene kadar eşlerin aile konutu kavramından yararlanma hakkı vardır. Boşanma sonrasında taraflar aile konutu ile ilgili hükümden yararlanamazlar.

Bu anlatılanlar sonucunda TMK m. 194 hükmünden eşlerden birinin rızası olmadan diğeri eşin yazılı tahliye taahhüdünü imzalamayacağı veya aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemeyecekleri anlamı çıkmaktadır²⁶⁶. TBK m. 349 ile aile konutu ile ilgili husus düzenlenmiş ve aile konutu olarak kullanılan taşınmaza ilişkin kira sözleşmesinin diğeri eşin açık rızası olmadıkça feshedilemeyeceğini, TMK m. 194 maddesinin kira sözleşmeleri için tekrar edildiği ifade edilmiştir²⁶⁷. Dolayısıyla kiraya veren, diğeri eşin rızası olmadan taşınmazın tahliyesini isteyemez. Ancak kiracı olmayan eşin sonradan vereceği rıza ile (icazet) taahhüt geçerli hale gelebilir. Kiraya veren, kiracı eşin tek başına vermiş olduğu tahliye taahhüdünün hüküm ve sonuç doğurmayacağını bilmek durumundadır²⁶⁸.

İlamsız takip bakımından kiraya veren, tahliye taahhüdünde iki eşten birlikte rıza almak zorundadır. Başlatılacak tahliye takibi her iki eşe de husumet yöneltilerek yapılır. Eşler bu durumda kanundan doğan zorunlu dava arkadaşdır²⁶⁹. Sadece kiracı olan eşe yapılan tahliye taahhüdü ile ilamsız tahliye sonunda takip kesinleşse dahi diğeri eş taşınmazdan tahliye edilemez. Tahliyenin icrası için gelen icra memuru m. 194/I gereği, diğeri eş konuttan kiracı

dair gerekçede aile konutu “Eşlerin bütün yaşam faaliyetlerinin gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yön verdiği, acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı, anılarla dolu bir mekan” şeklinde tanımlanmıştır. <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-hgk-e-2017-2906-k-2017-1723-t-13-12-2017/3088282/> (erişim tarihi 22.10.2023)

²⁶⁵ Ceylan, 2017: 207.

²⁶⁶ Keleş, 2008: 472.

²⁶⁷ Kılıçoğlu, 2008: 83.

²⁶⁸ Keleş, 2008: 472.

²⁶⁹ Keleş, 2008: 473.

sayıp tahliye edemez. Böylelikle Yargıtay'ın daha öncesinde bir fikir birliğinde olmaması hali bu değişiklikle beraber ortadan kalkmıştır. Dolayısıyla TMK m. 194'deki yasal şartları sağlamayan icra takibinde, taahhüt vermeyen eş üçüncü kişi konumundadır²⁷⁰. Taşınmazın tahliyesi için gelen icra memuru, diğer eşin bu itirazı üzerine İİK m. 276'da yazılan usulü izlemek zorundadır.

TMK m. 194 göstermektedir ki, aile konutu özel bir düzenleme ile yasal koruma altına alınmıştır. Yargıtay, icra mahkemesinin TMK m. 194'e göre taşınmazın aile konutu olup olmadığı yönünde bir araştırma yapılmasını ve çıkacak sonuca göre memur muamelesinin iptaline karar verilmesi gerektiğini belirtmiştir²⁷¹. Takibe yahut davaya konu aile konutunun tahliyesi hususunda Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun taşınmazın aile konutu olup olmadığının belirlenmesi gerekeceğini bu durumun bekletici mesele yapılması gerektiğini belirtmiştir²⁷². Yine Yargıtay bir başka kararında, tahliyesi istenen yerin aile konutu olduğunun tespitine yönelik olarak dava açıldığının belirlenmesi halinde bu durumun bekletici mesele yapılarak çıkan sonuca göre karar verilmesi gerektiğini belirtmiştir²⁷³. Ancak Yargıtay son zamanlardaki içtihatlarını değiştirerek, kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin TMK m. 194 uyarınca kiraya verene bildirmekle yükümlü olduğunu, takip başlangıcına kadar kiraya verene bu bildirimde bulunmadığı takdirde kira sözleşmesinin tarafı olmayacağından, takipten sonra açılacak aile konutunun belirlenmesi davasının bekletici mesele yapılmaması gerektiğine hükmetmiştir²⁷⁴.

²⁷⁰ Keleş, 2008: 473.

²⁷¹ "Dairemizin süre gelen içtihatlarında benimsendiği üzere boşanma gerçekleşse dahi eşlerden birisi diğerine karşı ve ona tebaan mecurda oturduğunda 276/son hükmü gereğince üçüncü kişi sayılmazlar. Somut olayda ilgili konutu şikayetçinin eşinin, üçüncü kişi takip alacaklısına satarak tahliye taahhüdünde bulunmuştur. Alacaklı bu tahliye taahhüdüne dayanarak koca aleyhinde icra takibine bulunmuş ve onun itiraz etmemesi üzerine takibin kesinleştiği görülmektedir. Bu nedenlerle şikayete konu olayda İİK'nun 276/son maddesinin uygulanma olanağı bulunmamaktadır. Ne var ki, Türk Medeni Kanunu'nun 194/1. maddesi ayrıca "eşlerden biri diğer eşin rızası bulunmadıkça aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki haklarını sınırlayamaz" hükmünü içermektedir. Mahkemece anılan madde koşullarında bir inceleme yapılmaksızın özellikle mecurun aile konutu niteliğinde olup olmadığı araştırılmaksızın eksik inceleme ile yazılı şekilde sonuca gidilmesi isabetsizdir." Yargıtay 12. HD 20.12.2004 tarihli 21730/26253 sayılı içtihat <https://app.e-uyar.com/karar/index/18e65d2f-dabd-47cb-9473-49f12be8a4de> (erişim tarihi 19.10.2023)

²⁷² "...Öyleyse, mahkemece öncelikle bu iddia üzerinde durulmalı ve şikayetçinin bu yerin "aile konutu" olduğunun tespitine yönelik olarak açılmış bir davasının ve aile mahkemesince yapılmış bir belirlemenin bulunup bulunmadığı, araştırılmalı; sonucuna göre gerektiğinde şikayetçiye tahliyesi istenen taşınmazın aile konutu olduğunu ispata yönelik olarak aile mahkemesine dava açma yetkisi ve olanağı verilmeli ve sonucuna göre bir karar verilmelidir." Yargıtay HGK, 26.10.2005 Tarihli ve Esas No. 2005/12-676 ve Karar No. 2005/600 tarihli Kararı <https://legalbank.net/belge/y-hgk-e-2005-12-676-k-2005-600-t-26-10-2005-yargitay-hukuk-genel-kurulu-karari/427580/> (erişim tarihi 26.10.2023)

²⁷³ "...Şikayetçi tarafından Bakırköy 4. Aile Mahkemesinin 2012/25 E. sayılı dosyası ile dava açıldığına göre, anılan davanın, tahliyesi istenen yerin "aile konutu" olduğunun tespitine yönelik olarak açıldığının belirlenmesi halinde, bu dava bekletici mesele yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekir." Yargıtay 12. HD. 13.05.2013 Tarihli ve Esas No. 2013/11579 ve Karar No. 2013/18318 tarihli kararı <https://legalbank.net/belge/y-12-hd-e-2013-11579-k-2013-18318-t-13-05-2013/1351943/> (erişim tarihi 26.10.2023)

²⁷⁴ "...Bu durumda dava konusu kiralananın aile konutu olması halinde dahi dava dışı eş takip tarihine kadar kiralayana bir bildirimde bulunmadığından (dava dışı eşin bildirimini takip tarihinden sonra) kira sözleşmesinin

Konutu terk etmek zorunda kalan eş bakımında ise ilamsız takip kesinleştikten sonra tahliyenin icrası sırasında konutta olmayan eş bakımından İİK m. 276 uygulanmaz. Zira bu eş, her zaman memur muamelesini şikayet edebilir. Tahliye taahhüdü bakımından taahhüde eşin imzası ve rızası olmadığından geçersiz sözleşmeye dayalı tahliye geçersizdir²⁷⁵. Temerrüt nedeniyle başlatılan takipte ise diğer eşe kira sözleşmesinin tarafı olduğu bildirilmediği için borçlu olmayan eş için de geçerli olmayacaktır.

TMK m. 194/IV, “*Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur.*” lafzından tek taraflı kurucu yenilik doğuran bir hakkın kullanılması anlaşılmaktadır.

Takipten önce, kiracı olmayan eş kiraya verene yapacağı bir bildirimle kira sözleşmesinin tarafı olduğunu beyan ederse kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir. Bu durumda kiraya veren, tahliyeye ilişkin takibi her iki eşe karşı başlatacaktır. Aksi durumda icra mahkemesi tahliye bölünemeyen bir hak olduğu için talebi reddedecektir. İcra memuru, tahliye kararının icrası için taşınmaza geldiğinde borçlu olmayan eş, takibin tarafı olmadığını ve konuttan çıkarılmayacağını ileri sürerse icra memuru İİK m. 276 usulünü uygulamalıdır²⁷⁶.

Borçlu olmayan diğer eş, kiraya verene kira sözleşmesinin tarafı olduğuna ilişkin bir bildirimde bulunmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesine taraf olan eş aleyhine temerrüt nedeniyle tahliye takibi başlatabilir²⁷⁷. İcra mahkemesinden tahliyeye ilişkin karar alabilir. Bu durumda ise aile konutu olmasını gerekçe göstererek takibin kendisine de yapılmaması sebebiyle konuttan çıkarılmayacağını iddia edemez. İcra mahkemesinde şikayet yoluna başvuramaz. Her iki eş de tıpkı borçlu gibi taşınmazdan tahliye edilir.

Netice olarak her ne kadar İİK m. 276’da borçlunun eşinin üçüncü kişi sayılmayacağı belirtilmişse de, icra müdürünün tahliye sırasında taşınmazda borçlunun eşi ile karşılaşması

tarafı haline gelmez. İcra takibinde haklılık durumunun takip tarihi itibarıyla değerlendirilmesi gerektiğinden mahkemece açılan davanın bekletici mesele yapılmaması da yerindedir.” Antalya BAM 6. HD. 24.05.2022 tarihli ve Esas No: 2022/1054, Karar No: 2022/1010 tarihli kararı https://legalbank.net/bolge/antalya-bolge-adliye-mahkemesi-6-hd-e-2022-1054-k-2022-1010-t-24-05-2022-tahliye-taahhutnamesine-day/5098818/Yargıtay+8++Hukuk+Dairesinin+02_05_2018+tarih+2017_4794+esas+2018_11923+karar (erişim tarihi 26.10.2023)

²⁷⁵ Akçaal, 2002: 957.

²⁷⁶ “İcra Mahkemesince borçlu kocanın tahliye taahhüdü vermesi nedeniyle yapılan tahliyeye ilişkin takipte müşteki kararın yukarıda açıklanan madde hükmü gereğince 3. kişi sayılmayacağından anılan madde koşulların da şikayetin değerlendirilmesi gerekirken eksik inceleme ile icra müdürü işleminin iptaline yönelik şikayetin reddi isabetsizdir.” Yargıtay 12. HD. 24.05.2004 Tarihli ve Esas No: 2004/8225 Karar No: 2004/13095 tarihli Kararı <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/bolge/y-12-hd-e-2004-8225-k-2004-13095-t-24-05-2004-aile-konutu/131123/KİRA+SÖZLEŞMESİ,+eşin+rızası>, (erişim tarihi 22.10.2023).

²⁷⁷ Koç, 2014: 29, dpn: 31.

durumunda aile konutuna ilişkin düzenlemeyi (TMK m. 194) dikkate almalıdır²⁷⁸. Yargıtay'ın aile konutuna ilişkin davanın bekletici mesele yapılmaması yönündeki son kararlarına bu sebeple katılmamaktayım.

2.2. Tahliye Sırasında Karşılaşılan Üçüncü Kişi Hakkında Yapılacak İşlemler

Tahliyeyle ilişkin takip talebini alan icra memurunun taşınmazın tahliyesine çıkması halinde taşınmazda gerçekten de kira sözleşmesinin tarafı olan kiracının bulunup bulunmadığını tespit edemez. İİK m. 276, icra müdürünün tahliyesi istenen taşınmaza gittikten sonra taşınmazda karşılaştığı üçüncü kişilere karşı nasıl bir işlem yapması gerektiğini, taşınmazda bulunan üçüncü şahsın kanunda düzenlenen resmi bir vesika yahut resmi vesika olmasa bile haklı nedenle şağıl olduğunu ispatlaması halinde keyfiyetle nasıl başa çıkabileceğini, keyfiyetin icra hukuk mahkemesine sevki ile icra hukuk mahkemesinin izleyeceği yöntemi ve son olarak da üçüncü kişi deyiminden ne anlaşılması gerektiğini düzenlemiştir. Tezimizin bu bölümünde başlıklar halinde kanun metninin lafzı incelenecektir.

2.2.1. Taşınmazda bulunan üçüncü kişi kavramı

İİK m. 276/4, taşınmazı işgal eden üçüncü kişi deyiminden ne anlaşılacağını ters yorum ilkesince açıklamıştır. Buna göre, borçlu kiracının çocukları, anne ve babası, eşi, 2. Dereceye kadar olan kan ve sıhri(kayın) hısımları yani evlenme işle birlikte eşlerden birinin kan hısımları, iş ortakları²⁷⁹ ve borçluya tebaan²⁸⁰ mecurda oturan kişi ve kişiler üçüncü kişi

²⁷⁸“Boşanma gerçekleşse de eşlerden birisi diğerine karşı ve ona tebaen mecurda oturduğundan üçüncü kişi sayılamaz. Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz. Olayda, koca, ilgili konutu takip alacaklısına satarak tahliye taahhüdünde bulunmuş ve alacaklının takibi üzerine itiraz etmeyip takibin kesinleşmesine sebep olmuştur. Mahkemece, mecurun aile konutu niteliğinde olup olmadığı araştırılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekmektedir.” Yargıtay 12. HD. 20.12.2004 Tarihli ve Esas No: 2004/21730, Karar No: 2004/26253 tarihli Kararı <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2004-21730-k-2004-26253-t-20-12-2004-aile-konutu/163288/KİRA+SÖZLEŞMESİ,+eşin+rızası,+üçüncü+kişi> (erişim tarihi 22.10.2023).

²⁷⁹ “...Somut olayda, dosyada mevcut ticaret sicil kayıtlarından, borçlu İrfan A.'ın, mecurda kiracı olduğunu iddia eden A. Gıda İnşaat Turizm San. Tic. Ltd. Şti.'nin ortağı ve yetkili temsilcisi olduğu anlaşılmakta olup, anılan şirket, yetkilisi ve ortağı hakkında yapılan icra takibinde İİK. nun 276/son madde hükmü gereğince 3. kişi konumunda değildir. O halde, mahkemece İİK. nun 276/son maddesi hükmü nazara alınarak tahliyenin devamına karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde taşınmazın tahliyesine yer olmadığı yönünde hüküm tesisi isabetsizdir...” Yargıtay 12. HD. 06.04.2010 Tarihli ve Esas No: 2009/26479 Karar No: 2010/8080 sayılı Kararı <https://legalbank.net/belge/y-12-hd-e-2009-26479-k-2010-8080-t-06-04-2010/717336/> (erişim tarihi 19.10.2023)

²⁸⁰ “...“...S.S Küçük Sanat Kooperatifler Madeni Eşya Sanatkarları Birliği aleyhine tahliye kararı alınıp kesinleştiği anlaşılmaktadır. Bu dosyada S.S Küçük Sanat Kooperatifler Madeni Eşya Sanatkarları Birliğinin kiracılık sıfatı kabul edilmediği gibi ilamın davalısı kooperatif dahi, diğer kooperatifin, Kooperatifler Kanununa göre mecuru kendileriyle birlikte kullandığını ifade etmiştir. Bu durumda kesinleşen ilamın halen içinde bulunan kooperatif hakkında da infazı gerektiği düşünülmeden 276. Maddeye göre dava açılması için mehil verilmesi gerekirken...” Yargıtay. 12 HD. T. 28.06.1985, E. 1628, K. 6446.

sayılmazlar. Kanun koyucu kiracının yalnızca kendi kan hısımlarını değil, sıhri hısımlarını demekle eşinin de kan hısımlarının üçüncü kişi sayılmayacağını belirtmiştir. Öyle ki kayın hısımlığı başlıklı TMK m. 18'e göre eşlerden her birinin kendi kan hısmını diğer eşin aynı derecede kayın hısmını olur. Kayın hısımlığı evlilik sona ermiş olsa dahi ortadan kalkmayacaktır. Öyleyse kiracı borçlunun boşanmış olduğu eşinin 2. Dereceye kadar olan kan hısmı ve dolayısıyla kiracı borçlunun kayın hısmını üçüncü kişiden sayılmamalıdır.

Taşınmazda bulunan kişi, kiracının alt kiracısı ise taşınmazın alt kiraya verilmesine malik tarafından izin verilmesi halinde üçüncü kişi sayılmaz²⁸¹. Bu halde icra müdürü durumu icra hukuk mahkemesine bildirerek, tahliyeyi erteler. İcra müdürünün İİK m. 276 uyarınca bir değerlendirme yapılmadan karar verilmesi süresiz şikayete tabidir²⁸². Yargıtay'a konu bir kararda mal sahibinin kiracısını çıkarmak için başlatmış olduğu icra takibinde, kiracının taşınmazı üçüncü kişilere kiraya verdiği bu sebeple kiracılar adına açılmayan takibin taraf ehliyeti yokluğu sebebiyle reddine karar vermiştir. Ancak bu karara karşı, karşı oy gerekçesinde borçlunun taşınmazı başkalarına kira vermesi halinde bu kiracıların İİK m. 276'da bahsedilen borçlunun tebaası olacağı, kiracılar için bir icra takibi başlatılmasına gerek olmadığını ifade ederek çoğunluğa katılmamıştır. Yargıtay'ın başka bir kararında, taşınmaz sahibi belediye, akdin tarafı olan kişinin vefatından sonra mirasçılarının kiracı sıfatlarının olmadığını ve tahliye edilmeleri için dava açmış ve açılan davada devir ve temlik yetkisi bulunmadığından tahliyeye karar verilmiştir. Müştekinin kiracılık tespit ve tahliye davası açılanların tebaası olduğu ve devir yetkisi olmadığı düşünülmeden müşterinin yaptığı şikayetin kabulü doğru görülmemiş, verilen karar bozulmuştur²⁸³.

Öyleyse bu kişiler, icra müdürü tarafından aynı kiracı borçlu gibi taşınmazdan tahliye edilirler. Bu kişiler dışında kalan kişiler üçüncü kişi sayılır ve şartların oluşması halinde İİK m. 276'nın uygulanmasına geçilir.

Bu şartların ilki, icra müdürlüğünce yapılan usulüne uygun ve de kesinleşmiş bir ilamsız icra takibidir. İlamlı icra takipler için de İİK m. 41'in göndermesi ile İİK m. 276 düzenlemesinin

²⁸¹ "...Taşınmazın sahibi ve ilamda taraf olan N. T. ile şağıl konumda olan V. T. Tic. A.Ş. arasında geçerli yazılı bir kira sözleşmesi yoktur. Üçüncü şahıs olan K. T. ile yapılan kira sözleşmesi alacaklıyı bağlamaz. O halde, mahkemece şikayetin reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir..." Yargıtay 12. HD. 16.02.2012 Tarihli ve Esas No: 2011/14113 Karar No: 2012/3818 sayılı Kararı <https://www.turkhukuk sitesi.com/serh.php?did=16746> (erişim tarihi 19.10.2023)

²⁸² "...Somut olayda 3.kişinin beyanı icra müdürlüğünce değerlendirilerek İİK. nun 276.maddesi uyarınca işlem yapılması gerekirken, bu yönde bir değerlendirme yapılmaksızın tahliyenin gerçekleştirilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bu konudaki şikayet bir hakkın yerine getirilmemesi ile ilgili olduğundan İİK. nun 16/2.maddesi uyarınca süresizdir..." Yargıtay 12. HD. 15.12.2011 Tarihli ve Esas No: 2011/10957 Karar No: 2011/28873 sayılı Kararı <https://legalbank.net/belge/y-12-hd-e-2011-10957-k-2011-28873-t-15-12-2011/1367736/> (erişim tarihi 19.10.2023)

²⁸³ Yargıtay. 12. HD. 06.12.1984 Tarihli ve Esas No: 9562, Karar No: 12647 sayılı Kararı <https://legalbank.net/belge/y-12-hd-e-1984-9562-k-1984-12647-t-06-12-1984/534485/> (erişim tarihi 19.10.2023)

uygulanacağı kabul edilmektedir. Ardından icra müdürü tahliyesine karar verilen taşınmazda giderek taşınmazda bulunan üçüncü kişinin bizzat fiili zilyed olup olmadığını tespit eder. Ardından tahliye sırasında üçüncü kişi sayılabilecek bir kişiyle taşınmazda karşılaşması gerekir. Yargıtay, taşınmazı işgal etmeyen ve takipte borçlu olmayan kişinin icra mahkemesinden durdurma istemeyeceğini belirtmiştir.

Taşınmazda bulunan kişinin tahliye işlemini durdurabilmesi için İİK m. 276/IV dışında sayılan kişilerin haricinde birisi olması gerekir. Yani bu kişinin kanun korumasından yararlanabilmesi için üçüncü bir kişi olması gerekir. İcra müdürünün bu kişiyi borçlu gibi nitelendirerek taşınmazdan tahliye etmesi halinde, üçüncü kişi icra hukuk mahkemesine şikayet yoluna başvurabilir. Bununla beraber eğer ki icra müdürü taşınmazda bulunan kişinin üçüncü bir şahıs olmasına yeter delillerin mevcut olması halinde karar verilmesi için dosyayı icra hukuk mahkemesine gönderir. İcra müdürünün bu kararına karşı alacaklı tarafından şikayet yoluna başvurulabilir. Ancak zaten icra müdürünün dosyayı icra hukuk mahkemesine göndermesi halinde taşınmazda bulunan kişinin üçüncü kişi sayılıp sayılmayacağı da inceleneceği için alacaklının bu şikayeti yapmakta hukuki yarar bulunmamaktadır²⁸⁴.

Taşınmazda bulunan üçüncü kişi son olarak taşınmazı işgalde haklı olduğunu ispat etmelidir. Kanun lafzından işgal kavramından bahsedildiği için hükmen zilyetlikte İİK m. 276 uygulanmaz²⁸⁵. Türk Medeni Kanunu'nda zilyetliğin devri yolları belirtilmiştir. Bunlar hükmen teslim, zilyetliğin havalesi ve emtia senetlerinin teslimi yoluyla zilyetliğin devridir. Yeni zilyedin dolaylı zilyet olmasını sağlayan bu devir yollarından hükmen teslimde zilyet, özel bir nedene dayanarak zilyet olmaya devam ederse zilyetliğin bu yolla devredilmesi gerekir. (TMK m. 979) Özel ilişkiler, kira, hizmet, istisna, âriyet, vedia, intifa, velayet hakkı, eser, vekâlet, ortaklık, rehin, evlilik ilişkisi gibi kişiye sınırlı Aynî hak ya da şahsi hak sağlayan özel hukuk ilişkileri olabilir²⁸⁶.

Burada önemle belirtmek gerekir ki, üçüncü kişinin işgalde haklı olmasından kasıt, taşınmazda bulunmasını haklı bir nedene dayandırabiliyor olmasıdır.

2.2.2. Üçüncü Kişinin Resmi Vesika Göstermesi

Kanun, taşınmazların tahliyesinde üçüncü kişinin tahliyeyi durdurabilmesi için iki adet kural ön görmüştür. Bunlardan ilki, taşınmazda işgalde haklı olan üçüncü kişinin bu durumu resmi evrakla belgeleyebilmesidir.

²⁸⁴ Keleş 2006.: 477.

²⁸⁵ Keleş 2006.: 477.

²⁸⁶ Ünal ve Başpınar, 2017: 155.

İcra memurunun taşınmazda üçüncü kişi sayılacak bir kişiyle karşılaşması halinde üçüncü kişi taşınmazı işgalde haklı olduğunu resmi belge ile ispat etmekle yükümlüdür. Resmi bir makam veya yetkili tarafından, yetki dahilinde düzenlenen usulüne uygun hazırlanan evraklar resmi belgedir. Örneğin kiracının tapu senedi ya da imzası noterlikçe onaylanmış bir kira sözleşmesi işgalde haklı olduğunu ispatlayacak cinsten resmi belgedir²⁸⁷. Ayrıca İİK m. 38’de sayılan ilam mahiyetinde olan bu belgelerin de (mahkeme huzurunda yapılan sulhler, kabuller ve para borcu ikrarını havi re’sen tanzim edilen noter senetleri, istinaf ve temyiz kefaletnameleri ile icra dairesindeki kefaletler) üçüncü kişinin işgalini ispatlamaya elverişli resmi belgelerden olabileceği görüşümdedir. Gerçekten de, tapu kaydına dayanarak intifa hakkı sahipliğini ispatlar bir belge sunarsa, üçüncü şahıs taşınmazdan tahliye edilemez.

Bir belgenin resmi olabilmesi için nereden ve ne şekilde tanzim edilmesi gerektiğine ilişkin düzenleme Noterlik Kanunu’nda yazılıdır. Bir senede resmiyet kazandırmak için başkaca kanunlarla başka makam ve yetkilere verilmediği sürece gerekli işlemi yapacak yer noterlerdir. Noterlerin, Noterlik Kanunu²⁸⁸’na göre belgelendirdikleri evraklar resmidir. Tapu kaydı resmi bir senettir. Üçüncü kişi tapu kaydına dayanarak işgalde haklı olduğunu taşınmaz üstünde aynı bir hakka sahip olduğunu ispatlarsa tahliye işlemi yapılmaz. Özellikle tapu senedine şerh verilen Aynî haklar, özellikleri gereği herkese karşı ileri sürülebilen haklardan oldukları için tahliye hakkından daha üst bir kavramdır.

Yine aynı şekilde, üçüncü kişi kiraya veren ile aralarında noter onaylı bir kira sözleşmesi olduğunu icra memuruna sunarsa tahliye yapılmaz. Bu durumda icra memurunun izleyeceği yol, tahliyeyi işlemini durdurarak üç gün içerisinde icra mahkemesine durumu bildirmektir. İcra mahkemesi ise taraflardan birine dava açması için bir haftalık süre verir.

Genellikle taraflar kira sözleşmesini adi yazılı şekilde yapmaktadırlar. Bu sebeple üçüncü şahısların kiraya verenle aralarında noter onaylı kira sözleşmesi sunmaları genellikle çok karşılaşılabilir bir durum değildir. Bununla birlikte HMK m. 215/I gereği, adi yazılı belgelerdeki tarihler belgeyle ilişkisi olmayan üçüncü kişiler bakımından anlam ifade etmez.

Bununla birlikte resmi evrak göstermemekle birlikte üçüncü kişi, takibe konu kira sözleşmesinden önce kiralanan taşınmazda kiracı olduğunu iddia edebilir. Tahliye edilecek

²⁸⁷ “...Somut olayda 3. kişinin ibraz ettiği Beyoğlu 36. Noterliği’nce tanzim edilen 07.08.2002 tarihli muvafakatname, alacaklı ile kiracı M.K. arasında tanzim edilen 15.06.2000 tarihli kira sözleşmesinden sonrasına ait bulunmaktadır. Mahkemece yukarıda açıklanan ilgili maddenin 3. bendi uyarınca taraf teşkili sağlanıp ve taraflar dinlenerek oluşacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde evrak üzerinden sonuca gidilmesi isabetsizdir. Kabule göre de dayanak alınan belgeler sözü edilen maddenin ikinci bendinde öngörülen nitelikleri de taşımadığından bunlara itibar edilmesi de doğru görülmemiştir...” Yargıtay 12. HD. 28.03.2008 Tarihli ve Esas No: 2008/3482 Karar No: 2008/6344 sayılı Kararı <https://legalbank.net/belge/y-12-hd-e-2008-3482-k-2008-6344-t-28-03-2008-kiralanan-tasinmazda-3-sahsin-bulunmasi/414737/> (erişim tarihi 19.10.2023)

²⁸⁸ RG: 18.01.1972 S. 1512.

taşınmazda bulunan üçüncü kişi, işgalde haklı olduğunu icraya konu kira sözleşmesinden daha önce orayı işgal etmekte olduğunu bildirirse icra müdürü mahalde yaptığı tetkik sonucu tahliyeyi erteleyerek üç gün içinde durumu icra mahkemesine bildirecektir. Üçüncü kişi, takibe konu kira sözleşmesindeki imzanın kendisine ait olmadığını yahut kiralayan ile aralarında böyle bir kira sözleşmesi olmadığını ileri sürebilir²⁸⁹. Bu hükümle amaçlanan, kiraya veren ile kiracı borçlunun hileli hareketleri sebebiyle üçüncü kişilerin korunmasıdır²⁹⁰. Üçüncü kişinin resmi belge ile kiralananı işgalini haklı olduğunun ispatı zor olduğundan kanun koyucu fiili zilyetliğe burada önem vermiştir. İcra memuru bu durumda tahliye edilecek taşınmazda üçüncü şahsın beyanlarını doğrular nitelikte bir tahkikat yaparak, tahliyeyi erteleyerek 3 gün içerisinde keyfiyeti icra mahkemesine bildirir. İcra memurunun yapacağı tahkikat muhakkak taşınmazın çevresindeki komşulardan bilgi ve beyanlarını zapta geçirmek suretiyle yapılmalıdır²⁹¹. Keza taşınmaz içinde veya üçüncü kişi tarafından sunulan belgelerle de bir kanıya varılabilir.

Her ne kadar kötü niyetli kiraya veren ve borçlunun hileli hareketlerine karşı üçüncü kişiyi korumak istense de kanun maddesinin sıkı sıkıya uygulanması, hileli hareketlere karşı üçüncü kişiyi savunmasız bırakabilmektedir. Örneğin, kiraya veren A taşınmazda kiracı olan B'yi tahliye etmek için C ile sahte ve daha eski tarihli bir kira sözleşmesi imzalar. A bu kira sözleşmesine dayanarak C adına tahliye kararı alır. İcra memurlarının taşınmaza gitmesi durumunda B, takibe konu kira sözleşmesinden daha önceye dayalı bir kira ilişkisi olduğunu ispat edemeyeceği için B taşınmazdan tahliye edilecektir. B bu durumda İİK m. 276/II hükmünden yararlanamayacaktır²⁹². İİK m. 276/II'nin lafzının sıkı sıkıya uygulanması bu sebeple sakınca doğurmaktadır.

Öğretide, kanunun lafzının sıkı yorumlanmaması aksine İİK m. 276/II'de bahsedilen husus bakımından zilyetliğe önem verilmesi gerektiği savunulmaktadır²⁹³. Kaldı ki, üçüncü kişinin taşınmazda haklı işgalci olduğunu yalnızca İİK m. 276/I'de belirtilen resmi vesika ile ispat etme zorunluluğunun olmadığı yani senetle ispat kuralının bulunmadığı ifade edilmelidir²⁹⁴. Kanun koyucu işgalde haklı olduğunu ispat edebilmesi için üçüncü kişiye ispat kolaylığı getirmiştir.

Görüldüğü üzere tahliyenin ertelenmesi sadece İİK m. 276/II'ye mahsus olmamalıdır. İcra memuru, taşınmazda bulunan üçüncü kişinin fiili zilyet olarak takibe konu kira sözleşmesinden daha öncesinde kiracı olarak taşınmazı haklı nedenle işgal etmesi durumunda

²⁸⁹ Keleş, 2008: 479.

²⁹⁰ Keleş, 2008: 479.

²⁹¹ Kuru, El Kitabı, 2006: 757.

²⁹² Üstündağ, 2004: 352.

²⁹³ Üstündağ, 2004: 352-353.; Postacıoğlu, 2010: 772-774.

²⁹⁴ Keleş, 2008: 487.

ve tahliyeye ilişkin hükmün hukuken yöneltmesi gereken borçluya yöneltmediğini tespit ettiği anda tahliyeyi erteleyerek durumu 3 gün içerisinde icra hukuk mahkemesine bildirmelidir.

İcra müdürü, ve tahliyeye ilişkin hükmün hukuken yöneltmesi gereken borçluya yöneltmediğini tespit ederken şunları ölçüt almalıdır. Üçüncü kişi, taşınmazı kiraya verenden teslim aldığını iddia eder ve kiraya veren bunu inkar ederse icra memuru tahliyeyi erteleyerek dosyayı incelemesi için icra mahkemesine gönderir. Yahut takip tarihinde üçüncü kişinin o yeri işgal ettiği tespit edilirse icra memuru yine tahliyeyi ertelemelidir. Zira takip tarihinde kiraya veren, taşınmazla ilgisi olmayan bir kişiyle kağıt üzerinde kira sözleşmesi yapmakla takibi bu kişiye yöneltirse hakkı kötüye kullanmış ve hileli davranışı sebep olur. İcra memurunun takibi erteleme ile taşınmazla ilgisi olmayan kişi adına alınan tahliye hükmünün taşınmazın zilyedi hakkında icra edilmesi önlenir. Buna karşılık, üçüncü kişi taşınmazı borçlu kişiden teslim almışsa borçluya tebaan olma şartı oluşacağından üçüncü kişinin taşınmazdan tahliyesi gerekir²⁹⁵.

Özetle, icra memuru tahliyesi istenen taşınmazda bulunan üçüncü kişinin taşınmazda zilyetliğini haklı sayılabilecek delil ve emareler bulursa tahliyeyi erteler ve keyfiyeti 3 gün içinde icra mahkemesine bildirir²⁹⁶. İcra memuru aynı bir cumhuriyet savcısı gibi tahkikat yürütür ve toplayacağı delil, ifade ve belgelerle üçüncü kişinin taşınmazda işgalde haklı olduğuna ilişkin yeterli belirtileri bulması yeterlidir. Kanun, icra memurundan işgalde haklılığın ispatı için kesin bilgi ve belge toplanmasını emretmemiş aksine beyanı doğrular nitelikteki belirtileri toplamasını yeterli görmüştür. Öyleyse icra memuru, taşınmazda üçüncü kişinin beyanı dışında bu beyanı destekler hiçbir delil bulamazsa tahliye gerçekleşir ve taşınmaz derhal tahliye edilir. Üçüncü kişi İİK m. 16'ya göre icra memur muamelesini 7 gün içerisinde şikayet etme hakkına sahiptir. Üçüncü kişinin şikayet yoluna başvurabilmesi için tahliye işleminin gerçekleşmiş olması şarttır²⁹⁷.

2.2.3. İcra Mahkemesince Üçüncü Kişinin Taşınmazı İşgalde Haklı Olduğunun İncelenmesi

2.2.3.1. Genel Olarak

Üçüncü kişinin taşınmazda işgalde haklı olup olmadığını incelemekle yetkili mahkeme, takibin yapıldığı yer mahkemesidir. İİK m. 276/3 “*icra mahkemesi, tarafları dinleyerek icabına*

²⁹⁵ Postacıoğlu, 2010: 773.

²⁹⁶ Postacıoğlu, 2010: 774.

²⁹⁷ “*İcra takibi borçlu E.D. hakkında yapılmış ve kesinleşmiştir. Alacaklı vekilinin İİK’ nun 269/a maddesi gereğince icra tetkik mercii hakimliğine başvurduğu ve tahliye istediği görülmektedir.*” Y. 12.HD 03.02.1998, 275/640;

göre tahliyeyi emreder veya taraflardan birinin yedi gün içinde mahkemeye müracaat etmesi lüzumuna karar verir” demektedir. İcra müdürünün keyfiyeti bildirmesi sonrası icra hukuk mahkemesi tarafları duruşmaya çağırarak, iddia ve savunmaları değerlendirerek bir karar verir. İcra hukuk hâkimi kararını dosya üzerinden veremez²⁹⁸. Kanun maddesinde icra hukuk hakiminin *“tarafları dinleyerek icabına göre tahliye veya taraflardan birinin yedi gün içinde mahkemeye müracaat etmesi lüzumuna karar verir”* deyiminden davanın muhakkak duruşmalı incelenmesi gerektiği anlaşılmaktadır²⁹⁹.

İcra hukuk mahkemesinin işgalin haklı olup olmadığını değerlendirme noktasında geniş takdir yetkisi vardır³⁰⁰. Bu doğrultuda üçüncü kişinin ibraz edeceği kira sözleşmesinde kiraya verenin isticvabına karar verilmesi beklenir. Yargıtay’a göre üçüncü kişi mahkemede tanık dinletemez³⁰¹. Ancak maddede üçüncü kişinin tanık dinletilmemesine ilişkin açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Fikrimce icra hukuk hakiminin *“tarafları dinleyerek”* demesi sebebiyle üçüncü kişinin tanık dinletmesinde bir engel yoktur. İcra hukuk mahkemesi, yapacağı inceleme sonucu ya tahliyeye ya da taraflardan birinin yedi gün içinde mahkemeye başvurmasına karar verir. Bunun haricinde icra hukuk mahkemesi, kiralananın tahliye edilmemesi şeklinde bir karar veremez.

Yedi gün içinde mahkemeye başvurulmasına karar verilen taraf süresi içerisinde mahkemeye başvurmadığı takdirde, itiraz hakkından vazgeçmiş sayılır. Süresi içerisinde mahkemeye başvurmamış olan eğer üçüncü kişi ise, üçüncü kişi hemen kiralananın tahliye edilir. Eğer mahkemeye başvuracak olan kişi kiralayan taraf ise, süresinde itiraz etmeyen kiralayan üçüncü kişinin işgalde haklı olduğunu kabul etmiş sayılır.

2.2.3.2. Tahliyenin Emredilmesi

İcra mahkemesi, somut olayda her iki tarafı da dinleyerek üçüncü kişinin haksız olduğu kanısına varırsa tahliyeye emreder. Örneğin üçüncü kişinin sırf tahliye işlemini durdurmak için

²⁹⁸ Kuru ve Yılmaz, 2008: 380.

²⁹⁹ *“...O halde mahkemece söz konusu maddenin 3. fıkrasında yazılı usule göre duruşma açılıp taraf teşkili sağlandıktan sonra tarafların dinlenmesi ve İİK'nun 276. maddesi çerçevesinde değerlendirme yapılması sonrası, icabına göre, ya tahliyenin emredilmesi ya da taraflardan birinin yedi gün içinde mahkemeye müracaat etmesine karar verilmesi gerekirken, dosya üzerinde yapılan inceleme sonucunda icra müdürlüğünün 28.5.2015 tarihli kararının iptaline yönelik hüküm tesisi isabetsizdir...”* Yargıtay 12. HD. 16.02.2016 Tarihli ve Esas No: 2015/25055 Karar No: 2016/41266 <https://legalbank.net/belge/y-12-hd-e-2015-25055-k-2016-4126-t-16-02-2016-tasinmazlarin-ilamsiz-icra-yolu-ile-tahliyesinde-tahli/2146035> (erişim tarihi 19.10.2023); *“...Bu durumda, İ.İ.K.'nun 276/3. maddesine göre Mahkemece duruşma açılıp, tarafların beyan, belge ve delilleri toplandıktan sonra oluşacak sonuca göre ve yukarıdaki ilkeler esas alınarak bir karar vermek gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir...”* Yargıtay 12. HD. T. 23.11.2010 E. 2010/12947 K. 2010/27170; Kuru, El Kitabı, 2006: 757.

³⁰⁰ Keleş, 2008: 482.

³⁰¹ 12. HD. 12.05.1980, 2696/4205 (Naklen: Uyar, Tahliye, 1988: 704.)

kötü niyetle yapılan bir itiraz ya da üçüncü kişinin fiili zilyetliğini kira sözleşmesinden önceye dayandığını ispat edemediği durumda icra mahkemesi tahliyenin devamına karar verecektir. İcra mahkemesinin bu kararı üzere ayrı bir icra dosyası açılmayıp, aynı icra takip dosyası üzerinden tekrar tebliğe gerek kalmadan tahliye işlemine devam olunur³⁰².

Mahkemece yapılacak inceleme sonucu tahliyeye karar verilirse, tahliye kararının tefhim ya da tebliğinden sonra 10 gün içerisinde istinaf kanun yoluna başvurulabilir. İstinaf kanun yoluna başvuru sırasında ise kararın kesinleşmesine kadar tahliyeyi durdurmak için İİK m. 36'ya göre icranın geri bırakılması kararı alınabilir³⁰³. Zira İİK m. 276/3'de açık şekilde İİK m. 36'ya atıf vardır. Üçüncü kişi, icra hukuk mahkemesinden alacağı bir tehiri icra kararı ile icra memuru tahliyeyi ertelemesini sağlayabilir.

2.2.3.3. Alacaklı veya Üçüncü Kişinin Genel Mahkemeye Başvurması Gerektiği Kararı

İcra mahkemesi, tarafları dinledikten sonra üçüncü kişinin taşınmazı haksız olarak işgal ettiğine ilişkin bir kaniya varmaz ise alacaklıya yedi gün içinde genel mahkemede dava açması yönünde karar verir. (İİK m. 276/III)

Bunun dışında hakim, yapacağı incelemede tahliye kararının kendisine takip başlatılan kişiye değil de taşınmazı işgal eden kişiye karşı yöneltilmesi gerektiğine kanaat getirirse tahliye kararı veremez. Hakimin bu kanaate ulaşmasında şu yolları takip etmesi gerekir. Öncelikle taşınmazı işgal eden kişi, taşınmazı kiraya verenden kiraladığını iddia ederek bir sözleşme sunuyor ve kiraya veren sözleşmedeki imzasını ediyorsa hakim imza incelemesi yaptırmalıdır. Aynı şekilde kiraya veren taşınmazı işgal eden kişi tarafından kira bedellerini uzunca bir süre almaya devam ediyorsa bu durum, belgeyle ispat edilmesi halinde kiraya veren ile işgalci üçüncü kişi arasında bir kira ilişkisi bulunduğu emarelerdir. Şanver'e göre üçüncü kişinin, kiraya verenin kiracısı olduğunu her türlü yazılı delille ispat edebilir ve burada tam ispat şartı aranmamalıdır. Kuvvetli delil ve emarelerin sunulması halinde tahliye kararı verilmemelidir³⁰⁴.

Taşınmaz, kiraya verenden değil ancak taşınmazın malikinden kiralandı ve işgalci üçüncü kişi bunu iddia ediyorsa, takip tarihinden önceki bir tarihte taşınmazı işgal ettiğini ispat etmesi tahliyeyi sona erdirecektir. Taşınmaz malikinin üçüncü kişi hakkında açmış olduğu bir tahliye davası veya kira tespit davası, takipten önce üçüncü kişinin kiralananda kalmakta olduğunu ispat edecektir³⁰⁵.

³⁰² Y. 12. HD. 10.12.1981, 7585/9528 (Naklen: Uyar, Tahliye, 1988:704.)

³⁰³ Kuru, El Kitabı, 2006:757.

³⁰⁴ Keleş, 2008.: 486.

³⁰⁵ Keleş, 2008.: 486.

İcra mahkemesinin yapacağı inceleme sonucunda her iki tarafın da sunmuş olduğu delillere bakarak hangi tarafın iddiasının daha kuvvetli olduğunu tespit eder ve alacaklının ya da üçüncü kişinin 7 gün içerisinde genel mahkemede dava açmasına karar verir³⁰⁶. Bu süre içinde genel mahkemede dava açılır ise icra memuru dava sonuçlanıncaya kadar işlem yapamaz³⁰⁷. Ayrıca genel mahkemede ilk derece mahkemesinin vereceği karara karşı istinaf kanun yoluna başvuru sırasında tehiri icra kararı alınması halinde tahliye işlemi durur.

İcra mahkemesi tarafından kendisine 7 günlük süre verilen taraf 7 gün içerisinde dava açmaz ise iddiasından vazgeçmiş kabul edilir³⁰⁸. Gerçekten de, üçüncü kişi kendisine verilen süre içinde genel mahkemede dava açmazsa taşınmazdan tahliye edilir. Aynı şekilde kiraya verenin bu süre zarfında dava açmaması halinde üçüncü kişinin taşınmazı işgalde haklılığı kesinleşmiş olur. İcra mahkemesinin vereceği karar ya kiralananın tahliyesini emreder ya da taraflardan birine yedi gün içinde mahkemeye başvurması gerektiğine karar verir. İcra mahkemesi taraflardan birine süre verilmesi kararıyla beraber taşınmazın tahliye edilmemesine karar veremez.

Sonuç olarak, tahliye sırasında taşınmazda karşılaşılan üçüncü kişi eğer işgalde haklı olduğunu resmi bir vesika ile ispat edebiliyorsa tahliye işlemi sonlandırılır. Ancak üçüncü kişi takipten önce taşınmazda kiracı olarak bulunduğunu beyan eder ve icra memurunun mahalde yapacağı bir tahkikatla bu durumun doğru olma ihtimali bulunursa icra memuru dosyayı incelemesi için icra mahkemesine bildirir. İcra mahkemesi her iki tarafı da dinleyerek ya tahliye karar verir ya da iki taraftan birine genel mahkemede dava açması için 7 günlük süre verir.

3. Madde Hükümüne İlişkin Değerlendirmemiz

İcra ve İflas Kanununda düzenlenmiş olan bu hüküm her ne kadar alacaklıyı, borçlunun kötüniyetine karşı korumayı hedeflemişse de kötüniyetli kiraya verenlere karşı da üçüncü kişi sayılacak kişileri korumayı hedeflemiştir. Kanun düzenlemesinde eksiklik gördüğüm husus aile konutuna ilişkin korumacı davranış içtihatlarla işlerlik kazanması, madde de yazılı “eş” kavramının uygulamada yüzeysel algılanarak, eksik inceleme ile üçüncü kişi sayılabilecek bu kişilerin tahliye edilmesine sebep olmaktadır. Bu sebeple kanun koyucunun aile konutuna ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla şeklinde getireceği ek bir cümle bu sorunu ortadan kaldıracaktır. Bununla birlikte, madde düzenlemesinde hakimin yapacağı incelemede her türlü

³⁰⁶ Kuru, El Kitabı, 2006:757.

³⁰⁷ Kuru, El Kitabı, 2006: 758.

³⁰⁸ Postacıoğlu, 2010: 774.; Kuru, El Kitabı, 2006: 758.

delil ile karar verebilecek olması yönünde de ek bir cümle, üçüncü kişinin kiracılığını ispatta ve haksız yere tahliyenin önlenmesinde fayda sağlayacağını düşünmekteyim.



DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İHALE İLE SATILAN TAŞINMAZLARDA BULUNAN ÜÇÜNCÜ ŞAHSIN TAHLİYESİ

1. İhale ile Satılan Taşınmazların Tahliyesi

Taşınmazların ihale yolu ile satışını düzenleyen İİK m. 135, ihalenin kesinleşmesini iki sonuca bağlamaktadır. Taşınmazın ihale ile satılması üzerine, taşınmaz ihale alıcısı adına tapuya tescil edilir ve taşınmazda bulunan borçlu yahut üçüncü kişi taşınmazdan İİK m. 135 mucibince tahliye edilir. Bu bölümde başlıklar halinde önce ihaleye bağlanan ilk sonuç olan taşınmazın ihale alıcısı adına tescilini ve sonra da taşınmazdan borçlu ile üçüncü kişilerin tahliyesi konuları anlatılacaktır.

1.1. İhale Edilen Taşınmazın Tapuya Alıcı Adına Tescili

Bilindiği üzere icra takiplerinde ihale ile satılan taşınmazlar icra müdürlükleri, iflâs takiplerinde iflâs idareleri ve ortaklığın giderilmesi davalarında taşınmazların satışı, satış memurlarınca ifa edilir. İhale ile alınan taşınmazların içerisinde, aynı tahliyede olduğu gibi borçlu veya üçüncü kişi ile karşılaşıldığında ne şekilde hareket edilmesi gerektiği İİK m. 135’de düzenlenmiştir. Buna göre İİK m. 134’e göre yapılan taşınmazların ihale işlemlerinin kesinleşmesine müteakip tescil işlemleri için ilgili icra dairesi tarafından tapuya İİK m. 135’e göre müzekkere yazılır³⁰⁹. İhale edilen taşınmazın bedelinin 7 gün içerisinde icra veznesine yatırılması, ihaleden sonra 7 gün içinde ihalenin feshi için dava açılmamış olması ya da açılan davanın reddedilmesi bu red kararının kesinleşmesi halinde ihale kesinleşmiş kabul edilir³¹⁰. Taşınmazın teslimi taşınırlardan farklı olduğu için, taşınmazın tesliminin tescille mi ya da ihalenin kesinleşmesinden sonra mı yapılacağı hususunda açık bir hüküm yoktur. Ancak baskın görüş ve yüksek yargı kararlarında da belirtildiği üzere ihalenin kesinleşmesiyle taşınmazın

³⁰⁹ İhalenin feshi davası kesinleşmeden İİK m. 135 gereği tahliye emri taşınmazda bulunan üçüncü kişiye gönderilemez. “Somut olayda şikâyetçi borçlu ihalenin feshine ilişkin fesih davası açtığını yargılama sonucundan davanın reddine karar verildiğini, bu karar karşı kanun yoluna başvurulduğu belirtildiğinden yukarıda açıklanan nedenlerle ihale alacaklısı alıcı bu durumda İİK’nin 135. maddesi uyarınca şikâyetçiye tahliye emri gönderemez.” Yargıtay 12. HD 28.11.2011 Tarihli ve Esas No: 2011/9077 Karar No: 2011/24821 karar Tarihli <https://legalbank.net/belge/y-12-hd-e-2011-9077-k-2011-24821-t-28-11-2011/1172083/> (erişim tarihi 19.10.2023).

³¹⁰ Ruhi, 2013:1119.

teslimi mümkün olacaktır. İİK m. 135 yalnızca taşınmazlar için geçerli olup taşınır ihalelerinde bu düzenlemeyle tahliye istenemez³¹¹.

1.2. Taşınmaz İşgal Eden Kişinin Tahliye Edilmesi

1.2.1. Tahliye Talebi

İhale alıcısı taşınmazın devir işlemleri tamamlandıktan sonra icra dairesi yahut satış memurluğundan tahliye için vakit kaybetmeksizin tahliye emri gönderilmesini istemelidir. Kuru'ya göre, icra dairesi ihale alıcısının talebi olmadan kendisi de re'sen tahliye emri gönderebilir³¹². İcra dairesinin İİK m. 135 uyarınca tahliye emrini re'sen gönderemeyeceğine yönelik görüş de mevcut olup bu görüşe göre icra müdürü kendiliğinden tebligat ve tahliye için gereken gider avansı olmadan tahliye emri çıkartamaz. Muhakkak ihale alıcısı tarafından bir talepte bulunulması gerekmektedir³¹³.

İhale alıcı taşınmazı üçüncü bir şahsa satması halinde, satın alan üçüncü şahıs ihale alıcısının haklarına halef olacağından icra dairesinden taşınmazın tahliyesini talep edebilir³¹⁴. Nitekim 7343 sayılı İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun³¹⁵ ile “Taşınmazın ihale alıcısı adına tescilinden sonra henüz tahliye yapılmadan *taşınmazı ihale alıcısından satın alan da bu fıkra gereğince tahliye isteme hakkına sahiptir.*” demekle bu durum düzenleme şeklinde madde metnine eklenmiş ve ihale alıcısından taşınmazı satın alan yeni malikin icra dairesinden üçüncü kişiyi tahliyesi için İİK m. 135'e göre tahliye talep edebileceği kanuni hale gelmiştir. Keza ihale alıcısının vefatı halinde de hak külli halefleri

³¹¹ Yargıtay 12. HD. T. 15.10.1985, E. 2429, K. 8156.; Yargıtay 12. HD., 20.06.2006 Tarihli ve Esas No: 2006/10540, Karar No: 2006/13276 sayılı kararı <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2006-10540-k-2006-13276-t-20-06-2006-icra-yoluyla-satilan-tasinmazin-tapuya-tescili-ve-zor/501494/> (erişim tarihi 18.10.2023).

³¹² Kuru, Baki, İcra ve İflâs Hukuku, C:2, 3. Baskı, Evrim Dağıtım, İstanbul, 1990, s. 1345; Aynı görüşte Dönmez, 2007: (Tahliye) 33-364.

³¹³ Görüş için bkz. Gökçe, Ziya 1995.: 6, “Satış memuru, icra dairesi gibi genelde istek üzerine işlem yapar. Yasa hükmü (İİK m. 135/2) de memurun re'sen harekete geçmesine elverişli bir düzenleme getirmemiştir. Tahliyenin gerçekleşmesi, tebligat, taşınmaz başına gitme ve boşaltma gibi bazı işlemlerin yapılmasına ve bunlara ait giderlerin ödenmesine bağlıdır. İhale sırasında veya daha sonra buna dair avans yatırılmazsa, memur hiçbir işleme girişemez. Re'sen tahliye emri çıkartılabileceği konusundaki görüşün haklı, hukuki dayanakları bulunmamaktadır.”

³¹⁴ Kuru, İcra ve İflâs Hukuku, C:2, 1990:1345.: “Borçlunun taşınmazdan tahliyesine ilişkin işlemler bitilmeden ihale alıcısı şirket tarafından taşınmaz 04.12.2007 tarihinde Metin C.'ye tapuda devir ve tescil edildiği görülmüştür. Bu durumda Metin C. Taşınmazı satın aldığından ihale alıcısının bütün haklarına halef olacağından, taşınmazda bulunan kişinin İİK'nın 135/2. Maddesi uyarınca tahliyesini isteyebilir. Taşınmazla ilgisi kalmayan eski malik ihale alıcısı şirketin bu durumda 3. Kişinin taşınmazdan tahliyesini istemesinde sıfatı bulunmamaktadır.” Yargıtay 12. HD., 10.11.2008 Tarihli ve Esas No: 2008/23556, Karar No: 2008/19547 sayılı kararı <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2008-23556-k-2008-19547-t-10-11-2008/2033455/> (erişim tarihi 18.10.2023)

³¹⁵ RG: 24/11/2021-7343.

olan mirasçılara geçeceğinden, mirasçılar da taşınmazın tahliyesi için icra dairesine başvurabilir.

İhale alıcısı aynı icra takip dosyasından İİK m. 135'e göre üçüncü kişinin taşınmazdan tahliyesini isteyebilir. Bunun için ayrı bir takip dosyası açmasına ayrı harç ve masraf ödemesine gerek yoktur³¹⁶. Bu sebeple ihale alıcısının üçüncü kişinin taşınmazdan çıkartılması için gereken işlemleri yapacak müdürlük, asıl icra takip dosyasının yapıldığı icra dairesi müdürlüğüdür. Satış istinabe suretiyle yapılmış olsa dahi, İİK m. 135'deki tescil ve tahliye yapacak yer asıl icra dairesidir³¹⁷.

1.2.2. Tahliye Emri

Alıcının icra, iflâs dairesi veya satış memurluğuna başvurması halinde, ilgili memur tarafından ihale edilen taşınmazın içinde bulunan kişiye on beş günlük müddet içeren bir tahliye emri gönderilir. Burada bahsedilmesi gereken husus üçüncü şahsa gönderilecek tahliye emrinin özelliğidir. İİK Yönetmeliğinde bu tahliye emrine ilişkin özel bir şekil mevcut değildir³¹⁸. Uygulamada duraksamaya neden olan bu hususa yüksek yargı kimi kararlarında Örnek 14³¹⁹ tahliye emrinin gönderilmesi gerektiğini³²⁰, kimi kararlarında ise Örnek 14 tahliye emrinin gönderilmesinin uygun olmayacağı yönündedir³²¹. Bir görüşe göre örnek 14 tahliye emrinin gönderilmesinden doğabilecek bazı sakıncalar vardır. Gerçekten de örnek 14 tahliye emrinde taşınmazda bulunan kişiye 7 gün içerisinde icra dairesine itiraz etmesi gerektiği ihtar olunur. Oysa kanunda ilgili kişinin 7 gün içinde icra hukuk mahkemesine (ortaklığın giderilmesi davalarında sulh hukuk mahkemesine) şikayet etme hakkı tanınmıştır. İlgili kişinin icra hukuk mahkemesi yerine icra dairesine yapacağı itiraz sonucu kanuna aykırılık sebebiyle tahliye işlemleri ifa olunmaz. Ancak hepsinden öte, ihale edilen taşınmazda bulunan kişiye İİK m. 135/2 uyarınca gönderilecek tahliye emrinin muhtıra şeklinde gönderilen bir kağıt olmaması gerekmektedir³²². İcra dairesinin tahliye emri yerine muhtıra göndermesi sonucu yapılan şikâyette yargılama giderleri ve ilam vekalet ücretine hükmedilmemesi gerektiğine ilişkin yargı kararı mevcuttur³²³.

³¹⁶ Kuru, İcra ve İflâs Hukuku, C:2, 1990: 1346; “Satış dosyasında İİK'nın 135. Maddesine göre muamale yapılması gerekir. Ayrıca takip yapılmaz. Bu durumda müstakillen yapılan takibin iptali gerekirken itirazın reddolunması isabetsizdir.” Yargıtay 12. HD., 29.06.1987, 4628/8050 (naklen Kuru, Baki, İcra ve İflâs Hukuku, C:2, 3. Baskı, Evrim Dağıtım, İstanbul, 1990, s. 1345 Dipnot: 405)

³¹⁷ Kuru, İcra ve İflâs Hukuku, C:2, 1990: 1347.

³¹⁸ Kuru, İcra ve İflâs Hukuku, C:2, 1990: 1348.

³¹⁹ Eski uygulamada kullanılan “56 Örnek”e karşılık gelmektedir.

³²⁰ Yargıtay 12 HD. T. 09.07.1979, 598/6334.

³²¹ Yargıtay. 12 HD. T. 01.12.1983 8412/9751.

³²² Uyar, Tahliye, 1988: 745-746.

³²³ Yargıtay 12. HD. T. 12.05.1983 E. 2519, K.3602.

İcra dairesi İİK m. 135'deki hususları içerir bir tahliye emri düzenlemesi gerekmektedir. Bu emirde, taşınmazın ihale ile satıldığını, taşınmazı on beş gün içerisinde tahliye edilmesi gerektiği yahut hacizden önceye dayanan resmi bir evrakın varlığı halinde yedi gün içerisinde icra hukuk mahkemesine -ortaklığın giderilmesi satışlarında sulh hukuk mahkemesine-başvurulması, yedi gün içerisinde tahliyenin durdurulması için icra hukuk mahkemesinden icranın geriye bırakılması kararı getirilmediği takdirde taşınmazdan zorla tahliye edileceği ve alıcıya teslim edileceği ihtar olunmalıdır³²⁴. Bu noktada yönetmelikte bu konudaki boşluğu dolduracak bir düzenleme yapılması ve İİK m. 135'e uygun Örnek tahliye emri şablonunun oluşturulması gerektiğini düşünmekteyim.

Taşınmaz on beş günlük süre içinde tahliye edilmezse yahut İİK m. 16 ve 22 gereği icra hukuk mahkemesi veya sulh hukuk mahkemesinden icranın geri bırakılması kararı getirilmezse cebri icraya başvurulur.

Taşınmazı boşaltmayan kişi borçlu ise, borçlu taşınmazdan zorla çıkartılarak alıcıya teslim edilir. Eğer ki taşınmazın tahliyesi esnasında borçlu değil de üçüncü kişiye rastlanırsa, bu kişinin taşınmazı hacizden önceki bir tarihte yapılan bir sözleşmeye dayanarak işgal ettiğini resmi bir belge ile ispat etmesi halinde taşınmazdan tahliye edilmez³²⁵. Alıcının bu durumda icra hukuk mahkemesine yahut sulh hukuk mahkemesine başvurması gerektiğine karar verilir. Eğer ki taşınmazda bulunan üçüncü kişi resmi bir belge gösteremezse taşınmazdan zorla tahliye edilir.

1.2.3. Tahliye Emrine Şikayet

Düzenlenecek olan bu tahliye emrinde, ihale edilen taşınmazın hacizden önceki bir tarihte yapıldığına ilişkin resmi bir belge ile ispatlanır belgeye dayanması halinde borçlu dışındaki kişilerce işgal edilmekte ise yedi gün içinde icra hukuk mahkemesine şikayette

³²⁴ Kuru, İcra ve İflâs Hukuku, C:2, 1990: 1349.

³²⁵ "... İhale sonrası ... isimli şikayetçiye İİK 135 maddesine göre tahliye emrinin gönderildiği, tahliye emrine karşı şikayetçinin icra mahkemesine verdiği dilekçede, borçlu ... ile diğer hissedar ...'le aralarında şifai kira sözleşmesi bulunduğunu iddia ederek kiracı olduğunu gösteren, kira bedellerinin taşınmazın 3/16 hissedarı ... vasisine ödendiğine ilişkin "Eylül vs. aylar kirasını aldım" ibareli ve imzalı isimsiz ve tarihsiz belge sunduğu anlaşılmaktadır: İİK 135/2 göre üçüncü kişinin hacizden önceki tarihten beri kiracı olduğunu resmi belge ile ispatlaması gerekir. İbraz edilen ödeme belgeleri bu madde kapsamında ispata yeterli belge değildir..." Yargıtay 12.HD, 09.02.2017 Tarihli ve Esas No: 2016/8364, Karar No: 2017/1713 sayılı Kararı <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2016-8364-k-2017-1713-t-9-2-2017> (erişim tarihi 18.10.2023); "...İİK.nun 135/1. maddesine göre oluşan koşulları dikkate alarak tahliye emri göndermesine engel olmadığı anlaşılmıştır Kaldı ki İİK 135/2. maddesine göre üçüncü kişinin hacizden önceki tarihten beri kiracı olduğunu resmi belge ile ispatlaması gerekir. İbraz edilen kira sözleşmesi bu madde kapsamında ispata yeterli belge değildir. O halde Bölge Adliye Mahkemesince 3. kişi ... yönünden şikayetin reddine karar verilmesi gerekirken şikayetin kabulü yönünde hüküm tesisi isabetsizdir..." Yargıtay 12.HD, 23.02.2021 Tarihli ve Esas No: 2020/6272, Karar No: 2021/1976 sayılı Kararı <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2020-6272-k-2021-1976-t-23-2-2021> (erişim tarihi 18.10.2023).

bulunmaları gerektiği ihtar olunur. Tahliye emrine karşı yalnızca üçüncü kişi yedi gün içerisinde icra hukuk mahkemesine şikayet yoluna başvurabilir. Eski malikin şikayette hukuki yararı olmadığı kabul edilmektedir³²⁶.

Tahliye emrini tebliğ alan üçüncü şahıs yasal koşulların varlığı halinde yedi gün içinde icra hukuk mahkemesine şikayet yoluna başvurur. Üçüncü kişi her ne kadar İİK m. 135'e dayalı tahliye emri icra dairesinden gönderilmişse de şikayeti icra hukuk mahkemesine yapmalıdır. İcra dairesine yapılan şikayet süresinde olsa dahi yapılmamış sayılır.

Yüksek mahkeme ilk içtihatlarında İİK m. 135'e göre kendisine tahliye emri gönderilen üçüncü kişinin icra memuruna, iflâs memuruna ya da satış memuruna; alıcının ise icra ve iflâs takiplerinde icra hukuk mahkemesine, ortaklığın giderilmesi davalarında sulh hukuk mahkemesine şikayet ve itiraz yoluna gidilmesi gerektiğine karar verirken sonrasında üçüncü kişinin kendisine tahliyeyle ilişkin emrin tebliğinden sonra icra hukuk mahkemesine ortaklığın giderilmesi davalarında da sulh hukuk mahkemesine şikayet yoluna başvurulması gerektiğini belirtmiştir³²⁷. Son kararlar ışığında üçüncü kişinin doğrudan icra dairesine yahut satış memuruna yapacağı başvurunun geçersiz olacağı durumu çıkartılmaktadır. Kanaatimce icra memurunun işlemini denetleyen ve iptal edecek olanın icra hukuk mahkemesi olması sebebiyle bu yönde verilen kararlar isabetlidir.

İcra hukuk mahkemesine şikayet için yedi gün içerisinde başvurulması gerekmektedir³²⁸. Süre sonunda gönderilen tahliye emri kesinleşeceğinden üçüncü kişi genel hükümlere göre kiracılık sıfatının tespiti için sulh hukuk mahkemesinde dava açabilir.

İcra hukuk mahkemesi İİK m. 135'e göre yapacağı şikayet incelemesinde duruşma açmalı, evrak üzerinden karar vermemelidir³²⁹. İcra hukuk mahkemesine yapılan şikayet tahliye kendiliğinden durdurmayacak olup tahliye işleminin durdurulması için tedbir talep edilmesi yerinde olacaktır³³⁰. İİK m. 135'e göre yapılan şikayetler, tahliye emrini tebliğ eden icra dairesinin bağlı olduğu icra hukuk mahkemesidir. Bu husus kamu düzeninden olduğundan re'sen gözetilir. Satış işleminin talimatla yapıldığı durumlarda taşınmazın boşaltılması için tahliye emrini gönderen talimat icra dairesine bağlı icra hukuk mahkemesine değil, talimat

³²⁶ Uyar, Tahliye,1988: 752.; Dönmez, 2007: 389.

³²⁷ "...İİK'nun 135. Maddesinde yazılı belgelere dayanarak tebliğ tarihinden itibaren yedi gün içinde Sulh Mahkemesince müracaat etmesi lazımdı. Mahkeme yerine satış memurluğuna (icra dairesine) başvurulduğu takdirde usulsüz bir müracaat, sonuç doğurmaz..." Yargıtay 12. HD. T. 08.05.1986 E. 1985/11694, K. 5436; aynı görüşte Yargıtay 12. HD. 23.01.1986 Tasarı Kararı 717, K. 680 (Naklen Uyar, Tahliye,1988: 732.); Yargıtay 12. HD. T. 23.12.1985 E. 5993, K. 11405; Yargıtay 12. HD. T. 13.06.1985 E. 485, K. 5951

³²⁸ İcra ve İflâs Kanunu'nun 135. Maddesi hükmüne dayanılarak çıkarılan tahliye emrine yönelik şikayet aynı yasanın 16/1. Maddesinde yazılı yedi günlük süreye tabidir. Yargıtay 12. HD., 27.04.2009, E. 2009/1477, K. 2009/9193

³²⁹ Yargıtay 12. HD. T. 24.09.1985 E. 8569, K. 7361 sayılı kararı (Uyar, Tahliye, 1988: s. 731).

³³⁰ Kuru, İcra ve İflâs Hukuku, C:2, 1990: 1354.

isteyen icra dairesinin bağı olduğu icra hukuk mahkemesi şikayeti incelemeye yetkilidir³³¹. Tahliye emrini alan üçüncü kişi, icra hukuk mahkemesine değil de sulh hukuk mahkemesine başvurursa; sulh hukuk mahkemesinin görevsizlik kararı vererek dosyanın görevli icra hukuk mahkemesine gönderilmesine karar verir. Bu durumda şikayet süresi içinde yapılmış kabul edilir³³².

İcra hukuk mahkemesinin vermiş olduğu karara karşı genel mahkemede dava açılarak tahliye işleminin tedbiren durdurulması istenebilir³³³.

1.2.4. Üçüncü Kişinin İspat Yükü

Taşınmazı kullanan üçüncü kişinin işgalde haklı olduğunu ispatlayacak belgenin muhakkak resmi bir evrak ile ispat etmesi gerekmektedir. Bu kanıtlama yükümlülüğü 3222 sayılı Kanunla³³⁴ madde metnine eklenmeden önce de gerek doktrinde gerekse de Yargıtay tarafından kabul edilmekteydi. Maddede geçen resmi belgenin sunulması zorunluluğu ile kanun koyucunun maksadı hükümet gerekçelerinde ifade edilmiştir. Söz gelimi, İcra ve İflâs Kanununun Hükümet gerekçesinde gayrimenkul ihalelerine katılanların olası doğabilecek bir sakıncaya mukabil, ihalelerdeki rağbeti artırmak amaçlanmıştır³³⁵. 3222 sayılı Kanun ile yapılan son değişiklikte ise Hükümet gerekçesinde özetle borçlu ve taşınmazı işgal eden kişilerin kötü niyetli anlaşmalarını önlemek ve ihale alıcısını mağdur olmasının önüne geçmek için resmi belge sunma şartının getirildiği belirtilmiştir³³⁶. Aynı şekilde taşınmazı satın alan yeni malikin, taşınmazdaki kiracıyı tahliye etmesi için TBK'da bazı düzenlemeler mevcuttur. Taşınmazın yeni maliki, sözleşmeyi feshetme yetkisini ihbar sürelerine dikkat ederek feshedebilir. Ancak İİK m. 135 düzenlemesi, taşınmazı ihale ile satın alan kişiye bu sürelere uymaksızın taşınmazda bulunan kişilerin tahliyesi için daha kısa bir süre tanıyarak, bu süre

³³¹ "... Üçüncü kişinin taşınmazdan çıkarılması için yetkili icra dairesi, asıl icra takibinin yapıldığı İcra Dairesidir. Satış istinabe yolu ile yapılmış olsa bile, m. 135'teki tescil ve tahliye için yetkili icra dairesi, (istinabe olunan icra dairesi değil) istinabe eden (asıl icra takibinin yapıldığı) icra dairesidir..." Yargıtay 12. HD., T. 11.11.2013, E. 2013/25762. K. 2013/35282.

³³² Kuru, Baki, İcra ve İflâs Hukuku, C:2, 3. Baskı, Evrim Dağıtım, İstanbul, 1990, s. 1352-1353.

³³³ "...Öte yandan, icra mahkemesinin bu konuda verdiği karar kesin hüküm teşkil etmeyeceğinden, üçüncü kişi genel mahkemede taşınmazda hacizden önceki tarihli bir sözleşmeye dayalı olarak bulunduğu ilişkin tespit davası açabilir. Bu dava, İİK'nun 72 nci maddesi anlamında bir menfi tespit davasıdır..." Yargıtay HGK 17.10.2012 Tarihli ve Esas No: 2012/12-445, Karar No: 2012/730 sayılı Kararı <https://app.e-uyar.com/karar/index/5e48995f-3b3c-41b2-8f17-4912cabe2308> (erişim tarihi 22.10.2023).

³³⁴ RG: 15.06.1985/18785.

³³⁵ "Gayrimenkulün arttırmalarına iştirak edenlerin uzunca müddet taahhütlerine bağlı kalmalarından tevelliit edebilecek mahzura mukabil, icracaya yapılan gayrimenkul müzayedelerine rağbeti artıracak mahiyette bir hüküm kabul olunmuştur." Uyar, Tahliye, 1987: 712, dpn 12.

³³⁶ Bu gerekçenin tam metni şöyledir: "İcra marifetiyle satılan gayrimenkullerin alıcısına teslimde güçlüklerle karşılaşılması ve borçlu ile gayrimenkulün işgal eden arasında muhtemel suiniyet anlaşmaları önlemek amacıyla 135 inci maddenin ikinci fıkrası değiştirilmekte ve 27 ve 276 nci maddelere paralel olarak, akdin usulüne uygun bir şekilde hazırlanmış, resmi bir belgeye dayanması şart getirilmektedir."

içinde taşınmazı tahliye edilmesini isteme imkanı vermiştir³³⁷. Bu durum, yine gerekçe ile aynı doğrultuda ihaleye rağbeti ve ihale alıcısının haklarını güçlendirmeyi amaçlayan bir kanun koyucu iradesinin olduğunu göstermektedir.

İİK m. 135/2'deki düzenleme, “*Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur.*” demekle çok açık ve kesin bir şekilde taşınmazların ihale ile satışlarına ilgiyi sağlamak olduğunu ortaya koymuştur. Uyar, 3222 sayılı Kanun ile yapılan değişikliğin sadece taşınmaz ihalesine olan ilgiyi artırmak olmadığını, eğer kanun koyucunun niyetinin salt bu yönde olması halinde düzenlemenin “*başkaları tarafından işgal edilmekte ise onbeş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur.*” şeklinde olacağını ifade etmiştir. Ancak kanun düzenlemesinin mevcut halinin, taşınmaz ihalelerine olan ilgiyi artırmanın yanında borçlunun hacizden sonraki kötüniyetli işlemlerine karşı ihale alıcısını korumak olduğunu belirtmiştir³³⁸.

İİK m. 135'de bahsedilen resmi belge tapuya işlenmiş³³⁹ ya da noterce düzenlenmiş bir kira sözleşmesidir³⁴⁰. Bununla beraber resmi belge olarak vergi kaydı, ticari defter kaydı, telefon abonman sözleşmeleri ve su makbuzları örnek gösterilebilir. Ancak yüksek mahkeme bir kararında “*...Olayda kira sözleşmesi resmi şekilde düzenlenmiş veya onaylanmış değildir. Vergi kaydı, sigorta belgesi, elektrik makbuzu İİK. 135. maddesinin belirttiği anlamda boşaltmayı önleyecek ve kira akdinin kabulüne yeterli belgelerden sayılamaz...*” demekle bu evrakların resmi belge olmayacağı yönünde karar vermiştir³⁴¹. Aynı şekilde SGK tahakkuk fişi, fatura gibi belgeler de resmi nitelikteki belgelerden değildir³⁴². Yargıtay bu tür evrakların tek taraflı beyanla düzenlenebilen belgelerden olması sebebiyle İİK m. 135/2 maddesinde bahsedilen resmi belge niteliğinde değildir³⁴³. Telefon abonelik sözleşmeleri resmi evrak kabul

³³⁷ Dönmez, Tahliye, 2007: 356.

³³⁸ Uyar, İhale, 2007: 790.

³³⁹ “*Şikayetçi iflâs tarihinden evvel taşınmazı işgal etmekte haklı bulunduğunu iflâs tarihinden önce tapuya şerh verilmiş bir kira sözleşmesi ile ya da İİK'nın 135/2. Maddesinde yazılı nitelikte iflâs tarihinden önce yapılmış resmi bir belge ile ispatlayamadığına göre, mahkemece şikâyetin reddi yerine kabulüne karar verilmesi isabetsizdir.*” Yargıtay 12. HD., 25.10.2011, E. 2011/4439, K. 2011/20144

³⁴⁰ Kuru, El Kitabı, 2004: 40.; Yargıtay HGK T. 23.05.2007, E. 2007/12-297, K. 2007/287.

³⁴¹ Yargıtay 12. HD. T. 02.12.1982 E. 8856, K. 9025. Uyar, Tahliye, 1987: 738.; Aynı doğrultuda vergi kaydının elektrik sözleşmesi ve abonman numarası veya makbuzlarının su depozitosu gibi benzeri belgelerin İİK. M.135 açısından resmi vesika sayılamayacağına ilişkin karar bkz; Yargıtay 12. HD. T. 14.01.1985 E. 1984/10729, K. 438 sayılı karar; Yargıtay 12. HD. T. 15.09.1983 E. 6987, K. 6504 s. 740

³⁴² Bkz. Yargıtay 12. HD., 05.07.2011, E. 2010/33003, K. 2011/14354

³⁴³ Vergi kaydı, sigorta belgesi, elektrik ve doğalgaz makbuzunun resmi belge sayılmayacağına ilişkin karar için bkz. Yargıtay 12. HD., 24.05.2011, E. 2010/29100, K. 2011/10388.; “*...Mercice kiracı olduğu kabul edilen Saim Ö.'ün noterden vermiş olduğu tahliye taahhütnamesi «tek tarafın irade beyanını» içerdiğinden ve kiralayan Ö. Kalın'ın irade beyanı bulunmadığından, bu belge İİK'nun 135. maddesinde belirtilen nitelikte değildir. Tahliye edilen bu belge de kiracılığın kanıtı olamaz. Şikayetçi Saim Ö.'ün de «şikâyetinin reddine» karar vermek*

edilmemekle birlikte Yargıtay'ın pek çok kararına göre eski maliklerin kiracıya çekmiş olduğu ihtarlar³⁴⁴, taşınmazın tahliyesi ve kira artırımını için açılan ilamlar, ihale alıcısının taşınmazda oturan kişiye çekmiş olduğu ihtar³⁴⁵, noter onaylı devir sözleşmesi³⁴⁶, taşınmazda bulunan kişiye yöneltilen davalar³⁴⁷, PTT makbuzları, Emniyet³⁴⁸, valilik, vergi dairesi gibi kurumlardan alınan belgeler resmi belge sayılmalıdır³⁴⁹.

gerekirken yazılı gerekçe ile kabulüne karar verilmesi isabetsizdir....” Yargıtay 12. HD. 7.3.2000 T. E: 3039, K: 3881

³⁴⁴ “...Şikayetçi İİK.nun 135. maddesine göre yapmış olduğu şikayetine dayanak olarak; müteveffa babasının kiracılığı devam eder iken davalı hissedarların ...2. Noterliği'nin 26.11.2008 tarih 7599 yevmiye sayılı ve ...2. Noterliği'nin 21/01/2010 tarih ve 842 yevmiye sayılı kira artırım ve tahliye konulu ihtarlarını babası ...'ya gönderdiklerini ve tahliye davası açıldığını, kiracının ölümü halinde kira ilişkisinin mirasçılarca devam ettirileceğini, mirasçıların kiracı sıfatı kazanacaklarını ileri sürdüğü, ayrıca delil olarak davalı hissedar ihale alıcıları ile kendi aralarında yapmış oldukları 30/12/2011 tarihli ve 30/12/2013 tarihli adi kira sözleşmelerini gösterdiği görülmekte olup, kiralayan sıfatında bulunan davalı hissedar ihale alıcıları bu kira sözleşmelerini kabul etmişler; inkar etmemişler; ancak kira sözleşmelerinin adi yazılı olduğunu, ihale öncesi taşınmazın tamamı üzerinde tasarruf hakkına sahip olmadıklarından hisselerini kiraya verdiklerini ve şikayetçi ile birlikte sözleşmeyi imzalayan diğer kiracının zorunlu dava arkadaşlığı olduğundan birlikte dava açması gerektiği nedenleriyle şikayetçinin bu belgeye dayanmasının yersiz olduğunu bildirmişlerdir. Ortaklığın giderilmesi ilamına dayanılarak alıcıları üzerine ihalesi yapılan taşınmazın, hissedarlarından bir veya bir kaçının doğruladığı kira sözleşmesine dayanılarak işgal edildiği anlaşıldığı takdirde ibraz edilen bu belgenin tarihine bakılmaksızın İİK.nun 135. maddesinde bahsedilen 3. kişiler hakkındaki hükmün uygulanması gerekir. Bu durumda ihale alıcısı hissedarların şikayetçi ile adi yazılı kira sözleşmeleri yaptıkları kabullerinde olduğundan şikayetçinin resmi bir belge ile belgelenmiş akde dayanarak kiracılığını ispatlamasına gerek yoktur. Başka deyimle anılan durumun gerçekleşmesi halinde alıcı bu maddeye dayalı olarak icra yoluyla tahliye isteyemez...” Yargıtay 12. HD. 07.12.2017 Tarihli ve Esas No: 2016/24063, Karar No: 2017/15323 sayılı Kararı <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2016-24063-k-2017-15323-t-07-12-2017-tahliye-emrine-karsi-sikayet-ortakligin-giderilmesi-i/2997301/> (erişim tarihi 18.10.2023)

“...satış tarihinden öce müşteki aleyhine açılmış tahliye davaları ile müştekiye kiralayan tarafından noter aracılığıyla çekilmiş ihtarname müştekinin satıştan önce kira sözleşmesine dayanarak taşınmazda bulunduğunu gösterdiği...” Yargıtay 12. HD. T. 21.04.1986 E. 1985/10593 K. 4636; (Naklen Uyar, Tahliye, 1987: 728),

³⁴⁵ “...Hissedar olduğu taşınmazı ihalede satın alan kişinin, daha önce taşınmazda bulunan kişi hakkında tahliye davası açmış olması halinde, taşınmazdaki kişinin kiracılık sıfatını kabul etmiş olacağı ve bu nedenle de taşınmazdaki kişinin İİK m. 135'e göre tahliye edilemeyeceği...” Yargıtay 12. HD. 02.12.1985 Tarihli ve Esas No: 1984/11317, Karar No: 1518 sayılı Kararı (Naklen Uyar, Tahliye, 1987: 736).

³⁴⁶ İmzası noterlikçe tasdik edilen haricen düzenlenen devir sözleşmesinin İİK. M. 135 bakımından kiracılık sıfatını belirleyeceğine ilişkin karar bkz. Yargıtay 12. HD. 28.06.1984 Tarihli ve Esas No: 5661, Karar No: 8216 sayılı karar; (Naklen: Uyar, Tahliye, 1987: 742.)

³⁴⁷ “...eski malikler tarafından 22.06.1978 tarihinde İzmir 5. Sulh Hukuk Mahkemesine açılan ihtiyaç sebebiyle tahliye davasına ait dava dosyasından muterizin bu tarihlerde evvel dahi taşınmazda kiracı oldukları anlaşılmış...” Yargıtay 12. HD. 08.12.1983 Tarihli ve Esas No: 10046, Karar No: 10159 sayılı Kararı (Uyar, Tahliye, 1987: 728;)

³⁴⁸ “...müşteki tarafından ibraz edilen Emniyet Amirliği, Vergi Dairesi, Zeytinburnu Kaymakamlığı yazısı gibi belgeler incelenerek bu belgelerde yazılı yer ile tahliyesi istenen yer aynı yer olduğu takdirde şikayetine kabulüne karar verilmesi gerekirken kira sözleşmesinin noterce düzenlenmediğinden bahisle reddi isabetsizdir...” Yargıtay 12. HD. 12.11.1981 Tarihli ve Esas No. 7124, Karar No: 8308 sayılı Karar; (Uyar, Tahliye, 1987: 751)

³⁴⁹ Yargıtay'ın PTT makbuzlarını tevsik edilen belge mahiyetinde kabul ettiği kararı için bkz. “...toplanan delillere ve özellikle PTT makbuzlarına göre kira akdinin tevsik edilmiş sayılmasının gerekmesine...” Yargıtay 12. HD. 10.12.1981 Tarihli ve Esas No: 7907, Karar No: 9532.

Elinde resmî belge olmayan bu kişi duruşmada tanık dinletemez. Ancak kiracılık sıfatının tespiti içi genel mahkemede dava açarak ihtiyati tedbir kararı ile dava sonuna kadar tahliyeyi durdurabilir³⁵⁰.

1.2.5. Şikayetin Kabulü (Tahliye Emrinin İptali)

Üçüncü kişi, taşınmazın hacizden önceki bir tarihte yapıldığını resmi bir evrakla belgeleyen yahut hacizden önce HMK m. 215/2 gereği kesinleşen bir kira sözleşmesine dayanarak taşınmazı işgal ettiğini ispat ederse icra hukuk mahkemesi -ortaklığın giderilmesi davalarında sulh hukuk mahkemesi- tahliye emrinin iptaline karar verir. Üçüncü kişi bu durumda taşınmazdan zorla tahliye edilemez. Durum bu olmakla beraber ihale alıcısının üçüncü kişiye karşı kira ilişkisinden kaynaklı olarak genel mahkemede yeni malikin gereksinimi sebebiyle tahliye davası açma hakkı her zaman vardır³⁵¹.

1.2.6. Şikayetin Reddi (Üçüncü Kişinin Tahliyesi)

Üçüncü kişi, taşınmazın hacizden önceki bir tarihte yapıldığını resmi bir evrakla belgeleyen yahut hacizden önce HMK m. 215/2 gereği kesinleşen bir kira sözleşmesine dayanarak taşınmazı işgal ettiğini ispat edemezse icra hukuk mahkemesi -ortaklığın giderilmesi davalarında sulh hukuk mahkemesi- şikayetin reddine karar verir. İcra dairesi ise üçüncü kişi taşınmazdan zorla çıkartılarak taşınmaz tahliye ve ihale alıcısına teslim olunur.

Taşınmazda bulunan üçüncü kişi tahliye edildikten sonra taşınmaza tekrar girerse İİK m. 342'ye göre suç teşkil eden eylemi sebebiyle TCK m. 309'a göre cezalandırılır³⁵².

1.2.7. Üçüncü Kişinin Menfi Tespit Davası Açması

Taşınmazda hacizden önceki bir tarihten beri kiracı olarak oturan kişi ihale alıcısının bu durumu kabul ettiğine ilişkin bir tespit davası açabilir. Bu davanın niteliği İİK m. 72 gereği menfi tespit davasıdır³⁵³. Üçüncü kişi, İİK m. 135'e göre kendisine açılmış olan ya da açılacak bir tahliyeyi önlemek için menfi tespit davası ile tahliyenin haklı olmadığını ve tahliye

³⁵⁰ "...İİK 135/2 maddesine göre davacı kiracıya fuzuli şagil olduğundan bahisle tahliye emri gönderilmiş tahliye emrinin davacıya 19.10.2012 tarihinde tebliğ edilmesi üzerine süresinde itiraz ederek kiracılığın tespiti için bu davayı açmıştır. Davacı taşınmazın hacizden önceki bir tarihten beri kiracısı olduğunu iddia etmiş buna ilişkin kira sözleşmesi ve kiralananana ait resmi kurumlardan elektrik, su ve doğalgaz abonman sözleşmelerini ve faturaları ibraz etmiştir. Davalı vekili tüm savunmalarında davacının kiracı olduğuna açıkça karşı çıkmamış, kira sözleşmesinin kimlere karşı ileri sürülebileceğine ilişkin savunmalarda bulunmuştur. Bu nedenle davacının davalının kiracılığını kabul ettiğinin kabulü gerekir..." Yargıtay 6. HD., 24.02.2014 Tarihli ve Esas No: 2013/8913, Karar No: 2014/1965.

³⁵¹ Kuru, İcra ve İflâs Hukuku, C:2, 1990:1362.

³⁵² Dönmez, 2007: 366.

³⁵³ Kuru, İcra ve İflâs Hukuku, C:2, 1990: 1369.

borcunun bulunmadığının tespitini ister. Üçüncü kişi, tahliye tehdidi ile karşı karşıya kaldığı için menfi tespit davası açmakta hukuki yararı bulunmaktadır.

Menfi tespit davası açılması üzerine, tahliye işlemlerini durdurmak için üçüncü kişi mahkemeden ihtiyati tedbir kararı isteyebilir. Tahliye talebinden önce açılan bir menfi tespit davasında mahkeme İİK m. 72/2'ye göre ihtiyati tedbir kararı verebilirken; tahliye talebinden sonra mahkeme ihtiyati tedbir yoluyla tahliyeyi durdurma kararı veremez. Ancak İİK m. 72/3'e kıyasen taşınmazın tahliye edilmesinden sonra alacaklıya teslim edilmesini önleyebilir³⁵⁴.

Menfi tespit davasını açacak olan üçüncü kişi davacı, taşınmazı hacizden önceki bir tarihten beri kiracı olduğunu iddia etmekte ise bu iddiasını, hacizden önceki bir tarihte yapıldığı resmi bir belgeyle HMK m. 215/2'ye göre kesinleşmiş bir kira sözleşmesi ile ispat edebilir. Dolayısıyla İİK m. 135/2 hükmü hem genel mahkemede açılacak menfi tespit davasında hem de tahliye sonrası şikayet yoluna başvuruda geçerlidir. Aksi durumun kabulü halinde ise, İİK m. 135/2'deki hükmün zorlayıcı şartlarının hükmü kalmayıp üçüncü kişiler menfi tespit davası açarak bu durumu bertaraf edebilirlerdi³⁵⁵. Üçüncü kişi davacı açacağı menfi tespit davasında kural olarak kesin deliller sunmak zorundadır. Üçüncü kişi genel mahkemede açacağı menfi tespit davasında tanık dinletemez³⁵⁶. Yargıtay, kesin delillerin ikrar, senet, yemin ve kesin hüküm olduğunu ifade etmektedir³⁵⁷. Dolayısıyla davacı üçüncü kişi, menfi tespit davasında ihale alıcısına yemin teklif edebilir.

1.2.8. Üçüncü Kişinin Aynî Hak Sahibi Olması

İcra dairesi, taşınmaza ilişkin artırmayı ilan ederken mükellefiyetler listesini oluşturmak için tapuya müzekkere yazacaktır. İcra dairesi, İİK m. 128'e göre, tapu müdürlüğünün vereceği cevap yazısına göre artırmanın ilanı ile on beş gün içerisinde taşınmaz üzerinde tapu sicilinde veya resmi senede dayanan hak sahibi olduklarını bildiren kişilerin olduğu bir liste oluşturur. Bu listeye mükellefiyetler listesi denir. Mükellefiyetler listesi bu noktada, taşınmazın üzerindeki Aynî hakların ve kuvvetlendirilmiş şahsi hakların ortaya çıkartılmasını sağlar. Mükellefiyetler listesine eklenecek haklar; ipotek senetleri, irad senetleri, intifa ve irtifak hakları, tapu kütüğüne şerh verilen kişisel haklar, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, önalım, geri alım yahut taşınmaza şerh edilen kira sözleşmeleri ile diğer kuvvetlendirilmiş haklardır³⁵⁸.

³⁵⁴ Dönmez, 2007: 393.

³⁵⁵ Kuru, İcra ve İflâs Hukuku, C:2, 1990:1371.

³⁵⁶ Uyar, (Tahliye) 1987.: 672.

³⁵⁷ Yargıtay HGK. 14.11.2012 Tarihli ve Esas No. 2012/583, Karar No: 2012/789 sayılı Kararı. <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-hgk-e-2012-583-k-2012-789-t-14-11-2012/3093825/>

³⁵⁸ Aslan, 2004: 85; Dönmez, Mükellefiyetler Listesi 2006: 368.

İİK m. 132/1'e göre, borçlu taşınmaza ilişkin olarak alacaklısının rızasını almadan irtifak hakkı veya başka bir mükellefiyet tesis ederse, bu işlem sonucunda bu tesis alacaklının hakkına etki etmez. Alacaklı, icra dairesinin taşınmazın bu hak eklenmeksizin satışa çıkartılmasını isteyebilir. Aynı şekilde İİK m. 132/3'e göre ipotekli bir taşınmaza, borçlunun rızası olmadan taşınmazın kiraya verilmesi ve durumu tapuya tescil ettirmesi halinde de bu tescil ipotekli alacaklının hakkına etki etmeyecektir. Peki bu durumda ihale alıcısının buna itiraz etme hakkı var mıdır? Fikrimce henüz satış işlemi yapılmamış olması sebebiyle hacizden sonra eklenen haklar ihale alıcısını bağlar. Zira ihale alıcısı taşınmazı satın alırken taşınmaz üzerindeki hacizden önce olsun olmasın tüm hakları inceleyebilme ve ihale katılma özgürlüğüne sahiptir. Takip alacaklısının rızası alınmaksızın taşınmaz üzerinde irtifak hakkı veya yeni bir mükellefiyet tesis edilmesinin etki etmeyeceği düzenlemesi, alacağı karşılama prensibi bakımından bir sonuç doğurmaktadır³⁵⁹. Zira, taşınmazın kıymet takdiri yapılırken taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler kıymetin değerlemesine etki eder. Alacaklının alacağının zarara uğramaması adına getirilen bu düzenleme ihale alıcısı için de uygulanabilir mi? İpotekten veya hacizden sonra mükellefiyet tesis edilmesi halinde bu durum listeye kaydedilmesinde bir engel yoktur³⁶⁰. Mükellefiyetler listesini hazırlanması ile taşınmazın üzerinde tesis edilen Aynî ve kuvvetlendirilmiş şahsi haklar ilgililer tarafından öğrenilebilecektir³⁶¹. İhaleden önce eklenen mükellefiyetlerin, satış ve artırmanın ilanından önce kalan bir satış aşaması olması sebebiyle ihale alacaklısını ilgilendiren bir durum olmadığı, ihaleye katılan alacaklının henüz bir hak elde etmemişken, taşınmaz üzerinde sonradan kurulan hakların etkisiz kalmasını istemesinin doğru olmayacağı görüşümdedir. Bu sebeple dosya alacaklısı için getirilen düzenleme ihale alıcısı tarafından ileri sürülemez. Keza, İİK m.126/2'de belirtilen on beş gün içerisinde mükellefiyetlerin icra dairesine bildirilmesiyle oluşturulacak yeni mükellefiyetler listesi ilgililere tebliğ edilir ve ilgililerin üç gün içerisinde itiraz etmeleri için süre verilir³⁶². Kanunda mükellefiyetlerin tesis ettiği bu haklara itiraz edecek olan ilgililer, taşınmaz üzerinde haczi bulunan alacaklı ve borçlulardır³⁶³. Tesis edilen mükellefiyetlere karşı itiraz hakkı kanun tarafından ihale alıcılara tanınmadığından, ihale alıcısının bu konuda itiraz hakkı olmaması gerekir. Ancak kötü niyetli olarak, sırf ihale alıcısını zarara uğratma amaçlı ve satışı engellemek için yapılan mükellefiyet tesisleri, durumdan zarar göreceği olan alıcı ya da

³⁵⁹ Dönmez, Mükellefiyetler Listesi 2006: 369.

³⁶⁰ Dönmez, Mükellefiyetler Listesi 2006: 371.

³⁶¹ Polar, 2020: 76.

³⁶² Pekcanitez vd., s. 218

³⁶³ Pekcanitez vd., s. 218; İİK m. 128'in lafzından alacaklı ve borçlunun itiraz hakkı olduğu anlaşılrsa dahi, tapu sicil kaydında yer alan aynî hak sahipleri ile tapuya şerh verilmiş kişisel hak sahiplerinin de itiraz hakkı olduğuna ilişkin görüş için bkz. Dönmez, Mükellefiyetler Listesi 2006: 371.

borçlu tarafından ileri sürülebilir. Örneğin hacizden sonra, borçlu malik tarafından tapu kaydına şerh edilen kira sözleşmesi sonucu ihale alıcısı İİK m. 135 kapsamında üçüncü kişinin tahliyesini isteyemeyeceği için dosya alacaklısının ihaleye katılımın sağlanması bakımından itiraz hakkı bulunduğu savunulabilir. Bu noktada gerekçede de belirtildiği üzere maddenin düzenlenme amacının ihaleye katılımı sağlamak amaçlı olduğu ve ihaleye katılımı engelleyen ve alacaklıyı zarara uğratma kastıyla yapılan davranışların hukuk düzenince korunmaması gerekir.

Mükellefiyetler listesinin İİK m. 135 bakımından önemi, ihale alıcısının mükellefiyetler listesindeki bu haklarla beraber taşınmazı satın alacak ve taşınmazın tahliyesinde taşınmaz üzerindeki aynî hakları kabul etmiş olmasıdır. Üçüncü kişinin resmi evrak haricinde kişisel bir hak değil de taşınmaza ilişkin mükellefiyetler listesinde bulunmayan bir Aynî hakkı ileri sürmesi tahliyeyi durdurmayacaktır. Zira mükellefiyetler listesinin ilanından sonra 15 gün içinde İİK m. 126/2'e göre bu hakkın bildirilmesi gerekmektedir³⁶⁴. Mükellefiyetler listesine Aynî hakkını ekletmeyen ve bildirmeyen üçüncü kişi taşınmaz üzerinde hacizden önceki Aynî hakka dayanamaz. Mükellefiyetler listesine bildirilmeyen bir Aynî hakka dayanarak taşınmazda bulunan üçüncü şahsın taşınmazdan İİK m. 135 gereği tahliyesi gerekir. Buna karşılık mükellefiyetler listesine Aynî hakkı yazılı olan hak sahipleri taşınmazdan zorla çıkartılamazlar. Örneğin mükellefiyetler listesine yazılı sükna hakkı veya intifa hakkı olan üçüncü kişi taşınmazdan tahliye edilemez.

Taşınmazın üzerinde üçüncü kişinin intifa hakkı var ve taşınmaz bu intifa hakkı ile ihale alıcısına ihale edilmişse, taşınmazı kullanan borçlu ya da üçüncü kişinin taşınmazı boşaltması yalnızca intifa hakkı sahibinin izniyle olur³⁶⁵. İhale alıcı ancak taşınmazın tahliyesini intifa hakkı sahibi ile talep etmesi halinde üçüncü şahsı taşınmazdan İİK m. 135'e göre tahliye ettirebilir³⁶⁶. Yüksek yargı bir kararında taşınmazın ihale alıcısı tarafından satın alınmış olmasına rağmen intifa hakkı sahibinin kiracının taşınmazdan tahliye edilmemesi istemine uyulması gerekeceğine hükmetmiştir³⁶⁷. İntifa hakkı sahibi ve ihale alıcısı yeni malik arasında doğan uyuşmazlık genel hükümler mucibince çözümlenir³⁶⁸. İhale alıcısı taşınmazı, intifa hakkı

³⁶⁴ Kuru, İcra ve İflâs Hukuku, C:2, 1990: 1372.

³⁶⁵ Erdoğan, 2002: 268.

³⁶⁶ Kuru, İcra ve İflâs Hukuku, C:2, 1990: 1373.

³⁶⁷ Yargıtay 12. HD., 09.10.1979 Tarihli 6885/7739 sayılı içtihat (Uyar, Talih, Tahliye, 1987: 756.).

³⁶⁸ "... Yeni malik ile intifa hakkı sahibi arasındaki anlaşmazlığın yargılama yapılmak suretiyle mahkemece halli lazım geldiği..." Yargıtay 12. HD. T. 12.05.1983 Tarihli 2378/3770 sayılı içtihat (Uyar s. 747).

ile yükümlü olarak edinmişse intifa hakkı sahibini tahliye edemez³⁶⁹. Konunun anlaşılabilmesi adına intifa hakkının tanımlanması yerinde olacaktır.

İhale alıcısının taşınmazın tamamına malik olması aranmayıp, taşınmazın hisselerini satın alan ihale alıcısı İİK m. 135'e göre taşınmazın tamamı için tahliye isteminde bulunabilir. Ancak ihale ile satılan taşınmazda paydaşlardan birinin kiracı olması halinde tahliye için dava açılması gerekeceğinden İİK m. 135 bu durumda uygulanamaz³⁷⁰.

1.2.9. Alıcının Üçüncü Kişinin Kiracılık Sifatını Kabul Etmesi

İhale alıcısının devir işlemleri tamamlanmasına rağmen sessiz kalmaması, kira alacağının kendi uhdesine ödenmeden tahliye işlemi için talepte bulunması gerekmektedir³⁷¹. Yargıtay önüne gelen uyuşmazlıkta ilk derece mahkemesinin üçüncü kişiden kira parasını alan yeni malik ile üçüncü kişi arasında bir kira ilişkisi doğacağı hususunu gözetmeksizin üçüncü kişinin şikayetine red kararı verilmesini uygun görmeyerek bozmuştur³⁷². Keza kira parası talep etmenin yanı sıra kira tespit davası açılmasının da taşınmazdaki kişinin kiracılık sıfatının kabul edildiğine emare olacağından bu durumda da İİK m. 135'e göre tahliye istenemeyecektir³⁷³. Bunun dışında, ihale alıcısının kira artırımına yönelik ihtar göndermesi ve hatta ihtarnamede üçüncü kişinin kira sözleşmesinin sona erdiğini ve tahliye istediğine ilişkin ifadeler dahi üçüncü kişinin kiracılık sıfatının ihale alıcısı tarafından kabul edildiği anlamına gelir³⁷⁴. Bunun karşısı

³⁶⁹ "...Bu duruma göre taşınmazın intifa hakkıyla yükümlü olarak satılmasından sonra ihaleden etkilenmeyen intifa hakkı sahibinin taşınmazı üçüncü kişilere kiraladığı ve bu kiracıların İİK'nun 135. maddesine göre tahliyesinin talep edildiği anlaşılmakta olup, yukarıda belirtilen ilke ve kurallar uyarınca İİK'nun 135. maddeye göre tahliye için muhtıra gönderilmesi koşulları oluşmamıştır..." Yargıtay 12. HD. 29.01.2015 Tarihli ve Esas No: 2014/26606, Karar No: 2015/2267 sayılı kararı <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2014-26606-k-2015-2267-t-29-01-2015-ihalede-satin-alinan-tasinmaz-uzerinde-alacakli-lehine/1492868/> (erişim tarihi 18.10.2023)

³⁷⁰ "...taşınmazda aynı zamanda hissedar olan alıcının, satış öncesinde şikayetçi ile kira sözleşmesi yaptığı kabul edildiğinde alıcının İİK 135. Maddesine dayalı tahliye talebi yasal olmayıp adı geçen Borçlar Kanunu hükümlerine göre genel mahkemeden tahliye talebinde bulunması mümkündür." Yargıtay 12. HD., 10.12.2013 Tarihli ve 32475/39478 sayılı içtihat <https://app.e-uyar.com/karar/index/2f41848e-3440-4d67-a2eb-b69f27dbb639> (erişim tarihi 18.10.2023).

³⁷¹ Aksi yönde karar için bkz. Yargıtay 12. HD., 10.05.2007 Tarihli ve Esas No: 2007/6668, Karar No: 2007/9451 sayılı Karar <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2007-6668-k-2007-9451-t-10-05-2007-kiracili-tasinmazin-ihale-yolu-ile-satin-alinmasi/224581/> (erişim tarihi 18.10.2023)

³⁷² "...Davalı yeni malikin şikayetçiden 400.000 TL kira parası aldığı ve şu suretle taraflar arasında kira sözleşmesinin oluştuğu..." Yargıtay 12. HD. T. 21.06.1984 E. 5580, K. 7955 (Naklen, Uyar, Talih, Tahliye, 1987: 742.)

³⁷³ Eroğlu, 2021: 919. ; "...Ortaklığın giderilmesi suretiyle satıştan çok evvel taşınmazda kiracı olduğu, tereke hakimliğinin kiralari istemesinden, mahkemeye kira tespit davası açmasından bellidir. 135. maddedeki tevsik hususunun kanıtlandığı düşünülmeden, itirazın reddolunması isabetsizdir..." Yargıtay 12. HD. 11.10.1983 Tarihli ve Esas No. 5908, Karar No. 7389 tarihli Karar. (Naklen, Uyar, Talih, Tahliye, 1987: 750).

³⁷⁴ Dönmez, 2007.: 377 Ayrıca bkz. "Kira sözleşmesinin yazılı olması zorunlu değildir. Taraflar arasında sözlü akde dayanılarak da, kira ilişkisi kurulmuş olabilir. İhale alıcısı S. Marketçilik AŞ'nin 05.04.2004 tarihinde mecurda oturan müştekiye noterden çekilen ihtarnamelerde, yer verilen 'Tedaş Giresun Müessese Müdürlüğü olarak kiracı sıfatıyla kullanılmaktasınız' ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun ilgili hükümleri'

olarak ise ortaklığın giderilmesi davasından önce taşınmazda haklı olarak ikamet ettiğini resmi evrakla ispatlayamayan üçüncü kişinin tahliyesine karar verilir³⁷⁵.

1.2.10. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takiplerde Uygulama

İpoteğin paraya çevrilmesi takip yolunda İİK m. 135'in uygulanıp uygulanmayacağı yönünde görüş ve yargı kararları mevcuttur. Erman, İİK m. 150/g'deki atıfa rağmen bahse konu madde ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile yapılan takiplerde uygulanma alanı bulunmayacağı görüşündedir³⁷⁶. Zira bu takip yolunda haciz safhası yoktur. Yargıtay başlarda bu görüşle paralel karar vermişse de, ihale sonucu satılan taşınmazlar için takip yoluna bakılmaksızın İİK m. 135'in uygulanabileceği yönünde kararlar vermiştir³⁷⁷.

İİK m. 135'deki hacizden önceki deyimi ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde ipotek tarihinden önceki şekilde uygulanabilir³⁷⁸. Günümüzde ipoteğin para çevrilmesi

7/d 'gereğince kiracı olarak oturmakta olduğunuz söz konusu taşınmazı... 'biçimindeki ifadelerden de anlaşılacağı üzere, müştekinin kiracılık sıfatı açıkça kabul edilmiş olduğundan, alacaklının İİK'nun 135. maddesinden yararlanma olanağı yoktur" Y. 12. HD 14.02.2005 Tarihli ve Esas No: 25773 Karar No: 2605 sayılı Kararı (Dönmez, 2007: 377); "... Somut olayda şikayetçi tarafından sunulan kira sözleşmesinin adi nitelikte olduğu, bu suretle de İİK'nun 135/2. maddesinde belirtilen nitelikte olmadığı görülmüş ise de; şikayetçinin şikayet dilekçesi ekinde sunduğu ... 29. Noterliği'nin 30.10.2009 tarih ve 10178 yevmiye numaralı ihtarnamesi ile; takip borçlusu (kiralayan) ... tarafından, şikayetçi kiracı ...'na, şikayet konusu taşınmazın Ekim 2009 dönemi kira bedeli olan 1.250,00 TL'nin ödenmemiş olduğunun ve Kasım 2009 tarihinde yenilenecek olan kira sözleşmesi gereğince yeni dönem kira bedelinin 1.500,00 TL olacağını bildirildiği anlaşılmıştır. Bu durumda söz konusu ihtarnamenin, hacizden ve hatta takipten önceki tarihli olması nedeniyle İİK'nun 135/2. maddesinde düzenlenen resmi belgelerden olduğunun kabulü gerekir..." Yargıtay 12. HD, 27.10.2016 Tarihli ve Esas No: 2016/4617, Karar No: 2016/22491 sayılı Kararı <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2016-4617-k-2016-22491-t-27-10-2016/2662001/> (erişim tarihi 18.10.2023)

³⁷⁵ "...Somut olayda, ortaklığın giderilmesi davası 18.02.2008 tarihinde açılmış olup şikayetçinin dayandığı belge ise 15.04.2009 tarihli adi yazılı kira sözleşmesidir. Bu durumda şikayetçi, ortaklığın giderilmesi davasında önce taşınmazı işgal etmekte haklı bulunduğunu, İİK'nun 135/2.maddesinde yazılı nitelikte resmi bir belge ile ispatlayamadığına göre, sulh hukuk mahkemesince şikayetin reddi yerine kabulüne karar verilmesi isabetsizdir..." Yargıtay 12. HD., 07.05.2013 Tarihli ve Esas No: 2013/12420, Karar No: 2013/17403 sayılı Kararı <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2013-12420-k-2013-17403-t-07-05-2013-sikayetçinin-taşınmazı-ışgal-etmekte-haklı-bulduğunuz/1407595/> (erişim tarihi 18.10.2023)

³⁷⁶ Erman, 1984: 366. "Sn. Erman m. 135/2'nin izale-i şüyu ve iflâs takiplerinde uygulandığını kabul etmekle birlikte, rehnin paraya çevrilmesi yolu ile yapılan taşınmaz satışlarında uygulanmadığını belirtmiştir.

³⁷⁷ "...İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla satışa gidilmesi hali İİK 135. Maddenin uygulanmasını önlemez. Kaldı ki, İİK'nu 150/g madde hükmünde 135. Maddeye atıfta bulunulmuştur..." Yargıtay 12. HD. T. 01.03.1984 E. 12792, K. 2321.; "...İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile yapılan takiplerde İİK'nun 135. maddesinin uygulanmasına engel bir kanun hükmü yoktur. Aksine İİK'nun 150/g maddesinde satılması istenen rehin hakkında 112'den 137. maddeye kadar olan hükümlerin kıyas yolu ile uygulanacağı açıkça belirtilmiştir." Yargıtay 12. HD 29.06.1987 T. E. 4628 K. 8050 (Naklen, Kuru, Baki, İcra ve İflâs Hukuku, C. 2, 1990: 1346)

³⁷⁸ İcra müdürlüğünce, taşınmazın tahliyesi için borçlu Necla Topal'a «tahliye emri» tebliğ olunduğu ve mahalline tahliye için gidildiğinde, taşınmazı işgal eden 3. şahıs C. İ. Bilban'a tahliye için 7 gün süre verildiği görülmüştür. Üçüncü şahıs tarafından, taşınmazı ipotek tarihinden önce işgal ettiğine dair sunulan belgeler, yukarıda belirtilen madde kapsamındaki resmi belge niteliğinde olmadığından, «şikayetin reddi ile 3. şahsın tahliyesi gerektiğine» karar verilmesi gerekirken, olayda uygulama imkanı olmayan İİK'nun 276/3. maddesinden bahisle» yazılı şekilde karar verilmesi isabetsizdir. Yargıtay 12. HD. 11.10.2005 Tarihli ve Esas No: 15785, Karar No: 19673 sayılı Kararı <https://www.turkhukuk sitesi.com/showthread.php?t=7786> (erişim tarihi 18.10.2023)

yoluyla takiplerde taşınmazın satılması ise İİK m. 135'in uygulanacağı konusunda bir fikir ayrılığı bulunmamaktadır³⁷⁹.

1.2.11. Ortaklığın Giderilmesi Davalarında Uygulama

İİK m. 135/2 hükmü, ortaklığın giderilmesi davalarında da uygulanır³⁸⁰. Ortaklığın giderilmesi davalarında ihale alıcısı, taşınmazda bulunan üçüncü kişinin tahliyesi için icra dairesine değil satış memurluğuna müracaat ederek talepte bulunacaktır. Satış memurluğu aynı icra dairesinde olduğu gibi tahliye emrini düzenleyerek taşınmazda bulunan üçüncü kişiye gönderir ve üçüncü kişinin tahliye emrine bir itirazının olması halinde sulh hukuk mahkemesine müracaat etmesi belirtilir³⁸¹.

Ortaklığın giderilmesi davalarında İİK m. 135/2'deki hacizden önce deyiminden Yargıtay'ın son kararlarına bakıldığında dava açılmadan öncesinin kastedildiği anlaşılmaktadır³⁸². Keza Dönmez'e göre de kiracılık sıfatını ispatlayan resmi belgenin dava açılmadan önce düzenlenmesi gerekmektedir³⁸³. Öyleyse taşınmazda bulunan üçüncü kişinin davadan önceye ait resmi bir evrak ile belgelenmiş sözleşmeyle ispat edememesi halinde taşınmazdan tahliyesine karar verileceğini söylemek gerekir.

Son olarak, ortaklığın giderilmesi davası sonucunda satışı gerçekleşen taşınmazın hissedarlarından birkaçının taşınmaz üzerindeki işgallerini resmi belge niteliğindeki kira sözleşmesine dayandırmaları halinde bu belgenin tarihine bakılmaksızın tahliye işlemi sona erdirilir. İhale alıcılarının bu durumda TBK hükümlerine göre ayrı bir dava açmaları gerekir. Bu

³⁷⁹ Eroğlu, 2021. 919.

³⁸⁰ Dönmez, 2007.: 360.

³⁸¹ "Ortaklığın giderilmesi suretiyle yapılan satışlarda gayrimenkulün tescil ve teslimi hakkındaki muameleyi yapmak yetkisi satış memuruna aittir. Bundan dolayı şikayetleri de satış memurunu tayin eden sulh hukuk hakimi tetkik eder. Satış memurunun icra memuru veya başka bir şahıs olması neticeye etkili değildir." Yargıtay 12. HD. 23.05.1977, 4847/5114

³⁸² Davanın açılmasından önce bkz. "... Adi yazılı kira sözleşmesi, vergi kaydı, SSK belgesi, elektrik faturası, su faturası, telefon tesis belgesi, vergi dairesi yoklama fişi, sanayi sicil belgesi, marka tescil belgesi, kira ödeme makbuzları gibi belgeler İİK.nun 135/2.maddesinde öngörülen ve kiracı sıfatını belgeleyen resmi belgelerden sayılmaz. Bu nedenle, şikayetçinin, hacizden evvelki (ortaklığın giderilmesi davasından önceki) bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akde dayanılarak taşınmazı işgal ettiğini ispatladığı kabul edilemez. O halde, mahkemece, şikayetin reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile tahliye emrinin iptali isabetsizdir..." Yargıtay 12.HD, 16.04.2013 Tarihli ve Esas No: 2013/5856, Karar No: 2013/14476 sayılı Kararı <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2013-5856-k-2013-14476-t-16-04-2013/1351196/> (erişim tarihi 18.10.2023) Aynı yönde bkz. Yargıtay 12.HD, 26.05.2011 Tarihli ve 9547/10783 sayılı İçtihat <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2011-9547-k-2011-10783-t-26-05-2011/1848142/> (erişim tarihi 18.10.2023); Yargıtay 12. HD, 26.05.2011 Tarihli 10895/10785 sayılı içtihat <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2011-10895-k-2011-10785-t-26-05-2011/1848143/> (erişim tarihi 18.10.2023); Yargıtay 12. HD, 26.05.2011 Tarihli ve 9542/10778 sayılı içtihat <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2011-9542-k-2011-10778-t-26-05-2011/1848136/> (erişim tarihi 18.10.2023).

³⁸³ Dönmez, 2007: 360-361.

konuda Yargıtay'ın 1955/8 karar sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı mevcut olup, kararda bu durum “İzale-i şüyu ilamına müsteniden alıcı üzerine ihalesi icra kılınan gayrimenkulü hissedarlardan bir veya bir kaçının tevsik edilmiş bir icar akdine dayanarak işgal ettikleri anlaşıldığı takdirde ibraz olunacak vesikanın tarihine bakılmaksızın İcra ve İflâs Kanunu'nun 135. maddesinde zikri geçen üçüncü şahıslar hakkındaki hükmün tatbik edilmesi; yani alıcı icra vasıtasıyla bunları tahliye ettiremeyip Borçlar ve Milli Korunma Kanunları hükümleri dairesinde mahkemeye müracaat edilmesi lazım geleceğine” şeklinde açıkça ifade edilmiştir³⁸⁴.

2. Madde Hükmüne İlişkin Değerlendirmemiz

Öncelikle İcra ve İflas Yönetmeliğinde, İİK m. 135'in uygulanması için borçlu ve üçüncü kişiye gönderilecek tahliye emri örneğinin düzenlenmesi gerektiği düşüncesindeyim. Bununla birlikte Türk Borçlar Kanununun özel kanun olması ve tahliye sebeplerinin sınırlı olarak belirtmiş olmasına rağmen, genel kanun olan İcra ve İflas Kanunu m. 135 düzenlemesi ile taşınmazın tahliyesinin sağlanabiliyor olması hukuka aykırı bir durum teşkil etmektedir. Bu durumla ilgili Türk Borçlar Kanunu'na ek bir düzenleme getirilmesi halinde bu hukuka aykırılığın ortadan kalkabileceğini düşünüyorum.

³⁸⁴ YİBK 13.04.1955 Tarihli ve Esas No: 1955/5 Karar No: 1955/8 sayılı Karar <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/ictihatleri-birlestirme-hgk-e-1955-5-k-1955-8-t-13-04-1955> (erişim tarihi 18.10.2023)

SONUÇ

Bir taşınmaz malı işgal eden, kiracı, borçlu yahut üçüncü kişilerin taşınmazı boşaltmaları ve hak sahibine teslimi, tahliye anlamına gelmektedir. Hak sahibi mahkemeden aldığı bir ilamı, İİK m. 26 ve 27'ye göre ilamlı takibe konu edebileceği gibi kira bedellerinin ödenmemesi yahut kira sözleşmesinin sona ermesi durumlarında İİK m. 269-276 hükümleri gereği ilamsız takip yoluyla da tahliyeyi gerçekleştirebilir. Son olarak ise ihale ile satın aldığı taşınmazın yeni hak sahibi olarak, ihalenin kesinleşmesine müteakip taşınmazdaki kişilerin tahliyesini İİK m. 135 vd. maddeleriyle sağlayabilir. Madde numaralarından da anlaşılacağı üzere İİK, ilamlı ve ilamsız takip yolu ile ihale sonucu satılan taşınmazların tahliye edilme hallerini ayrı ayrı düzenlemiştir.

İİK m. 26 ve 27 uyarınca ilama dayalı tahliye takiplerinde;

- 1- Bir taşınmazın tahliye ve teslimine ilişkin olan ilamın icra dairesine verilmesi üzerine icradairesi, İİK m. 24 uyarınca borçluya taşınmazı tahliye etmesi için icra emri tebliğ eder. Takibin ilamlı icraya dayanarak başlatılması sonucu takibe dayanak belgenin mutlaka bir ilam yahut ilam mahiyetinde bir belge olması gerekir. Söz gelimi bu yola başvuran alacaklının mahkemeye başvurarak kiracının tahliyesi için bir tahliye kararı aldırması veya ilam niteliğindeki belge sunması gerekmektedir. İlamların mahkeme kararı olduğu, ilam mahiyetindeki belgelerin ise İİK m. 38'de ve özel kanunlarda düzenlendiğini söyleyebiliriz. Alacaklı taraf bu belgelere dayanarak da ilamlı icra yoluyla takip başlatabilir.
- 2- İlamın konusu kira ilişkisine dayalı kira sözleşmesinin sona ermesi sebebiyle tahliye kararına ilişkin olabilir. Hangi hallerin kira ilişkisinin sona erdireceği TBK m. 350 vd. maddelerinde sınırlı sayı ilkesiyle listelenmiştir. Bu sebepler sırasıyla, kiraya verenin yahut yeni malik kiralanana gereksinim duyması, kiralananın yeniden imar ve inşası, kiracının kira parasını ödememesi nedeniyle temerrüdü, sözleşmenin yapılmasından sonra kiracı tarafından kiraya verene verilmiş olan tahliye taahhüdü ve kiracının aynı ilçe içinde ikamete elverişli konutunun olmasıdır.

Bir taşınmazın ilama dayalı bir karar ile tahliye edilmesinin istenmesi ve bu ilamın takibe konu edilmesi halinde, taşınmazın hak sahibine teslimi esnasında iki durumla karşılaşılır.

- 1- Taşınmazı borçlu yahut üçüncü bir kişi elinde zilyet olarak bulundurabilir. İcra ve İflâs Kanunu'nu 26'da düzenlenen bu maddeye göre, bir taşınmazın tahliyesine ve teslimine ilişkin ilam, icra dairesi tarafından 24. Maddede yazılı şekilde bir icra emrinin

düzenlenip gönderilmesiyle suretiyle borçlunun 7 gün içinde ilamda yazılı taşınmazın teslimi ve tahliyesi emredilir. İcra ve İflâs Kanunu m.26 taşınmazın borçlunun elinde olması durumunu, m.27 ise taşınmazın üçüncü şahsın elinde olması durumunu ve devamı maddelerinde de taşınmaz hakkındaki hükümden sonra yedin tebeddülünü düzenlenmiştir. Taşınmazın borçlunun elinde olması halinde ilam gereği borçlu taşınmazdan gerekirse cebren tahliye edilir.

- 2- Taşınmazın üçüncü kişi elinde olması halinde, İİK m. 27 ile taşınmazın üçüncü bir şahıs tarafından davadan sonra ve hükümden evvel tapuya tescil edilmiş bir akde dayanarak taşınmazı işgal ediyorsa, alacaklı tahliye hükmünü üçüncü kişiye karşı uygulayamaz. Zira alacaklının elinde bulunan hüküm, borçlu hakkında kesin hüküm teşkil eder. Üçüncü kişi davanın tarafı olmadığı gibi, kesin hüküm üçüncü kişi için etkili olmaz. Ancak bu durumda alacaklının üçüncü kişiye karşı ileri sürebileceği bazı hakları vardır. Gerçekten de alacaklı, borçlunun yerine geçerek borçlunun üçüncü kişiye karşı ileri sürebileceği haklarına halef olur. Örneğin, taşınmazın borçlu tarafından üçüncü kişiye satılması halinde alacaklı, borçlu yerine geçerek üçüncü kişiden satış bedelini talep edebilir. Alacaklı, borçluya karşı tazminat davası açabilir. Burada alacaklının borçludan yalnızca tapudaki taşınmaz satış bedelini mi yoksa taşınmazın satışı sebebiyle menfi ve müspet zararının da talep edip etmeme konusu gündeme gelebilir.

İİK, ilamlı icra yoluyla taşınmazların tahliyesinin yanında ilamsız icra yoluyla taşınmazların da tahliyeye konu olabileceğini düzenlemiştir. İİK'nin 269 vd adi ve hasılat kiralarda kiracının kira borcunu ödememesi halinde tahliyeyi, İİK'nin 272 vd. ise mukavelename nedeniyle kiracının taşınmazdan tahliyesini düzenlenmiştir. İİK'de "Adi ve hasılat kiralari için ödeme emri ve itiraz müddeti" madde başlıklı hükümden kastedilen "kiracının kira bedelini ödenmemesi nedeniyle ilamsız tahliyesi" olarak ifade edilirken, diğer bir düzenleme olan "Mukavelename ile kiralanan taşınmazların tahliyesi" kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız tahliye olarak bilinmektedir. Yine aynı ilamlı tahliye takibinde olduğu gibi burada da taşınmazın hak sahibine teslimi esnasında iki durumla karşılaşılır.

- 1- Taşınmazda borçlunun bulunması halinde kesinleşen ilamsız tahliye takibi gereği icra memuru borçluyu taşınmazdan gerekirse cebir kullanarak tahliye eder.
- 2- İcra memurunun taşınmaz üçüncü kişi ile karşılaşması halini ise İİK m. 276 düzenlemiştir. İİK m. 276, icra müdürünün tahliyesi istenen taşınmaza gittikten sonra taşınmazda karşılaştığı üçüncü kişilere karşı nasıl bir işlem yapması gerektiğini, taşınmazda bulunan üçüncü şahsın kanunda düzenlenen resmi bir vesika yahut resmi

vesika olmasa bile haklı nedenle şağil olduğunu ispatlaması halinde keyfiyetle nasıl başa çıkabileceğini, keyfiyetin icra hukuk mahkemesine sevki ile icra hukuk mahkemesinin izleyeceği yöntemi ve son olarak da üçüncü kişi deyiminden ne anlaşılmasa gerektiğini düzenlemiştir.

- 3- İİK m. 276/4, taşınmazı işgal eden üçüncü kişi deyiminden ne anlaşılmayacağını ters yorum ilkesince açıklamıştır. Buna göre, borçlu kiracının çocukları, anne ve babası, eşi, 2. Dereceye kadar olan kan ve sıhri(kayın) hısımları yani evlenme işle birlikte eşlerden birinin kan hısımları, iş ortakları ve borçluya tebaan mecurda oturan kişi ve kişiler üçüncü kişi sayılmazlar. Öyleyse bu kişiler, icra müdürü tarafından aynı kiracı borçlu gibi taşınmazdan tahliye edilirler. İcra memurunun taşınmazda üçüncü kişi sayılacak bir kişiyle karşılaşması halinde üçüncü kişi taşınmazı işgalde haklı olduğunu resmi belge ile ispat etmekle yükümlüdür.
- 4- Tahliye edilecek taşınmazda bulunan üçüncü kişi, işgalde haklı olduğunu icraya konu kira sözleşmesinden daha önce orayı işgal etmekte olduğunu bildirirse icra müdürü mahalde yaptığı tetkik sonucu tahliyeyi erteleyerek üç gün içinde durumu icra hukuk mahkemesine bildirecektir.
- 5- İcra müdürünün keyfiyeti bildirmesi sonrası icra hukuk mahkemesi tarafları duruşmaya çağırarak, iddia ve savunmaları değerlendirerek bir karar verir.
- 6- İcra hukuk mahkemesi ya tahliyeye ya da taraflardan birinin yedi gün içinde mahkemeye başvurmasına karar verir. Bunun haricinde icra hukuk mahkemesi, kiralananın tahliye edilmemesi şeklinde bir karar veremez. Yedi gün içinde mahkemeye başvurulmasına karar verilen taraf süresi içerisinde mahkemeye başvurmadığı takdirde, itiraz hakkından vazgeçmiş sayılır. Süresi içerisinde mahkemeye başvurmamış olan eğer üçüncü kişi ise, üçüncü kişi hemen kiralananın tahliye edilir. Eğer mahkemeye başvuracak olan kişi kiralayan taraf ise, süresinde itiraz etmeyen kiralayan üçüncü kişinin işgalde haklı olduğunu kabul etmiş sayılır.
- 7- Yedi gün içinde mahkemeye başvuran tarafın itirazı üzerine yapılacak inceleme sonuçlanıncaya kadar tahliye ertelenir. Mahkemece yapılacak inceleme sonucu tahliyeye karar verilirse, kararın kesinleşmesine kadar tahliyeyi durdurmak için İİK m. 36'ya göre icranın geri bırakılması kararı alınabilir.

İlamlı ve ilamsız icraya konu tahliye takiplerinin yanı sıra icra takiplerince ihale ile alınan taşınmazların içerisinde, aynı tahliyede olduğu gibi borçlu veya üçüncü kişi ile karşılaşıldığında ne şekilde hareket edilmesi gerektiği İİK m. 135'de düzenlenmiştir. İcra

takiplerinde ihale ile satılan taşınmazlar icra müdürlüklerince, iflâs takiplerinde iflâs idarelerince ve ortaklığın giderilmesi davalarında taşınmazların satışı, satış memurlarınca ifa edilir. Satış safhası tamamlanınca, taşınmazın tahliyesi gerekeceğinden taşınmazın tahliyesi için satışı ifa eden mercii tarafından aşağıdaki işlemler izlenir.

- 1- İİK m. 134'e göre yapılan taşınmazların ihale işlemlerinin kesinleşmesine müteakip tescil işlemleri için tapuya İİK m. 135'e göre müzekkere yazılır.
- 2- İhale alıcısının başvurusu halinde, ilgili mercii tarafından ihale edilen taşınmazın içinde bulunan kişiye on beş günlük müddet içeren bir tahliye emri gönderilir. İİK Yönetmeliğinde bu tahliye emrine ilişkin özel bir şekil mevcut değildir.
- 3- Düzenlenecek olan bu tahliye emrinde, on beş gün içerisinde taşınmazın boşaltılmasının gerektiği, ihale edilen taşınmazın hacizden önceki bir tarihte yapıldığına ilişkin resmi bir belge ile ispatlanır belgeye dayanması halinde borçlu dışındaki kişilerce işgal edilmekte ise yedi gün içinde icra tetkik hakimliğine, ortaklığın giderilmesi davalarında sulh hukuk mahkemesine şikayette bulunmaları gerektiği ihtar olunur.
- 4- Taşınmazı boşaltmayan kişi borçlu ise, borçlu taşınmazdan zorla çıkartılarak alıcıya teslim edilir.
- 5- Taşınmazın tahliyesi esnasında borçlu değil de üçüncü kişiye rastlanırsa, bu kişinin taşınmazı hacizden önceki bir tarihte yapılan bir sözleşmeye dayanarak işgal ettiğini resmi bir belge ile ispat etmesi halinde taşınmazdan tahliye edilmez. Alıcının bu durumda icra hukuk mahkemesine yahut sulh hukuk mahkemesine başvurması gerektiğine karar verilir. Eğer ki taşınmazda bulunan üçüncü kişi resmi bir belge gösteremezse taşınmazdan zorla tahliye edilir. Taşınmazı kullanan üçüncü kişinin işgalde haklı olduğunu ispatlayacak belgenin muhakkak resmi bir evrak ile ispat etmesi gerekmektedir.

KAYNAKÇA

Kitaplar

- Acar, F. (2017). Kira Hukuku Şerhi, Beta Yayınları, İstanbul.
- Akipek, J. G. ve Akıntürk, T. (2009). Eşya Hukuku, Beta Yayınları, İstanbul.
- Akipek, J. G. (1973). Türk Eşya Hukuku Ayni Haklar İkinci Kitap, Sevinç Matbaası, Ankara.
- Akipek, J. G. (1972). Türk Eşya Hukuku Ayni Haklar Birinci Kitap, Sevinç Matbaası, Ankara.
- Akipek, Ş. (2003). Alt Vekalet, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Akyol, Ş. (1976). Tam Üçüncü Şahıs Yararına Sözleşme, İstanbul.
- Antalya, O. G. (2019). Marmama Hukuk Yorumu Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt: III, Seçkin Yayıncılık, İstanbul.
- Aral, F. ve Ayrancı, H. (2012). Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri), Yetkin Yayınevi, Ankara.
- Arslan, R. ve Yılmaz, E. (2008). İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Aslan, E. K. (2004). İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi, Günçel Yayınevi, İzmir.
- Eren, F. (2016). Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Eren, F. (2017). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Gürsoy, K. T. ve Eren, F. ve Cansel, E. (1978). "Türk Eşya Hukuku". Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No: 476.
- Haluk, T. (1963). Üçüncü Şahsın Zararının Tazmini Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınlar No. 182.
- İnceoğlu, M. (2014). Kira Hukuku Cilt I, Oniki levha Yayınevi, İstanbul.
- Kahveci, N. (2005). Alt Kira ve Kiranın Devri, Güncel Hukuk Yayınları, İzmir.
- Kılıççioğlu, M.S. (2022). Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından İhtiyaç Nedeniyle Sona Erdirilmesi, Adalet Yayınevi, Ankara.
- Kılıçoğlu, A. M. (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Turhan Kitabevi, Ankara.
- Kılıçoğlu, A. M. (2008). Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler Rapor. Türkiye Barolar Birliği Yayınları: 140, Ankara.
- Kocayufupaşaoğlu, N. ve Hatemi, H. ve Serozan, R. ve Arpacı, A. (2008). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- Kuru, B. (2006). İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı, Türkmen Kitabevi, İstanbul.
- Kuru, B. (1983). İcra ve İflâs Hukuku Cilt III, Seçkin Yayınevi, Ankara.
- Oğuzman, M. K. ve Öz, M. T. (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt I, Vedat Kitapçılık, İstanbul.

- Oğuzman, M. K ve Seliçi, Ö. ve Oktay Özdemir, S. (2009). Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- Pekcanıtez, H. ve Atalay, O. ve Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M. (2019). İcra ve İflâs Hukuku, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul.
- Tercier, P. ve Pichonnaz, P. ve Develioğlu, H. M. (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul.
- Postacıoğlu, İ. E. (2010). İcra Hukuku Esasları, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- Reisoğlu, S. (2006). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Basım Yayım Dağıtım, İstanbul.
- Ruhi, A. C. (2013). İcra ve İflâs Hukukuna Göre İhale ve İhalenin Feshi, Seçkin Yayıncılık, Ankara,
- Rüzgaresen, C. (2013). Medeni Muhakeme Hukukunda Usul Ekonomisi İlkesi, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Sirmen, A. L. (2014). Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Tandoğan, H. (1985). (Mesuliyet Hukuku) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Olgaç Matbaası, Ankara.
- Reisoğlu, S. (2012). Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümleri, Beta Yayınevi, İstanbul.
- Uyar, T. (1987). İcra Hukukunda Tahliye, Şafak Basım ve Yayınevi, Manisa. (Tahliye)
- Uyar, T. (1973). Gerekçeli-Notlu İçtihatlı İcra İflas Kanunu Cilt I. Şafak Basım ve Yayınevi, Manisa. (Kanun)
- Ünal, M. ve Başpınar, V. (2017). Şekli Eşya Hukuku, Savaş Yayınevi, Ankara.
- Üstündağ, S. (2004). İcra Hukukunun Esasları, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- Von Tuhr, A. (1952). Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, Cilt I Tercüme Eden Cevat Edege, Yeni Matbaa, İstanbul.
- Yılmaz, E. (2016). İcra İflâs Kanunu Şerhi, Yetkin Yayıncılık, Ankara.

Sürelî Yayınlar

- Akçaal, M. (2022). “Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri”. Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 12(2): 949- 979.
- Atalı, M. ve İbrahim, E. ve Ersin, E. (2021). Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Bilgin Yüce, M. ve Özmen, E. S. (2022). “Verilen Karar Sonrasında Tapuda Tescil Değişikliği Yaratan Davalarda Verilen (TMK m.1010/B.1 ve TMK m.1011/B.1) Şerhleri ve Sonuçları.” Ankara Barosu Dergisi, 80(4): 342-361.
- Ceylan, Ebru. (2017). “Yeni Türk Medeni Kanunu’nda Aile Konutunun Önemi”. TBB Dergisi, 128: 203-230.

- Dönmez, M. (2007). “İcra ve İflâs Kanunu’na Göre İhalesi Yapılan Taşınmazların Tahliyesi”. TBB Dergisi, Sayı 20(71): 355-396.
- Dönmez, M. (2006). “Mükellefiyetler Listesi (İİK Madde 128/1)”. TBB Dergisi, 64: 368-382.
- Duran, O. (2018). “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları kapsamındaki Taşınmazların Kira bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle İlamsız icra Yoluyla Tahliyesinde Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması*”. Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 12(1): 217-280.
- Erman, H. (1984). “Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri Karşısında İcra İflâs Kanunu 135/2’nin Değerlendirilmesi”. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 50(1-4), 363-383.
- Eroğlu, O. (2021). “İpoteğin Paraya Çevrilmesine İlişkin Takipte İcra Müdürünün Yapması Gereken İşlemler ve Alması Gereken Tedbirler”. Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 18(2): 891-930.
- Gökçe, V. (2020). “İcra Mahkemelerinde Yargılama Usulü”. Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 6(2): 435-465.
- Gökçe, Z. (1995). “Ortaklığın Giderilmesi Davası Sonucu İhale Olunan Taşınmazın Alıcıya Teslimi”. Manisa Barosu Dergisi, 52: 4 vd.
- Günay, E. (2018). “*Tahliye Taahhüdüne Dayalı Kiracının Kiralanandan Tahliyesi*”. Terazi Hukuk Dergisi, 13(138): 89-95.
- Koç, N. (2014). “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”. İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, (1): 3-35.
- Tanrıver, S. (2014). “*Hukuk Muhakemeleri Kanunu Bağlamında Akdedilen Yetki Sözleşmeleri Üzerine Bazı Düşünceler*”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 16: 459-468.
- Tayfun, E. (2012). “6098 Sayılı Yeni Borçlar Kanununun Kira Hukuku Açısından Getirdiği Yenilikler”. Terazi Hukuk Dergisi. 7(72): 23-28.
- Uyar, T. (1975). “Kira Süresinin Bitmesi Nedeniyle Yapılan İlamsız Tahliye Takiplerinde İtirazın Tetkik Mercisinde İncelenmesi” Yargıtay Dergisi 14(55): 263-270. (İlamsız Tahliye)
- Uyar, T. (2000). “Yargıtay Kararlarında El Atmanın Önlenmesi (Meni Müdahale ve İstihkak Davaları (MK 618).” Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 12(1): 97-150. (Meni Müdahale)
- Uyar, T. (2007). “İhale ile Satılan Taşınmazların Tescil ve Tahliyesi (İİK. mad. 135)”. Legal Hukuk Dergisi, 51: 785-799. (İhale)

- Süleyman, Y. (2005). “Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü” ’Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,13/2: 7-22.
- Yücer, İ. (2008). Alt Kira, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 57(3): 791-829.
- Suiçmez, N. (2017). “Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan”. D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, 19, Özel Sayı: 1597-1622.

Yayımlanmamış Yüksek Lisans/Doktora Tezleri

- Çınar, Nihal Ural. (2013). “*Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçlar*”. Yayımlanmamış Doktora Tezi, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Esen, O. (2018). “*İlamlı İcrada Taşınmazın Tahliyesi ve Teslimi*”, Yayımlanmamış Tez, Atılım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Keleş, Ş. (2008). “*Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi*”. Yayımlanmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Keskin, N. (2007). “*6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’a Göre İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi*”, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Fedai, M. (2001). “*İcra Hukukunda Tahliye*”. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya.
- Övdür, D. (2022). “*Medeni Usul Hukuku Bakımından Tahliye Davaları*”. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Erzincan.
- Özkanoglu, N. (2019), “*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*”. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Hacettepe Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Polar, H. F. (2020). “*İcra Hukukunda Taşınmazların Açık Artırma Yolu ile. Satışında İhaleye Hazırlık İşlemleri*”. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kırıkkale.
- Sert, N. (2005). *İcra-İflâs Hukuku’nda İlamlı İcra Takibi ve Gösterdiği Özellikler*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tez, Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kocaeli.
- Şekerci, M.P. (2016). “*Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi*”, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

- Uluçay, A. (2010). “6570 Sayılı Kanun’a Tabi Taşınmazlar Açısından Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Ulukapı, Ö. (1990). “Medeni Usul Hukukunda Dava Arkadaşlığı”. Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Yıldırım, K. C. (2020). “Taşınmaz Mülkiyetine Gerçekleşen Müdahaleler ve El Atmanın Önlenmesi Davası”. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.



ÖZGEÇMİŞ

Adı ve SOYADI	Selviye Kardelen KOT
EĞİTİM DURUMU	
Mezun Olduğu Lise	Aksu Anadolu Öğretmen Lisesi
Lisans Diploması	Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Tez Konusu	Tahliye Konu Taşınmazda Bulunan Üçüncü Şahsın Tahliyesi
Yabancı Dil/Diller	İngilizce
İŞ DENEYİMİ	
Stajlar	Antalya Barosu 2019-2020
Çalıştığı Kurumlar	Selviye Kardelen KOT Avukatlık Bürosu