

**T.C. İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**KİRALANAN TAŞINMAZLARIN İLAMSIZ İCRA
YOLUYLA TAHLİYESİ**

**MİNE PINAR ŞEKERCİ
2501120683**

**TEZ DANIŞMANI
YARD. DOÇ. DR. CENGİZ SERHAT KONURALP**

“DÜZELTİLMİŞ TEZ”

İSTANBUL - 2016

**T.C. İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**KİRALANAN TAŞINMAZLARIN İLAMSIZ İCRA
YOLUYLA TAHLİYESİ**

**MİNE PINAR ŞEKERCİ
2501120683**

**TEZ DANIŞMANI
YARD. DOÇ. DR. CENGİZ SERHAT KONURALP**

“DÜZELTİLMİŞ TEZ”

İSTANBUL - 2016

DÜZELTME AÇIKLAMASI

Tezimizde yapılan düzeltmeler ile ilgili olarak aşağıdaki açıklamaların yapılması gerekmiştir.

I. Tezimizin ilk alt bölümünde yer alan VII numaralı “TAHLİYE TAAHHÜDÜ” başlığının alt başlıkları eleştiriler doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir.

II. Tezimizin ikinci alt bölümünde yer alan II numaralı “TARAFLAR” başlığının alt başlıkları eleştiriler doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir. Yine bu alt bölümde yer alan “B. Yetki Sözleşmesinin Varlığı” başlığı eleştiriler doğrultusunda tez konusuyla sınırlı kalmak üzere kısaltılmıştır.

III. Birinci alt bölümde yer alan ve tahliye yoluyla takibe girişme safhasını anlatan kısımlardan, genel hükümlere ele alan kısımlar çıkartılarak bu başlıklar tez konusuyla sınırlı kalmak üzere kısaltılmıştır.

IV. Tezimizin beşinci alt bölümünde yer alan II numaralı “DİĞER BAŞLICA MUHALEFET İMKANLARI” başlığı, tez konusunun sınırları dışına çıkması sebebiyle tez metninden çıkarılmıştır.

V. Tezimizin yedinci alt bölümü itirazın kaldırılması konusunu ele almaktadır. Bu alt bölümdeki başlıklar da eleştiriler doğrultusunda tez konusuyla sınırlı kalmak üzere kısaltılmıştır.

VI. Tezimizin önceki metninde dokuzuncu alt bölüm olarak yer alan “KANUN YOLLARI”, tez konusunun sınırları dışına çıkması sebebiyle tez metninden çıkarılmıştır. Bunun yanında tezin ilk bölümünün başlığı da yapılan bu değişiklik ile uyumlu hale getirilmek üzere değiştirilmiştir.

VII. Tezimizin önceki metninde onuncu alt bölüm olarak yer alan “KİRAYA VERENİN HAPİS HAKKI”, dokuzuncu bölümün metninden çıkarılması ile dokuzuncu bölüm olarak teselsül ettirilmiş ve içeriği eleştiriler doğrultusunda yeni kaynaklar eklenerek genişletilmiştir.

VIII. Tez metninde dipnotların biçimi yönergeye uygun hale getirilmiştir.



T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
MÜDÜRLÜĞÜ

YÜKSEK LİSANS
TEZ ONAYI



ÖĞRENCİNİN;

Adı ve Soyadı : MİNE PINAR ŞEKERCİ Numarası : 2501120683

Anabilim Dalı /
Anasanat Dalı / Programı : ÖZEL HUKUK Danışmanı : YRD.DOÇ.DR.CENGİZ SERHAT
KONURALP

Tez Savunma Tarihi : 14.12.2016 Saati : 14:00

Tez Başlığı : KİRALANAN TAŞINMAZLARIN İLAMSIZ İCRA YOLUYLA TAHLİYESİ PROSEDÜRÜ

TEZ SAVUNMA SINAVI, İÜ Lisansüstü Eğitim-Öğretim Yönetmeliği'nin 36. Maddesi uyarınca yapılmış,
sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin KABULÜ'NE OYBİRLİĞİ / OYÇOKLUĞUYLA karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1- PROF.DR.TİMUÇİN MUŞUL		
2- DOÇ.DR.SEDA ÖZMUMCU		Kabul
3- YRD.DOÇ.DR.EVREN KOÇ		KABUL
4- YRD.DOÇ.DR.MUSTAFA CAHİT GÜNEL		Kabul
5- YRD.DOÇ.DR.CENGİZ SERHAT KONURALP		Kabul

YEDEK JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1-PROF.DR.ADNAN DEYNEKLİ		Kab-1
2- DOÇ.DR.BİLGEHAN ÇETİNER		

ÖZ

KİRALANAN TAŞINMAZLARIN İLAMSIZ İCRA YOLUYLA

TAHLİYESİ PROSEDÜRÜ

MİNE PINAR ŞEKERCİ

Yüksek lisans tezi olarak hazırlanmış bu çalışmanın konusu, “Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi”dir. Çalışma, dört ana bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde, kira sözleşmesinin tahliye yoluyla takibi ilgilendiren özelliklerinin açıklaması yapılmış ve takibe giriş safhası işlenmiştir. İkinci bölümde, borçlunun ödeme emri ve tahliye emrine karşı izleyeceği tutum ve sonuçları ele alınmıştır. Üçüncü bölümde, borçlunun ödeme emri ve tahliye emrine itirazı üzerine alacaklının itirazı hükümden düşürmek amacıyla izleyeceği yollar ele alınmıştır. Dördüncü ve son bölümde ise, tahliye kararının icrası ve kiraya verenin hapis hakkı işlenmiştir. Çalışma konusunun borçlar hukuku ile olan yadsınamaz bağlantısı nedeniyle bu alandaki kaynaklardan da faydalanılmıştır.

Anahtar kelimeler: Tahliye, icra, kira sözleşmesi, taşınmaz mal, ilamsız icra

ABSTRACT
EVACUATION OF LEASED IMMOVABLES VIA
ENFORCEMENT WITHOUT JUDGMENT
MİNE PINAR ŞEKERCİ

The subject of this dissertation is “Evacuation of Leased Immovables via Enforcement Without Judgment”. The dissertation consists of four main chapters.

In the first chapter, characteristics of lease contract in concern with evacuation process are explained and necessities to provide for demanding enforcement are explained. In the second chapter, approach of debtor upon payment or evacuation order notice and results derived from are analyzed. In the third chapter is explained what methods demander is able to follow upon debtor’s objection to aforementioned notices; in order to proceed with the enforcement proceeding. Lastly in the fourth chapter, information is given on execution of the judgment and debtor’s right of detention.

In this study, arising from the undeniable relation between our subject and obligation law, resources related to the mentioned field are added to our references. In whole of our study we also tried to benefit from case law.

Keywords: Evacuation, enforcement, lease contract, immovable property, enforcement without judgement

ÖNSÖZ

Bu çalışma, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitü'sü Özel Hukuk Yüksek Lisans Programı Medeni Usul ve İcra-İflas Hukuku Bilim Dalı'nda hazırlanmıştır. Kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesi, uygulamada sıklıkla yer bulan ve teorik alanda tartışmalı noktaları olan bir başlık olması sebebiyle tez çalışma konusu olarak seçilmiştir. Çalışma, Türk icra hukukunun birçok temel meselesine değinilmesini gerektirdiği gibi, birçok noktada da diğer takip yollarına göre özellik arz etmektedir.

Çalışma konusu, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 269 ila 276. maddeleri arasındaki hükümlerde yerini bulmaktadır. Bu hükümler kiralanan taşınmazların tahliyesini iki sebeple sınırlı tutmasına rağmen, tahliyenin dava yoluyla sağlanmasına nazaran çok daha kısa sürece sonuç alınmasını sağlayan yerel bir müessesedir.

Yüksek lisans eğitimim boyunca destekleri ve değerli tavsiyeleri ile bana yardımcı olan hocalarıma teşekkür etmek isterim. Başta Prof. Dr. Abdurrahim Karşlı olmak üzere tez danışmanım Yard. Doç. Dr. Cengiz Serhat Konuralp'e yönlendirmeleri ve tez çalışmamda gösterdikleri destek için teşekkür ederim. Ayrıca Prof. Dr. Adnan Deynekli'ye ihtiyacım olan noktalarda beni aydınlattığı için minnettarım. Bunun yanında başta annem Av. Necla Şekerci olmak üzere eğitimim boyunca gösterdikleri manevi destekten dolayı Yard. Doç. Dr. Ülker Yükselbaba, Dr. Didem Dinçer Özcan ve Arş. Gör. Umut Koloş'a minnetlerimi sunarım. Son olarak, çocukluğumdan beri bana her fırsatta çalışkanlığı aşılayan merhum dedem Dr. Mehmet Muzaffer Demirtaş'a bana kattığı her şey için teşekkür etmek isterim.

M. Pınar ŞEKERCİ

İÇİNDEKİLER

ÖZ.....	IIII
ABSTRACT	IV
ÖNSÖZ.....	V
İÇİNDEKİLER	VI
KISALTMALAR LİSTESİ.....	XV
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNİN TAHLİYE YOLUYLA TAKİBE İLİŞKİN ÖZELLİKLERİ ve TAHLİYE YOLU İLE TAKİBE GİRİŞİLMESİ

§ 1. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TAHLİYE YOLUYLA TAKİBE İLİŞKİN ÖZELLİKLERİ	3
I. TBK’NIN KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİ HAKKINDA GENEL BİLGİ.....	3
II. KİRA SÖZLEŞMESİNİN KONUSU	5
A. 818 Sayılı Borçlar Kanunu Döneminde.....	6
1. 6570 Sayılı GKHK Kapsamında Olanlar.....	6
2. 818 Sayılı Borçlar Kanunu Kapsamında Olanlar	7
B. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda.....	8
1. Adi Kira ve Ürün Kirasının Konusu	8
2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Konusu.....	10
III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ	13
A. Kira Sözleşmesinin Sözlü Olarak Yapılması.....	13
B. Kira Sözleşmesinin Yazılı Olarak Yapılması	14
IV. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI	15
A. Kiraya Veren ile Kiracı.....	15
B. Taraflara Etki Eden Durumlar	16
1. Kiralananın El Değiştirmesi.....	16
2. Kiralanan Üzerinde Üçüncü Kişinin Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması	18
3. Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devri	19
4. Kira İlişkisinin Devri	20
5. Kiraya Veren veya Kiracının Ölümü	21
V. KİRA BEDELİ, YAN GİDERLER ve FAİZ	22
A. Kira Bedelinin Belirlenmesi	22
1. Taraflarca Belirlenmesi.....	22
2. Mahkemece Belirlenmesi	24
B. Kira Bedeli ile Faizin Kapsamı.....	25

1. Temel Kira Bedeli.....	25
2. Vergi ve Yan Giderler.....	25
3. Faiz.....	27
C. Kira Bedelinin Ödenmesi.....	28
1. Ödeme Zamanı ve Ödeme Şekli	29
2. Ödeme Yeri.....	31
D. Kira Borcunun İfasında Bazı Özel Durumlar	33
1. Kiraya Veren ile İlgili Olanlar	33
a. Kiraya Veren Sayısının Birden Fazla Olması	33
b. Alacağın Temliki	33
c. Kiraya Veren Sayısının Değişmesi	34
2. Kiracı ile İlgili Olanlar.....	34
a. Kiracı Sayısının Birden Fazla Olması	34
b. Borcun Üstlenilmesi ve Borca Katılma	35
c. Kefalet	36
d. Kiracı Sayısının Değişmesi	38
VI. KİRA SÜRESİ	38
A. Belirli Süre – Belirsiz Süre Ayrımı	38
B. Sözleşmenin Yenilenmesi ve Süresinin Uzatılması.....	40
VII. TAHLİYE TAAHHÜDÜ	40
A. Genel Bilgi.....	40
B. Geçerlilik Şartları.....	41
1. Yazılı Olmalıdır	41
2. Kiracı Tarafından Verilmiş Olmalıdır	42
3. Belirli Bir Tarih İçermelidir.....	43
4. İlk Kira Sözleşmesinden Sonra Verilmiş Olmalıdır	43
5. Kayıtsız ve Şartsız Olmalıdır	44

§ 2. KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ NEDENİYLE TAHLİYE

TAKİBİNE GİRİŞİLMESİ	47
I. GENEL OLARAK.....	47
II. TARAFLAR	48
A. Alacaklı.....	48
B. Borçlu.....	50
1. Kiracı	50
2. Kefilin Borçlu Taraf Olarak Durumu	51
C. Takip Arkadaşlığı	52
III. YETKİLİ İCRA DAİRESİ.....	55
A. Genel ve Özel Yetki Kuralları	56
1. Genel Yetki Kuralı.....	56
2. Özel Yetki Kuralları.....	56

a. Sözleşmeden Doğan Uyuşmazlıklara İlişkin Yetki Kuralı	56
b. Birden Fazla Borçlu Olduğu Halde Yetki	57
B. Yetki Sözleşmesinin Varlığı	57
IV. TAKİP TALEBİ.....	60
A. Alacaklı ile İlgili Kayıtlar	60
B. Borçlu ile İlgili Kayıtlar	61
C. Alacak ve İlgili Kayıtlar	62
1. Alacak Miktarı	62
a. Genel Olarak	62
b. Yabancı Para Alacakları.....	63
2. Faizin Miktarı ile İşlemeye Başladığı Gün	66
Ç. Borcun Sebebi ve Belgelerin Eklenmesi	67
D. Takip Yoluna İlişkin Kayıt	68
E. Takip Talebinin Şekli ve İmzalanması.....	69
V. TAKİP TALEBİNİN SONUÇLARI	70
A. Maddi Hukuk Bakımından	70
1. Zamanaşımının Kesilmesi.....	70
2. Temerrüt Konusundaki İstisna.....	71
B. Şekli Hukuk Bakımından.....	74

§ 3. KİRA SÜRESİNİN BİTMESİ NEDENİYLE TAHLİYE

TAKİBİNE GİRİŞİLMESİ	77
I. GENEL OLARAK.....	77
A. Süre Şartı	77
B. Yazılı Sözleşme ya da Tahliye Taahhüdü Şartı	78
II. TARAFLAR	79
III. YETKİLİ İCRA DAİRESİ.....	81
IV. TAKİP TALEBİ ve SONUÇLARI	82
A. Takip Talebinde Yer Alan Kayıtlar	82
B. Takip Talebinin Sonuçları	82

İKİNCİ BÖLÜM

ÖDEME EMRİ ve TAHLİYE EMRİ, BORÇLUNUN BUNLARA KARŞI TUTUMU ve SONUÇLARI

§ 4. ÖDEME EMRİ ve TAHLİYE EMRİ	84
I. ÖDEME EMRİ	84
A. Genel Olarak.....	84
B. Ödeme Emrinin İçeriği	86

1. Takip Talebinde Yer Alan Kayıtlar	86
2. Haciz ve Tahliye İhtarı	88
3. İtiraz Süresine İlişkin Kayıt	89
4. Sözleşmeye ve İmzaya İtiraza İlişkin Kayıt	91
5. Ödeme Süresine İlişkin Kayıt ve Ödeme İhtarı	91
C. Ödeme Emrinin İmzalanması	93
Ç. Ödeme Emrinin Tebliği ve Sonuçları	94
1. Tebliğ Usulü	94
a. Adi Tebligat	94
b. Elektronik Tebligat	95
2. Kira Sözleşmesinin Eklenmesi	96
3. Tebligatın Usulsüz Olmasının Etkisi	98
II. TAHLİYE EMRİ	100
A. Genel Olarak	100
B. Tahliye Emrinin İçeriği	101
C. Tahliye Emrinin Tebliği	103
1. Tebliğ Usulü	103
2. Kira Sözleşmesinin Eklenmesi	103
3. Tebligatın Usulsüz Olmasının Etkisi	104

§ 5. ÖDEME ve TAHLİYE EMRİNİN İTİRAZA UĞRAMASI ve

TAKİBE ETKİSİ	105
I. ÖDEME EMRİNE İTİRAZ VE SONUÇLARI	105
A. Genel Olarak	105
B. İtiraz Sebepleri	106
1. Kira Sözleşmesine İlişkin İtirazlar ve İmzaya İtiraz	106
2. Kira Sözleşmesi Dışındaki Sebeplere İlişkin İtirazlar	109
a. Ödeme İtirazı	110
(1) Genel Olarak	110
(2) Kısmi İtiraz	111
b. Takas İtirazı	113
c. Sair İtirazlar	114
ç. Yetki İtirazı	116
C. İtirazın Sonuçları	117
1. Esasa İlişkin İtirazlar	117
2. Yetki İtirazı	119
II. TAHLİYE EMRİNE İTİRAZ VE SONUÇLARI	121
A. Genel Olarak	121
B. İtiraz Sebepleri	121
1. Kira Sözleşmesinin Yenilendiği ya da Uzatıldığı İtirazı	121
2. Diğer İtirazlar	122

C. İtirazın Sonuçları.....	123
§ 6. ÖDEME ve TAHLİYE EMRİNİN İTİRAZA UĞRAMAMASI ve SONUÇLARI.....	125
I. ÖDEME EMRİNİN İTİRAZA UĞRAMAMASI	125
A. Genel Olarak.....	125
B. Sonuçları	126
1. Temel Sonuçlar	126
2. Borcun Ödenmesi	126
3. Borcun Ödenmemesi.....	129
a. Alacaklının Haciz Talebi.....	129
(1) Süre Konusu	130
(2) Hacze Esas Alacağın Konusu ve Miktarı	131
b. Tahliye Davası Açılması.....	132
(1) Süre, Taraflar ve Talepler.....	132
(2) Mahkemenin Yapacağı İnceleme	135
i. Genel Olarak	135
ii. İspat Usulü	137
(3) Mahkemenin Vereceği Karar.....	140
II. TAHLİYE EMRİNİN İTİRAZA UĞRAMAMASI	140
A. Genel Olarak.....	140
B. Sonuçları	141

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ÖDEME ve TAHLİYE EMRİNE İTİRAZIN HÜKÜMDEN DÜŞÜRÜLMESİ

§ 7. İTİRAZIN KALDIRILMASI	144
I. İTİRAZIN KALDIRILMASI PRODESEDÜRÜNE İLİŞKİN	
BAZI HUSUSLAR	144
A. İİK m. 68'e Olan Atıf Kapsamında "İtirazın Kaldırılması" Kavramı	144
1. Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle Tahliye Takibinde.....	144
2. Kira Süresinin Bitmesi Nedeniyle Tahliye Takibinde.....	146
B. Yargılama Usulü	146
1. Duruşma ve Ön İnceleme	147
a. İnceleme Duruşmalı Yapılmalıdır.....	147
b. Ön İnceleme ve Kapsamı	148
2. İspat Yöntemleri ve İnceleme Sınırlıdır.....	149
a. Genel Olarak	149
b. İcra Mahkemesinin İmza İncelemesi Yapması	152
c. İcra Mahkemesinin İnceleyemeyeceği Hususlar.....	153
II. ÖDEME EMRİNE İTİRAZIN KALDIRILMASI	154

A. Davanın Açılması	154
1. Taraflar.....	154
2. Görevli ve Yetkili Mahkeme	156
3. Süre	157
a. Kural: Altı Aylık Süre	157
b. Gecikmiş İtirazda Yedi Günlük Süre	159
4. Alacaklının Talepleri	160
a. İtirazın Kaldırılması Talebi	160
b. Tahliye Talebi	161
c. Tazminat Talebi.....	162
5. Borçlunun Savunma ve Talepleri	164
B. Mahkemenin Yapacağı İnceleme.....	164
1. İtirazların İncelenmesi	165
a. Kira Sözleşmesi ve İmzaya İtiraz.....	165
(1) Açıklama.....	165
(2) İspat Yükü ve Usulü	167
i. Alacaklının Elinde Noterlikçe Düzenlenmiş veya İmzası	
Onaylanmış Kira Sözleşmesi Bulunması	167
ii. Alacaklının Elinde Noterlikçe Düzenlenmiş veya	
İmzası Onaylanmış Kira Sözleşmesi Bulunmaması.....	169
(i) Adi Yazılı Kira Sözleşmesi.....	169
(ii) Sözlü Kira Sözleşmesi	170
b. Kira Sözleşmesi Dışındaki Sebeplerle İtiraz.....	171
(1) Açıklama.....	171
(2) İspat Yükü ve Usulü	173
i. Borçlunun Kira Bedeline İlişkin İtirazı	174
ii. Borçlunun Ödeme İtirazı	176
(i) Borçlunun Kira Bedeli İçin Bono Vermesi.....	178
(ii) Borçlunun Yaptığı Posta Havalesi	179
(iii) Tevdi Mahaline ya da Üçüncü Kişiye Yapılan Ödeme	180
iii. Borçlunun Takas İtirazı.....	182
(i) Ödenmiş Bir Bedele İlişkin Takas İtirazı	182
(ii) Başka Bir İcra Dosyasına İlişkin Takas İddiası	183
iv. Diğer İtirazlar	183
2. Tazminat Taleplerinin İncelenmesi	187
C. Mahkemenin Vereceği Kararlar ve Özel Durumlar.....	188
1. Davanın Kabulü	188
2. Davanın Reddi	190
3. Yargılamadaki Özel Durumlar.....	190
a. Davanın Konusuz Kalması.....	190
(1) Alacaklının Talebinden Vazgeçmesi	191

(2) Borçlunun İtirazından Vazgeçmesi veya Taşınmazı Tahliye Etmesi.....	191
b. Borçlunun İflası veya İflasının Ertelenmesi.....	192
III. TAHLİYE EMRİNE İTİRAZIN KALDIRILMASI	193
A. Davanın Açılması	193
1. Taraflar.....	193
2. Görevli ve Yetkili Mahkeme	193
3. Süre Konusu.....	193
4. Alacaklının Talepleri	194
a. İtirazın Kaldırılması Talebi	194
b. Tazminat Talebi Sorunu.....	194
5. Borçlunun Savunma ve Talepleri	195
B. Mahkemenin Yapacağı İnceleme.....	196
1. Adi Kiralarda	196
a. Alacaklının Takip Talebinde Adi Yazılı Kira Sözleşmesine Dayanmış Olması.....	196
b. Alacaklının Takip Talebinde Noterlikçe Düzenlenmiş ya da İmzası Onaylanmış Kira Sözleşmesine Dayanmış Olması	198
2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında	199
a. Alacaklının Takip Talebinde Adi Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayanmış Olması.....	199
b. Alacaklının Takip Talebinde Noterlikçe Düzenlenmiş ya da Onaylanmış Tahliye Taahhüdüne Dayanmış Olması	200
C. Mahkemenin Vereceği Kararlar ve Özel Durumlar	203
1. Davanın Kabulü	203
2. Davanın Reddi	204
3. Yargılamadaki Özel Durumlar.....	205
 § 8. İTİRAZIN İPTALİ	207
I. AÇIKLAMA	207
II. İİK m. 67’NİN TAHLİYE TAKİPLERİNDE UYGULANABİLİRLİĞİ.....	207
A. Doktrindeki Görüşler	208
B. Yargıtay’ın Yaklaşımı.....	208
C. Görüşümüz.....	210
III. GÖREV ve YETKİ SORUNU	212
A. Görevli Mahkeme Hususu	212
B. Yetkili Mahkeme Hususu	216
IV. İTİRAZIN KALDIRILMASI PROSEDÜRÜ ile KARŞILAŞTIRILMASI..	216
A. İtirazın Kaldırılması Prosedürü ile İlişkisi.....	216
B. Süre Bakımından Karşılaştırma	217
C. İspat Vasıtaları ve Savunmalar	217

Ç. Mahkemece Verilecek Kararın Niteliği	218
D. İcra Tazminatının Şartları	218
V. ÖDEME EMRİNE İTİRAZIN İPTALİ.....	219
A. Taraflar	219
B. Süre	219
C. Alacaklının İddia ve Talepleri	220
1. İtirazın İptali ve Tahliye Talepleri	220
2. Tazminat Talebi	221
Ç. Borçlunun Savunma ve Talepleri.....	222
D. Mahkemenin Yapacağı İnceleme	223
1. Ön İnceleme	223
2. İtirazların İncelenmesi	225
3. Tazminat Taleplerinin İncelenmesi	227
a. İnkâr Tazminatı	227
b. Kötüniyet Tazminatı	230
E. Mahkemenin Vereceği Kararlar ve Sonuçları.....	231
1. Davanın Kabulü	231
2. Davanın Reddi	232
3. Davanın Konusuz Kalması	233
VI. TAHLİYE EMRİNE İTİRAZIN İPTALİ	234
A. Taraflar	234
B. Süre	235
C. Alacaklının İddia ve Talepleri	235
Ç. Borçlunun Savunma ve Talepleri.....	235
D. Mahkemenin Yapacağı İnceleme	235
E. Mahkemenin Vereceği Kararlar ve Sonuçları.....	235

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

TAHLİYE KARARININ İCRASI ve KİRAYA VERENİN HAPİS HAKKI

§ 9. TAHLİYE KARARININ İCRASI.....	237
I. GENEL OLARAK.....	237
II. TAHLİYE EDİLECEK TAŞINMAZDA ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN BULUNMASI HALİNDE YAPILACAK İŞLEMLER.....	238
A. Açıklama.....	238
B. Resmi Vesika Sayılabilecek Belgeler	243
C. Üçüncü Şahıs Kavramının Kapsamı	245
Ç. İcra Mahkemesinin Yapacağı İnceleme	249

§ 10. KİRAYA VERENİN HAPİS HAKKI	251
I. GENEL OLARAK.....	251
II. HAPİS HAKKININ KONUSU ve KAPSAMI	251
A. Hapis Hakkına Konu Olabilecek Eşyalar	251
B. Hapis Hakkının Kapsamı	255
III. HAPİS HAKKININ KULLANILMASI	256
A. Şartları	256
B. Sonuçları	257
 SONUÇ ve ÖNERİLER.....	259
BİBLİYOGRAFYA	263

KISALTMALAR LİSTESİ

a.e.	: Aynı eser
a.g.e.	: Adı geçen eser
a.g.m.	: Adı geçen makale
a.g.t.	: Adı geçen tez
a.m.	: Aynı makale
a.y.	: Aynı yazar
ABD	: Ankara Barosu Dergisi
AÜSBE	: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
bby.	: Baskı bilgisi yok
BK	: 818 Sayılı Borçlar Kanunu
Bkz./bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
DEÜHFD	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
dn.	: Dipnot
E.	: Esas
ETebYön.	: Elektronik Tebligat Yönetmeliği
Gç m.	: Geçici madde
GKHK	: 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD.	: Hukuk Dairesi (Yargıtay)
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu (Yargıtay)
HMK	: 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HMKYön.	: Bölge Adliye ve Adlî Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Cumhuriyet Başsavcılıkları İdarî ve Yazı İşleri Hizmetlerinin Yürütülmesine Dair Yönetmelik (RG. 6.8.2015 T., 29437 S.)
HUMK	: 1086 Sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İBK	: İçtihadı Birleştirme Kararı
İİD.	: İcra ve İflas Dairesi (Yargıtay)

İİK.	: 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu
İİKYön.	: İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği
İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
İÜSBE	: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
K.	: Karar
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
LHD	: Legal Hukuk Dergisi
m.	: Madde
MİHDER	: Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Dergisi (Legal)
MÜHFHAD	: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
no	: Numara
RG.	: Resmi Gazete
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
s.K.	: Sayılı Kanun
SÜHFD	: Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
T.	: Tarih
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TBK	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TebK.	: 7201 Sayılı Tebligat Kanunu
TebYön.	: Tebligat Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik
TTK	: 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
UYAP	: Ulusal Yargı Ağı Projesi
YKD	: Yargıtay Kararları Dergisi
YÜD	: Yaşar Üniversitesi Dergisi

GİRİŞ

Çalışmamızın konusu, “Türk Hukukunda Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi Prosedürü”dür. Tahliye yoluyla takip, Türk Hukuku’nda kiraya verene kiralananın tahliyesini pratik yoldan sağlamak üzere tanınmış yerel bir kurumdur¹⁻². Tahliye yoluyla takip ilk olarak, 1424 sayılı İcra ve İflas Kanunu’nun³ 265 ilâ 267. maddeleri arasında düzenlenmişti. 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu, 1424 sayılı Kanun’un yayımından sadece 3 yıl sonra (9.6.1932 tarihinde) kabul edilmiş ve 19.6.1932 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İİK’nın ilk metninde de bu konu, onuncu bapta 269 ilâ 276. maddeler arasında, sekiz madde halinde düzenlenmişti. İİK’nın bu maddeleri, günümüze kadar birçok kez değişikliğe uğramış ve nihayet Kanun’un mevcut halinde bu bapta yer alan madde sayısı onikiyi bulmuştur. Kiralanan taşınmazların tahliyesine ilişkin hükümler İİK’da ayrı bir bapta düzenlenmiş olmakla birlikte, İİK’nın diğer bazı hükümlerine de ilgili maddelerde atıf yapılmıştır (İİK m. 269/d ve 274/III). Tezimizin genelinde bu hükümlere de gerekli olduğu ölçüde yer verilmiştir.

Tahliye yoluyla takibin çıkış noktası bir kira sözleşmesi olup, bu tür takip için Kanun sadece kira bedelinin ödenmemesi ve kira süresinin bitmesi sebeplerine dayanma imkanı tanımıştır. Bu nedenle çalışmamız kapsamında kira sözleşmesinin, tahliye takibinin sebebini oluşturacak hallere ilişkin özellikleri sınırlı kalmak üzere

¹ Tahliye yoluyla takibin, ilamsız takibin para alacakları için söz konusu olması kuralının bir istisnası olduğu doktrinde ağırlıklı olarak kabul edilmektedir. Bunun yanında, tahliye takiplerinin bu özelliğini sadece bir “istisna” olarak değerlendirmek olmaması gerektiği, fakat kanun koyucunun bu tür takibe İİK’da ilamsız takip başlığı altında değil, ayrı bir bölüm halinde yer vermiş olmasının, özel bir takip yolu düzenleme amacı güttüğü anlamına geldiği ifade olunmuştur. Bkz: Karslı, Abdurrahim, **İcra ve İflas Hukuku, 3. Baskı, Alternatif, İstanbul, 2014**, s. 136-137.

² Doktrinde, tahliye yoluyla takibe girişmenin kamusal bir menfaate dayanmadığı, bu sebeple kira sözleşmesinin taraflarının tahliye takibine girişme ve tahliye davası açılması arasında bir seçim teşkil etmek üzere icra sözleşmesi yapabilecekleri savunulmuştur. Bkz: Karslı, **İcra**, s. 56; Kılıçoğlu, Evren, **İcra Sözleşmeleri**, 1. Baskı, Arıkan, İstanbul, 2005, s. 80-81. Aksi bir görüş ise, alacaklının cebri icra talep hakkı doğmadan evvel takibe asla başvurmayaacağı yönündeki icra sözleşmelerinin geçersiz olduğu, böyle bir sözleşmenin ancak geçici bir zaman için düzenlendiği takdirde kabul edilebileceği yönündedir. Bkz: Aşık, İbrahim, **İcra Sözleşmeleri**, 1. Baskı, Ankara, 2006, s. 101. Yazar görüşünü, bir hakkın doğumundan evvel o haktan feragat edilmeyeceği esasına dayandırmaktadır.

³ RG. 4.5.1929 T., 1183 S.

incelenmesi gerekmiştir.

Çalışmamız dört bölüm, on alt bölümden oluşmaktadır.

Çalışmamızın birinci bölümünde, kira sözleşmesinin tahliye yoluyla takibi ilgilendiren özelliklerinin açıklaması yapılmış, aynı zamanda takibe giriş safhası işlenmiştir. Kira sözleşmesinin özelliklerinin açıklanmasında mümkün olduğunca temel eserlerden faydalanmaya çalışılmış ve tespitlerin, alan dışına çıkmamak amacıyla doktrinde mevcut görüşler üzerinden yapılmasına özen gösterilmiştir. Takibe giriş safhasının incelenmesinde ise, temel eserlerin yanısıra ortak yönlerin çokluğu nedeniyle adi haciz yoluyla ilamsız icra takibini konu alan eserlerden de faydalanılmaya çalışılmış, açıklamalar tahliye yoluyla takibin özellikleri ile sınırlı tutulmuştur.

İkinci bölümde, borçluya gönderilen ödeme emri ve tahliye emrine karşı izleyeceği tutum ve sonuçları ele alınmıştır. Bu bağlamda borçlunun ödeme ve tahliye emrine karşı itiraz etmesi ve etmemesinin sonuçları da bu bölüm dahilinde açıklanmıştır.

Üçüncü bölümde, borçlunun ödeme emri ve tahliye emrine itirazı üzerine alacaklının itirazı hükümden düşürmek amacıyla izleyeceği yollar ele alınmıştır. Bu kapsamda, itirazın kaldırılması yolu ve doktrinde tahliye takipleri açısından uygulaması tartışmalı olan itirazın iptali davası işlenmiş, mahkemenin vereceği kararlar ve sonuçları hakkında bilgi verilmiştir.

Dördüncü ve son bölümde ise, tahliye kararının icrası ve kiraya verenin hapis hakkı işlenmiştir.

Çalışmanın bütününde Yargıtay kararlarından mümkün olduğunca çok faydalanılmaya çalışılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNİN TAHLİYE YOLUYLA TAKİBE İLİŞKİN ÖZELLİKLERİ ve TAHLİYE YOLU İLE TAKİBE GİRİŞİLMESİ

§ 1. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TAHLİYE YOLUYLA TAKİBE İLİŞKİN ÖZELLİKLERİ

I. TBK’NIN KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİ HAKKINDA GENEL BİLGİ

İİK’nın ilamsız tahliye usulüne ilişkin maddeleri, kira sözleşmesine konu olan taşınmazların tahliyesi için öngörülmüş olan bir usuldür. Bu açıdan kira sözleşmesinin tahliye takibini ilgilendiren özelliklerinin açıklanması gerekli olmuştur.

Kira sözleşmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Dördüncü Bölüm’ünde, m. 299 ilâ 378 arasında üç alt bölüm (Adi kira, konut ve çatılı işyeri kiralari ve ürün kirasi) halinde düzenlenmiştir¹. Kira sözleşmesine ilişkin hükümler temel olarak bu bölümde yer almakla beraber, hüküm bulunmayan hallerde genel hükümler uygulama alanı bulacaktır.

TBK m. 648 uyarınca bu kanunun hükümleri, 1.7.2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. TBK hükümlerinin zaman bakımından uygulanması hususunda, bu Kanun yürürlüğe girmeden evvel akdedilmiş ve yürürlüğe girdikten sonra da varlığını koruyacak olan kira sözleşmelerine hangi hükümlerin uygulanacağı noktasında toplanan bir tartışma gündeme gelmiştir. Kira sözleşmeleri açısından, teorik açıdan eski kanunun varlığını sürdürmesi ilkesinin geçerli olduğu fakat kiracıyı koruyan hükümlerin derhal yürürlüğe gireceği söylenecekse de², özel yürürlük hükümleri öngörülmüştür.

¹ Önemle belirtmek gerekir ki, Devlet İhale Kanunu kapsamında akdedilen kira sözleşmeleri TBK kapsamında sayılmaz ve burada idarenin doğrudan tahliye imkanı bulunmaktadır. Diğer bir deyişle, bu taşınmazların tahliyesi İİK’daki ilamsız tahliye hükümlerine göre gerçekleşmez.

² Baysal, Başak, “Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü”, **İÜHFM**, C. LXX, S. 1, 2012, s. 240.

TBK m. 648, TBK'nın yürürlüğü ile ilgili genel hükümdür. "İşlenemeyen Hükümler" başlığı altında kategorize edilen 6217 sayılı Kanun Gç. m. 2'ye göre ise, kiracının TTK'da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, TBK m. 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354, 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl³ süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri uygulanacaktır. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde BK hükümleri uygulanır. BK hükümlerinin uygulandığı cihette, GKHK hükümleri de uygulama alanı bulacaktır. Bu durumda 1.7.2020 tarihine kadar sırayla sözleşme hükümleri ve BK hükümleri; 1.7.2020 tarihinden itibaren ise TBK hükümleri uygulanacaktır. Dikkat edilirse, konut kiralari ya da adi kiralari açısından bir erteleme mevcut değildir; belirtilen hükümlerin uygulanmasının ertelenmesi sadece çatılı işyeri kiralari içindir.

6101 s.K.⁴ m. 1'de, TBK hükümleri açısından geçmişe etkili olmama kuralı düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, TBK'nın yürürlük tarihinden önceki fiil ve işlemlere, bunların hukuken bağlayıcı olup olmadıklarına ve sonuçlarına, bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse, kural olarak BK hükümlerinin uygulanacağı düzenlenmiştir. Maddenin son cümlesinde ise, TBK'nın yürürlük tarihinden sonra bu fiil ve işlemlere ilişkin olarak gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiyenin, TBK hükümlerine tabi olacağı hükme bağlanmıştır. Gç. m. 2'ye bakıldığında ise m. 1'in son cümlesindeki bu düzenlemenin, bir defaya mahsus olmak üzere, bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce TBK m. 347'nin birinci fıkrasının son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden⁵ 10 yıllık uzama süresi

³ Maddenin ilk halinde, 8 yıllık süre 5 sene olarak belirlenmişti. Belirtilen maddelerin uygulanmasının 8 yıl süreyle ertelenmesi, işyeri kiralariında kiracının zor duruma düşme ihtimalini güçlendireceği gerekçesiyle doktrinde eleştirilmiştir. Bkz: Aydoğdu, Murat/Kahveci, Nalan; **Türk Borçlar Hukuku – Özel Borç İlişkileri**, 1. Baskı, İzmir, İleri Yayınları, 2013, s. 362.

⁴ Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun, RG. 4.2.2011 T., 27836 S.

⁵ TBK m. 347/I: "Konut ve çatılı işyeri kiralariında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir."

dolmamış ve geri kalan süre 5 yıldan daha kısa olanlar hakkında yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 5 yıl; 10 yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 yıl sonra uygulanacağı görülmektedir. Temerrüt hususu, özellikle kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibinde önem taşır.

Yine, 6101 s.K. m. 2'ye göre, TBK'nın kamu düzenine ve genel ahlâka ilişkin kuralları, gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın bütün fiil ve işlemlere uygulanır. Aynı Kanun'un 7. maddesine göre ise, geçici ödemelere ilişkin 76., faize ilişkin 88., temerrüt faizine ilişkin 120. ve aşırı ifa güçlüğüne ilişkin 138. maddesinin, TBK'nın yürürlüğe girmesinden önce açılmış ve halen devam etmekte olan davalarda da uygulanacağı öngörülmüştür.

Yine 6101 s.K. m. 5'e göre, TBK'nın yürürlüğe girmesinden önce işlemeye başlamış bulunan hak düşürücü süreler ile zamanaşımı süreleri, eski kanun hükümlerine tabi olmaya devam eder. Ancak, bu sürelerin henüz dolmamış kısmı, TBK'da öngörülen süreden uzun ise, yürürlüğünden başlayarak TBK'da öngörülen sürenin geçmesiyle, hak düşürücü süre veya zamanaşımı süresi dolmuş olacağı; TBK uyarınca hak düşürücü süre veya özel bir zamanaşımı süresi ilk defa öngörülmüş olup da başlangıç tarihi itibarıyla bu süre dolmuşsa, hak sahipleri TBK yürürlüğe girdiği tarihten başlayarak 1 yıllık ek süreden yararlanırlar. Ancak bu ek sürenin, TBK'da öngörülen süreden daha uzun olamayacağı hükme bağlanmıştır.

TBK hükümlerinin zaman bakımından uygulanması genel olarak bu şekildedir. Fakat kira sözleşmelerinin üç türü için ayrı hükümlerin bulunması, tahliye takipleri açısından da önem arz edecek bazı ayrımlar meydana getirmektedir.

II. KİRA SÖZLEŞMESİNİN KONUSU

Hem BK hem de TBK döneminde kira sözleşmelerinin tabi olacağı hükümler konusundaki ayrım, tahliye takipleri açısından önem arz etmektedir. Bu ayrım, özellikle kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takiplerinde takip şartlarını doğrudan etkilemektedir. Bu başlık altında kira sözleşmelerinin BK ve TBK döneminde tabi olduğu hükümler hakkında açıklama ve tespitlere yer verilecektir. TBK'dan önceki ve sonraki durumun karşılaştırılması amacıyla, önce GKHK ve BK kapsamında olan taşınmazlar hakkında bilgi verilecek, daha sonra da TBK

sistemindeki ayırım doğrultusunda açıklama yapılacaktır.

A. 818 Sayılı Borçlar Kanunu Döneminde

BK yürürlükte iken, kira sözleşmelerinin tabi olduğu kurallar hem BK, hem de GKHK'da yer almaktaydı. BK'da sadece adi kiralara ve hasılat kiralalarına ilişkin hükümler yer almakta iken, GKHK'da musakkaf taşınmaz kiralalarına ilişkin hükümler yer almaktaydı.

1. 6570 Sayılı GKHK Kapsamında Olanlar

GKHK kapsamına giren kira sözleşmeleri, kanunun birinci maddesinde belirtilmişti. Buna göre "Belediye teşkilatı olan yerler ile, iskele, liman ve istasyonlardaki musakkaf gayrimenkullerin" kiraya verilmesi ile ilgili uyuşmazlıklar bu kanuna tabi idi. Yani bir taşınmazın musakkaf, yani çatılı olup olmaması ile bulunduğu yer, o taşınmazı konu eden kira sözleşmesinin tabi olacağı kuralları değiştirmekteydi.

Taşınmazın çatılı niteliğinin kiraya verildiği ana göre belirlenmesi gerekmektedir⁶. Özellikle bu taşınmazın boş bir arsa olarak kiralanmış olması halinde, üzerinden sökölüp götürülebilir tesis mevcut ise bu taşınmaz GKHK kapsamına değerlendirilmeyecekti⁷. Taşınmazın inşa halindeyken kiraya verilmiş olduğu hal için Yargıtay, sözleşmeye aykırı olarak örtülü nitelik kazandırılan taşınmazın GKHK kapsamına girmeyeceğini kabul etmekteydi⁸. Örneğin bir taşınmaz, arsa olarak kiralanıp daha sonra sözleşme sırasında bu arsa üzerine

⁶ Kuru, Baki, **İcra ve İflas Hukuku**, C. II, 3. Baskı, Evrim, İstanbul, 1990, s. 1955; Hatemi, Hüzeyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir, **Borçlar Hukuku – Özel Bölüm**, b.b.y., Filiz, İstanbul, 1992, s. 175.

⁷ Gökyayla, Emre, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)", **YÜD**, C. 8, S. Özel, 2013, s. 1211. Fakat burada önemli olan söküp götürülebilecek yapının üstünün örtülü olup olmaması değil, taşınmaz niteliğinin bulunmasıdır. Bkz: Gökyayla, **a.m.**, s. 1212.

⁸ "...Taşınmaz kira sözleşmesinde arsa olarak tanımlanmış olup üzerinde bulunan natamam inşaatın sözleşmenin özel şartlar başlıklı kısmının 6. maddesinde yazılı "kiracı kiralanan yeri teslim tutanağında belirtilen şekliyle kullanmak mecburiyetindedir. Kiracı kiralanan yer üzerinde hiçbir suretle sabit tesis yapamaz. Ancak ilgili kamu kuruluşlarından izin almak kaydıyla temelsiz geçici işyeri ve tesisler yapabilir. Bu tesisler kira süresi sonunda kaldırılarak taşınmaz mal teslim alındığı şekliyle kayıma teslim edilir," hükmüne aykırı olarak tamamlanması, taşınmazın niteliğini değiştirmez. Mahkeme kabulünün aksine, kira sözleşmesinin mahiyeti itibarıyla olayda 6570 Sayılı Yasanın uygulanma olanağı bulunmamaktadır..." Yargıtay 13. HD., 2006/4087 E., 2006/7576 K., 11.5.2006 T., Gökyayla, **a.g.m.**, s. 1208-1209, dn. 12.

sözleşmeye aykırı olarak bir tesis inşa edilirse, bu söz konusu taşınmazın tahliye edilmesine engel teşkil etmeyecektir⁹.

Eğer bir taşınmazın hem örtülü hem de örtüsüz kısımlar bulunduruyorsa, taşınmazın hakim vasfı örtülü olduğu halde GKHK kapsamına girecektir¹⁰.

2. 818 Sayılı Borçlar Kanunu Kapsamında Olanlar

BK’da sadece “adi kira sözleşmesi” ile “hasılat kirası” sözleşmeleri düzenlenmiş olup, adi kira sözleşmesi m. 248 ilâ 269, hasılat kirası sözleşmesi ise m. 270 ilâ 295’te düzenlenmişti. BK hükümlerinin hangi kira sözleşmeleri için uygulanacağı ayrı bir hükümle düzenlenmemiş olmakla beraber, GKHK m. 1’deki düzenleme BK hükümlerinin hangi kira sözleşmeleri için uygulanacağı konusunda belirleyici idi. Bu madde kapsamına giren kira sözleşmeleri, adi kira ya da niteliği itibariyle hasılat kirası olmak üzere BK hükümlerine tabi bulunmaktaydı. Bir kira sözleşmesinin hasılat kirası olarak sayılması için, kira konusu taşınmazın örtülü olmasının yanında aynı zamanda işletme ruhsatı ile birlikte kiraya verilmiş olması gerekmektedir¹¹. Yani taşınmazın sadece çatılı olması, o kira sözleşmesinin

⁹ “...Mecurun arsa olmasına, bu şekilde kiraya verilmesine, musakkaf hale gelmesinin neticeye etkili bulunmamasına, akit süresi sonunda kiralayanın İİK.nun 272 ve takip eden maddelerine göre tahliye isteyebileceğine, ayrıca taahhüt verilmesinin neticeye etkili bulunmamasına, ilk akitle verilen taahhütlerin geçersizliğine ait içtihadı birleştirme kararının 6570 sayılı Kanuna tabi yerler hakkında olmasına binaen itirazın kaldırılmasına karar verilmek gerekirken...” Yargıtay 12. HD., 1989/11226 E., 1989/14143 K., 17.11.1989 T., Erdoğan, Celal, **Tahliye ve Kira Tesbiti Davaları**, 4. Bası, Doruk Matbaacılık, Ankara, 1980, s. 1368.

¹⁰ “...Bilirkişi raporu ve tapu kayıtlarına göre taşınmazın 760 m2 yüzölçümlü tarla olduğu, üzerinde biri 100 m2 olarak ahşap baraka, diğeri 309 m2 olarak sundurma bulunduğu, kiralananın gayri musakkaf olduğu açıklanmıştır. Ayrıca 22 m2 olarak yarı kargir binanın bulunduğu hususu ise musakkaf nitelikte olduğu vurgulanmıştır. Bilirkişi sadece 22 m2 olarak yerin musakkaf olduğunu belirtmiştir. Bu durumda kiralananın hakim vasfının arsa olduğunun kabulü gerekir. Bu durumda meselenin BK. hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir...” Yargıtay 6. HD., 1987/13095 E., 1988/1951 K., 11.2.1988 T., (**Kazancı**).

¹¹ “...Davacı vekili, dava dilekçesinde, davalının 2.8.1993 başlangıç tarihli ve 15 yıl süreli sözleşme ile davacıya ait hastanede kiracı olduğunu, hastanenin bütün teçhizat ve teferruatlarıyla birlikte kiralandığını ve hasılat kirası hükümlerine tabi olduğunu, sözleşmenin süresinin 2.8.2008 tarihinde sona erdiğini ve kiralananın tahliyesi için yasal sürede icra takibi yapıldığını, davalının tahliye emrine taşınmazın 6570 Sayılı Kanuna tabi olduğunu ve bu yasada sayılı olan tahliye sebeplerinden birine dayanarak tahliye isteyebileceğini bildirerek itiraz ettiğini belirterek itirazın iptali ve tahliye isteminde bulunmuştur. Davalı vekili kiralananın işletme ruhsatının kiracı adına olduğunu, taşınmazın 6570 Sayılı Kanuna tabi olduğunu ve davanın reddini savunmuştur. Davada dayanan ve hükme esas alınan 2.8.1993 başlangıç tarihli ve onbeş yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Sözleşmede kiralanan, hastane tesis, teçhizat ve bütün teferruatlarıyla birlikte teslim edilmiştir. Kiralananın demirbaşlarıyla kiraya verilmesi ve kiralananın işletilmesinden elde edilecek gelirin belli bir kısmının kiralayana ödeneceğinin sözleşmede

GKHK'ya tabi olacağı anlamına gelmiyordu.

B. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda

TBK'nın yürürlüğe girmesi ile GKHK hükümleri TBK kapsamına alınarak yeniden düzenlenmiştir. Böylece bulunduğu yerin bir önemi olmaksızın, tüm kira sözleşmeleri için TBK hükümleri uygulanacaktır. Diğer bir deyişle, artık bir kira sözleşmesinin tabi olacağı kanunun belirlenmesinde, taşınmazın bulunduğu yerin bir önemi kalmamıştır. Gözetilmesi gereken hususlar, taşınmazın türü ve kullanım biçimi noktalarında toplanmaktadır.

TBK'da kira sözleşmeleri, adi kira, konut ve çatılı işyeri kiralari ve ürün kirası¹² olmak üzere üç grup olarak düzenlenmiştir. Bu başlık altında, adi kira ve ürün kirası ile konut ve çatılı işyeri kiralalarının kapsamı hakkında bilgi verilecektir.

1. Adi Kira ve Ürün Kirasının Konusu

Adi kira sözleşmesi, TBK m. 299 ilâ 338'de düzenlenmiştir. TBK m. 299'da, kira sözleşmesinin genel tanımına yer verilmiştir. Buna göre kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanmasını kiracıya bırakmayı ve kiracının da bunun karşılığında kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Konumuz itibariyle maddede bahsedilen “kiralanan şey”, bir taşınmazı ifade eder.

TBK m. 299'da adi kiranın kapsamı yönünde bir açıklamaya yer verilmemesi sebebiyle, konut ve çatılı işyeri kiralalarının kapsamını belirleyen TBK m. 399 bu anlamda bir gösterge olacaktır. Çünkü bu kapsama girmeyen kira sözleşmeleri, adi kira olarak kabul edilmekle TBK m. 299 vd. hükümlerine tâbi olur. Örneğin, işyeri olarak kullanmak amacıyla dahi olsa bir arsanın kiralınması halinde, bu kira sözleşmesinin çatılı işyeri kirası olarak nitelendirilmesi mümkün olmaz¹³. Böyle bir sözleşme adi kira hükümlerine tabi olacaktır. Ayrıca TBK m. 339 gereğince, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların 6 ay ve daha kısa süreyle

kararlaştırılması kira ilişkisinin hasılat kirası olarak nitelendirmek için yeterli değildir. Musakkaf nitelikte olan kiralananın Borçlar kanununun hasılat kirası hükümlerine tabi olabilmesi için işletme ruhsatı ile birlikte kiraya verilmesi gerekir...” Yargıtay 6. HD., 2009/11865 E., 2010/1907 K., 23.2.2010 T., **(Kazancı)**.

¹² BK'da “Hasılat Kirası” olarak yer alan sözleşme, TBK'da “Ürün Kirası” olarak adlandırılmıştır.

¹³ Gökyayla, **a.g.m.**, (TBK. m. 339), s. 1222.

kiralanmalarında konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanmaz. Bu sözleşmeler de adi kira sözleşmesi kapsamına girecektir.

Ürün kirası ise, TBK m. 357 ilâ 378’de düzenlenmiştir. TBK m. 357’de yer alan tanıma göre ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir. Ürün kirasına, ilgili ayırımda özel hüküm bulunmaması kaydıyla adi kiraya ilişkin hükümler uygulanacaktır.

Bir kira sözleşmesinin ürün kirası olarak nitelendirilmesinin, kira konusu taşınmazın işletme ruhsatı ile birlikte kiraya verilmesine bağlı olduğu esası, TBK sisteminde de korunmuştur¹⁴. Ayrıca bir taşınmaz ürün kirasına konu edilmiş ise, sadece çatılı olması TBK m. 339 kapsamına girmesi için yeterli olmayacaktır¹⁵. Yine, kira bedelinin ciro üzerinden belirlenmesi bir kira sözleşmesinin ürün kirası olarak nitelendirilmesi için tek başına yeterli değildir¹⁶.

¹⁴ Aral, Fahrettin/Ayrancı, Hasan, **Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, 11. Baskı, Yetkin, Ankara, 2015, s. 257; Aydoğdu /Kahveci, **Borçlar Özel**, s. 397, 405; Eren, Fikret, **Borçlar Özel (Özel Hükümler)**, 2. Baskı, Yetkin, Ankara, 2015, s. 316; Yavuz, Cevdet, **Türk Borçlar Hukuku (Özel Hükümler)**, 10. Baskı, Beta, İstanbul, 2014, s. 377. Yine, dubleks dairenin işletme amacıyla zorunlu eşyalarla birlikte kiraya verilmesi halinde hasılat kirasından bahsedilir: “...Taraflar arasındaki kira sözleşmesi davacıya ait dublex dairenin apart otel yada daire olarak kullanılmak üzere yapılmıştır. Sözleşmede kiralamanın turistik işletme amacıyla kullanılmak üzere olduğu açıkça belirtildiği gibi sözleşmenin özel şartlarında daire içindeki birçok menkul ve işletme amacı yönünden zorunlu eşyanın birlikte teslim edilip kiralandığı gösterilmiştir. Ayrıca dairenin içinde bulunduğu sitedeki bazı ortak tesisler ile eşyanın da yine işletme amacı sebebiyle davalıya teslim edildiği belirtilmektedir. Sözleşmenin bu özellikleri sebebiyle, hasılat getiren taşınmazın işletme amaçlı olarak ve hasılat elde etmek için kiralamanın söz konusu olduğu kabul edilmelidir...” Yargıtay 6. HD., 1993/7895 E., 1993/8460 K., 15.9.1993 T., Uyar, Talih, **İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C. 11**, 2. Baskı, (Yazarın Kendi Yayını), İzmir, 2008, s. 17662. Esasen, kira ilişkisine TBK’nın hasılat kirasına dair hükümlerinin uygulanabilmesi için, kiralananın demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiralanmış olması ve işletme hakkının devredilmiş bulunması gerekir: “...Uyuşmazlık, taraflar arasındaki kira ilişkisinin Borçlar Kanununun adi kira mı yoksa hasılat kirası hükümlerine mi tabi olduğu konusunda toplanmaktadır. Sözleşmede, kiralananın cinsi "aile çay bahçesi" olarak belirlenmiştir. Kiralananın bu şekilde nitelendirilmiş olması, kiralananın hasılat kirası hükümlerine tabi olduğunu göstermez. Kira ilişkisine Borçlar Kanununun hasılat kirasına dair hükümlerinin uygulanabilmesi için, kiralananın demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiralanmış olması ve işletme hakkının devredilmiş bulunması gerekir...” Yargıtay 6. HD., 2006/593 E., 2007/2239 K., 5.3.2007 T., Oskay, Mustafa/Koçak, Coşkun/Deynekli, Adnan/Doğan, Ayhan, **İİK Şerhi, C.4**, 1. Baskı, Turhan, Ankara, 2007, s. 5521.

¹⁵ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 396.

¹⁶ “...Türk Borçlar Kanunu’nun 357 vd. maddelerinde düzenlenen hasılat kirasından söz edilebilmesi için hasılat getiren bir taşınır ya da taşınmaz mal, ticari işletme ya da hakkın kira ilişkisinin konusunu oluşturması ve kiralananın demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiraya verilmesi gerekir. Oysa taraflar arasında düzenlenen sözleşmede kiralanan işyerinin cafe-bar olarak kullanılmak üzere kiraya verildiği, dekorasyonun kiracıya ait olduğu,

2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Konusu

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ait özel hükümler TBK m. 339 ilâ 356'de yer almaktadır. GKHK kapsamına giren taşınmazlar ile TBK'da düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiraları konusundaki düzenlemeler büyük ölçüde örtüşse de, bazı temel farklılıklar bulunmaktadır. TBK m. 339, konut ve çatılı işyerleri hakkındaki hükümlerin uygulama alanını belirlemiştir. “Konut ve Çatılı İşyeri” kiraları ifadesinden, bu kapsama *tüm konutların* ayırım yapılmaksızın girdiği, fakat işyerlerinden ancak “*çatılı*” nitelikte olanlarının girdiği anlaşılmaktadır. O halde, öncelikle konut kavramının, daha sonra ise bir işyerinin hangi hallerde çatılı olarak nitelendirileceği hususunun açıklığa kavuşturulması gerekir.

Konut niteliği açısından, kişisel barınma ihtiyacının karşılanması ve çevresel etkilerden korunması kriterleri¹⁷ ile, kullanım amacı¹⁸ göz önünde bulundurulmaktadır. Bu kriterlerin sağlanması gerekli ve yeterlidir. Bu kriterler sağlandığı sürece konutun ayrıca çatısının olması aranmayacaktır¹⁹. Konutun bulunduğu yer itibarıyla çatısız olmaması da kişisel barınma ihtiyacını karşılayabilir. Yine, bu amacı karşıladığı sürece konutun TMK m. 19 anlamında yerleşim yeri olarak belirlenmiş olmasına dahi gerek yoktur²⁰. Kira konusu taşınmazın konut niteliğini taşıması için kiralananın tam olarak bitmiş, eksiksiz bir yapı olması da

kararlaştırılmıştır. Kira sözleşmesinde kiralananın işletme ruhsatıyla ve demirbaşlarıyla birlikte kiralandığına dair bir hüküm bulunmamaktadır. Sözleşmede kira parasının aylık cironun bir bölümü olarak ödeneceğinin kararlaştırılması, taraflar arasındaki kira ilişkisinin hasılat kirası olduğunu göstermez...” Yargıtay 6. HD., 2015/869 E., 2015/1923 K., 26.2.2015 T., (**Kazancı**); “...Borçlar Kanunu'nun 270 ve devamı maddelerinde düzenlenen hasılat kirasından söz edilebilmesi için hasılat getiren bir taşınır ya da taşınmaz mal, ticari işletme ya da hakkın kira ilişkisinin konusunu oluşturması, burasının demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiraya verilmesi gerekir...Sözleşmede kira parasının aylık cironun bir bölümü olarak ödeneceğinin kararlaştırılması taraflar arasındaki kira ilişkisinin hasılat kirası olduğunu göstermez. Bu düzenleme sadece kira parasının belirlenmesine yöneliktir. Bu halde taraflar arasındaki kira ilişkisinin Borçlar Kanunu'nun adi kira hükümlerine tabi olduğunun kabulü gerekir...” Yargıtay 6. HD., 2006/1823 E., 2006/9463 K., 3.10.2006 T., (**Kazancı**).

¹⁷ Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 268; Gökyayla, **a.g.m.**, (TBK. m. 339), s. 1218; Gümüş, Alper, Borçlar Hukuku (Özel Hükümler), C. I, 3. Baskı, Vedat, İstanbul, 2014, s. 229.

¹⁸ Gümüş, **a.g.e.** (Borçlar Özel-I), s. 229.

¹⁹ Gökyayla, **a.g.m.**, (TBK. m. 339), s. 1217.

²⁰ Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 268. Keza TBK, konut kiraları için çatılı olma özelliği de aramamaktadır.

gerekmemektedir²¹.

İşyeri kiralarda, kiralananın iktisadi ve ticari bir faaliyet sürdürmek için kullanılması kriteri göz önünde bulundurulmalıdır²². Örneğin hobi faaliyetlerinde kullanılmak amacıyla kiralanın bir çatılı taşınmaz bu anlamda işyeri sayılmaz²³. Bu durumda adi kiraya ilişkin hükümler uygulanacaktır. Fakat, hem konut hem de işyeri olarak kullanılan bir taşınmazın, TBK m. 339 kapsamında sayılacağı kabul edilmektedir²⁴. Uygulamada oldukça çok rastlanan “home office” buna bir örnektir.

TBK’nın işyeri kiralrı bakımından çatılı olma özelliğini açıkça araması nedeniyle, çatısı bulunmayan işyerleri için TBK’nın adi kira sözleşmesine ait hükümleri uygulanacağı söylenecektir. Taşınmazın dikey ve yatay olarak kapalı olduğu takdirde çatılı olarak nitelendirileceği kabul edilmektedir²⁵. Fakat örneğin, çatılı olmayan bir taşınmazın sadece profil demir ile kaplanmış olması o taşınmazın çatılı hale geldiğinin kabulü için yeterli olmayacaktır²⁶.

Taşınmazın çatılı olup olmadığı, sözleşmenin kurulduğu an itibarıyla değerlendirilecektir²⁷. Fakat taşınmazın boş bir arsa olarak kiralanıp, sonradan örtülü hale getirilmesi de söz konusu olabilir. Bu hususla ilgili olarak doktrinde, taşınmazın girdiği kapsam, yapılan bu değişikliğin sözleşmeye ve tarafların iradelerine uygun olup olmamasına göre belirlenmesi gerektiği yönünde görüş beyan edilmiştir²⁸. Hem

²¹ Günel, Mustafa Cahit, “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/f. II)”, **İÜHFM**, C. LXXII, S. 1, 2014, s. 834, 842.

²² Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 268; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 396

²³ Gökyayla, **a.g.m.**, (TBK. m. 339), s. 1220.

²⁴ Gökyayla, **a.g.m.**, (TBK. m. 339), s. 1221.

²⁵ Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 268.

²⁶ Muşul, Timuçin, “İİK.m.275 ile İlgili Bilirkişi Raporu”, **İcra ve İflas Hukuku ile İlgili Makaleler Hukuki Mütalaalar ve Bilirkişi Raporları**, 2. Baskı, Adalet, Ankara, 2013, s. 968-969.

²⁷ Gökyayla, **a.g.m.**, (TBK. m. 339), s. 1208; Kuru, Baki, **İcra ve İflas Hukuku El Kitabı**, 2. Baskı, Adalet, Ankara, 2013, s. 861; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1955.

²⁸ Gökyayla, **a.g.m.**, s. 1209; Karş. Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 861. Kuru, tahliye takibi şartları açısından çatısız bir taşınmaza sonradan inşa edilen çatılı yapıların adi kira olarak değerlendirilmesi gerekeceğini, sözleşmeye uygunluk açısından bir ayırım yapmaksızın belirtmiştir. Yazar yine bir mütalaasında şu görüşlerini dile getirmiştir: Mütalaa konusu olayda kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibinin konusu olup, kiralandığı sırada çatısız olan bir taşınmaza sonradan çatılı nitelik kazandırılmıştır. Bu sebeple tabi olacağı hükümlerin farklı olacağı yönündeki savunma itirazın kaldırılması aşamasında ileri sürülmüş ve bu sebeple itirazın kaldırılması talebi reddedilmiştir. Temyiz incelemesi sonucunda ise karar bozulmuş ve icra mahkemesi talebin kabulüne karar vermiştir. Bu durumda yazara göre, kiracı kiralaanın tahliye hakkının bulunmadığı gerekçesiyle menfi tespit davası açmasında hukuki bir engel

çatılı hem de çatısız bölümleri olan bir taşınmaz hakkında uygulanacak hükümler, bu bölümlerin ikisi için ayrı kira sözleşmesi yapılmasının mümkün olması sebebiyle ayrı ayrı belirlenmelidir²⁹. Böyle bir taşınmazın bölümleri ayrı ayrı olarak değil de, tümü tek bir kira sözleşmesine konu edilmiş ise, hakim vasfın niteliğine göre belirlenmesi uygun olacaktır. Bu elbette somut olaya göre belirlenecektir. Örneğin, 100 dönümlük bir arsanın üzerinde 25 m² alanlı bir ofis mevcut olup, faaliyetler açık arazide gerçekleştiriliyor ve bahsi geçen ofis personelin dinlenme yeri olarak kullanılıyorsa ve bu taşınmazın tümü kiraya verilmişse, hakim vasfın çatısız olduğunun kabul edilmesi gerekir. Buna karşılık, yine 1 dönümlük bir arsanın üzerinde 750 m² alanlı bir kompleks mevcut ve tüm faaliyetler burada yoğunlaşmış ise, hakim vasfın çatılı olduğunun kabul edilmesi gerekir.

TBK m. 339/II'de ise, kapsam konusunda bir başka hüküm yer almaktadır. Buna göre kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler uygulanır. Bu durumda kamu kurum ve kuruluşlarının kiraya veren ya da kiracı olması arasında bir fark yoktur³⁰. Kural olarak ancak idarenin özel hukuka tabi olan mallarından konut ve çatılı işyeri niteliğini haiz taşınmazları TBK m. 339 kapsamına girecektir³¹. Her ne kadar TBK m. 339/II'de yer alan düzenlemeden sanki kamu kurum ve kuruluşlarının yaptığı tüm kira sözleşmelerine TBK m. 339-356'daki özel düzenlemelerin uygulanacağı sonucu çıkıyor görünse de, söz konusu düzenlemenin yeri ve amacı dikkate alındığında, sadece TBK m. 339/I'deki koşulları sağlamış konut ve çatılı işyeri kiralalarının bu düzenlemenin kapsamı içerisinde olması gerektiği kabul edilmektedir³².

TBK m. 339/I uyarınca, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş 6 aydan

yoktur. İİK m. 275/IV uyarınca açılacak dava bir istirdat davasıdır. Eğer taşınmazın tahliye ve teslimi gerçekleşmemiş ise bahsi geçen eda davası açılmayacak ise de, tespit davası açılabilecektir. Bkz: Kuru, Baki “(134) İlamsız Tahliyede Menfi Tespit Davası ve İhtiyati Tedbir”, **Hukuki Mütalaalar (Yayımlanmamış Makaleler)**, 1. Basım, Adalet, Ankara, 2013, s. 873-874.

²⁹ Gökyayla, **a.g.m.**, (TBK. m. 339), 1208.

³⁰ Gökyayla, **a.g.m.**, (TBK. m. 339), s. 1230; Günel, **a.g.m.**, s. 834.

³¹ Gerek kamu kurum ve kuruluşlarına ait özel malların kiraya verilmesinde gerekse de bu kuruluşların üçüncü kişilere ait malları kiralamasında ihale kanunlarındaki usul ve esaslar uygulanacaktır. Günel, **a.g.m.**, s. 839.

³² Günel, **a.g.m.**, s. 833.

kısa süreli kira sözleşmeleri hakkında konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümler uygulanmaz. Bu hüküm açısından, geçici süreyle özgülenme ve 6 aydan kısa süreliğine kiralanma şartlarının bir arada gerçekleşmesi gerekir³³. Geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara örnek olarak, mevsimlik ürünlerin kısa süreyle satılma için özgülenmiş bir dükkan ve sezonluk olarak kiralanen tatil evi örnek verilebilir³⁴. Uygulamada tarafların, sözleşmenin TBK m. 339 kapsamına girmesinden kaçınmak amacıyla sözleşme süresini 6 aydan kısa olarak belirlediklerine rastlanmaktadır. Bu halde de sözleşmenin TBK m. 339 kapsamına girdiği kabul edilmelidir³⁵.

Konut ve çatılı işyeri kiralarda, kiracının kullanımına kiralanana birlikte bırakılan eşya hakkında da TBK m. 339 uygulanır. Bu eşyanın bir taşınmaz olması da mümkündür. Bunlara örnek olarak depo, tamirhane, kömürlük³⁶, garaj³⁷ verilebilir. Bu durumda TMK m. 686 ve 684 göz önünde bulundurulduğunda da bunların, asıl eşya konumunda olan kiralananın kaderine tabi olacağı sonucuna varılacaktır.

III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ

A. Kira Sözleşmesinin Sözlü Olarak Yapılması

Kira sözleşmesinin şekli konusunda TBK'nın kira sözleşmesine ayrılan bölümünde özel bir hüküm yer almaması sebebiyle, şekil ile ilgili genel hükümlere bakmak gerekir. TBK m. 12 uyarınca, kanunda aksi görülmemiş olduğu sürece hiçbir sözleşmenin geçerliliği şekle bağlı değildir. Kira sözleşmesi, geçerliliği konusunda da herhangi bir şekil şartı öngörülmemiş olması sebebiyle sözlü olarak da yapılabilir.

Sözlü kira sözleşmesi, maddi hukuk hükümlerince karşılıklı beyanların uyuşması şartlarının oluşmasıyla kurulmuş olur. Bununla birlikte, kurulan sözleşmeye istinaden yapılan ek sözleşmelerin şeklinin asıl sözleşmenin şekline etkisi de açıklığa kavuşturulmalıdır. Yani, taraflar ilk kira sözleşmesini sözlü olarak

³³ Gökyayla, **a.g.m.**, (TBK. m. 339), s. 1224.

³⁴ Gökyayla, **a.g.m.**, (TBK. m. 339), s. 1207, 1223; Gümüş, **a.g.e.** (Borçlar Özel-I), s. 232.

³⁵ Gökyayla, **a.g.m.**, (TBK. m. 339), s. 1224.

³⁶ Gökyayla, **a.g.m.**, (TBK. m. 339), s. 1226; Gümüş, **a.g.e.** (Borçlar Özel-I), s. 231.

³⁷ Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 267.

yapmış, fakat sonradan bu sözleşmenin devamı olmak üzere bir yazılı sözleşme yaparlarsa taraflar arasındaki sözleşmenin sözlü mü yoksa yazılı mı kabul edilmesi gerektiğinin tespiti gerekir. Zira sözleşmenin şekli, yargılama aşamasında ispat kuralları bakımından önem arz etmektedir. Takibe konu edilen sözleşmenin şeklinin tespiti, her iki sözleşmenin de içeriği değerlendirilerek yapılmalıdır. Vereceğimiz şu örnekler konunun anlaşılmasına faydalı olacaktır: taraflar sözlü bir kira akdi yapmış olabilirler. Fakat sonradan sözleşmeye bazı şartlar eklemek isteyen taraflar bunu adi yahut resmi yazılı şekilde yapmayı tercih etmiş olabilirler. Sözleşmenin şekli ilerde de inceleyeceğimiz üzere tahliye yoluyla takipte ispat bakımından önemli olduğu için, kanımızca sözleşmenin ihtilafli noktasının bulunduğu bölümü hangi şekilde yapılmışsa sözleşmenin de o şekilde yapıldığı kabul edilmelidir.

B. Kira Sözleşmesinin Yazılı Olarak Yapılması

Kira sözleşmesinin yazılı olması, geçerliliği için aranan bir şart olmamakla birlikte, taraflar yazılı olması konusunda anlaşmış olabilirler. Böyle bir anlaşma var ise yahut kira sözleşmesi özel bir kanun gereğince yazılı olarak yapılmak gerekiyorsa TBK'nın yazılı şekle ilişkin hükümleri uygulanır. TBK m. 14, yazılı şekle uyularak yapılarak bir sözleşmenin geçerlilik şartlarını düzenlemektedir. Bu madde uyarınca sözleşmenin yazılı olarak yapılması halinde kiraya veren ve kiracının bu sözleşmede imzalarının bulunması zorunludur³⁸. Kanunda aksi öngörülmedikçe, imzalı bir mektup, asılları borç altına girenlerce imzalanmış telgraf, teyit edilmiş olmaları kaydıyla faks veya buna benzer iletişim araçları ya da güvenli elektronik imza ile gönderilip saklanabilen metinler de yazılı şekil yerine geçer. Diğer bir deyişle, bu şekilde düzenlenmiş sözleşmelerin de yazılı olduğu kabul edilir.

Bir önceki başlıkta verdiğimiz örnekte olduğu gibi, sözleşme ilk başta resmi yazılı şekilde yapılmış olup, sonradan adi yazılı bir düzenleme ile mevcut sözleşmeye yeni şartlar eklenmiş olabilir. Bu durumda da ihtilaf konusu hususun bulunduğu sözleşmenin şekli esas alınmalıdır.

³⁸

İmzanın şekli ile ilgili hükümler TBK m. 15 ile 16'da yer almaktadır.

IV. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI

A. Kiraya Veren ile Kiracı

Kira sözleşmesinin tarafları kiraya veren³⁹ ve kiracıdır. Sözleşmenin her iki tarafının birden fazla kişi olması mümkündür. Sözleşmenin herhangi bir tarafındaki kişi sayısının birden fazla olmasının tahliye yoluyla takip açısından ortaya çıkaracağı tartışmaların başlıcası, takip arkadaşlığı bakımındandır. Bu konuyla ilgili açıklamalar, tezimizin bir sonraki alt bölümünde yapılacaktır.

Kiraya veren, çoğunlukla kiralanan taşınmazın malikidir. Fakat malik olmak zorunda değildir⁴⁰. Bununla bağlantılı olarak, kiraya verenin kira sözleşmesine bağlı haklarını kullanması için, kiralanan şeyin teslim borcunun kendisi tarafından ifa edilmiş olması gerekir⁴¹.

Eğer kira konusu taşınmazın birden fazla maliki varsa, kiraya veren tarafın kimlerden oluşacağının tespiti için mülkiyet türüne ilişkin maddi hukuk hükümlerine bakmak gerekecektir. Paylı mülkiyete tabi taşınmazlarda sözleşmeler konusunda yetki hususu TMK m. 689’da düzenlenmiştir. Buna göre paydaşlar oybirliği ile alacakları karar ile sözleşmelerin akdedilmesi kanunda öngörülenden farklı bir şekilde kararlaştırılabilecektir. TMK m. 691 uyarınca adi kira ve hasılat kirası sözleşmelerinin paylı mülkiyete tabi taşınmazlarda kurulması önemli yönetim işi sayılır. Bu tür durumlarda taşınmazın kiraya verilebilmesi için pay ve paydaş çoğunluğu gerekir. Aynı zamanda paydaşlardan sadece biri taşınmazı kiraya vermişse, kiraya veren sadece o paydaştır; takip ve dava ehliyeti de bu şekilde değerlendirilmelidir⁴². Elbirliği mülkiyetine tabi bir taşınmazın kiraya verilmesi ise,

³⁹ TBK’da kiralayan yerine “kiraya veren” ifadesinin kullanılması tercih edilmiştir.

⁴⁰ Gümüş, **a.g.e.** (Kira Sözleşmesi), s. 37.

⁴¹ Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 257, 261; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 392; Eren, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 317; Yavuz, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 376.

⁴² “...Önemle belirtilmelidir ki, takip ve dolayısıyla eldeki dava kira sözleşmesine dayalıdır. kira sözleşmesinin tarafları kiralayan sıfatı ile davacı ve kiracı sıfatıyla davalıdır. kira sözleşmesini kiralayan sıfatı ile imzalayan davacının kendi akidi olan davalıya karşı kira sözleşmesine dayanarak takibe girişmesi ve davalı/kiracı/borçlunun itirazı üzerine de eldeki itirazın kaldırılması ve tahliye konulu davayı açması olanaklıdır ve davacının aktif dava ehliyeti bulunmaktadır. Kiralanan taşınmazın paylı mülkiyete konu olması, paydaşlar arasındaki iç ilişkide önem taşımakta; kira akdinin mutlaka malik tarafından yapılması gerekmediğinden, paydaşlardan birisi tarafından akdedilen kira sözleşmesinde diğer paydaşlar taraf olmamakla, paydaşın salt kiralayan sıfatıyla yaptığı takip ve buna bağlı olarak açılan davada da taraf

TMK m. 702 uyarınca malikler aksini kararlaştırmadığı sürece tümü tarafından gerçekleştirilmelidir.

B. Taraflara Etki Eden Durumlar

Sözleşmenin tarafları ile ilgili genel bir önceki başlıkta açıkladığımız gibidir. Fakat bazı durumlarda sözleşme ilişkisinde değişiklikler olabilmekte ve bu değişiklikler bazen sözleşmenin taraflarının değişmesi ile sonuçlanabilmektedir. Bu değişiklikleri, icra takibinin alacaklı ve borçlu taraflarının tespitinde önem arz etmektedir.

TBK’da, kira sözleşmesinin tarafları ve sorumluluklarına etki eden dört grup hüküm yer almaktadır. Bu dört halin ikisi, kiralananın el değiştirmesi ve üçüncü kişinin aynı hak sahibi olması halleridir. Diğer iki hal ise, alt kira ve kullanım hakkının devri ile kira ilişkisinin devri halleridir. Bu başlık altında saydığımız bu durumların ve sözleşmenin taraflarının ölümünün sözleşmeye etkisi açıklanacaktır. Bu hallere ek olarak, sonuçlarını temel olarak şekli hukuk alanında doğuran iflasın açılmasının, bir borçlar hukuku sözleşmesi olan kira sözleşmesi üzerindeki etkileri hakkında da bilgi verilecektir.

1. Kiralananın El Değiştirmesi

BK döneminde, taşınmazın üçüncü kişi tarafından edinilmesi halinin kira sözleşmesine etkisi tartışmalıydı⁴³. Bu konuyu düzenleyen BK 254/II’ye göre, kiralananı devralan kural olarak kira sözleşmesi ile bağlı olup sözleşmenin tarafı haline gelmekteydi. BK m. 254/I ve III’ün karşılığı olan TBK m. 310, kira sözleşmesinde kiralananın el değiştirmesinin sözleşmenin tarafına nasıl etki edeceğini düzenlemiştir. Buna göre sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, **artık yeni malik⁴⁴ kira sözleşmesinin kiraya**

olmaları düşünülemez. O halde, kiralanan taşınmazın paylı mülkiyete konu olması, davacının tek başına akdettiği kira sözleşmesindeki kiralayan sıfatına dayanarak, sözleşmenin diğer tarafı kiracıya karşı takip ve dava ehliyetinin varlığını kabule engel bir husus olarak kabul edilemez...” Yargıtay HGK., 2011/6-482 E., 2012/289 K., 11.4.2012 T., (E-Uyar). Ayrıntılı bilgi için bkz: Gümüş, **a.g.e.** (Kira Sözleşmesi), s. 37-38.

⁴³ Bu konudaki tartışmalar için bkz: Çabri, Sezer, “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin el Değiştirmesi veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olması” (Aynı Hak), **MÜHFAD**, C. 18, S. 3, 2012, s. 169.

⁴⁴ Kira sözleşmesinin kiraya veren tarafının kiralananın maliki olmak zorunda olmadığını ifade etmiştik. Fakat TBK m. 310 açısından, madde metninden anlaşılmasa da kiraya verenin malik

veren tarafı haline gelecektir. Eğer taşınmaz paylı mülkiyete tabi ise, paylı mülkiyet ilişkisine dahil olan kişi de kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. Diğer bir deyişle, TBK m. 310 açısından kiralanan taşınmazın paylı mülkiyete tabi olup olmamasının bir önemi yoktur⁴⁵.

Madde gerekçesinde taraf değişikliğinin meydana geldiği anın, yeni malikin kiralananı edindiği an olacağı belirtilmiştir. Yine gerekçede, kiracının kiracılık hakkını yeni malike karşı da ileri sürebileceği ifade edilmiştir. Yeni malik, süreli olarak kurulan kira sözleşmesinde sürenin sonuna kadar kira sözleşmesi ile bağlıdır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise yasal uzama süresinin sonuna kadar bağlı olacaktır. Adi kira sözleşmesinde, mülkiyetin devri halinde taraf haline gelen kişi sözleşmeyi aynı koşullarla sürdürmek zorundadır⁴⁶. Belirli süreli kira sözleşmesinin varlığı halinde bu süre boyunca malik, sözleşmeyle bağlıdır. Konut ve çatılı işyerlerinde da yine, sonradan malik olan kişi sözleşmeyi aynı şartlarla sürdürmelidir⁴⁷.

TBK m. 310 açısından kiralananın el değiştirmesinden kasıt, sözleşme sırasında kiralananın mülkiyetinin herhangi bir hukuki sebeple üçüncü kişiye geçmesidir⁴⁸. Bu hukuki sebebe örnekler, satma, bağışlama, trampa, ölüme bağlı tasarruf⁴⁹ ya da cebri icrayla satılma olarak verilebilir⁵⁰. Buna karşın, miras yoluyla geçişler, malvarlığının devralınması ve külli halefiyet bu kapsama girmez⁵¹. Aynı şekilde, TBK m. 310/II'de ise kamulaştırma sonucu el değiştirme hükümlerinin saklı olduğu belirtilmiştir. Kamulaştırma halinde kira sözleşmesinin devam etmeyecek ve sona erecektir⁵².

Kiralanan taşınmazı devralma ve bunun sonucunda yeni malik olma, kira

olması gerektiğini kabul etmek gerekir. Bkz: Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 457. Gerçekten, taşınmazın el değiştirmesi, ancak malikin iradesi ile gerçekleşebilecektir. Malik olmayan bir kişi, maliki olmadığı bir taşınmazın devrini gerçekleştiremez; meğer ki malikin temsilcisi olsun. Çünkü TBK m. 40 uyarınca, yetkili bir temsilci tarafından bir başkası adına ve hesabına yapılan hukuki işlemin sonuçları, doğrudan doğruya temsil olunanı bağlayacaktır.

⁴⁵ Çabri, **a.g.m.**, (Ayni Hak), s. 177.

⁴⁶ Çabri, **a.g.m.**, (Ayni Hak), s. 188.

⁴⁷ Çabri, **a.g.m.**, (Ayni Hak), s. 189. TBK m. 351/I hükmü saklıdır.

⁴⁸ Çabri, **a.g.m.**, (Ayni Hak), s. 172-173.

⁴⁹ Çabri, **a.g.m.**, (Ayni Hak), s. 173; Eren, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 347.

⁵⁰ Tandoğan, Haluk, **Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, C. I/2, 5. Bası, Vedat, İstanbul, 2008, s. 127.

⁵¹ Çabri, **a.g.m.**, (Ayni Hak), s. 177-178.

⁵² Çabri, **a.g.m.**, (Ayni Hak), s. 181-182.

sözleşmesinin kurulmasından sonra olmalıdır⁵³. Nitekim taşınmazın el değiştirmesinin sözleşmenin tarafına etki etmesi için, ortada kurulmuş bir sözleşme olması gerekir.

TBK m. 310'un, kamu düzeniyle ilgili olduğu ve bu sebeple derhal yürürlüğe girmesi gerektiği ifade edilmiştir⁵⁴. Diğer bir deyişle, 1.7.2012 tarihinden önce yapılmış bir kira sözleşmesi için bile, bu tarihten sonra taşınmaz mülkiyetinin el değiştirmesi halinde bu hükümler uygulama alanı bulacaktır.

2. Kiralanan Üzerinde Üçüncü Kişinin Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması

TBK m. 311 uyarınca, üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak sahibi olması halinde, kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler kıyasen uygulanacaktır⁵⁵. Yani **burada da sınırlı ayni hak sahibi, kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir**. Fakat burada söz konusu ayni hakkın, kiracının hakkını etkileyecek nitelikte olması gerekmektedir⁵⁶. TBK m. 311'e göre, intifa⁵⁷, oturma⁵⁸, üst⁵⁹ ve kaynak hakkı⁶⁰ gibi kira sözleşmesiyle bağdaşmayan bir sınırlı ayni hak kazanılması halinde de kira sözleşmesine öncelik tanınacağı söylenmektedir⁶¹. Tanınan sınırlı ayni hak, mülkiyetin devrine eş nitelikte olduğu sürece ayni hak kazanan kişi kira sözleşmesinin tarafı haline gelir⁶².

Adi kira sözleşmesinde, sınırlı ayni hak kurulması halinde taraf haline gelen

⁵³ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 455.

⁵⁴ İnceoğlu, Murat, **Kira Hukuku**, 3. Baskı, Oniki Levha, İstanbul, 2014, s. 561.

⁵⁵ Çünkü mülkiyet hakkına ilişkin düzenlemeler, sınırlı ayni haklar için de kıyasen uygulanacaktır. Bkz: Madde gerekçesi. Bir görüşe göre, sınırlı ayni hakların devri de tıpkı bunların doğumunda olduğu gibi TBK m. 311 kapsamında değerlendirilmelidir. Bkz: Sert, Selin, "Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Sonradan Ayni Hak Kurulması ve Buna Bağlanan Hukuki Sonuçlar (TBK m. 311)", **ABD**, S. 4, 2014, s. 78.

⁵⁶ Çabri, **a.g.m.**, s. 178; Gümüş, Alper, "**Yeni**" **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)**, 2. Baskı, Vedat, İstanbul, 2012, s. 333.

⁵⁷ Çabri, **a.g.m.**, (Ayni Hak), s. 178; Eren, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 347; ayrıca madde gerekçesi.

⁵⁸ Çabri, **a.g.m.**, (Ayni Hak), s. 178. Kiralananın bir bölümünde de oturma hakkı mümkündür. Bkz: Sert, **a.g.m.**, s. 75.

⁵⁹ Çabri, **a.g.m.**, (Ayni Hak), s. 178; Eren, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 347. Üst hakkının mevcut olduğu durumda üst hakkının kiracılık hakkı ile bağdaşıp bağdaşmadığına göre ayırım yapılması yönündeki görüş için bkz: Sert, **a.g.m.**, s. 75.

⁶⁰ Çabri, **a.g.m.**, (Ayni Hak), s. 178. Aksi görüş için Bkz: Sert, **a.g.m.**, s. 76.

⁶¹ Çabri, **a.g.m.**, (Ayni Hak), s. 178.

⁶² Çabri, **a.g.m.**, (Ayni Hak), s. 178.

kişi sözleşmeyi aynı koşullarla sürdürmek zorundadır⁶³. Belirli süreli kira sözleşmesinin varlığı halinde bu süre boyunca malik, sözleşmeyle bağlıdır.

TBK m. 311'in de, kamu düzeniyle ilgili olduğu ve bu sebeple derhal yürürlüğe girmesi gerektiği ifade edilmiştir⁶⁴. Diğer bir deyişle, 1.7.2012 tarihinden önce yapılmış bir kira sözleşmesi için bile, bu tarihten sonra kiralanan taşınmaz üzerinde üçüncü kişinin aynı hak sahibi olması halinde bu hükümler uygulama alanı bulacaktır.

3. Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devri

BK m. 259 ve GKHK m. 12'nin TBK'daki karşılığı olan m. 322'de, alt kira ve kullanım hakkının devri düzenlenmiştir. Maddenin birinci fıkrasına göre, kiracı kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmadığı sürece, kiralananı başkasına kısmen ya da tamamen kiraya verebilir ya da kullanım hakkını başkasına devredebilir. Maddenin ikinci fıkrasında konut ve çatılı işyeri açısından, hem alt kira hem de kullanım hakkının devri için kiraya verenin yazılı rızası aranmıştır⁶⁵. Alt kira ve kullanım hakkının devrinin sonuçları ise maddenin üçüncü fıkrasında düzenlenmiştir. Buna göre kiraya veren, alt kiracının kiralananı kiracı için belirlenen kullanma biçiminden farklı bir biçimde kullandığı takdirde, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir. Bu husus, tüm kira sözleşmeleri için geçerlidir⁶⁶.

Ürün kiralalarında alt kira ve kullanım hakkının devri hakkında özel bir düzenleme, TBK m. 366'da yer almaktadır. Buna göre kiracı, kiraya verenin rızası olmaksızın kiralananın tamamını başkasına kiraya veremeyeceği gibi, kullanım ve işletme hakkını da başkasına devredemez. Ancak kiracı, kiralanda bulunan bazı yerleri, kiraya veren için zarar doğuracak bir değişikliği gerektirmemek koşuluyla kiraya verebilir. Kiracının, başkasıyla yaptığı bu kira sözleşmelerine, alt kiraya ilişkin kurallar, kıyas yoluyla uygulanır.

⁶³ Çabri, **a.g.m.**, (Ayni Hak), s. 188.

⁶⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 561.

⁶⁵ Rıza, kira sözleşmesinin kuruluşu anında ya da sonradan verilebilir. Bkz: Yavuz, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 463.

⁶⁶ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 538, 537, 542.

Kullanım hakkının devrinde, **sözleşmede taraf değişikliği olmaz**⁶⁷. Diğer bir deyişle bu devir, sadece kullanım hakkına ilişkin alacağın, yani kiracının sözleşmenin kendisine sağladığı kullanma alacağını başkasına devrini ifade eder⁶⁸.

Alt kira sözleşmesinin varlığı halinde, **her iki kira sözleşmesi de varlığını sürdürür**⁶⁹. Diğer bir deyişle, birinci sözleşmedeki kiracı, bu sözleşme açısından kiracılık sıfatını korur⁷⁰. İkinci, yani alt kira sözleşmesi açısından ise kiraya veren sıfatını alır⁷¹. Asıl sözleşmedeki (asıl) kiraya veren kira bedelini, ancak tali kiraya veren sıfatı ile talep edebilir⁷². Asıl kiraya veren, alt kiracıdan isteyemez⁷³. Kullanım hakkının devrinde de, asıl kiraya veren kullanım hakkının devralandan kira bedelini talep edemez⁷⁴.

TBK m. 322'nin, kamu düzenini ilgilendiren bir nitelikte bulunmamasından bahisle ancak 1.7.2012 tarihinden sonra yapılmış kira sözleşmelerine uygulanacağı belirtilmiştir⁷⁵. Diğer bir deyişle, alt kira ilişkisi 1.7.2012 tarihinden önce kurulmuş ve kiraya veren buna zımnen rıza göstermişse, bu durumda m. 322'ye aykırılıktan söz edilemeyecek ve yeni malik de alt kira sözleşmesi ile bağlı olacaktır⁷⁶.

4. Kira İlişkisinin Devri

Sözleşmenin devri niteliğinde olan⁷⁷ bu husus, BK m. 259/I'in karşılığı olan TBK m. 323'te düzenlenmiştir. BK m. 259'a göre kiraya veren, kiracıya zarar vermemek şartıyla, kiralananı tamamen yahut kısmen başkasına kiralayabilmekte ya da kirayı bir üçüncü kişiye devredebilmekteydi. BK döneminde sözleşme konusu taşınmazın mülkiyetinin üçüncü kişiye herhangi bir sebeple geçmesinin sonuçları farklıydı. Bu durumda kira sözleşmesinden doğan hakkın yeni malike karşı ileri sürülebilmesi için yeni malik ile kiracının bu konuda anlaşmasına gerek olmayıp, kanun gereği yeni malik de kira sözleşmesiyle bağlı hale gelmekteydi.

⁶⁷ Bkz: Madde gerekçesi.

⁶⁸ Yavuz, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 469.

⁶⁹ Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 316; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 538.

⁷⁰ Yavuz, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 471.

⁷¹ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 537.

⁷² Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 538.

⁷³ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 538.

⁷⁴ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 538.

⁷⁵ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 560.

⁷⁶ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 560.

⁷⁷ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 541.

TBK 323'te düzenlenen kira ilişkisinin devri, kira sözleşmesinde taraf değişikliğine neden olur. Kira ilişkisinin devri, konut ve çatılı işyeri kiralari açısından kiraya verenin yazılı rızasına bağlanmıştır. Maddenin ikinci fıkrasına göre yazılı rızanın varlığı halinde, kira ilişkisi kendisine devredilen kişi kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve kira ilişkisini devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur. Fakat maddenin üçüncü fıkrasında işyeri kiralari açısından bir istisna yer almaktadır. Buna göre işyeri kiralalarında kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla 2 yıl süreyle kira ilişkisini devralan ve devreden müteselsilen sorumlu olacaktır.

Kiracının TTK'da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında bu maddenin uygulanması, 1.7.2020 tarihine kadar ertelenmiştir⁷⁸. Bu durumda 1.7.2020 tarihine kadar sırayla sözleşme hükümleri ve BK hükümleri; 1.7.2020 tarihinden itibaren TBK hükümleri uygulanacaktır.

5. Kiraya Veren veya Kiracının Ölümü

Kiraya verenin ölümü, TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin hükümleri kapsamında özel olarak düzenlenmemiştir. Bu durumda genel hükümlere başvurulacaktır. Kiraya veren sözleşme sırasında ölürse, aynı zamanda malik ise kiralanan taşınmaz miras yoluyla mirasçılara intikal edecektir. MK m. 705 uyarınca, mülkiyetin miras yoluyla geçiş, tescilsiz bir kazanmadır. Birden fazla mirasçı varsa, bunlar miras taksim edilmedikçe terekeye ait bir taşınmaz üzerinde iştirak halinde malik olurlar. Kiraya verenin ölümü halinde halefiyet esası gereği kira sözleşmesinden doğan dava ve takip hakkı mirasçılara geçecektir⁷⁹. Eğer kiraya verenler iştirak halinde malik iseler sözleşmeden doğan haklarını bir arada kullanmaları gerekecektir. Paylı mülkiyette ise her bir kiraya veren kendi payına düşen kira bedelini talep edebilir; fakat konumuz itibariyle aynı zamanda veya

⁷⁸ Doktrinde bu maddeyle ilgili olarak, 6217 s.K. Gç m. 2'de yer alan ertelemeyi bahsetmeksizin, kamu düzenini ilgilendiren bir nitelikte bulunmaması nedeniyle ancak 1.7.2012 tarihinden sonra yapılmış kira sözleşmelerine uygulanacağı ifade edilmiştir. Bkz: İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 560.

⁷⁹ "...kiralayanın ölümü halinde halefiyet esasına göre dava hakkı kiralayanın mirasçılara geçeceğinden, davacının tek başına takip yapıp, kira alacağının tahsili ve kiralananın tahliyesini talep etme hakkı yoktur..." Yargıtay 6. HD., 2011/448 E., 2011/2611 K., 7.3.2011 T., **(Kazancı)**.

sadece tahliye talebinde bulunması söz konusu olacaktır. Bununla ilgili açıklamalar ileride yapılacaktır.

TBK m. 333 uyarınca, kiracının ölmesi durumunda mirasçıları, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler. Diğer bir deyişle, kiracının ölümü sözleşmeyi kendiliğinden sona erdirmemektedir⁸⁰. Konut ve çatılı işyerleriyle ilgili m. 356 uyarınca da, kiracının ölümü halinde ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler.

V. KİRA BEDELİ, YAN GİDERLER ve FAİZ

Kiracının kira bedelini ödemekle yükümlü olduğu yöndeki düzenleme, ilk defa TBK m. 313'te açık bir şekilde düzenlenmiştir.

Hemen belirtmek gerekir ki, kira sözleşmesinde bedel olarak belirlenen edimin niteliği, bu sözleşmenin tahliye yoluyla takibe konu olup olmayacağı açısından önemlidir. Bu edimin para dışında bir şey olarak belirlendiği durumda bu sözleşme artık bir kira sözleşmesi olarak nitelendirilemez. Bu sözleşme bir atipik (isimsiz) veya karma sözleşme olarak nitelendirilecek⁸¹ ve böylece tahliye yoluyla takibe konu olamayacaktır⁸².

A. Kira Bedelinin Belirlenmesi

1. Taraflarca Belirlenmesi

Kira bedeli kural olarak, sözleşmenin tarafları tarafından belirlenir. Bedel,

⁸⁰ “...Mahkemece 01.05.2010 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde kiracının A. S. olduğu ve onun tarafından imzalandığı, dava dilekçesine ekli mirasçılık belgesine göre A.S.'nın 28/11/2013 tarihinde vefat ettiği, böylece kiracılık sıfatının sona erdiği, mirasçılık belgesine göre ölenin oğlu olduğu anlaşılan davacı M.. S.. tarafından açılan davada kiracı sıfatı ve aktif dava ehliyeti bulunmadığı anlaşıldığından husumet nedeniyle davanın reddine karar verilmiş ise de; Gerek 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 265. maddesinde gerekse 6098 sayılı TBK'nun 333. maddesinde kiracının ölümü ile sözleşmenin kendiliğinden sona ermeyeceği hususu kabul edilmiştir. Bu durumda açılan davada bir usulsüzlük bulunmamaktadır...” Yargıtay 6. HD., 2014/12398 E., 2015/6414 K., 25.6.2015 T., (**Kazancı**).

⁸¹ Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 259, 297; Eren, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 351; Yavuz, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 381.

⁸² Karşı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 448.

kural olarak bir miktar paradır⁸³. Kira bedelinin Türk parası, yabancı para yahut misli eşya olarak da kararlaştırılabileceği kabul edilmektedir⁸⁴. Kira bedelinin altın olarak belirlenebileceği kabul edilse dahi⁸⁵, altın para üzerinden icra takibi yapılamaz⁸⁶. Yine gümüş para için de, icra takibi yapılamaz⁸⁷.

Eğer taraflar birden fazla kira sözleşmesi imzalamış ise burada kirada muvazaa olduğundan bahsedilir. Bu durumda kira bedelinin tespitinde tarafların asıl iradelerini yansıtan sözleşmedeki bedel esas alınacaktır⁸⁸. Doktrinde ayrıca, TBK m. 313'ün net bedel mi brüt bedel mi olduğu konusunda, aksi kararlaştırılmadığı sürece kira parasının, bedel ve vergileri de kapsayacağı ifade edilmiştir⁸⁹.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin belirlenmesi konusu, TBK m. 344'te düzenlenmiştir. Kiracının TTK'da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında bu maddenin uygulanması, 1.7.2020 tarihine kadar ertelenmiştir⁹⁰. 1.7.2020 tarihinden itibaren tarafların

⁸³ Keza kira sözleşmesinde “bedel”, esaslı unsurdur; bir bedel ödeneceğinin kararlaştırılmaması olması esaslı unsurdaki eksiklik yaratacağı için sözleşmenin kurulmuş olmadığını söylemek gerekir. Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 259. Bir bedel ödeneceği kararlaştırılmış fakat miktar belirtilmemiş ise kira bedeli somut olaya göre belirlenir. Bkz: Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 297. Kira bedeli sözleşmede sadece emsal taşınmaza atıf yapılmak suretiyle de belirlenmiş sayılabilir. Bkz: Yavuz, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 379. Bu durum sözleşmenin geçerliliğini etkilememekle birlikte, kira bedelinin ödenmemesi yoluyla tahliye takibine konu olma konusunda eksiklik gündeme getirir. Kanımızca kira bedelinin bu şekilde belirlendiği bir sözleşmeden doğan kira bedellerinin tahsili için HMK m. 107 uyarınca belirsiz alacak davası açılabilir, ancak bu davanın sonunda alınan ilamın icra takibine konu olması sağlanabilecektir.

⁸⁴ Yavuz, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 380.

⁸⁵ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 496.

⁸⁶ Karslı, Abdurrahim, **İcra ve İflas Hukuku**, 3. Baskı, Alternatif, İstanbul, 2014, s. 138; Yıldırım, Mehmet Kamil/Deren-Yıldırım, Nevhis, **İcra ve İflas Hukuku**, 6. Baskı, Beta, İstanbul, 2015, s. 64. Aksi görüş için Bkz: Kiraz, Taylan Özgür, **İcra Mahkemesinde İtirazın Kaldırılması (İİK md. 68-70)**, 4. Baskı, Adalet, Ankara, 2013, s. 58. Yazar, altın ve gümüş para alacakları için ilamsız icra takibinin mümkün olması gerektiğini, fakat 9.7.1941 tarihli İBK uyarınca böyle bir takibe ilişkin uyumsuzluğun icra mahkemesinde çözümlenemeyeceğini belirtmiştir. Geniş bilgi için bkz: **a.e.**, s. 58-60.

⁸⁷ Yargıtay İBK., 1938/39 E., 1938/20 K., 21.5.1941 T.

⁸⁸ Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 297.

⁸⁹ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 495

⁹⁰ 18.11.1964 tarih, 2/4 sayılı İBK uyarınca, 6570 sayılı Kanun'un 2. ve 3. maddelerinin iptal kararının yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış veya yenilenmiş kira sözleşmesi süresinin, iptal kararının yürürlüğe girmesinden sonraki bir tarihte sona ermesi dolayısıyla başlayan yeni dönemde, akdın kira parasına ilişkin hükmünün değil, diğer hükümlerin yenilenmiş olduğu; kira parasının bilirkişi tarafından tespit edilerek ve tespit edilmezse hak ve nesafet uyarınca hakim tarafından belirlenmesi gerektiği sonucuna varılmıştır. Bu İBK, kanunda açık hükümle düzenleme altına alınan bir hususa ilişkin olması sebebiyle artık uygulanmayacaktır. Deynekli, Adnan, “Borçlar Hukukunda Usul Hükümleri”, **Borçlar Kanunu Genel Hükümler**

yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılına ait ÜFE artış oranını geçemeyecektir.

2. Mahkemece Belirlenmesi

Kira bedelinin mahkemece tespiti de mümkündür. Böyle bir dava sonucu alınan ilamda tespit edilen kira bedelinin net mi yoksa brüt mü olduğu da açıkça belirtilmelidir. Eğer ilamda bu hususta açıklık bulunmaz ise, tespit edilen kira bedelinin brüt olarak kabul edilmesi gerekir⁹¹.

Adi kirada kira bedelinin mahkemece belirlenmesi konusunda bir hüküm yer almamaktadır. TBK m. 344/II uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralarında taraflarca yeni dönem kira bedeli konusunda bir anlaşma yapılmamışsa kira bedeli, bir önceki kira yılına ait ÜFE artış oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından hakkaniyete göre belirlenir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında 1.7.2020 tarihinden itibaren taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, 5 yıldan uzun süreli veya 5 yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her 5 yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından ÜFE artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her 5 yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, m. 344/I ve II’de yer alan ilkelere göre değiştirilebilir. Kira bedelinin yabancı para olarak belirlendiği hallerde kira bedeli, 5 yıl geçmedikçe değiştirilemez. Ancak TBK m. 138 hükmü saklıdır. Bu durumda 5 yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutulur ve m. 344/III uygulanır⁹².

Konferansı-III (Prof. Dr. İsmet Sungurbey’e Armağan), 1. Baskı, İstanbul Barosu Yayınları, İstanbul, 2012, s. 226.

⁹¹ “...Tesbit ilamında kiranın net olduğuna dair bir kayıt bulunmadığından, tesbit edilen kiranın brüt olduğunun kabulü gerekir...” Yargıtay 12. HD., 1999/8181 E., 1999/8842 K., 29.6.1999 T., Erdoğan, **a.g.e.**, s. 1379.

⁹² Doktrinde, TBK 344’teki sınırlamanın isabetli olmadığı ifade edilmiştir. Bkz: Doğan, Murat, “6098 Sayılı TBK’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi”, **MÜHFHAD - 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu - Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, Sempozyum No: III**, 2. Bası, İstanbul, 2013, s. 501.

Kira bedelinin mahkemede⁹³ dava açılmak suretiyle belirlenmesi bu durumda gündeme gelir. TBK m. 345/T'e göre kira bedelinin tespiti için dava her zaman açılabilir. Mahkemece belirlenecek kira bedeli, iki halde yeni dönemin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlayacaktır. Birinci hal, davanın yeni dönemin başlangıcından en geç 30 gün önceki sürede açılmasıdır. İkinci hal ise, bu süre içinde kiraya verenin kiracıya bedelin artırılacağına ilişkin yazılı bildirimde bulunup, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar dava açması halidir.

Kira bedelinin mahkeme kararı ile tespit edildiği durumlarda, eski kira parası ile tespit edilen kira parası arasındaki fark bakımından, kiracının temerrüt faizinden sorumluluğunun başlangıcı 6570 sayılı Kanun zamanında tereddütlere yol açmıştır. 24.11.1994 tarihli, 94/2-2 sayılı İBK ile, mahkeme kararı ile belirgin hale gelen kira farkı alacağına, ayrıca ihtara gerek kalmaksızın, kararın kesinleştiği tarihten itibaren faiz yürütülmesi gerektiği sonucuna varılmıştır. Bu sonuç, TBK m. 315 ve m. 352 açısından geçerliliğini korumaktadır⁹⁴.

B. Kira Bedeli ile Faizin Kapsamı

1. Temel Kira Bedeli

Kira bedeli, kiracının taşınmazı kullanma karşılığında ödeyeceği bedeldir. Bedel, belirttiğimiz üzere belli bir miktar paradır. Tahliye takibine konu edilebilmesi için bu kira bedelinin, bedel olması amacıyla kiraya verene verilecek olması gerekir. Bedelin belli bir miktarının depozito olarak kiraya verene verilmesi kararlaştırılmış olursa, kiraya veren bu şekilde belirlenmiş kira bedeli üzerinden tahliye yoluyla takibe başvuramaz⁹⁵.

2. Vergi ve Yan Giderler

⁹³ TBK'da yer alan "mahkeme" ifadesinin, görev bakımından aksine düzenleme olmaması halinde asliye hukuk mahkemesi olarak kabul edilmesi gerektiği doktrinde ifade edilmiştir. Bkz: Deynekli, **a.g.m.**, 226-227, s. 186. Fakat, HMK m. 4'ün bu konuda bir özel düzenleme olduğu kabul edilerek, sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğu sonucuna varılmalıdır.

⁹⁴ Yavuz, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 237.

⁹⁵ "...Takip talepnamesinde 36.000 lira depozito, 4.650 lira işlenmiş faiz olmak üzere 40.650 liranın tahsili ve tahliye isteği ile takip açılmıştır. Borçlu itirazında alacağın yasal dayanağının bulunmadığını, takip konusu borcu kabul etmediğini bildirmiştir. Borçluya keşide edilen ihtarnamede aylık kira bedelinin 15.000 lira olarak tespit edildiği bildirilmiş, bununla birlikte 3 aylık kira tutarının depozito olarak alınması şartı getirilmiştir. Alacaklının ihtar edilen kira bedeli üzerinde tahliye isteği ile takip açma hakkı vardır. Ancak, depozito olarak ödenmesi şart bulunan 3 aylık kira bedeli için haciz ve tahliye isteği ile takip hakkı yoktur..." Yargıtay 12. HD., 1986/8635 E., 1987/5216 K., 14.4.1987 T., Erdoğan, **a.g.e.**, s. 1365-1366.

TBK m. 302 uyarınca, kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerle, sözleşmede aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş olduğu sürece kiraya veren katlanır. Diğer bir deyişle, sözleşmede vergi ve benzeri yükümlülüklerin kiracı tarafından ödeneceği kararlaştırılabilir. Bu durumda bu bedel de, kira bedeli kapsamında sayılacaktır.

TBK m. 303'te, kiraya verenin yan giderlere katlanma borcu düzenlenmiştir. Buna göre kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere kendisinin yahut üçüncü bir kişinin yaptığı yan giderlere katlanmakla yükümlüdür. Kiraya veren, aksi kararlaştırılmadığı sürece⁹⁶ bu kapsama giren giderlerle ilgili olarak kiracıya başvuramaz.

TBK m. 317'de, kiracının kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Yan giderler, olağan kullanım için gerekli olan temizlik ve bakım giderleri dışında kalanlardır⁹⁷. TBK m. 303 kapsamında olanlar, kiralananın kullanımıyla ilgili zorunlu giderlerdir⁹⁸. TBK m. 317, kamu düzeninden sayılmamakta olup, bu sebeple ancak 1.7.2012 tarihinden sonra yapılan kira sözleşmelerine uygulanabilecektir⁹⁹. Diğer bir deyişle, yan giderlerin kimin tarafından ödeneceği önce kira sözleşmesine bakılarak, burada hüküm yoksa BK hükümlerine göre belirlenecektir.

TBK'da yer alan bu hükümlerin dışında 634 s.K. m. 20, kat malikinin anagayrimenkulun genel giderlerine katılma yükümlülüğünü düzenlemektedir. Maddeye göre kat maliki, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderleri ile sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür. Burada bahsedilen anagayrimenkul, kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünüdür ifade eder. Gecikme tazminatından kat maliki de müteselsilen sorumludur. Ama kiracının sorumluluğu kira bedeliyle sınırlı olup kira bedelinden düşülür.

634 s.K. m. 22 uyarınca kat maliki ile kiracı, m. 20'de öngörülen giderlerden

⁹⁶ Bkz: madde gerekçesi.

⁹⁷ Boya, badana, tesisat, tamir, pencere yalıtımı ve kapıcı gideri gibi. Bkz: Doğan, a.g.t. (**Tebliğ**), s. 501.

⁹⁸ Doğan, a.g.t. (**Tebliğ**), s. 501.

⁹⁹ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 557.

ve gecikme tazminatından müteselsilen sorumludur. Dolayısıyla kiracı ortak giderler için yaptığı ödemeyi kira bedeline mahsup etme hakkına sahiptir¹⁰⁰.

Konut ve çatılı işyeri kiralarda kullanma giderleri, TBK m. 341’de düzenlenmiştir. Maddenin birinci fıkrasına göre kiracı, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmak zorundadır. Aksine sözleşmeye burada da cevaz olduğu gibi, aksine yerel adet olup olmadığına da bakılır. Madde metninden, kullanma giderlerinin sınırlı olarak sayılmadığı anlaşılmaktadır. Buna karşılık, kiralananın boyanması ve çatı onarımı gibi kiralananın kullanıma elverişli halde olmasıyla ilgili giderler için TBK m. 302 uygulanır¹⁰¹. Yani bu giderler, konut ve çatılı işyeri kiralarda sözleşmede aksi kararlaştırılmadığı ve aksine yerel adet olmadığı sürece kiracıya ait olacaktır.

TBK m. 346’ya göre konut ve çatılı işyeri kiralarda, kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde cezai şart ödeneceğine ve sonraki kira bedellerinin muaccel olacağı yönündeki anlaşmalar geçersizdir. Bu maddenin de uygulanması 1.7.2020 tarihine kadar ertelenmiştir. Dolayısıyla 1.7.2020 tarihine kadar, kiracının TTK’da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarda kira bedelinin ödenmemesi halinde cezai şart uygulanması ve kira bedelinin ödenmemesi ile birlikte sonraki kira bedellerinin de muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçerlidir.

3. Faiz

Kira sözleşmesi, sürekli edimli bir sözleşmedir. TBK m. 126 uyarınca ifasına

¹⁰⁰ “...Borçlu hakkında yapılan takipte 1994 yılı Mayıs ve Haziran ayları kira bedeli 3.000.000 TL istenilmiştir. Borçlu yasal süre içerisinde İcra Müdürlüğüne verdiği itiraz dilekçesinde kira borcunu zamanında ödediğini, borcu bulunmadığını ileri sürmüş ve 1.751.000 TL makbuzunu ibraz etmiştir. Alacaklı vekili 10.6.1994 tarihli dilekçesinde borçlunun 1.751.000 TL ödendiğini kabul etmiş, ancak ortak gider ödenmesi yönünden müvekkilinin borçluya bir talimatı olmadığını bildirerek 1.259.000 TL hakkındaki itirazın kaldırılmama ve borçlunun temerrüdü gerçekleştiğinden kiralananın tahliyesini istemiştir. 5.3.1994 tarihli apartman yöneticisinin verdiği makbuzda demirbaş bedeli 1.259.000 TL’nin borçlu tarafından ödendiği belirtilmiştir. Alacaklı vekili bu belgeye karşı çıkmamış ancak müvekkilinin talimatı olmadığını belirtmiştir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 22. maddesi hükmüne göre; apartman ortak giderlerinden kiracı ve kat maliki müteselsilen sorumludur. Kiracı ödemediği gideri kiraya mahsup hakkına sahiptir. Mercii bu yön gözetilerek talebin reddine karar verilmek gerekirken yazılı gerekçe ile kabulü isabetsizdir...” Yargıtay 12. HD., 1994/1552 E., 1995/1614 K., 9.2.1995 T., Erdoğan, **a.g.e.**, s. 1374-1375.

¹⁰¹ Bkz: Madde gerekçesi.

başlanmış sürekli edimli sözleşmelerde, borçlunun temerrüdü halinde alacaklı, ifa ve gecikme tazminatı isteyebilir. Faiz miktarının önemi, kira bedelinin ödenmemesinde kiraya veren alacaklının takip talebinde faiz olarak hangi miktarı isteyebileceğinin tespiti bakımından önemlidir.

Borçlunun borcunu ödemedede gecikmesi halinde ödenecek temerrüt faizi, TBK’da m. 120’de düzenlenmiştir. Bu faiz, gecikme tazminatı niteliğindedir¹⁰². Maddede, sözleşmede temerrüt faizi oranına ilişkin bir anlaşma olmayan hallerde, faiz borcunun doğduğu andaki mevzuata göre belirleneceği öngörülmüştür¹⁰³.

Eğer taraflar kira sözleşmesinde faiz oranı konusunda anlaşmışlarsa, bu durumda akdi faizden bahsedilir. TBK m. 120’de, sözleşme ile kararlaştırılacak yıllık temerrüt faizi oranının, mevzuata göre belirlenecek faiz oranının % 100 fazlasını aşamayacağı öngörülmüştür. Akdi faiz oranı kararlaştırılmakla birlikte sözleşmede temerrüt faizi kararlaştırılmamışsa ve yıllık akdi faiz oranı da birinci fıkarda belirtilen faiz oranından fazla ise, temerrüt faizi oranı hakkında akdi faiz oranı geçerli olur.

TTK m. 3 uyarınca, bir ticari işletmeyi ilgilendiren bütün işlemler ticari iş sayılır. Ticari işlerde faiz tartışmalıdır¹⁰⁴.

C. Kira Bedelinin Ödenmesi

Kiracı, gereken yer ve zamanda kira bedelinin eksiksiz olarak ödemekle yükümlüdür. Bununla birlikte, önemsiz derecede eksik ödemenin, fesih hakkının kötüye kullanılması sonucunu doğuracağı ve bu sebeple temerrüdün gerçekleşmiş sayılmaması gerektiği yönünde doktrinde görüş bildirilmiştir¹⁰⁵. Fakat Yargıtay’ın aksi yönde çok yeni bir kararı bulunmaktadır. Bu kararda, kira bedelinin sadece 35 kuruş eksik yatırılmasının temerrüde yol açacağını ve tahliye karar verilebileceği ifade edilmiştir¹⁰⁶.

¹⁰² Oğuzman, Kemal/Öz, Turgut, **Borçlar Hukuku (Genel Hükümler)**, C. 1., 13. Baskı, Vedat, İstanbul, 2015, s. 502, 508.

¹⁰³ Bu konudaki düzenlemeler için 3095 s.K.’ya bakılmalıdır.

¹⁰⁴ TTK m. 9’da ise ticari işlerde kanuni, anapara ve temerrüt faizi hakkında ilgili mevzuat hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir.

¹⁰⁵ Eren, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 354.

¹⁰⁶ “...Davalı tarafça 2.4.2014 tarihinde 1.300,65 TL yatırıldığı bankanın 1,00 TL masraf kesmesi nedeniyle davacı hesabına 1.299,65 TL geçtiği, 2014 Nisan kirasının 35 kuruş eksik ödendiği

Kira bedelinin ödeme zamanı, şekli ve yeri bedelin ödenmiş sayılması bakımından önem arz eden hususlardır. Aşağıda bu hususlar ile ilgili açıklama yapılacaktır.

1. Ödeme Zamanı ve Ödeme Şekli

TBK’da kira bedelinin ifa zamanı, adi kiralar için m. 314’te düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiraları açısından ödeme zaman ile ilgili özel bir hüküm yer almaması sebebiyle, m. 314 konut ve çatılı işyeri kiraları için de uygulanır. Buna göre, kiracı kira bedelini kural olarak her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür. Fakat tarafların farklı yönde anlaşma yapması yahut yerel adetlerde aksinin söz konusu olması mümkündür. TBK m. 362’de ise, ürün kirasında kira bedelinin ödenme zamanı düzenlenmiştir. Buna göre kiracı, sözleşmede aksine bir hüküm veya yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve yan giderleri her kira yılının ve en geç kira süresinin sonunda ödemekle yükümlüdür.

Uygulamada sıklıkla, ödeme zamanı olarak belirli bir gün aralığı belirlenmektedir¹⁰⁷. Böyle bir aralık belirlenmişse, kira bedelinin bu aralığın son günü dahi ödenebileceği kabul edilmelidir. Fakat bazen sözleşmede gün belirtilmeksizin kira bedelinin “aybaşında ödeneceği” belirtilmektedir. BK döneminde bu durumda ödeme için tanınan zamanın ayın ilk üç günü olduğu kabul edilmekte idi¹⁰⁸. TBK m. 91 hükmü ise, “aybaşı” ibaresinin anlamı konusunda açık bir hüküm barındırmaktadır. Buna göre aybaşında ifa edileceği kararlaştırılan borçlar için vadenin ayın birinci günü olduğu kabul edilecektir¹⁰⁹. Yine aynı maddeye göre,

anlaşılmıştır. Mahkemece,0,35 TL eksik ödeme nedeniyle temerrüt gerçekleşmeyeceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş ise de, davacı alacaklı tarafından 15.12.2014 tarihinde başlatılan takip üzerine davalıya ödeme emri gönderilmiş ve borcun ödenmesi için 30 günlük süre verilmiştir. Davalı borçlu borcu olmadığını belirterek borca itiraz etmiş, ancak verilen bu 30 günlük süreye rağmen davacı hesabına eksik ödenen 0,35 TL yi ödemiştir.30 gün içinde borcun tümü ödenmediğine göre temerrüt gerçekleşmişti Borcun miktarının az ya da çok olması temerrüt olgusunun gerçekleşmesini engellemez. Bu nedenle Mahkemece, 0,35 TL üzerinden itirazın kaldırılmasına ve temerrüt nedeniyle tahliye karar verilmesi gerekirken...” Yargıtay 6. HD., 2015/6655 E., 2015/10585 K., 1.12.2015 T., (**Legalbank**).

¹⁰⁷ “Her ayın 1’i ile 5’i arası” gibi.

¹⁰⁸ “...Olayımıza gelince; Davaya dayanak yapılan ve hükme esas alınan 01.06.2002 tarihli ve üç yıl süreli yazılı kira sözleşmesinde ödeme zamanı " her ay başı peşin" olarak yazılı olup, buna göre aylık kira parasının her ayın 3. günü akşamına kadar ödeneceğinin kabulü gerekir...” Yargıtay 6. HD., 2008/722 E., 2008/3362 K., 20.3.2008 T., (**Kazancı**).

¹⁰⁹ Doktrinde, bu halde ayın dördüncü günü dahi ödenebileceği ifade edilmiştir. Bkz: Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 501.

“aysonu” ibaresinden ayın son günü, “ay ortası” ibaresinden ayın onbeşinci günü anlaşılmalıdır.

Acaba sözleşmede belirlenen ödeme zamanına devamlı olarak uyulmaması halinde ödeme zamanı değişmiş olacak mıdır? Bu konuda Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun dürüstlük kuralında yola çıkarak belirlediği yaklaşıma göre, kira bedelinin sürekli olarak gecikmeli ödenmesi karşısında kiraya verenin buna karşı çıkmamış olması dahi, kiracıya kira bedelinin istediği zaman ödeme hakkı vermeyecektir¹¹⁰.

BK düzenlemesinde kiraya veren, belli bir aya ait kira bedelinin çekincesiz alırsa bu, BK m. 88 gereğince önceki ayların da kira bedelinin alındığına karine teşkil etmekteydi¹¹¹. Aynı yönde olmak üzere, doktrinde TBK açısından da kiraya verenin yatırılan bedeli ihtirazi kayıt sunmadan aldığı halde kiracının temerrüde

¹¹⁰ “...Dosyadaki kira sözleşmesine göre, kira parasının her ay peşin olarak ödenmesi gerekmektedir. Her ne kadar davalı vekili; kiraların uzun bir süre belirsiz zamanlarda ve çoğu birkaç aylık birden ödendiğini bu ödeme konusunda taraflar arasında böyle bir gelenek geldiğini, bu bakımdan ilk ihtarın, sözleşme hükümlerinin yerine getirilmesi için bir uyarma niteliğini taşıdığını ileri sürmüş ve mahkemece bu savunmaya göre, eski hükümde direnilmiş ise de; sözleşmeye aykırı olarak, makbuzlar muhteviyatına göre uzun bir süredir peşin ödeme yerine gecikmeli ödeme yolunda bir âdet meydana geldiği kabul edilemez. Davacının bu konuda uysallık 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 yollu, görüş, tarafların iradelerinin yorumunda gözönünde tutulması gerekli bulunan ve Medenî Kanunun 2. maddesinde öngörülen afakî iyiniyet kaidelerine uygun görülemez...” Yargıtay HGK., 1962/6-103 E., 1962/82 K., 12.12.1962 T., **(E-Uyar)**. Bununla birlikte yıllık olarak ödenmesi kararlaştırılan kira bedelinin her ay peşin ödenmesi, dürüstlük kuralına aykırı sayılmaz: “...Başlangıç tarihi 1.6.1959 olan kira sözleşmesinde yıllık kiranın peşin verileceği yazılıdır. Bu yazılı delile karşı, davalı, Özel Daire bozma ilâmından önceki yargılama sırasında, ilk oturumda, yıllık kirayı peşin ödemediğini, her ay peşin verdiğini savunmuştur. Mahkemece bunun delili sorulmak gerekirken bu yön üzerinde durulmamıştır. Kira parasının sürekli şekilde aylık olarak ödenmesine karşı, davacı alacaklının hiç ses çıkarmayarak uzun zaman bu ödemeleri kabul etmiş olması, aktin kira ödenmesine ilişkin hükmünün tarafların isteğiyle zımnî olarak değiştirildiği anlamına gelir...” Yargıtay HGK., 1962/6-124 E., 1962/75 K., 21.11.1962 T., **(E-Uyar)**.

¹¹¹ “...Alacaklının tahsilini istediği kira aylıklarından 1957 senesi Mayıs ayına ait kira bedelinin alındığını muhtevi olan makbuzda bir kayıt ihtirazi dermeyeran edilmemiş olmasına, müteakip Haziran ve Temmuz aylıklarının da ödeme emrinin tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ödendiğinin anlaşılmasına göre BK.88. maddesi hükmünce ihtirazi kaydı taşımayan makbuzdan evvelki kira bedellerinin ödenmiş sayılması gerekir...” Yargıtay İİD., 9051 E., 1957/6322 K., 22.10.1957 T., Erdoğan, **a.g.e.**, s. 1358.

düştüğünden söz edilmeyeceği ifade edilmiştir¹¹².

Kira parası götürülmesi gereken borçlardan olduğundan kiraya verene götürülüp elden ödenmesi veya konutta ödemeli olarak PTT kanalıyla gönderilmesi gerekir¹¹³. Yine, kira bedeli, kiraya veren kabul etmediği sürece senet ve çekle de ödenemez¹¹⁴. Eğer sözleşmede özel bir koşul kabul edilmişse bu husus da göz önünde tutulmalıdır. Ancak teamül haline gelmiş bir ödeme şekli varsa, bu şekilde yapılan ödeme de geçerlidir¹¹⁵.

Konut kiralarda belirli bir bedelin üzerindeki kira bedellerinin ödenme biçimi konusunda özel bir düzenleme bulunmaktadır. 268 seri numaralı Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca, 500 TL'yi aşan konut kiralalarının 1.11.2008 tarihinden itibaren banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğu getirilmiştir¹¹⁶.

Kira bedelinin banka havalesi yoluyla ödenmesi de mümkündür. Fakat bu yöntemle ödeme ancak bu yönde bir anlaşma varsa mümkün olacak, anlaşma olmadığı halde kiracı bedeli bu şekilde ödeyip alacaklı da kabul etmezse kiracı temerrüde düşecektir¹¹⁷. Kira bedeli, kiraya verenin hesabına geçtiği tarihte yatırılmış sayılmalıdır¹¹⁸. Kira bedeli posta havalesi aracılığıyla da ödenebilir. Bu halde kira bedeli, kiraya verene teslim edildiğinde ödenmiş sayılır¹¹⁹. Havale ücretleri banka ya da posta havalesi yoluyla ödenmesi halinde havale ücretleri kiracıya aittir¹²⁰.

2. Ödeme Yeri

Kira bedelinin ödenme yeri, kira sözleşmesinde açık veya örtülü¹²¹ bir şekilde

¹¹² Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 499.

¹¹³ Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 297-298; Tandoğan, **a.g.e.** (I/2), s. 168.

¹¹⁴ Tandoğan, **a.g.e.** (I/2), s. 168.

¹¹⁵ Yargıtay 6. HD., 2015/7646 E., 2015/10208 K., 23.11.2015 T., (**Kazancı**).

¹¹⁶ Bu düzenleme, kanunun öngördüğü ifa yeri kurallarını değiştirmemekte, sadece vergi uygulaması bakımından bir ispat şekli getirmektedir. Bkz: Gümüş, **a.g.e.** (Kira Sözleşmesi), s. 189.

¹¹⁷ Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 298. Banka aracılığıyla yapılacak ödemelerde alacaklı banka hesabını açık tutmakla mükelleftir, aksi halde alacaklı temerrüdü gerçekleşecektir. Bkz: Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 298; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 498.

¹¹⁸ Eren, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 353.

¹¹⁹ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 499.

¹²⁰ Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 297; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 499; Eren, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 353; Tandoğan, **a.g.e.** (I/2), s. 168.

¹²¹ Yargıtay bir kararında, kira bedelinin uzun süredir posta idaresinden alınmış olmasının tarafların orayı zımnen ifa yeri olarak belirledikleri anlamına geleceğini içtihat etmiştir:

belirlenmiş olabilir. Bu durumda ifa yeri sözleşmede belirlenen yerdir. Kiraya verenin, kararlaştırılmış olan ifa yerini tek taraflı olarak değiştirmesi caiz değildir. Hatta bu halde borçluya bir tevdi mahalli belirleme yükümlülüğü de yüklenemez¹²². İfa yerine yönelik anlaşmalar, kira sözleşmesinin bir klozu olabileceği gibi, ayrı bir sözleşme şeklinde de yapılabilir. Fakat ayrı bir sözleşme olarak yapıldığı hallerde, sözleşmelerin kurulmasına ve geçerlilik şartlarına uygun olması beklenir¹²³.

Kira sözleşmelerinde sıklıkla, kira bedelinin ödeneceği yer olarak belli bir bankadaki belli bir hesap belirlenmektedir. Bu durumda banka hesabının ait olduğu şubenin bulunduğu yerin, ifa yeri olarak belirlenmiş olduğu kabul edilmelidir. Günümüzde banka hesabına ödemelerinin fiziki olarak o şubeden yapılma zorunluluğu, teknolojinin gelişmesi sonucunda ortadan kalkmıştır. Artık ödemeler ve havaleler, internet üzerinden de yapılabilmektedir. Fakat bu durumda da ifa yerinin o şubenin bulunduğu yer olduğu varsayımı değişmeyecektir. Çünkü ifa yerinin, ifanın sonucunu yarattığı yere göre tespit edilmesi gerektiği kabul edilmektedir.

Ödeme yeri için sözleşmede kararlaştırılmış bir şart yoksa, BK m. 73'e paralel olarak düzenlenen¹²⁴ TBK m. 89'un birinci bendi uyarınca para borcu niteliğinde olan kira bedeli, alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ifa edilmelidir¹²⁵. Bununla birlikte kiraya verenin yerleşim yerinde ifası gereken bir borcun doğumundan sonra yerleşim yerini değiştirmesi sebebiyle ifa önemli ölçüde güçleşmişse kira bedelinin, kiraya verenin önceki yerleşim yerinde ödenmesi mümkündür.

Yargıtay İİD., 2086 E., 1954/2251 K., 10.5.1954 T., Oğuzman /Öz, **a.g.e.** (Borçlar Genel), s. 321.

¹²² "...Alacaklı, kira parasının ödenmesi biçiminde talimatına uygun oluşan teamülü tek taraflı iradesi ile değiştiremez. Fatih İş Bankası'ndaki hesabın kapatıldığına dair borçluya bir ihtar da bulunmamıştır. Kanun, hakkını kötüye kullanılmasını objektif iyi niyet kurallarına uygun düşmeyen davranışı himaye etmez. Bu durumda, borçluya tevdi mahalli tayini külfeti de yükletilemez..." Yargıtay 12. HD., 1982/2077 E., 16.2.1982 T., **(Kazancı)**.

¹²³ Kılıçoğlu, **a.g.e.** (Borçlar Genel), s. 521.

¹²⁴ İki düzenleme arasında 1. bend açısından tek fark terminolojide olmuştur. BK m. 73 metninde 'alacaklının "verme" zamanındaki yeri' biçiminde bir ifade yer alırken, TBK m. 89 metninde "verme" yerine "ödeme" zamanı olarak ifade edilmiştir.

¹²⁵ "...Sözleşmenin yerine getirileceği yer ilk önce tarafların açık veya zımni isteğine göre belirlenir. Bu hususun anlaşılamadığı hallerde sözleşmenin yerine getirileceği yer B.K.'nın 73.maddesine göre saptanmalıdır...Somut olayda takip dayanağı sözleşmenin icra olunacağı yer onun içeriğinde yazılı olmadığından B.K.'nın 73/1.maddesi gereğince alacaklı anılan para borcu için kendi ikametgahında takip başlatabilir..." Yargıtay 12. HD., 2004/281 E., 2004/5432 K., 09.03.2004 T., Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan, **a.g.e.** (İİK Şerhi-I), s. 906.

D. Kira Borcunun İfasında Bazı Özel Durumlar

Kira sözleşmesinden doğan kira bedelinin ödenmesi, kural olarak kiracıya aittir. Fakat gerek kira bedelinin kiraya verene bahsettiği alacak hakkı, gerek kiracının bu konudaki yükümlülüğü konusunda değişiklikler meydana gelebilir¹²⁶. Bu başlık altında, bahsettiğimiz özel durumlar hakkında bilgi verilecektir.

1. Kiraya Veren ile İlgili Olanlar

a. Kiraya Veren Sayısının Birden Fazla Olması

Kira sözleşmesinin kiraya veren tarafında birden fazla kişinin olması mümkündür. Bu durumda kiracının kira borcunu kiraya verenlerden hangisine ifa edeceği sorusu gündeme gelecektir. Bu konuda müteselsil alacaklılığı düzenleyen TBK m. 169'a bakılması gerekir. Müteselsil alacaklılık, borçlunun, alacaklılardan her birine borcun tamamını isteme hakkını tanıdığı durumlarda doğar. Kiraya verenler arasında müteselsil alacaklılık varsa kiracı, kiraya verenlerden birine yaptığı ifayla, borcunu ifa etmiş olur. Alacaklılardan birinin icra dairesine başvurmuş olduğu kendisine bildirilmedikçe, borçlu onlardan dilediği birine ifada bulunabilir. Kiraya verenler arasında, başkaca bir anlaşma yoksa müşterek alacaklılık söz konusu olur¹²⁷. Aksi kararlaştırılmadıkça, kiraya verenlerin her birinin edim üzerindeki hakları eşittir. Eğer sözleşmede farklı bir biçimde kararlaştırılmışsa, bu geçerli olacaktır.

Hemen belirtelim ki, kira bedeli bakımından kiraya verenler arasındaki teselsül, tahliye takibinde etkilerini dış ilişkiyle sınırlı olmak üzere doğurur. Öyle ki, borçlu kiracıların sorumluluğu, teselsül nedeniyle kiraya verenler arasında oluşan iç ilişkiden bağımsızdır.

b. Alacağın Temliki

TBK m. 184 uyarınca alacağın temliki, yazılı olarak yapılmak şartıyla geçerlidir. Asıl alacak temlik edilirse, birlikte işlemiş faizler de temlik edilmiş sayılır. TBK m. 188'de ise, alacağın temlikinin borçlunun savunmalarına etkisi düzenlenmiştir. Buna göre borçlu, devri öğrendiği sırada devredene karşı sahip

¹²⁶ Tahliye takiplerinde kira bedelinden her bir kiracının ne miktarla sorumlu olduğu ile kiraya verenin kira bedeli üzerindeki hakları, alacaklının haciz talebinde önem arz etmektedir. Bu konu ilerde incelenecektir.

¹²⁷ Çabri, **a.g.m.**, s. 192.

olduğu savunmaları, devralana karşı da ileri sürebilir. Yine borçlu, devri öğrendiği anda muaccel olmayan alacağını, devredilen alacaktan önce veya onunla aynı anda muaccel olması koşuluyla borcu ile takas edebilir.

Alacağın tek başına, tahliye hakkından ayrı olarak devredilebilmesine karşılık, tahliye hakkı alacak hakkından ayrı olarak devredilemez¹²⁸. Bu nedenle, tahliye takibinde alacaklı sıfatının alacağın temlikinden etkilenmesi, ancak alacak hakkının tahliye hakkı ile birlikte devredilmiş olması halinde söz konusu olacaktır.

c. Kiraya Veren Sayısının Değişmesi

Kiraya veren sayısının değişmesi, kiraya veren tarafın yerine yukarıda açıkladığımız sebeplerle başka birinin geçmesiyle bağlantılı bir durumdur. Özellikle paylı mülkiyete tabi taşınmazlarda, taşınmazın tümünü kapsayan kira sözleşmesinin tarafı olan paydaşlardan biri kendi payını birden fazla kişiye sattığı zaman, sadece kira sözleşmesinin taraflarında değişiklik olmaz; bununla birlikte yeni maliklerin kira bedeli üzerindeki haklarının tekrar sorgulanması gerekir. Bu durumda tarafların bu konuyla ilgili anlaşmalarına bakılması gerekir. Eğer taraflar yeni maliklerin kira bedeli üzerindeki haklarına ilişkin bir anlaşma yapmamışlarsa, kanunda öngörülen kuralların devreye girmesinden söz edilecektir.

2. Kiracı ile İlgili Olanlar

a. Kiracı Sayısının Birden Fazla Olması

Bir kira sözleşmesinde kiracı tarafın birden fazla kişiden oluşması, bu kişilerin kira bedelinden ne şekilde sorumlu olacağı sorusunu akla getirir. Kira sözleşmelerini düzenleyen hükümler arasında bu hususa ilişkin özel bir hüküm yer almamaktadır.

¹²⁸ “...Temerrüt sebebiyle tahliye isteme hakkı ancak temerrüde esas olan alacağın alacaklısı bulunan kiralayana aittir. Kiralayan aynı zamanda malik ise; kiralananın satılması halinde yeni malik önceki malikin halefi durumunda bulunduğundan satın alma tarihinden sonraki kira alacağının kendisine ödenmesi için ihbar ve daha sonra temerrüt ihtarı göndermek ya da 6570 Sayılı Kanunda gösterilen tahliye sebeplerinden birine dayanmak suretiyle kiracının tahliyesini sağlayabilir. Kiralayan durumunda bulunan malik, kiralananı satarken yeni malike ödenmemiş kira alacaklarını temlik edebilir. Bu durumda alacağın temlik ile birlikte buna dair dava hakkı da devredilmiş olur...Kiralayan malik, kiracı hakkında kira alacağının tahsili ve temerrüt sebebiyle tahliye davası açtıktan sonra kiralananı satarsa henüz hüküm altına alınmamış olan kira alacaklarını da yeni malike temlik edebilir. Bu durumda kiralananı devralan kişi davaya devam eder. Tahliye isteme hakkı alacak hakkından ayrı olarak temlik edilemez. Buna karşılık sadece alacağın temlik mümkünür...” Yargıtay 6. HD., 2013/15871 E., 2013/17454 K., 26.12.2013 T., (Kazancı).

Bu sebeple TBK m. 162 hükmü göz önünde bulundurulacaktır.

TBK m. 162 uyarınca birden çok borçludan her biri alacaklıya karşı borcun tamamından sorumlu olmayı kabul ettiğini bildirdiği takdirde müteselsil borçluluk doğacaktır. Bu durumda alacaklı, borcun tamamının veya bir kısmının ifasını, borçluların hepsinden ya da yalnız birinden isteyebilir. Borçluların sorumluluğu, borcun tamamı ödeninceye kadar devam eder.

Sözleşmede böyle bir kayıt bulunmadığı takdirde, her bir kiracının kira bedelinden eşit oranda sorumlu oldukları kabul edilecektir¹²⁹. Fakat kira sözleşmesinde kiracıların sorumlu oldukları paylar konusunda başkaca düzenlemeler de yapılabilir. Örneğin, 3.000 TL'lik bir kira bedelinden sözleşmedeki üç kiracının sırasıyla % 50, % 20 ve % 30 oranında sorumlu olmaları belirlenebilir.

Burada da, kira bedeli bakımından kiracılar arasındaki teselsül, tahliye takibinde etkilerini dış ilişkiyle sınırlı olmak üzere doğurur. Borçlu kiracıların sorumluluğu, teselsül nedeniyle aralarında oluşan iç ilişkiden bağımsızdır.

b. Borcun Üstlenilmesi ve Borca Katılma

Borcun üstlenilmesi, TBK'da iki türlü olmak üzere düzenlenmiştir. TBK m. 195, iç üstlenme sözleşmesini düzenlemektedir. Bu madde uyarınca borçlu ile iç üstlenme sözleşmesi yapan kişi, borcu bizzat ifa ederek veya alacaklının rızasıyla borcu üstlenerek, borçluyu borcundan kurtarma yükümlülüğü altına girmiş olur. TBK m. 196 hükmü uyarınca ise, kiraya veren ile üçüncü bir kişi, bu üçüncü kişinin kiracının yerine geçerek onu borcundan kurtarma konusunda anlaşma yapabilirler. Bu da, dış üstlenme sözleşmesi olarak adlandırılmıştır. Borçlunun, borcu üstlenecek olanın izniyle alacaklıya yönelttiği öneri, alacaklının çekince ileri sürmeksizin üstlenenin ifasını kabul etmesi veya onun borçlu sıfatı ile yaptığı diğer herhangi bir işleme rıza göstermesi halinde, borcun üstlenilmesini kabul etmiş sayılması ile sonuçlanır.

Fakat borcun üstlenilmesi, borçlunun da bu yöndeki iradesini mutlaka zorunlu

¹²⁹ "...kira sözleşmelerinde belirlenen aylık kira paralarının kiralayana ödenmesinde kiracılar arasında müteselsil sorumluluk kabul edilmediğinden, kiracılar kira paralarından payları oranında eşit olarak sorumlu sayılacaklarından..." Yargıtay 6. HD., 2015/1618 E., 2015/2439 K., 11.3.2015 T., (Kazancı).

kılar¹³⁰. Diğer bir deyişle, borçlu sıfatının değişmesi için borcun iç ve dış üstlenilmesinin birlikte gerçekleşmesi gerekir¹³¹. Bu yönüyle borcun üstlenilmesi, alacağın temlikinden ayrılır.

Üstlenilen borca ilişkin savunmaları ileri sürme hakkı, yeni borçluya geçecektir. Dış üstlenme sözleşmesinden aksi anlaşılmadıkça yeni borçlu, alacaklıya karşı önceki borçlunun ileri sürebileceği kişisel savunmalarda bulunamaz. Yeni borçlu, iç üstlenme sözleşmesinden kaynaklanan savunmaları alacaklıya karşı ileri süremez.

Borca katılma ise, TBK m. 201’de düzenlenmiştir. Borca katılma, mevcut bir borca borçlunun yanında yer almak üzere, katılan ile alacaklı arasında yapılan ve katılanın, borçlu ile birlikte borçtan sorumlu olması sonucunu doğuran bir sözleşmedir. Borca katılan ile borçlu, *alacaklıya karşı müteselsilen sorumlu olurlar*.

c. Kefalet

Kefalet sözleşmesi, TBK m. 581 ve devamında düzenlenmiştir. Kanun koyucu kefalet sözleşmesini, adi, müteselsil ve birlikte kefalet olarak ayırmış bulunmaktadır. Kefalet sözleşmesi yazılı olarak yapılmalı ve kefil, sorumlu olacağı azamî miktar ile kefalet tarihini kendi el yazısı ile belirtmelidir. Bununla birlikte eşlerden biri mahkemece verilmiş bir ayrılık kararı olmadıkça veya yasal olarak ayrı yaşama hakkı doğmadıkça, ancak diğerinin yazılı rızasıyla kefil olabilir.

Adi kefaletin söz konusu olduğu durumlarda, alacaklı TBK m. 585’te öngörülmüş olan dört istisnai hal dışında, borçluyu takip etmeden doğrudan kefile başvuramaz¹³². Kefile kefil olunması da mümkündür. Bunun sonucu, TBK m. 588’de düzenlenmiştir. Buna göre alacaklıya kefilin borcu için güvence veren kefile kefil, kefil ile birlikte, adi kefil gibi sorumludur.

Müteselsil kefalet ise kefilin, müteselsil kefil sıfatıyla veya bu anlama gelen

¹³⁰ Börü, **a.g.e.** (Dava Konusu), s. 191.

¹³¹ Börü, **a.g.e.** (Dava Konusu), s. 191.

¹³² Bu istisnalar şunlardır:

1. Borçlu aleyhine yapılan takibin sonucunda kesin aciz belgesi alınması.
2. Borçlu aleyhine Türkiye’de takibatın imkânsız hâle gelmesi veya önemli ölçüde güçleşmesi.
3. Borçlunun iflasına karar verilmesi.
4. Borçluya konkordato mehli verilmiş olması.

herhangi bir ifadeyle yükümlölük altına girmeyi kabul ettiği halde ortaya çıkar. Bu durumda alacaklı, TBK m. 586 uyarınca borçluyu takip etmeden doğrudan kefilî takip edebilir. Ancak bunun için borçlunun, ifada gecikmesi ve ihtarın sonuçsuz kalması veya açıkça ödeme güçsüzlüğü içinde olması gerekir.

TBK m. 587’de ise birlikte kefalet düzenlenmiştir. Buna göre birden çok kişi, aynı borca birlikte kefil oldukları takdirde, her biri kendi payı için adi kefil gibi, diğerlerinin payı için de kefile kefil gibi sorumlu olur. Borçluyla birlikte veya kendi aralarında müteselsil kefil olarak yükümlölük altına giren kefillerden her biri, borcun tamamından sorumlu olur. Ancak, bir kefil, kendisiyle birlikte daha önce veya aynı zamanda müteselsilen yükümlü bulunan ve Türkiye’de takip edilebilen bütün kefillere karşı takibe girişilmiş olmadıkça, kendi payından fazlasını ödemekten kaçınabilir. Bir kefil, bu hakkı, diğer kefillerin kendi paylarını ödemiş veya aynı güvence sağlamış olmaları durumunda da kullanabilir.

Alacaklı, kefilin aynı alacak için başka kişilerin de kefil olduğunu veya olacağını varsayarak kefalet ettiğini biliyor veya bilmesi gerekiyorsa, bu varsayımın sonradan gerçekleşmemesi veya kefillerden birinin alacaklı tarafından kefalet borcundan kurtarılması ya da kefaletinin hükümsüz olduğuna karar verilmesi durumunda kefil, kefalet borcundan kurtulur. Birbirlerinden bağımsız olarak aynı borç için kefil olanlardan her biri, kefalet borcunun tamamından sorumlu olur.

TBK m. 589’de kefilin sorumluluğunun kapsamı düzenlenmiştir. Buna göre kefilin sorumluluğu, sözleşmede belirtilen azami sınır miktarındadır. Bununla birlikte kefil, ceza koşulundan sorumlu tutulamaz. Maddede kefilin sözleşmede belirtilen azami miktarla sınırlı olarak sorumlu olduğú kalemîler belirtilmiştir¹³³. Fakat bu hususun aksi kararlaştırılabilecektir. Kefilin sorumluluğunun kapsamı, bir de kefalet sözleşmesinin kurulmasından sonraki borçlar ile sınırlı tutulmuştur. Fakat bunun da aksinin kararlaştırılması mümkündür.

¹³³ Bu kalemîler şunlardır:

1. Asıl borç ile borçlunun kusur veya temerrüdünün yasal sonuçları.
2. Alacaklının, kefile, onun borcu ödeyerek yapılmalarını önleyebileceği uygun bir zaman önce bildirmesi koşuluyla, borçluyla karşı yönelttiği takip ve davaların masrafları ile gerektiğinde rehinlerin kefile tesliminin ve rehin haklarının devrinin sebep olduğú masraflar.
3. İşlemiş bir yıllık ve işlemekte olan yıla ait akdî faizler ile gerektiğinde tahvil karşılığında ödünç verilen anaparanın işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan yıla ait faizleri.

TBK m. 590’da ise kefilin takibi düzenlenmiştir. Borçlunun iflası sebebiyle asıl borç daha önce muaccel olsa bile, belirlenen vadeden önce kefil takip edilemez. Bütün kefalet türlerinde kefil, aynı güvence karşılığında hâkimden, mevcut rehinler paraya çevrilinceye ve borçlu aleyhine yapılan takip sonucunda kesin aciz belgesi alınıncaya veya konkordato kararına kadar kendisine karşı yöneltilen takibin durdurulmasına karar verilmesini isteyebilir. Yerleşim yeri yabancı bir ülkede olan borçlunun borcunu ödemesi, döviz işlemleri veya havale ile ilgili yasaklar gibi sebeplerle, o yabancı ülkenin yasal düzenlemeleri gereği imkânsız hâle gelmiş veya sınırlandırılmışsa, yerleşim yeri Türkiye’de olan kefil, takibe bu sebeple itiraz edebilir.

d. Kiracı Sayısının Değişmesi

Kiraya verenler bakımından olduğu gibi, kiracı tarafta yer alan kişi sayısında artış ya da azalma meydana gelebilir. Bu husus, özellikle kira ilişkisinin devrinde karşımıza çıkacaktır. Çünkü daha önce de belirttiğimiz üzere, kira ilişkisinin devri halinde sözleşmede taraf değişikliği meydana gelir. Kiracı ya da birden fazla kiracı varsa bunlardan biri, sözleşmeyi birden fazla kişiye devretmiş olabilir. Aynı şekilde, birden fazla kiracı sözleşmelerini tek bir kişiye devretmiş olabilirler. Bu durumlarda kiracı sayısında değişiklik olur. Bu durumda da, tarafların bu konuyla ilgili anlaşmalarına bakılması gerekir. Eğer taraflar yeni kiracıların kira bedeli üzerindeki sorumluluk durumuna ilişkin bir anlaşma yapmamışlarsa, kanunda öngörülen kuralların devreye girmesinden söz edilecektir.

VI. KİRA SÜRESİ

A. Belirli Süre – Belirsiz Süre Ayrımı

Kira sözleşmesi, TBK m. 300/I’in açık hükmü uyarınca belirli ya da belirli olmayan bir süre için yapılabilir. Madde gerekçesinde, bütün kira sözleşmelerinin bütün türleri için bu maddenin uygulanacağı belirtilmiştir. TBK m. 302/II’de, belirli süreli kira sözleşmesi “kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek olan kira sözleşmesi”, belirsiz süreli kira sözleşmesi ise “belirli süreli olan kira sözleşmelerinin dışında kalanlar” olarak tanımlanmıştır. İİK

272 sadece belirli süreli kira sözleşmeleri için uygulanabilir. Belirsiz süreli kira sözleşmesi için uygulanamaz¹³⁴. Bu nedenle, belirsiz süreli olduğunu belirttiğimiz sözleşmeler bakımından kira süresinin bitimi yoluyla tahliye takibine girişilemeyeceğinin altını başta çizmek gerekir.

TBK m. 327/I'e göre, kira sözleşmesinin süresi sözleşmede açıkça belirlenebileceği gibi, örtülü olarak da belirlenmiş olabilir. Belirsiz süreli olarak başlatılmış sözleşmenin, sonradan belirli süreli haline getirilmesi de mümkündür¹³⁵.

Süresi konusunda sessiz kalınmış bir kira sözleşmesi, belirsiz süreli sayılır¹³⁶. Yine, TBK m. 327/II'ye göre, kira süresi sözleşmede belirlenmiş olup da bu sürenin bitiminden sonra da taraflar kira ilişkisini sürdürmeye devam ederse bu sefer bu sözleşme belirsiz süreliye dönüşmüş olacaktır.

Kira sözleşmesinde belirlenen sürenin gün, ay, yıl, belli bir tarih ve gerçekleşmesi kesin olaya bağlanması mümkündür¹³⁷. Kira süresi bir amacın gerçekleşmesine bağlı olarak sona ermesi şartıyla da belirlenebilir¹³⁸. Fakat sona erme, gerçekleşme zamanı belli olmayan bir olaya bağlanmışsa sözleşme belirsiz süreli sayılacaktır¹³⁹. Kira süresi için bir alt süre belirlenmesi de mümkün olmakla beraber¹⁴⁰, bu sözleşmenin de belirsiz süreli olarak kurulmuş sayılacağı kabul edilmektedir¹⁴¹. Alt ve üst süreler birlikte belirlenmişse üst süre itibariyle belirli süreli sayılmalıdır¹⁴². Kiracının hayatı boyunca süreceği belirlenmişse, belirsiz süreli olduğu kabul edilmelidir¹⁴³.

¹³⁴ "...Takip İ.İ.K.'nın 272. maddesine dayalıdır. Sözü edilen madde hükmünden de anlaşıldığı üzere süresiz kira sözleşmelerinde İ.İ.K. 272. maddesi uygulanamaz. Bu nedenle tahliye isteğinin reddine karar verilmesi gerektiği bu defaki incelemeden anlaşılmakla..." Yargıtay 6. HD., 2006/13356 E., 2007/780 K., 5.2.2007 T., (E-Uyar). TBK m. 347'deki durumda gereken diğer şartların sağlanması halinde tahliye takibine başvurulabileceği görüşü için bkz: Pekcanitez, Hakan/Sungurtekin Özkan, Meral/Özekes, Muhammet/Atalay, Oğuz, **İcra ve İflas Hukuku (Ders Kitabı)**, 2. Baskı, Yetkin, Ankara, 2015, s. 311.

¹³⁵ Yavuz, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 387.

¹³⁶ Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 266.

¹³⁷ Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 264-265; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 411.

¹³⁸ Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 265.

¹³⁹ Yavuz, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 388.

¹⁴⁰ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 413.

¹⁴¹ Yavuz, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 390.

¹⁴² Yavuz, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 390-391.

¹⁴³ Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 266. Aksi görüş için Bkz: Tandoğan, **a.g.e.** (I/2), s. 96.

B. Sözleşmenin Yenilenmesi ve Süresinin Uzatılması

Sözleşmenin yenilenmiş ya da uzatılmış olması, kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takiplerinde borçluya tanınan bir itiraz sebebidir.

Adi kiralarda, kira süresinin bitmesi halinde taraflarca sözleşme devam ettirilirse, sözleşme belirsiz süreli sayılacak ve tahliye takibine konu olamayacaktır. Fakat konut ve çatılı işyerleri açısından TBK m. 347 hükmü göz önünde bulundurulmalıdır. Burada sözleşmenin ne kadar süreyle uzadığı, kanunda açık olarak belirlenmiştir. Kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az 15 gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla *bir yıl* için uzatılmış sayılır. İşte bu sebeple, konut ve çatılı işyeri kiralarda kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye yoluyla takibe başvurulabilmesi için, bir tahliye taahhüdünün bulunması gerekir¹⁴⁴. Tahliye taahhüdünün bulunmadığı takdirde kiraya veren, ancak genel hükümlere göre tahliye davası açabilecektir¹⁴⁵.

VII. TAHLİYE TAAHHÜDÜ

A. Genel Bilgi

GKHK m. 7 a bendi uyarınca, tahliye taahhüdü bulunan hallerde ilamsız tahliye takibine girişmek mümkündür. Bu 7/a maddesinin TBK'daki karşılığı m. 352/I'dir. TBK m. 352/I uyarınca, kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra,

¹⁴⁴ "...Konut ve çatılı iş yeri kiralarda ise kiracı belirli süreli işlemlerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça sözleşme aynı koşullarda bir yıl için uzatılmış sayılır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347/1. fıkrası hükmüne göre kiraya veren sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Bunun için anılan kanunun 339. vd. maddeleri uyarınca borçludan tahliye taahhüdü almış olması gerekir. Buna göre de kiraya veren yazılı tahliye taahhüdü olmadan yalnız kira sözleşmesine dayanarak İİK'nun 272-275. madde hükümlerine göre kira süresinin bitmesi nedenine dayalı olarak ilamsız tahliye takibi yapamaz. Yaparsa icra dairesinin takip talebini reddetmesi gerekir. İcra dairesi kiracıya tahliye emri gönderir ise kiracı takibin iptali için süresiz şikayet yoluna gidebileceği gibi tahliye emrine karşı icra dairesinde itiraz da edebilir..." Yargıtay 12. HD., 2014/24460 E., 2014/26824 K., 11.11.2014 T., (**Kazancı**).

¹⁴⁵ "...İİK'nun 272.maddesinde yer alan taşınmazların tahliyesine ilişkin düzenleme TBK'da düzenlenen çatılı işyeri niteliğindeki taşınmazların tahliyesinde uygulanamaz. Zira TBK da çatılı işyerlerinin tahliye sebepleri sınırlı şekilde sayılmış olup, bu tahliye sebeplerinin genişletilmesi mümkün değildir. Davalı kiralayan TBK nun 347.maddesi gereğince 10 yıllık uzama süresi dolduğundan bahisle tahliye davasını ancak genel mahkemede(Sulh Hukuk Mahkemesi) açabilir, İİK'nun 272. maddesi gereğince takip yapılarak tahliye istenmesi doğru değildir..." Yargıtay 6. HD., 2015/5574 E., 2015/8395 K., 13.10.2015 T., (**Kazancı**). Aynı yönde Bkz: Yargıtay 6. HD., 2015/7592 E., 2015/10404 K., 26.11.2015 T.; Yargıtay 6. HD., 2015/1919 E., 2015/2155 K., 4.3.2015 T.; Yargıtay 6. HD., 2015/3901 E.,2015/7628 K., 29.9.2015 T., (**Kazancı**).

kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya suretiyle sona erdirebilir. Diğer bir deyişle, İİK m. 272 uyarınca tahliye takibine başvurmak için kiraya verenin elinde bir tahliye taahhüdünün bulunması gereklidir.

B. Geçerlilik Şartları

Tahliye taahhüdünün kiraya verene İİK m. 272 uyarınca takibe girişme imkanı vermesi için bazı geçerlilik şartları bulunmaktadır. Bu konuda özel bir düzenleme, İİK’da yer almamaktadır. Geçerlilik şartları, BK döneminde kısmen BK ve GKHK hükümleri ile tespit edilebilmekle beraber, birçok husus doktrin ve uygulamaya bırakılmıştı. Geçerlilik şartlarından yazılı olma, GKHK m. 7/a’da açıkça düzenlenmişti. Aynı husus, GKHK m. 11’de de yer alıyordu. Bununla beraber, taahhüdün belli bir tarih içermesi, bizzat kiracı tarafından yapılması ve birden fazla kiracının bulunduğu hallerde taahhüdün bütün kiracılar tarafından birlikte verilmesi gerektiği kabul edilmekteydi¹⁴⁶. Aşağıda tahliye taahhüdünün geçerlilik şartları hakkında bilgi verilecektir.

1. Yazılı Olmalıdır

TBK m. 352 hükmünde, BK döneminde öngörülen esaslar korunmakla beraber, tartışmalı hususlar da açık hüküm kapsamına alınmıştır. TBK m. 352/I uyarınca bu taahhüt yazılı olmalıdır. diğer bir deyişle yazılı olma, tahliye taahhüdü açısından geçerlilik şartıdır¹⁴⁷. Adi yazılı şekilde düzenlenmesi yeterli olmakla beraber¹⁴⁸, taraflar tahliye taahhüdünün resmi şekilde düzenlenebileceği konusunda anlaşma yapabilirler¹⁴⁹.

Kira sözleşmesi kanunda herhangi bir şekle tabi kılınmamıştır. Bu esasa rağmen, tahliye taahhüdünün şekli konusunda taraflara seçim hakkı tanınmayacaktır.

¹⁴⁶ Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 284-285; Tandoğan, **a.g.e.** (I/2), s. 198. Sözleşmeden ayrı olarak, tarih içermeyen bir tahliye taahhüdünün varlığı halinde kiracı bunun hükümsüzlüğünü de ileri sürebilirdi. Bkz: Tandoğan, **a.g.e.** (I/2), s. 198.

¹⁴⁷ Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 334; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 691.

¹⁴⁸ Eren, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 422; Gümüş, **a.g.e.** (Kira Sözleşmesi), s. 326; Yavuz, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 691.

¹⁴⁹ Eren, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 423. Burada resmi makam, noterlerdir. Bkz: **a.e.**, s. 423.

Kira sözleşmesi sözlü olarak yapılmış olsa dahi, tahliye taahhüdü yazılı olmalıdır¹⁵⁰.

TBK m. 14 uyarınca, yazılı şekilde yapılması öngörülen sözleşmelerde borç altına girenlerin imzalarının bulunması zorunludur. Kanunun lafzında “sözleşme” ifadesi kullanılmıştır. Tahliye taahhütnamesi de temelde bir sözleşme olarak nitelendirilmemektedir¹⁵¹. Fakat buna rağmen, tahliye taahhütnamesinin asli unsurlarından biri, düzenleyenin imzasıdır.

2. Kiracı Tarafından Verilmiş Olmalıdır

TBK m. 352 metninden de anlaşılacağı üzere, tahliye taahhüdünün bizzat kiracı tarafından verilmesi gerekir¹⁵². Örneğin kiracı ile birlikte oturan yakınları, tahliye taahhüdünde bulunamaz¹⁵³. Alt kiracı, sözleşmenin tarafı haline gelmeyeceğinden dolayı tahliye taahhüdü düzenleyemez. Kira sözleşmesi sırasında sözleşme konusu taşınmaz el değiştirmiş olabilir. Taşınmazın yeni maliki, eski malikin halefi sayılacağı için kira sözleşmesine istinaden verilen tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye takibine başvurulabilir¹⁵⁴. Kiracı tarafından verilen tahliye taahhüdü, kiracının mirasçıları için de bağlayıcıdır¹⁵⁵.

Birden fazla kiracının bulunması halinde kiracıların hepsinin birden taahhütte bulunması gerektiği kabul edilmektedir¹⁵⁶. Bununla birlikte, tahliye taahhüdü vekil

¹⁵⁰ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 871.

¹⁵¹ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 872. Tahliye taahhüdünün bir sözleşme olduğu kabulünde, TBK m. 17 uyarınca taraflarca belirlenen şekilde düzenlenmeyen tahliye taahhüdünün geçersiz olacağı sonucuna varılacaktır.

¹⁵² Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1987, 2008.

¹⁵³ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 691; Eren, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 423; Yavuz, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 691.

¹⁵⁴ “...Tahliye taahhüdünün verildiği sırada borçlu kiracı olduğunu Noter tasdikli taahhütnamede belirtmektedir. Yeni malik eski malikin halefi olmakla sözü edilen taahhüde dayalı olarak takipte bulunabilir. İİK.nun 272. ve müteakip maddeleri gereğince bu ihtilafa bakmak merciin görevi dahilindedir. İtirazın kaldırılmasına karar vermek gerekirken...” Yargıtay 12. HD., 3635 E., 1995/4484 K., 28.3.1995 T., Erdoğan, **a.g.e.**, s. 1375; “...Alacaklının bu taşınmazı 04.07.1994 tarihinde eski malik (E.S.) den tapu ile satın almış ve iktisabını 11.07.1994 tarihli ihtarname ile kiracıya bildirilmiştir. Alacaklı kiralayanın akti halefi olduğundan takip yapma hakkına sahiptir... Yargıtay 12. HD., 6469 E., 6416 K., 25.4.1995 T., Erdoğan, **a.e.**, s. 1377-1378.

¹⁵⁵ “...Yazılı kira sözleşmesi kurulduktan ve kiracı kiralanan yerleştikten sonra 01.10.1996 tarihinde verilen taahhüt geçerlidir ve kiracının mirasçılarını da bağlar...” Yargıtay HGK., 2004/6-428 E., 2004/456 K., 29.9.2004 t., (**Kazancı**).

¹⁵⁶ Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 334; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 691; Eren, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 423; Gümüş, **a.g.e.** (Kira Sözleşmesi), s. 327; Yavuz, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 691. Birden fazla kiracının bulunduğu hallerde kiracılardan birinin kiracı,

aracılığıyla da verilebilir. Bunun için vekaletnamede özel yetki bulunması gereği konusunda bir ayrıma değinmek gerekir. Maddi hukuk alanında, özel yetki bulunmasına gerek olmayıp, yetkinin sadece vekaletnameden anlaşılmasının gerekli ve yeterli olduğu kabul edilmektedir¹⁵⁷. Şekli hukuk açısından ise, vekilin tahliye taahhüdünde bulunabilmesi için vekaletnamede açık yetki bulunması gerektiği doktrinde kabul edilmektedir¹⁵⁸.

Kiracının gerçek kişi olması halinde taahhüdü bizzat vereceği konusunda şüphe yoktur. Fakat eğer kiracı tüzel kişi ise, taahhüdün yetkili temsilcileri tarafından verilmesi gerekir. Eğer temsilci kira sözleşmesi yapmakla yetkiliyse, tahliye taahhüdünü de verebildiği kabul edilmektedir¹⁵⁹.

3. Belirli Bir Tarih İçermelidir

Tahliye taahhüdü, TBK m. 352/I'nın açık hükmü gereğince belirli bir tarih içermelidir. Bu tarih, kural olarak belli bir gün olmalıdır; fakat ay olarak belirlenmişse de taahhüdün geçersiz olduğu söylenmemelidir. Bu durumda tahliyenin taahhüt edildiği tarih, belirtilen ayın son günü olarak kabul edilmelidir¹⁶⁰.

Taahhüt tarihi, ileride gerçekleşmesi kesin olmayan bir olayın tarihi olarak belirlenmişse burada tarihin geçersiz olduğunun kabulü gerekir. Esasen bu halde tahliye taahhüdü şarta bağlanmış kabul edilmelidir, ki böyle bir taahhüt aşağıda belirteceğimiz üzere geçerli sayılmaz. Fakat tahliye taahhüdünün tarihi, ileride gerçekleşmesi kesin bir olayın tarihi olarak belirlenmiş- örneğin, “2016 Yaz Olimpiyatları'nın Başlayacağı Gün”- ise, fakat gerçekleşmesine kesin gözüyle bakılan bu olgu gerçekleşmemiş ya da düşünülen farklı bir tarihte gerçekleşmişse, tahliye taahhüdündeki tarih değişmiş sayılmamalıdır.

4. İlk Kira Sözleşmesinden Sonra Verilmiş Olmalıdır

diğerinin de kefil sıfatıyla taahhüt verebilmesi mümkün değildir. Bkz: Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 691.

¹⁵⁷ Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 334-335; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 691; Eren, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 423; Gümüş, **a.g.e.** (Kira Sözleşmesi), s. 327.

¹⁵⁸ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 872.

¹⁵⁹ “...Taraflar arasındaki kira sözleşmesini şirket adına kiracı olarak imzalayan Ş. K. tarafından verilen tahliye taahhüdü şirketi bağlar...” Yargıtay 6. HD., 2010/3276 E., 2010/5243 K., 29.4.2010 T. (**Kazancı**).

¹⁶⁰ Aral/Ayrancı, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 334. Aksi görüş için bkz: Gümüş, **a.g.e.** (Kira Sözleşmesi), s. 328.

4.10.1944 tarih, 15-20 E. ve 28 K. Sayılı İBK¹⁶¹ uyarınca, taahhüdün ilk kira sözleşmesinden sonra verilmiş olması gerekmektedir. Taahhüdün ilk kira sözleşmesinden sonra verilmesi gerektiği, kiracının bu taahhüdü ancak sözleşmeden ve taşınmazı teslim aldıktan sonra baskı altında vermemiş olacağı kabulüne dayanır. Kanımızca bahsi geçen İBK’da yer alan bu tespit, tek başına yetersizdir. Gerçekten, tahliye taahhüdünün baskı altında verilip verilmediği konusunda tek ölçütün ilk kira sözleşmesinden sonra verilmiş olmasının kabulü, kiracının korkutma ya da hile yoluyla tahliye taahhüdünün verilmiş olması ihtimallerini bertaraf edecektir.

Bu İBK, TBK’da bu hususun açıkça düzenlenmemiş olmasından dolayı halen geçerliliğini korumaktadır. Bu açıdan, kira sözleşmesinin özel şartlar kısmında yer alarak imzalanmış veya sözleşmeden bağımsız olarak ayrı bir kağıda yazılan taahhüt, sözleşmenin yapıldığı tarihi veya önceki bir tarihi ihtiva ediyorsa, kiracı bu taahhüde dayanılarak tahliye edilemez¹⁶². Taahhüt, ilk kira sözleşmesi sırasında verilebileceği gibi, yenilenen ikinci kira sözleşmesi sırasında da verilebilir¹⁶³.

5. Kayıtsız ve Şartsız Olmalıdır

Tahliye taahhüdü kural olarak kayıtsız ve şartsız olmalıdır¹⁶⁴. Tahliye

¹⁶¹ RG. T. 9.2.1945, S. 5927.

¹⁶² Yalman, Süleyman, “Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü”, **SÜHFD**, C. 13, S. 2, Selçuk Üniversitesi, Konya, 2005, s. 13.

¹⁶³ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 872; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1995-1996. “...Borçlunun mecurda 1.5.1996 başlangıç tarihli kira sözleşmesine dayalı olarak oturduğu ve kiracılığı devam ederken yenilenen 1.5.2000 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde mecuru 1.5.2001 tarihinde kayıtsız şartsız tahliye etmeyi taahhüt ettiği görülmektedir. Bu durumda kiracı mecurda otururken tahliye taahhüdü verdiği için bu tahliye taahhüdünün baskı altında verildiğinden söz edilemez...” Yargıtay 12. HD., 2002/5508 E., 2002/7117 K., 5.4.2002 T., (**Kazancı**). Tahliye takibine konu olması açısından, Birden fazla tahliye taahhüdü verilmesi de mümkündür. Önemli olan tek nokta, bunun kira sözleşmesinin düzenlenmesinden sonra verilmiş olmasıdır. Bkz: Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 2004. Yargıtay 6. ve 12. Hukuk Daireleri arasında bu konuda görüş ayrılığı bulunmaktaydı. Bkz: Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1999-2004.

¹⁶⁴ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 692; Gümüş, **a.g.e.** (Kira Sözleşmesi), s. 327-328. Tahliye takibine konu olması açısından da durum böyledir. Bkz: Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 2006; Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 294.

Yargıtay ise, bir kararında, genel hükümlerden yola çıkarak, şarta bağlı olarak da düzenlenmiş bir tahliye taahhüdünün de geçerli olacağını kabul etmiştir: “...Olayımıza gelince; davada dayanılan ve hükme esas alınan 01.05.2006 başlangıç tarihli ve üç yıl süreli kira sözleşmesi konusundan taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Bu sözleşme taraflar arasında daha

taahhüdünün şarta bağlı olup olmadığının tespiti her zaman kolay olmamaktadır. Keza şarta bağlı olması bakımından Kanun'da özel bir esas da öngörülmemiştir. Bu konudaki açıklamamızı Yargıtay'ın verdiği bazı kararlar doğrultusunda yapmaya çalışacağız.

Bir Yargıtay kararında, borçlunun tahliye taahhüdünde belirtilen tahliye tarihinde taşınmazı tahliye etmemesi halinde kiraya verena her ay için belli bir meblağ kira bedeli ödeyeceğini kabul etmiş olmasının, tahliye taahhüdünün şarta bağlanmış saymaması gerektiği içtihat edilmiştir¹⁶⁵. Bizce de kararda yer alan, tahliye taahhüdünün şarta bağlanmış sayılmaması yönündeki tespit yerindedir. Fakat karar metninden anlaşıldığı kadarıyla Yüksek Mahkeme icra mahkemesinin bu

önce düzenlenen 01.03.2005 başlangıç tarihli ve iki yıl süreli kira sözleşmesinin yenilenmesi amacıyla tanzim edilmiştir. Yenilenen sözleşmenin 3. maddesinde kira bedelinin aylık peşin olarak kiralayan kooperatif veznesine veya banka hesabına yatırılacağı, bu süre zarfında kira parasının yatırılmaması durumunda birinci ay için ödenmeyen aylık kira bedelinin % 10'u gecikme faizi alınacağı, ikinci ayın ilk üç günü içinde ödeme yapılmaması halinde kira sözleşmesinin feshedilmiş sayılacağı ve tahliye işlemine başlanacağı kararlaştırılmıştır. Kira ödemesine ilişkin bu şartlar geçerli olup tarafları bağlar. Davacı Temmuz ve Ağustos 2007 ayları kirasının ödenmemesi nedeniyle davalıya keşide ettiği ihtarnameleri takiben açmış olduğu işbu dava ile tahliye taahhüdüne dayanarak kiralananın tahliyesini istemiştir. Ne var ki, yukarda belirtilen sözleşmenin 3. maddesindeki düzenleme bir tahliye taahhüdü niteliğinde değildir. Tahliye taahhüdünde kiracının açıkça kiralananı belli bir tarihte tahliye etmeyi taahhüt etmesi, kabullenmesi zorunludur. Oysa sözleşmedeki ifadelerde böyle bir zorunluluk yoktur. Diğer yandan her ne kadar **Borçlar Kanunu'nun 149. maddesi gereğince şarta bağlı tahliye taahhüdü geçerli ise de** kira parasının ödenmesine ilişkin sözleşme maddesinin şartlı tahliye taahhüdü olarak nitelendirilmesi mümkün değildir...” Yargıtay 6. HD., 2009/10286 E., 2010/558 K., 26.1.2010 T., (Kazancı).

¹⁶⁵ “...DAVA : Taraflar arasındaki “itirazın kaldırılması ve tahliye” davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Mersin İcra Tetkik Mercii'nce davanın reddine dair verilen 25.9.2001 gün ve 2001/1273-1396 sayılı kararın incelenmesi davacı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin 13.11.2001 gün ve 2001/17873-18743 sayılı ilamı ile (...İİK'nun 275/2. maddesi gereği “tahliye talebi noterlikçe re'sen tanzim veya tarih ve imzası tasdik edilmiş yahut ikrar edilmiş bir mukaveleye müstenit olup da kiracı kiranın yenilendiğine veya uzatıldığına dair aynı kuvvet ve mahiyette bir vesika gösteremez ise itiraz kaldırılır.” Bu kural ışığında somut olayın incelenmesinde; adi nitelikteki tahliye taahhüdündeki tarih ve imza inkâr edilmemiştir. Taahhütte yer alan “kiralananı 1.6.2001 tarihinde kiralayana teslim etmezsem oturduğum her ay için 150.000.000.-TL kiralayana kira bedeli ödemeyi kabul ve taahhüt ederim” şeklindeki açıklama, tahliyeyi şarta bağlar nitelikte bir açıklama değildir. Mercii'n aksine düşüncelerle tahliyenin şarta bağlandığından bahisle alacaklı isteminin reddine karar vermesi isabetsiz olup, merci kararının bozulması gerekmiştir...) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir...Hukuk Genel Kurulu Kararı: Hukuk Genel Kurulu'na incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kâğıtlar okunduktan sonra gereği görüldü. KARAR: Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere göre, Hukuk Genel Kurulu'na da benimsenen özel daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır...” Yargıtay HGK., 2002/12-594 E., 2002/651 K., 2.10.2002 T., (Kazancı).

tahliye taahhüdünün geçerli (şarta bağlanmamış olması sebebiyle) olması nedeniyle itirazın kaldırılması talebinin kabulüne karar vermesi gerektiğine işaret etmiştir. Fakat bizce tahliye taahhüdünde yer alan böyle bir ifade, kira sözleşmesinin yenilendiği anlamına gelir. Daha önce de belirttiğimiz üzere belirli süreli kira sözleşmelerinin süre bittikten sonra taraflarca devam ettirilmesi, karar tarihinde yürürlükte bulunan BK m. 263 hükmü uyarınca sözleşmenin belirsiz süreli hale gelmesine yol açacak ve bu nedenle böyle bir sözleşme hakkında İİK m. 272 uygulanamayacaktır. Bu husus da bozma sebebi olarak ileri sürülebilirdi.

Aynı biçimde, taahhüt edilen tarihte tahliyenin gerçekleşmemesi halinde kiracının kira bedelini zamlı olarak ödeyeceği kararlaştırılmış ise, burada da tahliye taahhüdü şarta bağlı sayılmamalı, fakat bir önceki örnekte açıkladığımız üzere kira sözleşmesinin belirsiz süreliye dönüşeceği kabul edilmelidir. Fakat Yargıtay böyle bir taahhüt hakkında bir kararında, icra mahkemesinin itirazın kaldırılmasına karar vermesi gerekçesiyle kararı bozmuştur¹⁶⁶.

Yargıtay, kiracının taahhüt edilen tarihte taşınmazı tahliye etmemesi halinde tazminat ödemeyi kabul ettiği halde taahhüdün şarta bağlanmış olduğunu kabul etmiştir¹⁶⁷. Buradaki tespit bizce yerinde değildir. Çünkü burada da belirlenen bedel, kiracının taşınmazı tahliye etmesi için bir ön koşul olarak öngörülmemiştir. Aksine, tahliye edimi gerçekleşmediğinde borçlunun karşılaşacağı yaptırım olarak karşımıza çıkmaktadır.

¹⁶⁶ “...Kiralayanın muvafakatı ile kira yenilendiği tarihte kira bedelinin % 35 zamlı olarak ödeneceği kabul edilmiştir. Bu tahliye taahhüdü için bir koşul değildir. Her sözleşme ile alınan tahliye taahhüdü kendiliğinden geçersiz olmaz. Kiracının müzayaka altında bu taahhüdü verdiği de ispatlanmamıştır. Mercice bu yönler gözetilerek itirazın kaldırılması talebinin kabulü gerekirken yazılı gerekçe ile reddi isabetsizdir...” Yargıtay 12. HD., 1994/8822 E., 1994/8972 K., 1.7.1994 T., **(Kazancı)**.

¹⁶⁷ “...Takibe dayanak yapılan tahliye taahhüdüne karşılık olarak, alacaklı "taşınmaz üzerindeki 1/4 hissesini borçluya vereceğini" beyan ettiğinden, bu durumda tahliye taahhütnamesi koşula bağlandığından, İİK.nun 272. maddesine dayalı olarak takip yapılması usulsüzdür...” Yargıtay 12. HD., 2000/8576 E., 2000/9205 K., 5.6.2000 T., **(E-Uyar)**.

§ 2. KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ NEDENİYLE TAHLİYE TAKİBİNE GİRİŞİLMESİ

I. GENEL OLARAK

İİK m. 269-269/d arasında, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibi düzenlenmiştir. Kiracının kira borcunu ödemede geciktiği halde kiraya verene tanınan bu imkan ile kiraya veren, aynı takip içinde hem ödenmeyen kira bedellerini,

hem de borçlunun temerrüt nedeniyle tahliyesini talep edebilmektedir.

TBK m. 117 uyarınca, vadesi belirlenmiş bir para borcunun vadesinde ödenmemesi halinde borçlu temerrüde düşecektir. TBK m. 315 uyarınca ise, kiraya veren kiracıya bir süre verip bu süre içinde de borcun ifa edilmemesi durumunda sözleşmeyi feshedebileceğini bildirebilecektir. İşte borçluya TBK m. 315'e göre süre verilmesi, kiraya veren alacaklının kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibine girişmesi ile ortaya çıkmaktadır.

Tezimizin bu alt bölümünde, kiraya verenin kiracının kira bedelini ödememesi nedeniyle tahliye takibine ilişkin talebini ve bu talebin özellikleri adi haciz yoluyla takip talebinden ayrılan yönleri ile sınırlı kalmak üzere incelenecektir.

II. TARAFLAR

A. Alacaklı

Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılacak tahliye takibinde alacaklı, esas olarak kiraya verendir. Kiraya veren, daha önce de belirttiğimiz üzere taşınmazın maliki olabileceği gibi başkası da olabilir. Diğer bir deyişle burada alacaklı sıfatının belirlenmesinde kira sözleşmesinin tarafı olup olmama kıstası devreye girecektir; yoksa kiraya verenin aynı zamanda malik olup olmadığı tahliye takibinin alacaklı tarafı olma konusunda bir kıstas teşkil etmez.

Temel durum bu olmakla birlikte, tezimizin bir önceki alt bölümünde değindiğimiz ve taraflara etki edeceğini belirttiğimiz durumlara ilişkin ihtimallere de yer vermek istiyoruz. İlk olarak, kiralanan sözleşmenin kurulmasından sonra fakat takipten önce el değiştirmiş olabilir. Bu durumda yeni malik, önceki malikin halefi durumundadır; bu sebeple satın alma tarihinden sonraki kira bedellerinin ödenmemesi nedeniyle takip yoluyla kiracının tahliyesini sağlayabilir. Bununla birlikte eski malik, kiralananı satarken yeni malike ödenmemiş kira alacaklarını temlik edebilir. Bu durumda alacağın temliki ile birlikte buna dair takip hakkı da devredilmiş olur¹⁶⁸. Burada bahsedilen, satın alma tarihinden önce muaccel olmuş

¹⁶⁸ Nedim, Meriç, “Takibe Konu Alacağın Temlikinin İcraya Etkisi ve Yol Açtığı Taraf Sorunu”, **Prof. Dr. Ejder Yılmaz’a Armağan**, C. 2, Yetkin, Ankara, 2014, s. 1399. Aynı yönde:

(ve ödenmemiş) kira bedelleridir. Buna karşın, kira konusu taşınmazın satışı olmaksızın, kira bedeli alacağının temlik halinde temlik alan, daha önce de belirttiğimiz üzere, ancak tahliye hakkını da kira alacağı ile birlikte devraldığı halde tahliye takibine girişebilir. Sadece kira bedeli alacağının temlik alınması, temlik alanın tahliye takibinde alacaklı olarak yer alması için tek başına yeterli değildir¹⁶⁹.

İkinci olarak, kiralanan üzerinde üçüncü kişi aynı hak sahibi haline gelmiş olabilir. Bu durumda da üçüncü kişi sözleşmenin tarafı haline geleceğinden, tahliye takibinde alacaklı konumunda olabilecektir.

Kira sözleşmesi sırasında kiraya veren tarafın ölümü halinde de sözleşmenin akıbeti tahliye takibinin alacaklı tarafını etkileyecektir. Bu durumda halefiyet esası gereğince¹⁷⁰ mirasçılar kira sözleşmesinin tarafı olacak ve alacaklı taraf bunların hepsinden oluşacaktır¹⁷¹.

Kiraya veren sayısının birden fazla olduğu durumda bunların tahliye takibine hep birlikte girişip girişmeyeceği sorunu gündeme gelecektir. Böyle bir durumda tahliye talebinin ileri sürülmesi, ancak bütün kiraya verenlerin bu konuda ortak bir irade ortaya koymasıyla mümkün olacaktır. Bu nedenle kiraya verenler arası ilişki, bir üst bölümde belirttiğimiz ve kira bedeli bakımından üçüncü kişilerin alacaklı olabildiği durumdan farklıdır. Kiraya veren sayısı birden fazla ise takip arkadaşlığı, ödeme süresi içinde borcun ödenmesi ve böylece tahliyenin artık talep edilememesi ihtimalinden bağımsız olarak tespit edilmelidir. Sonuç olarak aktif takip arkadaşlığı¹⁷², takibin en başındaki duruma göre değerlendirilecektir.

“...Temerrüt sebebiyle tahliye isteme hakkı ancak temerrüde esas olan alacağın alacaklısı bulunan kiralayana aittir. Kiralayan aynı zamanda malik ise; kiralananın satılması halinde yeni malik önceki malikin halefi durumunda bulunduğundan satın alma tarihinden sonraki kira alacağının kendisine ödenmesi için ihbar ve daha sonra temerrüt ihtarı göndermek ya da 6570 Sayılı Kanunda gösterilen tahliye sebeplerinden birine dayanmak suretiyle kiracının tahliyesini sağlayabilir. Kiralayan durumunda bulunan malik, kiralananı satarken yeni malike ödenmemiş kira alacaklarını temlik edebilir. Bu durumda alacağın temlik ile birlikte buna dair dava [takip] hakkı da devredilmiş olur...” Yargıtay 6. HD., 2013/15871 E., 2013/17454 K., 26.12.2013 T., (Kazancı).

¹⁶⁹ Meriç, **a.g.m.** (Temlik), s. 1398-1399.

¹⁷⁰ Bu halde mirasçıların kiraya veren konumuna geçmelerinin dayanağı TBK m. 310 olmayacaktır. Fakat halefiyet esası bu madde ile aynı sonuçları doğuracaktır.

¹⁷¹ Ulukapı, **a.g.e.** (Dava Arkadaşlığı), s. 98.

¹⁷² Tahliye takibinde takip arkadaşlığı konusu ile ilgili tartışma ve tespitlerimize aşağıda yer verilmiştir.

B. Borçlu

1. Kiracı

Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılan tahliye takibinde borçlu, daha önce de belirttiğimiz üzere kiracıdır. Fakat taraflara etki eden durumların da değerlendirilmesi gerekir.

Mevcut kira sözleşmesi devam ederken bir alt kira sözleşmesi ortaya çıkmış olabilir. Bu durumda alt kiracının ödeyeceği kira bedelinin alacaklının ilk kira sözleşmesinin kiraya veren değil kiracı tarafıdır. Takibe dayanak olan sözleşme ise ilk kira sözleşmesidir. Dolayısıyla alt kiracı tahliye takibinde borçlu taraf olmamak gerekir. Eğer kullanım hakkının devri söz konusu ise, alacağın temliki hükümlerine tabi olup, sözleşme taraflarında değişikliğe neden olmayacaktır. Fakat madde gerekçesinde, kiraya verenin sözleşmeden doğan haklarını kullanım hakkını devralan kişiye karşı da kullanabileceği belirtilmiştir.

Kira ilişkisinin devri söz konusu ise, sözleşmede taraf değişikliği meydana gelecek ve sözleşmeyi devralan borçlu sıfatını haiz olacaktır. Fakat burada ödenmeyen ve takibe dayanak olan kira bedellerinin sözleşmeyi devralanın borcu olması gerekecektir. Temel kural bu olmakla birlikte işyeri kiralarında, kira ilişkisini devralan ve devreden kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla 2 yıl süreyle müteselsilen sorumlu olacaktır. Eğer böyle bir ihtimal söz konusu ise, sözleşmeyi devreden ve müteselsilen sorumlu olan eski kiracı ve takibin borçlu tarafında yer alır; fakat alacaklının takibin ileriki safhalarında kendisine yönelteceği talepler sözleşmenin tarafına yönelttiklerinden farklı olacaktır. Bununla ilgili bilgi tezimizin ileriki bölümlerinde verilecektir.

Kiracı takipten önce ölmüş ve mirasçılar kira sözleşmesini devam ettirme yoluna gitmişlerse, kiracılar bunların hepsinden oluşacaktır¹⁷³.

Kiracı sayısı birden fazla ise, borçlu taraf bunların hepsinden oluşmalıdır. Kira bedeli üzerinde her birinin payı belli olsa da bu böyledir. Çünkü bu tür takipte hakim talep tahliye olup, bu talebin bölünmez niteliği, kiracıların sadece bazısının tahliyesinin talep edilmesini imkansız kılmaktadır.

¹⁷³ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1809.

2. Kefilin Borçlu Taraf Olarak Durumu

Kefilin tahliye takibindeki özel durumu, alacaklının taleplerinin ona sirayeti bakımındandır. Kefilin kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibinin tarafı olması, onun hakkındaki sonuçlarını sadece takip konusu bedelin ödenmesi borcu açısından doğurur. Çünkü kefil kira sözleşmesinin tarafı olmadığı için, alacaklı mahkemeden kefilin tahliyesini talep edemez.

Alacağın tahsili ile birlikte tahliyenin de talep edilmesi, borçlu sıfatının bu iki talebin birlikte değerlendirilerek belirlenmesi gerektiğini ve bu sebeple borcu üstlenenin ya da kefilin borçlu sıfatını haiz olamayacağını düşündürebilir. Fakat kefilin tahliyesinin istenememesi, onun taraf olmasını engellemez¹⁷⁴. Çünkü kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibinde ödeme süresi içinde borcun ödenmesi tek başına takibi sona erdirecek bir durumdur. Kefilin bu noktadaki etkisi sebebiyle tahliye takibine dâhil edilmesi menfaatler dengesine de uygundur.

Kefilin takip edilmesi, TBK'daki ilgili hükümlere göre belirlenecektir. Adi kefalette, TBK m. 585'te sayılan istisnalar dışında önce borçlunun takip edilmesi gerekir. Fakat kiracının tacir olması durumu farklıdır. Bu durumda kefil de müteselsil kefaletle ilişkin hükümler gereğince sorumlu olur ve bu sorumlulukta alacaklı asıl borçluya gitmeden kefile gidebilir¹⁷⁵.

¹⁷⁴ Aksi görüş: Ulukapı, Ömer, **İcra ve İflas Hukuku**, 1. Baskı, Mimoza, Konya, 2015, s. 224. Yazar, takiple sadece kiracının borcu ödemesini sağlanabileceğini ifade etmiştir. Pekcanitez ise, kefil için ayrı bir takip yapılabileceğini belirtmekle yetinmiştir. Bkz: Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 308.

¹⁷⁵ "...Asıl ve birleşen dava, kira alacağının tahsili için tahliye istekli olarak başlatılan icra takiplerine vaki itirazın iptali ve tahliye istemine ilişkindir... Olayımızda yukarıda belirtilen koşulların hiç biri gerçekleşmemiş ise de davalı kiracının tacir olup olmadığı dava dosyasındaki bilgi ve belgelerden anlaşılamamaktadır. Çünkü böyle bir durumda 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 7. maddesinde (Mülga Kanun'un aynı madde) " İki veya daha fazla kişi, içlerinden yalnız biri veya hepsi için ticari niteliği haiz bir iş dolayısıyla, diğer bir kimseye karşı birlikte borç altına girerse, kanunda veya sözleşmede aksi öngörülmemişse müteselsilen sorumlu olurlar. Ancak, kefil ve kefillere, taahhüt veya ödemenin yapılmadığı veya yerine getirilmediği ihbar edilmeden temerrüt faizi yürütülemez. Ticari borçlara kefalet hâlinde, hem asıl borçlu ile kefil, hem de kefiller arasındaki ilişkilerde de birinci fıkra hükmü geçerli olur " düzenlemesi bulunmaktadır. Başka deyişle **davalı kiracının tacir olması durumunda davalı kefil de müteselsil kefaletle ilişkin hükümler gereğince sorumlu olur ve bu sorumlulukta alacaklı asıl borçluya gitmeden kefile gidebilir**. Yukarıda belirtildiği üzere Mahkemece yapılması gereken iş davalı kiracının tacir olup olmadığını araştırmak tacir olması durumunda davalı kefilin sorumluluğunun müteselsil kefalet hükümlerine göre belirlemek, tacir olmaması durumunda ise sözleşmede kefilin müteselsil kefil olduğuna dair bir düzenleme bulunmadığından davayı yine yukarıda belirtilen adi kefalet hükümlerine göre yürütüp

Kefilin tahliye takibindeki bu durumu, onun için düzenlenen ödeme emrinin de kiracı borçlununkinden farklı olmasına neden olur. Bu sebeple alacaklının kefil de takip etmek istediği halde taleplerini buna göre belirlemesi ve icra müdürünün bunu gözeterek hareket etmesi gerekir. Esasen bu durumda bir icra takibinin içinde iki icra takibi birden bulunmaktadır. Fakat alacaklının kefil takip etme zorunluluğu olmadığı gibi, kefil aleyhine sadece haciz yoluyla ayrı bir icra takibine girişmesi de mümkündür. Kiracılar aleyhine açılan tahliye takibine ise kefilin sonradan dahil edilmesi mümkün olmayacaktır. Çünkü bir takipte borçlunun değiştirilmesi veya yeni borçlu eklenmesi istisnai haller dışında mümkün değildir. Alacaklı böyle bir şey yapmak istiyorsa yeni bir takip yapmalıdır. Daha sonra koşullarının bulunması halinde bu yeni takibin önceki takiple birleştirilmesi mümkündür¹⁷⁶. Yargıtay tarafından, takiplerin birleştirilmesi konusunda herhangi bir düzenleme yer almaması sebebiyle bu hususta davaların birleştirilmesine ilişkin hükümlerin uygulanacağı kabul edilmektedir¹⁷⁷. Davaların birleştirilmesi hakkında HMK m. 166'da yer alan düzenlemeyi icra takipleri açısından ifade etmek gerekirse, takiplerin aynı veya birbirine benzer sebeplerden doğması durumunda bu iki takibin arasında bağlantı olduğu kabul edilecektir. Hem kiracılar hem de kefil hakkında başlatılan takiplerin konusu aynı kira sözleşmesinden kaynaklanıyor ve aynı döneme ait kira bedeline ilişkin olarak açılmış ise, bu takiplerin birleştirilmesi yoluna gidilebilecektir. Birleştirme halinde HMK m. 166/I gereğince takip, ilk olarak açılan takip dosyası üzerinden devam edecektir.

C. Takip Arkadaşlığı

İlamsız tahliye takibinin kendine has özelliklerinden biri de takip arkadaşlığı bakımındandır. Takip arkadaşlığı, bir medeni yargılama hukuku kurumu olan dava

sonuçlandırmak gerekirken...” Yargıtay 6. HD., 2014/13353 E., 2015/7523 K., 28.9.2015 T., **(Kazancı)**.

¹⁷⁶ Yargıtay 12. HD., 2015/12128 E., 2015/24296 K., 13.10.2015 T., **(Kazancı)**.

¹⁷⁷ “...Takiplerin birleştirilmesi hususunda İİK’nda açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu durumda HMK’nun 166 ve devamı maddelerinde ki hükümler burada da uygulanır. Aralarında bağlantı olduğu için birleştirilen birden çok takibin HMK’nun 166. ve devamında ki maddeleri çerçevesinde birleştirildiği durumlarda; ortada, birleştirilen takip sayısı kadar, birbirinden bağımsız takipler bulunur. Birleştirilmiş olursa da her takip kendi içerisinde müstakil olma özelliğini korur...” Yargıtay 12. HD., 2014/7935 E., 2014/11274 K., 17.4.2014 T., **(Kazancı)**.

arkadaşlığının takip hukukundaki görünümüdür¹⁷⁸. İİK’da takip arkadaşlığını hususi olarak düzenleyen bir hüküm yoktur. Bu nedenle takip hukukunda takip arkadaşlığı hususunun yargılama hukuku ve maddi hukuk esaslarının bir arada değerlendirilmesi yoluyla incelenmesi gerekir.

Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibinde bölünebilirlik niteliği farklı olan iki talep bir arada talep edilmesine rağmen, takip arkadaşlığının tespitinde bölünmez bir edim olan tahliye borcunun esas alınması gerektiğini savunuyoruz. Zira takip konusu kira bedelinin tahsili sadece tahliye yoluyla, borçluların taşınmazdan tahliyesi de sadece haciz yoluyla sağlanamaz. Fakat iki talepten biri bölünebilir biri de bölünemez nitelikte ise bölünemez talebin esas alınması gerektiğini savunuyoruz. Aslında bu sebeple açılacak takipte her iki takip arkadaşlığı türü birlikte uygulama alanı bulur. Ama taraf sıfatının gerçekleşmesi için gereken, hem aktif hem de pasif maddi mecburi takip arkadaşlığıdır.

Bu durumun, birlikte mülkiyete tabi taşınmazların söz konusu olduğu durumda aktif takip arkadaşlığı bakımından bazı istisnaları bulunmaktadır. Esasen bunları istisna olarak nitelendirmek yerine, “özel durum” olarak saymamız daha doğru olacaktır. Eğer bir taşınmazın birden fazla maliki bulunuyor ve bunlar kira sözleşmesini hep birlikte imzalamışlarsa, sadece birinin tahliye takibine girişmesi için diğer kiraya verenin/verenlerin onayını alması gerekli ve yeterlidir¹⁷⁹. Bu tespit, takip arkadaşlığı bakımından varılan sonucu değiştirmemekte, sadece uygulamasını yumuşatmaktadır. Fakat başka bir ihtimal de paylı mülkiyete tabi taşınmazın farklı bölümleri için ayrı ayrı kira sözleşmesi yapılmış olmasında karşımıza çıkar. Bu durumda elbette, kiraya verenlerin her biri kendi bölümü için tahliye takibine girişebilecektir.

İştirak halinde mülkiyetin söz konusu olduğu hallerde taşınmazın kiraya verilmesi bütün maliklerin onayı ile olur. Müşterek mülkiyet halinde ise, kiraya

¹⁷⁸ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 20-21; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 167; Kuru, **a.g.e.** (İcra-I), s. 165; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 123; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 69-70; Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 16.

¹⁷⁹ Ulukapı, **a.g.e.** (Dava Arkadaşlığı), s. 97. Aynı yönde: “...Takip dayanağı 1.4.1999 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde kiralayanlar K... hissedarları adına İsmail K. ve İbrahim K.’dur. Takip ise İbrahim Ulvi K. tarafından yapılmıştır. Tahliye talebi bölünebilir haklardan olmadığından kiralayanların birlikte talepte bulunması veya diğer kiralayanına onayının alınması gereklidir...” Yargıtay 12. HD., 2002/11521 E., 2002/12431 K., 11.6.2002 T., **(Kazancı)**.

verme önemli idari tasarruf sayılır ve pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması ile mümkün olur. Bu çoğunluklar sağlanmadan taşınmazın kiralanması durumunda, bu sözleşme diğer paydaşları bağlamaz. Buradaki kira sözleşmesinin taraflar arasındaki geçerliliği ve dolayısıyla böyle bir sözleşmeye dayanarak tahliye talebinde bulunulup bulunulmayacağı konusunda doktrinde, tahliye takibinin mülkiyet hakkına değil kira sözleşmesine dayanması sebebiyle ve belirtilen çoğunluklar sağlanmadan taşınmazın kiraya verildiği hallerde paydaş tek başına da takip yapabileceği kabulü yer bulmuştur¹⁸⁰.

Doktrinde *Ulukapı*, aralarına müteselsil borçluluk olan kiracılar bakımından konuya farklı yaklaşmış ve bunlardan sadece birinin temerrüt nedeniyle tahliyesinin istenebileceğini ve müteselsil sorumluluk esası gereğince biri hakkında verilecek tahliye kararının taraf olmayan diğer kiracıları da bağlayacağını ifade etmiştir¹⁸¹. Bu görüşe katılmadığımızı belirtmek istiyoruz. Çünkü müteselsil sorumluluk, sadece bölünebilir nitelikteki borçlar hakkında ortaya çıkabilir. Tahliye borcunun ediminde teselsülün etkisi yoktur. Ayrıca takip arkadaşlığının etkisi mahkemece verilen kararların sirayeti aşamasında değil, kararın verilmesi ve kararın temelini oluşturan takip dosyasında mevcut olmalıdır.

Tahliye takiplerinde takip arkadaşlığı bakımından son dönemde savunulan diğer bir görüşe göre, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılacak tahliye yoluyla icra takibinde mecburi takip arkadaşlığından söz edilemeyecektir. Yazar, taşınmazın tahliye borcunun bölünmez olduğunu ifade etmekle birlikte, bu niteliğin zorunlu takip arkadaşlığının tek dayanağı olarak kabul edilmemesi gerektiğini savunmaktadır¹⁸². Yazara göre kiracılardan her biri, aksi kararlaştırılmadıkça kira bedelinin ödeme borcundan kendi payları oranında sorumlu olurlar. Böyle bir halde kiracılardan her birinin ödeme emrine karşı muhalefeti kendisi bakımından sonuç doğurmalıdır¹⁸³. Kanımızca burada sebep-sonuç ilişkisi yanlış yönde kurulmuştur. Çünkü ödeme emrine karşı muhalefetin her bir kiracı için farklı sonuç doğuracağı, takip arkadaşlığının türünü belirleyecek bir etmen olmayıp, takip arkadaşlığının bir sonucudur. Takip arkadaşları tıpkı dava arkadaşlarının usuli işlemleri hep birlikte

¹⁸⁰ Ulukapı, **a.g.e.** (Dava Arkadaşlığı), s. 94, 96; Uyar, Talih, **İcra Hukukunda Tahliye (İ.İ.Y. 26,27,29;269_276; 135/II)**, 2. Baskı, Şafak, Manisa, 1987, s. 58.

¹⁸¹ Ulukapı, **a.g.e.** (Dava Arkadaşlığı), s. 99.

¹⁸² Dişel, Buse, **İcra Hukukunda Takip Arkadaşlığı**, 1. Baskı, Oniki Levha, İstanbul, 2014, s. 120.

¹⁸³ Dişel, **a.g.e.**, s. 120.

yapmak zorunda oldukları¹⁸⁴ gibi, takip işlemlerini de hep birlikte yapmak zorundadırlar. Dolayısıyla kiracılardan birinin ödeme emrine itiraz etmeyip, diğerinin etmemesi gibi bir ihtimal söz konusu olmayacağı gibi, her birinin farklı sebepler ileri sürmesi de mümkün değildir. Buna ek olarak, birden fazla kiracının bulunduğu hallerde biri için verilen tahliye kararı diğerleri için uygulanmayacağı gibi, sadece birinin tahliye edilmiş olması “taşınmazın” tahliye edilmiş sayılması için yeterli değildir¹⁸⁵.

III. YETKİLİ İCRA DAİRESİ

Takip talebi, kanunun öngördüğü yetki kuralları gözeterek yapılmalıdır. İcra takiplerinde görev açısından sorun yoktur. İcra daireleri, icra takiplerinde özel yetkili birimdir. Tıpkı dava konusunun miktar ve değerinin mahkemelerin görevine etkisinde olduğu gibi, alacağın miktar veya değeri açısından icra daireleri arasında görev ayrımı yahut derecelendirme yoktur¹⁸⁶.

Alacaklı, ilamsız alacağını hangi yer mahkemesinde dava edebileceyse o yer icra dairesinden takip isteyebilecektir¹⁸⁷. Para veya teminat borçlarına ilişkin takipler açısından yetki bakımından İİK m. 50, HUMK’a atıf yapmıştır¹⁸⁸.

HUMK m. 447 uyarınca, mevzuatta HUMK’a yapılan yollamalar, HMK’ya yapılmış sayılır. Dolayısıyla, icra dairelerinin yetkisi bakımından HMK’ya yetkiye ilişkin olarak yer alan maddelere (HMK m. 5-19) bakmak gerekir. HMK’daki bu maddeler dışında tek farklı nokta, İİK m. 50’de sözleşmeden kaynaklanan alacaklar için, sözleşmenin yapıldığı yerdeki icra dairesinin de yetkili olduğudur (m. 50/I ikinci cümle). Belirtilmelidir ki, İİK’da yer alan bu yetki kuralı, borçlunun ikametgahının bulunduğu yer icra dairesinin yetkili olduğu yönündeki genel yetki kuralını bertaraf etmez. Yine, kiralanan gayrimenkulün bulunduğu yerin de bu tür

¹⁸⁴ Karşlı, **a.g.e.** (Muhakeme), s. 312; Kiraz, **a.g.e.** (İkrar), s. 89; Kuru, **a.g.e.** (Usul (2016)), s. 368; Muşul, **Usul**, 142; Pekcanitez/Atalay/Özekes, **a.g.e.** (Usul), 330.

¹⁸⁵ Ulukapı, **a.g.e.** (Dava Arkadaşlığı), s. 94, 98.

¹⁸⁶ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 144; Muşul, Timuçin, **İcra ve İflas Hukuku**, C. II, 6. Baskı, Adalet, Ankara, 2013, s. 268.

¹⁸⁷ Belgesay, Mehmet Reşit, **İcra ve İflas Kanunu Şerhi**, (Baskı bilgisi yok), Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1954, s. 111.

¹⁸⁸ Bu atıf konusundaki tartışmalar için bkz. Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 79-80; Üstündağ, Saim, “İlamsız İcra İcra Dairesinin Yetkisine İtiraz”, **Makaleler, İctihat Tahlilleri ve Çeviriler**, 1. Baskı, Adalet, Ankara, 2010, s.249-250.

takip için yetkili olduğu doktrinde kabul görmektedir¹⁸⁹.

A. Genel ve Özel Yetki Kuralları

1. Genel Yetki Kuralı

İİK m. 50'nin atfı gereği genel yetkili icra dairesi, borçlu gerçek kişinin takibin açıldığı tarihteki yerleşim yeri (TMK m. 19, 20), tüzel kişinin ise işlerinin yönetildiği yer (TMK m. 51) icra dairesidir (HMK m. 6). Gerçek kişilerin yerleşim yeri, sürekli kalmak niyetiyle oturdukları yerdir. Tüzel kişilerde ise bu, kuruluş belgelerinde başka bir hüküm bulunmadıkça, işlerinin yönetildiği yerdir.

2. Özel Yetki Kuralları

a. Sözleşmeden Doğan Uyuşmazlıklara İlişkin Yetki Kuralı

Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılan tahliye takibinde sözleşmeden doğan uyuşmazlıklara ilişkin özel yetki kuralı uygulama alanı bulacaktır. Sözleşmeden doğan para alacakları açısından İİK m. 50/I'in uygulanması, borçlunun orada bulunmasını gerektirmemektedir¹⁹⁰. Bu hüküm, HMK'da sözleşmeden doğan uyuşmazlıklar için öngörülmüş olan özel yetki kuralını bertaraf etmeyeceği için, HMK m. 10 da burada uygulanır¹⁹¹. Konusu borçlar hukukuna ilişkin sözleşmelerden doğan icra takiplerinde yetki HMK m. 10'a¹⁹² göre çözümlenecektir¹⁹³. Buna göre, sözleşmeden doğan takipler sözleşmenin ifa edileceği yer icra dairesinde de açılabilir.

Kira sözleşmesi, tam iki taraflı bir akittir. Fakat kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle ilamsız tahliye yoluna başvurulması halinde burada ağırlıklı edim, sözleşmenin esaslı unsuru olması sebebiyle kira bedelinin ödenmesi olarak kabul edilmelidir. Bu yüzden, ifa yerinin belirlenmesinde kira bedelinin ifa yeri esas

¹⁸⁹ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1806.

¹⁹⁰ Deynekli, Adnan, "İtirazın İptali Davasında İcra Dairesinin ve Mahkemenin Yetkisi ile İlgili Sorunlar", **LHD.**, C. 4, S. 39, 2006, s. 756.

¹⁹¹ Deynekli, **a.g.m.** (İtirazın İptali Davasında Yetki), s. 756.

¹⁹² HMK'daki düzenlemenin aksine, HUMK m. 10'da davacı veya vekilinin dava zamanında orada bulunması şartı aranmıştı.

¹⁹³ "...Konusu Borçlar Hukukuna dair sözleşmelerden doğan davalarda yetki H.U.M.K.nun 10. maddesinde belirtilen kurallara göre çözümlenir. Örneğin sözleşmedeki alacağın ödenmemesi..." Yargıtay 12. HD., 2010/5935 E., 2010/18907 K., 13.7.2010, Karşı, Abdurrahim, **İcra ve İflas Kanunu ve İlgili Mevzuat**, 6. Baskı, Alternatif, İstanbul, 2012, s. 134.

alınmalıdır. Bu noktada şöyle bir ihtimal akla gelmektedir: Takip konusu kira bedeli birden fazla aya ait olup, anlaşma ile bunların ifa yerleri birbirinden farklı olarak belirlenmiş olabilir. Aynı durum, ifa yerinin sözleşmenin başında belirlenmesi ve sonradan değiştirmesi halinde de meydana gelebilir. Örneğin, Ağustos/2014 ayının kira bedelinin ifa yeri İstanbul, Eylül/2014 ayının kira bedelinin ifa yeri Ankara olarak belirlenmiş olabilir. Hem Ağustos hem de Eylül ayının kira bedellerinin ödenmemesi ile tahliye yoluyla ilamsız takip başlatmak isteyen alacaklı, burada seçim hakkına sahip olmalıdır. Yani, icra takibini Ankara ya da İstanbul'da başlatabilmelidir.

b. Birden Fazla Borçlu Olduğu Halde Yetki

HMK m. 7/I (HUMK m. 9/II) gereği, borçlu sayısı birden fazla ise, takip borçlulardan birinin yerleşim yeri icra dairesinde başlatılabilir. Fakat belirtmek gerekir ki bu kural, borçlulardan biri hakkında özel yetki kuralı bulunduğu hallerde uygulanmaz. Bu hüküm, sadece borçlulardan birinin ikametgâhındaki, yani onun için genel yetkili icra dairesinde takip yapılması halinde geçerlidir. Bu durumda, diğer borçlular yetki itirazında bulunamaz¹⁹⁴.

B. Yetki Sözleşmesinin Varlığı

İcra dairesinin tahliye takiplerindeki yetkisinin kamu düzeninden olmaması, tarafların HMK'daki hükümler (m. 17) çerçevesinde yetki sözleşmesi yapabileceği sonucunu doğurur. HMK m. 17'ye göre, tacirler¹⁹⁵ veya kamu tüzel kişileri¹⁹⁶, aralarında doğmuş veya doğabilecek bir uyuşmazlık hakkında, bir veya birden fazla mahkemeyi sözleşmeyle yetkili kılabilirler¹⁹⁷.

¹⁹⁴ "...İİK'nun 50. maddesinin göndermesi ile uygulanması gereken HUMK'nun 9/2. maddesi 1. cümlesine göre, davalı birden fazla ise bunlardan birinin ikametgahında takip yapılabilir ve bu durumda diğer borçlular yetki itirazında bulunamazlar. Ancak anılan hüküm, yalnız borçlulardan birinin ikametgahındaki (onun için genel yetkili) icra dairesinde takip yapılması hali içindir. Borçlulardan biri için özel yetkili bir icra dairesinde takip yapılması halinde HUMK'nun 9/2. maddesi 1. cümlesi hükmü uygulanmaz..." Yargıtay 12. HD., 29.05.2007 T., 9039/11230, Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan, **a.g.e.** (İİK Şerhi-I), s. 896-897.

¹⁹⁵ Doktrinde, tacirlerin ancak ticari işleriyle ilgili yetki sözleşmesi yapabilecekleri kabul edilmiştir. Karşılı, Abdurrahim, **Medeni Muhakeme Hukuku**, 4. Baskı, Alternatif, İstanbul, 2014, s. 229; **Ulukapı, a.g.e. (Usul)**, s.172.

¹⁹⁶ Kamu tüzel kişileri yetki sözleşmesini, özel hukuka ilişkin işlemlerine ilişkin olarak yapabileceklerdir. Karşılı, **a.g.e. (Muhakeme)**, s. 230.

¹⁹⁷ HMK'da yetki sözleşmeleri bakımından getirilen bu sınırlamanın, zorunlu takip arkadaşlarının tümü için gerçekleşmiş olması gerekir. Bkz: Tanrıver, "Hukuk Muhakemeleri Kanunu Bağlamında Akdedilen Yetki Sözleşmeleri Üzerine Bazı Düşünceler", **DEÜHFD**, C. 16, Özel Sayı (Prof. Dr. Hakan Pekcanitez'e Armağan, C. I), 2014, s. 462.

Yetki sözleşmesi yazılı olmalıdır¹⁹⁸. Bu ayrı bir sözleşme şeklinde olabileceği gibi, kira sözleşmesinin bir klozu olarak da karşımıza çıkabilir¹⁹⁹. Kira sözleşmesinin geçerli olması için yazılı olma şartının aranmaması nedeniyle, sözlü kira sözleşmesine ilişkin yetki sözleşmesi yapılmak isteniyorsa bu ayrı ve yazılı bir sözleşme olmalıdır²⁰⁰⁻²⁰¹. Ama bu yetki sözleşmesinin, takibin dayanağı olarak kira sözleşmesine istinaden yapılmış olması gerekir²⁰². Uyuşmazlığın belirlenebilir sayılması için ise, “Bu sözleşmeden doğan tüm ihtilaflar için mahkemeleri

¹⁹⁸ Burada bahsedilen, adi yazılı şekildir. Bkz: **Görgün, a.g.e. (Usul)** s.101; Kuru, **a.g.e. (HMu-I)**, s. 558; **Postacıoğlu/Altay, a.g.e. (Usul)**, s. 127 no 252; Tanrıver, **a.g.m. (Yetki Sözleşmeleri)**, s. 464; Ulukapı, **Usul** s.171. Yılmaz, **a.g.e. (HMK Şerhi)**, s. 202.

¹⁹⁹ Karşı, **a.g.e. (Muhakeme)**, s. 223; Kuru, **a.g.e. (HMu-I)**, s. 556; Kuru, **a.g.e. (Usul (2016))**, s. 60; Pekcanitez/Atalay/Özekes, **a.g.e. (Usul)**, s. 182; Ulukapı, **a.g.e. (İcra)**, s. 90; **Umar, a.g.e. (HMK Şerhi)**, s. 71; Yılmaz, **a.g.e. (HMK Şerhi)**, s. 196. Bu durumda bahsi geçen yetki klozu, sadece o sözleşmeye dayalı ihtilaflar için geçerli olacaktır. Bkz: Kuru, **a.g.e. (HMu-I)**, s. 562.

²⁰⁰ Kuru, **a.g.e. (Usul (2016))**, s. 60; Üstündağ, **a.g.m. (Salahiyet Anlaşmaları)**, s. 321. Keza, kira sözleşmesinin geçerlilik şartları ile yetki sözleşmesinin usul hukuku alanında sonuç doğurması için aranan şartlar arasında herhangi bir bağlantı mevcut değildir. Bunun bir sonucu olarak, asıl sözleşmenin geçersizliği yetki şartının geçerliliğine de etki etmemelidir. Ancak, maddi hukuk sözleşmesi açısından bir irade sakatlığı mevcutsa, bunun yetki şartının da geçerliliğine etkisi ancak bu irade sakatlığının yetki şartını da kapsaması halinde söz konusu olur. Bkz: Koç, **İrade Sakatlıkları**, s. 244-246. Aynı şekilde, yetki sözleşmesi kira sözleşmesinin bir şartı olarak yer almakta ise, asıl sözleşmenin geçersizliği yetki şartının da geçersizliği sonucunu doğurmamalıdır. Karşı, **Usuli İşlemler**, s. 195-196. Hatta, sözleşmedeki yetki şartının kapsamına, o sözleşmenin geçersizliği konusundaki ihtilafların da gireceği doktrinde haklı olarak kabul görmüştür. Bkz: Üstündağ, Saim, **Medeni Usul Hukukunda Salahiyet Anlaşmaları**, **İÜHFİM**, C. XXVII, S. 1-4, 1961, s. 320.

²⁰¹ Yetki sözleşmesinde sadece mahkemelerin yetkisinden bahsedilmiş ise, bu durumda icra dairelerinin yetkisinin de bu kapsama girip girmeyeceği hususu tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız bir görüşe göre, bu durumda yetki sözleşmesi icra dairelerini de kapsayacaktır. Bkz: Pekcanitez vd., **a.g.e. (İcra)**, s. 133. Yazarlar bu görüşlerinin gerekçesini, yetki sözleşmesinin sadece mahkemeden karar alınmasını değil, karardan önce ya da sonra başvurulacak cebri icrayı da kapsayacağı düşüncesine dayandırmaktadırlar. Aynı yönde: Aşık, **a.g.e. (İcra Sözleşmeleri)**, s. 119; Yılmaz, **a.g.e. (HMK Şerhi)**, s. 203. Ayrıca: “İcra Takibinin dayanağı olan bonoda, (ihtilaf halinde, İskenderun Mahkemelerinin yetkili olacağı) belirtilmiştir. Mahkemelerin yetkisi ile ilgili bu kayıt, İcra Dairelerinin yetkisini de kapsar...” Yargıtay 12. HD., 2003/20276 E., 2003/23037 K., 20.11.2003 T., **(Kazancı)**. Aksi görüş: Kuru, **a.g.e. (El Kitabı)**, s. 179. Fakat bunun tersi mümkün değildir. sadece icra dairelerinin yetkisini belirlemek üzere yapılmış bir yetki sözleşmesinin, mahkemelerin de yetkisini kapsadığı kabul edilemeyecektir. Bkz: Yılmaz, **a.g.e. (HMK Şerhi)**, s. 203. Biz de birinci görüşe katılmaktayız. İİK m. 50, yetkiyle ilgili hususlarda HUMK’a (HMK’ya) atıf yapmıştır. Yetki sözleşmesine ilişkin Kanun hükmü de yetki kuralları ile doğrudan bağlantılıdır. Kanundaki yeri de, yetki kurallarını düzenleyen bölümdür. Bu nedenle nasıl Kanun’daki yetki kurallarına ilişkin hükümlerde yer alan “mahkeme” ibarelerini “icra dairesi” olarak uyarlamak mümkün oluyorsa, yetki sözleşmelerinde yer alan “mahkeme” ibarelerini de Kanun’u yorumladığımız yöntemi kullanarak yorumlamak mümkün olmalıdır.

²⁰² “...alacaklının, takip talebinde dayanmadığı sözleşme içinde yer alan yetki sözleşmesine dayalı olarak itirazın kaldırılması isteminde bulunması mümkün olmadığı gibi, borçlunun sözleşmeyi kabul etmesi de söz konusu değildir...” Yargıtay 12. HD., 2011/26263 E., 2012/10941 K., 3.4.2012 T., Uyar, **İİK Şerhi-I**, s. 832.

yetkilidir” şeklinde bir hükmün kira sözleşmesinde yer alması yeterlidir²⁰³. Aynı bir sözleşme şeklinde yapılacaksa, yetki sözleşmesinin hangi kira sözleşmesine istinaden yapıldığının mutlaka anlaşılması gerekir. Çünkü taraflar arasından birden fazla farklı nitelikte sözleşme bulunabileceği gibi, birden fazla kira sözleşmesi de mevcut olabilir.

Yetki sözleşmelerinin geçerlilik şartları HMK düzenlemesi ile değiştiği için, 1.10.2011 tarihinden önce ve sonra yapılmış yetki sözleşmelerinin yürürlük sorunu ortaya çıkmıştır. Doktrinde bir görüş, bu tarihten önce, yani HUMK’a göre yapılmış yetki sözleşmelerinin de geçerliliklerini koruyacağı yönündedir²⁰⁴. Diğer bir görüşe göre ise, bu durumda sadece yetki sözleşmesinin oluşturulma zamanı esas alınmamalı, sözleşmenin niteliği de gözetilmeli ve buna göre bir değerlendirme yapılmalıdır²⁰⁵. Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre ise, eski dönemde yapılmış yetki sözleşmelerinin geçerliliğini koruması, bunların ancak HMK’daki şartları sağladığı takdirde mümkün olacaktır²⁰⁶.

Son olarak belirtmek gerekir ki, yetki sözleşmesi, HMK m. 17’de kişi bakımından öngörülen sınırlamaya tabi olmaksızın, sözleşme taraflarının külli ve cüzi haleflerini de bağlayacaktır²⁰⁷. Fakat sözleşmenin tarafı olmayan kefil için bağlayıcı olmayacaktır²⁰⁸.

²⁰³ Kuru, **a.g.e.** (HMu-I), s. 561; Kuru, Baki, **Medeni Usul Hukuku (Ders Kitabı)**, 1. Baskı, **Legal, İstanbul**, 2016, s. 61.

²⁰⁴ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 180; Kuru, Baki/Budak, Ali Cem, “Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun Getirdiği Başlıca Yenilikler”, **İBD**, C. 85, S.5, İstanbul Barosu Yayınları, İstanbul, 2011, s. 5-6; Postacıoğlu, İlhan/Altay, Sümer, **Medeni Usul Hukuku Dersleri**, 7. Baskı, Vedat, İstanbul, 2015, s. 131 no 260. Aynı yönde: “...Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça, dava sadece sözleşmeyle belirlenen bu mahkemelerde açılır.” hükmü öngörülmüşse de, anılan Yasanın 448. maddesine göre, bu kanun hükümleri tamamlanmış işlemleri etkilemeyeceğinden, yetki meselesi takip tarihindeki mevzuat hükümlerine göre halledilecektir...” Yargıtay 6. HD., 2012/11796 E., 2013/4399 K., 10.3.2013 T., (**E-Uyar**). Aksi görüş: Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 133; Ulukapı, **a.g.e.** (İcra), s. 90. **Ulukapı, a.g.e. (Usul)**, s.172, **Umar, a.g.e. (HMK Şerhi)**, s. 68.

²⁰⁵ Taşpınar Ayvaz, Sema, **Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun (HMK) Zaman Bakımından Uygulanması**, 1. Baskı, Yetkin, Ankara, 2013, s. 230-238.

²⁰⁶ Pekcanitez/Atalay/Özekes, **a.g.e.** (Usul), s. 178-179.

²⁰⁷ **Görgün, a.g.e. (Usul)**, s. 99; Kuru, **a.g.e.** (HMu-I), s. 574; Tanrıver, **a.g.m.** (Yetki Sözleşmeleri), s. 468; Yılmaz, **a.g.e.** (HMK Şerhi), s. 203. Yetki sözleşmesinin külli ve cüzi halefleri bağlaması hususunda kişi sınırlamasının göz önünde bulundurulması gerektiği yönündeki görüş de doktrinde Karşılı tarafından ileri sürülmüştür. Bkz: Karşılı, **a.g.e.** (Muhakeme), s. 230.

²⁰⁸ Kuru, **a.g.e.** (HMu-I), s. 574.

IV. TAKİP TALEBİ

Tahliye yoluyla takibi düzenleyen hükümlerde, ilamsız icra takibinde takip talebini düzenleyen İİK m. 58'e açık atıf yoktur. Fakat tahliye yoluyla takipte takip talebi için ayrıca bir takip talebi usulü de öngörülmemiştir. Bu nedenle kanun koyucunun buradaki suskunluğunu, İİK m. 58'in uygulanacağı biçiminde anlamak gerekir²⁰⁹.

Takip talebinin içermesi gereken kayıtlar, m. 58'de sayılmıştır. Bu başlık altında takip talebinin içermesi gereken kayıtlar, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılacak tahliye takibinde arz ettiği özellikler ile sınırlı kalmak üzere açıklanacaktır. Adi haciz yolu ile takip ile ortak olan özellikler hususunda ise ayrıntıya gidilmeyecektir.

A. Alacaklı ile İlgili Kayıtlar

Takip talebinde, alacaklı ile ilgili kayıtlar, alacaklının ve varsa kanuni temsilcisinin ve vekilinin adı, soyadı, vergi kimlik numarası ve yerleşim yerindeki adresi, alacaklı yabancı ülkede oturuyorsa Türkiye'de göstereceği yerleşim yerindeki adresidir.

Alacaklının kimliği, her türlü şüpheden uzak bir şekilde beyan edilmiş olmalıdır²¹⁰. Bu açıdan, birden fazla kiraya veren olduğu halde hepsinin kimliğinin açıkça ve ayrı ayrı belirtilmesi gerekir²¹¹.

Eğer takibe birden fazla mirasçı girişmiş bulunuyorsa borçlu, tüm mirasçıların takip talebinde olduğunu anlayabilmelidir²¹². Eğer takibe girişen tereke ise, tüm mirasçıların takip talebinde alacaklı olarak yer almaları, eğer terekeye bir temsilci atanmış ise alacaklı olarak onun belirtilmesi gerekir. Sadece temsilcinin kimliği gerekli ve yeterlidir²¹³.

²⁰⁹ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1806.

²¹⁰ Postacıoğlu, İlhan/Altay, Sümer, **İcra Hukuku Esasları**, 5. Baskı, Vedat, İstanbul, 2010, s. 155, no. 128.

²¹¹ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 133-134.

²¹² Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), s. 125, no 127.

²¹³ Bu husus, takip talebinde bulunanın vasiyeti tenfiz memuru ya da tereketi resmen idare için atanan kayyım olduğu halde de geçerlidir. Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 154-155, no 127.

B. Borçlu ile İlgili Kayıtlar

İİK m. 58 uyarınca takip talebinde, borçlunun ve varsa kanuni temsilcisinin adı, soyadı, alacaklı tarafından biliniyorsa T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası, şöhret ve yerleşim yeri bilgileri yer almalıdır.

Alacaklının olduğu gibi, borçlunun da kimliği, her türlü şüpheden uzak bir şekilde beyan edilmiş olmalıdır, “Ahmet’in mirasçıları” gibi bir ifade ile borçlu takip talebinde gösterilemez, aksi halde takip batıldır²¹⁴. Yine bunun gibi, kiracı sayısı birden fazla ise, takip talebinde hepsi birden gösterilecektir²¹⁵. Bu durumda hepsinin adının açıkça ve ayrı yazılması gerekir. “Ali Yılmaz ve arkadaşları” ya da “Ali Yılmaz ve diğerleri” gibi belirsiz ifadeler, geçerli sayılmaz²¹⁶. Yine bu halde dahi, borçlunun kim olduğu belli oluyorsa, ismi eksik yazılsa yahut kısmen yanlış olsa dahi ödeme emrinin iptaline gerek olmamalıdır²¹⁷.

Eğer ibraz edilen kira sözleşmesinde kiracının adresi yazıyorsa, takip talebinde borçlu adresi olarak bu adres yazılması gerektiği ve ödeme emrinin bu adrese tebliğ edilmesi gerektiği doktrinde ifade edilmiştir²¹⁸. Fakat bize göre, alacaklı borçlunun kira sözleşmesinde belirtilenden başka bir adresini biliyorsa (örneğin işyeri) ve bu adres sözleşmede yazan adres değilse, bu adresi de yazması mümkün olabilmelidir.

İİK m. 58 metnindeki “Terekeye” şeklindeki ifadeyi, “Birden fazla mirasçıya” şeklinde anlamak ve buna göre değerlendirmek gerekir²¹⁹. Çünkü terekeye karşı takip yapılamaz. Takip birden fazla mirasçıya karşı açılmışsa mirasçıların adı, soyadı, alacaklı tarafından biliniyorsa T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası, şöhret ve yerleşim yerleri ve yerleşim yerindeki adresleri de takip talebinde yer alır. Ayrıca yine kanımızca bu kayıta yer alan “taleplerde” kelimesinin “takiplerde” olarak anlaşılması gerekir. Çünkü borçluya karşı yapılan şey takiptir, talep ise icra dairesine yapılandır.

²¹⁴ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 159, no 129; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 86.

²¹⁵ Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 291.

²¹⁶ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 198.

²¹⁷ Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), s. 127-128, no. 129; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 159, no 129. Aynı yönde olmak üzere, borçlunun kimliği ile ilgili olarak yapılan hataların, sonradan tamamlanabileceği kabul edilmektedir. Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 134.

²¹⁸ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 819; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1810-1811.

²¹⁹ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 198.

Kefil de borçlu olarak gösterilmek isteniyorsa, kimlik bilgileri aynı şekilde kefilin kimliğini açık olarak belli edecek şekilde talepte yer almalıdır. Buna ek olarak, kefilin kefil sıfatıyla borçlu olarak yer aldığı da takip talebinde belirtilmelidir.

C. Alacak ve İlgili Kayıtlar

İİK m. 58 uyarınca, alacağın veya istenen teminatın Türk parasıyla tutarı ve faizli alacaklarda faizin miktarı ile işlemeye başladığı gün, alacak veya teminat yabancı para ise alacağın hangi tarihteki kur üzerinden talep edildiği ve faizli alacaklarda faizin hangi oran üzerinden istendiği ve hangi tarihten itibaren hesaplanacağı, takip talebinde yer almalıdır.

1. Alacak Miktarı

a. Genel Olarak

Alacaklı, kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle girişeceği tahliye takibinde alacak miktarı olarak ödenmeyen kira bedellerini belirtecektir²²⁰. Bu bedelin sözleşmede ne şekilde kararlaştırıldığına bağlı olarak bazı hususların dile getirilmesi gerekir. Alacaklı ve borçlu, kira bedeli konusunda anlaşmışlar ise, ilk kira dönemi için istenebilecek kira, kira sözleşmesinde kararlaştırılmış olan kira bedelidir²²¹. Sonraki dönemler için istenecek kira bedeli ise yine taraflar arasındaki anlaşma uyarınca talep edilebilecektir. Fakat taraflar yeni dönem için geçerli olacak kira bedeli konusunda bir anlaşmaya varmamış olabilir. Bu durumda alacaklı, yeni döneme ait farkını isteme hakkını saklı tutarak bir önceki (ilk) dönem üzerinden kira bedeli talep edebilir²²².

Alacaklı kira bedelinin tespitini mahkemeden talep etmiş olabilir. Bu halde, buna ilişkin ilama dayanarak da ilamsız tahliye yoluyla takip yapılabilir²²³. Yargıtay kararları ve Doktrinde *Postacıoğlu*'na göre, bu kararlar tespit edilen kira farkı alacağının ifa zamanının gelmiş sayılması için, sadece alacaklının borçludan edada bulunmasını isteyebileceği zamanın gelmesi yeterli olmayıp, aynı zamanda kararın

²²⁰ Bununla beraber alacaklının, harç, takip masrafları ve kendisini vekil ile temsil ettirdiği halde vekalet ücretinin karşı tarafa yükletilmesini ayrıca talep etmesi gerekmez. Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 293.

²²¹ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1811.

²²² Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1814.

²²³ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1815. Kira bedelinin mahkemece belirlendiği hale ilişkin açıklamalarımız için bkz: § 1./V/A/2.

kesinleşmesi de gerekir²²⁴. Keza 12.11.1979 tarih, 1/3 sayılı İBK'ya göre kira parasını tespit eden ilamın takip konusu yapılabilmesi için, kesinleşmesi gerekmektedir. Bu husus kanun ile açıkça düzenleme altına alınmadığı için sözü geçen İBK geçerliliğini korumaktadır. Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre, bu kararın ilamsız takibe konu edilmesi için kesinleşmesine gerek yoktur²²⁵. Gerçekten, halen yürürlükte olan HUMK m. 433 uyarınca, kesinleşmedikçe icra edilemeyecek kararlar sadece kişiler ve aile hukukuna, taşınmaz mala ve bununla ilgili aynı haklara ilişkin olanlardır. Kira bedelinin tespiti ise bu sayılanların kapsamı dışında kalır.

Takip talebinde, kira alacağının hangi aylara ait olduğunun belirtilmesi gerekir²²⁶. Esasen, kiranın ait olduğu yılı da göstermesi faydalı olacaktır. Örneğin, “Aylık 1.000 TL’den 6 aylık kira bedeli” gibi bir ifade yerine, “2016 yılı Ocak, Şubat, Mart, Nisan, Mayıs ve Haziran aylarına ait aylık 1.000 TL üzerinden 6.000 TL” şeklindeki bir ifade çok daha yerinde olacaktır.

Alacak miktarı kural olarak kira bedelidir. Fakat maddi hukuk hükümlerinin kiracıya ait olmasına cevaz verdiği giderler²²⁷ de alacak miktarına dahildir. Ayrıca kira sözleşmesinde yönetim, yakıt, kapıcı, elektrik, su giderlerinin kiracıya ait olduğu yazılı ise ve kiraya veren bunlardan birini veya bazısını ödemiş ise, takip talebinde bunları da isteyebilmelidir²²⁸.

b. Yabancı Para Alacakları

Kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi, uygulamada çok sık rastlanan bir durumdur. Yabancı para alacaklarının da takip konusu olması mümkün olmakla

²²⁴ “...Kira tespit kararlarının asıl amacı sadece kira sözleşmesinin ücret unsurunu belirlemekten ibarettir. 12.11.1979 gün 1/3 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında açıklandığı üzere tespit edilen kira farkının mahkemede dava edilebilir veya icrada takip edilebilir hale gelmesi için miktarının kesin olarak belli olması gerekir. Bu belirlilik ise ancak tespite ilişkin kararın kesinleşmesi ile oluşabilir. Mahkemece; aylık kira bedelinin tespitine ilişkin karar henüz kesinleşmeden 29.01.2014 tarihinde başlatılan icra takibine dayalı olarak açılan itirazın kaldırılması davasında istemin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi hatalı olmuştur...” Yargıtay 6. HD., 2015/6212 E., 2015/6861 K., 2.7.2015 T., **(Kazancı)**. Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 759, no 529bis.

²²⁵ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1815.

²²⁶ Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 86.

²²⁷ Bkz. Yuk. § 1/V/B/2.

²²⁸ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1819; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 138, no 113. Yargıtay’ın her iki yönde de kararları bulunmaktadır.

birlikte, bazı şartlara bağlanmıştır. Para borcu için yapılan takiplerle ilgili olarak, İİK m. 42’de ifade edilen “para”nın, Türk parası olduğu kabul edilir²²⁹. Bu sebeple alacak miktarının mutlaka Türk parası olarak gösterilmesi gerekir²³⁰. Aksi hal, icra müdürüne takip talebini reddetme yetkisi vereceği gibi²³¹, her nasılsa takip talebi kabul edilmiş ise takibin iptalini gerektirir²³².

²²⁹ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1811; Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 64. Para kavramının, hem Türk parası hem de yabancı parayı kapsadığı yönündeki görüş: Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 292.

²³⁰ İİK m. 58’de 4949 s.K. ile yapılan değişiklik sonucu, yabancı para alacaklarının nasıl talep edileceği konusundaki tereddüt giderilmiştir. Değişiklikten önce yabancı para alacaklarının takip talebinde Türk Lirası olarak gösterilmesi zorunlu iken, hangi tarihteki kur üzerinden talep edileceği konusunda görüş ayrılığı bulunmaktaydı. Çünkü alacaklının takip talebinde hangi kura göre takip yapacağını belirtme zorunluluğu ayrıca öngörülmemiştir. Bir görüşe göre, bu bendin kamu düzenine ilişkin olması sebebiyle yabancı paranın karşılığı takip talebine yazıldıktan sonra değiştirilmemeliydi (Bkz: Pekcanitez, **a.g.e.** (Yabancı Para), s. 182. Yine, bu kurun efektif satış kuru olduğu ifade edilmekte idi ^{(Bkz: Pekcanitez, **a.g.e.** (Yabancı Para), s. 188)}). Değişiklik ile birlikte alacaklının alacağını vade ya da fiili ödeme tarihindeki kur üzerinden talep edebilmesine olanak sağlanmıştır. İİK m. 58/III, b. 3’ün de emredici bir hüküm olduğunun da gözetilmesi gerekir (Bkz: Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 292). Öte yandan, İİK m. 58/III, b. 3’e uygunluğun, borcun yenilenmesi anlamına gelmeyeceğini de belirtmek gerekir. Bkz: **a.e.**, s. 299. Öte yandan, icra memurunun gücünü ancak Türk parası üzerinden kullanabileceği yönündeki yorum da bu kapsamda önem arz etmektedir. Bkz: Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 138.

²³¹ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 139; Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 300.

²³² “...Takip talepnamesinde yabancı para alacağının TL karşılığı gösterilmediğinden anılan durum İİK.nun 58. maddesine aykırıdır. Bu durum karşısında mercice TL. karşılığı gösterilmeyen yabancı para alacağı kısmı için takibin iptaline karar vermek gerekirken ödeme emrinin iptaline karar verilmesi isabetsizdir...” Yargıtay HGK., 2003/12-480E., 2003/485 K., 24.9.2003 T., (**E-Uyar**); “...İİK.nun 58/3.maddesinde, takip talebinde alacağın tutarı ile faizinin Türk parası olarak gösterilmesi öngörülmüş ve ödeme emri ile ilgili 60 ncı maddede, 58 ncı maddede öngörülen kayıtların ödeme emrinde yer alacağı belirtilmiştir. 58 nci maddenin amir hükmü karşısında icra takibinde yasaya uygun bir talepte bulunulmadığı gözetilerek icra takibine vaki itirazın iptaline ilişkin davanın reddine karar verilmek gerekirken...” Yargıtay 19. HD., 1995/5101 E., 1995/6434 K. 11.7.1995 T., Pekcanitez, Hakan, Medeni Usul ve İcra-İflas Hukukunda **Yabancı Para Alacaklarının Tahsili**, 3. Baskı, Yetkin, Ankara, 1998, s. 153-154. Aynı yönde: Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 292; Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 151, no 126. Aynı zorunluluk, ödeme emri için de geçerli olup, bu kural kamu düzenini ilgilendirdiği için takibin her aşamasında gözetilmelidir: “...İİK’nın 58/3. maddesine göre alacağın Türk parası ile tutarının takip talepnamesinde gösterilmesi zorunludur. Aynı zorunluluk İİK’nun 60/1 maddesi gereğince ödeme emri içinde geçerlidir...İncelenen takip talepnamesinde ve ödeme emrinde söz konusu yasa hükmünün yerine getirilmediği görülmüştür. Bu noksan kamu düzeni ve devletin hükümlerine hakları ile ilgili olup, takibin her safhasında doğrudan doğruya göz önünde tutulmalıdır...Mahkemece re’sen takibin iptaline karar verilmesi gerekirken...” Yargıtay 12. HD., 2006/23502 E., 2007/1423 K., 30.01.2007 T., Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan, **a.g.e.** (İİK Şerhi-1), s. 952. Fakat Yargıtay, eskiden vermiş olduğu kararlarda yabancı para alacağının takip talebinde Türk parası olarak gösterilmemesinin, hatta takibin bu şekilde kesinleşmesinin takibin iptaline neden olmayacağını içtihat etmiştir: “...Takip talepnamesinde ve ona uygun düzenlenen icra emrinde bedelin mark olarak gösterilmesi takibin iptali için bir neden sayılamaz. Borçlar Kanununun 3678 sayılı kanunla değişik 83. maddesine göre borçlu yabancı para ile ödeme yapabileceği gibi alacaklının seçimine göre ödeme tarihindeki kur üzerinden Türk parası olarak da ödeme

Yargıtay, İlk m. 58’de yapılan değişiklikten sonra verdiği bir kararda yabancı para alacağının hangi tarihteki kur üzerinden talep edildiğinin açıklanmamış olmasının, takibin ve ödeme emrinin iptaline yol açmayacağını içtihat etmiştir²³³. Aynı şekilde, yabancı para alacağının harca esas değerinin gösterilmiş olması halinde, alacak miktarının TL olarak gösterilmesi kuralına aykırılık söz konusu olmayacaktır²³⁴. Yine bu değişiklikten sonra da, alacaklının yabancı uyruklu olduğu durumda icra dairesinden alacağı parayı yabancı ülkedeki hesabına aktaracaksa, o zamanki döviz satış kurunun esas alınması gerektiği savunulmuştur²³⁵.

Peki alacaklı yabancı para olarak belirlenen kira bedeli alacağını hangi tarihteki kur üzerinden talep edecektir? İİK, bu konuda bir açıklık getirmemiştir. Bu hususta TBK m. 99 hükmü göz önünde bulundurulmalıdır. TBK m. 99 uyarınca taraflar, sözleşmede yabancı para olarak belirlenen bedelin aynen ifası konusunda anlaşmakta serbesttirler. Eğer bu konuda bir anlaşma yoksa²³⁶ ve kira bedeli de ödenmemişse, alacaklı seçim hakkına sahip olacaktır. Alacaklı bu alacağının vade ya da fiilî ödeme günündeki kur üzerinden ülke parası ile ödenmesini isteyebilir. Bu açıdan, döviz kuru düşüşe geçmiş ise alacaklının kira bedelini vade tarihi yerine takip tarihindeki kur üzerinden talep etmesi, TBK m. 99’u ihlal etmeyecektir²³⁷. Kur, Merkez Bankası’nın kayıtları esas alınarak belirlenebilir. Fakat tarafların başka bir bankanın kurunun esas alınacağı yönünde anlaşmaları da mümkündür²³⁸.

233 yapabilir, bu nedenle aksine düşüncelerle yazılı şekilde karar tamamen isabetsizdir...” Yargıtay 12. HD., 1991/14250 E., 1992/6975 K., 21.5.1992 T., Pekcanitez, **a.g.e.** (Yabancı Para), s. 153.

234 “...Somut olayda alacaklı, gerek takip taleptanesinde ve gerekse ödeme emrinde yabancı para alacağının hangi tarihteki kur üzerinden talep ettiğini açıklamamış ise de, anılan eksiklik alacaklıya her zaman tamamlattırılabilceğinden ve bundan sonra istemin yasaya uygun olup olmadığı denetlenebileceğinden takibin ve ödeme emrinin iptalini gerektirmez...” Yargıtay 12. HD., 2006/976 E., 2006/4161 K., 3.3.2006 T., Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan, **a.g.e.** (İİK Şerhi-1), s. 964. Aynı yönde: Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 162, no 130. Aksi görüş: Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 301-302.

235 Yargıtay 12. HD., 2006/23462 E., 2007/859 K., 23.1.2007 T., Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan, **a.g.e.** (İİK Şerhi-1), s. 952.

236 Uyar, Talih, “Genel Haciz Yolu ve Kambiyo Senetlerine Dayalı Takibe İlişkin Değişiklikler”, **YÜHFD**, C. I, S. 2, Yeditepe Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2005, s. 396.

237 Böyle bir anlaşma olmadığı takdirde o borç, “gerçek olmayan yabancı para borcu” olarak adlandırılmaktadır. Pekcanitez, **a.g.e.** (Yabancı Para), s. 29.

238 Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 309.

239 “...Takip dayanağı senette bono bedelinin İş Bankası döviz Satış kuru üzerinden TL. olarak tahsil edileceği kaydı bulunmaktadır. Tarafların kabulünde olan bu özel şart gereğince kurun İş Bankasından sorulması gerekirken Merkez Bankasından sorularak karar tesisi isabetsizdir...” Yargıtay 12. HD., 1994/11469 E., 1994/11703 K., 4.10.1994 T., (**Kazancı**). Esas alınması

2. Faizin Miktarı ile İşlemeye Başladığı Gün

Alacaklının, talep ettiği faizi ve işlemeye başladığı günü de takip talebinde belirtmesi gerekir.

Faiz miktarı, faizin türüne göre belirlenecektir. Kira bedelinin vadesinde ödenmemesi halinde kiracı temerrüde düşeceğinden, temerrüt faizinden bahsedilir²³⁹.

Eğer faiz miktarı sözleşme ile tespit edilmemişse yasal faizden bahsedilir. Bu durumda faiz oranı, 3095 s.K. m. 1 uyarınca yıllık % 9 olarak belirlenir. İcra memuru bu durumda kanuni faizi alacak miktarına göre hesaplayacaktır²⁴⁰.

Temerrüt faizi, kira bedelinin ödenmemiş olduğu tarihten itibaren hesaplanacaktır²⁴¹. Temerrüdün tarihi de alacaklı tarafından takip talebinde gösterilmelidir, aksi halde faiz takip tarihinden itibaren hesaplanacaktır²⁴². Fakat takip talebinde faiz başlangıç tarihi açıklanmamış olsa dahi, alacaklı eğer yazılı bir kira sözleşmesi sunmuş ve hangi aylara ait kira bedelini talep ettiğini de açıkça belirtmişse, faiz oranı kolayca belirlenebilecektir. Bu halde icra müdürü faizi kira sözleşmesindeki verilere göre hesaplamalıdır. Öte yandan böyle bir eksiklik, ödeme emrinin iptali sebebi olmayacaktır. Yargıtay da, faiz oranının basit bir hesaplama ile tespit edilebilir olduğu halde bunun eksikliğin iptal sebebi olarak sayılmasını aşırı şekilcilik olarak nitelemektedir²⁴³.

gereken kur, döviz satış kurudur. Bkz: Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 310. Yazar, alacaklının zarara uğramaması amacıyla en uygun olanın takip talebi tarihindeki kur olduğunu dile getirmiştir. Bkz: **a.e.**, s. 310.

²³⁹ Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 313.

²⁴⁰ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 135.

²⁴¹ Karslı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 146.

²⁴² "...Borç taahhüdünü ihtiva eden adi senetler, ya vadeyi ihtiva eder yahut da vadesiz bulunur. Vadeyi ihtiva ettiği takdirde, alacaklı, takip zaptında, vade tarihinden itibaren faiz talebinde bulunursa, Borçlar Kanunu'nun 101'inci maddesi uyarınca, borcun ifa edileceği gün, evvelce müttefikan tayin edilmiş olacağından, vadesinde borcunu ödemeyen borçlu, mütemerrit sayılacağı cihetle, faizin vade tarihinden itibaren hesap edilmesi iktiza eder. Vade tayin edilmeyip de borçluya ihbar yapıldığı halde borç ödenmezse, yine ihbarda tespit edilen günün hitamından itibaren faiz yürütülmesi lazım gelir. Şayet, alacaklı vade tarihinden itibaren faiz isteğini takip zaptında açıkca beyan etmeyip de mutlak surette faiz talep etmiş ise, faizin takip tarihinden itibaren hesap edilmesi zaruridir. Vade ve ihbar tarihlerine gidilemez. Senette vade yoksa, takip tarihinden itibaren faiz hesap edileceği tabiidir..." Yargıtay İBGK., 1957/17 E., 1957/29 K., 11.12.1957 T., RG. S. 9839. Bu konuda Federal Mahkeme'nin çözümü için Bkz: Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 165, no 132.

²⁴³ "...İlke olarak, takip talebi ve ödeme emrinde anılan hususların yazılı olması gerekmektedir beraber; vergi kimlik numarasının her zaman tamamlanması mümkün olduğu gibi, bonodaki vade tarihinden takip tarihine kadar basit bir hesaplama ile faiz oranı tespit edilebileceğinden

Faiz talep edilmemiş ise, saklı tutulmamış olsa dahi ayrı bir takip ile faiz istenebilir. Fakat bunun için asıl alacağın tahsil edilmemiş olması gerekir (TBK m. 131)²⁴⁴.

Ç. Borcun Sebebi ve Belgelerin Eklenmesi

Bu kayıt İİK m. 58’de, “senet, senet yoksa borcun sebebi” ibaresi ile ifade edilmiştir. Kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle açılacak tahliye takibinde, sözlü kira sözleşmesine de dayanılabilir²⁴⁵. Borcun sebebi olarak, sözlü kira akdine dayanılmışsa kira ilişkisi, yazılı kira akdine dayanılmışsa yazılı kira sözleşmesi belirtilir²⁴⁶.

Borcun sebebi yazılı kira sözleşmesi olarak belirtilmişse, m. 58/III uyarınca alacaklı sözleşmeyi takip talebine de eklemek zorundadır. Doktrinde, sözleşmenin eklenmesinin borçlunun savunma hakkının bir ön koşulu olduğu kabul edilebileceği, fakat bizim de katıldığımız üzere sadece eklenmemiş olmasının takibin geçerliliğine etki etmemesi gerektiği savunulmuştur²⁴⁷.

Taraflar arasında birden fazla kira sözleşmesi düzenlenmiş olması mümkündür. Örneğin konut ve çatılı işyeri kiralarında bildirimde bulunulmazsa sözleşme yenilenmiş sayılmakta ise de, taraflar ikinci bir kira sözleşmesi düzenleme yoluna gitmiş olabilirler. Bu durumda kanımızca takip konusu kira bedelinin ait olduğu dönemi kapsayan kira sözleşmesinin eklenmesi yeterlidir. Çünkü önemli olan takibin dayanağını göstermektir.

Alacaklının kefilisi de takip ettiği takdirde, kefilin sorumluluğuna ilişkin belgeleri de ibraz etmesi gerekir. Kefalet sözleşmesinin yazılı olarak düzenlenmesi gerektiğini belirtmiştik. Eğer kira sözleşmesi sözlü olarak yapılmışsa dahi sözleşmeden doğan kira borcuna kefalet için yapılan sözleşmenin yazılı olması

sözü edilen eksiklerin iptal sebebi kabul edilmesi aşırı şekilcilik olup, hak kaybına neden olur...” Yargıtay 12. HD., 2006/6789 E., 2006/8789 K., 24.4.2006 T., Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan, **a.g.e.** (İİK Şerhi-1), s. 959-960.

²⁴⁴ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 135; Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 166, no 132.

²⁴⁵ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 447; Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 292. “...İİK.nun 269 ve müteakip maddelerine göre takip yapabilmek için yazılı akit şart olmayıp şifahi akde istinaden de takip yapılabilir...” Yargıtay 12. HD., 1976/7386 E., 1976/9205 K., 20.9.1976 T., Erdoğan, **a.g.e.**, s. 1361.

²⁴⁶ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 448; Pekcanitez, vd., **İcra**, s. 429.

²⁴⁷ Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 167, no 133.

aranır. Bu sözleşme de takip talebine eklenmelidir. Ayrıca kefil bakımından borcun sebebi kısmına da, kefalet sözleşmesinin belirtilmesi uygun olacaktır.

D. Takip Yoluna İlişkin Kayıt

Kira bedelinin ödenmemesi sebebine dayanan icra takibinde, takip talebinde iki şey talep edilecektir: kira bedellerinin ödenmesi ve tahliye. Bu talepler doğrultusunda takip yolu olarak haciz ve tahliye belirtilecektir. Tahliye talebi, ayrıca ve açıkça beyan edilmelidir²⁴⁸. Aksi halde mahkemenin tahliye kararı vermesi mümkün değildir²⁴⁹. Kiraya verenin sadece haciz yoluyla takip yapması halinde de, tahliye istenmesi mümkün değildir²⁵⁰. Kiraya veren sadece haciz yolunu seçip, tahliye talep etmemiş ise, icra müdürü burada genel haciz yoluna ilişkin ödeme emri göndermelidir²⁵¹.

Tahliye yolunun seçilmesi için tahliye talebinin belirtilmesi gerekli ve yeterlidir. Bu talep, mutlaka “tahliye talep ediyorum” şeklinde bir ifade kullanılmasını gerektirmez. Kısaca “tahliye” yahut bunu anlatan başka bir ifade kullanılması yoluyla da gerçekleştirilmesi mümkündür²⁵².

İİK Yön. m. 35 metninde tahliye ihtarıyla ilgili olarak “Alacaklı ayrıca talep ettiğinde” biçiminde bir ibare bulunmaktadır. Takip talebinde tahliye isteğinin ayrıca ve açıkça belirtilmesi gerektiği, Yönetmelik’in bu maddesinde bir kez daha vurgulanmaktadır.

Takip yolunun ayrıca belirtilmemesi, takibi geçersiz kılmayacaktır²⁵³. Fakat yine de doktrinde, tahliye talebinin takip talebinde takip yoluna ayrılan kısma da

²⁴⁸ Karşı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 448; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 744, no 521; Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), no. 521.

²⁴⁹ Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 291. Keza kiralayanın sadece kira alacağı için ilamsız takip yapması da mümkündür. Bu durumda zaten icra mahkemesi tahliye talebi olmadığı için tahliye karar veremeyecektir. Bkz: Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1803.

²⁵⁰ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1803-1804.

²⁵¹ İcra müdürü her nasılsa m. 269’a ilişkin ödeme emri gönderir ise, borçlu şikayet yoluna başvurabilir. Bkz: Pekcanitez vd, **İcra**, s. 429.

²⁵² “...İcra takip taleplerinde (1. Tahliye, 2. Sekiz aylık müterakim 14000 TL kira bedelinden alacak) isteminde bulunulduğuna göre, talepten açıkça tahliye isteğini de kapsadığından tahliye karar verilmesi gerekirken “tahliye isteği bulunmadığından” bahisle alacaklının tahliye talebinin reddolunması isabetsizdir...” Yargıtay 12. HD., 3376 E., 1980/4888 K., 5.6.1980 T., Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 106-107., İçtihat no. 56.

²⁵³ Muşul, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1363.

yazılmasının uygun olacağı ifade edilmiştir²⁵⁴. Bu husus özellikle kefilin de takip edildiği hallerde önem arz eder. Kanımızca takip yoluna, kefil için sadece haciz yolunun seçildiği belirtilmelidir. Bunun yazılmaması kefil için tahliye kararı verilemeyeceği gerçeğini değiştirmemekle birlikte, kefile bu sebeple muhalefet hakkı verebilir.

E. Takip Talebinin Şekli ve İmzalanması

Takip talebi, icra dairesine yazılı veya sözlü olarak yapılabileceği gibi, elektronik ortamda da²⁵⁵ yapılabilir (m. 58/I). Alacaklı sözlü takip talebinde bulunmak istiyorsa, icra müdürüne gerekli bilgileri tutanağa geçirilmek üzere vermelidir.

Son dönemde yazılı takip talepleri bilgisayar ortamında belli programlar kullanılarak hazırlanmaktadır, fakat halen takip talebinin el yazısı ile hazırlanmasını engelleyen bir düzenleme bulunmamaktadır. El yazısı ile hazırlanmış bir takip talebinin yazısının okunaklı ve açık olması gerekir. Memur, el ile hazırlanmış takip talebini UYAP sistemine kaydederken alacaklı ya da vekili tarafından hazırlanmış takip talebindeki bilgileri kullanır. Memur, açıkça seçemediği ve anlaşılamayan hususları ilgisine sorarak açıklattırmalıdır. Bilgisayar ortamında, fakat program kullanmadan hazırlanan takip taleplerinde ise yazılanların okunaklı olmaması şeklinde bir sorun ortaya çıkmaz.

Son olarak, alacaklı veya vekilinin takip talebini imza etmesi gerekir. Alacaklının imzası eksik olursa icra müdürü bu konuda uyarı yapabilir. Eğer buna rağmen alacaklı takip talebini imzalamaz ise icra müdürü talebi dikkate alamayacaktır²⁵⁶. El yazısı ile hazırlanan takip talepleri mürekkepli kalem ile imzalanmalıdır. Alacaklının vekil ile temsil edildiği hallerde, sadece vekilin imza atması yeterlidir. İİK m. 8 gereği, sözlü olarak yapılan takiplerde, icra müdürünün de takip talebinde bulunulduğuna ilişkin tutanağı imzalaması gerekir. Takip talebinin

²⁵⁴ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1822.

²⁵⁵ 2.7.2012 tarih, 6352 sayılı Yargı Hizmetlerinin Etkinleştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması ve Basın Yayın Yoluyla İşlenen Suçlara İlişkin Dava ve Cezaların Ertelenmesi Hakkında Kanun'un 9. maddesi ile, 58. maddenin ilk fıkrası ve ikinci fıkrasının 1. ve 2. bentleri değiştirilmiştir. Maddeyle, takip talebinin elektronik ortamda da yapılabilmesine imkân sağlanmaktadır.

²⁵⁶ Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 296.

elektronik ortamda yapılması halinde ise, imza elektronik imza şeklinde olacaktır.

V. TAKİP TALEBİNİN SONUÇLARI

Takip talebi sonuçlarını, hem maddi hem de şekli hukuk alanında göstermektedir. Takip talebi, takip harcının yatırıldığı gün yapılmış sayılır²⁵⁷. Sonuçları da bu tarih itibariyle incelenmelidir.

A. Maddi Hukuk Bakımından

1. Zamanaşımının Kesilmesi

Kira bedeli, dönemsel bir edim olup, TBK m. 147 uyarınca 5 yıllık zamanaşımına tabidir. TBK m. 154/b. 2 uyarınca ise zamanaşımı, alacaklının icra takibinde bulunması ile kesilir. Birden fazla borçlu olan hallerde, borçluların hepsi ve kefile karşı da kesilmiş olur.

Fakat zamanaşımının takip talebi ile mi, ödeme emri ile mi kesileceği noktasında görüş ayrılığı mevcuttur. Doktrinde Karşılı, alacaklının iradesini açıkladığı tarih olması sebebiyle zamanaşımının takip talebi tarihi itibariyle ve ödeme emrinin tebliği ile kesilmesi gerektiğini savunmuştur²⁵⁸. Baskın olan görüş ise, ödeme emrinin tebliği gerekmeksizin, sadece takip talebi ile zamanaşımının kesileceği yönündedir²⁵⁹. Yargıtay da bu yönde görüş bildirmiştir²⁶⁰. Bize göre de bu görüş yerindedir. Fakat takip talebinin zamanaşımını kesme fonksiyonu taşıması için,

²⁵⁷ Kuru, Baki, **Hukuk Muhakemeleri Usulü**, C. II, 6. Baskı, Demir Demir, İstanbul, 1990, s. 1640 vd. Zamanaşımı, icra harcının yatırıldığı tarihte ortaya çıkacaktır. Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 67.

²⁵⁸ Karşılı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 145-146; Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 66. Bu görüş, alacaklının yaptığı muamelenin hükmünü, onun icrasına etki etmeyeceği ve icra dairesine yapacağı bir resmi muameleye bağlı tutulduğu için eleştirilmektedir. Bkz: Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 83.

²⁵⁹ Boran Güneysu, **Takip İşlemleri**, s. 54; Deynekli, **a.g.m.** (İtirazın İptali Davasında Yetki), s. 763; Gören Ülkü, Nazlı, **İcra Hukukunda Ödeme Emri**, 1. Baskı, Arıkan, İstanbul, 2008, s. 91; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 206; Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 322; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 177; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 152, no 126; Ulukapı, **a.g.e.** (İcra), s. 102; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 83. Postacıoğlu, ödeme emri itiraza uğrayıp itiraz kaldırılmamış olsa dahi, zamanaşımının takip talebiyle kesileceğini savunmuştur. Bkz: **a.e.**, s. 152-153.

²⁶⁰ "...başvurma ve peşin harç ödenmek kaydıyla icra harçlarının ödendiği tarihte yapılan takip, Borçlar Hukuku bakımından (alacağın sadece takip konusu yapılan kısmı için) zamanaşımını kesen nedenlerdendir. (Borçlar Kanunu m.133/2, 136; Türk Ticaret Kanunu m.662). Bunun için, ödeme emrinin düzenlenip borçluya tebliğ edilmiş olmasına dahi lüzum yoktur..." Yargıtay 4. HD., 1976/2723 E., 1976/6408 K., 29.6.1976 T., (**Kazancı**).

alacaklının ödeme emrinin tanziminden önce takip talebini geriye almamış olması gerekir²⁶¹.

Ödeme emrinin iptal edildiği halde ise takip talebinin zamanaşımını kesip kesmeyeceği tartışılabilir. Bir görüşe göre bu durumda dahi takip talebinin zamanaşımını kestiği kabul edilmelidir²⁶². Diğer taraftan, takip talebi kanuna uygun şekilde yapılmış fakat icra müdürünün hatasından yahut ihmalinden dolayı işlemsiz kalmış ise, bu durumda da zamanaşımını kesmesi gereği doktrinde ifade edilmiştir²⁶³.

Yetkisiz icra dairesine yapılmış takip talebi üzerine borçluya ödeme emri gönderilip de borçlu buna karşı itiraz etmeyip takip kesinleşirse, zamanaşımı yine kesilecektir²⁶⁴. Doktrinde *Postacioğlu*, borçlunun yetki itirazı üzerine icra mahkemesinin yetkisizlik kararı vermiş olması ve alacaklının gereken süre içinde dosyanın gönderilmesini talep etmemesi halinde dahi takip talebinin zamanaşımını kesmiş olduğu olgusunun ortadan kalkmayacağını savunmaktadır²⁶⁵. Yine doktrinde *Kuru* ise, alacaklının dosyanın gönderilmesini talep etmediği halde zamanaşımının kesilmesinin hükümsüz kalacağını²⁶⁶, fakat itirazın kaldırılması talebinde bulunulmuş olup da mahkeme yetki itirazının haksız olduğuna karar verir ve alacaklı da süresi içinde dosyanın gönderilmesini talep eder ise, zamanaşımının ilk (yetkisiz) icra dairesine yapılan takip talebi ile kesilmiş sayılacağını söylemektedir²⁶⁷.

2. Temerrüt Konusundaki İstisna

Takip talebinin para borçlarında borçlunun temerrüdüne etkisi konusunda görüş ayrılığı bulunmaktadır. Yargıtay'ın daireleri arasında bu konuda görüş birliği yoktur. 11. ve 19. Hukuk Daireleri takip talebi ile borçlunun temerrüde düşeceği

²⁶¹ Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 85.

²⁶² Gören Ülkü, **a.g.e.** (Ödeme Emri), s. 93; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 206 (Kuru, *takibin* iptal edildiği halde zamanaşımının kesilmeyeceğini belirtmiştir); Postacioğlu, **a.g.e.** (İcra), s. 124, no 126; Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 152, no 126.

²⁶³ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 206.

²⁶⁴ Gören Ülkü, **a.g.e.** (Ödeme Emri), s. 92; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 206; Kuru, **a.g.m.** (Yetki İtirazı), s. 426, dn. 8; Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 322; Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 153, no 126; Uyar, **Takip Talebinin İçeriği**, s. 112; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 83-84.

²⁶⁵ Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 154, no 126.

²⁶⁶ Kuru, Baki, “İlamsız İcrada İcra Dairesinin Yetkisine İtiraz”, **İBD**, S. 7-8-9, 1986, s. 426, dn. 8. Aksi yönde: Deynekli, **a.g.m.** (İtirazın İptali Davasında Yetki), s. 763.

²⁶⁷ Kuru, **a.g.m.** (Yetki İtirazı), s. 429.

görüşünde iken²⁶⁸, 3. ve 18. Hukuk Daireleri ödeme emrinin tebliği ile temerrüde düşüleceği görüşündedir²⁶⁹. Doktrinde baskın olan görüşe göre de temerrüt, ödeme emrinin tebliği ile gerçekleşir²⁷⁰. Fakat takip talebinin borçluyu temerrüde düşürmüş olması için ödeme emrinin usulüne uygun bir şekilde tebliğ edilmiş olması gerekir²⁷¹. Öte yandan alacaklının takipten feragat etmemiş olması gerekir. Çünkü borçlunun temerrüdü gerçekleştikten sonra yapılan feragat, borçluyu temerrütten kurtarmayacaktır²⁷². Takip talebi ancak bu şartlar altında, ödeme emrinin tebliği ile

²⁶⁸ “...davacı yan her ne kadar mahkemenin 04.06.2003 tarihli ara kararı gereğince temerrüt ihtarnının tebliğ şerhini içeren suretini ibraz edememiş olması nedeniyle dava tarihinden itibaren faize hükmedilmiş ise de, dosyaya sunulu takip taleptanesi ile davacı yan, davalı aleyhine 23.03.1996 tarihinde icra takibine girişmiştir. O halde icra takibi ile davalı yanın BK.nun 101 nci maddesi ve 11.12.1957 tarih 17/29 sayılı Yargıtay İ.B.K kararı gereğince temerrüde düştüğünün kabulü gerekmektedir...” Yargıtay 11. HD., 2005/101 E., 2005/5331 K., 18.5.2005 T., **(Kazancı)**; “...Taraflar arasında borcun ödeneceği tarih kararlaştırılmadığından ve 20.06.2005 tarihli davacı yazısında davalıya tebliğ edildiğine dair belge ibraz edilmediğinden davalının takiple temerrüde düştüğü gözden kaçırılarak...” Yargıtay 19 HD., 2008/3543 E., 2008/10612 K., 5.11.2008 T., **(Kazancı)**.

²⁶⁹ “...Somut olayda davalı aleyhine takip 05.02.2002 tarihinde başlatılmış ise de ödeme emri 24.10.2003 tarihinde tebliğ edilmiş, borçlu verilen yedi günlük süre içinde olmak üzere 31.10.2003 tarihinde asıl borcu ödeyerek, faiz yönünden itirazda bulunmuştur. Borçlunun takip tarihinden önce temerrüde düşürüldüğü iddia ve ispat edilmediğinden, borçlunun ödeme emrinin tebliği ile temerrüde düştüğünün kabul edilmesi gerekirken, takip talebiyle temerrüde düştüğünün kabulü doğru görülmemiştir...” Yargıtay 3. HD., 2006/49 E., 2006/1901 K., 9.3.2006 T., **(Kazancı)**; “...Borcun ödeneceği gün, yönetim planında açıkça gösterilmiş ise o günün dolmasıyla borçlu mütemerrit olur. Yönetim planında böyle bir hüküm yer almamakla birlikte borcun dayanağını oluşturan işletme projesinde veya kat malikleri kurulu kararında ödeme günü belirtilmiş ve bu nitelikteki belgeler borçluya tebliğ edilmiş ise o günden itibaren; bunlar da yoksa, hakkında icra takibi yapılmışsa ödeme emrinin, doğrudan alacak davası açılmış sa dava dilekçesinin tebliği ile mütemerrit duruma düşer...” Yargıtay 18. HD., 2006/2580 E., 2006/5351 K., 27.6.2006 T., **(Kazancı)**.

²⁷⁰ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 146; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 207; Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 323; Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 174, no 134; Ulukapı, **a.g.e.** (İcra), s. 102; Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 69. Aksi görüş: Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 137.

²⁷¹ Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 323.

²⁷² “...davacı alacaklı kesinleşen icra takibi sebebiyle kiralananın tahliyesi için 29.1.2013 tarihinde işbu tahliye davasını açmış ise de, icra dosyasına sunduğu dilekçeyle takip konusu alaktan feragat ettiklerini bildirmiş, icra müdürlüğü de 31.1.2013 tarihli kararla feragat sebebiyle dosyanın kapatılmasına karar vermiştir. İcra ve İflas Kanunu'nun 269/1 maddesi gereğince kira alacaklarına dair olarak düzenlenen tahliye ihtarlı ödeme emri, Borçlar Kanunu'nda düzenlenen temerrüt ihtarnamesi hükmündedir. Takip borçlusunun bu nitelikteki ödeme emriyle kendisine verilen yasal süre içinde kira borcunu ödememesi temerrüde düşmesine yol açar. Borcun yasal sürenin geçmesinden sonra ya da haricen ödenmesi gerçekleşen temerrüt olgusunu ortadan kaldırmaz. Bu itibarla icra takibinin kesinleşmesinden sonra davacı alacaklı alacak talebinden feragat etmiş ise de, davalı borçlunun temerrüdü gerçekleşmiş olduğundan...” Yargıtay 6. HD., 2013/10207 E., 2013/12485 K., 17.9.2013 T., **(Kazancı)**.

borçluyu tebliğ anı itibariyle²⁷³ temerrüde düşürür.

Fakat kira bedelleri açısından durum farklıdır. TBK m. 117 uyarınca, muaccel bir borcun borçlusu, alacaklının ihtarıyla temerrüde düşer. Nitekim aynı maddenin ikinci fıkrasına göre, sözleşmede borcun belli bir vadeye bağlanmış olması halinde alacaklının ihtarına gerek kalmayacak ve borçlu, bu vadenin geçmesiyle temerrüde düşecektir. Dolayısıyla kiracı, kira borcunun ifası için belirlenen vadede bu bedeli ödemediği an vade gününün geçmesiyle temerrüde düşmüş olacaktır. Vade olarak belirli bir gün aralığı belirlenmesinde de bu geçerlidir²⁷⁴. Vade olarak belli bir gün ya da aralık belirlenmese dahi, TBK’da kira bedelinin ifa zamanı için öngörülen kuralların devreye gireceği sebebiyle, herhangi bir vadenin bulunmadığından da söz edilemez.

Sonuç olarak denilebilir ki, kira borcunda temerrüt, Kanun’da yer alan bu özel hüküm nedeniyle para borçları için yapılan icra takiplerinde temerrüt anı ile ilgili tartışmaları bertaraf etmektedir. Gerçekten, borçlunun temerrüde düşmesi için alacaklının takip talebinde bulunmasının tek başına yeterli olduğunun kabulünde dahi, borçlunun daha önce temerrüde düşmemiş olması gerekir²⁷⁵.

O halde burada, vadeye bağlanmış olan kira bedelinin ödenmesinde temerrüdün sonuçlarının tahliye takibi dahilinde ne suretle cereyan edeceğinin tespiti gerekir. Hemen baştan belirtelim ki, borçluya ödeme emri aracılığıyla süre verilmiş olması, borçlunun evvelce gerçekleşmiş temerrüdünün sona erdiğini göstermez. Temerrüt, verilen süre boyunca varlığını korur, yani devam eder²⁷⁶. Bunun bir sonucu olarak da alacaklı, borçludan gecikme tazminatı talep edebilmektedir.

İşte alacaklının talep etmeye hak kazandığı gecikme tazminatı kadar borçlunun temerrüdünün de akıbeti, borçlunun ödeme emrine karşı tutumu ve bunun

²⁷³ Gören Ülkü, **a.g.e.** (Ödeme Emri), s. 94; Karlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 146; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 137.

²⁷⁴ “...Davalı, 20.02.2005 başlangıç tarihli kira sözleşmesi uyarınca kiracı olup, sözleşmede aylık kira parasının her ayın ilk beş günü içinde peşin ödeneceği kararlaştırılmıştır. Bu esasa göre ödeme günü muayyen olup kiracı, yükümlendiği kira borcunu ödememesi durumunda ihtar gerek olmaksızın anılan Borçlar Kanunu'nun 107-3 maddesi gereğince temerrüde düşer. Sonuç itibariyle mahkemece, davalının yöntemine uygun olarak tesbit edilecek işlemiş faiz ile sorumlu tutulması gerekirken işlemiş faiz isteminin reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir...” Yargıtay 6. HD., 2011/103 E., 2011/4684 K., 13.4.2011 T., (**Legalbank**).

²⁷⁵ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 207; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 174, no 134.

²⁷⁶ Oğuzman/Öz, **Borçlar Genel**, s. 501.

sonuçlarının değerlendirilmesi ile bir sonuca bağlanabilecektir. Borçlunun tutumu ile ilgili ayrıntılı açıklama tezimizin bir sonraki bölümünde inceleneceği için, burada bu konuya girmeyeceğiz. Fakat şunu mutlaka vurgulamamız gerekir: kira bedelinin ödenmemesinde mahkemede yapılacak incelemede alacaklının lehine verilecek kararlarla ilgili olarak yer yer, borçlunun “temerrüde düştüğü” ifadesi kullanılmaktadır. Halbuki burada söz konusu olan borçlunun temerrüde düşmesi değildir. Borçlu zaten temerrüde düşmüştür. Mahkemenin verdiği karar, “temerrüdün tespiti”nden başka bir şey değildir. Keza bir kişi iki kere de temerrüde düşemez. Elbette temerrüdün hangi anda gerçekleştiği konusunda çeşitli ihtimaller ortaya çıkabilecektir.

Bu tespitimizle, biz de çalışmamızın geri kalanında borçlu kiracının “temerrüde düşme” aşamasını geride bıraktığımız için, borçlunun “temerrüdünün sabit olduğu” ifadesini kullanacağız.

B. Şekli Hukuk Bakımından

İcra memuru, takip talebi olmaksızın takip faaliyetinde bulunamaz²⁷⁷. Diğer bir deyişle, kiraya veren takip talebinde bulunmadığı sürece icra müdürü ödeme emri düzenleyemez²⁷⁸. Yine, kiraya verenin takip talebinde bulunmasıyla birlikte, icra dairesinin borçluya bir ödeme emri düzenleyip gönderme zorunluluğu doğar²⁷⁹.

Takip talebi, İİK m. 60’ın 6352 s.K. ile değiştirilmiş hali uyarınca gereken şartları taşıdığı sürece icra müdürü ödeme emri düzenleyecektir. İcra müdürüne burada bir yükümlülük yüklendiğinden bahsedilir. Fakat bu durumu, icra müdürüne geniş takdir yetkisi verildiği şeklinde anlamamak gerekir.

İlamsız icra takibi yapılması, takip konusu alacak için genel mahkemelerde dava açılmasına engel olmaz²⁸⁰. Diğer bir deyişle kiraya veren kira alacağının tahsili ve kiracının tahliyesi için genel mahkemelerde dava açabilecektir. Yine, takip talebinde bulunma, kiraya verenin bu takibe konu yaptığı alacak için ikinci bir

²⁷⁷ Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 67. Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 64-65.

²⁷⁸ “...Takip talepnamesinde kira parasının tahsili istenmiştir. Tahliye isteği veya bunun isteneceği anlamında herhangi bir talep mevcut değildir. talepname ile bağlı olan icra memurunun talep olmadığı halde ihtarlı ödeme emri gönderilmesi tahliye hususunda alacaklıya bir hak bahşetmez...” Yargıtay 12. HD., 1976/10497 E., 1976/2478 K., 9.12.1976 T., Erdoğan, **a.g.e.**, s. 1362.

²⁷⁹ Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 66.

²⁸⁰ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 206.

ilamsız icra takibi yapmasına engel olur²⁸¹. Fakat Yargıtay'ın aksi yönde kararları vardır²⁸². Önemle belirtmek gerekir ki, icra müdürünün takip talebinin gerekli şartları taşıyıp taşımadığını inceleme yetkisi olmasına rağmen, önüne gelen bir takip talebinin daha önce yapıp yapılmadığını inceleme yetkisi yoktur²⁸³. Bu nedenle takip talebini bu hususu araştırmadan kabul etmesi ve ödeme emri düzenleyip tebliğ etmesi gerekir. Borçlu bu yöndeki muhalefetini sadece itiraz yoluyla ileri sürebilir²⁸⁴.

Alacaklının kira bedelinin tahsili ile tahliye taleplerini iki ayrı takip halinde ileri sürüp süremeyeceği hususu tartışılabilir. Esasen bunu yasaklayan bir hüküm Kanun'da yer almamaktadır. Alacaklı sadece kira bedellerinin tahsili için ilamsız adi haciz yoluyla takibe başvurabilir. Fakat kira bedelinin ödenmemesi sebebine dayanan ve sadece tahliye talebini ileri sürmesine imkan veren bir takip türü bulunmamaktadır. Bu sebeple alacaklı eğer bu sebebe dayanmak istiyorsa ilamsız tahliye yoluyla takibe başvurarak her iki talebini aynı dosya üzerinden dermayen etmesi gerekir.

Takip talebindeki tutar, sonradan artırılmaz²⁸⁵. Bu husus, yabancı para alacaklarında Türk parasına çevrilen alacak miktarları açısından da gözetilmelidir²⁸⁶. Alacaklı kur artışından kaynaklanan bedeli ayrı bir takip konusu yapabilir²⁸⁷. Fakat buradaki takip artık tahliye yoluyla olmayacak, sadece haciz yoluna ilişkin olabilecektir. Bunun gibi, alacaklı takip talebinde talep etmediği faizi de sonradan takip sırasında isteyemeyecektir²⁸⁸.

İcra müdürünün, takip konusu alacağın varlığını²⁸⁹, miktarını veya bunun bir belgeye dayanıp dayanmadığını araştırma konusunda yetkisi yoktur. Keza ödeme

²⁸¹ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 205.

²⁸² "...Aynı alacak için tahsilde tekerrür olmamak kaydıyla birden fazla takip yapılması mümkündür. Bu durumda icra takiplerinden birinde alacağın tahsil edilmesi halinde, diğer takip dosyası da infaz edilmiş olduğundan tahsil harcı yalnızca tahsilat yapılan takip dosyasından ve bir defa alınır..." Yargıtay 12. HD., 2011/3662 E., 2011/19138 K., 18.10.2011 T, Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 205, dn. 60.

²⁸³ Gören Ülkü, **a.g.e.** (Ödeme Emri), s. 87; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 182, no 143.

²⁸⁴ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 205.

²⁸⁵ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 147; Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 310; Pekcanıtez vd., **İcra**, s. 175; Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 66.

²⁸⁶ Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 310.

²⁸⁷ Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 310.

²⁸⁸ Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 312.

²⁸⁹ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 176, no 136; Yıldırım, **a.g.e.** (İcra Notları), s. 45.

emri düzenlenmesi, takip konusu alacağın varlığının ispatına bağlı tutulmamıştır²⁹⁰. İcra müdürünün takibin belgeye dayanıp dayanmadığını inceleyemeyeceğinin tek istisnası, alacaklının takip talebinde yazılı bir belgeye dayandığını belirtmiş olmasıdır²⁹¹. Dolayısıyla icra müdürü alacaklının haciz yahut tahliye taleplerinin dayanağını ve mevcudiyetini sorgulama imkanına sahip değildir. Yukarıda açıkladığımız şekli şartlara uyulduğu takdirde alacaklının talepleri işleme konabilecektir.

²⁹⁰ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 183, no 144.

²⁹¹ Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 294.

§ 3. KİRA SÜRESİNİN BİTMESİ NEDENİYLE TAHLİYE TAKİBİNE GİRİŞİLMESİ

I. GENEL OLARAK

İİK m. 272-275 arasında, kira süresinin bitmesi nedenine dayalı tahliye takibi²⁹² düzenlenmiştir. İİK m. 272'ye göre takibe girişmek için, alacaklının elinde mutlaka bir yazılı belge olması gerekir. Bu yazılı belge, kira sözleşmesinin türüne göre değişmektedir. Biz bu alt bölümdeki incelememizi, TBK'da kira sözleşmeleri açısından yapılan ayrıma göre gerçekleştirmeyi uygun bulduk.

Yine önemle belirtmek gerekir ki, bu sebeple açılacak ilamsız tahliye takibi, sadece belirli süreli kira sözleşmeleri için mümkündür²⁹³. Bu sebeple, birinci alt bölümde belirsiz süreli olduğunu belirttiğimiz kira sözleşmelerinin süresinin bitimi nedeniyle tahliye yoluyla takibe başvurulamaz²⁹⁴.

Tezimizin bu alt bölümünde, kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibine girişme şartları hakkında bilgi verilecektir.

A. Süre Şartı

İİK m. 272 uyarınca kiralayan, kira süresinin bitimi nedeniyle tahliye takibe 1 aylık süre içinde girişmelidir. Bu hak düşürücü²⁹⁵ süre, adi kiralarda kira süresinin bitiminden²⁹⁶ itibaren işlemeye başlayacak ve takibin zamanında açılıp açılmadığı

²⁹² Kira süresinin bitmesi halinde kiraya verenin başvuracağı tek yol ilamsız tahliye takibi değildir. Kiraya veren bu durumda doğrudan tahliye davası da açabilir. Bu durumda İİK m. 272'deki süre, kıyasen uygulanır. Bkz: Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 881.

²⁹³ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 861; Uyar, **İİK 272**, s. 1754. Kira sözleşmesinin süre bitiminden sonra kira ilişkisinin sürdürülmesi suretiyle belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmesi halinde de yine ilamsız tahliye yoluna başvurulamaz. Bkz: Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1951.

²⁹⁴ TBK m. 347/II'ye göre, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiraya veren kiranın başlangıcından 10 yıl geçtikten sonra fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler. Bir görüşe göre eğer diğer şartlar da sağlanırsa, bu durumda da tahliye yoluyla takibe başvurulabilecektir. Bkz: Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 311.

²⁹⁵ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 862; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1960; Pekcanitez vd., **İcra**, s. 311; Uyar, **İİK 272**, s. 1755. "...İİK. nun 272. maddesine göre tahliye taahhütlerine dayanılarak açılacak davaların tahliye tarihinden bir ay içerisinde açılması veya icra takibi yapılması gerekir. Bu süre dava veya takip bakımından hak düşürücü bir süredir. Re'sen gözetilmesi gerekir..." Yargıtay 6. HD., 1989/7527 E., 1989/9450 K., 25.5.1989 T., (**Kazancı**).

²⁹⁶ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1959

buna göre belirlenecektir²⁹⁷. Konut ve çatılı işyeri kiralarda sürenin başlangıcında ise, taahhütte belirtilen tahliye tarihi esas alınır²⁹⁸. Fakat bununla birlikte, bu 1 aylık hak düşürücü süre içinde kiracıya sözleşmenin yenilenmeyeceğine ilişkin ihtarname gönderilmiş olması da süre şartına riayet edildiği anlamına gelir²⁹⁹.

B. Yazılı Sözleşme ya da Tahliye Taahhüdü Şartı

Evvelden de belirttiğimiz üzere kira sözleşmesi yazılı olmak zorunda değildir. BK döneminde, GKHK kapsamına girmeyen taşınmazlar için kira süresinin bitmesi nedeniyle ilamsız tahliye yoluna başvurulabilmek için kira sözleşmesinin sözlü değil, yazılı olması gerektiği kabul edilmekteydi³⁰⁰. Fakat bu kapsamındaki kira sözleşmeleri için, yazılı bir kira sözleşmesi bulunmasa dahi yazılı tahliye taahhüdünün varlığı halinde ilamsız tahliye yoluna başvurulabiliyordu³⁰¹. TBK'daki ayırım doğrultusunda artık yazılı tahliye taahhüdünün varlığı sadece konut ve çatılı işyeri kiralaları için aranacaktır. Öte yandan yazılı sözleşmenin bulunması, sadece adi kira ve ürün kirası sözleşmeleri için şarttır. Bununla beraber, konut ve çatılı işyeri kiralarda olduğu gibi bir tahliye taahhüdünün varlığına ihtiyaç duyulmaz.

Konut ve çatılı işyerleri kiralarda yazılı tahliye taahhüdü, önceleri de kabul edildiği gibi yazılı bir kira sözleşmesi olmaması durumunda dahi ilamsız tahliye yoluyla takibe başvurmak için yeterlidir. Zira yazılı tahliye taahhüdü, kira

²⁹⁷ İİK m. 19 uyarınca, 1 aylık süre ayın kaçınıcı günü işlemeye başlamış ise biteceği ayın aynı gününde ve sürenin biteceği ayın sonunda böyle bir gün yoksa ayın son gününde biter. Sürenin sonuncu günü resmi bir tatil gününe rastlarsa süre, tatili takip eden günde biter. Son günün mesai saati bitiminde süre bitmiş sayılır.

²⁹⁸ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 873.

²⁹⁹ "...Davacı vakıf tarafından davalı kiracıya kira dönemi sona ermeden sözleşmenin bitimi olan 31.12.2008 tarihinden sonra yenilenmeyeceği ve İ.İ.K.nun 272 ve 275. maddelerine göre tahliyenin istenebileceği ihbarını bildirir ihtarname dava açma süresi olan bir aylık yasal süre içerisinde ve 9.1.2009 tarihinde davalıya tebliğ edildiğinden ihtarnamenin süre kesici özelliği sebebiyle dönem bitiminden sonraki 17.3.2009 tarihinde davacının kiralananın tahliye edilmesi yönünde icra takibi yapmasında da bir usulsüzlük bulunmamaktadır..." Yargıtay 6. HD., 2011/2092 E., 2011/3831 K., 29.3.2011 T., (**Kazancı**).

³⁰⁰ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1950. Aynı yönde: "...Kira kanunu kapsamı dışında kalan bir gayrimenkulün, kira müddetinin bitimi nedeniyle ve İc.İf.K.272. maddesine dayanılarak tahliye ettirilebilmesi için kira akdinin mutlaka bir sözleşmeye bağlanması ve kira müddetinin bitiminden itibaren bir ay içinde kiralananın tahliyesinin istenmiş olması lazımdır..." Yargıtay İİD., 7274 E., 1970/7047 K., 26.6.1970 T., Erdoğan, **a.g.e.**, s. 1360.

³⁰¹ Gürdoğan, Burhan, **İcra Hukuku Dersleri**, Ajans-Türk Matbaası, Ankara, 1970, s. 150; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1950. GKHK kapsamında olan bir taşınmazın bu kanuna tabi olmadığı yönünde bir kaydın sözleşmede yer alması halinde bu kaydın geçersiz olduğu ve tahliye taahhüdü şartını bertaraf etmeyeceği de kabul edilmekteydi. Bkz: Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1985.

sözleşmesinin yazılı olması gerekliliği şartını da dolaylı olarak tamamlamaktadır³⁰². Fakat bu durumda taraflar arasında sözlü bir kira sözleşmesi yapıldığı ve kiracının taahhüdü bu sözleşmeye dayanarak verdiğinin taahhüt içeriğinden anlaşılması gerekir³⁰³.

Adi yazılı sözleşme ve tahliye taahhüdü, kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibi açısından takip şartıdır. Takip şartlarının, hiçbir surette bir icra sözleşmesi ile değiştirilmesi mümkün değildir³⁰⁴. Bu nedenle, tarafların kira sözleşmesine “yazılı tahliye taahhüdü olmadan da tahliye takibine başvurulabileceği” yönündeki bir kayıt geçersiz olacağı gibi, alacaklının tahliye takibine girişmesine engel olmayacaktır.

Bir görüşe göre, tahliye taahhüdü icra takibi sırasında icra tutanağına geçirilmek suretiyle de yapılabilecektir³⁰⁵. Fakat tahliye taahhüdünün gerekli olduğu hallerde icra müdürü bu taahhüdün bulunup bulunmadığını inceleme yetkisine sahiptir. Böylelikle taahhüdün, *takibin başında* mevcut bulunması gerektiği sonucuna varılacaktır. Sonradan tutanağa geçirilme suretiyle oluşturulacak tahliye taahhüdünün takip şartını sağlama fonksiyonu olmadığı kabul edilmelidir.

II. TARAFLAR

Takip talebinde bulunacak kişi kiraya verendir³⁰⁶. Takibin yapılacağı kişi ise kiracıdır³⁰⁷. Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye yoluyla takipte olduğu gibi, kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye yoluyla takipte de aktif ve pasif zorunlu takip arkadaşlığından bahsedilecektir³⁰⁸. Tahliye talebinin bölünmez niteliği, burada

³⁰² Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 310-311. Ulukapı, **a.g.e.** (İcra), s. 230. Aynı yönde:”... tahliye taahhüdünde borçlunun "mecurda kiracı olarak oturduğunu" ifade ederek, taahhüt tarihinde tahliyesi istenen yerde oturmakta olduğunu" açıkca beyan etmesine, yazılı kira sözleşmesi olmadan alacaklının yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak İİK.nun 272. ve devamı maddelerine göre tahliye takibinde bulunabileceğine...” Yargıtay 12. HD., 1991/431 E., 1992/7512 K., 29.5.1992 T., **(E-Uyar)**.

³⁰³ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 873; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 2009.

³⁰⁴ Aşık, **a.g.e.** (İcra Sözleşmeleri), s. 112.

³⁰⁵ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.** (Borçlar Özel), s. 691.

³⁰⁶ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 862; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 312.

³⁰⁷ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 862; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 312.

³⁰⁸ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 862; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1961, 2009; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 312. Katılmadığımız bir diğer görüşe göre, kiracılardan yalnız birisi her nasılsa tahliye

zorunlu takip arkadaşlığının tek dayanağı sayılacaktır. Bununla birlikte, takibin diğer safhalarında teselsülün etki edeceği bir husus burada yoktur. Çünkü burada tek talep tahliyedir. Kefil ve kira bedelinin ödenmesinden sorumlu diğer kişiler, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibinden farklı olarak burada hiçbir surette takibin borçlu tarafı olamazlar.

Burada da, kira sözleşmesinin taraflarına etki eden durumların takibin taraflarına etkisi dile getirilmelidir. Kiralanan, takip talebinden evvel el değiştirmiş ise, takibe girecek olan kişi sözleşmenin yeni kiraya veren tarafı olacaktır. Tahliye taahhüdü açısından ise, kiracının tahliye taahhüdünde bulunmasından sonra taşınmazın başkasına temlik edilmesi halinde yeni malik, bu tahliye taahhüdüne dayanarak takibe girebilir³⁰⁹. Kiralanan üzerinde üçüncü kişinin aynı hak sahibi olması ve sözleşmenin devri durumunda da bu böyledir. Burada kira sözleşmesinin taraflarında değişiklik yaratan durumun takipten önce gerçekleşmesi tek başına yeterli olmayacaktır. Zira takibe dayanak kira sözleşmesi süresi takip anı itibarıyla bitmiş bir kira sözleşmesi olduğundan, taraf değişiklikleri sözleşmenin bitiminden önce gerçekleşmiş olmalıdır.

Doktrinde *Üstündağ*, kiralanan müşterek mülkiyete tabi ise, çifte ekseriyeti haiz alacaklıların kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibine girebileceğini savunmuştur³¹⁰. Yargıtay da bir kararında aynı hususu dile getirmiştir³¹¹. Bize göre bu düşüncenin kabulü, kira sözleşmesinin sadece çifte ekseriyeti oluşturan paydaşlar tarafından yapılmış olması halinde mümkündür. Bir de, sözleşmeyi paydaşların tümünün birlikte yaptığı halde tahliye hakkının kullanılması için paydaşların çifte ekseriyeti teşkil eden paydaşlara yetki vermesi halinde kabul edilebilir.

Borçlu hakkında takip açılmadan evvel konkordato mühleti verilmiş ise, kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibine girebilecek midir? İİK m. 289, konkordato mühletinin alacaklılar bakımından sonuçlarını düzenlemektedir.

taahhüdünü tek başına vermiş ise, sadece o kiracının tahliyesini sağlamak amacıyla kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibine başvurulabilecektir. Dişel, **a.g.e.**, s. 122.

³⁰⁹ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 2013.

³¹⁰ *Üstündağ*, **a.g.e.** (İcra), s. 70.

³¹¹ "...Tahliye hakkı bölünebilir haklardan olmadığından takipte tahliye isteyebilmek için pay ve paydaş çoğunluğu gerekir. Takibi bir kişi yaptığından merciin tahliye isteminin reddine karar vermesi gerekirken kabulü isabetsizdir..." Yargıtay 12. HD., 1998/2152 E., 1998/3012 K., 12.3.1998 T., (**Kazancı**).

Maddenin birinci fıkrasına göre, mühlet içinde borçlu aleyhine 6183 s.K.'na göre yapılan takipler de dahil olmak üzere hiçbir takip yapılamaz ve evvelce başlamış takipler durur. Bu hükmün bir sonucu olarak konkordato mühleti verilmiş bir kiracı aleyhine kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibine başvurulamayacaktır. Aynı husus, İİK m. 179/b uyarınca iflasın ertelenmesi kararı halinde de geçerlidir.

III. YETKİLİ İCRA DAİRESİ

Kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye yolu ile takipte talep, taşınmazın tahliyesinin taşınmazın aynı ile ilgili değildir. Bir takip ya da davanın taşınmazın aynına ilişkin sayılabilmesi için, bunların taşınmaz üzerindeki aynı hakka ilişkin veya aynı hak sahipliğinde değişikliğe yol açacak nitelikte olması gerekmektedir³¹². Bu nedenle HMK m. 12 uygulanmaz. Kesin yetki kuralının olmaması sebebiyle, kira bedelinin ödenmemesinde uygulanacak yetki kuralları konusunda yaptığımız açıklamalar burada da geçerli olacaktır. Fakat sözleşmenin ifa edileceği yeri belirlerken “ifa edilecek edim” ile ne kastedildiğinin iyi tespit edilmesi gerekir. Acaba bu edimi dar yorumlayıp, sadece ortada bir kira sözleşmesi var diye kira bedelinin ifa edeceği yer mi anlaşılmalıdır? Yoksa kira sözleşmesinin türüne göre bir ayırım yapıp, dayanak belge kira sözleşmesi ise kira bedelinin ifa yeri, tahliye taahhüdü ise tahliye borcunun ifa yeri olarak mı anlaşılmalıdır? Esasen burada, tahliye taahhüdü bir sözleşme sayılmadığı için, “sözleşmenin” ifa yeri derken “kira sözleşmesinin” kastedildiğinden şüphe duymamak gerekir. Bu durumda -her tür kira sözleşmesi için geçerli olmak üzere- “tahliye” kira sözleşmesine dahil olan bir borç mudur? Yoksa yükümlülük müdür? Eğer borçsa, ifa yerinin tespitinde kira bedeli mi, yoksa tahliye borcu mu esas alınacaktır? Kanımızca kira süresinin bitmesi nedeniyle açılan tahliye takibinde de “ifa yeri” ifadesinden anlaşılmaması gereken, kira sözleşmesinin esaslı unsuru olan kira bedelinin ifa edileceği yerdir ve yetkili icra dairesi buna göre belirlenmelidir.

³¹² Karşlı, **a.g.e.** (Muhakeme), s. 231.

IV. TAKİP TALEBİ ve SONUÇLARI

A. Takip Talebinde Yer Alan Kayıtlar

Takip talebi kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibinde de yazılı, sözlü ya da elektronik ortamda yapılabilecektir. Takip talebinin içeriği burada da, İİK m. 58'deki gibidir. Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılacak takip bölümünde İİK m. 58 hakkında söylediklerimiz burada da geçerlidir. Alacaklı ve borçlu kimlikleri şüpheyi yer bırakmayacak biçimde açık olarak takip talebinde yer almalıdır. Tahliye talebinin takip talebinde yer alan 7 nolu bölümün haricinde 9 nolu bölüme de yazılmasının da uygun olacağı doktrinde *Kuru* tarafından dile getirilmiştir³¹³. Ayrıca burada takibin konusu bir para borcu değildir. Bu nedenle alacak miktarı ile ilgili kayıtlardan söz edilmeyecektir.

Borcun sebebi olarak ibraz edilen kira sözleşmesi ya da tahliye taahhüdü belirtilecektir. Yine burada da, takip talebinde tahliye talebinin mutlaka açıkça belirtilmesi gerekir³¹⁴. Aksi halde icra mahkemesi tahliye kararı veremeyecektir.

B. Takip Talebinin Sonuçları

İcra müdürünün tahliye emri çıkartması için, yazılı bir sözleşme yahut tahliye taahhüdü bulunup bulunmadığını ve takibin gereken sürede açılıp açıldığını incelemesi gerekir³¹⁵. İcra müdürü, yazılı belgenin eklenmemiş olması halinde tahliye emri düzenlemekten kaçınabilecektir³¹⁶.

Adi kiralarda yazılı kira sözleşmesi İİK m. 272/I uyarınca takip talebine eklenmelidir. Öte yandan, konut ve çatılı işyeri kiralalarında tahliye taahhüdünün takip talebine eklenmesi gerekli ve yeterlidir. Eğer taraflar kira sözleşmesini sözlü olarak yapmışlarsa, alacaklı zaten kira sözleşmesi ibraz edemeyecektir. Fakat kira sözleşmesi de yazılı olarak yapılmış ise, alacaklının taahhütle birlikte sözleşmeyi de eklemesi gerekecek midir? Kanımızca konut ve çatılı işyeri kirası söz konusu ise sadece tahliye taahhüdünün eklenmesi yeterli olup, varsa dahi yazılı kira

³¹³ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 862; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1962.

³¹⁴ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 862; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1962; Uyar, **İİK 272**, s. 1756.

³¹⁵ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1984; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 32; Ulukapı, **a.g.e.** (İcra), s. 231. İcra memurunun takip talebi üzerine hemen tahliye emri düzenleyip göndermesi yönündeki görüş için Bkz: Gürdoğan, **a.g.e.**, s. 151.

³¹⁶ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 168, no 133.

sözleşmesinin ayrıca eklenmesi gerekli değildir. Keza doktrinde de, tahliye taahhüdünün ibrazının yeterli olduğu ve yazılı kira sözleşmesinin olmaması halinde taahhüdün bu boşluğu doldurduğu kabul edilmektedir³¹⁷.

İcra müdürünün her nasılsa tahliye taahhüdü olmadan tahliye emri düzenleyip gönderdiği hal için doktrinde, kiracının bu sebeple tahliye emrine itiraz edebileceği ifade edilmiştir³¹⁸. Kanımızca burada borçlunun kullanacağı yöntem itiraz değil, şikayettir. Çünkü buradaki muhalefet sebebi, icra müdürünün re'sen gözetmesi gereken bir husustan kaynaklanmıştır.

Takip talebinde bulunmanın bir diğer sonucu da kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibine girişilmesi için gözetilmesi gereken hak düşürücü sürenin kesilmiş, yani korunmuş olmasıdır.

Kiralayanın, tahliye takibine girerken ortaya koyduğu sebep-sonuç ilişkisi de takibin ileriki safhaları bakımından önem arz etmektedir. Yargıtay bu konuda 1993 yılında verdiği bir kararda, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılan tahliye takibinde itirazın kaldırılması aşamasında, alacaklı kiralayanın tahliye taahhüdüne dayalı olarak itirazın kaldırılmasını talep edemeyeceğini içtihat etmiştir³¹⁹.

³¹⁷ Bknz yuk. I/B.

³¹⁸ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1984-1985.

³¹⁹ "...Kiralayan "takip talepnamesi"nde kira sözleşmesine dayalı olarak haciz ve tahliye istenmiş, 11.5.1993 tarihinden itibaren işleyen kira bedelini talep etmiştir: Borçluya adi kiraya ve hasılat kiralalarına ait 51 nolu ödeme emri gönderilmiştir. *Takip talepnamesinde tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliye talebi olmadığı gibi, buna ilişkin 56 nolu örnek borçluya gönderilmemiştir.* Nitekim borçlu da, icraya 51 nolu örneğe cevaben kira paralarının ödenmesi ile ilgili olarak itirazlarını bildirmiştir. Sözü edilen duruma rağmen, kiralayanın icra tetkik merciinden "tahliye" taahhüdüne dayalı olarak tahliye istemesi, merciinde tahliye taahhüdü sebebiyle kiracının mecurdan tahliyesine karar verilmesi isabetsiz olup, bozma nedenidir..." Yargıtay 12. HD., 10565 E., 1993/14543 K., 1.10.1993 T., Erdoğan, **a.g.e.**, s. 1373.

İKİNCİ BÖLÜM

ÖDEME EMRİ ve TAHLİYE EMRİ, BORÇLUNUN BUNLARA KARŞI TUTUMU ve SONUÇLARI

§ 4. ÖDEME EMRİ ve TAHLİYE EMRİ

I. ÖDEME EMRİ

A. Genel Olarak

Ödeme emri, cebri icraya girişin bir başlangıç işlemi olması bakımından büyük önem taşır¹. İİK m. 269/I uyarınca, alacaklının talebi üzerine bir ödeme emri düzenlenir. Bu ödeme emri, İİKYön m. 19'da düzenlenen örneklerden “örnek no 13”tür². TBK m. 315'in ikinci fıkrasına göre, kiracıya verilecek ödeme süresi adi kiralarda en az 10 gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az 30 gündür. Ürün kirasında ödeme süresi ise, TBK m. 362'ye göre en az 60 gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar³. İşte burada adı geçen “yazılı bildirim”, tahliye yoluyla takip talebi üzerine düzenlenerek borçluya gönderilen ödeme emridir. Ödeme emri, İİK m. 269 açısından temerrüt

¹ Karslı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 147; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 93.

² Yargıtay yeni sayılabilecek tarihte verdiği bir kararda, bu sebebe dayanan bir takipte borçlu kiracıya tahliye için örnek no 13, kira alacağı için örnek 7 gönderilebileceğini içtihat etmiştir: “...Uyuşmazlık, ödenmeyen kira parası nedeniyle başlatılan icra takibine itirazın kaldırılması, tahliye ve tazminat istemine ilişkindir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, karar davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir...Davacı alacaklı tarafından 23.3.2011 tarihinde başlatılan icra takibinde ödenmeyen 2010/12-2011/1-2-3 aylara ait toplam 1.440,00 TL'nin tahsiline karar verilmesi talep edilmiştir. İcra dosyasında davalı borçluya hem örnek 13 ödeme emri, hem de örnek 7 ödeme emri gönderilmiş olup, mahkemece davalı borçluya iki farklı ödeme emri gönderilmiş olup, ödeme emirlerinin içeriğinin farklı olduğu, birden fazla ödeme emri gönderilemeyeceğinden bahisle talebin reddine karar verilmiş ise de, esasen takipte tahliye ve alacak kalemleri bulunmakta olup, tahliye yönünden örnek 13, alacak yönünden ise örnek 7 ödeme emirlerinin gönderilmesinde bir usulsüzlük bulunmamakta olup...” Yargıtay 6. HD., 2011/5917 E., 2012/9361 K., 21.6.2012 T., **(E-Uyar)**.

³ Bu hüküm, TBK m. 315'te yer almaktadır. Hasılat kiralalarında kira bedelinin ödenmesini düzenleyen TBK m. 362'de ise sürenin ne zaman başlayacağı belirtilmemiştir. Bu halde TBK 315'te sürenin başlangıcıyla ilgili hükmün kıyasen uygulanması söz konusu olacaktır.

ih tarnamesi hükmündedir⁴.

İİK Yön.'de, "Adi kira ve hasılat kiral arına ilişkin takipte ödeme emri" başlıklı 35. maddede ödeme emrinin iç ermesi gereken kayıtlar sayılmıştır. Buna göre ödeme emri şu kayıtları iç erir:

Takip talebinde yer alan kayıtlar,

TBK m. 315 ve 362'de yazılı ihtar,

Ödeme emrine 7 gün içinde itiraz edilebileceğ i yönündeki ihtar,

Kira sözleşmesini veya varsa sözleşmedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse sözleşmeyi kabul etmiş sayılacağı yönündeki ihtar,

Belirtilen itiraz süresi içinde İİK m. 62 hükmü çerçevesinde borca itiraz edilmez ve TBK m. 315 ve 362'de belirtilen sürelerde borcu ödeme emrinde yazılı olan icra dairesine ait banka hesabına yatırılmazsa, kesinleşen kira alacağı için alacaklının haciz talep edebileceğ i ve icra mahkemesinden borçlunun kiralanan şeyden çıkarılmasını isteyebileceğ i yönündeki ihtar.

Ne İİK m. 269 ne de İİK Yön m. 35'te ödeme emrine, borçlu kiracının mal beyanında bulunması ihtar ı yazılacağı öngörölmüştür. Bu nedenle, ödeme emrinde borçlunun mal beyanında bulunması ihtar ı yer almaz ve borçlunun mal beyanında bulunma yükümlölüğü yoktur⁵.

Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibinde kefilin de takip edildiğ i halde kefile gönderilecek ödeme emri kiracı borçluya gönderilecek olandan farklıdır. Kefilin tahliyesinin talep edilemeyeceğ ini ve sadece takip konusu para borcundan sorumlu olacağını belirtmiştik. Bu nedenle kefile gönderilecek ödeme emri, adi haciz yolundaki gibi olacaktır

Ödeme emrinin iç eriğ i, göröldüğü üzere borçlunun itirazının sebebi ve itiraz için tanınan süre açısından önem arz etmektedir. Bu başlık altında, ödeme emrinin iç eriğ i, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılacak tahliye takibinin özellikleri ile

⁴ "...İcra ve İflas Kanunu'nun 269/1 maddesi gereğince kira alacaklarına dair olarak düzenlenen tahliye ihtarlı ödeme emri, Borçlar Kanunu'nda düzenlenen temerrüt ihtarnamesi hükmündedir. Takip borçlusunun bu nitelikteki ödeme emriyle kendisine verilen yasal süre içinde kira borcunu ödememesi temerrüde düşmesine [(temerrüdünün sabit olmasına)] yol açar..." Yargıtay 6. HD., 2013/10207 E., 2013/12485 K., 17.9.2013 T., (**Kazancı**).

⁵ Gören Ülkü, **a.g.e.** (Ödeme Emri), s. 135; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 827; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1837; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 307.

sınırlı olmak üzere bilgi verilecektir.

B. Ödeme Emrinin İçeriği

İİK m. 269’da, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılacak tahliye takibinde ödeme emrinin içereceği kayıtlar hakkında düzenleme yer almaktadır. Kanun, adi haciz yoluyla takipte ödeme emrinin düzenleyen m. 60’a atıf yapmamıştır.

Ödeme emrinin esaslı unsurlarında eksiklik bulunması, süresiz şikayet hakkı doğurmakla, bu unsurlardan birinin eksikliği ödeme emrinin batıl olması sonucunu doğurur⁶. Esaslı unsur olan kayıtlar yeri geldiğinde belirtilecektir Bazı kayıtlar ise esaslı olmayan unsurlardan sayılır (Örn: borcun sebebi). Böyle bir kaydın eksikliği ise ödeme emrinin batıl olması sonucunu doğurmamakla birlikte, şikayet konusu teşkil edebilmektedir⁷.

Kefile gönderilecek ödeme emri adi haciz yolundaki gibi olduğundan, kefile gönderilecek ödeme emrinde İİK m. 60’taki kayıtlar⁸ yer alacaktır. Biz burada, adi haciz yolu ile ilgili olan kayıtları konunun dışına çıkmamak amacıyla ayrıca incelemeyeceğiz.

1. Takip Talebinde Yer Alan Kayıtlar

Takip talebinde yer alan kayıtlar, ödeme emrinde de aynen yer almalıdır. Takip talebindeki kayıtlar için yaptığımız açıklamalar, ödeme emrinde yer alacak takip

⁶ Kuru, Baki, “Ödeme Emri”, **Makaleler**, 1. Baskı, Arıkan, İstanbul, 2006, s. 534.

⁷ Kuru, **a.g.m.** (Ödeme Emri), s. 534.

⁸ İİK m. 60, ödeme emrinde yer alacak kayıtları düzenlemiştir. Buna göre ödeme emri şu kayıtları içerir:

Alacaklının veya vekilinin banka hesap numarası hariç olmak üzere, 58 inci maddeye göre takip talebine yazılması lazım gelen kayıtları,

Borcun ve masrafların 7 gün içinde icra dairesine ait ödeme emrinde yazılı olan banka hesabına ödenmesi, borç, teminat verilmesi mükellefiyeti ise teminatın bu süre içinde gösterilmesi ihtarını,

Takibin dayandığı senet altındaki imza kendisine ait değilse yine bu yedi gün içinde bu cihetin ayrıca ve açıkça bildirilmesi; aksi halde icra takibinde senedin kendisinden sadır sayılacağı,

Senet altındaki imzayı reddettiği takdirde icra mahkemesi önünde yapılacak duruşmada hazır bulunması; buna uymazsa vakı itirazın muvakkaten kaldırılmasına karar verileceği,

Borcun tamamına veya bir kısmına yahut alacaklının takibat icrasına dair bir itirazı varsa bunu da aynı süre içinde beyan etmesi ihtarını,

Senet veya borca itirazını bildirmedeği takdirde yukarıda yazılı yedi günlük süre içinde m. 74’e göre mal beyanında bulunması ve bulunmazsa hapisle tazyik olunacağı; mal beyanında bulunmaz veya hakikate aykırı beyanda bulunursa ayrıca hapisle cezalandırılacağı ihtarını,

Borç ödenmez veya itiraz olunmazsa cebri icraya devam edileceği beyanını.

talebi kayıtları için de geçerlidir. Bununla birlikte, takip talebinde yer alması gereken kayıtlardan alacaklının (veya vekilinin) banka hesap numarası, ödeme emrine yazılmaz.

Alacaklının ve borçlunun kimliğinin, ödeme emrinin esaslı unsurlarından olduğu doktrinde dile getirilmiştir⁹. Fakat Yargıtay, ödeme emrinde bu kayıt açısından bir yumuşatmaya gitmiştir. Bir karara göre ödeme emrinde alacaklının sadece isminin, vekilinin de isim ve adresinin yazıldığı halde, borçlunun takibin kimin tarafından yapıldığını rahatça anlayabildiği takdirde de ödeme emrinin iptaline gerek olmayacaktır¹⁰.

Takip talebindeki kayıtlar ödeme emrine aktarılırken hata yapılırsa ne olacaktır? Uygulamada ödeme emri büyük çoğunlukla –özellikle vekille takip edilen işlerde- alacaklı tarafından hazırlanmasına rağmen, aslında ödeme emri düzenleme görevi, belirttiğimiz üzere icra müdürüne aittir. Takip talebindeki kayıtların ödeme emrine hatalı aktarımı söz konusuysa hangilerinin esas alınacağı konusunda kanunda açıklık yoktur. Bizim görüşümüze göre, takip talebindeki kayıtlar ile ödeme emrindeki kayıtlar arasında çelişki bulunması halinde takip talebindeki kayıtlar esas alınmalıdır. Çünkü esas olan, alacaklının takip talebinde neyi talep ettiğidir. İcra müdürü de ödeme emrini, alacaklının takip talebinde belirttiği verilere göre hazırlamakla yükümlüdür. Ne var ki Yargıtay, ödeme emrindeki kayıtlara üstünlük tanınması gerektiği görüşündedir¹¹.

Takip talebinde yer alan kayıtlardan biri de, kira bedeli alacağının tutarıdır. Bu kaydın da ödeme emrinin esaslı unsurlarından olduğu doktrinde kabul edilmektedir¹².

⁹ Kuru, **a.g.m.** (Ödeme Emri), s. 533.

¹⁰ “...Takip kiralayan tarafından, kiracı aleyhine 1.1.1978 başlangıç tarihli sözleşmeye dayanılarak yapılmış, ödeme emri ve sözleşme sureti borçluya tebliğ olunmuştur. İcra takip zaptında alacaklıların isimleri yazıldıktan sonra vekillerinin adı ve adresi açıkça belirtilmiştir. Bu duruma göre borçlu, takibin kimin tarafında yapıldığını açıkça bilecek durumda olduğundan talepten alacaklının adresinin yazılması zorunluluğu yoktur. Bu duruma göre, şikâyetin reddine karar vermek gerekirken ödeme emrinin iptaline karar verilmesi isabetsizdir...” Yargıtay 12. HD., 1981/9276 E., 1981/1208 K., 10.2.1981 T., Uyar, **İİK Şerhi-3**, s. 3885.

¹¹ “...28.6.1984 tarihli "takip talepten" aylar tasrih edilmeden 63.000 TL kira parası istendiği kayıtlı ise de, borçluya 53.000 TL'si üzerinde "ödeme emri" tebliğ edilmiştir. Hal böyle olunca 53.000 TL'si esas alınmak suretiyle temerrüdün olup olmadığı tesbit edilmelidir. Borçlu itirazında "kira parasının 3.000 TL olduğunu" öne sürmüştür. Kira akti yazılı şekilde düzenlenmediğinden borçlunun belirttiği aylık kira parasına itibar edilmelidir...” Yargıtay 12. HD., 1984/14658 E., 1985/4850 K., 20.5.1985 T., (**E-Uyar**).

¹² Kuru, **a.g.m.** (Ödeme Emri), s. 533.

Yargıtay da bir kararında, takip talebindeki ayrıntılı borç dökümü ödeme emrine aynen geçirilmediyse, bu hususun borçlu kiracı tarafından şikâyet konusu yapılabileceğini içtihat etmiştir¹³. Yine başka bir kararda, ödeme emrinde ödenecek kira borcu açıkça belirtilmemişse, borçlu kiracının temerrüdünden söz edilemeyeceği ve ödeme emrinin geçersiz olacağı belirtilmiştir¹⁴. Buna karşın, sadece toplam ödenecek bedel belirtilmiş ve hangi aylara ait kira bedellerinin talep edildiği açıkça belirtilmemiş ise, bu sebep tek başına ödeme emrini geçersiz kılmaz¹⁵.

Takip talebinde, takip konusu alacağın yabancı para olduğu hallerde Türk parası ile gösterilmesi gerektiğini söylemiştik. Ödeme emrinde de alacak yine Türk parası üzerinden gösterilmelidir.

2. Haciz ve Tahliye İhtarı

Ödeme emri, TBK m. 315 ve 362’de yazılı ihtarı ve kanuni süre geçtikten sonra icra mahkemesinden borçlunun kiralanan şeyden çıkarılması istenebileceği ihtarını da içerir. Yine, borçlu kiracının itiraz süresi içinde itiraz etmemesi ve ödeme süresi içinde takip konusu kira borcunu ödemezse alacaklı kiralayanın haciz isteyebileceği ihtarı da yazılır. Haciz ihtarı, alacaklının haciz isteyebilmesi için bir ön şart niteliğindedir¹⁶.

İcra müdürü, alacaklının talebi üzerine tahliye takiplerine mahsus ödeme emri gönderecektir. Her nasılsa icra memuru borçluya ilamsız takibe ilişkin ödeme emri

¹³ “...takip talepnamesinde alacak dökümü ayrıntılı biçimde yazılıdır. Bunun ödeme emrine geçirilmemiş olması borçluya sadece icra müdürünün bir işlemine karşı mercie şikâyet hakkı verir...” Yargıtay 12. HD., 1994/11387 E., 1994/11781 K., 6.10.1994 T., Uyar, **İİK Şerhi-11**, s. 17659.

¹⁴ “...51 örnek ödeme emrinde aylık kira miktarı, hangi aylara ait ne miktar kira alacağı istendiği belirtilmemiş olmasına, bu haliyle ödeme emrinin hukuki sonuç doğuramayacağına...” Yargıtay 12. HD., 1992/12154 E., 1993/1476 K., 28.1.1993 T., **(E-Uyar)**.

¹⁵ Bu durumda, kira alacağının hangi aylara ait olduğunun icra mahkemesi tarafından alacaklıya açıklattırılması gerekir. “...talep edilen kira parasının hangi aylara ilişkin olduğunun belirlenmemesi sonuca etkili olmayıp itirazın kaldırılması isteminin kabulü ve tahliye karar vermek gerekirken aksi düşünce ile istemin reddine karar verilmesi isabetsizdir...) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda mahkemece önceki kararda direnilmiştir... Hukuk Genel Kurulunca da benimsen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır...” Yargıtay HGK., 2002/12-1065 E., 2002/1101 K., 25.12.2002 T., Uyar, **İİK Şerhi-11**, s. 17652; Uyar, Talih, “Kira Borcunun Ödenmemesi Nedeniyle Yapılan İlamsız Tahliye Takiplerinde İtirazın Tetkik Mercinde İncelenmesi, Tetkik Mercince İtirazın Kaldırılmasına ve Tahliye Karar Verilmesi”, **Prof. Dr. İlhan Postacıoğlu’na Armağan**, 1. Baskı, Bayrak Matbaacılık, İstanbul, 1990, s. 345-346.

¹⁶ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 178, no 137.

gönderirse, alacaklı borçlunun tahliyesini isteyemez¹⁷.

3. İtiraz Süresine İlişkin Kayıt

Kural olarak, ödeme emrine itiraz süresi 7 gündür. Ödeme emrinde bu kayıt da, itiraz süresi ile birlikte yer alır. Bununla birlikte, İİK m. 269/son uyarınca üç günlük bir itiraz müddetinden daha bahsedilmektedir. Bu fıkra göre, BK m. 260'ın kiralayana 6 günlük sürenin sonunda sözleşmeyi feshetme hakkı tanınan sözleşmelere istinaden açılan tahliye talepli takiplerde itiraz süresi 3 gündür. BK m. 260 uyarınca kiracı kira bedelini ödemezse kiraya veren giriştiği tahliye talepli takipte kiracıya, 6 ay veya daha uzun süreli kiralarda 30, 6 aydan kısa kiralarda 6 günlük bir süre vermeli idi. BK m. 260'ın TBK'daki karşılığı m. 315'tir. Bu maddede ise kiracıya kira bedelini ödemesi için verilecek sürenin, konut ve çatılı işyeri kiralarda 30 gün, diğer kiralarda ise 10 gün olacağı düzenlenmiştir. Dikkat edilirse TBK'da verilecek süre bakımından ayırım, BK'dakinden farklı olarak sadece kira sözleşmesinin türüne göre yapılmıştır. Bu hal ile ilgili olarak, İİK m. 269/son'da yer alan 6 günlük sürenin, TBK m. 315 karşısında "10 gün" olarak anlaşılması gerektiği doktrinde *Muşul* tarafından ifade edilmiştir¹⁸. Sonuç olarak itiraz süresi, adi kira ve ürün kiralarda 3 gün, konut ve çatılı işyeri kiralarda ise 7 gündür.

Görülüyor ki itiraz süresi, kira sözleşmesinin türüne göre değişmektedir. Eğer alacaklı kira sözleşmesinin sözlü olduğunu bildirmiş ve takip talebinde de sözleşmenin türünü belirtmemişse, icra müdürü ödeme emri düzenlemeden önce alacaklıya kira sözleşmesinin türünü açıklattırmalıdır. Sadece bu sebeple takip talebinin reddedilemeyeceğinden şüphe duymamak gerekir.

Doktrinde birçok yazar tarafından, itiraz süresinin olması gerekenden fazla (örneğin 7 gün yerine 30 gün) gösterilmesi durumunda, borçlunun 7 günlük süre geçtikten sonra da itiraz edebileceği kabul görmektedir¹⁹. Bu durumda elbette

¹⁷ "... Alacaklı...kira bedelinin tahsili ve mecurun tahliyesi isteği ile takip yapmış, borçlu adına 49 örnek ödeme emri çıkartılarak tebliğ edilmiş, borçlu icra dairesine takibe karşı itirazda bulunmuştur....borçlu adına 51 örnek ihtarlı ödeme emri çıkartılıp usulen tebliğ edilmediği halde alacaklının tahliye isteğinin kabulüne karar verilmesi isabetsizdir..." Yargıtay 12. HD., 1989/5112 E., 1989/681 K., 23.1.1989 T., Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1836.

¹⁸ *Muşul*, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1364, dn. 10.

¹⁹ *Muşul*, **a.g.e.** (İcra-I), s. 335; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 177, no 137; Uyar, Talih/Uyar, Alper/Uyar, Cüneyt, **İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C. III, 3. Baskı, Bilge, Ankara, 2014**, s. 4154. Aynı yönde: "...Alacaklı vekili tarafından borçluya gönderilen 51 nolu ödeme emrinin

alacaklı kiralayan, itiraz haksız ise itirazın kaldırılmasını isteyebilecektir. Fakat borçlunun tahliyesi istenemez²⁰. İtiraz süresinin elle düzeltilmiş olması, alacaklı kiralayanın takip talebinden sonra düzeltme yaptığı kanıtlanmadıkça ödeme emrini geçersiz kılmaz²¹.

İtiraz süresinin olması gerekenden az gösterilmiş olduğu halde ödeme emrinin geçerliliği konusunda doktrinde *Postacioğlu* tarafından, borçlunun 7 günlük süre içinde şikayet hakkı olduğu ve bu hakkını kullanmadığı halde ödeme emrinin geçerli kabul edilmesi gerektiği ifade edilmiştir²².

İtiraz süresinin hiç gösterilmemiş olması halinde ise, borçlunun temerrüdü sabit olmayacağı gibi, alacaklı borçlunun tahliyesini isteyemez²³. Bir görüşe göre bu halde

içerdiğinde, itiraz süresi belirtilmediğinden, borçlunun süresiz itiraz hakkı olup...” Yargıtay 12. HD., 1995/12607 E., 1995/13220 K., 9.10.1995 T., **(E-Uyar)**.

²⁰ “...borçluya çıkarılan örnek 51 ödeme emrinde ödeme ve itiraz süreleri hatalı gösterilmiştir. Bu hali ile İİK.269 ve BK.nun 260. maddelerine uygun ödeme emri tebliğ olunmadığına borçlunun tahliyesine karar verilemeyeceği düşünülmeksizin tahliye karar verilmesi isabetsizdir...” Yargıtay 12. HD., 1998/2504 E., 1998/3078 K., 16.3.1998 T., **(Kazancı)**.

²¹ “...51 örnek ödeme emrinde "ödeme" ve "itiraz" süreleri, el yazısı ile düzeltilerek değiştirilmiş ise de bu değişikliğin sonradan vaki olduğu duruşmada bahsedilmediği gibi, temyiz layihasında, kendisine tebliğ edilen ödeme emrinin eklenmesi suretiyle düzeltilmiş olduğu öne sürülmemiş bulunmasına binaen, varit olmayan temyiz itirazlarının reddiyle merci kararının İİK.nun 366. ve HUMK.nun 438. maddeleri uyarınca (ONANMASINA)...” Yargıtay 12. HD., 1985/3429 E., 1985/8844 K., 30.10.1985 T., **(E-Uyar)**.

²² Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 177, no 137.

²³ “... borçluya gönderilen 51 örnek ihtarlı ödeme emrinde ödeme ve itiraz süreleri gösterilmemiştir. İİK.’nun 269/1. maddesinin göndermesi ile uygulanması gereken B.K.’nun 260. maddesine uyulmamış olmakla borçlunun temerrüdünde[n] söz edilemeyeceği görülmüş, ihtarin yasal bulunmadığı anlaşılmıştır...tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken...” Yargıtay 12. HD., 1998/732 E., 1998/1473 K., 16.2.1998 T., Karşı, **Kanun (İcra)**, s. 692; “...dosya arasında mevcut icra dosyasında alacaklının takip talebi düzenlenen Örnek 51 ödeme emrinde yedi günlük itiraz süresi ve otuz günlük ödeme sürelerinin yazılmadığı görülmüştür. İİK.nun 269/1. maddesinin göndermesi ile uygulanması gereken Borçlar Kanununun 260. maddesinde yer alan yasal "ödeme süresi" olan otuz günlük sürenin borçluya verilmemesi durumunda tahliye istenemez ve bu ödeme emrinin geçerli bir ödeme emri olduğu kabul edilemez. Mahkemece "tahliye istemin reddine" karar verilmesi gerekirken...” Yargıtay 6. HD. 2006/12915 E., 2007/1228 K., 13.2.2007 T., Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan, **a.g.e.** (İİK Şerhi-4), s. 5524.; “Dava, kira bedelinin ödenmesi için davalı aleyhine yapılan icra takibine davalının itiraz etmemesi üzerine kesinleşen icra takibi sebebiyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Ünye 1. İcra Müdürlüğünün 2010/2218 takip sayılı dosyasında, davalıya gönderilen 13 örnek numaralı ödeme emrinde, ödeme ve itiraz sürelerinin gösterilmediği görülmektedir. Bu durumda İİK.nun 269/1 maddesi göndermesiyle uygulanması gereken B.K.’nun 260. maddesine uyulmadığından borçlunun temerrütünden söz edilemez. Mahkemece, ödeme emrinin yasal içerikli düzenlenmemesi sebebiyle tahliye davasının reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın kabulü hatalı olmuştur....” Yargıtay 6. HD., 2011/10314 E., 2011/10206 K., 4.10.2011 T., **(Kazancı)**.

muhtemel itirazın da her halde normal süresinde yapılmış olması gerekir²⁴.

4. Sözleşmeye ve İmzaya İtiraza İlişkin Kayıt

İİK m. 269/II uyarınca, borçlu itirazında, kira akdini ve varsa sözleşmedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse, akdi kabul etmiş sayılır. Bunlara ilişkin ihtarat da ödeme emrinde yer alır. Madde metni bu olmakla birlikte, İİK m. 269/II’de sayılan itiraz sebeplerinin sınırlı olmadığını belirtmek istiyoruz.

Burada bahsettiğimiz “sözleşme”, o takibe dayanak yapılan kira sözleşmesidir. Yoksa taraflar arasında akdedilmiş başkaca bir kira sözleşmesi değildir. Örneğin, alt kira sözleşmesi var ise ilk kiracının alt kiracı ile yaptığı sözleşme, kiraya verenin ilk kiracıya gireceği takibe dayanak sözleşme olamaz.

5. Ödeme Süresine İlişkin Kayıt ve Ödeme İhtarı

Kiracıya verilecek ödeme süresi, adi kiralarda 10 gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az 30 gün, ürün kirasında ise 60 gündür. Ödeme süresinin önemi, bu süre geçtikten sonra yapılacak ödemelerin tahliye engeli olmamasındandır²⁵.

Ödeme süresinin yanlış yazılmasının sonucu ne olacaktır? Yargıtay bu halde alacaklının sadece (varsa) itirazın kaldırılmasını icra mahkemesinden talep edebileceğini söylemektedir²⁶. Diğer bir deyişle, bu durumda borçlu temerrüde düşmez ve alacaklı da tahliye isteyemez²⁷. Örneğin ürün kirasında kirada, ödeme süresinin 60 yerine 30 gün yazılması halinde borçlunun temerrüdü sabit olmayacak ve alacaklı bu ödeme emrine dayanarak icra mahkemesinden tahliye isteyemeyecektir²⁸. Borçlu ise, şikayet yoluna başvurarak ödeme emrinin iptaline

²⁴ Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 335.

²⁵ Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 342. DAHA ÇOK ATIF

²⁶ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 825-826. “...BK. 288. maddesi gereğince, hasılat kirasında, temerrüt ihtarında kiracıya verilecek süre 60 gün olarak öngörülmüştür. Bundan daha az süre verilmesi mümkün değildir. Olayımıza gelince; dava ve takibin dayanağı olan ve taraflar arasında düzenlenen 1.9.2004 başlangıç tarihli ve 3 yıl süreli yazılı kira sözleşmesinin 23 adet tarlanın ziraat için kiralınmasına ve bu niteliği itibarıyla de hasılat kirasına ilişkin olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda borçluya gönderilen ödeme emrinin 30 gün süreli olması nedeniyle, davalının temerrüde düştüğünden söz edilemeyeceğinden "tahliye isteminin reddine" karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde kabul kararı verilmesi doğru değildir...” Yargıtay 6. HD., 10166 E., 2006/11281 K., 13.11.2006 T., Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan, **a.g.e.** (İİK Şerhi-4), s. 5534.

²⁷ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1833.

²⁸ “...taraflar arasındaki kira ilişkisinin hasılat kirası olduğunun kabulü gerekir. Kemalpaşa İcra Müdürlüğünün 2003/31 esas numaralı icra dosyanın da kiracıya tebliğ edilen ödeme emrinde otuz günlük ödeme süresi verilmiştir. Borçlar Kanununun 288.maddesi hükmü uyarınca hasılat

karar verilmesini sağlayabilir²⁹. Fakat borçlunun şikayeti olmasa da, bu ödeme emrine dayanarak icra mahkemesinden tahliye talebinde bulunulması halinde icra mahkemesi bu talebi reddetmelidir³⁰.

Yargıtay başka bir kararında, alacaklının ödeme süresi olarak hata sonucu 60 gün gösterdiği halde bu süreyle bağlı olacağını ve bu süre dolmadan dava açıldığında borçlunun temerrüdünden bahsedilemeyeceğini içtihat etmiştir³¹. Yine, 30 gün yerine 7 gün gösterilmiş olmasında da, alacaklı icra mahkemesinden tahliye isteyemese bile, itirazın kaldırılmasını isteyebilecektir³².

Ödeme süresinin hiç yazılmamış olduğu durumda da yine, borçlunun temerrüdü sabit olmayacağı gibi alacaklı da tahliye isteyemez³³. Süre, örnek metninde süreleri gösteren dipnota gönderme yapılması halinde dahi gösterilmemiş sayılır³⁴. Fakat burada, sürenin hatalı olarak yazılmış olmasından farklı olarak,

kirasında kiracının temerrüdü için altmış günlük ödeme süresi verilmesi gerekir. Davalıya gönderilen ödeme emrinde otuz günlük ödeme süresi verilmesi hasılat kirası için yasal içerikli bir ödeme emri olarak kabul edilemeyeceğinden tahliye isteminin reddine karar vermek gerekirken...” Yargıtay 6. HD., 2005/6098 E., 2005/6858 K., 30.6.2005 T., (**Kazancı**). Aynı yönde: Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1830.

²⁹ Yargıtay 12. HD., 29.04.1994 T., 5170/5621, Uyar/Uyar/Uyar, **a.g.e.** (İİK Şerhi-III (2014)), s. 4152. Aynı yönde: Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 177, no 137.

³⁰ Uyar/Uyar/Uyar, **a.g.e.** (İİK Şerhi-III (2014)), s. 4152.

³¹ “...Borçlu vekilinin sair temyiz itirazları yerinde değilse de, borçlu adına gönderilip tebliğ edilen 51 örnek ihtarlı ödeme emrinde ödeme süresi 60 gün olarak gösterilmiştir. Alacaklı ödeme emrinde borçluya verdiği bu süre ile bağlıdır. Bu durumda ödeme emrinin tebliğ edildiği 17.2.1997 tarihinden itibaren 60 günlük süre dolmadan 17.3.1997 tarihinde dava açıldığı için borçlunun temerrüdünden söz edilemez...” Yargıtay 12. HD., 1997/13686 E., 1997/14150 K., 17.12.1997 T., Uyar/Uyar/Uyar, **a.g.e.** (İİK Şerhi-III (2014)), s. 4152.

³² “...Örnek No:13 ödeme emrinde de bu sebeple, davalı borçluya yasal 30 günlük ödeme süresi yerine 7 günlük süre verilmiştir. Bu durumda takip talebi, tahliye açısından davacıya bir hak vermediğinden, mahkemece tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken...” Yargıtay 6. HD., 2013/10718 E., 2013/12542 K., 17.9.2013 T., (**E-Uyar**).

³³ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 826; “...Borçluya gönderilen 51 örnek ihtarlı ödeme emrinde ödeme...[süresinin] gösterilmediği tespit edilmiştir. Bu durumda İİK nun 269/1. Maddesine uyulmadığı ve borçlunun temerrüdünden söz edilemeyeceği ve ihtarın sonuç doğurmadığı anlaşılmıştır...tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken...” Yargıtay 12. HD., 2002/4062 E., 2002/5438 K., 18.3.2002 T., Karşı, Kanun (İcra), s. 684. Aynı yönde bkz: Uyar, Talih, “Kiralanan Taşınmazların İlâmsız İcra Yolu İle Tahliyelerinde ‘Takip Talebi’, ‘İhtarlı Ödeme Emri’ ve ‘Ödeme Emrine İtiraz Şekli ve Süresi (İİK. mad.269)’”, **İBD**, C. 83, S. 4, 2009, s. 1820.

³⁴ “...Davacının dayandığı Geyve İcra Müdürlüğünün 2010/515 esas sayılı icra takip dosyasında, davalı borçluya gönderilen örnek 13 ödeme emrinde 30/7 günlük ödeme ve itiraz sürelerinin gösterilmediği, matbu olarak düzenlenen ödeme emrinde A ve B harfli dipnota gönderme yapıldığı görülmüştür. İ.İ.K.nun 269/1 maddesi yollamasıyla uygulanması gereken B.K.nun 260. maddesinde yer alan yasal otuz günlük ödeme süresinin ödeme emrinde açıkça yazılması zorunlu olup dipnota gönderme yapılması ödeme emrinin yasaya uygun şekilde düzenlendiği anlamına gelmez. Yasal koşulları içermeyen ödeme emri hukuki sonuç doğurmayacağından bu

talepte bulunulmadığı sürece ödeme emrinin iptaline karar verilmemesi gerektiği doktrinde Uyar tarafından dile getirilmiştir³⁵. Yargıtay ise önceki kararlarında, ödeme emrinin bu durumda kesinleşmeyeceği sebebiyle borçlu kiracının ödeme emrinin iptalini talep edemeyeceğini belirtirken³⁶, sonraki kararlarında bu durumun kamu düzenini ilgilendirdiği için süresiz şikayet sebebi olabileceğini belirtmiştir³⁷.

Bir görüşe göre, icra dairesi, ödeme süresi belirlemek zorunda olmayıp, icra takibinde alacaklı tarafından bildirilen süreyi ödeme emrinde de değiştirmeden belirtmelidir³⁸. İcra müdürü, kanunların kendisine verdiği görevleri kayıtsız ve şartsız bir şekilde icra etmekle yükümlüdür. Ödeme süresinin takip konusu kira sözleşmesinin türüne göre belirlenmesi de bu görevlerden biridir. Alacaklının bildirmesi gereken, yalnızca kira sözleşmesinin türüdür. Ödeme süresini kira sözleşmesinin türüne göre belirleyecek olan ise icra müdürüdür. Alacaklı bu konuda bilgi donanımına sahip olmak zorunda olmadığı gibi, icra müdürü de alacaklının süre bildirdiği halde dahi -örneğin yanlışsa ve icra müdürü bunu biliyorsa- bunu ödeme emrine geçirmek zorunda değildir. Öte yandan burada da, alacaklı kira sözleşmesinin sözlü olduğunu bildirmiş ve takip talebinde de sözleşmenin türünü belirtmemişse, icra müdürü ödeme emri düzenlemeden önce alacaklıya kira sözleşmesinin türünü açıklattırmalıdır.

C. Ödeme Emrinin İmzalanması

Ödeme emrinde icra müdürünün mühürü ve imzası olması gerekir. İcra müdürünün imzası da, ödeme emrinin esaslı bir unsurudur³⁹. Mühür olmasına rağmen imza olmaması halinde, icra mahkemesince bu eksiklik

ödeme emrine bağlı olarak tahliye kararı verilemez...” Yargıtay 6. HD., 2011/7458 E., 2011/11927 K., 31.10.2011 T., (**Kazancı**). Aynı yönde: Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 744, no. 521.

³⁵ Uyar, **a.g.m.** (İİK m. 269), s. 1821.

³⁶ “...Ödeme emrinde itiraz ve ödeme süresi gösterilmemiş olduğundan temerrüt oluşamayacağından "tahliye isteğinin reddine" karar verilmekle iktifa olunması gerekirken, hiçbir talep olmadığı halde kira parasının da takibini engeller şeklinde "ödeme emrinin iptâl olunması" isabetsiz...” Yargıtay 12. HD., 1985/7704 E., 1986/1315 K., 6.2.1986 T., (**E-Uyar**).

³⁷ “...Borçluya çıkarılan 51 örnek ödeme emrinde İİK. 62. maddesi uyarınca itiraz süresi olan 7 günlük sürenin belirtilmemiş olduğu anlaşılmaktadır. Anılan şekilde borçluya gönderilen ödeme emri hukuki sonuç doğurmaz. Kamu düzeni ile ilgili olduğundan şikayet süreye tabi değildir...” Yargıtay 12. HD., 1994/5170 E., 1994/5621 K., 29.4.1994 T., (**E-Uyar**).

³⁸ Keleş, Şanver, **Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi**, 1. Baskı, Turhan, Ankara, 2009, s. 84.

³⁹ Kuru, **a.g.m.** (Ödeme Emri), s. 533.

tamamlattırılmalıdır⁴⁰. Fakat Yargıtay tarafından, mahkemece sadece bu sebeple tahliye talebinin reddine karar verilmemesi gerektiği kabul edilmiştir⁴¹.

Önemle belirtelim ki, ödeme emrinde eksik olduğu fark edilen kayıtların sonradan tamamlanması halinde bunların da altının ayrıca imzalanması gerekir. Örneğin alacaklı tarafından sonradan eklenen “haciz yolu ile tahsil ve tahliye” sözcüklerinin altının ayrıca imzalanmamış olması, bu eklemeyi ve ödeme emrini geçersiz kılacaktır⁴².

Ç. Ödeme Emrinin Tebliği ve Sonuçları

1. Tebliğ Usulü

Ödeme emrinin tebliği, genel hükümlere göre gerçekleştirilecektir. İİK m. 61/I uyarınca icra müdürü ödeme emrini takip talebinden itibaren 3 gün içinde düzenleyip borçlu kiracıya gönderir. Birden fazla borçlu bulunduğu durumlarda, her birine ödeme emri ayrı ayrı gönderilmelidir⁴³.

Ödeme emrinin tebliği, adi ya da elektronik yolla yapılabilecektir.

a. Adi Tebligat

Adi tebligatın nasıl yapılacağı, TebK. ve TebYön.’de düzenlenmiştir. Bu

⁴⁰ “...Alacaklının tahliye istemli başlattığı takibinde icra dosyası içerisinde bulunan "Örnek 51" ödeme emrinde, icra müdürünün mührü var ise de, imzasının olmadığı görülmüştür. Bu husus borçlu tarafça, "kendisine tebliğ olunan ödeme emrinde icra müdürü imzası olmadığı" biçiminde şikayete konu edilmemiştir. Mercice, bu tür imza eksikliklerinin sonradan tamamlanması mümkün olduğu gözetilmeksizin, yazılı şekilde "icra dosyasında bulunan ödeme emrinin usulsüzlüğü"nden bahisle işin esası incelenmeksizin, yazılı şekilde "alacaklının itirazının kaldırılması ve tahliyeye ilişkin isteminin reddine" karar verilmesi isabetsizdir..." Yargıtay 12. HD., 2002/2247 E., 2002/3148 K., 14.2.2002 T., Uyar, **İİK Şerhi-11**, s. 17653.

⁴¹ “Alacaklının tahliye istemli başlattığı icra takibinde icra dosyası içerisinde bulunan örnek 51 ödeme emrinde icra müdürünün mührü var ise de, imzasının olmadığı görülmüştür. Bu husus borçlu tarafça kendisine tebliğ olunan ödeme emrinde icra müdürü imzası bulunmadığı biçiminde şikayete konu edilmemiştir. İcra mahkemesince, bu tür imza eksikliklerinin sonradan tamamlanması mümkün olduğu gözetilmeksizin yazılı şekilde icra dosyasında bulunan ödeme emrinin usulsüzlüğünden bahisle işin esası incelenmeksizin yazılı şekilde alacaklının itirazının kaldırılması ve tahliyeye ilişkin isteminin reddine karar verilmesi isabetsizdir.” Yargıtay 12. HD., 2002/2246 E., 2002/3147 K., 14.2.2002 T., Keleş, **a.g.e.**, s. 78, dn. 313.

⁴² “...İİK.nun 8., İİK.nunun yönetmeliğinin 20. maddesinde yazılı olduğu üzere, gerek talepten önce yer alan, gerekse tutanağa geçen beyanlar icra memuru veya yardımcısı veya ilgilisi tarafından imzalanmalıdır. Olayda alacaklının düzenlediği takip talepten önce ve ödeme emrine (haciz yolu ile tahsil ve tahliye talebi) ibaresinin sonradan yazılmasına rağmen, ayrıca ilgilisi tarafından imzalanmadığından dolayı, gerçekte tahliye talebinin sevkmediği ve usulsüz şekilde sonradan ilave olunduğunun kabulü zorunludur...” Yargıtay 12. HD., 1983/10646 E., 1984/289 K., 19.1.1984 T., Uyar/Uyar/Uyar, **a.g.e.** (İİK Şerhi-III (2014)), s. 4153; Uyar, **İİK. m. 269**, s. 1821.

⁴³ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 307; Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), s. 143, no 141; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 180, no 141.

hükümlerde, gerçek ve tüzel kişilere yapılacak tebligat farklı usullere bağlanmıştır. Borçlu sayısının birden fazla olup da bunlar hem gerçek hem tüzel kişilerden oluşuyorsa tebligat usulü her biri için ayrı ayrı belirlenmelidir.

Eğer alacaklı kira bedelinin tespiti için mahkemeye başvurmuş ve bu ilama dayanarak takibe girişmiş ise, ödeme emri ilamda yazılı vekile mi gönderilmelidir? Yargıtay bu soruya olumsuz cevap vermektedir⁴⁴. Doktrinde Kuru da aynı yönde görüş bildirmektedir⁴⁵. HMK m. 73 uyarınca davaya vekalet, hükmün yerine getirilmesini de kapsamaktadır. Ne var ki tahliye takibinde talep, doğrudan “tespit edilen kira bedelinin tahsili” değildir. Kira bedelinin mahkemece belirlenmiş olması, takip talebinde yer alan alacağın bir özelliği olmaktan öteye gitmeyecektir. Dolayısıyla hem Yargıtay hem de doktrindeki görüş isabetlidir.

b. Elektronik Tebligat

Elektronik tebligat, TebK.’ya 6099 s.K. ile eklenen 7/a maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddeye ve 19.1.2013 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren⁴⁶ ETebYön’e göre tebligata elverişli bir elektronik adres vererek bu adrese tebligat yapılmasını isteyen kişiye, elektronik yolla tebligat yapılabilir. İcra dairelerinden yapılacak tebligat da TebK hükümleri uyarınca gerçekleştirileceği için⁴⁷ elektronik olarak yapılabilecektir.

TebK. 7/a maddesinin birinci ve ikinci fıkra hükümlerine göre, elektronik yolla tebligatın zorunlu bir sebeple⁴⁸ yapılamaması hâlinde TebK.’da belirtilen diğer

⁴⁴ “...Takip dayanağı ilam, eda hükmünü içermediğinden kira farkı alacağı yönünden ilamların icra yoluyla takip yapılamaz. 51 örnek ödeme emrinin de vekile değil, borçlu asile gönderilmesi lazımdır...” Yargıtay 12. HD., 1995/18329 E., 1995/18434 K., 25.12.1995 T., (**E-Uyar**).

⁴⁵ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1817.

⁴⁶ Yönetmeliğin yürürlük maddesinde, bazı maddeler için yürürlük tarihi özel olarak “19.1.2013” olarak belirlenmiştir. Burada belirlenen tarih, yönetmeliğin Resmi Gazete’de yayım tarihi ile aynı olduğu için, tüm maddelerin aynı tarihte yürürlüğe girdiğinin kabulü gerekir.

⁴⁷ Muşul, **a.g.e.** (Tebligat), s. 36.

⁴⁸ 6099 s. “Tebligat Kanunu e Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un TebK’ya bu 7/2 maddesini ekleyen 2. maddesinin gerekçesinde, zorunlu sebeplere örnekler verilmiştir: “...Maddenin üçüncü fıkrasında, elektronik yolla tebligatın zorunlu hâllerde yapılamaması hâli düzenlenmiştir. Birinci fıkra iradî olarak, ikinci fıkra ise zorunlu olarak tebligatın elektronik ortamda yapılması esası benimsenmiştir. Ancak, bazen elektronik yolla tebligat yapılması mümkün olmayabilir ve bu durum, tebligatı çıkartan veya muhataptan kaynaklanmayabilir. Örneğin, elektronik postaların engellenmesi, teknik altyapının zarara uğraması, istem dışı engellemeler gibi durumlarda, birçok yönden önem taşıyan tebligatın

usullerle tebligat yapılır.

ETebYön. m. 9 uyarınca elektronik yolla tebligat, muhatabın elektronik tebligat adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda yapılmış sayılır⁴⁹. Dikkat edilirse, elektronik yolla yapılan tebligatta tebliğ tarihinin belirlenmesinde, sadece ödeme emrinin muhatabın hakimiyet alanına girmesi ile bu andan itibaren işleyecek ve muhatabın tebligatı görmüş kabul edilmesi için öngörülen makul süre göz önünde bulundurulmaktadır.

ETebYön. m. 7'ye göre, gerçek kişiler elektronik tebligattan isteğe bağlı olarak yararlanır. Bu kişilere elektronik yolla tebligat yapılabilmesi için, yukarıda açıkladığımız biçimde bir elektronik tebligat adresi bulunmalıdır. Adi elektronik posta adresine yapılan tebligat, bu anlamda geçerli bir elektronik tebligat sayılmaz⁵⁰.

ETebYön. m. 7'ye göre, anonim, limited ve sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketlere, elektronik yolla tebligat yapılması zorunludur. Bunların dışındaki tüzel kişiler ise elektronik tebligat hizmetinden isteğe bağlı olarak faydalanır. Kendilerine yalnızca elektronik yolla tebligat yapılması zorunlu olan muhatapların, elektronik tebligat adreslerini bildirmeleri zorunludur. Gerçek kişilere yapılacak elektronik tebligat ile ilgili olarak adi elektronik posta hakkında söylediklerimiz burada da geçerlidir.

2. Kira Sözleşmesinin Eklenmesi

Kiralayan, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibine sözlü kira

yapılamaması ve bunun da muhatabın iradesi dışı gerçekleşmesi söz konusu olacaktır. Zorunlu sebeplerle elektronik yolla tebligat yapılamıyorsa, tebligatın amacını ortadan kaldırmamak için, alternatif olarak diğer tebligat yollarının devrede kalması ve uygulanabilmesi mümkün olmalıdır..." (Madde Gerekçesi, 474 sayılı Esas Komisyon Raporu, <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss474.pdf>)

⁴⁹ Bununla birlikte, muhatap tarafından hizmet sağlayıcıya iletişim için diğer bir elektronik posta adresi bildirilmişse, elektronik tebligatın ulaştığı anda bu adrese, bilgilendirme mesajı gönderilir. Bu durumda bilgilendirmelerin herhangi bir nedenle yapılamamış olması, tebligat süresini ve geçerliliğini etkilemez.

⁵⁰ Elektronik Tebligat Yönetmeliği'nin 10. Maddesine göre, Muhatap tarafından hizmet sağlayıcıya iletişim için diğer bir elektronik posta adresi bildirilmişse, elektronik tebligatın ulaştığı anda bu adrese, bilgilendirme mesajı gönderilir. Muhatap tarafından hizmet sağlayıcıya iletişim için kısa mesaj alma özelliği olan telefon numarası bildirilmişse, talep halinde bu telefon numarasına hizmet sağlayıcı tarafından elektronik tebligat bilgilendirme mesajı da gönderilir. Bu bilgilendirmelerin herhangi bir nedenle yapılamamış olması, tebligat süresini ve geçerliliğini etkilemez, hizmet sağlayıcının da ikinci fıkra gereğince muhataptan alacağı ücretin iadesi dışında bu madde kapsamında herhangi bir sorumluluğunu gerektirmez. Maddede adı geçen elektronik posta adresi ve kısa mesaj bildirimleri, tebligat yerine geçmeyecektir.

akdine dayanarak da girişebilir. Bu durumda ödeme emrine eklenecek bir belge mevcut değildir. Fakat İİK m. 61'deki düzenleme gereği alacak bir belgeye dayanıyorsa bu ödeme emrine eklenmelidir. Doktrinde birçok yazar tarafından dile getirilen görüş, yazılı kira sözleşmesinin varlığı halinde bunun ödeme emri ekinde borçluya gönderilmesi gerektiği yönündedir⁵¹. Yargıtay da, İİK m. 61 ve m. 58'i birlikte ele alarak, alacağın belgeye dayanması halinde ödeme emri ekinde gönderilmesi gerektiğini kabul etmiştir⁵². Bizim de katıldığımız bir görüşe göre de yazılı belge borçluya gönderilmeli, fakat sadece gönderilmemiş olması ödeme emrinin geçerliliğine etki etmemelidir⁵³.

Tüm bu ihtimallerden ayrıık olarak doktrinde *Muşul*, borçlunun ödeme emrini ihtirazi kayıt ileri sürmeksizin almış olmasının, takip dayanağı belgelerin de ödeme emri ile birlikte gönderilmiş kabul edilmesi gerektiğini dile getirmiştir⁵⁴.

Doktrinde *Postacıoğlu*'na göre, sözleşmenin eklenmemiş olmasından dolayı borçlu hangi alacağın takip konusu yapıldığını anlayamamış ve bu sebeple itiraz etmişse, itiraz nedeniyle çıkacak masraflardan sorumlu tutulmamalıdır⁵⁵. Kanımızca bu görüşün mutlak olarak kabulü alacaklının zararına olacaktır. Çünkü böyle bir takipte, alacaklının kim olduğu belli olduğu gibi, borcun dayanağı olan kira sözleşmesi de takip talebinde belirtilmiştir. Takip talebinde yer alan kayıtlar, ödeme emrinde de yer alır. Ödeme emrinde belirtilen borcun hangi sözleşmeye dayandığı bu

⁵¹ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 448; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 827; Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 328; Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), s. 141, no 138.

⁵² "...Alacaklı tarafından borçlu aleyhine başlatılan genel haciz yoluyla takipte borçlu takip dayanağı belgelerin ödeme emri ile birlikte tebliğ edilmediğini belirterek ödeme emrinin iptalini talep etmiştir. Mahkemece; borçluya ödeme emrinin 01.03.2013 tarihinde tebliğ edildiği 21.03.2013 tarihinde yapılan şikayetin süresinde olmadığı açıklanarak talebin reddine karar verilmiştir. İİK.nun 58. maddesi gereğince, takip belgeye dayandığı taktirde belge aslı veya örneğinin takip talebine ve ayrıca aynı kanunun 61. maddesi uyarınca da ödeme emrine eklenmesi gerekmektedir..." Yargıtay 12. HD., 2013/18244 E., 2013/28001 K., 19.9.2013 T., **(Kazancı)**; "...Somut olayda borçluya sadece ödeme emrinin gönderildiği, dayanak belgelerin eklenmediği tebligat parçası üzerindeki açıklamadan anlaşılmaktadır. O halde şikâyet kabul edilerek ödeme emrinin iptaline karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle istemin reddi isabetsizdir...) gerekçesiyle bozularak, dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir... İİK 58 ve 61. maddeleri uyarınca ödeme emri ve takibe ilişkin belgelerin eklenmesinin zorunlu bir koşul olmasına göre, Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken..." Yargıtay HGK., 2000/12-50 E., 2000/47 K., 2.2.2000 T., **(Kazancı)**.

⁵³ Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), s. 141, no 138.

⁵⁴ Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 329.

⁵⁵ Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), s. 141, no 138; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 178, no 138.

halde açıktır. Öte yandan ödeme emrinde kira sözleşmesi için ayrılan yerin “Kira sözleşmesi ve tarihi” olarak adlandırıldığı görülmektedir. Bu durumda takip dayanağı sözleşmenin belirlenmesinde zorluk yaşanma ihtimali zayıftır. Fakat örneğin alacaklı, borçluyu aynı tarihte birden fazla kira sözleşmesi imzalamış ve takip talebinde dayanak yaptığı sözleşmenin ayırıcı unsurlarını belirtmeksizin sadece “6.9.2013 tarihli kira sözleşmesi” biçiminde bir ibare ile yetinmişse, o zaman borçlunun borcun hangi kira sözleşmesinden kaynaklandığını anlamayabilir. Özetle, borçlunun “hangi alacağın takip konusu yapıldığını anlayıp anlamadığı” hususu, somut olaya göre belirlenmelidir.

3. Tebligatın Usulsüz Olmasının Etkisi

Bir tebligatın sonuçlarını doğurabilmesi için usulüne uygun olarak yapılmış olması gerekir⁵⁶. Fakat usulsüz her tebligat geçersiz değildir. TebK. m. 32 uyarınca borçlu ödeme emrini, bunun usulsüz olarak tebliğ edilmiş olmasına rağmen⁵⁷ öğrenmişse, tebligat yine de geçerli sayılır. Bu durumda tebliğ tarihi, muhatabın beyanına göre belirlenir.

Ödeme emrinin tebliğinde usulsüzlük var ise, borçlunun icra dairesine yapacağı icra mahkemesinden şikayet yoluyla tebligatın usulsüz olduğunun tespiti ile tebliğ tarihinin öğrenme tarihi olarak düzeltilmesini istemesi gerekecektir⁵⁸. Çünkü ödeme emrinin tebliğinin usulsüz olduğu, tahliye aşamasında re’sen nazara alınmayacağı gibi, borçlu ödeme emrinin iptali için başvuru yapmamış ise tahliye kararı verilebilecektir⁵⁹. Bu halde, borçlunun temerrüdü sabit olur ve tahliye davasının

⁵⁶ Muşul, **a.g.e.** (Tebliğat), s. 480, 484; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 181, no 142.

⁵⁷ Örneğin tebliğin muhatabın aynı apartmandaki komşusuna yapılması. Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 138; Muşul, **a.g.e.** (Tebliğat), s. 497.

⁵⁸ Muşul, **a.g.e.** (Tebliğat), s. 514. Aynı yönde: “...Borçluya gönderilen 13(51) örnek ihtarlı ödeme emri 04.11.2013 tarihinde 7201 Sayılı Tebligat Kanununun 21.maddesine göre tebliğ edilmiş ise de Tebligat Kanununun 21.maddesine göre yapılan tebligat usulüne uygun bulunmamaktadır. Ödeme emri usule uygun tebliğ edilmemiş ise de; dava dilekçesi ve duruşma gün ve saatini bildirir davetiye borçluya 22.8.2014 tarihinde davalı borçluya tebliğ edilmiştir. Davalı borçlunun ödeme emrinin tebliğindeki usulsüzlüğü bu tarihte öğrendiğinin kabulü gerekir. Ne var ki bu tarih itibarıyla tebligatın usulsüzlüğünü icra mahkemesinde şikayet yoluyla ileri sürüp, tebliğ tarihini düzeltmediği gibi, süresinde de itirazda bulunmadığından 04.11.2013 tarihinde yapılan tebligat kesinleşmiştir. İcra mahkemesi ödeme emrinin tebliğindeki usulsüzlüğü kendiliğinden nazara alamaz...” Yargıtay 6. HD., 2015/1551 E., 2015/5234 K., 28.5.2015 T., **(Kazancı)**.

⁵⁹ “...örnek 51 ödeme emri tebliği üzerine İİK.nun 269/a maddesi koşullarında itiraz ve yasal sürede ödeme olmadığından alacaklının merciden tahliye istemesinde yasaya uymayan bir yön

kabulüne karar verilir⁶⁰. Ödeme emrinin borçluya usulsüz olarak tebliğ edildiğinin yapılan şikayet sonucunda anlaşılması halinde, icra mahkemesince; ödeme emrinin veya takibin iptaline değil, tebliğ tarihinin borçlunun bildirdiği tarih olarak kabulüne karar verilmesi gerekir⁶¹. Dotkrinde tebliğin usulsüz olduğunun tespiti için dava açılmasının ise mümkün olmadığı dile getirilmiştir⁶².

Usulsüz tebliğ hukuki bir sonuç doğurmayacağı için tebliğ ile başlayan süreler de işlemeyecektir. Doktrinde *Muşul* bu gerekçe ile bizim de katıldığımız üzere, usulsüz tebliğin mevcudiyetinde gecikmiş itiraz kurumuna da başvurulamayacağını dile getirmiştir⁶³.

Alacaklı tahliye yoluyla takip talep etmiş olmasına rağmen, her nasılsa borçluya adi ilamsız takiplere ilişkin ödeme emri gönderilmişse, bu durumda tebligatın usulsüz olmasından bahsedilmez. Çünkü burada tebligatın biçiminde değil, içeriğinde sakatlık vardır. Bu halin etkisi ancak, alacaklının tahliye isteyememesi şeklinde kendini gösterecektir⁶⁴.

yoktur. Ödeme emri tebliği usulsüz olsa bile bu hususta borçlu tarafça ayrıca mercie müracaat ile tebliğ işlemi iptal edilmediği sürece tahliye ile ilgili yargılama aşamasında bu eksiklik mercice re'sen nazara alınamaz..." Yargıtay 12. HD., 2002/6504 E., 2002/7357 K., 9.4.2002 T., **(Kazancı)**

⁶⁰ "...Dava, kesinleşen icra takibi nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkemece, davalının bilinen ve gerçekte mevcut olan adresine davetiye gönderilip tebliğ edilememesi halinde 7201 S.Y'nın 21/2 maddesinin uygulanması gerekir iken doğrudan Tebligat Kanunun 21/2 maddesi uyarınca usulsüz tebliğ edilen ödeme emri uyarınca temerrüdün gerçekleştiğinden de bahsedilemeyeceğinden davanın reddine karar verilmiştir. Davalı borçlu tarafından yasal süre içerisinde şikayet yoluna başvurulmadığı takdirde tebligatın usulsüzlüğünün mahkemece resen nazara alınması mümkün değildir. Bu durumda Mahkemece işin esası incelenerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir..." Yargıtay 6. HD., 2014/12073 E., 2014/13401 K., 3.12.2014 T., **(Kazancı)**.

⁶¹ "...Borçlunun takibe muttali olduğunu bildirdiği 12.9.2001 tarihinden bir gün sonra, icra müdürlüğünde takibe ve borca itiraz ettiği, muttali olduğunu, bildirdiği tarihe göre de 7 günlük süre dolmadan kendisine yapılan tebligatın usulsüzlüğünden bahisle mahkemeye şikayete gelerek "tebliğ tarihinin düzeltilmesini" istemiştir...Mahkemece yapılan araştırmada; tebliğ adresinin İnter Tur Nakliyat isimli işyeri olduğu, bu şirketin ortakları arasında borçlunun adının geçmediği ve SSK. Genel Müdürlüğü yazısından da tebliğ ve haciz tarihlerinde Ali Asker Aykaç isimli şahsın sigortalı olarak hiçbir işyerinde çalışmadığı ifade edilmiştir. Bu şahsın borçluya irtibatı da kurulamamıştır. Yapılan araştırmaların sonuçları, borçlu iddialarını doğrulamış olduğundan, "şikayetin kabulü ile 49 örnek ödeme emrinin tebliğ tarihinin düzeltilmesine" karar verilmesi gerekirken..." Yargıtay 12. HD., 2004/486 E., 2004/5714 K., 12.3.2004 T., **(E-Uyar)**.

⁶² *Muşul*, **a.g.e.** (Tebligat), s. 515.

⁶³ *Muşul*, **a.g.e.** (Tebligat), s. 516.

⁶⁴ "...Diğer temyiz itirazları yerinde değilse de; icra takip zaptında "tahliye"de istenmiş, borçluya 49 örnek numaralı ödeme emri tebliğ olunmuştur. Tebliğ olunan ödeme emrinin memurluk tarafından mühürlü ve imzalı ve dosya numaraları yazılı sureti icra dosyası içinde mevcuttur.

Tüm bu hallerin yanında, tebliğin usulsüz olması ile yokluğu hallerinin birbirinden farklı olduğunun vurgulanması gerekir. Tebliğin usulsüz olması halinde ortada tebliğ işlemi olarak nitelendirilecek bir işlem bulunmaktadır; fakat bu işlem usulüne uygun yapılmamıştır⁶⁵. Buna karşılık, örneğin ödeme emrinin muhatabına iadeli taahhütlü mektup ile ulaştırılmak istenmesi halinde burada bir tebliğ yokluğundan bahsedilecektir. Tebliğin yokluğu halinde muhatap, tebliğ konusunu öğrenmiş olsa dahi söz konusu ödeme emri hukuki sonuçlarını doğurmayacaktır⁶⁶.

II. TAHLİYE EMRİ

A. Genel Olarak

Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibinden farklı olarak, kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibinde borçluya gönderilmek üzere bir tahliye emri düzenlenir. Tahliye emri de ödeme emri gibi niteliği itibariyle bir ihtarname hükmündedir.

İcra müdürü tahliye emri düzenlemeden önce, takibin 1 aylık süre içinde açılıp açılmadığı ile konut ve çatılı işyerleri kiralalarında yazılı bir tahliye taahhüdü ve adi kiralarda yazılı bir kira sözleşmesinin bulunup bulunmadığını tespit edip ona göre hareket edecektir⁶⁷. Yine, tahliye talebinin bulunup bulunmadığını da incelemelidir⁶⁸.

Burada bahsedilen tahliye emri, İİK m. 135'e ilişkin olarak düzenlenecek tahliye emrinden farklıdır. Çünkü m. 135'e göre açılan takiplerde borçluya Örnek 2 gönderilir. Kira süresinin bitmesi nedeniyle açılan tahliye takibinde borçluya her nasılsa Örnek 2 gönderilmiş ise, burada borçlunun başvurusu üzerine icra emrinin

Tetkik merciinde yapılan duruşma sırasında borçlu vekili, "müvekkiline 49 örnek numaralı ödeme emri tebliğ edildiğinden, tahliye istenemeyeceğini" ileri sürmüştür. 49 örnek numaralı ödeme emri tebliğ olunan borçlunun, alacak ile ilgili itirazda bulunacağı, tahliye hakkında bir itirazda bulunamayacağı tabii iken, memurlukça verilen cevapta "borçlunun tahliye hakkında itiraz etmemesi, 51 numaralı ödeme emrinin tebliğ edildiğini gösterir" şeklindeki mütalaasına itibar olunarak, tahliyeye karar verilmesi isabetsizdir..." Yargıtay 12. HD., 1980/6706 E., 1981/7581 K., 19.1.1981 T., (E-Uyar).

⁶⁵ Muşul, **a.g.e.** (Tebliğat), s. 493.

⁶⁶ Muşul, **a.g.e.** (Tebliğat), s. 497.

⁶⁷ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 312.; İcra memurunun takip talebi üzerine inceleme yapmayıp, hemen tahliye emri düzenleyip göndermesi yönünde: Gürdoğan, **İcra**, s. 151.

⁶⁸ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1963.

iptaline karar verilmesi gerekir⁶⁹.

Tahliye emrinde yer alması gereken kayıtlar arasında, kira sözleşmesini veya varsa sözleşmedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmez ise sözleşmeyi kabul etmiş sayılacağına ilişkin ihtar bulunmamaktadır. Bu durum, kira süresinin bitmesi nedeniyle açılacak takipte kiracının takip dayanağı kira sözleşmesi altındaki kendisine atfedilen imzayı inkar edemeyeceği sonucunu doğurmamalıdır. Bunu engellemek için de tahliye emrine, “borçlu itirazında kira sözleşmesindeki imzayı açık ve kesin olarak reddetmez ise kira sözleşmesini kabul etmiş sayılacağı” ihtarının da konulması gerekeceği doktrinde *Keleş* tarafından haklı olarak ifade edilmiştir⁷⁰.

B. Tahliye Emrinin İçeriği

İİK Yön. m. 36’da, tahliye emrinin içermesi gereken kayıtlar sayılmıştır. Buna göre tahliye emrinde şu kayıtlar yer almalıdır:

Kiralayanın ve kiracının varsa temsilcilerinin adları, soyadları ve yerleşim yerindeki adresleri,

Tahliyesi istenen taşınmazın türü ve adresi,

Sözleşme tarihine, kiranın yenilendiğine veya uzatıldığına ilişkin bir itiraz varsa 7 gün içinde bildirilmesi,

İtiraz süresi içinde itirazda bulunulmaz veya taşınmaz tahliye edilmezse, tahliye emrinin tebliği tarihinden itibaren 15 gün içinde tahliye ve teslimi, aksi halde taşınmazdan zorla çıkarılacağı ihtar.

Kiralayanın ve kiracının varsa temsilcilerinin adları, soyadları ve yerleşim yerindeki adresleri, takip talebine uygun olmalıdır. Yine de bizce Yargıtay’ın, yukarıda belirttiğimiz ve ödeme emrinde alacaklının sadece isminin, vekilinin de isim ve adresinin yazıldığı halde, borçlunun takibin kimin tarafından yapıldığını rahatça anlayabildiği takdirde de ödeme emrinin iptaline gerek olmadığı yönündeki kararını⁷¹ tahliye emri için de kabul etmek mümkün olmalıdır.

Taşınmazın türü için ayrılmış kısmın icra müdürü tarafından gerçeğe uygun olmayan şekilde doldurulması halinde akıbet ne olacaktır? Belirttiğimiz üzere konut

⁶⁹ Uyar, **İİK 272**, s. 1761.

⁷⁰ Keleş, **a.g.e.**, s. 346.

⁷¹ Bkz.: Yuk § 4/I/B/1.

ve çatılı işyeri kiralarında kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibine girişmek için yazılı sözleşmenin bulunması zorunlu değildir. O halde böyle bir sözleşmenin varlığı halinde taşınmazın türünün tespitinde alacaklının sözlü beyanı esas alınacaktır. Çünkü takip talebinde taşınmazın türü için ayrılmış bir bölüm olmadığı gibi, konut ve çatılı işyerlerinde bulunması zorunlu olan yazılı tahliye taahhüdünde taşınmazın niteliği de yazılmamış olabilir. Zira taşınmazın türüne ilişkin kayıt, tahliye taahhüdünün zorunlu unsurlarından değildir. Dolayısıyla bu halde alacaklının bu konuda yazılı bir beyanının varlığından da söz edilemeyecektir. Hal böyle olup da, icra müdürü taşınmazın türünü alacaklının talebi doğrultusunda gerçeğe aykırı biçimde ve sözleşme adi kiraya ilişkinmiş izlenimi yaratacak surette, örneğin “açık arsa” şeklinde belirtirse, böyle bir kayıt borçluya ne şekilde bir muhalefet hakkı tanıyacaktır?

Bu sorunun cevabını, ikinci bölümde yer verdiğimiz ve yazılı tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinin yazılı olması gerekliliği konusundaki eksikliği dolaylı olarak tamamladığı yönündeki görüşten âri olarak vermek gerekir. Çünkü her iki tür kira sözleşmesinde de tahliye taahhüdü kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibine girişme şartlarına hanel getirmese de, kira sözleşmesine uygulanacak hükümlerin tespiti açısından önem arz eder. Ayrıca tahliye yoluyla takipte, İİK’da düzenlenen iki sebebin aynı anda varlığı halinde terditli icra takibine girişme ihtimali ortaya çıkabilir⁷². Terdit halinde, alacaklı tahliyeyi her halde talep edecektir. Fakat kira bedelinin ödenmemesi talebinin halinde uygulanacak maddi hukuk hükümleri kira sözleşmesinin türüne –yani taşınmazın türüne- bağlı olarak değişecektir. Kanımızca taşınmazın türüne ilişkin kaydın gerçeğe aykırı olarak doldurulması

⁷² Bu konuyla ilgili olarak Yargıtay’ın 1969 yılında verdiği bir kararda, her iki sebebin varlığı halinde alacaklının bu sebeplerden birini seçme hakkı olduğu ifade edilmiştir: “...Alacaklı, ihtarlı ödeme emrinin tebliğini müteakip usulüne uygun bir itirazda bulunmayan ve ihtar süresinde temerrüt haline giren borçlunun mecurdan tahliyesini istemiştir. Borçlunun, alacaklıya gönderdiği 14.12.1967 tarihli ve “kira müddetinin hitam bulacağı 30.12.1967 tarihinde dükkanı terk edeceğine” mütedair taahhütnamesi de alacaklıya 6570 sayılı kanunun 7 nci maddesinin (a) bendi uyarınca tahliye hakkı bahşetmektedir. Alacaklı, lehine tahakkuk eden bu iki sebebe dayanarak tahliye talebinde bulunmak hakkını haiz olup, ihtarlı ödeme emrine müsteniden yaptığı takip üzerine lehine doğduğuna kani olduğu tahliye hakkını kullanmak yönünü tercih etmiştir. Birden fazla hukuki sebeplerin mevcudiyeti halinde hak sahiplerinin bunlardan birini tercih etmesi mümkün ve kanuna uygundur...” Yargıtay İİD., 1969/3532 E., 1969/3444 K., 27.3.1969 T., **ABD**, S. 4, 1969, s. 742. Doktrinde savunulan bir görüşe göre de, tahliye yoluyla takipte terdit mümkündür. Bkz: Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 351.

halinde, borçlu bunu “hadiseye uygun olmaması” sebebiyle şikayet konusu yapabilir.

C. Tahliye Emrinin Tebliği

1. Tebliğ Usulü

Ödeme emrinin adi ve elektronik yolla tebliği usulü hakkında söylediklerimiz, tahliye emrinin tebliği için de geçerlidir. Burada da yine, borçlunun birden fazla olduğu hallerde tahliye emri her bir borçluya ayrı ayrı gönderilir.

Ödeme emrinde olduğu gibi, tahliye emrinin de borçlunun vekili olduğunun bilinmesi halinde dahi bizzat borçluya tebliğ edilmelidir⁷³.

2. Kira Sözleşmesinin Eklenmesi

Adi kira sözleşmesinin varlığı halinde kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibine girişebilmek için yazılı bir kira sözleşmesinin bulunması şart iken, konut ve çatılı işyeri kiralarında yazılı kira sözleşmesi aranmaz. Konut ve çatılı işyeri kiralarında yazılı kira sözleşmesinin boşluğunu yazılı tahliye taahhüdü doldurmaktadır. O halde kira sözleşmesinin ve tahliye taahhüdünün tahliye emri ile birlikte borçluya gönderilip gönderilmeyeceği sorununun açıklığa kavuşturulması gerekir.

Esasen kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılan takipte kira sözleşmesinin eklenmesi için söylediklerimiz burada da geçerli olacaktır. Fakat kira süresinin bitmesi nedeniyle açılan takipte, konut ve çatılı işyeri kiraları açısından özel bir durum ortaya çıkmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralarında tahliye taahhüdü yazılı kira sözleşmesinin eksikliğini, takibe girişmek için gereken şartların sağlanması açısından tamamlamakla birlikte, tahliye taahhüdünden ayrı olarak yazılı bir kira sözleşmesinin de bulunması mümkündür. Bu durumda alacaklı eğer kira sözleşmesini yazılı tahliye taahhüdüyle birlikte takip talebine eklemişse, bu da borçluya tahliye emri ile birlikte gönderilmelidir. Fakat bu noktada, alacaklının yazılı kira sözleşmesini ayrıca takip talebine eklemek zorunda olmadığı, yazılı tahliye taahhüdünü ibraz etmesinin yeterli olacağının ve aksi halin borçluya şikayet hakkı vermemesi gerektiğini tekrar belirtmek istiyoruz.

⁷³ Aksi görüş: Uyar, **İİK 272**, s. 1761.

3. Tebligatın Usulsüz Olmasının Etkisi

Ödeme emrinin tebliğinin usulsüz olması hakkında söylediklerimiz, burada da geçerlidir. Yani borçlunun icra dairesine yapacağı itirazın haricinde bir de icra mahkemesinden tebligatın usulsüz olduğunun tespiti ile tebliğ tarihinin öğrenme tarihi olarak düzeltilmesini istemesi gerekir. Çünkü tahliye emrinin tebliğinin usulsüz olduğu, itirazın kaldırılması aşamasında re'sen nazara alınamayacaktır. Tahliye emrinin borçluya usulsüz olarak tebliğ edildiğinin yapılan şikayet sonucunda anlaşılması halinde icra mahkemesince; tahliye emrinin veya takibin iptaline değil, tebliğ tarihinin borçlunun bildirdiği tarih olarak kabulüne karar verilmesi gerekir.

§ 5. ÖDEME ve TAHLİYE EMRİNİN İTİRAZA UĞRAMASI ve TAKİBE ETKİSİ

I. ÖDEME EMRİNE İTİRAZ VE SONUÇLARI

A. Genel Olarak

Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibinde ödeme emrine itiraz sebepleri kira sözleşmesine ilişkin olabileceği gibi, sözleşme dışındaki nedenlere de dayanabilir. Bu iki halde itirazın hükümden düşürülmesi için yapılacak yargılama açısından farklı esaslar öngörülmüştür. Öte yandan İİK m. 269/d uyarınca, ödeme emrine itirazla ilgili İİK m. 62, 63, 65 ve 66 kıyas yolu ile burada da uygulanır.

İtiraz sebepleri m. 269/a ve 269/b metinlerinde sınırlı olarak sayılmamakla birlikte, borçlunun itirazında kira sözleşmesi ve yazılı sözleşme varsa sözleşmedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmesi gerektiği, aksi halde sözleşmeyi kabul etmiş sayılacağı düzenlenmiştir.

Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibinde borçlu kiracılar arasında maddi zorunlu takip arkadaşlığı olduğunu belirtmiştik. Zorunlu takip arkadaşlığının icra takibine etkisi ise, dava arkadaşlarının davadaki durumu gibi olacaktır. Dolayısıyla zorunlu takip arkadaşı olan borçlular, hep birlikte hareket etmek zorundadırlar. Bunlar takip işlemlerini hep birlikte yapmak zorundadırlar⁷⁴. Bu husus, özellikle maddi hukuk içerikli tasarruf işlemleri için gözetilmesi gerektiği için, zorunlu takip arkadaşları ödeme emrine itiraz ya da kabullerini hep birlikte yapmak zorundadırlar⁷⁵.

Ödeme emrine itiraz başlığı altında, borçlunun itiraz sebepleri ile bunların sonuçları açıklanacaktır. İtiraz süresi, şekli ve itirazın yapılacağı mercii ve itiraz tarihi hususları ise adi haciz yolu ile takip usulü ile aynı olması sebebiyle konumuzun dılına çıkmamak amacıyla incelenmeyecektir. İtiraz üzerine alacaklının izleyeceği yol ve yargılama aşaması ise tezimizin bir sonraki bölümünde incelenecektir.

⁷⁴ Kuru, **a.g.e.** (Usul (2016)), s. 373.

⁷⁵ Karşlı, **a.g.e.** (Muhakeme), s. 313.

B. İtiraz Sebepleri

Borçlunun hangi sebeplerle itiraz edebileceği konusunda kanun koyucu İİK m. 269 herhangi bir sayıma gitmemiştir. Bunun yerine, itirazın kaldırılması usulünü düzenleyen maddelerdeki (m. 269/b ve 269/c) düzenlemeye bakıldığında, itirazların sonuçlarını belirlerken “kira sözleşmesine ilişkin olanlar” ve “kira sözleşmesine ilişkin olmayanlar” biçiminde kaba bir ayırım yaptığı gözlenmektedir. Biz bu başlık altında itiraz sebeplerini incelerken, Kanun’da yapılan ayırma göre başlıklandırmayı uygun bulduk.

Esasen, borçlunun ödeme emrine itiraz ederken sebep gösterme mecburiyeti konusunda doktrinde iki ayrı görüş bulunmaktadır. Bir görüşe göre, borçlu ödeme emrine itiraz ederken bir sebep göstermek zorunda değildir⁷⁶. Diğer bir görüşe göre ise borçlu, itirazda bulunurken itirazının ya da itirazlarının sebeplerini açıklamak zorundadır⁷⁷. Kanımızca herhangi bir sebep bildirmeden itiraz etmenin, itirazın geçerliliğine etki ettiği kabul edilmemelidir. İlamsız tahliye takiplerinde itiraz sebeplerinin kanunda zikredilmiş olması, itiraz sebebinin bildirilmek zorunda olduğu ya da bildirilmemesinin itirazın geçerliliğine etki edeceği şeklinde de yorumlanmamalıdır.

Yine de tüm hallerde, borçlunun itirazını yaparken ifadelerini muhalefetin mahiyetini değiştirecek nitelikte olmamasına dikkat etmesi gerekir. Borçlu borcum yoktur, borcu tanımıyorum gibi ifadeler kullanarak da borca itiraz etmiş sayılmakla birlikte, itiraz beyanına muhalefetin mahiyetini değiştirecek biçimde eklemeler yaparsa geçerli bir itirazın varlığından söz edilemeyecektir⁷⁸.

1. Kira Sözleşmesine İlişkin İtirazlar ve İmzaya İtiraz

İİK m. 269/b’de, borçlunun kira sözleşmesi bakımından itirazı ve sonuçları düzenlenmiştir. Buna göre borçlu, itirazında kira sözleşmesini ve sözleşmedeki imzayı reddettiği takdirde alacaklı, noterlikçe re’sen tanzim veya imzası tasdik edilmiş bir mukavelenameye istinat ediyorsa icra mahkemesinden itirazın

⁷⁶ Kuru, **a.g.m.** (Ödeme Emrine İtiraz), s. 544, 548; Yıldırım, **a.g.e.** (İcra Notları), s. 50; Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 75.

⁷⁷ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 837; Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), s. 594, no 522; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 745, no 522.

⁷⁸ Postacıoğlu, İlhan E., “Ödeme Emrine İtirazın Sıhhat Şartları”, **İÜHFİM**, C. 16, S. 3-4, 1950, s. 786.

kaldırılmasını ve ihtar süresi içinde paranın ödenmemesi sebebiyle kiralananın tahliyesini isteyebilecektir. Alacaklının elinde böyle bir belge varsa, borçlu itirazında belirttiği iddia ve savunmalarını aynı kuvvet ve mahiyette belgelerle desteklemelidir.

Maddenin üçüncü fıkrasında ise borçlunun itirazında sözleşmeyi reddetmesi halinde bu itiraz sebebiyle bağlı olacağı belirtilmiştir. Bu halde itirazın kaldırılması sırasında artık borçlu ödeme, takas ve bunun gibi savunmalarda bulunamaz. Bunun gibi, borçlu kira sözleşmesine açık ve kesin bir biçimde itiraz etmişse artık diğer itirazlarını terditli olarak ileri süremez⁷⁹. Dikkat edilirse bu fıkra metninde borçlunun sonradan ileri süremeyeceği savunmalar bakımından sınırlı bir sayıma gidilmemiştir. Verilen savunmaların ortak özelliği, bunların sözleşmeye ilişkin olmasıdır. Yani denilebilir ki, borçlu savunmalarını inkar ettiği bir sözleşmeye dayandıramaz.

Sözleşmeye itiraz, açık bir biçimde yapılmalıdır. Bu bağlamda, borçlunun alacaklı ile arasında hiçbir sözleşmenin bulunmadığı yönündeki itirazı Yargıtay tarafından kira sözleşmesinin inkarı olarak kabul edilmemektedir⁸⁰. Diğer bir deyişle, takip konusu sözleşme itiraza açıkça konu olmalı ve bu husus itirazın içeriğinden kolaylıkla anlaşılabilmelidir. Borçlunun alacaklı ile arasında hiçbir sözleşme olmadığı yönündeki itirazı ise, belli bir sözleşmeye yönelik olmaması sebebiyle muayyen sayılmamak gerekir.

Borçlunun bazı itirazları, alacaklının takibe konu ettiği kira sözleşmesinin yazılı veya sözlü olmasına göre kira sözleşmesine ilişkin sayılabilecektir. Alacaklı sözlü bir kira sözleşmesine dayanıyorsa, borçlunun sadece bu sözleşmeyi kabul etmediğini belirtmesi kira sözleşmesine ilişkin bir itirazdır. Buna karşılık alacaklı yazılı bir sözleşmeye dayanıyorsa, borçlunun bu sözleşme altındaki imzasını

⁷⁹ Karşı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 448; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 838; Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 367.

⁸⁰ "...Taşınmazı satın alan alacaklı tarafından "kira parasının kendisine ödenmesi" ihtarına rağmen, ödemede bulunmayan borçlu aleyhine tahsil ve gerekirse tahliye isteğiyle açılan takibe karşı borçlu "alacaklı ile hiç bir kontratım yoktur, böyle bir borcum da bulunmamaktadır" şeklinde itiraz etmiştir. Borçlu ile takip yapan alıcı arasında yazılı sözleşme (kontrat) bulunmaması" şeklindeki bu itirazın, gerçekten "kira aktinin inkarı" biçiminde kabulü mümkün değildir. Kira akdi şekle tabi değildir, sözlü olarak da kurulabilir. Kaldı ki İİK.nun 269/2 maddesinde "kira akdinin ve varsa buna ait mukavelenamedeki (kontrattaki) imzanın açık ve kesin şekilde reddedilmediği ahvalde, akdın varlığının kabul edilmiş sayılacağı" hükme bağlanmıştır. Merciin (kira kontrato) deyimini çok dar ve anılan madde hükmüne aykırı biçimde yorumlayarak işin halli görevi içinde kaldığı halde, yazılı şekilde karar tesisi isabetsizdir..." Yargıtay 12. HD., 1983/6344 E., 1983/7814 K., 20.10.1983 T., (**E-Uyar**).

reddetmesi kira sözleşmesine ilişkin bir itiraz olarak kabul edilecektir⁸¹.

Önemle belirtmek gerekir ki, m. 269/II uyarınca imzaya itiraz da kira sözleşmesine itiraz gibi açık ve kesin olarak yapılmalıdır, aksi halde itiraz yapılmamış ve sözleşme kabul edilmiş sayılır. Örneğin borçlu itirazında sadece “İtiraz ediyorum” biçiminde bir ifade kullanmakla yetinmişse, bu durumda borçlu imzayı kabul etmiş sayılacaktır⁸². Çünkü imzaya itiraz edildiği ayrı ve açık biçimde belirtilmemiştir. Borçlunun hiçbir sebep göstermeden itiraz etmiş olmasının da aynı şekilde sonuçlanacağı doktrinde kabul görmektedir⁸³. Fakat borçlunun imzasını kabul ettiği varsayımı, sadece o takip bakımından etkisini gösterecektir⁸⁴. Kira sözleşmesinin sahte olduğu yönündeki iddiayı içeren bir itiraz⁸⁵ ya da borçlunun sadece “kiracı olmadığı” yönündeki itirazı⁸⁶ da, imzaya itiraz olarak kabul edilmemektedir. Borçlu imzayı inkar etmek istiyorsa “imzayı inkar ediyorum”, “imza sahtedir” gibi bir ifade kullanması yerinde olacaktır⁸⁷.

Borçlu imza ile birlikte borca da itiraz etmiş olabilir. Bu durumda iki itirazın birbiriyle çelişmemesi gerekir. Eğer bu iki itiraz arasında çelişki görülürse, imzaya yapılan itiraza öncelik tanınmalıdır⁸⁸.

Alacaklının dayandığı kira sözleşmesi noterlikçe onaylanmış bir sözleşme ise, burada imza inkarı mümkün olacak mıdır? Doktrinde bununla ilgili savunulan bir görüşe göre, alacaklının resmi bir belgeye dayanması halinde borçlu artık imzasını inkar etmek için itiraz yoluna başvuramayacak, ancak imzanın kendisine ait olmadığı yönünde menfi tespit davası açabilecektir⁸⁹. Gerçekten, HMK m. 204 uyarınca

⁸¹ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 837.

⁸² Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 343.

⁸³ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 143.

⁸⁴ Karslı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 154.

⁸⁵ “...Borçlu davalının, "kira sözleşmesinin sahte olduğu" yolunda itirazda bulunması, imzanın inkar edildiği şeklinde kabul edilemez. İİK'nun 269/2. maddesine göre imzanın borçlu tarafından açıkça inkar edilmiş olması gerekir...” Yargıtay 6. HD., 2006/12679 E., 2007/1350 K., 15.2.2007 T., **(E-Uyar)**.

⁸⁶ “...gönderilen ör: 51 ödeme emrine karşı borçlu "kiralanda kiracı olmadığını ve kira borcu bulunmadığını" ileri sürerek itirazda bulunmuştur. Davalı takibe dayanak yapılan kira sözleşmesindeki imzasını açık ve kesin olarak inkar etmediğinden, İİK'nun 269/2. maddesi uyarınca sözleşmeyi kabul etmiş sayılır...” Yargıtay 6. HD., 2006/3083 E., 2006/5038 K., 8.5.2006 T., **(E-Uyar)**.

⁸⁷ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 142.

⁸⁸ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 142-143.

⁸⁹ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 142.

düzenleme şeklindeki noter senetleri, sahteliği ispat olunmadıkça kesin delil sayılırlar. Yine HMK m. 209’a göre, resmi senetlerdeki yazı veya imza inkâr edildiğinde, bu senedin herhangi bir işleme esas alınması bunların sahteliğinin ancak mahkeme kararıyla sabit olmasına bağlıdır. Fakat NotK. m. 82 uyarınca, noter tarafından sadece imzanın onaylanması, imzanın ait bulunduğu belgenin içeriğini kapsamaz. Bu bağlamda, kira sözleşmesinin sadece imzasının onaylanmış olması, kira sözleşmesinin de onaylandığı anlamına gelmeyecek, belirttiğimiz düşüncenin kabulünde dahi borçlu, sözleşmeye itiraz edebilecektir.

2. Kira Sözleşmesi Dışındaki Sebeplere İlişkin İtirazlar

İİK m. 269/c’de, borçlunun kira sözleşmesi dışındaki nedenlerle itirazı düzenlenmiştir. Bu halde borçlu sözleşmeyi inkar etmemekte, itirazlarını sözleşmenin mevcudiyeti dışındaki nedenlerle dayandırmaktadır⁹⁰. Bu halde alacaklı itirazın kaldırılmasını talep eder ise, borçlu itiraz sebeplerini veya takas isteğini, noterlikçe re’sen tanzim veya imzası tasdik edilmiş veya alacaklı tarafından ikrar olunmuş bir belge ya da resmi dairelerin yahut yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulünce verdikleri bir makbuz veya vesika ile ispat etmelidir.

Maddede sözleşme dışındaki itiraz sebepleri, sadece kiranın ödendiği, takas istenmesi ve sair sebepler olarak belirtilmiştir. Buradaki “sair bir sebeple” ibaresi de, itiraz sebeplerinin maddede sınırlı olarak sayılmadığını göstermektedir. Maddenin ilk fıkrasına göre, borçlu sözleşmeyi reddetmeyip kira borcunun ödendiğini veya başka bir sebeple istenemeyeceğini bildirerek itiraz edebileceği gibi, takas⁹¹ da teklif edebilir.

Sözleşme dışındaki itirazlar, sözleşmenin tarafı olmayan fakat takipte kira bedelinin ifasından sorumlu olması sebebiyle borçlu olarak yer alan kişiler için de geçerlidir. Sözleşmeye itiraz, doğal olarak sadece sözleşmenin tarafları tarafından ileri sürülebilir. Örneğin kefilin sözleşmeyi inkar etmesi kabul edilemez. Fakat kefil,

⁹⁰ Bir görüşe göre, kira sözleşmesinin sona erdiği itirazı kira sözleşmesine ilişkin bir itirazdır. Bkz: Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 846. Yazar bu itirazın, sonucu bakımından kira sözleşmesi dışındaki itiraz olarak kabul edilebileceğini belirtmiştir. Bize göre de böyle bir itiraz, borçlunun kira sözleşmesini kabul ettiği fakat sona erdiğini ileri sürdüğü sebebiyle kira sözleşmesi dışındaki itirazlardan sayılmalıdır.

⁹¹ Eğer takip konusu alacak temlik edilmiş olup borçlu bundan ödeme emrine itiraz etmeden evvel haberdar olmuşsa takas muhalefeti itiraz olarak ileri sürebilecektir. Bkz: Kuru, **a.g.m.** (Alacağın Temliki), s. 219.

borcun kendisi tarafından ödendiğini ileri sürerek itiraz edebilir. Belirtmek gerekir ki kefilin ileri sürebileceği itiraz sebepleri, sadece sözleşme ile bağlantısı olmayan hususlara ilişkin olabilir. Kefilin takipteki konumunun ve maddi zorunlu takip arkadaşı olan diğer borçlular ile birlikte hareket etmesi gerekmemesi sebebiyle, sadece kendisiyle ilgili itiraz sebeplerini ileri sürme imkanı olduğunu tekrar vurgulamak isteriz.

Sözleşme dışındaki sair itiraz sebeplerine sayısız örnek verilebilecektir. Fakat biz bu başlık altında, öncelikle maddede belirtilen ödeme ve takas itirazlarını açıklamak istedik. Daha sonra belli başlı sair itiraz sebeplerini bir başlık altında topladık. Son olarak ise sonuçları bakımından özellik arz eden yetki itirazını ayrı bir başlık altında açıkladık.

a. Ödeme İtirazı

(1) Genel Olarak

Borçlu borcu ödediğini, bu yüzden istenemeyeceğini itirazında belirtmiş olabilir. Bu halde borçlu sözleşmeyi kabul etmiş, fakat bedelin istenemeyeceği yönünde bir muhalefet ileri sürmüştür. Borçlunun ödeme itirazı, ödemenin takip talebinden önce ya da sonra ve eğer sonraysa ödeme emrinin tebliğinden önce ya da sonra olmasına göre farklı yorumlar ortaya çıkarır.

Eğer borçlu borcunu takip talebinden önce ödediğini ileri sürmüş ise, bu konuda itirazda bulunmasında fayda olduğunda tereddüt yoktur. Eğer takip talebinden sonra, fakat ödeme emrinin tebliğinden önceki bir ödemeden bahsediyorsa, burada da ödemenin dosyaya ya da doğrudan alacaklıya ya da vekiline yapılmış olması arasında fark vardır. Eğer ödeme doğrudan alacaklıya ya da vekiline yapılmış ise, itiraz etmesi yerinde olacaktır. Çünkü burada yapılan ödeme dosya içeriğinde kayıtlı olmayacaktır, meğer ki alacaklı dosyaya bununla ilgili bir beyan sunmuş olsun.

Ödeme emrinin tebliğinden sonraki bir ödeme söz konusuysa, borçlu ödemeyi dosyaya yapmışsa, burada artık ödemeyi ayrıca itiraz olarak ileri sürmesine gerek yoktur. Fakat bu halde ödemenin, itiraz süresi içinde yapılmış olması gerekir. İtiraz

süresi içinde borcun ödenmesi, takibi sona erdirir⁹². İtiraz süresi geçtikten sonra yapılan ödemelerin ise itiraza etkisi yoktur.

Borçlunun ödeme itirazında bulunurken, yaptığı ödemeye ilişkin belgeleri de ibraz etmesi yerinde olacaktır. Örneğin, takipten önce alacaklıya posta havalesi ile ödemede bulunmuş olsun. Bu durumda havale makbuzunu da itiraz dilekçesi ile birlikte dosyaya sunmalıdır.

(2) Kısmi İtiraz

Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılan tahliye takibinde, takip konusu bir miktar paradır. Borçlu bu miktarın tamamına itiraz edebileceği gibi, bir kısmına da itiraz edebilir. Borcun yalnız bir kısmına itiraz edilmiş olması, bu muhalefetin itiraz olarak nitelendirilmesine engel değildir.

Kısmi itiraz, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılan tahliye takibinde itirazı düzenleyen m. 269/b’de yer almamaktadır. Yani, bu tür takipte kısmi itiraz için özel bir usul öngörülmemiştir. Bu sebeple kısmi itiraz için, kıyas yoluyla uygulanan maddelere bakılması gerekir. İİK m. 269/d’de atıf yapılan hükümlerden kısmi itiraz ile ilgili olanlar ise m. 62/IV ve m. 66/I, c. 3’tür. Bu hükümler uyarınca borçlu borcun bir kısmına itiraz etmek istediği takdirde itiraz ettiği kısmı açıkça göstermesi gerekir, aksi halde itiraz yapılmamış sayılır. Bu bakımdan, birden fazla aya ait kira bedelinin takip konusu yapıldığı hallerde borçlunun hangi aya ait borca itiraz ettiğini de göstermesi gerektiğini düşünüyoruz. Örneğin takip konusu, Ekim, Kasım, Aralık ve Ocak aylarının kira bedelleri ise borçlu yalnızca “Borcun yarısına itiraz ediyorum” ya da “Borcun iki aylık kısmını kabul etmiyorum” gibi belirsiz ifadeler kullanması halinde bu geçerli bir kısmi itiraz sayılmamalıdır. Onun yerine “Aralık ve Ocak ayı kira bedellerine itiraz ediyorum” biçiminde bir ifade daha uygun olacaktır. Çünkü bu itiraz üzerine alacaklı eğer mahkemeye başvurur ise borçlunun böyle bir ödeme iddiasını ispat için sunacağı belgeler de itirazı ile uyumlu olmalıdır.

Kira bedelinin yabancı para olduğu halde alacak miktarının Türk parasına çevrilmesinin alacaklı tarafından gerçekleştirileceğini belirtmiştik. Bu halde borçlu eğer alacak miktarının Türk parasına çevrilirken olması gerekenden fazla olarak

⁹² Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 333.

belirtildiği iddiasında ise, bunu da itiraz olarak ileri sürecektir. Böyle bir itirazın niteliği, doktrinde *Muşul* tarafından kısmi itiraz olarak kabul edilmektedir⁹³.

Öte yandan, ödeme emrinde alacak miktarının Türk parası ile gösterilmemiş olması, bu alacağın likit olarak kabul edilmesine engel olur. Borçlunun bu durumda, İİK m. 62'deki sınırlamaya tabi olmaksızın borcun geçerli olmadığını ileri sürerek borcun tamamına itiraz edebilmesi gerektiği doktrinde *Postacioğlu* tarafından dile getirilmiştir⁹⁴.

İtiraz süresi içinde, kısmen itiraza konu olmuş miktarın borçlu tarafından sonradan arttırılması mümkün müdür? Yargıtay bu soruya olumlu cevap vermektedir⁹⁵. Doktrinde de bazı yazarlar tarafından itiraz konusu miktarın, itiraz süresi içinde olmak kaydıyla arttırılabileceği veya azaltılabileceği kabul görmektedir⁹⁶. Fakat bu husus, imzaya itiraz konusunda geçerli olmamak gerekir⁹⁷. Diğer bir deyişle, borçlu önceden imzaya itiraz etmemiş olup itiraz süresi içinde dahi imzaya itiraz ileri sürmesine imkan tanınmamalıdır.

Borçlunun sadece faize itiraz etmesi de mümkündür. Esasen burada faiz konusundaki muhalefetin niteliğini, faizin türüne göre ayırmak gerekir. Eğer borçlunun itiraz ettiği faiz, alacaklı tarafından talep edilen faiz ise, borçlu bu muhalefetini itiraz olarak ileri sürmelidir. Çünkü alacaklının hesaplayıp talep ettiği faizi inceleme yetkisi icra müdürünün yetkisi dışında kalır. Fakat alacaklı faizin başlangıç tarihini belirtmemiş ise bu durumda faiz icra müdürü tarafından hesaplanacaktır. Eğer borçlu icra müdürünün hesapladığı faizin yanlış olduğu kanaatinde ise, bu hususu şikayet konusu yapabilecektir.

⁹³ Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 308.

⁹⁴ Postacioğlu, a.g.m (Sihhat Şartları), s. 788.

⁹⁵ "...Hadesede, 16.7.1956 tarihinde ödeme emrini tebellüğ eden borçlu 17.7.1956 tarihinde müracaatla borçtan seksen lirayı ikrar etmiş ise de akabinde borcun tamamını inkâr etmiş ve netice itibariyle itirazın kanuni müddeti içinde olduğu anlaşılmış olmasına göre usulen ref'i itiraz talebinde muhtar olmak üzere, memurlukça takibin durdurulmasına dair muamelesine karşı alacaklının vaki şikayetinin reddi hakkındaki merci kararı doğrudur..." Yargıtay İİD., 1956/7185 E., 1956/7169 K., 25.12.1956 T., (**E-Uyar**).

⁹⁶ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 145; Uyar, Talih, "Genel Haciz Yolu ile İlamsız Takiplerde 'Ödeme Emrine İtirazın Sonuçları' ve 'İtiraz ve Şikayet Arasındaki Farklar'", **Yargı Dünyası**, S. 114, 2005, s. 21; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 104.

⁹⁷ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 145.

b. Takas İtirazı

Takas, borçlunun takas iradesini alacaklıya bildirmesiyle gerçekleşir. Bu durumda her iki borç, takas edilebilecekleri anda daha az olan borç tutarınca sona erer. Asıl borçlunun takası ileri sürme hakkı olduğu sürece, kefil de buna dayanarak alacaklıya ifada bulunmaktan kaçınabilir (TBK m. 140).

İİK m. 269/c'nin metninde, "...itiraz etmiş veya takas istemişse" biçiminde bir ibare yer almaktadır. Madde metninin ele alınış biçimi, takas konusundaki muhalefetin itiraz olarak ileri sürülüp sürülmeyeceği bakımından bir an için tereddüt uyandırır dahi, takasın itiraz olarak ileri sürüleceğinin kabulü gerekir. Çünkü burada takas, az sonra da değineceğimiz üzere İİK m. 71 anlamında bir takas değildir. İİK m. 71 anlamında takas, takibin kesinleşmesinden sonra ortaya çıkan bir duruma ilişkindir. Halbuki burada takip henüz kesinleşmemiştir. Dolayısıyla borçlunun ödeme emrinin tebliği üzerine takas beyanında bulunması borca itiraz olarak nitelendirilecektir⁹⁸.

Takasın borçlu tarafından ileri sürülmesi, gerçekleştiği andan bağımsız olarak her halde itiraz olarak nitelendirilmelidir. Örneğin, alacaklı takibe girişmeden önce kira bedeli alacağını borçlunun kendisinden olan bir hizmet bedeli alacağı ile takas etmiş olabilir. Borçlu bu hususu itiraz olarak ileri sürecektir. Başkaca bir ihtimalde, alacaklı takibe giriştikten sonra ve ödeme emri kesinleşmeden önce alacaklı ve borçlu takip konusu bedel için takas anlaşması yapmış olabilirler. Borçlunun bu halde de gerçekleşen takası itiraz olarak ileri sürmesi gerekir. Çünkü icra müdürünün borçlu ile alacaklı arasındaki takas anlaşmasını bilme ihtimali yoktur. Eğer anlaşma alacaklının beyanı ile icra dosyasına intikal etmiş ise, takip konusu borç takas miktarınca sona erecek ve takip bakiye miktar üzerinden devam edecektir. Her iki durumda da borçlunun itirazını süresi içinde yapması gerekecektir. Buna mukabil, eğer borçlu takip konusu alacak için kendisinin alacaklı ve takip alacaklısının borçlu olduğu bir takipten doğan takas beyanında bulunuyorsa, bunu ödeme emrine itiraz süresi geçtikten sonra da ileri sürebilecektir⁹⁹.

⁹⁸ Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 340.

⁹⁹ Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 342.

c. Sair İtirazlar

Borçlunun yukarıda belirtilenler dışında bir sebebe dayanan itirazı, sair itiraz olarak kategorize edilecektir. Borçlu hangi sebebe dayanırsa dayansın, bir muhalefeti itiraz olarak ileri sürebilmesi için, itiraz sebebi hususun icra müdürünün inceleme yetkisi bulunmayan bir alanda olması gerekir.

Sair itirazlar, kira sözleşmesi dışındaki sebeplere dayanan fakat m. 269/c'de açıkça telaffuz edilmemiş itirazları kapsamaktadır. Bunlara örnek olarak, borçlunun kiralananı zaten tahliye etmiş olması, kiranın aslında daha az olduğu ve takip konusu kiranın muaccel olmadığı verilebilir¹⁰⁰. Bunun gibi, borçlunun taşınmazın kendisine teslim edilmediği yönünde bir itiraz sunması da mümkündür. Nihayetinde kira sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olup, kiraya verenin taşınmazı kiracıya teslim etmesi borcunu da içerir. Kiracının kira bedelinin ödeme borcu da teslim ile birlikte ortaya çıkar. Diğer bir deyişle, önce kiraya veren borcunu ifa etmiş olmalıdır ki kiracının kira bedelini ödeme borcu doğmuş olsun¹⁰¹. İşte böyle bir itiraz da kira sözleşmesi dışındaki itirazlardandır. Çünkü borçlu burada kira sözleşmesinin varlığını inkar etmemekte, sadece alacaklının bu sözleşmeden doğan borcunu yerine getirmediğini ileri sürmektedir.

Doktrinde *Kuru*'ya göre, kira sözleşmesinin sona erdiği itirazı kira sözleşmesine ilişkin bir itirazdır¹⁰². Yazar bu itirazın, sonucu bakımından kira sözleşmesi dışındaki itiraz olarak kabul edilebileceğini belirtmiştir. Bize göre de böyle bir itiraz, borçlunun kira sözleşmesini kabul ettiği fakat sona erdiğini ileri sürdüğü sebebiyle kira sözleşmesi dışındaki itirazlardan sayılmalıdır.

Borçlunun, ehliyet ve temsile ilişkin muhalefet sunması da mümkündür. Ehliyetle ilişkin muhalefetin ne şekilde ileri sürülmesi gerektiği yönünde doktrinde görüş ayrılığı bulunmaktadır. Bir görüşe göre, ehliyet ile ilgili muhalefetin itiraz olarak ileri sürülmesi gerekir¹⁰³. Diğer bir görüşe göre ise bu şikayet sebebi

¹⁰⁰ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 838.

¹⁰¹ Oğuzman/Öz, **Borçlar Genel**, s. 332.

¹⁰² Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 846.

¹⁰³ Ulukapı, **a.g.e.** (İcra), s. 107; Meriç, **a.g.m.** (Temlik), s. 1400-1401. Takip konusu alacağın takipten evvel temliki sonucunda bu alacağa bağlı haklar ve buna bağlı olarak takip ehliyeti devralana geçer. Meriç, alacağın temliki haliyle ilgili olarak devredenintakipte bulunmasının bir itiraz sebebi olduğunu belirtmektedir.

olacaktır¹⁰⁴. Fakat temsile ilişkin muhalefetin şikayet olarak ileri sürülmesi gerektiği kabul edilmektedir¹⁰⁵.

Borçlu, takibin derdest olduğu yönünde bir itiraz da ileri sürebilir. Esasen derdestlik konusundaki muhalefetin ne şekilde ileri sürülmesi gerektiği konusunda da doktrinde görüş ayrılığı bulunmaktadır. Bizim de katıldığımız görüşe göre derdestlik yönündeki muhalefet, itiraz olarak ileri sürülmelidir¹⁰⁶. Çünkü icra müdürünün bunu inceleme yetkisi olmaması sebebiyle, bu husus şikayet değil, itiraz konusu teşkil edecektir. Fakat aynı sebebe dayanan başka bir görüş, bunun şikayet olarak ileri sürülmesi gerektiği yönündedir¹⁰⁷.

Verebileceğimiz diğer örnekler ise, alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesi, alacağın muaccel olmadığı, zamanaşımına uğradığıdır¹⁰⁸. Bilhassa takip konusu alacağın zamanaşımına uğradığı yönündeki itiraz bazı özellikler arz etmektedir. Eğer borçlu, ödeme emrinde zamanaşımı itirazını ileri sürmemişse, daha sonraki aşamalarda da ileri süremeyecektir¹⁰⁹. Fakat borçlunun itirazında hiç sebep bildirmemiş olmasında durum farklıdır. Bu durum etkisini, itirazın hükümden düşürülmesi aşamasında gösterir. Bununla ilgili bilgiler ilgili bölümlerde verilecektir. Bir de belirtelim ki, burada bahsettiğimiz zamanaşımı, takip talebinden önceki bir tarihte gerçekleşen zamanaşımıdır. Takip talebi ile birlikte zamanaşımı da kesileceği için, takip talebi ile itiraz süresi aralığında gerçekleşen zamanaşımının tartışılmasına yer yoktur¹¹⁰.

Takip konusu alacak, takip talebinden sonra fakat takibin kesinleşmesinden

¹⁰⁴ Kuru, **a.g.m.** (Ödeme Emrine İtiraz), s. 546; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 190, no 153 ve s. 145, no 120.

¹⁰⁵ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 148; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 246; Kuru, **a.g.m.** (Ödeme Emrine İtiraz), s. 545; Postacıoğlu, a.g.m (Sihhat Şartları), s. 785. Postacıoğlu, daha önceki bir makalesinde aksi görüş beyan etmektedir. Bkz: Postacıoğlu, İlhan, “Ödeme Emrine İtirazın Hukuki Mahiyeti Üzerine Bir Deneme”, **İÜHFİM**, C. X, S. 1-2, 1948, s. 277 vd.

¹⁰⁶ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 67; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 142; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 182, no 143; Ulukapı, **a.g.e.** (İcra), s. 107; Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 77.

¹⁰⁷ Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 325.

¹⁰⁸ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 153.

¹⁰⁹ Kuru, Baki, “İlamsız İcrada Zamanaşımının İleri Sürülmesi”, **Makaleler**, 1. Baskı, Arıkan, İstanbul, 2006, s. 572. Hatta borçlu zamanaşımı iddiasını ne itiraz anında ne de itirazın kaldırılması aşamasında ileri sürmüş ise, artık bu yönde menfi tespit davası da açamayacaktır. Bkz: **a.m.**, s. 578.

¹¹⁰ Kuru, **a.g.m.** (Zamanaşımı), s. 584.

evvel tahliye hakkı ile birlikte devredilmiş bulunuyorsa burada alacağın temlikinin sonuçlarını değerlendirmek gerekecektir. Bu halde borçlunun itirazlarının, devralanın hak sahipliğine veya takip yetkisine yönelik olarak genişlediğini kabul etmek gerekir¹¹¹. Eğer üçüncü kişi takip konusu alacak hakkını tahliye hakkı ile birlikte devralmış bulunuyorsa burada takibe girişen alacaklının alacaklı sıfatı yoktur. Borçlu da itirazını bu şekilde ileri sürecektir. Fakat sadece alacak hakkı devredilmiş bulunuyorsa, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibinin alacaklı tarafı kira bedeli ve tahliye talep etme hakkını elinde bulunduran kişilerden teşkil etmelidir.

ç. Yetki İtirazı

Borçlunun icra dairesinin yetkisine de itiraz etmesi mümkündür. Bu itiraz da kira sözleşmesi dışındaki itirazlardan sayılır¹¹². Yetki ile ilgili muhalefet, mutlaka itiraz olarak ileri sürülmelidir¹¹³.

İİK m. 50/III açık hükmü gereği yetki itirazının esasa ilişkin itirazla birlikte yapılması gerekir. Fakat bu hükmün, yetkiye itirazın esasa ilişkin bir itirazın varlığına bağlı tutulduğu şeklinde yorumlanmaması gerekir. Örneğin borçlu kira sözleşmesini ve borcunu kabul etmiş olup, takibin yetkisiz icra dairesinde açılmış olduğunu söylemek isteyebilir. Bu durumda borçlu sadece yetkiye itiraz edebilecektir¹¹⁴. Fakat hem esasa hem de yetkiye itiraz etmek istiyorsa ikisini bir arada yapmalıdır. Borçlu esasa ilişkin bir itirazda bulunup, bununla birlikte yetki itirazında bulunmamışsa, artık takibin diğer safhalarında da yetki itirazında bulunamaz¹¹⁵. Fakat bunun tersi mümkündür. Yani borçlu önce sadece yetki

¹¹¹ Meriç, **a.g.m.** (Temlik), s. 1401.

¹¹² Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 181, 838. Yetki itirazının, borca itiraz gibi işlem görmesi yönündeki görüş için bkz.: Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 143; Ulukapı, **a.g.e.** (İcra), s. 107.

¹¹³ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 180; Postacioğlu, **a.g.e.** (İcra), s. 108, no 108; Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 128, no 10; Postacioğlu, a.g.m (Sihhat Şartları), s. 785. Bir yetki sözleşmesinin varlığı halinde dahi bu böyledir. Yetki sözleşmesi borçluya ancak itiraz hakkı verecektir; şikayet hakkı vermesi mümkün değildir. Bkz: Aşık, **a.g.e.** (İcra Sözleşmeleri), s. 158. Postacioğlu/Altay ise, kesin yetkinin var olduğu hallerde bunun şikayet yoluna ileri sürülebileceğini kabul etmektedirler. Bkz: **a.e.**, s. 130, no 109.

¹¹⁴ Deynekli, **a.g.m.** (İtirazın İptali Davasında Yetki), s. 760; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 181; Kuru, **a.g.m.** (Yetki İtirazı), s. 425; Kuru, **a.g.m.** (Ödeme Emrine İtiraz), s. 543.

¹¹⁵ Deynekli, **a.g.m.** (İtirazın İptali Davasında Yetki), s. 760; Kuru, **a.g.m.** (Ödeme Emrine İtiraz), s. 543; Kuru, **a.g.m.** (Yetki İtirazı), s. 425; Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 131 no 110; Üstündağ, **a.g.m.** (Yetkiye İtiraz), s. 250.

itirazında bulunup daha sonra süresi içinde olmak kaydıyla esasa ilişkin itirazını ayrıca yapabilir, fakat esasa ilişkin itirazda bulunma hakkını saklı tutamaz¹¹⁶.

Borçlunun yetki itirazında, HMK m. 19 hükmü kıyasen uygulanır¹¹⁷. Buna göre yetki itirazının geçerli sayılabilmesi için borçlunun yetkili icra dairesini de bildirmesi gerekir. Kira bedelinin ödenmemesinde kesin yetki kuralı bulunmadığı için, birden fazla yetkili icra dairesinden hangisinin seçildiğinin bildirilmesi gerekir. Bu konuda bir görüş, borçlunun yetkili icra dairelerinden yalnız birini seçip belirtmesi gerektiği, aksi halde yetki itirazının dikkate alınmayacağı yönündedir¹¹⁸. Bir diğer görüşe göre ise borçlu birden fazla yetkili icra dairesi bildirilebilecek, bu durumda alacaklının bunlardan birini seçebilecek ve bundan sonra yetki ile ilgili bir muhalefet ileri sürülemeyecektir¹¹⁹.

Taraflar arasında bir yetki sözleşmesi yapılmış ve bu münhasır nitelikteyse, borçlunun yetki sözleşmesinde seçilen icra dairesini bildirmesi gerekecektir. Fakat eğer alacaklı yazılı bir sözleşmeye dayanmış ve sözleşmede bir yetki şartı yer alıyorsa, kanımızca borçlunun sadece sözleşmedeki yetki şartına işaret etmesi yeterli olacak, yetkili icra dairesinin adını ayrıca belirtmesine gerek olmayacaktır. Eğer alacaklı sözlü bir kira sözleşmesine dayanmış ise, borçlu yetki sözleşmesini itirazıyla birlikte sunmalıdır. Burada da yine, “İbraz ettiğim yetki sözleşmesinde belirtilen icra dairesi yetkilidir” şeklinde bir ifade kullanması gerekli ve yeterli olmalıdır

C. İtirazın Sonuçları

1. Esasa İlişkin İtirazlar

Borçlunun itirazı ile birlikte takip durur. Gecikmiş itiraz halinde ise takibin durması için, icra mahkemesinin borçlunun mazeretini kabul etmiş olması gerekir¹²⁰.

Takibe itiraz edildiği, alacaklının yatırdığı avanstaki karşılama üzere üç gün içinde bir muhtıra ile alacaklıya tebliğ edilir (İİK m. 62/II). Madde metninde, sadece “itiraz edildiğinin” alacaklıya bildirileceği öngörülmüştür. Bu ibareden acaba sadece

¹¹⁶ Deynekli, **a.g.m.** (İtirazın İptali Davasında Yetki), s. 760.

¹¹⁷ Deynekli, **a.g.m.** (İtirazın İptali Davasında Yetki), s. 760; Ulukapı, **a.g.e.** (İcra), s. 91. Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 131, no 110.

¹¹⁸ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 181.

¹¹⁹ Karslı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 150.

¹²⁰ Uyar, **a.g.m.** (İtiraz Süresi) s. 237.

takibin itiraza uğradığı ve durduğuna yönelik kaydın mı, yoksa borçlunun itiraz dilekçesinin mi gönderileceği anlaşılmalıdır? Kanımızca, borçlunun itiraz dilekçesi de alacaklıya gönderilmelidir. Çünkü alacaklının itirazın hükümden düşürülmesi başvurusunda iddialarını oluştururken borçlunun dayandığı sebepleri de bilmesi onun menfaatinde. Elbette alacaklı borçlunun itiraz sebeplerini itiraz dilekçesi kendisine tebliğ edilmese de doğrudan dosya içeriğinden de öğrenebilecektir. Fakat dilekçe de tebliğ edilirse, alacaklı artık borçlunun itiraz sebeplerini bilmediğini ileri süremez. Burada alacaklıya gönderilen zarfın muhtevasında borçlunun itiraz dilekçesinin de bulunduğu kaydı mutlaka yer almalıdır.

Kısmi itirazın hükmü İİK m. 66/I, c. 3'te yer almaktadır. Buna göre borçlu borcun yalnız bir kısmına itiraz etmişse itiraza uğramamış kısım kabul edilmiş sayılır. Takip itiraza uğramamış kısım için devam eder. İtiraz ettiği kısım için ise takip durur. Burada borcun tamamına itiraz edilmesi halinden farklı olarak akıbet, itiraza uğramamış kısmın ödeme süresi içinde ödenip ödenmediğine göre değişecektir. Fakat elbette, alacaklı itiraza uğrayan kısım için itirazın kaldırılmasını ve borçlunun tahliyesini talep edebilir¹²¹.

Eğer borçlu sadece faize itiraz etmiş, asıl alacakla ilgili bir itirazda bulunmamış ise, takibin asıl alacak yönünden devam ettirilmesinde sakınca yoktur¹²². Borçlunun faize itirazının da açık olarak yapılmasında fayda vardır. Eğer borçlu borcun fer'ilerine de itiraz ettiğini belirtmişse, faize de itiraz ettiğinin kabulü gerekir¹²³.

Eğer borçlu hem sözleşmeyi kabul etmediğine dair bir itiraz sunup, hem de borcu ödediğini belirtmişse ne olacaktır? Yani borçlunun sunduğu birden fazla itiraz birbiriyle çelişirse ne şekilde anlamlandırmak gerekecektir? Değindiğimiz üzere

¹²¹ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 839.

¹²² "...Borçlu vekili Av. M. Ö. 06.11.2009 tarihli itiraz dilekçesi ile asıl alacağa itiraz etmemiş, yalnızca faize itiraz etmiştir. İcra doyasında bu itiraz dilekçesi dışında başkaca bir itiraz bulunmamaktadır. Talep uyarınca, icra müdürünün, İİK'nun 66/1. maddesinin 2. Cümlesi uyarınca asıl alacağa yönelik takibi devam ettirip, hacze yönelik işlem yapmasında bir usulsüzlük yoktur..." Yargıtay 12. HD., 2010/11805 E., 2010/25743 K., 26.10.2010 T., (**E-Uyar**).

¹²³ "...Davacı alacaklı 18/02/2011 tarihinde başlatmış olduğu icra takibinde 2010 yılı Ağustos ayından 2011 yılı Şubat ayına kadar işlemiş olan toplam 23.837,38.-TL kira bedeli ve 1.102,21 TL faizin tahsilini istemiştir. Davalı borçlu borca itiraz ederken takibe ve tüm ferilerine de itiraz ettiğini belirttiğinden itiraz kapsamı içinde faize itirazın da bulunduğu kabulü gerekir..." Yargıtay 6. HD., 2011/12481 E., 2012/1032 K., 30.1.2012 T., (**E-Uyar**).

borçlunun sözleşme dışındaki itirazları, sözleşmeyi kabul ettiği anlamına gelir. Bu sebeple artık sözleşmeye ilişkin itirazlarını ileri süremeyecektir. Kanımızca sırf bu sebeple itirazın geçersiz olduğunu kabul etmek borçlunun menfaatine aykırı olacaktır. Bu itiraz da geçerli kabul edilmelidir. Fakat itirazın hükümden düşürülmesi aşamasında hakimin borçluya bu hususla ilgili açıklama yaptırması ve buna göre bir karar vermesi gerekir.

2. Yetki İtirazı

Borçlunun sadece yetkiye itiraz edebileceğini belirtmiştik. Bu halde de takip durmalıdır¹²⁴. Alacaklı ise yetki itirazı karşısında iki şekilde davranabilir: itirazı red ya da kabul edebilir. Eğer reddetmek istiyorsa, alacaklının itirazı hükümden düşürmesi gerekir. Burada itirazın hükümden düşürülmesi için alacaklının izleyebileceği yol, borçlunun aynı zamanda esasa da itiraz etmiş olup olmamasına göre değişir. Eğer borçlu sadece yetki itirazında bulunmuşsa, alacaklı bunu sadece itirazın kaldırılması yoluyla hükümden düşürebilir. Çünkü yetki itirazını incelemek yetkisi, sadece icra mahkemesine aittir¹²⁵. Bu husus, borçlunun hem esasa hem de yetki itiraz etmiş olması halinde alacaklının sadece yetkiye itirazı kaldırmak istemesi durumunda da geçerlidir¹²⁶.

Alacaklı eğer yetki itirazını kabul etmek isterse, icra müdürü alacaklının talebi¹²⁷ üzerine icra dosyasını yetkili icra dairesine gönderir. Borçlunun bu halde ilk

¹²⁴ Deynekli, **a.g.m.** (İtirazın İptali Davasında Yetki), s. 761; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 181; Kuru, **a.g.m.** (Ödeme Emrine İtiraz), s. 543; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 133 no 111; Postacıoğlu, a.g.m (Sihhat Şartları), s. 785.

¹²⁵ Deynekli, **a.g.m.** (İtirazın İptali Davasında Yetki), s. 762; Deynekli/Kısa, **a.g.e.** (İtirazın İptali), s. 86, 107; Karşı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 223; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 182; Kuru, **a.g.m.** (Yetki İtirazı), s. 427. Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 151; Ulukapı, **a.g.e.** (İcra), s. 91-92; Üstündağ, **a.g.m.** (Yetkiye İtiraz), s. 253. Eğer yetki itirazının hükümden düşürülmesi için itirazın iptali davası açılmışsa, mahkeme görevsizlik kararı vermek yerine davayı reddetmelidir. Ulukapı, **a.g.e.** (İcra), s. 92.

¹²⁶ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 183.

¹²⁷ Alacaklının dosyanın yetkili icra dairesine gönderilmesini ne kadar süre içinde isteyebileceği süresinde Kanun'da açıklık yoktur. Doktrinde Kuru, alacaklının bu talebini itirazın kaldırılmasını istemek için tanınan 6 aylık sürede yapabilmesi gerektiğini savunmuştur. Bkz: Kuru, **a.g.m.** (Yetki İtirazı), s. 426, dn. 8. Diğer bir görüşe göre ise burada HMK m. 20 kıyasen uygulanmalı, yani alacaklı yetki itirazının kendisine tebliğinden itibaren iki hafta içinde dosyanın yetkili icra dairesine gönderilmesini istemelidir. Bkz: Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 132 no 110; Üstündağ, **a.g.m.** (Yetkiye İtiraz), s. 252-253. Fakat bu süreyi geçirmiş olan alacaklı yine de 6 ay içinde itirazın kaldırılması yoluna başvurabilir. Bkz: Deynekli, **a.g.m.** (İtirazın İptali Davasında Yetki), s. 761. Bize göre de ikinci görüş yerindedir. Çünkü İİK m. 50 "yetki ve itirazları" başlığını taşımakta ve madde metninde usul hükümlerinin kıyas yoluyla

dosyaya yaptığı esasa ilişkin itiraz geçerliliğini yitirir¹²⁸. Çünkü bu durumda yetkili icra dairesi yeni bir ödeme emri gönderecek ve borçlu buna yeniden itiraz edebilecektir¹²⁹. Bununla birlikte artık borçlu bu ödeme emri üzerine yeni bir yetki itirazında bulunamaz¹³⁰. Burada yeni ödeme emrinin, ilk ödeme emrine itirazın vekil aracılığıyla yapıldığı takdirde vekile tebliğ edilmesi gerekir¹³¹.

HMK m. 20'nin metninden, alacaklının yetki itirazı üzerine dosyanın yetkili icra dairesine gönderilmesini talep etmez ise, takibin yapılmamış sayılacağı anlamı çıkmaktadır. Fakat doktrinde, alacaklının bu halde yetki itirazını kabul etmediği sonucuna varılacağı dile getirilmiştir¹³². Yargıtay'ın da bu yönde karar verdiği görülmektedir¹³³. Bu görüşe katılmıyoruz. Burada vurgulamak istediğimiz, HMK m. 20'nin sadece yetki itirazının kaldırılması talebinin reddi halinde değil, yetki itirazının yapılmasında da uygulanması gerektiğidir.

uygulanacağı öngörülmektedir. O halde sadece yetki kurallarının tespitinde değil, yetki itirazı bakımından da HMK hükümlerinin uygulanmasının kabulü gerekir.

¹²⁸ Deynekli, **a.g.m.** (İtirazın İptali Davasında Yetki), s. 763; Kuru, **a.g.m.** (Yetki İtirazı), s. 427; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 182.

¹²⁹ "...Yetkisiz Beyoğlu 1. İcra Müdürlüğü'nce borçluya tebliğ edilen örnek 7 ödeme emri üzerine borçlunun yetki itirazının alacaklı tarafından kabulü ile artık bu ödeme emri ve borçlunun yetki itirazları dışındaki itirazları geçersiz hale gelmiştir. Takip dosyası kendisine gelen yetkili Ankara İcra Müdürlüğü'nce İKK.'nu 60. maddesine göre takip talebine uygun olarak yeniden ödeme emri düzenlenmesi ve borçluya tebliği zorunludur. Borçluya yetkili icra dairesince düzenlenen ödeme emri tebliği üzerine itiraz hakkı doğacaktır. Bu nedenle icra memurluğunun borçlunun yetkisiz icra müdürlüğüne yaptığı önceki itirazın hüküm ifade etmeyeceğine ilişkin verdiği karar doğrudur..." Yargıtay 12. HD., 2008/4349 E., 2008/7178 K., 8.4.2008 T., (**Kazancı**). Aynı yönde Bkz: Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 335.

¹³⁰ Deynekli, **a.g.m.** (İtirazın İptali Davasında Yetki), s. 763; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 182; Kuru, **a.g.m.** (Yetki İtirazı), s. 426.

¹³¹ Deynekli, **a.g.m.** (İtirazın İptali Davasında Yetki), s. 763.

¹³² Deynekli, **a.g.m.** (İtirazın İptali Davasında Yetki), s. 761. Yazar, bu makaleyi HUMK döneminde kaleme almış ise de, HUMK'ta yer alan düzenleme de aynı şekildeydi.

¹³³ "...HMK'nun 20/1. maddesinde; "Görevsizlik veya yetkisizlik kararı verilmesi hâlinde, taraflardan birinin, bu karar verildiği anda kesin ise bu tarihten, süresi içinde kanun yoluna başvurulmayarak kesinleşmiş ise kararın kesinleştiği tarihten; kanun yoluna başvurulmuşsa bu başvurunun reddi kararının tebliğ tarihinden itibaren iki hafta içinde kararı veren mahkemeye başvurarak, dava dosyasının görevli ya da yetkili mahkemeye gönderilmesini talep etmesi gerekir. Aksi takdirde, bu mahkemece davanın açılmamış sayılmasına karar verilir" hükmü yer almaktadır. Aynı kural, takip hukukunda da geçerlidir. ..." Yargıtay 12. HD., 2015/13220 E., 2015/26874 K., 5.11.2015 T., (**Kazancı**); "...Somut olayda yetkisizlik kararı borçluya 19.02.2004, alacaklıya ise 18.02.2004 tarihinde tebliğ edilmiş, buna göre de karar 01.03.2004 tarihinde kesinleşmiştir. Alacaklı vekilinin ise kesinleşmeden itibaren on günlük süreyi geçirdikten sonra İcra Dairesine müracaat ederek 13.04.2004 tarihinde dosyanın yetkili İcra Dairesine gönderilmesini talep ettiği görülmektedir. Bu durumda HUMK'nun 193/son maddesine göre takip açılmamış sayılır..." Yargıtay 12. HD., 2005/14733 E., 2005/16227 K., 21.7.2005 T., (**Kazancı**).

II. TAHLİYE EMRİNE İTİRAZ VE SONUÇLARI

A. Genel Olarak

İİK m. 274, tahliye emrine itiraz hususunu düzenlemektedir. Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılan tahliye takibinde olduğu gibi, burada da itiraz süresi, şekli ve tarihi adi haciz yolu ile takipte olduğu gibidir. Bu sebeple bu başlık altında sadece kira süresinin bitmesi nedeniyle açılan tahliye takibinde özellik arz eden hususların belirtilmesi ile yetinilecektir.

B. İtiraz Sebepleri

Burada takibin dayanağı kira süresinin bitmesi olduğuna göre, kiracının itiraz sebepleri de temel olarak buna dayanacaktır. İİK m. 272/III uyarınca borçlu kiranın yenilendiğine veya uzatıldığına dair bir itirazda bulunabilir. Tahliye emrinin de içeriğine bakıldığında, tahliye emrine hangi konularda itiraz edileceğinin sayıldığı görülmektedir. Fakat hem m. 272/III'teki hem de tahliye emrindeki sayımı sınırlayıcı olarak kabul etmek hatalı olacaktır. Çünkü kiracı sözleşmedeki imzayı da inkar edebilir¹³⁴. Fakat imzaya itiraz, açıkça ve ayrıca yapılmış olmalıdır. Aksi halde kiracı bu imzayı ikrar etmiş sayılır¹³⁵. Esasen tahliye emrine, ödeme emrinde olduğu gibi, borçlunun kira sözleşmesindeki imzayı açık ve kesin olarak inkar etmediği sürece kira sözleşmesini kabul etmiş sayılacağı yönünde bir kayıt da düşülmesi uygun olacaktır¹³⁶.

1. Kira Sözleşmesinin Yenilendiği ya da Uzatıldığı İtirazı

Kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibine girebilmek için, sözleşmenin belirli süreli olması gerektiğini söylemiştik. Bu halde itiraz sebepleri de, belirlenen bu süreye bağlı olarak ortaya çıkacaktır.

Adi kiralarda TBK m. 327 uyarınca sözleşme belirlenen sürenin geçmesi ile kendiliğinden sona erecektir. Fakat taraflar kira ilişkisini sürdürmüşler ise sözleşme belirsiz süreli sözleşmeye dönüşecektir. Belirsiz süreli kira sözleşmeleri kira süresinin sona ermesi nedeniyle tahliye yoluyla takibe konu olamayacağı için borçlu bu yöndeki iddiasını da itiraz olarak ileri sürülebilir. Fakat sözleşme başından

¹³⁴ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 452; Muşul, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1377.

¹³⁵ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 436.

¹³⁶ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 863; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1963, dn. 509a.

itibaren belirsiz süreli olarak belirlenmiş ise icra müdürünün bu hususu takip talebini kabul etmeden önce incelemesi gerekir. Eğer belirsiz süreli bir kira sözleşmesi mevcut ise borçlu bu hususu itiraz değil, şikayet yoluyla ileri sürmelidir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin sona ermesi TBK m. 347’de düzenlenmiştir. Adi kira sözleşmelerinden farklı olarak, belirli süreli sözleşmelerde kiracının süre bitmeden evvel en az 15 gün önce bildirimde bulunması gerekir. Süre bitiminde tarafların sözleşmeyi sürdürmeleri hâlinde, aksi kararlaştırılmadıkça, kira sözleşmesi 1 sene için uzatılmış sayılır. Borçlu sözleşmenin uzatıldığı iddiasını itiraz olarak ileri sürebilecektir. Keza m. 347/I’de sözleşmenin uzatıldığı halde kiraya verenin sözleşme süresinin bitimine dayalı olarak sözleşmeyi sona erdiremeyeceği düzenlemesi yer almaktadır. Bunun yanında Kanun, tarafların sözleşmenin yenilenmesi hususunda anlaşmalarını da yasaklar görünmemektedir. Bu nedenle borçlu sözleşmenin yenilendiğini de ileri sürerek itirazda bulunabilir.

Ürün kirası sözleşmelerinde, TBK m. 367 uyarınca belirlenene sürenin sonunda sözleşme kendiliğinden sona ermektedir. Fakat eğer taraflar sözleşmeyi sürdürürlerse, sözleşme 1 sene için uzatılmış sayılır. Borçlu bu hususu itiraz olarak ileri sürebilir. Fakat bunun yanında, TBK m. 368 uyarınca sözleşme uzatılmış dahi olsa her iki taraf en az altı ay önceden bildirimde bulunmak şartıyla sözleşmeyi sona erdirebilir.

2. Diğer İtirazlar

Kira süresinin bitmesi nedeniyle takipte itiraz sebepleri temel olarak kira sözleşmesinin yenilendiği ya da uzatıldığına ilişkin olmakla birlikte, borçlunun başka sebeplere dayanan itirazları da olabilir. İİK m. 272’de itiraz sebeplerinin kısıtlı olması uygulamada itiraz sebebi olarak ortaya çıkabilecek durumların çokluğu ile bağdaşmamaktadır.

Borçlu, yetki itirazında bulunabilir. Bu itirazın ileri sürülmesi ve hükmü, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibinde olduğu gibidir.

Borçlu, sözleşmenin mahiyetine ilişkin muhalefetini de itiraz olarak ileri sürebilir¹³⁷. Örneğin taraflar karşılıklı bir karma sözleşme akdetmiş ve bu

¹³⁷ Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 348, dn. 148.

sözleşmenin bir tarafı bir taşınmazı sözleşmenin diğer tarafının kullanımına tahsis etmiş olabilir. Esasen bu noktada alacaklının ibraz ettiği sözleşmenin sahteliğinin de tartışılması gerekebilir. Zira alacaklının bir kira sözleşmesi ibraz etmiş olması gerekmektedir. Fakat taraflar arasında taşınmazın kullanımını sağlayan sözleşme bu sözleşme değildir.

Yine, kira sözleşmesinin kendisine de itiraz edilmesi mümkündür¹³⁸. Nitekim bir sözleşmenin takibe konu olabilmesi için geçerli olması gerekir.

Borçlu, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibinde olduğu gibi burada da temsil ve ehliyeteye ilişkin itirazlarda bulunabilir.

Borçlu yine, kira sözleşmesinin niteliği gereği, takibe girmek için bir tahliye taahhüdü gerektiğinden bahisle itirazda bulunabilir¹³⁹. İlk bakışta bu hususun icra müdürünün re'sen gözetmesi gereken hususlardan olduğu için şikayet konusu teşkil edeceği düşünülebilir. Yalnız burada kira sözleşmesinin türü alacaklı tarafından yanlış beyan edilmiş olabilir. Eğer sözleşmenin konut ve çatılı işyerine ilişkin olduğu kira sözleşmesinden belli ise icra müdürünün tahliye taahhüdü ibraz edilmeden takip talebini kabul etmemesi gerekir. Yine de kabul etmişse borçlu bu sefer şikayet başvurusunda bulunabilir.

Bir görüşe göre, kira süresinin bitmesi nedeniyle takibe girmek için uyulması gereken 1 aylık hak düşürücü süreye uyulmadan takip açılmış olması karşısında borçlu bu muhalefeti itiraz olarak ileri sürebilir¹⁴⁰. Bu husus kanımızca, icra müdürünün re'sen gözetmesi gereken hususlardan olduğundan borçluya itiraz değil, şikayet hakkı vermek gerekir.

C. İtirazın Sonuçları

Hangi sebebe dayandığından bağımsız olarak, usulüne uygun yapılmış itiraz üzerine takip derhal durur¹⁴¹. Bu sebeple alacaklının takibe devam edebilmesi için

¹³⁸ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 864; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1969.

¹³⁹ Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 348.

¹⁴⁰ Keleş, **a.g.e.**, s. 405.

¹⁴¹ "...İİK.nun 274. maddesine göre, itiraz etmek isteyen kişi itirazını tahliye emrinin tebliğinden itibaren 7 gün içinde dilekçe ile veya şifahen icra dairesine bildirir. Bu suretle yapılan itiraz tahliye takibini durdurur. Tahliye takibinin durdurulması konusunda itirazların niteliğine göre yasada bir ayırım yapılmamıştır. İtirazın geçerli olup olmadığı, alacaklı tarafça itirazın kaldırılması istendiğinde incelenir. İcra müdürlüğünün mevcut itiraza rağmen takibi yürütmesi

itirazın hükümden düşürülmesini sağlaması gerekmektedir. Fakat tahliye emri özelinde itirazın doğuracağı en önemli sonuç, borçlunun kira sözleşmesi ya da tahliye taahhüdündeki tarih ve imzayı kabul etmiş sayılacağıdır¹⁴². İcra müdürünün, itirazın yerinde olup olmadığını inceleme yetkisi yoktur¹⁴³.

Bununla beraber, yine takibin durmuş olacağı sebebiyle artık borçlunun tahliye emrinin ya da takibin iptalini istemekte hukuki yararı yoktur¹⁴⁴. Bunun gibi, taşınmazın tahliyesi de doğrudan gerçekleştirilemeyecektir¹⁴⁵.

İİK m. 274'ün atfıyla uygulanacak m. 63 uyarınca itiraz eden borçlu, itirazın kaldırılması duruşmasında, alacaklının dayandığı senet metninden anlaşılanlar dışında, itiraz sebeplerini değiştiremez ve genişletemez¹⁴⁶.

usul ve yasaya aykırıdır...” Yargıtay 12. HD., 1991/2810 E., 1991/3627 K., 21.3.1991 T., **(Kazancı)**.

¹⁴² “...Borçlu icra dairesine verdiği itiraz dilekçesinde "tahliye emrine itiraz ediyorum" demiş, itiraz nedenlerini bildirmemiştir. Üstelik itiraz, tahliye emrinedir. Tahliye taahhüdüne değildir. İ.İ.K. 275. maddesine göre; borçlunun tahliye taahhüdündeki tarih ve imzaya açıkça itirazı yoktur. Böyle olunca tahliye taahhüdündeki tarih ve imza yönünden takip kesinleşmiştir. Borçlu İ.İ.K. 274. maddesinin göndermesi ile 63. maddesi ve onun da göndermesiyle, 62/4. maddesine dayanarak tarih ve imza dışındaki senet metninden kaynaklanan nedenlerle itirazını genişletebilir. Bu durumda olayın, yargılamayı gerektiren bir yönü yoktur. Alacaklı isteminin kabulü gerekirken reddi isabetsizdir...” Yargıtay 12. HD., 1991/291 E., 1991/7319 K., 6.6.1991 T., **(Kazancı)**.

¹⁴³ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 154; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1970; Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 76.

¹⁴⁴ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1971.

¹⁴⁵ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1969.

¹⁴⁶ “...7.11.1996 tarihli duruşmada, borçlunun "mecuru 1993 yılında kiraladığını" belirtmiş olmasına, takip dayanağı tahliye taahhüdünün 16.7.1995 tarihinde düzenlenmiş bulunmasına, İİK. 274/3. maddesi yollaması ile aynı yasanın 63. maddesi hükmü uyarınca itiraz sebeplerinin değiştirilip genişletilemeyeceğine, tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere göre...” Yargıtay 12. HD., 1995/15533 E., 1996/16005 K., 19.12.1996 T., **(E-Uyar)**.

§ 6. ÖDEME ve TAHLİYE EMRİNİN İTİRAZA UĞRAMAMASI ve SONUÇLARI

I. ÖDEME EMRİNİN İTİRAZA UĞRAMAMASI

A. Genel Olarak

Kural olarak bir para borcuna ilişkin ilamsız takiplerde süresi içinde itiraz edilmediği takdirde itiraz süresinin bittiği an takip kesinleşir ve alacaklı alacağını karşılamak üzere haciz talep edebilir. Kira bedelinin ödenmemesi için açılacak tahliye takiplerinde itiraz süresinin yanında bir de “ödeme süresi”nin dikkate alınması gerekmektedir. Çünkü itiraz süresinin geçmesi alacaklının icra mahkemesinden borçlunun tahliyesini talep etmesi için yeterli değildir, bir de ödeme süresinin geçmesi gerekir. İtiraz süresinin geçip ödeme süresinin geçmemesi, sadece takibin kesinleşmesi ile sonuçlanacaktır¹⁴⁷. Gerçekten, İİK m. 269a/I uyarınca, borçlu süresi içinde itiraz etmez ise, ödeme süresinin bitimini takip eden 6 ay içinde icra mahkemesinden borçlunun tahliyesini isteyebilir.

Borçlunun itiraz etmemesi ile itiraz süresi için borçlunun gelip “itiraz etmediğini” ya da “borcu kabul ettiğini” bildirmesi¹⁴⁸ veya usulüne uygun olmayan bir biçimde –örneğin doğrudan alacaklıya ya da vekiline yöneltilen itiraz- aynı sonuçları doğurur. Doğrudan alacaklıya yöneltilen itiraz, noter vasıtasıyla yapılırsa dahi bu sonucu değiştirmeyecektir. Yine, İİK m. 269/d’nin atfı uyarınca İİK m. 62 burada da uygulanır. Bu maddenin dördüncü fıkrası uyarınca, borçlunun kısmi itirazda bulunduğu halde itiraz ya da kabul ettiği miktarı açıkça belirtmediği takdirde itiraz yapılmamış sayılır.

¹⁴⁷ “..davacı takip talebinde sözlü kira akdine dayanmış ve borçlular tarafından ödeme emrine itiraz edilmemesi üzerine takip kesinleşmiştir...” Yargıtay 6. HD., 2014/9525 E., 2014/11350 K., 21.10.2014 T., (Kazancı).

¹⁴⁸ Kuru, **a.g.m.** (Ödeme Emri), s. 535; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 145; Ulukapı, **a.g.e.** (İcra), s. 108. Borçlunun bu davranışının sonucu, sözleşmeye ve imzaya açıkça itiraz edilmemesinde olduğu gibidir. Bu, icra dairesi nezdinde yapılan, diğer bir deyişle mahkeme dışı ikrardır. Borçlu borcunu ikrar etmiş ise, buna ilişkin tutanak artık senet niteliğine bürünecek ve aksinin ispatı ancak kesin ve yazılı delil ile mümkün olacaktır. Bkz: Kiraz, **a.g.e.** (İkrar), s. 187-191.

B. Sonuçları

1. Temel Sonuçlar

Ödeme emrine itiraz edilmemesinin en önemli sonucu, takibin kesinleşmesidir. Kısmi itiraz halinde ise, itiraz edilmeyen bedel için takip kesinleşecektir. Fakat itirazın dışında, alacaklının bundan sonraki aşamalarda ne yapabileceğini belirleyecek farklı bir etmen daha vardır; o da itiraz süresinin geçmesinin ardından borçluya verilen ödeme süresi içinde borçlunun borcunu ödeyip ödemeyeceğidir.

Ödeme emrine itiraz etmemenin diğer bir önemli sonucu da, tıpkı açıkça itiraz edilmediğinde olduğu gibi, borçlunun sözleşmeyi kabul etmiş sayılacağıdır¹⁴⁹. Yine, yetkiye itiraz edilmemesi sonucunda yetkili hale gelecektir¹⁵⁰. Yetkiye itiraz edilmemiş olması aynı zamanda, borçlunun (varsa) itirazının kaldırılması aşamasında da mahkemenin yetkisizliğini ileri sürmesine engel olur¹⁵¹.

Ödeme emrine itiraz edilmemesi sonucu takibin kesinleşmesi, borçlunun borcu olduğunu ikrar ettiğine dair maddi hukuk yönünden bir karine teşkil etmez¹⁵².

2. Borcun Ödenmesi

Eğer borçlu ödeme süresi içinde borcunu öderse, takip sona erer¹⁵³. Keza, borcun ödeme süresi içinde tamamen ödenmesi halinde alacaklı tahliye dahi isteyemeyecektir¹⁵⁴.

Takip açıldıktan sonra borçlunun borcunu ödemesi belli kurallar çerçevesinde gerçekleşecektir. Borçlu borcunu kural olarak icra dairesinin banka hesabına ödemelidir. İİK'da 6352 s.K. ile yapılan değişiklik öncesi verilen bir Yargıtay kararında, icra dairesine yapılacak olan ödemenin posta havalesi yoluyla da

¹⁴⁹ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 447.

¹⁵⁰ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 145.

¹⁵¹ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 181. Genel mahkemelerdeki yargılama açısından durum farklıdır.

¹⁵² "...Ödeme emrine itiraz edilmemesi sonucu ilamsız icra takibinin kesinleşmesi, takip hukuku yönünden sonuç doğurur. Bu husus, borçlunun, borcu olduğunu ikrar ettiğine dair maddi hukuk yönünden bir karine teşkil etmez..." Yargıtay 13. HD., 2006/3913 E., 2006/8569 K., 26.5.2006 T., (**Kazancı**); Aynı yönde Bkz: Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 332.

¹⁵³ Uyar, Talih, "Tahliye Takiplerinde İhtarlı Ödeme Emrine İtiraz Edilmemesinin Sonuçları (İİK. mad. 269a)", **Yargı Dünyası**, S. 161, 2009, s. 18.

¹⁵⁴ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 828.

yapılabileceği ifade edilmiştir¹⁵⁵. Mevcut düzenlemede İİK m. 9 ve İİKYön. m. 92 uyarınca icra dairelerine yapılacak her türlü ödeme, icra daireleri adına açılan hesaba yapılır. “İcra dairesine” yapılan ödemelerden kasıt, ödemenin icra dairesinin banka hesabına yapılmış olmasıdır. İcra memuru, ödemeleri bizzat kabul edemeyecektir. Bizzat memura yapılacak ödeme karşısında memur, ödemenin banka hesabına yapılmasını söyleyebilecektir¹⁵⁶.

Borçlunun yaptığı ödemelerin, borçluyu –ödediği miktar kadar- borcundan kurtarabilmesi için, ödemenin icra dairesine yapılmış olması gerekir. Fakat borçlu borcunu mutlaka icra veznesine yatırmak zorunda değildir¹⁵⁷. Bu durumda, ödemelerin icra dairesinin hesabı yerine doğrudan alacaklı ya da vekiline yapıldığı akıbetin sorgulanmasını gerektirecektir. Doğrudan alacaklıya ödenen paralar, alacaklının verdiği makbuzun icra dairesine ibrazı haline dahi takibin durdurulmasını sağlayamaz. Bu halde borçlu ancak icra mahkemesinden takibin durdurulmasını veya icranın geri bırakılmasını isteyebilir¹⁵⁸. Bu halde, alacaklı yahut vekili bu ödemeyi icra dairesine bildirmelidir.

Borçlunun icra dairesi dışında yaptığı ödemelerde, tıpkı kira bedelinin ödenmesinde olduğu gibi, havale masrafı borçluya ait olacaktır¹⁵⁹. Fakat burada da, PTT yoluyla havalenin sonuçlarını adi posta havalesi veya konutta ödemeli havale olmasına göre değerlendirmek gerekecektir. Çünkü borçlu adi posta yoluyla ödemeyi tercih edip de, alacaklı bu havaleyi kabul etmezse borçlu temerrüitten kurtulamaz¹⁶⁰.

Borçlunun borcunu tevdi mahalline de yatırması mümkündür. Fakat bu halde tevdi mahallinin icra takibinden veya en geç ödeme emrinin tebliğinden önce tayin edilmiş olması gerekir; takipten ve özellikle ödeme emrinin tebliğinden sonra

¹⁵⁵ “...Kiracı, ödeme emri ile istenen kirayı otuzuncu gün olan 13.8.2007 tarihinde PTT havalesi olarak icra dairesine göndermiştir. Toplu tahsilat makbuzundan paranın dosyaya girişinin 4.9.2007 tarihi olduğu görülmektedir. PTT’ye yatırılan tarih ödeme tarihi olup PTT’deki gecikmeden borçlu sorumlu tutulamaz...” Yargıtay 6. HD., 2468 E., 2008/4155 K., 3.4.2008 T., Keleş, **a.g.e.**, s. 844-845.

¹⁵⁶ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 87.

¹⁵⁷ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 754, no. 524.

¹⁵⁸ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 89-90.

¹⁵⁹ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 828-829.

¹⁶⁰ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 829.

belirlenmiş tevdi mahalline yapılan ödeme borçluyu temerrütten kurtarmaz¹⁶¹.

Borç, icra dairesine ancak Türk parası olarak ödenebilir. Çek, bono veya tahvil ile ödeme yapılması mümkün değildir¹⁶². Bununla birlikte, alacaklı yahut vekilinin kendisine yapılacak ödemelerde bu kural geçerli olmamak gerekir. Borçlu tarafından alacaklıya takip borcu için verilmiş olan kıymetli evrakın karşılığının ödenmemesi, ayrı bir takip konusu teşkil edebilecektir. Elbette burada verilen kıymetli evrak mevcut takip borcunun ifası amacıyla verildiği için, tahsilde tekrür olmamak gerekir.

Bu açıklamalardan sonra denilebilir ki, İİK m. 9'da ödemelerin icra dairelerinin banka hesabına yapılması yönündeki hüküm emredici değildir; fakat ödemenin sonuçları ödemenin yöneltildiği yere göre değişecektir.

Birden fazla borçlu ya da alacaklı olan durumlarda, ödeme esnasında buna ilişkin bir açıklama yapılmışsa icra dairesi yapılan ödemeyi bu açıklamalar doğrultusunda düzenlemelidir¹⁶³. Birden fazla borçlunun arasında müteselsil sorumluluk var ise, bunlardan sadece birinin borcun tamamını ödemesi halinde de borç tamamen sona erer. İcra dairesinin bu durumda borçlulardan yalnız birinin borcun tamamını neden ödediğini sorgulama yetkisi yoktur.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi eski tarihli bir kararında ödeme süresinin son gününün tatil gününe rastladığı halde kiracının kira borcunu kiralayana götürme imkanı bulunduğunu ve bu imkanı kullanmadığından bahisle kiracının temerrüde düşmüş sayılması gerektiğini belirtmiştir¹⁶⁴. Yüksek Mahkeme'nin bu görüşüne katılmak mümkün değildir. Çünkü sürenin son gününün tatil gününe rastlaması halinde ödeme süresi tatil gününü takip eden sürede sona erer. Yani bu halde ödeme süresi halen bitmemiş ve borçlunun icra dairesine ödeme yapma imkanı sona ermemiştir¹⁶⁵.

¹⁶¹ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 829.

¹⁶² Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 829.

¹⁶³ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 89.

¹⁶⁴ "...İhtarlı ödeme emrinin tebliğini izleyen 30. günün sonu tatile rastlamakta ise de davalının istenen kirayı icraya yatırma zorunluluğu olmadığına, götürüp davacıya tatil gününde elden vermesinin de mümkün bulunmasına, bu yükümlülüğü yerine getirmediğine göre kiralananın tahliyesine yönelik davalı tarafın (kiracının) temyiz itirazı yersizdir..." Yargıtay 6. HD., 1984/7175 K., 13.6.1984 T., **İBD.**, 1984/4-6, s. 391.

¹⁶⁵ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1833.

Borcun borçlu tarafından yatırılması gerekmekle birlikte, üçüncü bir kişi de ödeme yapabilir. İcra dairesi bu durumda bu ödemenin sebebini sorgulama yetkisine sahip değildir¹⁶⁶. Aynı şekilde, kısmi ödeme de mümkün olup, icra dairesi TBK m. 84'teki esasın bir istisnası olarak bu ödemeyi kabul etmekle yükümlüdür¹⁶⁷. Esasen TBK m. 84, alacaklının kısmi ifayı reddetme yetkisini düzenlemektedir. İcra dairesi alacaklı yerine geçemeyeceğinden, TBK m. 84'ün burada uygulanmayacağından şüphe duymamak gerekir.

Takip konusu alacak takibin kesinleşmesinden sonra devredilmiş bulunuyorsa, artık takip işlemlerinin muhatabı devralan yeni alacaklı olacaktır. Alacağın temlik için kanun özel bir şekil şartı öngörmemiştir; temlik, temlik alan ve temlik edenin karşılıklı irade beyanlarının uyuşmasıyla meydana gelir. Peki bu temlik, borçlunun yapacağı ödemeleri ne şekilde etkileyecektir? Bu durumda temlik işlemi, devreden ya da devralan tarafından hem borçluya hem de icra dairesine bildirilmelidir¹⁶⁸. Eğer icradairesine bildirilmemiş ise dahi, sadece borçluya bildirilmiş ve eğer borçlu icra dairesinin hesabına ödeme yapar ve bu ödeme de alacaklının hesabına aktarılırsa borçlu ödeme yapmış sayılmalıdır¹⁶⁹.

3. Borcun Ödenmemesi

Ödeme emrine karşı borçlunun itiraz etmemesiyle birlikte alacaklıya da ödeme yapmaması, alacaklıya bazı haklar bahşedecektir. Alacaklı borçlunun mallarının haczedilmesini ve borçlunun taşınmazdan tahliyesini mahkemeden talep edebilir. Alacaklının tahliye davası açması, ödenmeyen kira bedeli için haciz istemesine engel değildir¹⁷⁰. Diğer bir deyişle bu iki imkan alacaklıya seçenek olarak sunulmamıştır.

Borcun ödenmemesinin sonuçları, borcun hiç ödenmemesinde olduğu gibi, kısmi ödemelerde ödenmeyen kısım için de doğacaktır.

a. Alacaklının Haciz Talebi

Kira bedelinin ödenmemesi sebebine dayanan tahliye takibinde, takibe konu bir miktar para borcu da söz konusudur. İşte bu alacağın tahsili için alacaklı gerekli

¹⁶⁶ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 89.

¹⁶⁷ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 89.

¹⁶⁸ Meriç, **a.g.m.** (Temlik), s. 1404.

¹⁶⁹ Meriç, **a.g.m.** (Temlik), s. 1403-1404.

¹⁷⁰ Uyar, **a.g.m.** (İİK 269a), s. 20; Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 342.

şartların varlığı halinde haciz talep edebilir. Haciz, tahliye yoluyla takipler için ayrı bir düzenleme yer almadığı için İİK m. 78 ve devamındaki genel hükümlere göre yapılır.

(1) Süre Konusu

Kural olarak adi haciz yoluyla takiplerde de talep sadece haciz olduğu için, itiraza uğramayan ödeme emri haciz talebi açısından da doğrudan icrai kabiliyet kazanır¹⁷¹. Fakat tahliye yoluyla takipte borçluya tanınan bir de “ödeme süresi” mevcuttur. Alacaklının haciz talep edebilmesi için ödeme emrine itiraz süresi ile birlikte bu ödeme süresinin de geçmesi gerekip gerekmediği konusunda kanunda açıklık yoktur.

Doktrindeki baskın görüşe göre, alacaklının haciz isteyebilmesi için ilamsız adi haciz yoluyla takipten farklı olarak, ödeme süresinin de geçmiş olması gerekir¹⁷². Gerçekten, ödeme süresi içinde borçlu kira bedelini kısmen ödeyebilir. Bu durumda haczin hangi bedel üzerinden isteneceğinin ya da istenip istenemeyeceğinin tespiti için borçluya tanınan bu sürenin geçmesi uygun olacaktır. Fakat bu husus takibin borçlu tarafında yer alıp sözleşmenin tarafı olan kişiler için geçerlidir. Sözleşmenin tarafı olmayıp takibin borçlu tarafında yer alan kişilere gönderilen ödeme emrine kiracılar için öngörülen ödeme süresi yer almamaktadır. Bu nedenle bu kişilere karşı haciz talebi, takibin kesinleşmesiyle birlikte ileri sürülebilir hale gelir.

Borçlu kiracı, ödeme emrinin tebliği üzerine, icra dairesine gelerek borcu kabul ettiğini, fakat ödeme süresi içinde ödeyemeyeceğini, taksitler halinde ödeyebileceğini söylerse, bu durumda alacaklı kiralayan ödeme süresi geçmeden haciz isteyebilir mi? Doktrinde Uyar, bu soruya olumlu cevap vermektedir¹⁷³. Doktrinde Kuru ise, İİK Yön. m. 35’in e bendinin metninden yola çıkarak, alacaklının haciz isteyebilmesi için her halde ödeme süresinin de geçmiş olması gerektiğini beyan etmektedir¹⁷⁴. Bize göre de ikinci görüş uygundur. Çünkü ödeme süresi, kanun

¹⁷¹ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 221; Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 174, no 134.

¹⁷² Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 451; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 828; Muşul, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1367; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 310; Uyar, **a.g.m.** (İİK 269a), s. 19.

¹⁷³ Uyar/Uyar/Uyar, **a.g.e.** (İİK Şerhi-III (2014)), s. 4153; Uyar, **a.g.m.** (İİK m. 269), s. 1821; Uyar, **a.g.m.** (İİK 269a), s. 20; Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 342.

¹⁷⁴ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 830; Meriç, Nedim, “İcra ve İflas Kanunu’nda Düzenlenen Süreler ve İrade Özerkliği İlkesi Kapsamında İcra İflas Kanunu Madde 20”, **DEÜHFD**, Prof. Dr.

ile öngörölmüş bir süredir. İİK m. 20’de ise kanun tarafından öngörölen sürelerin değıştirilmesinin yasak olduğu hükme bağlanmıştır. Borçlunun ödememe bildirimi karşısında alacaklının ödeme süresi geçmeden haciz talep edebileceğini kabul etmek, m. 20 hükmünü göz ardı etmek olacaktır. Kaldı ki maddenin ikinci cümlesinde borçlunun bu hakkından sadece “sürenin geçmesinden istifade hakkı” olduğu sürece vazgeçebilecektir. Ödeme süresinden feragatin ise, borçluya istifade hakkı veren bir hal olduğu düşüncesi kabul edilemez. Bu durumun bir istisnası olarak, alacaklı ile borçlu hacizden önce taksitle ödeme sözleşmesi yapabilirler¹⁷⁵.

Eğer borçlu gecikmiş itirazda bulunmuş ve mazereti kabul olmuşsa, evvelce tatbik edilmiş hacizlerin akıbeti alacaklının itirazın hükümden düşürölmesini talep etmesine bağlıdır. Alacaklı icra mahkemesinin borçlunun mazeretinin kabulüne ilişkin kararının tefhim ya da tebliğinden itibaren 7 gün içinde bu talebi ileri sürmemesi halinde haciz kalkar¹⁷⁶.

(2) Hacze Esas Alacağın Konusu ve Miktarı

Ödeme emrindeki borcun tamamına itiraz edildiğı takdirde, takip tüm borç açısından duracağı için alacaklı haciz isteyemez. Eğer borcun tamamı itiraza uğramamışsa, hacze esas değer borcun tamamıdır. Kısmi itiraz halinde ise takip itiraza uğramamış kısım için devam edeceğinden, alacaklı ancak bu kısım için haciz talep edebilir.

Bununla birlikte, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılan tahliye takibinde borçlunun yapması gereken ödemenin, sadece takip konusu yapılan “kira borcu” olduğu, bunun yanında faiz, takip masrafları ve avukatlık ücreti gibi giderleri kapsamadığı kabul edilmektedir¹⁷⁷. Bunların ödenmemesi halinde icra mahkemesi borçlunun tahliyesine karar veremez¹⁷⁸. Alacaklı bunların ve kira bedeli kapsamına

Hakan Pekcanitez’e Armağan-III, C. 16, Özel Sayı, 2014 (Baskı: 2015), s. 2705; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 310. Meriç’e göre eğer borçlu bu süreden feragat edecekse, bu feragati ödeme süresi içinde gerçekleştirmelidir. Bkz: s. 2714.

¹⁷⁵ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 244-245.

¹⁷⁶ Uyar, **a.g.m.** (İtiraz Süresi) s. 237.

¹⁷⁷ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 828; Uyar, Talih, “Kiralanan Taşınmazın ‘Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt)’ Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi (İİK.mad.269c)”, **ABD**, S. 1, 2009, s. 75; Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 751.

¹⁷⁸ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 829; Uyar, **a.g.m.** (İİK 269a), s. 18. Yargıtay da aynı görüşü paylaşmaktadır: “...Borçlu, kira parası alacağı olan 1.350.000.-TL. 30 günlük süre içinde icra

girmediği belirtilen takip giderlerinin tahsili için haciz isteyebilir¹⁷⁹.

Birden fazla borçlunun bulunduğu durumlarda, her borçlunun kira bedeli borcundan sorumlu olduğu pay belirliyse, haciz de bu miktarlar gözetilerek talep edilmelidir. Haciz talebi bu yönüyle, tahliye talebinden ayrılır. Borçlular arasında teselsül var ise, alacaklı borçluların sadece birinden alacağın tümü için haciz talebinde bulunabilir. Fakat bu durumda alacaklı borçlulardan sadece birine başvurabilir. Birden fazla alacaklı olup da aralarında teselsül varsa, sadece birinin borcun tamamı için haciz talebinde bulunması yeterlidir. Eğer alacaklıların her birinin payları belliyse, her biri payı oranında haciz talep edebilir.

Mirasçılar, miras bırakanın borcundan dolayı müteselsilen sorumlu olup, aralarında bu talep açısından ihtiyari takip arkadaşlığı vardır. Mirası kabul etmiş mirasçılara karşı açılacak takiplerde de bu böyledir¹⁸⁰. Dolayısıyla eğer takip kira sözleşmesini devam ettirme yoluna gitmiş mirasçılara karşı açılmış ise haczin tatbikinde bu hususun da gözetilmesi gerekir.

b. Tahliye Davası Açılması

Alacaklının, borcun ödenmemesi halinde başvurabileceği diğer yöntem, doğrudan tahliye davası açılmasıdır. Ödeme emri, tahliye emrinden farklı olarak – tahliye bakımından- doğrudan icrai nitelik kazanmamaktadır. Bu nedenle alacaklının borçlunun taşınmazdan tahliyesini sağlaması için icra mahkemesinde tahliye davası açması gerekecektir.

Bu başlık altında, doğrudan tahliye davasının arz ettiği özelliklerin belirtilmesi ile yetinilmiştir. Ödeme emrinin itiraza uğraması üzerine icra mahkemesinde vuku bulacak yargılama ile ilgili ayrıntılı bilgiye teziminizin bir sonraki bölümünde yer verilmiştir.

(1) Süre, Taraflar ve Talepler

İİK m. 269/a’ya göre, alacaklı ödeme süresinin bitim tarihini takip eden altı ay

dairene yatırmıştır. Borcun eklentileri olan faiz, takip gideri ve vekalet ücreti için takibe devam edilebilir. Alacağın aslı ödendiğine göre borçlunun temerrüdü yoktur. Tahliye isteminin reddine karar vermek gerekirken kabulü isabetsizdir....” Yargıtay 12. HD., 1991/3533 E., 1991/6134 K., 14.5.1991 T., (Kazancı)

¹⁷⁹

Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 830.

¹⁸⁰

Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 124.

içinde icra mahkemesinden borçlunun tahliyesini talep etmelidir. Alacaklıya tanınan bu altı aylık süre, hak düşürücü niteliktedir¹⁸¹. Görülüyor ki, alacaklının tahliye davası açabilmesi için de ödeme emrinin tebliğini takiben başlayacak ödeme süresinin geçmesi gerekmektedir. İtiraz süresinin geçecek olması alacaklının tahliye davası açması için tek başına yeterli değildir.

Ödeme süresinin geçmesinin beklenmesindeki amaç, borçlunun ödeme yapması halinde alacaklının artık borçlunun tahliyesini talep edemeyeceği noktasında kendini gösterir. Çünkü borçlunun borcunu ödediği halde, takip sona erer¹⁸². Fakat burada “borç” kapsamında sayılan bedel sadece kira borcudur. Apartman ortak giderleri ve kapıcı ücretinin bu kapsama girmediği kabul edilmektedir¹⁸³. Kira borcunun ödenip; faiz, icra masrafları¹⁸⁴ ve vekalet ücretinin ödenmemiş olması, borçlunun tahliyesinin istenmesine imkan vermez¹⁸⁵.

Alacaklının bu talebinin bölünemez nitelikte olmasından dolayı, tahliye davasında hem alacaklılar¹⁸⁶ hem de borçlular¹⁸⁷ yönünden zorunlu dava arkadaşlığı

¹⁸¹ “...Davalı kiracının takibe itiraz etmemesi üzerine davacı kiralayan 07.11.2014 tarihinde icra mahkemesine başvurarak kesinleşen takip nedeniyle kiralananın tahliyesini istemiştir. İcra ve İflas Kanunu’nun 269/a maddesinde, kiralananın tahliyesi isteminde bulunulması için ihtar müddetinin bitim tarihini takip eden altı ay içinde dava açılması gerektiği düzenlenmiştir. Altı aylık sürenin hak düşürücü süre niteliğinde olması ve kamu düzenine ilişkin bulunması nedeniyle davanın süresinde açılıp açılmadığının mahkemece kendiliğinden gözetilmesi zorunludur...” Yargıtay 6. HD., 2014/4048 E., 2015/4102 K., 21.4.2015 T., **(E-Uyar)**.

¹⁸² Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 829; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 310. Bununla birlikte borçlunun, ödemiş olduğu paranın alacaklıya ödenmesini engellemesi halinde temerrütten kurtulamayacağı söylenecektir: “...İİK.nun 269/a ve BK.nun 260. maddelerinde ihtar süresi içinde talep edilen kira parasının alacaklıya ödenmesi öngörülmüştür. Somut olayda, talep edilen kira parası süresinde icra vizesine yatırılmış ise de, borçlu vekili icra müdürlüğüne verdiği beyan ile paranın alacaklılara ödenmesini engellediğinden, 30 günlük süre içerisinde yatırılan paranın alacaklının eline geçmemesi sebebi ile borçlunun temerrüdü oluşmuştur...” Yargıtay HGK., 2001/12-1156 E., 2001/1151 K., 12.12.2001 T., **(Kazancı)**.

¹⁸³ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 750, no. 524.

¹⁸⁴ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 750, no. 524. Yazar, icra masraflarının ödeme emrinde yer almaması ve ne kadar olacağının belirlenememesi sebebiyle, bunların kiracıya yüklenmesinin haksız olacağını düşünmektedir. Aksi yönde görüş ise Uyar tarafından bildirilmiştir. Yazar, takibin sona ermesi için kira borcu ve takip masraflarının birlikte ödenmesi gerektiğini belirtmiştir. Bkz: Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 339.

¹⁸⁵ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 829.

¹⁸⁶ “...Takibe dayanak yapılan vekarara esas alınan 5.7.2004 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi kiralayanlar Yakup ve Ali ile davalı kiracı arasında tanzim edilmiştir. Bu sözleşmede kira bedelinin aylık 1.400.000.000 TL olduğu ve her ayın beşinde ödeneceği kararlaştırılmıştır. Davacı Ahmet kiralayanlardan Yakup’un 1/2 payını satın almış ve 8.11.2005 tebliğ tarihli ihtarname ile Eylül 2005 tarihinden itibaren kira bedellerinin yarısının kendisine ödenmesini istemiştir. Kiralayanların birden fazla olması halinde aralarında zorunlu dava arkadaşlığı olduğundan, takibi birlikte yapmaları ve davayı da birlikte açmaları gerekir...”

söz konusu olacak ve bu husus mahkeme tarafından re'sen gözetilecektir. Davayı açan mirasçı olur ise, davayı hangi sıfatla açtığının mahkemece açıklattırılması gerekir. Eğer mirasçı olarak açtığını beyan ederse, kendisine mirasçılık belgesi sunması için mehil verilmek suretiyle bu eksik tamamlattırılmalıdır¹⁸⁸. Böylece mirasçı, kimin mirasçısı olarak dava açtığını açıklığa kavuşturacak ve taraf sıfatı buna göre değerlendirilecektir.

Bu davada sadece talep tahliye olduğu için, kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle tahliye takibinde borçlu olarak gösterilen herkesin tahliye davasında taraf olmaması gerektiği unutulmamalıdır. Davalı, sadece kira sözleşmesinin tarafı olan borçlulardır. Örneğin kefil, takipte borçlu olarak yer aldığı halde tahliye davasında davalı olarak yer almaz.

Alacaklı, icra mahkemesinden borçlunun tahliyesini talep edecektir. Fakat ödeme emrine itiraz olması halinden farklı olarak, doğrudan açılan tahliye davasında alacaklının inkar tazminatı istemesi mümkün değildir. Çünkü inkar tazminatının başlıca şartlarından biri, borçlunun ödeme emrine itiraz etmiş olmasıdır¹⁸⁹. Burada ise bir itiraz yoktur.

Alacaklının tahliye ile birlikte sözleşmenin feshini de talep etmesi gerekecek midir? Bu hususta, borçlunun temerrüdünün olduğu an ile ilgili açıklamamızın

Kiralananın tahliyesine ilişkin dava hakkı, kamu düzenine ilişkin olduğundan, resen dikkate alınacak hususlardan olup, takibin itiraz edilmeksizin kesinleşmiş olması bu hususun incelenmesine engel teşkil etmemektedir. Ne var ki, davacı takibi tek başına yaptığı gibi, davayı da tek başına açmıştır. Yargılama sırasında diğer kiralayan Ali davaya muvafakat vermiş ise de, takipteki eksikliğin bu aşamada giderilmesi mümkün değildir...” Yargıtay 12. HD., 2006/9238 E., 2006/11898 K., 27.11.2006 T., **(E-Uyar)**.

¹⁸⁷ Uyar, **a.g.m.** (İİK 269a), s. 19.

¹⁸⁸ “...Her ne kadar davacı söz konusu sözleşme ile davalının kiralananda kiracı olduğunu, ispatlamış ise de, kira sözleşmesine göre kiralayan olmayan davacı, hangi sıfatla davayı açtığını ve takip yaptığını açıklamamıştır. Mahkemece davacının hangi sıfatla dava açtığı ve takipte bulunduğu üzerinde durularak, davanın kiralayanın vefat etmesi nedeni ile mirasçısı sıfatı ile mi yahut malik sıfatı ile mi açıldığı hususu davacıya açıklatılarak, davacının mirasçı sıfatı ile dava açtığını beyan etmesi halinde, davacıya kiralayana ait mirasçılık belgesini dosyaya ibraz etmesi için mehil verilerek mirasçılık belgesinde başkaca mirasçıların olması halinde, mirasçılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı, icra takibinin tüm kiralayanlarca birlikte yapılması ve davanın da tüm mirasçılarca birlikte açılması zorunlu olduğundan, icra takibindeki noksanlığın sonradan giderilmesi mümkün olmadığından, mahkemece de bu hususun kendiliğinden göz önünde bulundurulması, davacının takip ve dava ehliyeti üzerinde durularak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken...” Yargıtay 6. HD., 2012/9138 E., 2012/10291 K., 9.7.2012 T., **(E-Uyar)**.

¹⁸⁹ Karşı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 244.

kıyasen geçerli olması gerekecektir. Diğer bir deyişle, kiraya veren ödeme emri ile borçlu kiracıya bir süre verip, bu süre içinde borcun ödenmemesi halinde sözleşmenin feshedileceğini ona bildirmiştir. Borçlu ise bu süreyi bu ihtarla rağmen, ödemesiz ve itirazsız geçirmiştir. Kanımızca burada sözleşmenin feshinin, ödeme süresinin ödeme yapılmadan geçirildiği anda gerçekleştiğinin kabulü gerekir. Bu sebeple, alacaklının ayrıca sözleşmenin feshini talep etmesine gerek bulunmamaktadır. Keza, alacaklı sadece tahliye etmiş olursa, mahkemenin vereceği tahliye kararının üzerine artık sözleşmenin devam edeceği düşüncesinin kabulü de mümkün gözükmemektedir. Alacaklı burada olsa olsa, “sözleşmenin feshinin tespitini” talep edecektir.

(2) Mahkemenin Yapacağı İnceleme

i. Genel Olarak

Tahliye davasında görevli ve yetkili mahkeme takibin açıldığı yer icra mahkemesidir¹⁹⁰. Mahkeme incelemeyi mutlaka duruşmalı olarak yapmalıdır. Mahkeme öncelikle talebin niteliğini gözeterek görevli ve yetkili olup olmadığını inceleyecektir. Fakat borçlu burada kira sözleşmesine itiraz etmediği için, artık icra mahkemesi kira sözleşmesinin mevcudiyeti konusunda bir inceleme yapamaz¹⁹¹. Aynı şekilde, İİK m. 63 gereği borçlu, itiraz olarak ileri sürmediği savunma sebeplerini burada ileri süremeyeceği gibi, mahkeme bu hususları da inceleme konusu yapamaz.

Mahkemenin borçlunun tahliyesine karar verebilmesi için, alacaklının takip talebinde tahliye talebi olup olmadığını, ödeme emrinin usulüne uygun tebliğ

¹⁹⁰ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 451. Aynı yönde: “...İcra takibi, Mersin 4. İcra Müdürlüğünün 1996/5386 sayılı dosyası ile başlatılmış ve alacaklı vekili tarafından borçlu hakkında "tahliye" istemini içeren talep üzerine, adı geçene 51 örnek ödeme emri tebliğ edilmiştir. Alacaklının, bu defa Erdemli İcra Tetkik Mercii Hakimliğine başvurarak "borçlunun mecurdan tahliyesini istediği görülmektedir. İİK.nun 4. maddesi uyarınca "İcra İflâs Dairelerinin işlemlerine karşı yapılan şikayet ve itirazların bağlı bulundukları icra tetkik merciiince çözümlenmesi gerekir." Bu husus kamu düzenine ilişkin ve resen gözönüne alınması gereken kesin yetki kuralıdır. O halde mercice "yetkisizlik kararı" verilmesi gerekirken, işin esası incelenerek yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir...” Yargıtay 12. HD., 1997/14747 E., 1998/591 K., 2.2.1998 T., **(E-Uyar)**.

¹⁹¹ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 451; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 832; Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 340; Uyar, **a.g.m.** (İİK 269a), s. 21.

edildiğini¹⁹² ve özellikle ödeme emrinin içeriğinin yasaya uygun olup olmadığını¹⁹³ re'sen inceleyecektir. Bu hususlar, doğrudan tahliye davası açısından şekli hususlardır¹⁹⁴. Bunlarda bir eksiklik görülmediği halde mahkeme işin esasını inceleyecektir. Bu kapsamda, borçlunun ödeme emrine itiraz edip etmediği ve etmemişse borcun ödenip ödenmediği tespit edilir¹⁹⁵. Fakat, burada borçlu bir ödeme yapmış ise, bu ödemenin kira bedelinin ifası niteliğinde olduğunun da ayrıca belirlenmesi gerekir¹⁹⁶.

Eğer borçlu hem itiraz etmemiş hem de borcu ödememişse tahliyesine karar verilir. Burada borçlunun ödeme süresi geçtikten sonra yaptığı ödemelerin, mahkemenin vereceği kararda etkisi olmayacağı gibi, eksik ödeme de tahliye kararı verilmesine engel olmaz¹⁹⁷.

Borçlunun borcun tamamına itiraz ettiği halde sorun yoktur. Fakat borçlu eğer kısmi itirazda bulunmuş ise, yapılan ödemenin tahliye kararı verilmesindeki etkisi şu şekilde olacaktır: kısmi itiraz halinde borçlu, itirazda bulunmadığı kısım için borcu kabul etmiş olur. Borçlu eğer borcun itiraz etmediği bu kısmını ödeme süresinde öderse artık alacaklı m. 269/a uyarınca borçlunun tahliyesini isteyemez¹⁹⁸. Fakat ödemezse, icra mahkemesi ödeme yapılmadığını tespitle borçlunun tahliyesine karar verir¹⁹⁹. Burada m. 63 gereğince, borçlu itirazında borcun bir kısmına itiraz etmiş olup, icra mahkemesinde borcun tamamına da itiraz edemeyecektir. Bu hususla ilgili olarak ayrıca, kısmi itiraz halinde alacaklının itiraz edilmeyen (ve ödenmeyen) kısım

¹⁹² Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 340. Bu noktada, mahkemenin ödeme emrinin usulsüz tebliğ edildiği konusunda inceleme yapıp karar veremeyeceğini belirtmek gerekir. Daha önce de belirttiğimiz üzere borçlu bu yöndeki muhalefetini şikayet yoluyla ileri sürmüş olmalıdır "...Borçlu tarafından takibe itiraz edilmediği gibi, "ödeme emri tebliğ edilmediğine veya usulsüz tebliğ edildiğine" dair bir itiraz bulunmadığı...düşünülmeden, İİK.'nın 269 ve 269/a maddesi nazara alınmadan re'sen "ödeme emrinin usulsüz yapıldığından" bahis ile yazılı şekilde karar verilmesi isabetsiz olduğu gibi..." Yargıtay 12. HD., 1983/2816 E., 1983/4532 K., 7.6.1983 T., Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 788.

¹⁹³ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 749, no. 524.

¹⁹⁴ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 310.

¹⁹⁵ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 750, no. 524.

¹⁹⁶ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 750, no. 524.

¹⁹⁷ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 834.

¹⁹⁸ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 833; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 309.

¹⁹⁹ "...Dava dilekçesindeki istek İİK.269/a maddesinde belirtilen kesinleşen icra takibi sebebiyle tahliye istemidir. Davalı borçlu itirazında alacağın 3.614,45-TL'sini kabul etmiş olup, bu miktarı ödeme emrinin tebliğinden itibaren 30 gün içinde ödemediğinden temerrüt olgusu gerçekleşmiştir. Mahkemece davanın bu gerekçe ile kabulü gerekirken..." Yargıtay 6. HD., 2015/7928 E., 2015/10631 K., 2.12.2015 T., (**Kazancı**).

için icra mahkemesinden m. 269/a çerçevesinde borçlunun tahliyesinin istenebileceği, bununla aynı anda m. 269/c çerçevesinde itirazın kaldırılması ve tahliyeyi isteyebileceği kabul edilmektedir²⁰⁰. Öte yandan, Alacaklı, doğrudan tahliye davası açmış olup da, borçlunun itiraz etmiş olduğunu sonradan öğrenmiş bulunursa, itirazın kaldırılması için de dava açmışsa doğrudan açılan tahliye davasının hemen reddedilmemesi gerektiği ve davaların birleştirilmesi yoluna gidilerek her iki sorunun birlikte çözülmesi gerektiği Yargıtay tarafından kabul edilmektedir²⁰¹.

Borçlu hakkında iflasın ertelenmesi kararı verilmiş olması tahliye takibini durduracak olmakla birlikte, erteleme kararını veren mahkemenin tedbir kararından sonra doğmuş ve doğacak kira alacaklarının tedbir kapsamı dışında kaldığına karar vermiş olması halinde borçlunun tahliyesine karar verilebilir²⁰². İcra mahkemesi bu noktada tedbir kararını dikkate alabilecektir.

ii. İspat Usulü

Borçlu, doğrudan açılan tahliye davasında takip konusu kira bedelini ödediğini ispatlamak zorundadır. Borçlunun borcu ne şekilde ödeyebileceğine ilişkin olarak,

²⁰⁰ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 839.

²⁰¹ “...Davacı vekili, dava dilekçesinde, kira alacağının tahsili amacıyla davalılar hakkında Ankara 3. İcra Müdürlüğünün 2009/12228 sayılı dosyasında icra takibi yaptıklarını, ihtarlı ödeme emrinin tebliğine rağmen yasal süresinde borca itiraz edilmediği gibi takip konusu borcun da ödenmediğini belirterek temerrüt sebebiyle kiralananın tahliyesine karar verilmesini istemiştir. Davacı vekili 16.3.2010 tarihli oturumda, davalıların yasal sürede borca itiraz ettiklerini yapılan haciz işlemi sırasında öğrendiğini, vaki itirazın kaldırılması için ayrı bir dava açtıklarını belirterek, eldeki dava ile itirazın kaldırılmasına yönelik açılmış olan davanın birleştirilmesine karar verilmesini istemiştir. Mahkemece isteğin reddine karar verilmiştir. Davalı borçluların yasal süresi içinde borca itiraz ettikleri anlaşılmaktadır. Davacı vekili tarafından Ankara 8. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2010/270 esas sayılı dosyasında itirazın kaldırılmasının istendiği bildirildiğinden mahkemece ilgili dava dosyası incelenerek, koşullarının bulunması halinde her iki davanın birleştirilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru olmamıştır...” Yargıtay 6. HD., 2011/2296 E., 2011/3125 K., 16.3.2011 T., **(Kazancı)**.

²⁰² “...Dava, kesinleşen takip sebebiyle İ.İ.K. 269/a maddesine dayalı tahliye istemine ilişkindir... Davalı şirket tarafından, davalı şirketin iflasının ertelenmesi için açılan ... Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2014/1109 Esas sayılı dosyasında verilen 08.12.2014 tarihli tedbir kararı ile davalı kiracı aleyhine yapılmış ve yapılacak icra takiplerinin durdurulmasına karar verilmiştir. Ancak, alacaklıların itirazı ile aynı mahkemece, 04.02.2015 tarihli ara kararı ile verilen tedbir kararına açıklık getirilmiş, tedbir kararından sonra doğmuş ve doğacak kira alacaklarının tedbir kapsamı dışında kaldığına karar verilmiştir.... Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2014/1109 Esas sayılı dosya üzerinden 08.12.2014 ve 04.02.2015 tarihlerinde verilen kararlara göre tedbirden sonra doğan kira alacakları yönünden takip yapılmasına imkan verildiği, sözleşmeye göre alacak likit ve muayyen olduğu anlaşıldığından mahkemece işin esasının incelenerek neticesine göre bir karar verilmesi gerekirken...” Yargıtay 6. HD., 2015/7784 E., 2015/11217 K., 17.12.2015 T., **(Kazancı)**.

yukarıda yaptığımız açıklamalar burada da geçerlidir. Borçlu borcunu icra dosyasına ödemiş ise, sorun yoktur. Fakat eğer borçlu borcunu farklı bir şekilde, örneğin alacaklının banka hesabına ya da tevdi mahalline²⁰³ yatırmışsa, bunu icra mahkemesinde ispat etmesi gerekecektir. İİK’da doğrudan açılan tahliye davasında ispatın ne şekilde yapılacağına ilişkin açık bir hüküm yer almadığı için, bu hususta atıf yapılan hükümlere bakılması gerekir. Dolayısıyla borçlunun bu ispatını m. 68’de sayılan belgelerden biri ile yapabileceği söylenecektir. Borçlu ödemesini adi bir makbuz ile ispatlamak isteyip de alacaklı bu belge altındaki imzayı reddederse icra mahkemesi, imza incelemesi yapabilir. Bu inceleme sonucunda varacağı kanaate göre mahkeme, alacaklının tahliye talebini red ya da kabul edecektir. İmza incelemesi yapılabilmeyle birlikte, borçlu ödeme iddiasını tanık veya yemin teklifi ile ispatlayamaz²⁰⁴.

Bu noktada m. 269/b, 269/c ve 269/d’de m. 68’e yapılan atfın karışıklığını vurgulamadan geçmek istemeyiz. Gerçekten, kanun koyucu m. 68’e atfı kira sözleşmesi dışındaki itirazlar bakımından m. 269/c’de alacaklının imza inkarına ilişkin olmak üzere yapmakla birlikte, m. 269/b’de böyle bir atfa yer vermemiştir. Bununla birlikte m. 269/d’de m. 68’e atıf yapmıştır. Esasen burada varılması gereken sonuç, m. 68’e olan atfın sadece 269/d’de olan ile yetinilmek üzere hem kira sözleşmesine ilişkin hem de sözleşme dışı itirazlar bakımından uygulanabileceğini kabul etmektir.

Acaba borçlu, ödeme emrine itiraz etmemiş ve borcu da ödeme süresinde ödememişse, borcu ödeme emrinin tebliğinden önce ödediğini icra mahkemesinde iddia ve ispat edebilecek midir? Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, borçlunun itiraz etmemiş olmasının ödeme iddiasını ileri sürmesine engel olmayacağını dile getirmiştir²⁰⁵. Doktrinde bu konuda farklı yönde görüşler mevcuttur. Doktrinde

²⁰³ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 834.

²⁰⁴ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 835.

²⁰⁵ “İİK’nun 269/a maddesine göre ; borçlu itiraz etmemiş, kira borcunu da ödememiş ise, tetkik mercii boşaltma kararı verecektir. İİK’nun 269/a maddesi boşaltma kararı verilmesini iki şartın gerçekleşmesine bağlamıştır. Ödeme emrine itiraz edilmemesi ve ayrıca kira parasının da engeç ihtar süresi sonuna kadar ödenmediğinin anlaşılması zorunludur. O halde, sadece takibin kesinleşmiş bulunması, kiralanan yerin boşaltılmasına yeterli sebep değildir. İhtarlı ödeme emrine süresinde itiraz edilmemesi veya süreden sonra itiraz olunması ya da yasanın aradığı bazı işlemlerin yerine getirilmesinin ihmali nedeni ile (tebliğ giderinin verilmemesi gibi) itiraz edilmemiş sayılma halinin gerçekleşmesi ve takibin kesinleşmiş bulunması, borçlunun takibin

Postacıoğlu, mahkemenin ödeme emrinin haklılığını da araştırması gerektiğini, bu sebeple kira borcunun ödeme emrinin tebliğinden önce ödenip ödenmediğini ve alacaklının temerrüde düşüp düşmediğini de araştırması gerektiğini belirtmiştir²⁰⁶. Yazar, ihtarın haksızlığının tespitini borçlunun ödeme emrine itiraz etmemesi ile sınırlı tutmanın yanlış olacağını, mahkemeyi bu haksızlığı incelemekten yoksun bırakmanın şekilcilik olacağını düşünmektedir.

Doktrinde *Uyar* da, borçlunun ödeme emrinin tebliğinden önce borcunu konutta ödemeli posta havalesi ile ya da tevdi yerine yahut alışıl gelmiş ödeme yerine yatırdığı halde alacaklının borçlunun tahliyesini istemesinin hakkın kötüye kullanılması anlamına geleceğini ifade etmektedir²⁰⁷.

Doktrinde *Kuru*, bu soruya olumsuz cevap vermektedir²⁰⁸. Çünkü, borçlu eğer borcunu ödeme emrinin tebliğinden önce ödemişse, bunu dile getirmesine imkan verilen ilk saha tahliye davası değildir. Borçlu itiraz süresinde borcu ödemediğini, en azından kabul etmediğini belirtebilir. Bunun ötesinde, m. 269/a'ya göre yapılacak inceleme de madde metninden anlaşılabileceği üzere ödeme emrine itiraz edilmemiş olması ve “ödeme süresi” içinde borcun ödenmemiş olmasının tespiti ile sınırlıdır. Borçlunun borcunu bu zaman dilimi dışında ödeyip ödemediğinin incelenmesi, m.

kesinleşmesinden evvelki zamanda ödeme yaptığını bildirerek mütemerrit bulunmadığını tevsike ve isbatına yasal engel sayılamaz.” Yargıtay HGK., 1984/12-753 E., 1984/103 K., 15.2.1984 T., (**Kazancı**). Karşı oy yazısında yer verilen şu ifadeler ise bizim görüşümüzü tam olarak yansıtmaktadır: “...Tetkik konusu olayda da borçlu 269/2. maddedeki mecburiyete rağmen itiraz etmemiş, takip kesinleşmiş 30 günlük ihtar süresi içinde de kesinleşen takip gereği kira borcunu ödememiş ve bu süre içinde ödemediğini belgelendirmemiştir. Merciin yapacağı iş başkaca bir tetkikata lüzum olmadan tahliye karar vermekten ibarettir. Borçlu takibin kesinleşmesinden evvelki sebeplerle kesinleşmesinden sonra alacaklının tahliye isteği ile mercie yaptığı müracaat üzerine yapılan muraafaada takipten önce ödemediğini ileri süremez. 269/a maddesi açıktır borçlu sadece ihtar süresi içinde (30 gün) ödemediğini ileri sürebilir. Borçlu süresinde icra dairesine itiraz etmiş olsa bile bu itirazın 269. madde 2. fıkrası yoluyla uygulanması gerekli 62. maddeye uygun değil ise itirazla birlikte tebliğ masrafını ödememiş ise itiraz etmemiş sayılır, borcun bir kısmına itiraz etmiş ise o kısmın cihet ve miktarını açıkça göstermemiş ise keza itiraz etmemiş sayılır, hal böyle olunca 269. maddedeki mecburiyete rağmen itiraz etmeyen borçlu mercide takibin kesinleşmesinden önce ödemediğini hiç öne süremez. Ayrıca 269/d maddesi yoluyla uygulanması gerekli 63. madde gereğince borçlu başka bir nedenle itiraz etmiş olsa bile bu itirazı ile bağlıdır, mercide ödemediğini ileri süremez...”

²⁰⁶ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 751, no. 524. Yazar, ihtarın haksızlığının tespitinin, borçlunun açacağı istirdat davası için de faydalı bir araç olacağını belirtmiştir. Bkz: a.e., s. 753.

²⁰⁷ Yazar aynı zamanda icra mahkemesinin borçlunun ödeme emri göndermekte haklı olup olmadığını da inceleyebilmesi gerektiği ifade etmiştir. Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 341.

²⁰⁸ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 835.

269/a hükmü kapsamında mümkün değildir²⁰⁹. Borçlunun bu iddiayı ileri süremeyecek olmasının tek istisnasının, ödeme emrinde belirtilen bedelin borçlunun ödeme emri ya da takipten önce ödediğini iddia ettiği kira bedelinden daha az olması hali olduğu doktrinde *Kuru* tarafından ifade edilmiştir²¹⁰. Bu halde borçlu aradaki farkı ödememişse de temerrüdü sabit olur ve tahliyesine karar verilir.

(3) Mahkemenin Vereceği Karar

Mahkeme yapacağı inceleme sonucunda borcun ödenmediğini tespit ederse alacaklının talebinin kabulüne karar verecektir. Mahkemenin vereceği kararın içeriği özellik arz etmektedir. Alacaklının, yukarıda belirttiğimiz üzere, mahkemeden sözleşmenin feshini talep etmesi gerekli ve yeterlidir. Doktrinde de mahkemenin vereceği kararın, sözleşmenin feshinin tespitinden ibaret olması gerektiği kabul görmüştür²¹¹. Biz de bu görüşe katılıyoruz. Diğer bir deyişle, mahkemenin karar metninde “alacaklının talebinin kabulü ile sözleşmenin feshine” karar vermesi yeterli olacak, ayrıca “taşınmazın tahliyesine” karar vermesine gerek olmayacaktır.

Bu davada davalı taraf sadece kiracılardan oluşacak ve aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunacaktır. Bu sebeple mahkemenin kararı tüm kiracılar hakkında vermesi gerekecektir.

Bu karar sonucunda, icra müdürü taşınmazın tahliyesini doğrudan gerçekleştirebilecektir. Diğer bir deyişle alacaklının bu kararı ayrı bir ilamlı takip konusu yapmasına gerek yoktur.

Mahkemenin vereceği karara karşı kanun yollarına başvurulması mümkündür.

II. TAHLİYE EMRİNİN İTİRAZA UĞRAMAMASI

A. Genel Olarak

Tahliye emrine itiraz edilmemesi ile ilgili hüküm, İİK m. 273'te yer almaktadır. Buna göre kiracı, gönderilen tahliye emrine İİK m. 272/IV ve 274/I'de öngörülen 7 günlük süre içinde itiraz etmezse takip kesinleşir. Bu durumda kiralanan

²⁰⁹ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 835.

²¹⁰ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 835-836.

²¹¹ Hatemi/Serozan/Arpacı, **a.g.e.**, s. 210-211.

taşınmaz 15 günlük sürenin sonunda zorla tahliye edilerek alacaklı kiralayana teslim edilir. Tahliye emrinin itiraza uğramaması halinde izlenecek tahliye prosedürün, ödeme emrinin itiraza uğramaması halindeki prosedürden en önemli farkı, alacaklının burada ayrıca tahliye davası açmak zorunda olmamasıdır²¹². Diğer bir deyişle, kiracının tahliye emrine süresi içinde itiraz etmemesi üzerine, tahliye emrinin kendiliğinden icra kabiliyeti kazanır ve icra mahkemesinden bu konuda herhangi bir karar almaya gerek kalmaz²¹³. Halbuki kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye yoluyla takipte, ancak alacaklının talebi ile icra mahkemesinin vereceği tahliye kararı üzerine icra müdürü tahliyeyi gerçekleştirebiliyordu. Doktrinde *Postacioğlu*, tıpkı m. 269’da olduğu gibi, kira süresinin bitmesi nedeniyle açılan tahliye takibinde de tahliye emrinin itiraza uğramaması halinde dahi alacaklının icra mahkemesinden buna yönelik bir karar alması ihtiyacından söz etmektedir²¹⁴. Aynı şekilde doktrinde *Keleş* de, ödeme ve tahliye emri arasındaki bu farkı eleştirmiştir²¹⁵.

B. Sonuçları

İİK m. 273 uyarınca, tahliye emrine süresi içinde itiraz edilmediği takdirde taşınmaz, müddetin bitiminde zorla tahliye edilir ve kiralayana teslim olunur. İİK m. 273 metnindeki “süre”, tahliye emrindeki 15 günlük süreyi ifade etmektedir. Çünkü taşınmazın tahliye edilebilmesi için, tahliye emrinde verilen 15 günlük sürenin geçmesi gerekir²¹⁶. Bu sürenin başlangıcı, İİK m. 19 uyarınca takibin kesinleşmesini takip eden gün olarak kabul edilecektir.

²¹² “...Borçlu tarafından İİK.nun 274. maddesinde öngörülen 7 günlük yasal süre içerisinde icra dairesine başvurularak takibe itiraz edilmediği görülmektedir. Bu durumda, İİK.nun 273/1. maddesi gereğince borçlunun zorla tahliye edilerek taşınmazın kiralayana teslim edilmesi zorunludur. Borçlu tarafından takibe itiraz edilmediği için İİK.nun 275. maddesinde yazılı olan (itirazın kaldırılması) ile ilgili prosedürün uygulanması ve alacaklının tahliyeyi sağlamak için dava açması gerekli değildir. O halde, icra müdürünce yukarıdaki kurallara göre tahliye işleminin sürdürülmesi yasaya uygun olup...” Yargıtay 12. HD., 2005/10603 E., 2005/14357 K., 1.7.2005 T., (**Kazancı**).

²¹³ *Postacioğlu/Altay, a.g.e.* (İcra), no. 534; *Yıldırım/Deren-Yıldırım, a.g.e.* (İcra), s. 294.

²¹⁴ *Postacioğlu, a.g.e.* (İcra), no. 533; *Postacioğlu/Altay, a.g.e.* (İcra), no. 534.

²¹⁵ *Keleş, a.g.e.*, s. 425-426

²¹⁶ “...Davalıya 56 Örnek tahliye emri gönderilmiş ve onbeş günlük tahliye süresi verilmiştir. Davalı yasal yedi günlük sürede takibe itiraz etmiştir. Tahliye emrindeki onbeş günlük süre takibe itiraz edilmemesi halinde kiracının icra müdürlüğünce zorla tahliye edilebilmesi için beklenilmesi zorunlu bir süredir...” Yargıtay 12. HD., 2005/3590 E., 2005/5752 K., 6.6.2005 T., (**Kazancı**).

Alacaklı tahliye emrinin icrasını icra dairesinden talep edecektir. İcra müdürü takibin itiraza uğramadığını ve kesinleştiğini re'sen gözetecektir. İcra dairesi, itiraza uğramadan kesinleşmiş takip karşısında alacaklının tahliye talebini reddederse alacaklı şikayet yoluna başvurabilir. Bu durumda şikayetin süreye tabi olmaması gerektiği doktrinde *Kuru* tarafından ifade olunmuştur²¹⁷.

İcra dairesinden tahliyenin ne kadar süre içinde talep edilebileceği konusunda Kanun'da bir açıklık yoktur. Tahliye emrine itiraz edilip de itirazın kaldırıldığı halde, bu karar tarihinden itibaren bir kira dönemi boyunca tahliye emrinin infazı istenmemişse artık bu tarihten sonra da istenemeyeceği Yargıtay tarafından kabul edilmiştir²¹⁸. Bu içtihat ile ortaya konan durum, tahliye emrinin itiraza uğramadığı halde de uygulanmalı mıdır? Çünkü her iki halde de tahliyenin infazı için ayrı bir mahkeme kararına gerek yoktur. Bizce bu soruya olumlu cevap vermek gerekir. Çünkü her iki halde de bu menfi davranışın temelinde yatan iradenin aynı olduğu kabul edilmelidir. Ayrıca bu halde, infazın artık istenemeyeceği tarihin tespiti açısından, “bir kira dönemi” olarak tanımlanan sürenin işlemeye başlayacağı tarih olarak tahliye emrinin kesinleştiği tarihin esas alınması gerekir. Çünkü icra müdürü, kendi kendine tahliye infazına karar veremeyeceği gibi, alacaklının da “takibin kesinleştiğinin tespiti ile tahliyenin infaz edilmesini talep etmesi” dışında gösterebileceği bir müspet davranış yoktur. Bu müspet davranış da zaten, bahsi geçen süreyi kesmiş sayılacaktır.

Borçlu ile alacaklı anlaşıp tahliyeyi bir sonraki tarihte gerçekleştireceklerini kararlaştırdıklarını beyan ettiği halde akıbet ne olacaktır? Yargıtay 12. Hukuk Dairesi 1980 yılında verdiği bir kararda, bu halde İİK m. 272 ve devamında m. 71'e atıf yapılmadığından bahisle takibin iptali yoluna gidilemeyeceğini, borçlunun ancak

²¹⁷ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 864.

²¹⁸ “...Dairemizin yerleşik içtihatlarına göre tahliye kararının bir kira dönemini aşkın süre infazının istenmemesi kira sözleşmesinin yenilendiği anlamına gelir. Bu nedenle tahliyenin infazı artık bu takipte istenemez. Bunun için yeni bir tahliye kararı alınması zorunludur. Buna göre somut olayda, alacaklının tahliye kararı aldığı 10.02.2009 tarihinden takibin yenilendiği 18.04.2011 tarihine kadar bekleyerek bir kira döneminden fazla bir süre tahliyenin infazının gerçekleştirilmesini istememiş olması akdın yenilenmesi, bir diğer ifadeyle taraflar arasında yeni bir kira ilişkisi doğduğu sonucunu ortaya çıkarır. O halde mahkemece borçlunun şikâyetinin kabulü yerine reddine karar verilmesi isabetsizdir...” Yargıtay 12. HD., 2012/9008 E., 2012/26588 K., 17.9.2012 T., (**Kazancı**).

genel mahkemelerde dava açabileceğini içtihat etmiştir²¹⁹. Doktrinde *Üstündağ* da, takibe konu tahliye taahhüdünün noterden tasdikli olması halinin çözümü için Yargıtay'ın bu kararına atıf yapmıştır²²⁰. Bu hususta Yargıtay'ın İİK m. 274'te m 71'e atıf yapılmamış olmasını gerekçe olarak göstermesi bu tür takipte takibin iptali yoluna gidilip gidilemeyeceğinin tartışılmasını gerektirir. İİK m. 71, sistematik olarak ilamsız icra takibi başlığı altındaki genel hükümlerde yerini bulan bir hükümdür. Bu maddenin tahliye yoluyla takiplerde uygulanabilirliği konusunda görüşler çeşitlidir. Doktrinde *Güneysu*, İİK m. 71'e atıf yapılmamasının bilinçli olmadığını kira süresinin bitmesi nedeniyle açılacak tahliye yoluyla takiplerde takibin talik ve iptalinin mümkün olduğunu savunmaktadır²²¹. Yazar özellikle kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle açılacak tahliye yoluyla takipte, eşitlik ilkesi de gözönünde bulundurulması gereğinin vurgulamıştır²²². Yine doktrinde *Postacıoğlu*, m. 71'e atıf olmamasına rağmen yasanın yapısı ve borçluyu bu olanaktan yoksun bırakmanın şekilcilik olacağını vurgulayarak İİK m. 71'in uygulanabileceğini ifade kabul etmektedir²²³. Biz de doktrinde yerini bulan bu görüşlere katılıyoruz ve borçlunun m. 71'den istifade etmesi gerektiğini savunuyoruz.

²¹⁹ "...İncelenen dosya münderecatına göre borçlu hakkında noterden tasdikli tahliye taahhüdüne istinaden yapılan takip kesinleşmiş ve tahliye için icra memuru mahalline gitmiştir. Takibin kesinleşmesinden sonra bir imhal iddiası söz konusu olduğundan İİK'nun 272 ve onu izleyen maddelerinde bu Yasanın 71. maddesine atıf yapılmadığı cihetle merciin bu durumda kesinleşen takibi iptal etmeye yetkisi yoktur. O halde borçlu dayandığı akte istinaden umumi mahkemelerde dava açması gerekir. Bu itibarla merciin talep hakkında karar vermesi vazife dışında kalmaktadır..." Yargıtay 12. HD., 1980/831 E., 1980/2554 K., 18.3.1980 T., (Kazancı). *Üstündağ*, **a.g.e.** (İcra), s. 351.

²²⁰ Boran Güneysu, Nilüfer, "Kiralanan Taşınmazların Tahliyesinde Takibin İptal ve Talikinin Uygulanması Sorunu", **DEÜHFD**, Özel Sayı: Prof. Dr. Bilge Umar'a Armağan, C. II, 2009, s. 909-910; Boran Güneysu, Nilüfer, **İcra Takibinin İptali ve Taliki**, AÜSBE Yüksek Lisans Tezi, 2005, s. 10.

²²² Boran Güneysu, **Takibin İptali**, s. 904-906; Boran Güneysu, **Tez**, s. 10.

²²³ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.**, s. 764, no. 532 bis., Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), s. 613, no. 532 bis.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ÖDEME ve TAHLİYE EMRİNE İTİRAZIN HÜKÜMDEN DÜŞÜRÜLMESİ

§ 7. İTİRAZIN KALDIRILMASI

I. İTİRAZIN KALDIRILMASI PRODESEDÜRÜNE İLİŞKİN BAZI HUSUSLAR

Tahliye takibinde, usulüne uygun yapılmış bir itiraz, takibi başkaca bir merci kararına gerek kalmaksızın durdurur. Alacaklının her iki sebebe dayanan tahliye takibinde, takibe devam edebilmesi ve borçluyu tahliye edebilmesi için vaki itirazın hükümden düşürülmesini sağlaması gerekir. İtirazın hükümden düşürülmesi için öngörülen birinci imkan, itirazın kaldırılmasıdır.

Ödeme ve tahliye emrine karşı yapılan itirazların kaldırılması ile ilgili usuller, temel olarak İİK m. 269/b, 269/c ve 275’te düzenlenmiş bulunmaktadır. Bununla birlikte İİK’da ve HMK’da yer alan hükümler de, yargılama prosedürü konusunda belirleyicidir.

A. İİK m. 68’e Olan Atıf Kapsamında “İtirazın Kaldırılması” Kavramı

1. Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle Tahliye Takibinde

Tahliye takiplerinde itirazın kesin kaldırılması ile ilgili m. 68’e olan atıf, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle takibinde açık olarak m. 269/d’de yer almaktadır. İİK m. 68’in beşinci fıkrasında ise, borçlunun gösterdiği belge altındaki imzanın alacaklı tarafından inkar edilmesi halinde, hakimin m. 68/a’da yer alan usulle inceleme yapacağı öngörülmüştür. Madde metnindeki bu ibareyi, acaba kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibinde m. 68/a’nın sadece m. 68 kapsamında yapılan duruşmadaki imza incelemesinin yöntemi bakımından uygulanacağını mı kabul etmek gerekir, yoksa kira bedelinin ödenmemesi halinde de

itirazın geçici kaldırılması kurumuna başvurulabilecek midir? Diğer bir deyişle, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibinde kanun koyucunun m. 68/a konusundaki suskunluğu ne şekilde yorumlanmalıdır? Doktrinde çoğunlukla, tahliye takipleri bakımından m. 68/a'ya yer verilmemesi sebebiyle itirazın geçici kaldırılması yoluna başvurulmayacağı ifade edilmekte yetinilmektedir. Doktrinde sadece Postacıoğlu bu hususu, kanun koyucunun tüm tahliye takiplerinde sınırlı bir inceleme sonucu karar verilmesi amacıyla itirazın geçici kaldırılmasına özellikle yer vermediği şeklinde yorumlamıştır¹.

İİK m. 68/a'nın birinci fıkrasında itirazın geçici olarak kaldırılmasının uygulama şartının, takibin dayanağı olan senedin "hususî senet" olması gerektiği öngörülmüştür. İşte burada, hususî senet kavramı ile ne ifade edildiğinin açıklığa kavuşturulması gerekir. Doktrinde m. 68/a'daki senet, "adi senet" olarak ifade edilmektedir². Resmi organların düzenlenmesine dahil olduğu senetler bu kapsama girmez³. Senet, kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarı içermelidir. Yani borç ikrarının konusu, belli bir para olmalıdır⁴.

İİK m. 269/II uyarınca, borçlu itirazında, kira akdini ve varsa sözleşmedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse, akdi kabul etmiş sayılır. Daha önce de belirttiğimiz üzere, alacaklı yazılı bir sözleşmeye dayanıyorsa, borçlunun bu sözleşme altındaki imzasını reddetmesi kira sözleşmesine ilişkin bir itiraz olarak kabul edilir⁵. İtirazın geçici kaldırılması yoluna ise sadece imza inkarı halinde başvurulabilmektedir.

Kira sözleşmesi adi yazılı şekilde düzenlenmiş olup altındaki imza borçlu tarafından inkar edilirse, burada itirazın geçici kaldırılması yoluna başvurulmasını yasaklayan bir hüküm bulunmamakla birlikte, kanımızca tahliye yoluyla takibin pratik yoldan çözüm sağlamayı amaçlaması da bu yola başvurmayı yasaklamak için

¹ Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), no 523, s. 596; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), no 523, s. 747. Aynı yönde: Keleş, **a.g.e.**, s. 273-274; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 841.

² Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 76; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 313-314; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 166;

³ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 120; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 123. Borçlu böyle bir belge ile borç ikrarında bulunmuşsa imza inkarı dikkate alınmamalı ve alacaklı itirazın kesin kaldırılmasını isteyebilmelidir: Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 314.

⁴ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 281.

⁵ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 837.

tek başına yeterli bir sebep değildir. Borçlu kiracılar açısından durum bu olmakla birlikte, kefilin de takip edildiği durumlarda kefilin kendini borç altına sokan belgedeki imzasını inkar etmesi halinde itirazın geçici kaldırılması yoluna başvurulmasını engelleyecek bir durumdan bahsetmek de güçtür. Özetle, itirazın geçici kaldırılması yolunun kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibinde yasaklandığını söylemek mümkün olmayacaktır.

2. Kira Süresinin Bitmesi Nedeniyle Tahliye Takibinde

Kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibinde kıyasen uygulanacak maddeler arasında m. 68 yer almamakta, buna rağmen m. 275'te "itirazın kaldırılması" kavramı kullanılmış bulunmaktadır. Acaba m. 274'te atıf yapılan maddeler arasında m. 68'in açıkça zikredilmemiş olması ve m. 275'te yer alan bu genel ibare, kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takiplerinde "itirazın kaldırılması" kavramının ne şekilde yorumlanmasını gerektirecektir? Diğer bir deyişle, itirazın kaldırılması kavramı burada acaba sadece kesin kaldırma olarak mı kabul edilmeli, yoksa itirazın geçici kaldırılmasını da kapsar şekilde mi yorumlanmalıdır?

İİK m. 68/a maddesinde bahsedilen takip konusu belge, m. 68'deki kapsamdan farklı olarak sadece "senet" olarak sınırlı tutulmuştur. Halbuki m. 68'de itirazın kesin kaldırılması için takip dayanağı olabilecek belgeler; senet, makbuz yahut belge olarak sayılmıştır. Yukarıda belirttiğimiz üzere senedin, kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarı içermesi ve bu borç ikrarının konusunun, belli bir para olması gerekir. Kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibinde alacaklının dayandığı belge yazılı bir kira sözleşmesi ya da tahliye taahhüdüdür. Tahliye taahhüdünde, konusu para olmayan bir borç söz konusudur. Her ne kadar kira sözleşmesi parasal edimi içeren bir sözleşme ise de, takip burada sözleşmeden doğan para borcuna değil, tahliye borcuna dayanmaktadır. Bu nedenle kanun koyucunun m. 275'te yer verdiği "itirazın kaldırılması" ibaresinin, sadece itirazın kesin olarak kaldırılması yoluna hasredilmiş sayılması gerekmektedir.

B. Yargılama Usulü

İtirazın kaldırılması yargılaması icra mahkemesinde yapılacağına göre, icra mahkemelerinde yargılama usulüne ilişkin kuralların göz önünde bulundurulması

gerekir. İcra mahkemelerinde, basit yargılama usulü uygulanır⁶. Basit yargılama usulü, HMK m. 316-322 aralığında düzenlenmiştir. HMK ve diğer kanunlarda basit yargılama usulü hakkında hüküm bulunmayan hallerde ise, yazılı yargılama usulüne ilişkin hükümler uygulanır. Bu hükümlerle birlikte, İİK’da da icra mahkemesinin yapacağı yargılamaya ilişkin hükümler bulunmaktadır.

1. Duruşma ve Ön İnceleme

a. İnceleme Duruşmalı Yapılmalıdır

İİK m. 18’de icra mahkemesinde basit yargılama usulünün uygulanacağı belirtilmiş, yine m. 70’te icra mahkemesinin itirazın kaldırılması hakkındaki talep üzerine iki tarafı davet ettikten sonra m. 18 hükmüne göre karar vereceği düzenlenmiştir. İİK m. 18’ göre icra mahkemesi, önüne gelen işin duruşmalı olarak görülüp görülmeyeceğini takdir eder⁷. Yargıtay, ilamsız tahliye takiplerinde itirazın kaldırılması yargılamasında bu hükmün uygulanmayacağını kabul etmektedir⁸. Doktrinde de aynı görüş kabul görmektedir⁹. Diğer bir deyişle, icra mahkemesi ilamsız tahliye takibinde itirazın kaldırılması talebini mutlaka duruşmalı olarak incelemelidir.

⁶ Basit yargılama usulündeki amaç, yargılamanın basit bir yöntemle en kısa sürede tamamlanmasını sağlamaktır. Bu doğrultuda, hakimin yargılamayı uzatacak talepler karşısında tedbirli olması gerektiği, aksi halde hakimin hukuki sorumluluğuna gidilebileceği doktrinde ifade edilmiştir. Bkz: Pekcanitez/Atalay/Özekes, **a.g.e.** (Usul), s. 864.

⁷ Bu hükmün yer aldığı m. 18/IV’te 2003 yılında yapılan değişiklikten önce de, itirazın kaldırılması duruşmasının mutlaka duruşmalı olarak incelenmesi gerektiği doktrinde ifade edilmişti. Bkz: Kuru, **a.g.e.** (İcra-I), s. 375.

⁸ “...Uyuşmazlık, 2004 Sayılı İİK’nın 10.babında kiralanan taşınmazların tahliyesini düzenleyen 269 ve devamı maddelerine dayanılarak açılan bir davada 01.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 sayılı HMK’nun 320/1 maddesi karşısında tarafların duruşmaya davet edilmeksizin dosya üzerinden karar verilip verilmeyeceği noktasındadır. Bilindiği gibi icra mahkemeleri **İcra-İflas** işleri için kurulmuş, kendine özgü kuralları olan özel bir yargı organıdır. İİK’nın 18.maddesinde icra mahkemesine arz edilen hususlarda basit yargılama usulünün uygulanacağı belirtilmiş, aynı Kanunun 70. maddesinde icra mahkemesinin itirazın kaldırılması hakkındaki talep üzerine iki tarafı davet ettikten sonra 18. madde hükmüne göre karar vereceği düzenlenmiştir. Öte yandan İİK’nın 269/d maddesinin uygulanması gereken maddeler arasında gösterdiği 70. maddesine göre, 18.maddede düzenlenen, aksine hüküm bulunmayan hallerde icra mahkemesi duruşma yapılmasına gerek olup olmadığını takdir eder hükmü ilamsız tahliye takibinde uygulanmamalıdır. İcra mahkemesinin duruşma yapması zorunludur...” Yargıtay 6. HD., 2015/5643 E., 2015/8214 K., 8.10.2015 T., (**Kazancı**).

⁹ Karslı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 188; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 282; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 842, 865; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1888-1889; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 163; Uyar, Talih, “Tahliye Takiplerinde İhtarlı Ödeme emrine İtiraz Edilmesi ve İtirazın İcra Mahkemesince İncelenmesi (İİK m. 269 b), **TBB Dergisi**, S. 84, 2009, s. 392; Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 366; Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 80.

Taraflardan birinin duruşmaya gelmemesi halinde dahi, mahkeme inceleme yapıp karar verecektir. Duruşmaya katılmayan tarafa karar ayrıca tebliğ edilmeyecektir¹⁰.

b. Ön İnceleme ve Kapsamı

İcra mahkemesinin, itirazın kaldırılması incelemesini duruşmalı olarak yapması gereğinin bir sonucu olarak, itirazın kaldırılması yargılamasının esasına girmeden önce icra mahkemesi mutlaka ön inceleme de yapmalıdır¹¹. Basit yargılama usulünde ön incelemeden, HMK m. 320’de bahsedilmiştir. Madde metninde mahkemenin ön inceleme kapsamındaki hususları “ilk duruşmada” inceleyeceği ifade edilmiştir. Diğer bir deyişle, sadece ön inceleme için ayrı bir duruşma günü tayin edilmeyecektir¹².

Mahkeme itirazın kaldırılmasına ilişkin olarak yapacağı ön incelemede, öncelikle dava şartlarını¹³ inceler. Bu kapsamda itirazın kaldırılması başvurusunun

¹⁰ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 284.

¹¹ Pekcanitez/Atalay/Özekes, **a.g.e.** (Usul), s. 862-863.

¹² Kuru/Arslan/Yılmaz, **a.g.e.** (Usul), s. 753.

¹³ İtirazın kaldırılması prosedürünün dava niteliği konusunda doktrinde görüş ayrılığı bulunmaktadır. Bir görüşe göre, itirazın kaldırılması talebi bir dava olmayıp, sadece borçlunun borçlu olup olmadığını tespiti yarar bir yoldur. Bkz: Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 275-276; Kuru, **İcra-I**, s. 320-321; Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), s. 190; Ulukapı, **a.g.e.** (İcra), s. 116; Üstündağ, **İcra**, s. 130. Aynı yönde diğer bir görüşe göre, Diğer bir görüşe göre, icra mahkemesinin özel statülü bir mahkeme olması, itirazın kaldırılması prosedürünün bir dava olarak nitelendirilmesini sağlamaktadır. Bkz: Karslı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 156. Yine aynı yönde başka bir görüş, icra mahkemesinin bir mahkeme olduğundan şüphe duyulmamakla birlikte, sadece verilen kararın kesin hüküm oluşturmaması sebebiyle itirazın kaldırılmasının bir dava olarak nitelendirilemeyeceğinin mümkün olmadığı yönündedir. Bkz: Umar, Bilge, “Kuru/Arslan/Yılmaz’ın İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı Üzerine Gözlemler”, **75. Yaş Günü İçin Prof. Dr. Baki Kuru Armağanı**, 1. Baskı, TBB, Ankara, 2004, s. 691, 702-703. Yine, görüşe göre, özellikle bu başvurunun harca tabi olması ve bazı mahkemelerde uygulanan basit yargılama usulünün burada da uygulanması sebeplerinden ötürü, dava olarak nitelemek gerekecektir. Bkz: Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 40-43.

İtirazın kaldırılmasını dava olarak nitelemeyen bir başka görüşe göre ise, bu prosedürün ihtilaflı bir konunun çözümlenmesini sağlasa bile, genel hükümlere göre görülmediği ve sonucunda verilen kararın kesin hüküm oluşturmaması sebebiyle dava olarak nitelendirilemeyecektir. Bkz: Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 156.

Yargıtay’ın, bazı kararlarında ikinci görüşü benimser biçimde görüş ileri sürdüğü, bazı kararlarında ise “itirazın kaldırılması davası” kavramını kullandığı görülmektedir. İtirazın kaldırılmasının bir dava olmadığı yönünde: “...İtirazın kaldırılması teknik anlamda bir dava olmayıp, borçlunun itirazı ile duran ilamsız icra takibine yine ilamsız icra prosedürü içinde devam edilmesini sağlayan bir yoldur. İlamsız icranın amaç edindiği çabukluk ve basitlik ilkelerini gerçekleştirmek üzere, alacaklıya borçlunun itirazını İcra Mahkemesi’nde çabuk ve basit şekilde kaldırma olanağı tanınmak üzere düzenlenmiştir...” Yargıtay HGK., 2008/12-256 E., 2008/237 K., 12.3.2008 T., (**Kazancı**). “İtirazın kaldırılması davası” ifadesinin kullanıldığı kararlara örnek: “...Taraflar arasındaki “itirazın kaldırılması, tazminat ve tahliye” davasından

yetkili mahkemeye yapıp yapılmadığını¹⁴, talebin niteliği bakımından görevli olup olmadığının¹⁵, itirazın kaldırılması talebinin süresi içinde yapıp yapılmadığını, tarafların taraf ve dava ehliyetine sahip olup olmadığı hususu ile kanuni temsil halinde bu temsil konusunu, teminat şartını, dava takip yetkisini ve vekil aracılığıyla takip edilen işlerde vekaletnamenin geçerliliğini inceleyecektir. Eğer mahkeme bu usuli şartlardan birisinde eksiklik görürse, işin esasına girmeden davayı reddetmelidir. Eğer bu şartların tamamlandığını görür ise, işin esasını incelemeye başlar. Halihazırda dava şartı olarak Kanun'da sayılmış olan hususlar aynı zamanda borçlu tarafından itiraz sebebi olarak ileri sürülmüş olsa dahi, bu hususların ön inceleme gereğince incelendiğinin kabulü gerekir.

2. İspat Yöntemleri ve İnceleme Sınırlıdır

a. Genel Olarak

İtirazın kaldırılması davasında görevli mahkemenin icra mahkemesi olması, bu yargılamada başvurulabilecek ispat yöntemlerinin sınırlı olması sonucunu doğurur. Bunun kaynağı, icra mahkemesinin dar yetkili bir mahkeme olmasındandır.

Mahkeme, itirazın kaldırılması talebini sadece yazılı delil kullanarak inceleyebilecektir¹⁶. Borçlu, itirazının ispatında tanık¹⁷ ve yemin delillerine

dolayı yapılan yargılama sonunda...” Yargıtay HGK., 2014/6-264 E., 2015/1671 K., 17.6.2015 T., (Kazancı).

Biz de, itirazın kaldırılması incelemesi sonunda verilecek kararın sadece kural olarak maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmemesinin bu prosedürün dava olarak nitelendirmesine engel teşkil etmemesi gerektiği yönündeki görüşe katılıyoruz. Bize göre de itirazın kaldırılması bir davadır. İtirazın kaldırılması prosedürünü bir dava olarak nitelediğimiz takdirde, buna bağlı olarak bazı sonuçların doğacağı şüphesizdir. Bunlardan en önemlisi, itirazın kaldırılması talebinin yapılması sırasında verilen dilekçede, HMK’da dava dilekçesinin içeriğinde yer alması gereken hususların hepsinin bulunması gereğidir. Bkz: Karşı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 120.

¹⁴ Karşı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 159; Uyar, **a.g.m.** (İİK m. 269/b), s. 393; Uyar, Talih, **İcra Hukukunda Yetki-Görev ve Yargılama Usulü (Tetkik Mercii)**, 2. Baskı, Feryal, Ankara, s. 399. İtirazın kaldırılması duruşmasında, daha önce yetki itirazında bulunmayan borçlu artık yetki itirazı ileri süremez. Deynekli, **a.g.m.** (İtirazın İptali Davasında Yetki), s. 760.

¹⁵ Uyar, **a.g.e.** (Yargılama Usulü), s. 399.

¹⁶ Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 80.

¹⁷ Karşı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 189. “...Sınırlı yetkisi olan mercide itirazın kaldırılması işleminde tanık dinlenemez ve tanık bildirimine dayanılamaz. Kiracı, İİK.’nın 275. maddesinin 2. fıkrasına göre kiranın yenilendiği veya uzatıldığını aynı kuvvet ve mahiyette bir belge ile kanıtlayabilir. Aksi takdirde itirazı kaldırılır...” Yargıtay 12. HD., 1990/8871 E., 1991/1636 K., 12.2.1991 T., (**E-Uyar**). Tanık konusunda aynı yönde diğer kararlar için Bkz: Uyar, **a.g.e.** (Yargılama Usulü), s. 487.

başvuramaz¹⁸, mahkeme keşfe ya da defter incelemesine karar veremez¹⁹. Aynı husus, alacaklının iddialarını ispatlaması açısından da geçerlidir.

HMK sisteminde basit yargılama usulünde iddia ve savunmanın genişletilmesi veya değiştirilmesi yasağının davanın açılması ve cevap dilekçesinin verilmesi ile başlayacağı, HMK m. 319'da ilk defa açık bir şekilde hüküm altına alınmıştır. Görülüyor ki HMK sisteminde, savunulan bu görüşün aksine bir düzenlemeye yer verilmiş ve bu husustaki tereddütler giderilmiştir. Fakat icra mahkemesinde taksif yasağı, HMK m. 319 ile birlikte İİK'daki hükümlerin de birlikte değerlendirilmesini gerektirir²⁰. Bu sebeple, itirazın kaldırılması davasında İİK m. 63 de önünde bulundurulacaktır. Mahkeme itirazın kaldırılması talebini incelerken, iddia ve savunmanın genişletilmesi yasağından ayrı olarak, borçlunun usulüne uygun olarak yaptığı itirazlar ile sınırlı kalmalıdır²¹. Borçlunun ileri sürmediği itiraz sebepleri, inceleme kapsamı dışındadır. Borçlu sadece, İİK m. 63'teki sınırlara uymak şartıyla yeni itiraz sebepleri sürebilir²². İİK m. 63'teki kurala uyarak ileri sürülen itirazların da ilk duruşmada aynı anda ileri sürülmesi gerektiği kabul edilmektedir²³.

Acaba borçlu, ödeme emrine itirazında yer vermediği ve kira sözleşmesinin metninden anlaşılamayan itiraz sebeplerini ilk defa duruşmada ileri sürebilecek

¹⁸ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 189; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 301; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 276; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1903; Uyar, **İİK mad. 18**, s. 738. "...Borçlu itirazında aylık kira parasının 600.000.-TL. olduğunu ileri sürmüştür. Alacaklı vekili kira parasının kabul edilenden daha fazla olduğunu İİK.nun 269/b maddesinde yazılı nitelikte bir belge ile kanıtlamadığına göre aylık kira parasının 600.000.-TL. olarak kabulü ve bu miktar üzerinden itirazın kaldırılmasına ve temerrüt olduğundan tahliyeye ilişkin merci kararı doğrudur. Mercide, borçlu ödeme iddiasını ancak İİK.nun 269/c maddesinde yazılı belgelerle kanıtlayabilir. Bu konuda mercide yemin teklif edilemez..." Yargıtay 12. HD., 1996/4048 E., 1996/4304 K., 28.3.1996 T., (**Kazancı**). Yemin konusunda aynı yönde diğer kararlar için Bkz: Uyar, **a.g.e.** (Yargılama Usulü), s. 468. Uyar, bir eserinde borçlunun tanık ve yemin delillerine başvurusuyla ilgili olarak "alacaklının muvafakati olmadıkça" biçiminde bir ifade kullanmıştır. Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 374.

¹⁹ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 301.

²⁰ Boran Güneysu, Nilüfer, "İtirazın Kaldırılmasında İtiraz Sebepleri ile Bağlılık ve Teksif İlkesi", **MİHDİR**, C. 10, S. 28, 2014, s. 46.

²¹ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 189; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 293.

²² Madde metninde 4949 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten önce, borçlunun itiraz sebepleri ile bağlı olmadığının belirtilmesi ile yetinilmiş, itirazın kaldırılması duruşmasında da bu kuralın geçerli olup olmayacağı hususunda bir açıklık getirilmemişti. Bu dönemde doktrinde, borçlunun sebep belirttiği halde dahi savunmasını itirazın kaldırılması duruşmasında savunmasını bu sebebe dayandırmak zorunda olmadığı ifade edilmişti. Bkz: Postacıoğlu, a.g.m (Sihhat Şartları), s. 785. Yine Postacıoğlu, muvazaa iddiasını senet metninden anlaşılan bir itiraz sebebi olmadığı kabul etmektedir. Bkz: Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), s. 161.

²³ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 189; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 297.

midir? HUMK döneminde İİK m. 63'teki bu sınırlamanın, alacaklın lehine nitelik taşınması nedeniyle alacaklının muvafakati ile yumuşatılabileceği, yani alacaklının bu yasaktan vazgeçebileceği doktrinde *Kuru* ve *Uyar* tarafından ifade edilmişti²⁴. Yazarlar bu görüşlerini, HUMK m. 202'nin basit yargılama usulünde de uygulanabileceği fikrine dayandırmaktaydılar. Yargıtay da aynı yönde görüş beyan etmekteydi²⁵. Aksi görüş ise, HUMK m. 202'nin icra ve iflas hukukunda uygulanamayacağı yönündedir²⁶. Yani, borçlu alacaklının muvafakati olsa dahi itiraz sebeplerini değiştiremeyecek ve genişletemeyecektir.

Doktrinde *Kuru* tarafından son dönemde ifade edilen bir diğer görüş ise, m. 63'teki sınırlamanın, sadece ödeme emrine itiraz aşamasına kadarki sebeplerle sınırlı tutulması gerektiği yönündedir²⁷. Fakat bizim de katıldığımız bir diğer görüşe göre, burada artık borçlu takibin iptali yoluna gitmelidir²⁸. Keza kanun, m. 63'teki sınırlama için zaman bakımından bir kısıtlama getirmemiştir.

İİK m. 68'de, itirazın kaldırılması incelemesinde bekletici mesele yapılabilecek tek durum olarak, borçlunun murisine ait bir alacak için takip edilmesi halinde, terekenin borca batık olduğunu ileri sürmesi düzenlenmiştir. Yine madde metnine göre bunun dışındaki hususlar bekletici mesele yapılamayacaktır. Fakat uygulamada, maddede belirtilen bu istisnai hal dışındaki hususların da bekletici mesele yapıldığı görülmektedir²⁹. Yine, borçlunun kira sözleşmesinin sahte olduğunu ileri sürmüş ve

²⁴ Kuru, **a.g.e.** (İcra-I), s. 380; Uyar, **İİK mad. 18**, s. 745.

²⁵ “İcra ve İflas Kanununun 538 sayılı Kanunla muaddel 62/4 ve 63'üncü maddeleri mucibince diğer tarafın muvafakati olmadan itiraz sebeplerini değiştirmek ve genişletmek hakkını haiz değildir” Yargıtay İİD., 10701 E., 1965/10831 K., 7.10.1965 K., Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 299, dn. 89.

²⁶ Boran Güneysu, **a.g.m.** (Teksif), s. 53; Karslı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 189-190; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 203, no 164; Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), s. 161; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 120; Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 81.

²⁷ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 306.

²⁸ Karslı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 190.

²⁹ “...kiralananın maliki tarafından aynı dönemlere ait kira alacağı istemi bulunduğu ve buna ilişkin davanın halen derdest olduğu anlaşıldığından bu davanın bekletici mesele yapılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken...” Yargıtay 6. HD., 2014/11739 E., 2014/12782 K., 20.11.2014, (**Kazancı**); “...Borçun yapılandırılmasından dolayı ödemenin düzenli yapılması durumunda, son taksidin borç ödeme tarihine, taksitlerin aksatılması halinde ise aksatılma tarihine kadar bekletici mesele yapılması ve sonucu dairesinde bir karar verilmesi gerekirken...” Yargıtay 6. HD., 2012/11900 E., 2012/13882 K., 31.10.2012 T., (**Kazancı**); “...Davacı, 29/01/2015 tarihinde başlatmış olduğu icra takibi ile düzenlenen ödeme emrinin 06/02/2015 tarihinde borçlu davalıya tebliğ edildiğinden ve takibe itiraz süresi içerisinde itiraz edilmediğinden 10/03/2015 tarihinde açmış olduğu işbu dava ile davalının tahliyesini istemiş,

bunun tespiti için menfi tespit davası açmış olması halinde, icra mahkemesinin bu davayı bekletici mesele yapması gerektiği doktrinde *Kiraz* ve *Uyar* tarafından ifade edilmiştir³⁰. Aynı şekilde, borçlu takipten önce menfi tespit davası açmış ve takibin durdurulması yönünde tedbir kararı almış ise, burada da bekletici meseleden bahsedilecektir³¹. Gerçekten, m. 68’de belirtilen sınırlama uygulamada ortaya çıkabilecek meseleler bakımından fazlasıyla sınırlı kalmaktadır. Öte yandan takibe konu kira sözleşmesinin imzası ya da içeriği konusunda bir sahtelik iddiası var ise, HMK m. 209 gereğince bu konuda bir karar verilinceye kadar o sözleşme herhangi bir işleme esas alınamayacaktır³².

İtirazın kaldırılması yargılamasında ispat yükü kural olarak alacaklıdadır³³. Fakat aşağıda inceleyeceğimiz üzere, alacaklının tahliye takibinde bir belgeye dayanmaması ya da dayandığı bir belge varsa bu belgenin niteliği ispat yükü konusunda değişik ihtimaller ortaya çıkaracaktır.

b. İcra Mahkemesinin İmza İncelemesi Yapması

İİK m. 296/d, m. 68’e atıf yapmıştır. İİK m. 68, “Borçlunun gösterdiği belge altındaki imza alacaklı tarafından inkar edilirse hakim, 68/a maddesinde yazılı usule göre yaptığı inceleme neticesinde imzanın alacaklıya ait olduğuna kanaat getirdiği takdirde alacaklının itirazın kaldırılması talebini reddeder” hükmünü içermektedir. Yani, borçlunun itirazını ispatlamak için sunacağı belgenin altındaki imzanın inkarı halinde, mahkeme bu imzayı inceleyecektir. Alacaklının imza incelemesi için duruşmada hazır bulunması gerekecek, aksi halde itirazın kaldırılması talebinden vazgeçmiş sayılacaktır.

davalı vekili ise ödeme emri tebligatının usulüne uygun yapılmadığına ilişkin Bakırköy 3. İcra Hukuk Mahkemesine şikayette bulunulduğunu, ayrıca borca da itiraz ettiklerini ileri sürerek dava neticesinin beklenmesini istemişlerdir. Bakırköy 3. İcra Hukuk Mahkemesinde yargılaması devam eden şikayet dosyasında, davalı borçlunun şikayetin kabulü halinde, davalı borçlu tarafından takibe de itiraz edildiğinden artık kesinleşen takipten söz edilemez. Bu nedenle, işbu şikayet davası tahliye davasını etkileyeceğinden, mahkemece, bekletici mesele yapılarak sonucuna göre bir karar vermesi gerekirken, yazılı gerekçe ile tahliye kararı verilmesi doğru değildir...” Yargıtay 6. HD., 2015/5988 E., 2015/7662 K., 30.9.2015 T., (**Kazancı**).

³⁰ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 312; Uyar, **İİK mad. 18**, s. 743-744.

³¹ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 312.

³² Madde, HUMK’taki karşılığı olan m. 317’den çok daha kapsamlı bir düzenleme içermektedir.

³³ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 286; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 163.

İnceleme, m. 68/a çerçevesinde gerçekleşecektir. Buna göre, alacaklı eğer takibin yapıldığı icra dairesi çevresinde ise, itirazın kaldırılması duruşmasında bizzat bulunmaya mecburdur. Vekille takip edilen işlerde de bu geçerlidir. Başka bir yerde olan alacaklının imzası ise istinabe kuralları çerçevesinde aynı usulle incelenir. Alacaklının imza incelemesine elverişli bir imzası yok ise kendisine imza attırılır, imzalar karşılaştırılır. Gerekirse, HMK hükümleri çerçevesinde bilirkişi incelemesi de yaptırılmasına karar verilebilecektir.

İİK m. 68 ve 68/a'daki bu hükümlerden çıkan sonuç, icra mahkemesinin itirazın kaldırılmasında imza incelemesini, sadece alacaklının iddiasını ispatı ile ispat yükünün borçluya geçmesi ve borçlunun sunduğu belgedeki imza ile sınırlı tutmuştur. Diğer bir deyişle, mahkemenin imza incelemesi yetkisinin oluşması için ön şart, alacaklının iddiasını ispat etmesidir. Alacaklının dayandığı belgedeki imzanın inkarı, imza incelemesine sebep olmayacaktır³⁴.

Kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takipleri bakımından ise İİK m. 274'te m. 68'e atıf yapılmamıştır. Dolayısıyla borçlunun sunduğu adi belgedeki imzanın alacaklı tarafından inkarı halinde icra mahkemesi imza incelemesi yapamayacak ve mevcut duruma göre karar verecektir.

c. İcra Mahkemesinin İnceleyemeyeceği Hususlar

İcra mahkemesinin, itirazın kaldırılması davasında yapacağı incelemenin kapsamı hakkında, bu incelemede kullanabileceği yöntemlerle birlikte, konu itibariyle icra mahkemesinin görevi dışında kalan hususlar da belirleyicidir. Adi haciz yoluyla takipte olduğu gibi, tahliye yoluyla takipte de icra mahkemesi, itirazın kaldırılması talebinde ileri sürülen ve çözümü yargılamayı gerektiren hususları, karara etki edecek olsa bile inceleyemez.

Kira sözleşmesinin, iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olması, borçlunun bazı itirazlarının icra mahkemesinin yetkisi dışında kalması ile sonuçlanır. Örneğin, kira sözleşmesinde kiraya verenin kira konusu taşınmazı teslim borcu bulunmaktadır.

³⁴ "...Borçlu adi şekilde düzenlenen tahliye taahhüdündeki imzayı inkar etmiştir. İİK'nun 275/2. fıkrasına göre alacaklı takibinde resen düzenlenen veya imzası ikrar edilmiş bir belgeye dayanmadığından aynı maddenin 3. fıkrası gereğince itirazın kaldırılması isteminin reddine karar vermek gerekirken taahhütteki imza konusunda bilirkişi incelemesi yaparak itirazın kaldırılmasına karar verilmesi isabetsizdir..." Yargıtay 12. HD., 2000/16931 E., 2000/18231 K., 24.11.2000 T., (Kazancı).

Borçlu eğer itirazında kira konusu taşınmazın kendisine teslim edilmediğini ileri sürmüş ve bu husus *duruşmada ihtilaflı kalmış ise*, icra mahkemesi bu konuyu inceleyemeyecektir³⁵.

Aynı biçimde, borçlunun kira sözleşmesi dışındaki sebeplerle, fakat belgeye bağlanması mümkün olmayan itirazları da icra mahkemesi tarafından incelenemez³⁶. Örneğin borçlu, kira sözleşmesinin hata ya da hile sonucu düzenlendiğini, kira konusu taşınmazın ayıplı olduğunu belirterek itiraz etmiş olabilir. Bu hususlar, icra mahkemesinin inceleme kapsamı dışında kalır³⁷.

İcra mahkemesinin, görevi kapsamına girmeyen bu tür ihtilaflar ile karşılaştığında, görevsizlik kararı vermesi gerekecektir. Fakat burada dikkat edilmesi gereken husus, görevi dışında kalan bu itirazların doğrudan itiraz dilekçesinde yer alıyor olması gereğidir. Onun dışında, aşağıda da göreceğimiz üzere, alacaklı ispat yükünü yerine getirmiş, fakat borçlunun ispatı sırasında mahkemenin görevi dışında kalan bir hususla karşılaşmışsa, bu durumda alacaklının ispat yükünün yerine getirildiği varsayımı ile itirazın kaldırılması talebinin kabulüne karar verilmesi gerekir. Mahkemenin görevsizlik kararı verebilmesi, bu itirazların doğrudan itiraz dilekçesinde ileri sürülmüş olması ve mahkemenin esasa ilişkin olarak yapacağı incelemeye başlamasının bu ihtilafı çözmesine bağlı olmasını gerektirir.

II. ÖDEME EMRİNE İTİRAZIN KALDIRILMASI

A. Davanın Açılması

1. Taraflar

Ödeme emrine itirazın kaldırılması³⁸ duruşmasında davacı taraf alacaklı, davalı

³⁵ Sadece kira alacağının tahsili amacıyla başlatılan adi haciz yolu ile ilamsız takipte, eğer borçlu taşınmazın kendisine teslim edilmediğini ileri sürmekte ise, alacaklının ibraz edeceği kira sözleşmesinin m. 68 anlamında bir belge sayılması için, ya kira sözleşmesinde kiralananın kiracı borçluya teslim edildiği yönünde bir kayıt bulunmalı, ya da teslimin m. 68'e uygun başka bir belgeyle kanıtlanması gerekir. Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 280; Kuru, **a.g.e.** (İcra-I), s. 338-339; Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 369.

³⁶ Ulukapı, **a.g.e.** (İcra), s. 119.

³⁷ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 030; Ulukapı, **a.g.e.** (İcra), s. 119.

³⁸ İtirazın hükümden düşürülmesi için İİK'da iki farklı yol öngörülmüş olması ve bunların (itirazın kaldırılması ve itirazın iptali) sonucunda verilen kararların farklı niteliklere sahip

taraf ise borçludur³⁹. Fakat itirazın kaldırılması ile birlikte tahliyenin de talep edilmesi zorunluluğunun bulunmaması, dava arkadaşlığı⁴⁰ ve dolayısıyla taraflar bakımından farklı ihtimalleri ortaya çıkaracaktır.

Alacaklı sayısının birden fazla olması halinde, her birinin kira bedeli üzerinde payları belliyse, burada bir ayırım yapmak gerekir. Eğer borçlunun itirazından hangi alacaklının payına itiraz ettiği açıkça anlaşılıyorsa, payına itiraz edilen alacaklının tek başına (sadece) itirazın kaldırılmasını talep edebileceğini kabul etmek gerekir. Her bir alacaklının kira bedelinin tamamı üzerinde hak sahibi olduğundan bahsediliyorsa, burada sadece bir alacaklının –tıpkı ifayı tek başına kabul edebildiği gibi- (sadece) itirazın kaldırılmasını talep etme hakkı olmalıdır.

Fakat itirazın kaldırılması ile birlikte tahliyenin de talep edildiği halde durum farklıdır. Alacaklı sayısı birden fazla ise, bu halde aktif zorunlu dava arkadaşlığı vardır⁴¹. Bunun tek istisnası, kira sözleşmesinde alacaklılardan yalnız birinin dahi tahliye hakkının kullanabileceğine ilişkin kaydın olması yahut diğer alacaklıların bu hususa muvafakat etmesi halleridir⁴².

Pasif dava arkadaşlığı ise, alacaklının talep sonucuna göre şekillenecektir. Eğer alacaklı sadece itirazın kaldırılmasını istemişse, zorunlu dava arkadaşlığından kanımızca bahsedilemeyecektir. Bunun aksine, alacaklının yalnız hem itirazın kaldırılması hem de tahliye talep ettiği bu taleplerin, tıpkı genel mahkemelerde açılan tahliye davasında olduğu gibi⁴³ borçluların hepsine birden yöneltmesi gerekir. Yani bu durumda, pasif zorunlu dava arkadaşlığı vardır⁴⁴. Bunun sebebi, tahliye talebinin

olması doktrinde eleştirilmiştir. Bkz: Karslı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 156. Yazarlar, itirazın hükümden düşürülmesi için icra mahkemesinde görülecek tek bir dava öngörülmesini, bu dava sonunda verilecek kararın maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmesi gerektiğini belirtmiştir.

³⁹ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 265; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 163, 308-309.

⁴⁰ İtirazın kaldırılması duruşması bir dava olarak nitelendirilmese de, terminolojik olarak burada “dava arkadaşlığı” kavramının kullanılması daha uygun olacaktır. Fakat doktrinde itirazın kaldırılmasının bir dava olduğu da savunulmuştur. Bkz: Karslı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 158; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 40.

⁴¹ Kuru, **a.g.e.** (Usul (2016)), s. 370; Kuru/Arslan/Yılmaz, **a.g.e.** (Usul), s. 484; Uyar, **a.g.m.** (İİK m. 269/b), s. 392.

⁴² Kuru/Arslan/Yılmaz, **a.g.e.** (Usul), s. 484.

⁴³ Üstündağ, Saim, **Medeni Yargılama Hukuku**, 6. Baskı, Alfa, İstanbul, 1997, s. 309.

⁴⁴ “...kira sözleşmesinde birden fazla kiracı olması halinde, tahliye istemi bölünemeyeceğinden ve kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı olduğundan, tahliye yönelik takibin ve takip neticesinde tahliye isteminin her iki kiracıya birlikte yöneltilmesi gerekmektedir...” Yargıtay 6.

bölünemez olmasındandır⁴⁵. Elbette buradaki “borçlu” kavramı, kira sözleşmesinin tarafı olan borçlu olarak anlaşılmalıdır. Doğrudan tahliye davası açılmasında davalı taraf hakkında yaptığımız açıklamalar, burada da geçerlidir.

Alacaklı kural olarak takip talebinde bulunan kişidir. Fakat alacağın takip sırasında temlik edilmesi halinde artık itirazın kaldırılması talebinde bulunacak olan alacağı temlik eden yeni alacaklıdır⁴⁶.

2. Görevli ve Yetkili Mahkeme

İİK m. 269/b ve 269/c açık hükmü gereği, itirazın kesin olarak kaldırılmasında görevli mahkeme icra mahkemesidir⁴⁷. İcra mahkemesi bu hususta görevsizlik kararı da veremeyecektir⁴⁸. Yine taraflar da bu konuda icra sözleşmesi yapamaz⁴⁹. Fakat bir görüşe göre icra mahkemesi, itirazın kaldırılması ve tahliye talebine konu yerin açık olarak anlaşılmaması halinde görevsizlik kararı vermelidir. Çünkü bu husus yargılamayı gerektirmesi sebebiyle icra mahkemesinin yetkisi dışındadır⁵⁰.

Yetkili mahkeme ise icra takibinin yapıldığı icra dairesinin bağlı olduğu icra

HD., 2015/1618 E., 2015/2439 K., 11.3.2015 T., (**Kazancı**). Aynı yönde: Karşılı, **a.g.e.** (Muhakeme), s. 312; Kuru, **a.g.e.** (Usul (2016)), s. 370; Kuru/Arslan/Yılmaz, **a.g.e.** (Usul), s. 485.

⁴⁵ Bu durumun aksine, aynı taşınmazda birden fazla kira sözleşmesinin bulunduğu durumlarda açılan tahliye davaları bakımından kiracılar arasında zorunlu değil, ihtiyari dava arkadaşlığı doğacağı ifade olunmuştur. Bkz: Erdönmez, Güray, “HMK. m.57/1, c Hükmü Çerçevesinde İhtiyari Dava Arkadaşlığının Mümkün Olduğu Haller”, **DEÜHFD**, Prof. Dr. Hakan Pekcanitez’e Armağan-I, C. 16, Özel Sayı, 2014 (Baskı: 2015), s. 746.

⁴⁶ Kuru, **a.g.m.** (Alacağın Temliki), s. 217; Meriç, **a.g.m.** (Temlik), s. 1401.

⁴⁷ “...Somut olayda davacı, kira alacağının tahsili için başlatılan takibe yapılan itirazın iptali ile temerrüt nedeni ile kiralananın tahliyesini ve kira bedelinin tahsilini talep etmiş, davalı ise hakkında yapılan icra takibine, davacı ile kira akdi yapmadığı ve davacıya bir borcu bulunmadığını ileri sürerek itiraz etmiştir. Sulh hukuk mahkemelerinin görevinin belirlendiği HMK’nın 4. maddesinin birinci fıkrasının a bendinde ilâmsız icra yoluyla tahliye hükümleri ayrı tutulduğu gibi İİK’nın 269/b maddesinin birinci fıkrası uyarınca icra mahkemesinden itirazın kaldırılabilceğinin isteneceği düzenlenmiştir. Açıklanan nedenlerle, uyuşmazlığın icra mahkemesinde görülüp sonuçlandırılması gerekir...” Yargıtay 20. HD., 2015/14980 E., 2016/571 K., 19.1.2016 T., (**Kazancı**).

⁴⁸ “...İcra Mahkemeleri, istisnalar saklı kalmak koşulu ile takip hukukuna dair uyuşmazlıklara bakar ve bununla görevlidir. Bu tür istemler hakkında görevsizlik kararı veremez...” Yargıtay 6. HD., 2015/2043 E., 2015/2516 K., 16.3.2015 T., (**Kazancı**). Doktrinde de, uygulamada icra mahkemelerinin itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin reddi yerine uyuşmazlığın yargılamayı gerektirmesi nedeniyle görevsizlik kararı vermesi eleştirilmiştir. Bkz: Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1941. Aynı yönde başka kararlar için bkz: Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 238.

⁴⁹ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 237. Aynı şekilde taraflar, alacaklının itirazın kaldırılması veya iptali yoluna başvurma konusunda sahip olduğu seçimlik hakkı bertaraf edecek bir icra sözleşmesi de yapamayacaktır. Bkz: **a.e.**, s. 237.

⁵⁰ Uyar, **a.g.m.** (İİK m. 269/b), s. 394.

mahkemesidir⁵¹. Alacaklının kira borcunun tahsili için başka bir yer icra dairesinde haciz tatbik ettirmiş olması dahi bu kuralı bertaraf etmez⁵². Fakat alacaklının itirazın kaldırılması başvurusunu icra dairesinin bağlı bulunduğu yer icra mahkemesine gönderilmek üzere başka bir yer mahkemesinde yapmış olması bu kuralın ihlali sayılmayacaktır.

3. Süre

a. Kural: Altı Aylık Süre

Alacaklı, ödeme emrine itirazın kaldırılmasını İİK m. 269/III hükmü gereğince altı ay içinde icra mahkemesinden istemelidir. İtirazın kaldırılması talebi için öngörülen bu süre, hak düşürücü niteliktedir⁵³. Bu süre geçtikten sonra yapılan itirazın kaldırılması talebi karşısında icra mahkemesi süreye uyulup uyulmadığını kendiliğinden gözeterek, işin esasına girmeden talebi reddetmelidir⁵⁴. Ayrıca bu durumda alacaklı aynı kira alacağına dayanarak bir daha ilamsız tahliye takibine girişemeyecektir.

Alacaklının aynı alacak için bir daha ilamsız takip yapamayacağı, m. 68'de de açık olarak öngörülmüştür. Doktrinde de bu doğrultuda olmak üzere, aynı alacağa dayanarak tekrar takip yapılmak istendiğinde icra müdürünün takip talebini reddetmesi gerektiğini savunulmuştur⁵⁵. Hatta bu halin, borçluya süresiz şikayet hakkı tanıyacağı belirtilmiştir⁵⁶.

Her ne kadar, alacaklının aynı alacak için ilamsız takip yapamayacağı yönünde açık hüküm var ise de, borçlunun süresiz şikayet hakkının doğacağını kabul etmek, icra müdürünün alacaklının talebinde haklı olup olmadığını inceleme yetkisinin olduğunu da kabul etmek anlamına gelecektir. Fakat acaba icra müdürü, aynı alacak için daha önce takip yapıp yapılmadığını incelemekle yükümlü müdür? Bize göre

⁵¹ Deynekli, **a.g.m.** (İtirazın İptali Davasında Yetki), s. 756; Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 159, 449; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 239; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 839, 842; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1888; Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 365; Uyar, **a.g.e.** (Yargılama Usulü), s. 102.

⁵² Uyar, **a.g.m.** (İİK m. 269/b), s. 392; Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 365.

⁵³ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s.161, 449; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 258; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 276, 842; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1887; Kuru, **a.g.e.** (İcra-I), s. 322.

⁵⁴ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 276; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1887, 1891.

⁵⁵ Kuru, **a.g.e.** (İcra-I), s. 322; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 260.

⁵⁶ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 260.

icra müdürü, önüne gelen bir talepte aynı alacaktan dolayı daha önce icra takibi yapıp yapılmadığını bilemeyeceği gibi, takip yapılmış olup, itiraza uğrayıp hak düşürücü süre içinde itirazın kaldırılmasının talep edilip edilmediğini de bilebilecek durumda değildir. Bu hal, kanımızca borçluya sadece itiraz hakkı tanınmalıdır.

Altı aylık hak düşürücü sürenin itirazın kaldırılması başvurusu yapılmadan geçirilmiş olmasının bir diğer yansıması ise mevcut takibin akıbeti bakımındandır. Doktrinde bu halin, takibin düşeceği anlamına gelmediği haklı olarak kabul edilmektedir⁵⁷. Çünkü bu altı aylık süre geçmiş olsa bile alacaklının itirazın iptali için genel mahkemelere başvurmak hakkı saklıdır.

Alacaklının bu süreyi kusuru olmadan geçirmiş olması halinde eski hale iade isteyip isteyemeyeceği konusunda ise kanunda bir açıklık yoktur. Doktrinde bu hususla ilgili olarak da, HMK’da sürelerle ilişkin düzenlemelerin kıyas yoluyla dahi İİK hükümlerine uygulanmayacağından bahisle olumsuz görüş bildirilmiştir⁵⁸

Madde metninde sözü geçen altı aylık sürenin ne zaman başlayacağı ise m. 269’da hükme bağlanmamıştır. İİK m. 269/d uyarınca kıyasen uygulanacak m. 62’de, borçlunun itirazının alacaklıya tebliğ edileceği düzenlenmiştir. Yine itirazın kesin olarak kaldırılmasını düzenleyen m. 68’de, alacaklının borçlunun itirazının ona tebliğinden itibaren altı ay içinde itirazın kaldırılmasını talep edebileceği düzenlenmiştir. Bu iki hükümden yola çıkarak, alacaklının itirazın kaldırılmasını talep edebileceği bu altı aylık sürenin itirazın ona tebliğinden itibaren işleyeceği sonucuna varılmaktadır. Fakat alacaklının itirazı tebliğ haricinde öğrenmiş olduğu ihtimalinde ise, sürenin öğrenme tarihinden itibaren başlayacağı dahi kabul edilmektedir⁵⁹. Eğer tebliğ tarihi esas alınacaksa da, dosyada itirazın tebliğ edildiğine dair evrakın olması aranacaktır⁶⁰.

Alacaklı sadece itirazın kaldırılması talebinde bulunacaksa ödeme süresinin beklenmesine gerek yoktur⁶¹. Bununla birlikte, alacaklının tahliye de talep edeceği

⁵⁷ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 262; Kuru, **a.g.e.** (İcra-I), s. 322.

⁵⁸ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 264.

⁵⁹ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 263. Yazar bunu belirtmekle birlikte, kanunun açık hükmü gereğince itirazın tebliğ edilmiş olmasının aranacağını da belirtmektedir. Bkz: s. 264.

⁶⁰ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 263.

⁶¹ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 840; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1878; Uyar, **a.g.m.** (İİK m. 269/b), s. 388; Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 754, no 525.

hal için ödeme süresinin geçmesi gerekip gerekmediği noktasında doktrinde görüş ayrılığı mevcuttur. Postacıoğlu'na göre ödeme süresinin bu halde geçmesi gerekir⁶². Yargıtay'ın da görüşü bu yöndedir⁶³. Doktrinde Kuru ise, ödeme süresi geçmeden alacaklının hem itirazın kaldırılması hem de tahliye talebinin birlikte ileri sürülebileceğini, fakat icra mahkemesinin ödeme süresi geçmeden tahliye kararı vermemesi gerektiğini ifade etmiştir⁶⁴. Uyar ise, bu halde icra mahkemesinin sadece itirazın kaldırılması talebini incelemesi gerektiğini belirtmiştir⁶⁵. Yazar buna ek olarak, m. 269'daki hak düşürücü sürenin sadece itirazın kaldırılması talebi için uygulanacağını, bu sebeple tahliye talebinin her zaman ileri sürülebileceğini savunmuştur⁶⁶.

b. Gecikmiş İtirazda Yedi Günlük Süre

İİK m. 269/d'nin atfıyla uygulanacak m. 65'in son fıkrasına göre, daha önce borçlunun mallarına haciz konulmuşsa gecikmiş itiraza ilişkin mazeretin kabulü kararının tefhim veya tebliği tarihinden itibaren alacaklı 7 gün içinde, icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını istemez veya aynı süre içinde m. 67'ye göre mahkemeye başvurmazsa haciz kalkar. Buradaki özel sürenin, borçlunun mallarına haciz konmuş olması şartıyla uygulanacağı anlaşılmaktadır.

Alacaklının ödeme süresi bitmeden haciz talep edemeyeceği yönündeki görüşümüzden de yola çıkarak, m. 65'te öngörülen bu özel sürenin uygulanma şartlarını şu şekilde özetlemek mümkündür: borçlunun mallarına haciz konmuş olması gerekmekte ise, borçlunun gecikmiş itirazını da alacaklının haciz talep edebileceği bir evrede yapmış olması gerekir. Bu evre, ödeme süresinin bitmesi ile başlayacak olan evredir. Alacaklı, daha önce de bahsettiğimiz üzere altı aylık süre içinde itirazın kaldırılmasını talep edebileceği gibi bu süreyi geçirdikten sonra itirazın iptali davası açmayı tercih etmiş olabilir. Hatta sadece itirazın iptali davası

⁶² Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 754; Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 363.

⁶³ "...İİK'nun 269/b maddesi gereğince icra mahkemesinden itirazın kaldırılması yanında kiralananın tahliyesi de talep edilecekse, TBK'nun 315/2 veya 362/2 maddeleri gereğince verilen ödeme süresinin beklenilmesi bundan sonra davanın açılması gerekir. Ödeme için kanunda öngörülen süre sona ermeden kiralananın tahliyesi talep edilemez..." Yargıtay 6. HD., 2015/608 E., 2015/2085 K., 2.3.2015 T., (**Kazancı**).

⁶⁴ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 841-842; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1884.

⁶⁵ Uyar, **a.g.m.** (İİK m. 269/b), s. 388.

⁶⁶ Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 363.

açmayı düşündüğü için itirazın kaldırılması talebinde bulunması gereken altı aylık süreyi sessiz geçirmiş olabilir. Bununla birlikte borçlu gecikmiş itirazını, bu altı aylık süre de geçtikten sonra yapmış olabilir. Neticede kanun, gecikmiş itirazda bulunma süresi için bir üst sınır belirlememiş, sadece “...paraya çevirme muamelesi bitinceye kadar itiraz edebilir...” demekle yetinmiştir. O halde borçlunun haczedilen mallarının paraya çevrilmesi tamamlanıncaya kadar, itirazın kaldırılması talebi için öngörülen bu altı aylık sürenin geçmesi pek muhtemeldir. Peki borçlu, altı aylık süre geçtikten sonra gecikmiş itirazda bulunursa alacaklı yine de itirazın kaldırılmasını isteyebilecek midir? Yargıtay bir kararında “*Gecikmiş itiraz süresinde yapılmış ise, icra mahkemesi borçlunun bildirdiği mazeretin haklı olup olmadığını inceler. Mazereti kabul ederse icra takibi durur. Bu durumda artık alacaklı itirazın kaldırılması veya itirazın iptali yoluna gidebilir.*”⁶⁷ diyerek, bu soruya olumlu cevap vermiş olmaktadır. Nitekim kanun koyucunun böyle bir özel süre öngörmüş olmasındaki amacının, süre konusundaki kuralı yumuşatmak olduğu tahmin edilecektir. Bize göre alacaklı altı aylık süre geçtikten sonra itirazın kaldırılması ile birlikte tahliyeyi de talep edebilecektir.

4. Alacaklının Talepleri

a. İtirazın Kaldırılması Talebi

Alacaklı ödeme emrine itiraz edildiği takdirde sadece itirazın kaldırılmasını talep etmeyi tercih edebilir. İtirazın kaldırılması ve tahliye talebinin mutlaka birlikte ileri sürülmesi zorunluluğu bulunmamaktadır⁶⁸.

İtirazın kaldırılması talebinin açık bir biçimde yapılması en faydalı yöntem olarak kabul edilecekse de, bunun yerine geçecek bir ifadenin kullanılması halinde de talebin, itirazın kaldırılması olarak nitelendirilmesinde bir sakınca yoktur⁶⁹. Bu

⁶⁷ Yargıtay 12. HD., 2014/8415 E., 2014/11245 K., 7.4.2014 T., (Kazancı).

⁶⁸ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 449; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 840; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1878; Uyar, **a.g.m.** (İİK m. 269/b), s. 388; Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 362.

⁶⁹ Mesela “İcranın devamını talep ediyorum” biçiminde bir ifade ile. Bkz: Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 840; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1878-1879. Bununla birlikte alacaklının icra mahkemesine yaptığı başvuruyu itirazın iptali olarak nitelemesi halinde icra mahkemesi bu talebi itirazın kaldırılması olarak değerlendirmelidir: “...Davacı ödenmeyen 2007/11. ay ile 2009/3 aylar arası kirası olan 9.350.TL'nin tahsili için 31.3.2009 gününde icra takibi yapmış, ödeme emri davalıya 17.4.2009 gününde tebliğ edilmiştir. Ödeme emrinin tebliği üzerine davalı borçlunun süresinde verdiği dilekçe ile takibe itiraz etmesi nedeniyle İİK'nun 269/3. maddesi ve kıyasen uygulanması gereken İİK'nun 66. maddesi uyarınca takip durmuştur.

hususla ilgili olarak, alacaklının sadece “takibin devamına” karar verilmesini talep etmesinin, itirazın kaldırılması talebinde bulunulduğu anlamına geleceği Yargıtay tarafından kabul edilmektedir⁷⁰.

Borçlunun gecikmiş itirazı halinde, icra mahkemesindeki duruşmada alacaklı m. 65 hükmü uyarınca itirazın kaldırılmasını sözlü olarak da talep edebilir. Bu durumda mahkeme tahkikata devam ederek karar verir. Kanımızca burada alacaklının talebinin itirazın kaldırılması ile sınırlanmış olduğunun kabulü gerekir. Bununla birlikte alacaklının bu duruşmada itirazın kaldırılması talebinde bulunmuş olmaması, daha sonra bu talebi ileri sürülmesine engel değildir⁷¹.

Alacaklının sadece itirazın kaldırılmasını talep ettiği halde, dava arkadaşlığı üzerinde tahliye talebinin etkisi söz konusu olmayacağından, zorunlu dava arkadaşlığından bahsedilmemesi gerekeceğini yukarıda belirtmiştik. Bu bağlamda, itirazın kaldırılması talebi kefile karşı da ileri sürülebilecektir. Aynı şekilde, borç üzerinde payları eşit olan borçluların sadece bazılarının itirazda bulunmuş olduğu ihtimalinde, itirazın kaldırılması talebi sadece bunlara yönlendirilecektir.

b. Tahliye Talebi

Sadece itirazın kaldırılmasının talep edildiği halin aksine, alacaklı mahkemeden sadece tahliye talep edemez. Tahliye talebi mutlaka itirazın kaldırılması talebi ile birlikte yapılmış olmalıdır⁷². Burada da, alacaklının talebini tahliye isteğini belli edecek şekilde ifade etmesi yeterli olacaktır⁷³. Hatta, sadece

Davacı alacaklı bu durum karşısında dilerse İİK.'nun 68. maddesi uyarınca İcra Mahkemesine başvurarak itirazın iptalini isteyebilir. Davacı itiraz üzerine icra mahkemesine başvurarak itirazın iptali isteminde bulunmuş ise de HUMK.'nun 76. maddesi uyarınca hukuki nitelime hakime ilişkin olduğundan alacaklının bu isteğinin İİK.'nun 68. maddesine göre yapılmış “itirazın kaldırılması” isteği olarak kabulü gerekir. Nitekim Yargıtay'ın kararlılık kazanmış uygulaması da bu doğrultudadır. Bu halde işin esasının tetkiki gerekirken yazılı biçimde görevsizlik kararı verilmesi doğru görülmemiştir....” Yargıtay 6. HD., 2009/12408 E., 2010/1669 K., 18.2.2010 T., (**Legalbank**).

⁷⁰ “...Davacı alacaklı "icranın devamını" istediğine göre, bu istek "itirazın kaldırılması" istemini de içerdiğinden, davanın esasını incelenmelidir. Bu itibarla, bu yöne ilişkin direnme kararı usul ve yasaya uygun bulunduğundan, işin esasının incelenmesi için dosyanın özel daireye gönderilmesi gerekir...” Yargıtay HGK., 1979/12-1824 E., 1981/135 K., 25.3.1981 T., Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 476.

⁷¹ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 146; Uyar, **a.g.m.** (İtiraz Süresi) s. 237.

⁷² Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 841; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1880.

⁷³ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 841; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1881-1882.

tahliyenin talep edilmiş olması halinde itirazın kaldırılmasının da talep edilmiş kabul edilmesi gerektiği doktrinde ifade edilmiştir⁷⁴. Yargıtay da aynı şekilde, alacaklının takip talebinde tahliye talebinin bulunması koşuluyla, icra mahkemesinden sadece “itirazın kaldırılmasını ve takibin devamını” talep ettiği halde bu talebin tahliye talebini de kapsayacağını kabul etmiştir⁷⁵.

Eğer alacak hakkı ile birlikte tahliye hakkı da devredilmişse, ancak bu şartta alacaklı kiraya veren olmasa dahi borçlunun tahliyesini talep edebilecektir. Fakat sadece alacak devredilmiş ise, alacaklının tahliye isteyebileceğini kabul etmek mümkün değildir.

Acaba alacaklı dava dilekçesinde sadece itirazın kaldırılmasını talep etmiş olup, duruşma sırasında tahliye isteyebilecek midir? İcra mahkemesinde uygulanacak basit yargılama usulünde iddia ve savunmanın genişletilmesi yasağı HMK m. 319’da düzenlenmiştir. Buna göre basit usulde iddianın genişletilmesi veya değiştirilmesi yasağı dava açılmasıyla; savunmanın genişletilmesi veya değiştirilmesi yasağı cevap dilekçesinin mahkemeye verilmesiyle başlar⁷⁶. Bu hükmün bir sonucu olarak alacaklı, dilekçesinde yer vermediği tahliye talebini sonradan ileri süremez.

c. Tazminat Talebi

İtirazın kaldırılması yargılamasında haksız çıkan taraf, m. 68 uyarınca tazminat ödemeye mahkum edilir. Bu tazminatın ile ilgili bir niteleme madde metninde yer almamaktadır. Fakat itirazın kaldırılması yargılamasında hükmedilecek bu tazminat, inkar olgusundan⁷⁷ yola çıkarak “icra inkar tazminatı” olarak adlandırılmaktadır.

İİK m. 68’de bu talebin ne zaman ileri sürüleceği konusunda açıklık yoktur. Doktrinde ise bu konuda görüş ayrılığı vardır. Bir görüşe göre alacaklı bu talebini dava dilekçesinde ileri sürmelidir⁷⁸. Diğer bir görüşe göre ise, tazminat talebinin niteliği bakımından bu talebin mutlaka dava dilekçesinde ileri sürülmesi gereği

⁷⁴ Uyar, **a.g.m.** (İİK m. 269/b), s. 391; Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 365.

⁷⁵ “...İtirazın kaldırılması ve takibin devamı, tahliye sözcüğünü kapsadığından ve takip taleplerinde de tahliye isteği bulunduğundan davacının bu hususa yönelik temyiz itirazları yerinde değildir...” Yargıtay 6. HD., 2005/8402 E., 2005/10230 K., 10.11.2005 T., (**Kazancı**).

⁷⁶ Bu sınırlamanın yazılı yargılama usulünde de uygulanması gerektiği görüşü için Bkz: Karşlı, **a.g.e.** (Muhakeme), s. 660.

⁷⁷ Yılmaz, Ejder, “İcra İnkâr Tazminatı Açısından “Likid Alacak” Kavramı”, **Bankacılar Dergisi**, S. 67, 2008, s. 86.

⁷⁸ Kuru, **a.g.e.** (İcra-I), s. 374; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 110.

menfaatler dengesi ile bağdaşmayacaktır. Bu nedenle de, icra tazminatının iddianın genişletilmesi yasağına tabi olmadan ileri sürülebilmesi gerekir⁷⁹. Yargıtay'ın da 1995 yılında verdiği bir kararda aynı görüşü benimsediği görülmektedir⁸⁰. Fakat aynı yıl verilen başka bir HGK kararının karşı oy yazılarında, doktrinde benimsenen esas doğrultusunda ifadelere yer verilmiştir⁸¹.

Doktrinde *Yılmaz*, hem gecikmiş itirazda, hem de yetki itirazı üzerine yetkili

⁷⁹ Karşılı, **a.g.e.** (Muhakeme), s. 635; Ulukapı, **a.g.e.** (İcra), s. 121.

⁸⁰ "...doktrinde benimsenen ve mahkemece de kabul edildiği şekilde, İİK.nun 68. maddesindeki icra inkar tazminatının, talep şartına bağlı olması nedeniyle bu talebin mutlaka dava dilekçesinde yer alması gerektiği aksi halde iddianın genişletilmesi savunması ile karşılaşabileceği görüşünün icra inkar tazminatının özelliği ve niteliği ile bağdaşp bağdaşmayacağı üzerinde de durulmalıdır. Bilindiği üzere uygulamada **İcra-Inkar** tazminatı olarak nitelendirilen bu tazminat türü, İİK.nun sadece dava konusu olan 68. maddesinde değil, aynı Yasa'nın 67, 68/a, 69, 72, 169/a, ve 170. maddelerinde de yer almış bulunmaktadır. Bu tür tazminatın amacı bir yönden, borçluları dayanaksız bir şekilde icra takibine itiraz etmekten men etmek, diğer yandan ise itiraz veyahut ihtiyati tedbir alınmak suretiyle durdurulan icra takibi nedeniyle alacağına zamanında kavuşmayan alacaklının, bu sebepten kaynaklanan zararın ayrı bir davaya gerek olmaksızın giderilmesini sağlamaktır. İşte bu nedenledir ki, Yasa'da icra inkar tazminatına taban olarak % 40 oranı öngörülmeyle yetinilmemiş, alacaklının ileri sürüp kanıtlayabilmesi halinde tazminata bu oran üzerinde de hükmedileceği kabul edilmiş bulunmaktadır. Yukarıda sayılan tüm maddelerde varsayılan zarar, icra takibine itiraz veyahut ihtiyati tedbir kararı alınıp, uygulaması anından itibaren başlayıp, itirazın kaldırılması, itirazın iptali, veyahut menfi tesbit davası sonuçlanıncaya kadar olan devrede oluşan zarardır. Görülmekte olan bir dava sırasında oluşacak zarar miktarı dava açılması sırasında bilinmesi mümkün olmadığına göre, alacaklının bu tür davalar sırasında oluşabilecek tüm zararını alabilmesi amacıyla icra inkar tazminatına hükmedebilmek için (talep) şartı bulunan hükümlerdeki bu şartın sadece dava dilekçesinde yer alması gerektiğinin ileri sürülmesinin, hükmedilecek bu tazminatın niteliği ve kapsamı ile bağdaşmadığı görülmektedir. Bunun dışında yerleşmiş Yargıtay uygulamasına göre, icra inkar tazminatına, görülen davada hükmedilmesi gerektiği, bu tür tazminatın ayrı bir dava ile istenemeyeceği de dikkate alındığında, talep şartının sadece dava dilekçesi ile sınırlanmasının menfaatler dengesine uygun düşmediğinden bir başka deyişle, adaletli sonuç doğurma imkanı tanımadığından bu görüş benimsenmemiştir..." Yargıtay HGK. 1995/12-512 E., 1995/729 K., 5.7.1995 T., (**Kazancı**).

⁸¹ "...Görüldüğü üzere, icra tetkik merci ile 12. Hukuk Dairesi arasındaki hukuki uyumsuzluk; İİK.nun 68 /son maddesinde yer verilen ve alacaklı ile borçlunun talebine bağlı tutulan "icra inkar tazminatının" talep zamanı ve zamanışımından sonra talep edilmesi halinde olayda HUMK.nun 185 ve 202. maddelerinin uygulanıp uygulanmayacağına toplanmaktadır... Açıklanan yasal düzenleme karşısında;

1 - İtirazın tetkik merciinde kaldırılmasını isteyen alacaklı; itirazın kaldırılması dilekçesinde (veya tutanağında), diğer zorunlu açıklamalar dışında..., borçlunun icra takibine itirazının kaldırılması ile birlikte % 40'dan aşağı olmamak üzere icra inkar tazminatına mahkum edilmesini (İİK.m.68 Son fıkra) talep etmelidir (HUKM.m.179). İtirazın kaldırılması dilekçesi (veya tutanağında) icra inkar tazminatı talebi olmayıp da, tetkik merciindeki yargılama sırasında alacaklının talep ettiği icra inkar tazminatına karar verilebilmesi (borçlunun karşı koymaması halinde) mümkündür. Çünkü, basit yargılama usulünde de HUMK.nun 185. maddesi uygulanır ve netice talebin tevsii yasaktır.

2 - Borçlu da, m.68 Son fıkra gereğince yapacağı tazminat talebini en geç (tetkik merciindeki) ilk oturumda bildirebilir; ilk oturumdan sonra borçlunun tazminat talebinde bulunması, savunmanın genişletilmesi yasağına tabidir (HUMK.m.202)..." Yargıtay HGK., 1995/12-296 E., 1995/404 K., 19.4.1995 T., (Üye M. Cahit Keskin'in Karşı Oy Yazısı), (**Kazancı**).

icra dairesine gönderilen takip açısından da icra tazminatı talep edilmesinin mümkün olması gerektiğini savunmuştur⁸².

5. Borçlunun Savunma ve Talepleri

Tazminat talebi, alacaklı tarafından ileri sürülecektir. Fakat borçlunun da tazminat talep edebilmesi mümkündür. Borçlunun itirazın kaldırılması kapsamında isteyeceği tazminat, haksız takip tazminatı olarak adlandırılmaktadır⁸³. Borçlunun tazminat talebi için yapılan bu niteleme, icra mahkemesinde yapılan incelemede alacaklının “kötü niyetli” olup olmadığının incelenmesinin mümkün olmadığı, mahkemenin yapacağı incelemenin sınırlı ve şekli olduğu, bu nedenle de sonunda verilen kararın sadece “haksızlık” olarak nitelendirilebileceği esasına dayanmaktadır.

Borçlunun bu talebini ne zaman ileri süreceği konusunda da kanunda açıklık yoktur. Doktrinde bu hususta farklı görüşler ileri sürülmüştür. İlk olarak doktrinde *Karşlı* ve *Kuru*, bu talebin en geç ilk duruşmada ileri sürülmesi gerektiğini kabul etmektedir⁸⁴. Doktrinde *Ulukapı* ise, haksız takip tazminatının da her aşamada ileri sürülebileceği yönünde görüş bildirmiştir⁸⁵. Doktrinde *Üstündağ* da, borçlunun bu talebini mutlaka cevap dilekçesinde ileri sürmesi gerektiğini kabul etmiştir⁸⁶.

B. Mahkemenin Yapacağı İnceleme

Mahkeme, ön incelemeyi tamamladıktan sonra işin esasını incelemeye geçecektir. Mahkeme, alacaklının takip talebinin usulüne uygun olup olmadığını inceleyecektir. Bu açıdan, özellikle itirazın kaldırılması ile birlikte borçlunun tahliyesinin de talep edildiği halde alacaklının takip talebinde tahliyeyi mutlaka talep etmiş olması gerekir⁸⁷. Mahkeme bundan sonra, ödeme emrinin gerekli şartları

⁸² Yılmaz, Ejder, “İcra Tazminatı”, **Makaleler (1973-2013)**, C. 2, 1. Baskı, Yetkin, Ankara, 2014, s. 1691-1693. Yargıtay ise itirazın iptali ile ilgili bir davada aksi görüş beyan etmiştir: “...Beyoğlu İcra Dairesi yetkili kabul edilmediğine göre ortada yetkili yerden başlatılmış geçerli bir takip bulunmamaktadır. Ancak bu durumda, davacının dava açarken tahsil talebinde de bulunduğu hususu ile usul ekonomisi dikkate alınarak dava, normal bir tahsil davası olarak görülüp sonuçlandırılmalı ve dava sonucunda icra inkar tazminatına hükmedilmemelidir...” Yargıtay 19. HD., 2000/220 E., 2000/3629 K., 11.5.2000 T., (**Kazancı**).

⁸³ Yılmaz, **a.g.m.** (Likit Alacak), s. 1611.

⁸⁴ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 190, 192; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1891.

⁸⁵ Ulukapı, **a.g.e.** (İcra), s. 121.

⁸⁶ Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 110.

⁸⁷ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1891; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 749; Uyar, **İİK m. 269/b**, s. 393; Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 365.

taşıyıp taşımadığını ve ödeme süresinin geçmiş olduğunu da incelemelidir⁸⁸. Yine, icra müdürünün doğru tür ödeme emri gönderip göndermediği de incelenecektir⁸⁹.

Esasın incelenmesi kapsamında alacaklının iddiaalrı ile borçlunun itirazları incelenecek, bunun sonucunda da tazminat talepleri incelenip uyumsuzluk karara bağlanacaktır.

1. İtirazların İncelenmesi

Mahkeme, alacaklının talebinin konusuyla bağlantılı olarak yapacağı incelemede ilk olarak şekli hukuka ilişkin itirazları inceleyecektir⁹⁰. Mahkemenin bu itirazları yerinde bulması halinde talep esasa girmeden reddedilir⁹¹. Borçlunun ödeme emri üzerine yaptığı yetki itirazı⁹² ve derdestlik itirazı bunlara örnektir⁹³. Ardından, işin esasıyla ilgili itirazlar incelenecektir. Bu başlık altında, ödeme emrine itirazların incelenmesi İİK’da yapılan ayırım doğrultusunda kategorize edilerek açıklanmıştır.

a. Kira Sözleşmesi ve İmzaya İtiraz

(1) Açıklama

Borçlunun ödeme emrine yaptığı itirazın kira sözleşmesine ve imzaya ilişkin olması halinde itirazın kaldırılması ve tahliye prosedürü, İİK m. 269/b’de düzenlenmiştir. Buna göre alacaklının bu halde itirazın kaldırılmasını ve tahliyeyi talep edebilmesi için, elinde noterlikçe re’sen düzenlenmiş veya imzası onaylanmış bir kira sözleşmesi bulunmalıdır. Eğer alacaklı bu nitelikte bir belge sunarsa, borçlu da kendi iddialarını aynı kuvvette belgelerle ispat etmelidir.

İİK m. 269/d’nin atfıyla uygulanacak m. 63 uyarınca borçlu itirazın kaldırılması duruşmasında senet metninden anlaşılanlar dışında yeni itirazlar ileri süremez ve itirazlarını değiştiremez. İcra mahkemesi de böyle bir savunma sebebinin re’sen inceleyemez⁹⁴. Yargıtay, borçlunun ödeme emrine *hiçbir sebep göstermeden*

⁸⁸ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 749-750; Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 293.

⁸⁹ Uyar, **İİK m. 269/b**, s. 393.

⁹⁰ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 163; Ulukapı, **a.g.e.** (İcra), s. 120.

⁹¹ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 163.

⁹² Karşı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 188; Kuru, **a.g.m.** (Ödeme Emrine İtiraz), s. 543.

⁹³ Kuru, **a.g.e.** (İcra-I), s. 377; Kuru, **a.g.m.** (Yetki İtirazı), s. 428; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 163.

⁹⁴ Karşı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 449-450; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 120.

itiraz etmiş olduğu halde, sözleşmenin metninden anlaşılan itiraz sebeplerini icra mahkemesindeki duruşmada da ileri sürebileceğini kabul etmektedir⁹⁵.

Borçlunun icra mahkemesinde ilk defa ileri sürebileceği itirazlarda m. 63'ten farklı bir sınırlama, itirazın içeriğiyle alakalıdır. Borçlu *kira sözleşmesini* reddetmişse, m. 63'e uymak suretiyle olsa dahi icra mahkemesinde ileri sürdüğü itirazlar, artık kira sözleşmesine ilişkin olmak zorundadır; kira sözleşmesi dışındaki itirazlar ileri sürülemeyecektir. Örneğin artık alacaklının takip hakkına ilişkin itirazları ileri süremeyecektir⁹⁶. Çünkü bu sebeplere dayanan itirazlar, kira sözleşmesinin inkarı ile bağdaşmayan niteliktedir. İİK m. 269/b metninde de, borçlunun kira sözleşmesini reddetmiş olması sebebiyle ileri süremeyeceği itirazlara örnek olarak, ödeme ve takas itirazı verilmiştir. Fakat madde metnindeki sayım sınırlayıcı değildir. Özetle borçlu, bu durumda sözleşmenin ikrarı anlamına gelebilecek hiçbir itirazda bulunamaz.

Doktrinde *Postacıoğlu*, 269/b'deki açık ifadeye rağmen, borçlunun borcunu ödeme süresinde ödemiş olduğunu m. 63'teki sınırlamaya takılmaksızın ilk defa mahkemede ileri sürebileceğini kabul etmektedir⁹⁷. Yazar bu düşüncesi savunurken, m. 63'te öngörülen sınırlamanın sadece tebliğden önceki ödeme ya da takas hallerinin itiraz nedeni olarak sunulmayıp, sonradan ileri sürülemeyeceği anlamına geldiğini belirtmiştir.

Borçlu her nasılsa itirazında hem kira sözleşmesinin reddi anlamına gelecek ifadeler kullanmış hem de kira sözleşmesi dışında itirazlar sunmuşsa ne olacaktır? Örneğin; "Alacaklının sunduğu belgeyi kabul etmiyorum/alacaklının sunduğu kira sözleşmesinin benimle ilgisi yoktur, ayrıca alacaklıya da şu kadar TL ödeme de yapmıştım" biçiminde bir itiraz dilekçesi karşısında mahkeme nasıl davranmalıdır?

⁹⁵ "...Mahkemece, davalının itirazında neden belirtmediğinden, kira sözleşmesine ve kira parasına açıkça itiraz etmediğinden kira sözleşmesini ve kira tutarını kabul etmiş sayılacağından bahisle itirazın kaldırılmasına ve tahliye karar vermiştir. İİK'nun 63. maddesine göre 'İtiraz eden borçlu, itirazın kaldırılması duruşmasında, alacaklının dayandığı senet metninden anlaşılanlar dışında, itiraz sebeplerini değiştiremez ve genişletemez.' Davalı borca itirazında takibe dayanak belgeyi kabul etmediğini açıkça belirtmiştir, bu durumda akdin dayanağı olan belge metninden anlaşılan itirazlarını, itirazın kaldırılması sırasında ileri sürmesinde yasal bir engel yoktur..." Yargıtay 6. HD., 2014/363 E., 2014/632 K., 22.1.2014 T., **(Kazancı)**.

⁹⁶ Uyar, **a.g.m.** (İİK m. 269/b), s. 392.

⁹⁷ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 755, no. 525.

Kanımızca, burada itirazın kaldırılması talebi sadece itiraz çelişkili içerik taşıyor diye hemen kabul edilmemelidir. Mahkeme burada borçlunun hangi itirazına dayanmak istediğini ona açıklattırmalı ve incelemesini buna göre yapmalıdır.

(2) İspat Yükü ve Usulü

Borçlunun kira sözleşmesine ilişkin bir itirazı var ise, bu durumda alacaklının borçlunun kiracılık sıfatını ispat etmesi gerekir⁹⁸. Borçlu eğer sadece kira sözleşmesine itiraz etmişse, imzasını ikrar etmiş olur. Çünkü imzaya itiraz, açık ve ayrı bir şekilde yapılmış olmalıdır. Bu durumda kiracılık sıfatının alacaklı tarafından ayrıca ispatlanmasına gerek yoktur. Çünkü burada artık kira sözleşmesinin varlığının kesinleşmiş olduğu kabul edilir⁹⁹. Bu halde, icra mahkemesindeki yargılamada üçüncü bir kişinin davaya katılarak kiracı olduğunu ileri sürmesi dahi icra mahkemesinin vereceği kararı etkilemeyecektir¹⁰⁰.

Borçlunun ispat yükü, alacaklının elinde bulundurduğu belgeye göre değişecektir. Burada yapacağımız açıklamaların, alacaklının elinde bulunduğunu belirttiğimiz kira sözleşmesini takip talebinde de sunmuş olduğu varsayımını doğrultusunda anlaşılması gereklidir. Çünkü alacaklı, takip talebinde dayanak olarak göstermediği bir sözleşmeyi itirazın kaldırılması incelemesinde kullanamayacaktır¹⁰¹.

i. Alacaklının Elinde Noterlikçe Düzenlenmiş veya İmzası Onaylanmış Kira Sözleşmesi Bulunması

Alacaklı, ispatını ancak noterlikçe re'sen tanzim veya imzası tasdik edilmiş bir sözleşme ile yapabilir. Alacaklı bu ispatını gereken nitelikleri taşıyan belgelerle ispat ederse, ispat yükü borçluya geçecek ve artık borçlu kendi iddialarını aynı nitelikte, yani aynı kuvvette belgelerle ispat etmek zorunda olacaktır¹⁰². Borçlu aynı kuvvette belgeler gösteremezse icra mahkemesi itirazın kaldırılmasına, gösterir ise itirazın

⁹⁸ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 748, no. 524; Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 293.

⁹⁹ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 745, no 522; Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), no. 522.

¹⁰⁰ "...Davalı kiracının, icraya yaptığı itirazında yazılı kira sözleşmesindeki imzasını inkar etmemesi sebebiyle taraflar arasındaki kira ilişkisinin varlığı kesinleşmiştir. 3.kişinin davaya katılarak kendisinin kiracı olduğu savunması sonucu etkili değildir. Davacının İİK'nın 269/b maddesi gereğince, yazılı kira sözleşmesine dayalı olarak İcra Mahkemesinden itirazın kaldırılması ve kiralananın tahliyesinin istenmesinde herhangi bir usulsüzlük yoktur." Yargıtay 6. HD., 2015/2892 E., 2015/3269 K., 2.4.2015 T., (**Kazancı**).

¹⁰¹ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 240.

¹⁰² Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 286; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 845.

kaldırılması talebinin reddine karar verecektir.

1512 sayılı Noterlik Kanunu m. 84 ve devamında, noterlerin hukuki işlemleri düzenleme usulü düzenlenmiştir¹⁰³. Yine m. 76'da, noterlerin noterlik işlemlerine katılmayacağı yasaklılık halleri sayılmıştır¹⁰⁴. 77. madde uyarınca ise bu hallerden biri mevcut olup da o yerde bu işlemi yapacak başka bir noter yoksa işlem, asliye hukuk hakimi ve asliye hukuk hakimi de yoksa sulh hukuk hakimi tarafından gerçekleştirilir. Bu durumda da ilgili kira sözleşmesi İİK m. 269/a hükmüne uygun bir belge sayılır.

Noter tarafından düzenleme şeklinde yapılan kira sözleşmeleri, aksi ispatlanıncaya kadar kesin delil teşkil eder¹⁰⁵. Bununla birlikte, düzenleme biçiminde yapılan bir kira sözleşmesinin ispat gücüne sahip olabilmesi için belli bir içeriğe sahip olması, içeriğinin sahte olmaması ve gerekli şartlara uyarak yapılmış olması gerekmektedir¹⁰⁶.

Kira sözleşmesinin noterlikçe düzenlenmiş olması hali dışında, imzasının da noterlikçe onaylanmış olması mümkündür. Bu husus da NotK. m. 90'da düzenlenmiştir. Buna göre imzanın onaylanması, o imzanın o şahsa ait olduğunun bir serhile belgelendirilmesi şeklinde yapılır. Yine NotK m. 82 uyarınca noter tarafından yapılan imza onaylaması, sadece o imzanın ilgili kişiye ait olduğunu belgeler nitelikte sayılır. Yani bu onaylama, imzanın ait bulunduğu hukuki işlemin içeriğini kapsamaz. Bu işlemlerde imza ve tarih, senedin sahteliği sabit oluncaya kadar geçerli sayılır¹⁰⁷. İmzası noterlikçe onaylanmış bir kira sözleşmesinin ispat gücüne sahip

¹⁰³ Geniş bilgi için bkz: Deliduman, Seyithan, **Noter Senetleri (Yayımlanmamış Doktora Tezi)**, AÜSBE, Ankara, 1999, s. 41 vd.

¹⁰⁴ "Madde 76 – Noter, tanık, tercüman ve bilirkişiler aşağıdaki hallerde noterlik işlemine katılamazlar:

1. Kendisi bizzat ilgili ise veya bir ilgili onun vekili olarak hareket ediyorsa,
2. Aralarında evlilik birliği kalmamış olsa bile ilgililerden birinin karı veya kocası ise,
3. İlgililerden biri ile aralarında sıhri dahi olsa usul veya fûru veya kan hısımlığında üçüncü, sıhri hısımlıkta ikinci derecede (Bu dereceler dahil) civar hısımlığı veyahut evlat edinme ilişkisi varsa,
4. İlgililerden biri noterin katip veya hizmetlisi ise,
5. İlgililerden biri aralarında iki, üç ve dördüncü numaralarda yazılı ilişki bulunan bir şahsın vekili olarak hareket ediyorsa,
6. Noterlik işlemi, kendi yararına veya aralarında iki, üç ve dördüncü numaralarda yazılı ilişkiler bulunan bir kimse yararına bir tasarrufu kapsıyorsa."

¹⁰⁵ Deliduman, **Noter Senetleri**, s. 84.

¹⁰⁶ Deliduman, **Noter Senetleri**, s. 74-75.

¹⁰⁷ Deliduman, **Noter Senetleri**, s. 85.

olması için, imzanın sahte olmaması ve onaylamanın kanunun öngördüğü şekillere uyularak yapılmış olması gerekir¹⁰⁸.

Borçlunun, ispatını aynı kuvvette bir belgeyle yapması gerektiği öngörülmüş olsa dahi doktrinde, m. 269/b’de belirtilmemiş olmakla birlikte borçlunun bu ispatını imzası alacaklı tarafından ikrar edilmiş adi bir belgeyle de yapabilmesi gerektiği ifade edilmiştir¹⁰⁹. Bu görüşü savunan Kuru, bu yola imkan vermekle birlikte, bu adi belgenin altındaki imzanın alacaklı tarafından inkar edilmesi halinde artık m. 68’in uygulanmayacağını, yani mahkemenin imza incelemesi yapmaması gerektiğini savunmuştur¹¹⁰. Öte yandan, alacaklı sunduğu noter onaylı sözleşmedeki imza borçlu tarafından reddedilmişse, icra mahkemesindeki duruşma sırasında ikrar etmesine olanak sağlanması gerektiği kabul edilmektedir. Böyle bir ikrar¹¹¹ –sadece imzaya itiraz edildiği halde- itirazdan feragat anlamına gelecektir¹¹².

ii. Alacaklının Elinde Noterlikçe Düzenlenmiş veya İmzası Onaylanmış Kira Sözleşmesi Bulunmaması

Alacaklının elinde noterlikçe düzenlenmiş veya imzası onaylanmış bir kira sözleşmesi yoksa, iki ihtimal ortaya çıkacaktır. Alacaklı ya sözlü ya da adi yazılı bir kira sözleşmesine dayanmıştır.

(i) Adi Yazılı Kira Sözleşmesi

Alacaklı adi yazılı bir kira sözleşmesine dayanmış ve borçlu imzasını inkar etmiş ise, alacaklı kural olarak kiracılık sıfatını böyle bir sözleşmeyle kanıtlanamayacağı gibi, itirazın kaldırılmasını ve tahliyeyi de talep edemez. Çünkü adi kira sözleşmesi, İİK m. 269/b’de belirtilen belge niteliğinde değildir. Alacaklının ispatını ancak m. 269’daki belgelerden biriyle yapması mümkündür¹¹³. Öte yandan bu durumda, icra mahkemesi borçlunun imzasını da inceleyemeyecektir¹¹⁴.

¹⁰⁸ Deliduman, **Noter Senetleri**, s. 75.

¹⁰⁹ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 845; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 755-756, no. 526; Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 361.

¹¹⁰ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 845.

¹¹¹ Bu ikrar, “mahkeme içi ikrar” niteliği taşımaktadır. Bkz: Kiraz, Taylan Özgür, **Medeni Yargılama Hukukunda İkrar**, 2. Baskı, Bilge, Ankara, 2013, s. 169.

¹¹² Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 756, no 527; Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), no. 527.

¹¹³ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 746, no 523; Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), no. 523.

¹¹⁴ “...Alacaklının takibine dayanak yaptığı 01.01.1999 başlangıç tarihli adi kira sözleşmesindeki imza ve kira ilişkisi borçlu tarafından inkar edildiğinden ve alacaklı İcra İflas Kanununun

Fakat alacaklı, kira sözleşmesinin varlığını başka bir belge ile de ispat etme imkanına sahiptir. İcra mahkemesi bu belgeye dayanarak itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin kabulüne karar verebilir¹¹⁵.

Fakat burada da borçlunun imzasını ikrar etmesine olanak verilmesi gerektiği kabul edilmektedir. Eğer borçlu kiracı imzasını duruşmada ikrar etmişse, bu durumda alacaklı ispat yükünü yerine getirmiş olur ve mahkemenin alacaklının talebini kabul etmesi gerekir¹¹⁶.

Alacaklı, tahliye talebi bu şekilde reddedildiği takdirde genel mahkemelerde dava açmalıdır. İİK m. 269/b uyarınca alacaklı dava açmaya mecbur kalırsa bu davada borçluya önceden yollanmış ihtarlı ödeme emri, yazılı ihtar yerine geçer. Fakat burada önemli olan, ihtarlı ödeme emrinin gerekli kayıtları içeriyor olmasıdır¹¹⁷. Alacaklı bu davada lehine karar alırsa, borçlu ayrıca para cezasına mahkum edilir.

(ii) Sözlü Kira Sözleşmesi

Alacaklının sözlü bir kira sözleşmesine dayanmış olması halinde de, kural olarak itirazın kaldırılmasını ve tahliyeyi talep edemez. Alacaklı bu halde ancak genel mahkemelerde dava açabilecektir. Bu davada borçluya önceden yollanmış ihtarlı ödeme emri, yazılı ihtar yerine geçer.

Ayrıca alacaklının, takip talebinde dayanmadığı bir yazılı sözleşmeye itirazın kaldırılması duruşmasında da dayanması mümkün değildir¹¹⁸. Bu belgenin noter

269/b maddesi gereğince noterlikçe re'sen tanzim veya imzası tasdik edilmiş bir mukavelenameye dayanmadığından, imza incelemesi yapılmaksızın itirazın kaldırılması ve tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekir..." Yargıtay 6. HD., 2003/2035 E., 2003/2132 K., 2.4.2003 T., (**Kazancı**).

¹¹⁵ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 844; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1896.

¹¹⁶ Uyar, **a.g.m.** (İİK m. 269/b), s. 400; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 844-845.

¹¹⁷ "...İİK.nun 269/b-4 maddesi hükmü gereğince borçluya gönderilen ihtarlı ödeme emri TBK.nun 315.maddesinde yazılı ihtar yerine geçer. Türk Borçlar Kanunun 315. maddesinde konut ve çatılı işyeri kiralalarında temerrüt ihtarında verilecek süre 30 gün olarak öngörülmüştür. Davalı borçluya İstanbul 21. İcra Müdürlüğünün 2014/1284 E. sayılı takip dosyasından gönderilen temerrüt ihtarı yerine geçen ihtarlı örnek 13 no'lu ödeme emrinde yasal itiraz ve ödeme süresi gösterilmemiş olup yasal koşulları içermeyen temerrüt ihtarnamesi hukuki sonuç doğurmaz..." Yargıtay 6. HD., 2014/11106 E., 2015/1098 K., 9.2.2015 T., (**Kazancı**).

¹¹⁸ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 164; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 844; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1893; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 169-170, no 133; Uyar, **a.g.m.** (İİK m. 269/b), s. 387. Aksi görüş: Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 294-295.

onaylı bir kira sözleşmesi olmasında dahi bu böyledir¹¹⁹. Çünkü burada alacaklının dayandığı belgenin niteliği değil, iddianın sınırları esas alınmaktadır.

Fakat, alacaklı sözleşmenin varlığını *başka bir belge ile* ispat edebileceği kabul edilmektedir¹²⁰. Alacaklının kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılacak tahliye takibinde yazılı kira sözleşmesine dayanmak zorunda olmadığı dikkate alınır, sözlü bir kira sözleşmesine dayanmış olunması hali için böyle bir istisnanın tanınması uygundur. Burada bahsettiğimiz “başka belge”, alacaklının takip talebinde dayanmayıp sonradan ibraz ettiği kira sözleşmesi olarak anlaşılmamalıdır. Bu belge, kira sözleşmesi dışında ve m. 68’e uygun nitelikte bir belge olarak anlaşılmalıdır.

Borçlunun kira sözleşmesinin varlığını inkar edip, mahkeme önünde ikrar etmesi halinde icra mahkemesinin tahliye karar verip veremeyeceği konusu tartışmalıdır. Doktrinde Kuru, borçlunun ikrarı halinde mahkemenin tahliye karar verebileceğini ifade etmektedir¹²¹. Yargıtay ise aksi görüştedir. Yüksek mahkeme bir kararında, borçlunun duruşma sırasında tarafların tahliye konusunda anlaşması ve tahliye taahhüdü dahi verilmiş olmasının, alacaklının takip hakkının kabulü anlamına gelmeyeceğini ve mahkemenin itirazın kaldırılması talebinin reddine karar vermesi gerektiğini bildirmiştir¹²².

b. Kira Sözleşmesi Dışındaki Sebeplerle İtiraz

(1) Açıklama

İİK m. 269/II uyarınca borçlu itirazında kira akdini ve varsa buna ait

¹¹⁹ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 746, no 523; Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), no. 523. Yazarlar, Yargıtay’ın şu kararına atıf yaparak, alacaklının takip talebinde dayanmadığı bir noter onaylı kira sözleşmesini itirazın kaldırılması aşamasında da ibraz edemeyeceğini ifade etmişlerdir: “...Alacaklı takip taleplerinde şifahi akte dayanmış, sözleşmeden bahsetmemiştir. Bu nedenle alacaklının itirazın kaldırılması aşamasında mercide artık yazılı sözleşmeye dayanması mümkün değildir...” Yargıtay 12. HD., 1996/10107 E., 1996/11025 K., 25.9.1996 T., (Karar metni Kazancı’dan alınmıştır). Bkz: **a.e.**, s. 746, dn. 12.

¹²⁰ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 844; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1893; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 746, no 523; Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), no. 523.

¹²¹ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1894.

¹²² “...Borçlu hakkında (H.Y.) tarafından kira alacağının tahsili ve temerrüt halinde tahliye isteği ile takip yapılmıştır. Borçlu itirazında takip yapan (H.Y.)’la kira ilişkisi bulunmadığını bildirerek alacaklının takip hakkı olmadığını, mecuru kocasından kiraladığını ve sonunda anlaşma yapılması ve duruşmada tahliye taahhüdüde bulunması alacaklının takip bir akde dayanmadığı bu durumda işin hallinin muhakemeyi gerektirdiği düşünülmeyen itirazın kaldırılmasına ve temerrüt sebebiyle tahliye karar verilmesi doğru bulunmadığı gibi...” Yargıtay 12. HD., 1984/2748 E., 1984/3434 K., 22.3.1984 T., (**Kazancı**); Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1984.

sözleşmedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse akdi kabul etmiş sayılır. Borçlu eğer itirazında açıkça ve ayrıca sözlü kira sözleşmesine ve alacağın miktarına karşı çıkmamışsa kira ilişkisi kesinleşmiş sayılır. Kira sözleşmesine ve imzaya itirazın açık biçimde yapılmadığı bu durumda ve doğrudan kira sözleşmesi dışındaki itiraz sebeplerine dayanılmış olması durumunda ihtilaf, İİK m. 269/c hükmüne göre çözümlenecektir¹²³. Bu halde alacaklı borçlunun kiracılık sıfatını ispatlamak zorunda değildir¹²⁴. Aynı biçimde, alacaklı sözlü bir kira sözleşmesine dayanmış ve borçlu sözleşmeye itiraz etmemiş ise dahi, kiracılık sıfatı ispatlanmış sayılır¹²⁵. Borçlu kira sözleşmesini kabul etmiş olduğundan, artık kira sözleşmesini reddetmediğini icra mahkemesinde ileri süremez¹²⁶.

İİK m. 63, burada da uygulanır. Bu sebeple, borçlu önce alacağın zamanaşımına uğramış olduğunu ileri sürüp, itirazın kaldırılması duruşmasında borcu ödediğini de ileri süremez¹²⁷.

Ödeme emrine kısmi itiraz edilmesi de mümkündür. Kısmi itiraz halinde, alacaklının itiraz edilmeyen (ve ödenmeyen) kısım için icra mahkemesinden m. 269/a çerçevesinde borçlunun tahliyesinin istenebileceği, bununla aynı anda m. 269/c çerçevesinde itirazın kaldırılması ve tahliyeyi isteyebileceği kabul edilmektedir¹²⁸. Fakat alacaklının bu talebi, HMK m. 111 anlamında bir terdit değildir. Buradaki

¹²³ “...Takibe yasal süresi içinde itiraz eden borçlu davalılar, davacı alacaklıya kira veya herhangi bir borçları bulunmadığını belirterek borca ve ferilerine itiraz etmişlerdir. İİK'nun 269/2 maddesinde " borçlu itirazında kira akdini ve varsa buna ait sözleşmedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse akdi kabul etmiş sayılır " düzenlemesi bulunmaktadır. Davalı borçlular takibe itirazlarında açıkça ve ayrıca sözlü kira sözleşmesine ve alacağın miktarına karşı çıkmadığına göre kira ilişkisi ve takip konusu miktar kesinleşmiştir. Artık davalıların borcu ödediklerini İİK 269/c maddesinde nitelikleri belirtilen belgelerle ispat etmeleri gerekmektedir. Davalı borçlular yargılama sırasında taraflar arasında kira ilişkisi bulunmadığını bildirmişler ise de İİK'nun 63. maddesine göre itiraz eden borçlu itirazın kaldırılması duruşmasında alacaklının dayandığı senet metninden anlaşılanlar dışında itiraz sebeplerini değiştiremez ve genişletemez. Davalı borçlular açık ve kesin olarak sözlü kira sözleşmesini reddetmediklerine göre kira ilişkisi kesinleşmiş olup davacı alacaklının 269/b deki belgelerden birine dayanması gerekmemektedir. Bu itibarla mahkemece, işin esası hakkında bir karar vermek gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir...” Yargıtay 6. HD., 2015/3004 E., 2015/3378 K., 6.4.2015 T., (**Kazancı**).

¹²⁴ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 745, no. 522.

¹²⁵ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 745, no. 522.

¹²⁶ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1931.

¹²⁷ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 294.

¹²⁸ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 839.

talebin niteliğini, HMK m. 110 bağlamında bir dava yığılması¹²⁹ olarak nitelendirmek daha uygun olacaktır. Çünkü bu talepler, aynı davalıya karşı ileri sürülmekte ve taleplerin arasında bir aslilik-ferilik ilişkisi bulunmamaktadır.

(2) İspat Yükü ve Usulü

Temel olarak, itirazın kaldırılmasında alacaklının elinde m. 68'deki şartları taşıyan bir belge olmaması halinde itirazın kaldırılması talebi borçlunun itirazının ispat ve incelenmesini gerektirmeksizin reddedilir¹³⁰. Fakat tahliye takibinde kira sözleşmesi dışındaki sebeplerle yapılan itiraz, sözleşmenin ikrarı anlamına gelmektedir. Çünkü borçlu burada kira sözleşmesine itiraz etmemiş, böylelikle sözleşmenin varlığını ve özellikle imzasını kabul etmiş sayılmıştır. Yani borçlu burada hukuki ilişkiyi kabul etmiş ve yeni bir vakıa iddiasında bulunmuştur¹³¹. Mahkeme bu durumda, kira sözleşmesinin mevcudiyeti konusunda araştırma yapamaz¹³². Bu durumda ispat yükü alacaklıda değil borçludadır¹³³. Fakat borçlu aralarındaki ilişkiyi kabul etmekle birlikte sadece niteliğini değiştirmişse, yani örneğin aralarında bir hukuki ilişkinin olduğunu fakat bunun “bir kira sözleşmesi olmadığını” ileri sürerse bu sefer ispat yükü yine alacaklıda olacaktır¹³⁴.

Borçlunun kira sözleşmesinin dışındaki itirazlara ilişkin ispatını hangi belgeler ile yapabileceği İİK m. 269/c'de belirtilmiştir. Buna göre borçlu kira sözleşmesi dışındaki sebeplere dayandığı itirazını ve sebeplerini, noterlikçe re'sen düzenlenmiş veya imzası onaylanmış veya alacaklı tarafından ikrar edilmiş bir belge ya da resmi dairelerin yahut yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne uygun olarak verdikleri bir makbuz veya vesika ile ispat edebilecektir. Borçlu eğer itirazını ve sebeplerini saydığımız bu belgelerden biriyle ispat edemezse, icra mahkemesi itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin kabulüne karar verecektir.

Tarafların sunacağı belgelerin, her halde tarafların ve alacağın kimliğini

¹²⁹ Kuru, **a.g.e.** (Usul (2016)), s. 142; Muşul, **Usul**, s. 145.

¹³⁰ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 286-287.

¹³¹ Borçlunun bu iddiasının niteliği, bileşik ikrardır. Bkz: Kiraz, **a.g.e.** (İkrar), s. 218-219; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 287; Pekcanitez/Atalay/Özekes, **a.g.e.** (Usul), s. 654.

¹³² Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 846; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1899.

¹³³ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 287; Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 292.

¹³⁴ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 293. Borçlunun bu ikrarı, nitelikli ikrardır. Bkz: Kiraz, **a.g.e.** (İkrar), s. 212.

açıklamaya yeter nitelikte olması gerektiği gibi, bunların aslının sunulması gerekir¹³⁵. Yazılı delil başlangıcı özelliği taşıyan veya e-mail gibi imzası eksik belgeler, ispat vasıtası olarak kullanılamaz¹³⁶. Keza bu belgeler ne m. 269/c, ne de m. 68'e uygundur.

Borçlunun ispat amacıyla ibraz ettiği adi belgenin üzerinde tahrifat yapılmış olması halinde, icra mahkemesinin ne şekilde hareket etmesi gerektiği konusunda doktrinde görüş ayrılığı bulunmaktadır. Bir görüşe göre, tahrifat iddiası icra mahkemesi tarafından bizzat incelenebilecektir¹³⁷. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin de son yıllarda verdiği bir kararda bu görüşü benimsediği görülmektedir¹³⁸. Diğer bir görüşe göre ise, tahrifat iddiasının çözümü icra mahkemesinin görevi dışında olup, uyuşmazlığın çözümü tahrif edilmiş bir belgeye bağlı ise mahkeme mevcut duruma göre karar vermelidir¹³⁹. Üçüncü bir görüşe göre ise, mahkemenin davranışı, belgedeki tahrifata rağmen kayıtsız şartsız borç ikrarı içeren belge niteliğini kaybedip kaybetmediğinin tespiti ile belirlenebilecektir¹⁴⁰.

i. Borçlunun Kira Bedeline İlişkin İtirazı

Borçlu, alacaklının talep ettiği kira bedeline itiraz etmiş olabilir. Bu durumda borçlu kira sözleşmesinin varlığını kabul etmekle birlikte, alacaklının takip talebine

¹³⁵ Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 85, 88.

¹³⁶ Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 86.

¹³⁷ Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), s. 198; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 144; Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 88.

¹³⁸ "...İcra takibinde dayanan ve karara esas alınan 01.11.2004 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmede yıllık kira bedeli 11.000 Euro olarak gösterilmiş sözleşmenin özel şartlar bölümü 3. maddesinde 6000 Euro'nun peşinat olarak 15.11.2004 tarihinde ödeneceği, ödenmediği takdirde bakiye kiranın muaccel olacağı kararlaştırılmıştır. Alacaklı da 17.03.2005 tarihinde Marmaris 1. İcra Müdürlüğü'nün 2005 / 298 esas sayılı dosyası ile peşinatın ödenmediğinden bahisle muaccel hale gelen yıllık kira parasının tahsili için borçlu hakkında icra takibi yapmıştır. Takibe yasal süresi içinde itiraz eden borçlu istenilen kira bedelinin peşin ve nakit ödendiğini, alacaklıya borcunun olmadığını belirtmiş, itirazın kaldırılması için açılan işbu davada da dosyaya talep edilen kira parasının ödendiğine dair 23.10.2004 tarihli belge fotokopisi sunmuştur. Alacaklı ise 30.05.2005 tarihli oturumda ödeme makbuzunun alacaklı tarafından düzenlenmediğini, rakamlarda tahrifat yapıldığını, belgeyi kabul etmediklerini beyan etmiştir. Bu durumda mahkemece borçlunun dayandığı ödeme belgesi aslı istenerek, makbuz alacaklı tarafından inkar edildiğinden İcra İflas Kanunu'nun 269 c / II maddesi hükmü gereği İcra İflas Kanunu'nun 68. maddesine göre belge üzerinde bilirkişi incelemesi yaptırılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde istemin kabul edilmesi isabetsiz olup bozmayı gerektirmiştir..." Yargıtay 6. HD., 2005/7864 E., 2005/9014 K., 4.10.2005 T., (**Kazancı**).

¹³⁹ Kuru, **a.g.e.** (İcra-I), s. 334.

¹⁴⁰ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 129.

konu ettiği bedele itiraz etmiştir. Bu halde alacaklı talep ettiği bedelin borçlu tarafından kabul olunduğunu bir makbuz¹⁴¹ ya da belge ile ispat edebilir. Eğer borçlu alacaklının sunduğu bu belgedeki imzasını inkar ederse, icra mahkemesi bu sefer bu imzayı İİK m. 68/a maddesindeki usulle inceleyebilecektir.

Daha önce de belirttiğimiz üzere, kira bedelinin dava yoluyla da belirlenmesi mümkündür. Kira bedelinin tespiti yönündeki hükmün itirazın kaldırılması talebinin kabul edilmesini sağlaması için kesinleşmiş olması gerekir. Borçlu eğer bunu itiraz konusu yapmış ve buna ilişkin bir hüküm almış olup bu hüküm kesinleşmiş ise, bu hüküm ibraz edildiğinde icra mahkemesinin alacaklının itirazın kaldırılması talebini reddetmesi gerekir¹⁴².

Eğer kira bedelinin hangi aylara ait olduğu takip talebinden anlaşılmıyorsa, bunun alacaklıya açıklattırılması gerekir. Sadece bu sebeple tahliye talebi reddedilemez¹⁴³.

Borçlunun borca itiraz etmesi üzerine mahkemenin tahliyeye karar verebilmesi için, borcun ödeme süresinde ödenmemiş olması gerekir. Bu borcun kapsamına daha önce de belirttiğimiz üzere faiz¹⁴⁴ ve diğer giderlerin girmediği kabul edilmektedir.

Yargıtay, borçlunun kira bedeline itiraz ettiği halde eğer bu bedeli ödediğini ileri sürüyorsa, icra mahkemesinde ödemeye ilişkin belgelerin ilk defa sunulabileceğini, diğer bir deyişle borçlunun bu ispatında m. 63'ün uygulanmayacağını kabul etmektedir¹⁴⁵.

¹⁴¹ Borçlunun kira bedelini yatırdığı bankanın verdiği makbuz buna bir örnektir. Bkz: Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1908.

¹⁴² Yargıtay İBBGK, 1979/1 E., 1979/3 K., 12.11.1979 T. (RG 13.1.1980 T., 16868 S.).

¹⁴³ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1818; Uyar, **a.g.m.** (İİK m. 269/b), s. 394.

¹⁴⁴ "...Yapılan ödemeler az önce açıklandığı üzere otuz günlük yasal sürede olduğu gibi, faiz istemi de kira alacağının ferisi olup, temerrüde esas olamayacağından, bu sebeple davalının temerrüte düştüğünden bahsedilemez. Mahkemece kira alacağına ilişkin olarak itirazın kaldırılması, takibin devamı ve tahliye isteminin reddine karar vermek gerekirken..." Yargıtay 6. HD., 2005/657 E., 2006/2538 K., 14.3.2006 T., (**E-Uyar**).

¹⁴⁵ "...Ödeme emrinin tebliği üzerine davalının süresinde yaptığı itirazın da ödeme emrine ve faiz oranına itiraz ettiğini bildirmiştir. Davalılar kira sözleşmesine itiraz etmediklerinden kiracılık ilişkisi kesinleşmiştir. Her ne kadar İ.İ.Knun 63. maddesine göre davalı borçlu itirazıyla bağlı olup itiraz sebeplerini genişletemez ve değiştiremez ise de davalı borçlunun ödeme emrine karşı itirazında takip konusu borcun bulunmadığına ilişkin itiraz etmiş olmasına ve yargılamada ibraz ettiği belgenin de ödemeye yönelik olup yargılamanın her aşamasında ibrazının mümkün bulunmasına göre olayda İ.İ.Knun 63. maddesinin uygulama olanağı yoktur..." Yargıtay 6. HD., 2007/7906 E., 2008/10364 K., 6.10.2008 T., (**E-Uyar**).

ii. Borçlunun Ödeme İtirazı

Borçlu takip konusu kira bedelini ödediği yönünde bir itirazda bulunmuş olabilir. Bu durum, takibe konu edilen kira bedellerinin tümüne itiraz şeklinde cereyan edebileceği gibi, borçlunun borcun bir kısmına itiraz etmiş olduğu halde de gündeme gelebilir.

Borçlunun ödeme itirazını ispatlamak için sunacağı belge, mutlaka itiraz sebebinin dayandığı sebeple ilişkili olmalıdır¹⁴⁶. Belge ancak, noterlikçe re'sen düzenlenmiş veya imzası onaylanmış veya alacaklı tarafından ikrar edilmiş bir belge ya da resmi dairelerin yahut yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne uygun olarak verdikleri bir makbuz veya vesika olduğu takdirde borçlunun ispatına elverişlidir. Alacaklı noter onaylı bir kira sözleşmesine dayansa dahi, borçlu imzası alacaklı tarafından ikrar edilmiş bir makbuz ile itirazını ispat edebilir¹⁴⁷.

Doktrinde Kuru, borçlunun takipten sonra muaccel olmuş kira bedelinin ödendiğine dair yukarıda belirttiğimiz nitelikleri taşıyan bir makbuz ibraz etmesi ve alacaklının da bu makbuzda evvelden takibe konu ettiği kira borcu için ihtirazi kayıt ileri sürmemiş olması şartıyla, borçlunun takip konusu kira borcunu da ödemiş olduğunun kabul edileceğini söylemektedir¹⁴⁸. TBK m. 104'te kira bedeli gibi dönemsel edimlerden biri için alacaklının çekince belirtmeksizin makbuz vermesinin, önceki dönemlere ait edimlerin de ifa edilmiş sayılacağı düzenlenmiştir. Denilebilir ki bu hüküm, söz konusu edimin icra takibine konu edilmiş olmasında dahi uygulanacaktır.

Fakat önemle belirtmek gerekir ki borçlu, TBK m. 104'teki karineden sadece alacaklının vereceği *makbuz* konusunda faydalanabilir. Kira bedelinin bankaya yatırıldığı halde alacaklı yatırılan bedeli ihtirazi kayıt sürmeden almış olsa dahi bu, önceki kira bedellerinin alındığı anlamına gelmez¹⁴⁹.

Yine önemle belirtmek gerekir ki, borçlunun icra dosyasına sonradan yapmış olduğu ödemeler itirazın kaldırılması (ve tahliye) talebinin incelenmesine engel

¹⁴⁶ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 231.

¹⁴⁷ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 231.

¹⁴⁸ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1905.

¹⁴⁹ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1906.

olmayacaktır¹⁵⁰.

Borçlunun ödeme itirazını ispat için sunduğu belgenin altındaki imzanın alacaklı tarafından inkarı halinde mahkeme imza incelemesi yapabilecektir. Bu durumda eğer söz konusu belge takip konusu alacak ve hakkı devralan değil, devreden kişiye aitse imza incelemesi için hazır bulunması gereken imzanın sahibidir. Esasen inkar da imzanın sahibi olmayan devralan tarafından yapılamaz. Bu durumda davanın devreden (eski) alacaklıya ihbar edilmesi gerekir¹⁵¹. Bu durumda devreden alacaklı imza incelemesi için duruşmaya gelmez ise itirazın kaldırılması talebinin akıbeti ne olmalıdır? Doktrinde bir görüşe göre, bu halde İİK m. 68 gereğince itirazın kaldırılması talebinden vazgeçildiği kabul edilmelidir¹⁵². Bizim görüşümüz ise şu şekildedir: Eğer ihbar edilen devreden duruşmaya hiç gelmezse, ihbar onun hakkında hiç sonuç doğurmaz. Bu durumda devralan alacaklı davaya tek başına devam eder. İşte tam da bu nokta itibarıyla m. 68'in devreden alacaklı bakımından sonuçlarını doğurmaması gerekir. Diğer bir deyişle, devreden alacaklının duruşmaya hiç gelmeyip, müdahale talebinde bulunmayıp, bunun sonucu olarak imza incelemesinde de hazır bulunmaması halinde m. 68'in sonuçları devralan ve davacı olan alacaklıya hasredilmemelidir. Bu sebeple belirttiğimiz bu hal için doktrindeki görüşe katılamıyoruz.

Öte yandan, usul kurallarına göre davanın ihbarının ihbar edilene etkisi fer'i müdahilde olduğu gibidir. Öyleyse devreden alacaklıya dava ihbar edilmiş ve o da gelip müdahale talebinde bulunmuş ise, HMK m. 68 gereğince devreden alacaklı katıldığı noktadan davaya devam edebilir. Fakat ihbar edilen devreden, mahkemeye gelmiş, müdahale talebinde bulunmuş fakat sadece imza incelemesi için hazır bulunmamışsa, burada da devralan alacaklının "talebinden vazgeçtiği" de yine söylenemeyecektir. Çünkü devreden alacaklı müdahale talebinde bulunmuş olsa bile, davadaki durumu fer'i müdahil gibi olacaktır. Yani devreden alacaklı, bu davada taraf olmaz¹⁵³. Davada taraf olmayan kişinin de davanın tarafıymış gibi sayılıp "itirazın kaldırılması talebinden vazgeçtiği" de söylenemez. Bu hal, en fazla o

¹⁵⁰ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 293.

¹⁵¹ Meriç, **a.g.m.** (Temlik), s. 1402.

¹⁵² Meriç, **a.g.m.** (Temlik), s. 1402.

¹⁵³ Kuru, **a.g.e.** (Usul (2016)), s. 393.

belgenin talebe esas alınmaması sonucu doğurabilecektir. Bu durumda mahkeme olsa olsa, mevcut duruma göre karar vererek itirazın kaldırılması talebinin reddine ya da kabulüne karar verecektir.

(i) Borçlunun Kira Bedeli İçin Bono Vermesi

Borçlu, kira bedelinin edimi için alacaklıya bono vermiş olabilir. Bu durumda eğer alacaklı bu bonoların verildiğini kabul ediyorsa, borçlu bonoların ödendiğini ispat ederek de ispat yükünü yerine getirmiş olur. Fakat bunun için o bonolarla ilgili kayıtların kira sözleşmesinde ya da bonolarda yazılı olması uygun olacaktır¹⁵⁴. En azından, kira parasının bono ile ödeneceğinin ispatı gerekir¹⁵⁵. Eğer böyle bir kayıt ne kira sözleşmesinde ne de bonolarda yer alıyorsa ve alacaklı da bu husus inkar ediyorsa, borçlu bu bonoların kira borcu için verilmiş olduğunu m. 269/c’de sayılan belgelerin biriyle ispatlamalıdır¹⁵⁶. Bu açıklamalar, borçlunun kira borcunun çek ile ödendiğini ileri sürmesi hali için de geçerlidir¹⁵⁷. Denilebilir ki borçlu, m. 269/c’de sayılan belgelerden birine dayanmıyorsa dahi ispatını dayandırdığı her vakıayı m. 269/c’deki belgelerle ispatlamak zorundadır.

Esasen maddi hukuk hükümlerine göz attığımızda, bononun alacaklı tarafından borçluya geri verilmesi halinin de, borcun ifa edildiği yönünde karine oluşturduğu görülecektir (TBKm. 104). Fakat bu adi bir karine olup, aksi alacaklı tarafından ispat edilebilir¹⁵⁸. Alacaklı bu halde de bu karinenin aksini m. 269/c hükmündeki

¹⁵⁴ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1906.

¹⁵⁵ “...Kira parasının bono vasıtasıyla ödeneceğine” dair bir anlaşmanın mevcudiyetinin isbat edilmemesine, tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, temyiz olunan kararda yazılı gerekçelere göre yerinde bulunmayan temyiz sebeplerinin reddiyle usul ve kanuna uygun merci kararının İİK.nun 366 ve HUMK.nun 438. maddeleri uyarınca (ONANMASINA)...” Yargıtay 12. HD., 1985/9125 E., 1986/2626 K., 11.3.1986 T., Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 416-417.

¹⁵⁶ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1906-1907.

¹⁵⁷ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1908.

¹⁵⁸ “...Öncelikle belirtilmelidir ki mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 88 nci maddesi; 'Faizden veya icar bedeli gibi muayyen zamanlarda ödenmesi lazım gelen sair borçlardan ihtirazi bir kayıt dermeyan etmeksizin bir taksit için makbuz veren alacaklı ondan evvelki taksitleri de tahsil etmiş sayılır. Alacaklı resülmal için makbuz vermiş ise faizlerini de tahsil etmiş sayılır. Senet borçluya iade edildikte borç sakıt olmuş sayılır...' hükmünü haizdir. Nitekim 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 104 üncü maddesi de aynı yönde düzenleme içermekte olup, anılan madde ile de borç senedi borçluya geri verilmişse, borcun sona ermiş sayılacağı belirtilmiştir. Görüldüğü üzere kanun senedin borçluya geri verilmesine bazı sonuçlar bağlamıştır. BK'nun 88 inci (TBK'nun 104 üncü) maddesi uyarınca borç senedi borçluya geri verilmişse, borç sona ermiş sayılır. Burada senedin geri verilmesi borcun tamamen ifa edildiği konusunda kanuni bir karine oluşturur. Ancak, burada olağan (adi)

belgelerden biriyle ispat etmelidir.

(ii) Borçlunun Yaptığı Posta Havalesi

Borçlu itirazında, borcunu posta havalesi yoluyla ödediğini belirtmiş olabilir. Bu halde borçlu adi posta havalesine ilişkin bir makbuz sunarak bu itirazını ispatlayamaz¹⁵⁹. Çünkü daha önce de belirttiğimiz üzere kira bedelinin posta havalesi yoluyla ödenmesi ödemenin ancak konutta ödemeli biçimde gerçekleştirildiği halde geçerli olur¹⁶⁰. Yani borçlu, ancak kira bedelinin konutta ödemeli olarak gönderdiğine ilişkin makbuz ile ispatta bulunabilir. Adi posta havalesi ile yapılmış ödeme, alacaklı bu ödemeyi almadıkça borçluyu temerrütten kurtarmayacağı gibi icra mahkemesinin tahliye kararı vermesini de engellemez¹⁶¹.

Her ne kadar icra mahkemesinin incelemesi sınırlı ise de, doktrinde borçlunun sunduğu makbuzlarla ilgili bilirkişi incelemesi yapılabileceği görüşü kabul görmüştür¹⁶².

Doktrinde Kuru, Yargıtay'ın aksine, alacaklının posta havalesi ile gönderilen kira bedelini almaktan kaçınmış olduğu halde yapılan bu havalenin bekletilme

bir karine sözkonusu olup, bunun aksi alacaklı tarafından her zaman ispat edilebilir. Alacaklı, senedi borç ifa edilmeden geri verdiğini, borçlunun eline iradesi dışında geçmiş olduğunu veya borçlu tarafından düzenlenmiş bulunduğunu ispat ederse, karine çürütülmüş, senedin borçlunun eline borç ifa edilmeden geçmiş olduğu ispatlanmış olur...” Yargıtay HGK., 2013/19-1951 E., 2015/1097 K., 27.3.2015 T., **(Kazancı)**.

¹⁵⁹ Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 347. “...Takibe dayanak yapılan ve karara esas alınan 1.1.2013 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi hususunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı bu sözleşmeye dayanarak...kira parasının tahsilini istemiş, davalı 11.4.2014 tarihinde tebliğ edilen ödeme emrine takibe konu kira bedelinin posta havalesi ile ödendiğini belirterek itiraz etmiştir... Kiracı, kira parasını elden götürerek ödeyebileceği gibi, konutta ödemeli posta havalesi ya da ödeme yeri olarak kararlaştırılan banka hesabına ödemekle de borcundan kurtulur. Bu şekilde yapılan ödemelerde gönderme ücretinin kiracı tarafından karşılanması gerekir. Davalı ödemeleri PTT havalesi ile yapıldığını savunmuş ve davalının dosyaya ibraz ettiği PTT ödeme makbuzlarının incelenmesinde konutta teslim suretiyle ödeme yapıldığına dair bir ibareye rastlanmadığı gibi normal havale olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda geçerli bir ödeme olmadığından temerrüt olgusu gerçekleşmiştir. Mahkemece kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmadığı gibi alacak konusunda ise, alacağın davacı tarafından PTT den tahsil edilip edilmediği sorularak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken alacakla ilgili davanın da reddine karar verilmesi doğru değildir...” Yargıtay 6. HD., 2014/9446 E., 2014/10649 K., 30.9.2014 T., **(Kazancı)**.

¹⁶⁰ Borçlunun adi posta yolu ile yaptığı havaleyi alacaklının kabul etmesi halinde ödeme şeklinin bu biçimde kararlaştırılmış sayıldığı hal saklıdır. Bkz: Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1920.

¹⁶¹ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1919.

¹⁶² Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 375.

süresi¹⁶³ geçip de para borçlu kiracıya geri verildikten sonra borçluya karşı ilamsız takip yapması halinde borçlunun tevdi mahalli kararı alması gerektiğini ve bu yerine getirilmez, yani borçlu tevdi mahalli tayin ettirip ödeme emrinde belirtilen süre içinde borcunu bu mahalle ödemez ise icra mahkemesinin tahliye karar verebileceğini ifade etmektedir¹⁶⁴.

Fakat Doktrinde *Postacioğlu*, bu durumda borçlunun yeni bir ödeme yapmak zorunda olmadığını belirtmiştir¹⁶⁵. Bize göre de bu görüş daha isabetlidir. Çünkü borçlu zaten usulünce bir ödeme yapmış, alacaklı ise geçerli bir sebep olmaksızın ödemeyi almamıştır. Bu durumda borçlunun tekrar tekrar ödeme çabasına girişmesi uygun olmaz. Fakat alacaklının bu ödemeyi almamış olması geçerli bir sebebe dayanıyor olabilir. Bu halin de esasen itirazın kaldırılması talebinin halline etki edemeyeceğinin kabulü gerekir. Çünkü icra mahkemesinin alacaklının ödemeyi almamasındaki sebebin haklı olup olmadığını inceleme yetkisi yoktur.

Borçlunun ödemeyi konutta ödemeli biçimde ödemiş olması gerekmele birlikte, bu ödemenin itirazın kaldırılması talebinin reddedilmesini sağlaması için aynı zamanda itirazın kaldırılması duruşması tarihi itibarıyla de geri almamış olması gerektiğinin de altının çizilmesi gerekir¹⁶⁶.

Borçlunun TBK m. 104'teki karineden yararlanma şartları burada da açıkladığımız gibidir. Çünkü PTT makbuzu, alacaklının borçluya vermiş olduğu bir makbuz olmadığı için bu karineye dayanak oluşturmaz¹⁶⁷.

(iii) Tevdi Mahaline ya da Üçüncü Kişiye Yapılan Ödeme

Borçlu, alacaklının kira bedelini almaktan kaçındığı, yani temerrüde düştüğü halde tevdi mahalli tayin ettirme imkanına sahiptir¹⁶⁸. Fakat önemle belirtmek

¹⁶³ 5584 Sayılı Posta Kanunu'nun 63. maddesinin E bendinde, posta havalesinin bekletilme süresi düzenlenmiştir: "E) Alıcıları konutlarında bulunmayan havaletlerle çağrı üzerine postaneden alınmayan havaletler de geldikleri tarihten başlayarak bir ay sonra çıkış yerlerine geri yollanır." Aynı yönde: Posta Tüzüğü (RG. T. 12.4.1973, S: 14505) m. 151: "Hazır bulunmadığı için alıcıya adresinde ödenemeyen ve alıcısı haber kağıdı ile PTT işyerine çağırıldığı halde bedeli alınmayan havaletler, gelişinden itibaren bir ay sonunda çıkış yerine geri gönderilir..."

¹⁶⁴ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1913-1919. Aynı yönde: Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 346, dn. 146.

¹⁶⁵ Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 761, no 530; Postacioğlu, **a.g.e.** (İcra), no 530.

¹⁶⁶ Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 761, no 530.

¹⁶⁷ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1920.

¹⁶⁸ Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 760, no 530.

gerekir ki, ödeme emri tebliğinden sonra borçlunun kira parasını tediye mahalline yatırması borçluyu temerrütten kurtarmaz¹⁶⁹. Diğer bir deyişle, ödeme emrinin tebliğinden sonra alacaklının evvelden temerrüde düşmüş olması dahi borçluyu icra dosyasına ödeme yapmaktan kurtarmayacaktır. Çünkü ödeme emrinin tebliği ile alacaklının temerrüdü sona ermiş bulunmaktadır¹⁷⁰. Fakat alacaklı temerrüdü sona ermeden borçlu tevdi mahalline ödeme yapmış ve ödemeyi geri çekmemiş ise, ödeme emrinin tebliği üzerine dahi artık yeni bir ödemede bulunmak zorunda değildir¹⁷¹. Özetle, borçlunun tevdi mahalline yaptığı ödemenin bir fonksiyona sahip olması için, bu ödemenin ödeme emrinin tebliğinden önce yapmış olması ve bu ödemeyi geri almamış olması gerekir.

Borçlunun tevdi mahalli tayin ettirmiş olması halinde bu mahalden aldığı makbuz ise, yukarıda açıkladığımız iki halin aksine m. 269/c kapsamında borçluya ispat aracı olacaktır¹⁷². Fakat bu makbuz borçlunun TBK m. 104'teki karineden faydalanmasını sağlamaz¹⁷³.

Borçlu yapmış olduğu ödemeyi kiralayanın temsilcisine yapmış olduğu yönünde biri itiraz sunmuş ise, hem o kişinin yetkili temsilci olduğunu hem de borcu o kişiye ödediğini m. 269/c'de sayılan belgelerden biriyle ispat etmelidir¹⁷⁴. Bu husus, borçlunun alacaklı kiralayanın talimatıyla ya da bu konuda bir teamül oluşmuş olması halinde üçüncü bir kişiye yaptığı ödemeler için de geçerlidir¹⁷⁵. Borcun kiralayan dışında bir kişiye ödenmiş olduğu, bir belge ile kanıtlanmadığı sürece icra mahkemesince dinlenemez¹⁷⁶.

¹⁶⁹ "...Borçlu takip konusu kira parasını ödeme emrinin tebliği edildiği tarih olan 25.10.1993 tarihinden önce konutta ödemeli olarak alacaklıya göndermiş, alacaklının almaması sebebi ile para kendisine iade edilmiştir. Ödeme emri tebliğinden sonra borçlunun iade edilen kira parasını takip dosyasına yatırması gerekirken 26.11.1993 tarihinde aldığı tediye mahalli kararı gereğince 2.12.1993 tarihinde tediye mahalline yatırması borçluyu temerrütten kurtarmaz. İstemin kabulü gerekirken kararda yazılı nedenlerle reddinde isabet görülmemiştir..." Yargıtay HGK., 1994/12-594 E., 1994/710 K., 16.11.1994 T., (**Kazancı**).

¹⁷⁰ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 760, no 530; Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), no 530.

¹⁷¹ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 761, no 530; Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), no 530.

¹⁷² Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1921.

¹⁷³ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1922.

¹⁷⁴ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1922.

¹⁷⁵ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1923-1924.

¹⁷⁶ "...Borçlu, "takip edilen Ağustos 1984 kirasından önceki kira paralarının alacaklının eşine ödendiği ve böylece ödeme hususunda dolaylı bir anlaşma olduğu" yolundaki iddiasını bir belge ile kanıtlamamış olmasına ve tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları

iii. Borçlunun Takas İtirazı

Borçlu, takip konusu kira bedeli için takas itirazı ileri sürmüş olabilir. Bu halde de borçlunun bu itirazını m. 269/c’de sayılan belgelerden biriyle ispat etmesi gerekir.

(i) Ödenmiş Bir Bedele İlişkin Takas İtirazı

Ödenmiş bir bedele ilişkin takas itirazı, taraflar arasında başkaca bir sözleşmeden kaynaklanıyor olabilir.

KMK m. 22 hükmü gereğince kiracının bu madde kapsamında ödemekle sorumlu olduğu miktar kendi payı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür. İşte bu halde alacaklı takip konusu kira bedelinin belirlerken düşmesi gereken bu bedeli düşmemişse, borçlu düşülmesi gereken miktar oranında takas itirazı ileri sürebilecektir. Bu halde borçlunun yaptığı ödemeleri m. 269/c’deki belgelerle ispat etmesi gerekecektir.

TBK hükümleri çerçevesinde, kiralayana ait olacağının kararlaştırılmasına Kanun’un cevaz verdiğini belirttiğimiz giderler açısından borçlunun alacaklı yerine ödeme yapmış olduğu halde ileri sürdüğü takas itirazı ve bu yönde anlaşma da m. 269/c’deki belgelerle ispat edilmelidir.

Doktrinde, m. 269/d’nin atfıyla uygulanacak olan m. 68’de sözü geçen borç ikrarının geniş yorumlanması gerektiği, hatta şarta bağlı olan bir borç ikrarının yahut iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmeye ilişkin borç ikrarının dahi itirazın kaldırılması talebinin ileri sürülmüş olduğu anda şartın gerçekleşmiş ya da karşı edimin ifa edilmiş olması şartıyla itirazın kaldırılmasını sağlayabileceği ifade edilmiştir¹⁷⁷. İşte bu borç ikrarını, alacaklı borçlunun ödenmiş bir bedele ilişkin itirazına karşı ileri sürerse kullanabilmelidir.

belgelere, temyiz olunan kararda yazılı gerekçelere göre yerinde bulunmayan temyiz olunan kararda yazılı gerekçelere göre yerinde bulunmayan temyiz sebeplerinin reddiyle usûl ve kanuna uygun merci kararının İİK. 366 ve HUMK’nun 438. maddeleri uyarınca ONANMASINA...” Yargıtay 12. HD., 1985/2995 E., 1985/8699 K., 28.10.1985 T., Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 434.

¹⁷⁷ Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 113. Yazar ayrıca, itirazın kaldırılması yargılamasında uygulanan usulle bağlantılı olarak, itiraz halinde borç ikrarında yer alan şartın gerçekleştiğini ya da iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde kendisine yüklenen edimi ifa ettiğini, sözleşmede yer alan bir kayıt veya karşı tarafa sadır olan başka bir belge ile ispat edemediği halde itirazın kaldırılması talebinde bu borç ikrarının esas alınamayacağını ifade etmiştir. Bkz: **a.e.**, s. 113-114.

(ii) Başka Bir İcra Dosyasına İlişkin Takas İddiası

Borçlunun takas itirazı, bir başka icra takip dosyasına ilişkin de olabilir. Yani borçlu alacaklıdan başka bir takip dosyasından alacaklı olduğunu ileri sürebilir. Böyle bir takas itirazının kabul edilebilmesi için, borçlunun gösterdiği dosyadaki alacağın takasa konu olabilecek nitelikte olması gerekmektedir. Bu bağlamda, borçlunun alacaklı olduğunu iddia ettiği dosyada (o dosyadaki) borçlu itiraz edip de itirazın kaldırılması talebi icra mahkemesi tarafından reddedilmişse, burada takasa konu olabilecek bir alacaktan bahsedilemez¹⁷⁸. Aksi durumda, yani takip kesinleşmiş ise, icra mahkemesi bunu dikkate alacak ve takas iddiasını inceleyecektir¹⁷⁹.

Bu noktada icra mahkemesi kararının kesin hüküm teşkil etmediği ve borçlunun takip konusu yaptığı alacağı için genel mahkemelerde alacak davası açma hakkının bulunduğunu unutmamak gerekir¹⁸⁰. Borçlu böyle bir dava açmış ve lehine hüküm almışsa, bu ilam ile takas iddiasını icra mahkemesinde ispatlayabilecektir¹⁸¹.

iv. Diğer İtirazlar

Borçlu sair sebeplerle de ödeme emrine itirazda bulunabilir. Burada bahsettiğimiz, kira sözleşmesi dışındaki sair sebeplerdir. Yani böyle bir itirazın m. 269/c kapsamında değerlendirilmesi için, kira sözleşmesine ilişkin olmaması gerekir.

Örneğin, kira bedelinin vadesinin henüz gelmediği sebebine dayanarak itirazda bulunabilir. Böyle bir durumda ispat yükü borçludur¹⁸².

Borçlu, kira konusu yerin kendisine teslim edilmediğini yönünde bir itirazda bulunmuş olabilir. Bu durum için Postacıoğlu, borçlunun ispat yükünün çok

¹⁷⁸ “...Borçlunun takasa esas olarak ileri sürdüğü İstanbul 12. İcra Müdürlüğünün 2000/21686 sayılı takip dosyasında her ne kadar S. Ş. alacaklı, M. Basın Yayın Pazl. Ltd. Şti. borçlu ise de, sözü edilen takip dosyası hakkında İstanbul 10. İcra Tetkik Mercii Hakimliğinin 2001/112-371 sayılı ve 27.03.2001 tarihli kararında S. Ş.' in M. Basın Yayın Ltd. Şti. hakkındaki itirazın kaldırılması istemi reddedildiğinden adı geçen yönünden takasa esas istenebilir bir alacaktan söz edilemez...” Yargıtay 12. HD., 2002/2786 E., 2002/3704 K., 19.2.2002 T., (**Kazancı**).

¹⁷⁹ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 304.

¹⁸⁰ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 95; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 25, 122.

¹⁸¹ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 304. “...dar yetkili İcra Mahkemesinin yargılama usulü gözönünde tutulduğunda takip hukuku bakımından takas ve mahsup iddiası kural olarak;
1- Takasa konu alacağın İİK.nun 68. maddesindeki belgelere dayalı bulunması,
2- Bu alacakla ilgili olarak icra takibinin yapılmış ve takibin kesinleşmiş olması,
3- Alacağın ilama bağlanması hallerinde nazara alınabilir...” Yargıtay 12. HD., 2005/12643 E., 2005/16277 K., 22.7.2005 T., (**Kazancı**).

¹⁸² Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 757, no 528; Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), no. 528.

ağırlaşaacağı ve hatta ispat yükünün alacaklıya geçmiş varsayılacağını söylemektedir. Yazar bununla birlikte, borçlunun bu iddiasını ilk defa mahkemede ileri sürebileceğini, çünkü bu itirazın senet metninden anlaşıldığını ve m. 63'teki yasak kapsamında olmadığını dile getirmiştir¹⁸³.

Eğer taşınmazın teslim edilmediğinin ispatı yükünün borçluda olduğu kabul edilirse, borçlu bu iddiasını alacaklının imzasını taşıyan bir kira sözleşmesi sunarak ispat edebilir. Fakat bu sözleşmede taşınmazın teslimine ilişkin bir kaydın yer almaması gerekir¹⁸⁴. Alacaklı da bunun aksini, taşınmazın teslim edildiğini kanıtlayan, yani teslim kaydı içeren bir belge sunarak ispat edebilir¹⁸⁵.

Yetki itirazı da, kira sözleşmesi dışındaki bir sebebe dayanan bir itirazdır. Yetki itirazı, niteliği bakımından kural olarak senede bağlanması mümkün olmayan, fakat (sadece) icra mahkemesinin inceleyebileceği bir itiraz türüdür¹⁸⁶. Borçlunun bu itirazını ispat için bir belge sunması gerekmez¹⁸⁷. Borçlunun sadece yetki itirazında bulunduğu hal için doktrinde, m. 63'ün uygulanmaması gerektiği, yani borçlunun artık esasa ilişkin itirazlarının senet metninden anlaşılsın veya anlaşılmaması, ileri süremeyeceği ifade edilmiştir¹⁸⁸. Yetki itirazı esasa ilişkin itirazla birlikte yapılması gerektiği için, m. 63 gereği yetki itirazı (icra dairesinin yetkisine) ilk defa duruşmada ileri sürülemez.

Senet metninden anlaşılan bir itiraz olarak borçlu, takip konusu kira bedeline itiraz etmemiş olsa dahi, mahkemede kira bedeli için sözleşmede öngörülmüş artış oranının gerçeği yansıtmadığını ileri sürebilir. Bu itiraz, senet metninden anlaşılan bir itiraz sebebi sayılıp, m. 63'ün sınırlarını ihlal etmez¹⁸⁹. Aynı şekilde, borçlu

¹⁸³ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 757-758, no 528.

¹⁸⁴ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 757, no 528.

¹⁸⁵ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 757, no 527; Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), no. 527.

¹⁸⁶ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 294.

¹⁸⁷ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 294.

¹⁸⁸ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 296; Kuru, **a.g.m.** (Yetki İtirazı), s. 430.

¹⁸⁹ Yine bu durumda ispat yükü alacaklıda olacaktır: "...İİK'nun 63. maddesi uyarınca itiraz eden borçlu, itirazın kaldırılması duruşmasında, alacaklının dayandığı senet metninden anlaşılanlar dışında, itiraz sebeplerini değiştiremez ve genişletemez ise de; davacının dayandığı senet metninden anlaşılan itiraz sebeplerini değiştirip genişletebilir. Davalı borca itirazında aylık kira miktarına açıkça itiraz etmemiş ancak duruşmada aylık kiranın 200-TL olduğunu bildirmiştir. Takibe konu kira tutarının ispatı kiralayana aittir. Davacının tek yanlı kira oranı ve kira bedeli belirlemesine itibar edilemez. Davacı kiraya veren kira miktarını ispat edemediğine göre, aylık kiranın davalının kabul ettiği 200- TL olduğunun kabulü gerekir..." Yargıtay 6. HD.,

“böyle bir borcum yoktur” diyerek itiraz etmişse, duruşmada borcun muaccel olmadığını ileri sürebilir¹⁹⁰. Yine, takip konusu kira alacağının zamanaşımına uğramış olması ve muaccel olmadığı yönündeki itirazlar da senet metninden anlaşılan itiraz sebepleri olarak kabul edilmektedir¹⁹¹. Buna karşılık borçlu, ödeme emrinde belirtilen kira bedeline itiraz etmeyip mahkemede bedelin ödeme emrinde belirtilenden daha az olduğunu ileri süremez¹⁹².

Takip konusu alacağın temlik edilmesi halinde eğer borçlu ödeme emrine itiraz ettiği anda temlikten haberi yoksa icra mahkemesinde takas def’ini ileri sürülebilecektir¹⁹³. Diğer bir deyişle borçlu burada m. 63’ün öngördüğü sınırlamaya tabi olmayacaktır.

Borçlu, alacaklının takip konusu yaptığı kira bedellerinin muacceliyetinden evvel kira sözleşmesinin sona erdiği itirazını ileri sürmüş olabilir. Bu halde de borçlu kira sözleşmesinin sona erdiğini m. 269/c’deki belgelerden biriyle ispat etmelidir. Eğer alacaklı takip talebinde borçlunun sözleşmenin sona erdiğini iddia ettiği tarihten önceki ve sonraki kira bedellerinin birlikte istemiş olabilir. Bu halde icra mahkemesi, kira süresinin sona erdiği iddia olunan tarihten önceki kira bedelleri için borçludan ödeme belgesi ibraz etmesini isteyebilecektir¹⁹⁴.

2014/13418 E., 2015/642 K., 22.1.2015 T., (**Kazancı**). Aynı yönde başka bir karar: Yargıtay 6. HD., 2014/10216 E., 2015/493 K., 20.1.2015 T., (**Kazancı**).

¹⁹⁰ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 295.

¹⁹¹ Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), s. 162-163, no. 165.

¹⁹² Yargıtay bu konuda istikrarlı olarak aynı görüşü bildirmektedir: “...Davacı alacaklı, icra talebinde 2012 yılı kira bedelini aylık 1.330,00 YTL göstermek suretiyle ödeme emri düzenlettirmiş, davalı borçlu ise ödeme emrine itiraz ederken açıkça aylık kira bedelinin miktarına itiraz etmemiş, borcun tamamına yönelik itirazda bulunmuştur. Bu durumda davalı borçlunun sonradan aylık kira bedelinin 1.100,00 YTL olduğunu bildirmesi İİK’nun 63.maddesi karşısında hüküm ifade etmeyeceğinden, sözleşmedeki artış şartının geçerli ve muayyen olup olmadığı hususunun sonuca etkisi bulunmamaktadır...” Yargıtay HGK., 2013/6-1217 E., 2014/813 K., 22.10.2014 T., (**Kazancı**). Aynı yönde: Yargıtay HGK., 2008/6-551 E., 2008/562 K., 24.9.2008 T., (**Kazancı**); Yargıtay HGK., 2006/6-430 E., 2004/563 K., 20.10.2004 T., (**Kazancı**).

¹⁹³ Kuru, **a.g.m.** (Alacağın Temliki), s. 219.

¹⁹⁴ “...30.4.1982 tarih, 2749 sayılı ile noterlikçe düzenlenmiş kira sözleşmesine göre kira akti 28.4.1982’de başlamakta 31.12.1982’de sona ermektedir. Kiralanan yerin 31.10.1982 tarihinde boşaltılarak, anahtarın teslim edildiği, aktin sona ermesinden sonraki devreye ait kira parasının istenemeyeceği, tahliye tarihine boşaltılarak, anahtarın teslim edildiği, aktin sona ermesinden sonraki devreye ait kira parasının istenemeyeceği, tahliye tarihine kadar olan süre bakımından hiçbir borç bulunmadığı itirazın öne sürülmüştür. Alacaklı vekili anahtarın 25.1.1983 tarihinde teslim edildiğini belirtmiştir. Kira akdi tek taraflı irade ile fesh edilemez. Olayda tarafların beyanı karşısında kira akdinin sözleşme gibi 31.12.1982 tarihine kadar devam ettiği ve süre

Eğer borçlu kira bedelinin rayice uygun olmadığı yönünde bir itirazda bulunmuş ve sözleşmede bedel borçlunun rızasına dayalı ve imzasını da içeren bir biçimde yer alıyorsa, borçlunun bunu ilk defa duruşmada ileri sürmesi, bu iddiasını kira bedelinin tespiti yönünde hüküm içeren bir mahkeme kararı ile ispat etmesine bağlıdır. Borçlunun bu konuda dava açtığını bildirmekle, bu hususun icra mahkemesinde bekletici sorun yapılmasını sağlaması mümkün değildir¹⁹⁵.

Borçlu, ödeme emrine itirazında kira sözleşmesinde tahkim şartının olduğunu da ileri sürebilir. Bu durumda icra mahkemesi tahkim şartını gözardı ederek uyuşmazlığı incelemeli midir? Doktrinde, icra mahkemesinin tahkim itirazını dikkate alması gerektiği kabul edilmektedir¹⁹⁶. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ise, 2012 yılında verdiği bir kararda itirazın kaldırılması prosedürünün bir dava olarak nitelenemeyeceği gerekçesiyle tahkim itirazında bulunulamayacağını kabul etmiştir¹⁹⁷.

Mahkemenin böyle bir itiraz karşısında vereceği kararın niteliği konusunda ise doktrinde görüş ayrılığı vardır. Bir görüşe göre mahkemenin itirazın kaldırılması talebinin reddine karar vermesi gerekir¹⁹⁸. Diğer bir görüşe göre ise, mahkeme görevsizlik kararı vermelidir¹⁹⁹. Bize göre de, tahkim itirazı farklı bir mahkemenin görevli olmasından bahsetmek ile aynı anlama gelmemektedir. Bu sebeple mahkemenin talebin reddine karar vermesi gerekecektir.

sonunda kira akdinin sona erdiği vakasının kabulü gerekir. Takip talepnameğine göre bu süreye ait bakiye 70.000 TL. kira parası istendiğine nazaran ve bu devreye ait borç bulunmadığı yolundaki itiraz karşısında, merciin bu bölüme ait alacak bakımından borçludan ödeme belgesini istemek, ödeme ispat olunmadığı takdirde itirazı kaldırmak, akdın sona erdiği 31.12.1982 gününden sonraya ait isteği ise reddetmek suretiyle anlaşmazlık çözümlenmek gerekirken, işin yargılamayı gerektirdiğinden bahisle ret kararı verilmesi isabetsizdir...” Yargıtay 12. HD., 1985/2604 E., 1985 8274 K., 17.10.1985, **(Kazancı)**.

¹⁹⁵ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 758-759, no 529; Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), no. 529. Burada borçlunun sunduğu ilamdan, tespitin hangi döneme ait olduğunun da anlaşılması gerekir. Bkz: Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 758, dn. 27.

¹⁹⁶ Karşı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 190; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 306-308. Fakat bu durumda tahkim itirazının mutlaka ödeme emrine itirazda yer alması gerekir. Aksi halde bu iddia m. 63 gereğince dinlenmeyecektir. Bkz: Kiraz, **a.e.**, s. 308-309.

¹⁹⁷ “...İtirazın kaldırılması talebi bir dava olmadığından, icra mahkemesinde itirazın kaldırılması sırasında borçlu tahkim itirazında bulunamaz...” Yargıtay HGK., 2012/9-1170 E., 2012/1172 K., 12.12.2012 T., **(Kazancı)**.

¹⁹⁸ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 308.

¹⁹⁹ Karşı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 190.

2. Tazminat Taleplerinin İncelenmesi

İtirazın kaldırılmasında, alacaklı inkar tazminatı, borçlu ise haksız takip tazminatı talep edebilir. İcra mahkemesinin yetkisinin sınırlı olması, hem inkar hem de haksız takip tazminatlarına hükmedilmesinde mahkemenin gözeticeği esasları etkilemektedir. Mahkeme itirazların incelenmesinde olduğu gibi, tazminat taleplerinin incelenmesinde de şekli bir inceleme yürütür. Fakat, icra mahkemesi tazminata ancak esasa ilişkin bir karar verdiği halde karar verebilecektir²⁰⁰. Bu bağlamda sadece yetkiye itiraz edildiği halde inkar tazminatına hükmedilemeyecek, alacaklının bu yönde bir talebi varsa reddedilecektir²⁰¹.

İnkar tazminatı bakımından, itirazın kaldırılması talebinin kabul edilmiş olması yeterlidir. Bununla birlikte borçlunun itirazından vazgeçmiş olması dahi, inkar tazminatına hükmedilmesine engel olmayacaktır²⁰². Borçlunun itirazında haksız olduğunun tespitine ayrıca ihtiyaç yoktur²⁰³. Burada tazminatın belirlenmesinde esas alınacak miktar, borçlunun haksız olarak itiraz ettiği miktardır²⁰⁴.

Aynı şekilde, haksız takip tazminatı açısından da alacaklının kötü niyeti aranmayacaktır. Burada, alacaklı ile veli, vasi ya da mirasçıları arasında bir fark bulunmamaktadır²⁰⁵. İtirazın kaldırılması talebinin esasa ilişkin bir sebeple reddedilmiş olması, alacaklının haksız takip tazminatına hükmedilmesi için gerekli ve yeterlidir.

Bir görüşe göre, alacağın temliki halinde borçlunun itirazını ispat için sunduğu belgenin altındaki imza devreden alacaklıya ait olup, yapılacak inceleme sonucunda ona ait olduğu ortaya çıkarsa, devralan (yeni) alacaklı aleyhine tazminata hükmedilmemesi gerekir. Bu görüşün temeli, devralan alacaklının o belgedeki imzanın durumunu inceleyemeyecek durumda olması olarak belirtilmiştir²⁰⁶.

²⁰⁰ Ulukapı, **a.g.e.** (İcra), s. 121, 123.

²⁰¹ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 191.

²⁰² Yılmaz, **İcra Tazminatı**, s. 1719.

²⁰³ Yılmaz, **İcra Tazminatı**, s. 1719-1721.

²⁰⁴ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1935.

²⁰⁵ Yılmaz, **İcra Tazminatı**, s. 1719.

²⁰⁶ Meriç, **a.g.m.** (Temlik), s. 1402.

C. Mahkemenin Vereceği Kararlar ve Özel Durumlar

1. Davanın Kabulü

Borçlu itirazında haksız bulunursa, mahkeme itirazın kaldırılması ve tahliyeye karar verir.

Alacaklı itirazın kaldırılması ile birlikte tahliyeyi talep etmediği sürece mahkemenin kabul kararı, yalnızca itirazın kaldırılması talebinin kabulü olabilir²⁰⁷. Bunun doğal bir sonucu olarak alacaklının lehine olan hüküm, ona sadece haciz isteme yetkisi sağlar²⁰⁸. Bu halde alacaklının icra mahkemesinden borçlunun tahliyesini talep etme hakkı saklıdır²⁰⁹.

Alacaklı eğer hem itirazın kaldırılması hem de tahliyeyi talep etmiş, fakat tahliye talebinden vazgeçmiş ise, mahkemenin sadece itirazın kaldırılmasına karar vermesi gerekecektir. Fakat tahliye talebinden vazgeçilmesi, itirazın kaldırılması talebinin reddini gerektirmeyecektir²¹⁰. Bu durumda mahkemenin sadece itirazın kaldırılması talebi hakkında karar vermesi gerekir²¹¹. İİK m. 78'e göre alacaklı, borçlu itiraz etmiş ise itirazı kaldırıldıktan sonra haciz talep edebilir. Haciz istemek hakkı, kural olarak ödeme emrinin tebliği tarihinden itibaren bir sene geçmekle düşecekse de, itiraz veya dava halinde bunların vukuundan hükmün kesinleşmesine kadar geçen zaman hesaba katılmayacaktır. Doktrinde İİK m. 68 ile 78 arasındaki ilişki bakımından sürenin duracağı anın başlangıcının ise borçlunun itirazı olmayıp, itirazın hükümden düşürülmesi için açılacak dava tarihi olacağı kabul edilmektedir²¹².

Mahkemenin “sadece tahliye talebinin kabulüne” karar vermesi mümkün değildir. Diğer bir deyişle, tahliye talebinin kabulüne karar verilmiş olması, bu kararın itirazın kaldırılması talebinin kabulünü de kapsadığı anlamına gelmeyecektir. Mahkemenin itirazın kaldırılması talebi ile ilgili olumlu kararını da mutlaka

²⁰⁷ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 840; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1879; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 309; Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 365.

²⁰⁸ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 840; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1879.

²⁰⁹ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1879.

²¹⁰ Uyar, **a.g.e.** (Tahliye), s. 363.

²¹¹ Uyar, **a.g.m.** (İİK m. 269/b), s. 389.

²¹² Postacıoğlu, **İhtilafı Noktalar**, s. 489.

belirtmesi gerekir²¹³. Bu hal, görüldüğü üzere alacaklının sadece tahliyeyi talep etmiş olması halinde itirazın da kaldırılmasını talep etmiş sayılmasından bağımsızdır.

İtirazın kaldırılması ve tahliye talebinin kabulüne ilişkin hüküm, başkaca bir hükme yahut tahliye emrine ihtiyaç duyulmaksızın borçlunun taşınmazdan tahliyesini sağlar²¹⁴. Burada tahliye kararı, tahliye tehdidi içeren ödeme emrine infaz kabiliyeti kazandıran bir karardır²¹⁵. Alacaklının ayrıca talep etmiş olması halinde borçlu, m. 68 hükmü uyarınca % 20'den aşağı olmamak üzere tazminat ödemeye de mahkum edilir.

İcra mahkemesinin bu kararı kesin hüküm teşkil etmez. Bu sebeple borçlunun menfi tespit açma hakkı vardır²¹⁶. Borçlu, icra mahkemesinin verdiği tahliye kararından sonra da menfi tespit davası açarak teminat karşılığında kararın icrasının durdurulması yönünde tedbir talep edebilir²¹⁷. Kararın kesinleşmesinden sonra da menfi tespit davası açılması mümkündür²¹⁸.

Borçlunun yetki itirazı haksız bulunursa, eğer sadece yetkiye itiraz edilmişse itirazın kaldırılması talebinin kabulüne karar verilir²¹⁹.

Yargıtay bir kararında, alacaklının sulh hukuk mahkemesinden tahliye kararı almış olması halinin dahi icra mahkemesinin tahliye kararı vermesini engellemeyeceğini kabul etmiştir²²⁰. Karar metninde sulh hukuk mahkemesinden

²¹³ “...Davalı kiracının yasal süresinde takibe itiraz etmesi üzerine icra takibi durmuş olup; itiraz kaldırılmadan ya da iptal edilmeden tahliyeye karar verilemez. Dava dilekçesindeki istem, İİK'nun 269/c maddesi gereğince icra takip dosyasındaki itirazın kaldırılması ve tahliyeye karar verilmesine yönelik olmasına rağmen mahkemece davacının itirazının kaldırılması talebi yönünden olumlu ya da olumsuz bir karar verilmeden yazılı şekilde tahliyeye karar verilmiş olması doğru değildir...” Yargıtay 6. HD., 2012/10790 E., 2012/12766 K., 4.10.2012 T., (E-Uyar).

²¹⁴ Uyar, **a.g.m.** (İİK m. 269/b), s. 397.

²¹⁵ Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), s. 611, no 532; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 762, no. 532.

²¹⁶ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 855.

²¹⁷ Konuralp, **a.g.e.** (İhtiyati Tedbirler), s. 78.

²¹⁸ Konuralp, **a.g.e.** (İhtiyati Tedbirler), s. 79.

²¹⁹ Kuru, **a.g.m.** (Yetki İtirazı), s. 429-430.

²²⁰ “...Borçlu hakkında 1982 yılı Ocak ila Aralık ayı aylık 3.000 liradan 36.000 lira kira alacağının tahsil ve mecurun tahliyesi" için 12.11.1982 tarihinde takip yapılmış ve kesinleşmiştir. Mecur işyeri olup kiracının ödemekle mükellef olduğu ve hiç bir suretle vergi dairesince kiralayandan talep edilemeyecek olan 9.000 lira stopaj düşürüldükten sonra 27.000 lira kira borcu mevcuttur. Borçlu takipten ve ödeme emrinin tebliğinden sonra 30 gün içerisinde 18.000 lira ödemiş ayrıca 4.1.1982 tarihinde de yani takipten evvel 1982 Ocak ayı kirası stopaj düştükten sonra 2250 lira ödemiştir. Bu durumda borçlunun 12 aylık kira parasından 20.250 lirayı ödediği belli olmuştur. Ödemesi lazım gelen 27.000 liradan bu miktar

verilen tahliye kararının ayrıntısı ile ilgili bir bilgiye rastlamadık. Zannediyoruz ki, mahkeme sulh hukuk mahkemesinden alınan tahliye kararının dayandığı sebebin temerrütten başka olmasını, bu sebeple kesin hüküm oluşturmayacağını düşünerek böyle bir karar vermiştir.

2. Davanın Reddi

Ödeme emrine itirazın kaldırılması davasında borçlu kira akdine ilişkin bir itiraz ileri sürmüş olup alacaklı bu itirazı m. 269/b'deki belgelerle bertaraf edememişse ya da borçlu kira akdi dışında bir itiraz ileri sürmüş olup iddiasını m. 269/c'deki belgelerden biriyle ispat edebilmişse icra mahkemesi itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin reddine karar verir. Yine, alacaklının tahliye talebini altı aylık hak düşürücü süre geçtikten sonra yapmışsa icra mahkemesi işin esasına girmeden talebin reddine karar verir.

Alacaklı, m. 68 hükmü uyarınca % 20'den aşağı olmamak üzere tazminat ödemeye de mahkum edilir. Burada tazminatın belirlenmesinde esas alınacak miktar, itiraz olunan kira alacağı miktarıdır²²¹.

Alacaklı dava dilekçesinde sadece itirazın kaldırılmasını talep etmişse, artık teksif yasağı uyarınca tahliye talep edemez. Ederse icra mahkemesi itirazın kaldırılması talebi hakkında kabul kararı verebilir, fakat tahliye talebinin reddi gerekir. Ayrıca alacaklı haksız bulunursa, inkar tazminatına mahkum edilecektir.

İcra mahkemesinin bu kararı kesin hüküm teşkil etmez. Alacaklı borçlunun kiralanan tahliyesini sağlamak için genel mahkemelerde tahliye davası açabilir²²².

3. Yargılamadaki Özel Durumlar

a. Davanın Konusuz Kalması

Davanın açılmasından sonra davacının hukuki menfaati ya da dava konusu ortadan kalktığı takdirde dava konusuz kalır²²³.

tenzil edildiğinde, 6750 lira kira borcu kalmaktadır. Bu kısımda itirazın kaldırılması gerekir. Ayrıca sulh mahkemesinin tahliye kararı vermiş oluşu (ki bu cihet tahkik de edilmemiştir) temerrüt nedeniyle mercice "tahliye"ye karar verilmesine engel değildir..." Yargıtay 12. HD., 1983/11360 E., 1984/1305 K., 10.2.1984 T., (E-Uyar).

²²¹ Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1940.

²²² Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1940.

²²³ Pekcanitez/Atalay/Özekes, **a.g.e.** (Usul), s. 830.

(1) Alacaklının Talebinden Vazgeçmesi

Alacaklı itirazın kaldırılması talebinden vazgeçerse, dava konusuz kalır; fakat alacaklı alacağın esasından vazgeçmiş sayılmaz²²⁴. Bu durumda alacaklı, 6 aylık sürenin dolmamış olması şartıyla yeniden başvurma harcı ödeyerek itirazın kaldırılması yoluna tekrar başvurabilir²²⁵. Dava bu şekilde konusuz kalırsa, icra mahkemesinin itirazın kaldırılması talebi hakkında bir karar verilmesine yer olmadığı yönünde bir hüküm kurması gerekir²²⁶. Fakat yargılama giderleri açısından konusuz kalmanın doğuracağı sonuç davanın reddindeki gibidir; alacaklı yargılama giderlerini ödemeye mahkum edilir²²⁷. Bu durumda verilen karar davanın esası hakkında olmadığı için, alacaklı tazminat ödemeye mahkum edilemez²²⁸.

Alacaklının itirazın kaldırılması talebinden vazgeçmesinin davanın konusuz kalması ile sonuçlanması için, sadece itirazın kaldırılmasını talep etmiş olması gerekir. İtirazın kaldırılması ile birlikte tahliye talebinde de bulunmuşsa, kanımızca burada sadece itirazın kaldırılması talebinden vazgeçmesi mümkün olmayacağı gibi, bu yönde bir beyanı da davanın konusuz kalmasına sebebiyet vermeyecektir.

(2) Borçlunun İtirazından Vazgeçmesi veya Taşınmazı Tahliye Etmesi

Borçlu itirazından vazgeçer²²⁹ ve takip konusu borcu da öderse, dava konusuz kalacak ve icra mahkemesi itirazın kaldırılması talebi hakkında bir karar verilmesine

²²⁴ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 193; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 332-333; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 313; Kuru, **a.g.e.** (İcra-I), s. 388; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 166; Pekcanitez/Atalay/Özekes, **a.g.e.** (Usul), s. 831. Alacaklının itirazın kaldırılması talebinin incelendiği sırada itirazın iptali davası açtığı halde de “itirazın kaldırılması” talebinden zımnen vazgeçmiş sayılacağı ve icra mahkemesince yargılama giderleri ve tazminat yönünden buna göre bir hüküm kurması gerektiği kabul edilmektedir. Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 313; Kuru, **a.g.e.** (İcra-I), s. 388.

²²⁵ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 193; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 333; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 313; Kuru, **a.g.e.** (İcra-I), s. 388; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 166.

²²⁶ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 333; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 312; Kuru, **a.g.e.** (İcra-I), s. 387; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 166.

²²⁷ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 193; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 333; Kuru, **a.g.e.** (İcra-I), s. 387. Bunun tespiti için mahkeme yargılamaya devam etmeli ve kimin haksız çıkacağını tespit etmelidir. Bkz: Pekcanitez/Atalay/Özekes, **a.g.e.** (Usul), s. 831.

²²⁸ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 193; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 333; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 312.

²²⁹ Borçlunun sadece dosya borcunu ödemesi itirazından vazgeçmiş sayılması için yeterli değildir. İtirazından vazgeçtiğini ayrıca beyan da etmesi gerekir. Borçlu ödediği paranın istirdadını ayrıca talep edebilecektir. Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 335.

yer olmadığı yönünde bir hüküm kuracaktır²³⁰. Alacaklının talebinden vazgeçmesinde olduğu gibi burada da borçlu dava kabul olmuş gibi yargılama giderlerini ödemeye mahkum edilecek, fakat tazminat ödemeye mahkum edilemeyecektir²³¹.

Alacaklının, borçlunun tahliyesini talep etmiş olduğu halde yargılama sırasında kiracının taşınmazı boşaltması halinde talep konusuz kalır²³². Fakat bu kural, borçlu (kiracı) sayısının birden fazla olup sadece birinin taşınmazdan ayrılması halinde uygulanmayacaktır.

b. Borçlunun İflası veya İflasının Ertelenmesi

Borçlu hakkında iflas kararı verilmiş ve iflas açılmış olduğu hallerde mevcut bulunan itirazın kaldırılması talebinin de İİK m. 193 çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği kabul edilmektedir. Bu durumda iflasın açılması ile itirazın kaldırılması davası duracak, kararın kesinleşmesi ile dava düşecektir²³³.

Eğer borçlu hakkında iflasın ertelenmesi kararı verilmişse, bu kararın hangi aşamada verildiği itirazın kaldırılması talebinin akıbeti açısından önem arz etmektedir. Eğer iflasın ertelenmesi kararı borçlunun itirazı üzerine takibin durması ile itirazın kaldırılmasının alacaklı tarafından talep edilmesi arasındaki bir anda gerçekleşmişse, bu durumda itirazın kaldırılması talebinde bulunulmasında bir hukuki menfaat yoktur²³⁴. İflas erteleme kararının itirazın kaldırılması talebinde bulunulmasından sonra verilmiş olması ile ilgili olarak savunulan bir görüşe göre, bu durumda icra mahkemesi erteleme süresi boyunca bir işlem yapmamalı ve erteleme kararını bekletici mesele saymalıdır²³⁵.

²³⁰ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 193; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 334; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 313.

²³¹ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 193; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 334.

²³² Karşlı, **a.g.e.** (Muhakeme), s. 667.

²³³ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 194; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 336; Kuru, **a.g.e.** (İcra-I), s. 388.

²³⁴ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 337.

²³⁵ Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 337.

III. TAHLİYE EMRİNE İTİRAZIN KALDIRILMASI

A. Davanın Açılması

1. Taraflar

Tahliye emrine itiraz üzerine takip başkaca bir hükme gerek kalmaksızın, kendiliğinden durur. Alacaklının takibe devam edebilmesi ve borçlunun tahliyesini sağlayabilmesi için izleyebileceği yollardan birisi icra mahkemesine başvurmak suretiyle itirazın kaldırılması talep etmektir.

Davacı alacaklı, davalı ise borçlu kiracıdır. Alacaklı ve/veya borçlu sayısının birden fazla olduğu durumlarda hem alacaklı hem de borçlular tarafında zorunlu dava arkadaşlığı vardır²³⁶. Yani alacaklılar itirazın kaldırılması talebini birlikte, tüm borçlulara karşı ileri sürmelidirler. Çünkü burada, kira bedelinin ödenmesi nedeniyle takipten farklı olarak, sadece itirazın kaldırılması talep edilecek ve sonucu ilerde açıklanacağı üzere tüm kiralayan ve kiracıları birden etkileyecektir.

2. Görevli ve Yetkili Mahkeme

İtirazın kaldırılması yargılaması burada da ödeme emrine itirazın kaldırılmasında olduğu gibi takibin açıldığı yerdeki icra mahkemesinde görülecektir.

3. Süre Konusu

Ödeme emrine itirazın kaldırılması için süre öngörülmesine rağmen Kanun, tahliye emrine itirazın kaldırılması yoluna başvurmak için herhangi bir süre öngörmemiştir. Dolayısıyla alacaklı tahliye emrine karşı itirazın kaldırılması talebini, hakkın kötüye kullanılması anlamına gelmediği sürece her zaman ileri sürebilir²³⁷. Hakkın kötüye kullanılması hali, alacaklının söz konusu talebin makul sayılması imkansız sayılacak kadar geç bir zamanda kullanması biçiminde ortaya çıkabilir²³⁸.

²³⁶ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 869.

²³⁷ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 314. Doktrinde Keleş, ödeme emrine itirazın kaldırılması için öngörülen altı aylık sürenin burada da uygulanması gerektiğini savunmaktadır. Bkz: Keleş, **a.g.e.**, s. 352.

²³⁸ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 865. "...Somut olayda ise, taraflar arasında yapılan kira sözleşmesi 1.2.1982 başlangıç tarihli ve beş yıl sürelidir. Kiracı tarafından, kira süresinin bitiminden sonra 14.5.1987 tarihinde kiralananı 31.12.1987 gününde boşaltacağına ilişkin olarak tahliye taahhüdü verilmiştir. 4.1.1988 tarihinde bu tahliye taahhüdüne dayanılarak davacı kiralayan tarafından girişilen icra takibine de borçlu davalı kiracı tarafca 18.1.1988'de itiraz edilmiş ve itiraz kiralayana da 26.1.1988 tarihinde tebliğ edilmiştir. Davacı kiralayan, davalı kiracının

İtirazın kaldırılması talebi için süre öngörülmememesinin yanında, hangi andan itibaren itirazın kaldırılması talebinde bulunulabileceği konusunda da Kanun'da açıklık yoktur. Aynı boşluk, ödeme emrine itirazın kaldırılması talebinin ileri sürülmesi hakkında da mevcuttu. Biz o aşamadaki çözümü m. 269/d'nin atfıyla uygulanacak m. 62 ile sağlamıştık. Ne var ki, anlaşılması güç biçimde kira süresinin bitmesi nedeniyle yapılan tahliye takiplerinde m. 62'ye atıf yapılmamıştır. Biz yine de, m. 62'nin burada da kıyasen uygulanması gerektiğini savunuyoruz.

4. Alacaklının Talepleri

a. İtirazın Kaldırılması Talebi

Alacaklı, ödeme emrine karşı itirazın kaldırılması başvurusundaki taleplerinden farklı olarak, gerek adi kiralarda gerek konut ve çatılı işyeri kiralalarında tahliye emrine karşı itirazın kaldırılması ile birlikte tahliye talebinde bulunmaz. Bunun nedeni, tahliye emrine karşı itirazın hükümden düşürülmesi ile birlikte, tıpkı tahliye emrine itiraz edilmemiş olması halinde olduğu gibi, tahliye emri başkaca bir hükme gerek kalmaksızın icrai nitelik kazanacak olmasıdır²³⁹. Dolayısıyla alacaklının sadece itirazın kaldırılması talebinde bulunması gerekli ve yeterlidir. Bu talebin, davanın açılması için tek başına gerekmesi sebebiyle dava dilekçesinde yer alması gerekecektir.

b. Tazminat Talebi Sorunu

Alacaklı tahliye emrine itirazın kaldırılması talebi ile birlikte icra mahkemesinden borçlunun icra tazminatına hükmedilmesini talep edebilecek midir? Doktrinde *Kuru*, İİK m. 274 hükmünün m. 68'e atıf yapmamış olmasını gerekçe göstererek bu soruya olumsuz cevap vermektedir²⁴⁰. Yargıtay da aynı görüşü bildirmektedir²⁴¹. Gerçekten, inkar tazminatına hükmedilmesinin koşullarından biri

itirazı üzerine 19 ay bekledikten sonra 7.8.1989 gününde temyize konu davayı açmıştır. Olayın özellikleri gözetildiğinde doğumundan itibaren 19 ay sonra açılan davada hakkın makul görülebilecek bir süre içerisinde kullanıldığının kabulü ve bu davranışı iyiniyet kuralları ile bağdaştırmanın mümkün olmayacağı aşıkardır..." Yargıtay HGK., 1991/12-7 E., 1991/101 K., 27.2.1991 T., (**Kazancı**).

²³⁹ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 868.

²⁴⁰ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 868.

²⁴¹ "...Davacı alacaklı vekili 3.1.2013 tarihinde başlattığı icra takibi ile, 19.6.2012 tarihinde düzenlenen tahliye taahhüdüne dayanarak kiralananın tahliyesini istemiştir. Tahliye emri davalıya 7.1.2013 tarihinde tebliğ edilmiştir. Davalının süresinde takibe itiraz etmesi üzerine

de, tazminata esas alacağın likit olmasıdır²⁴². Kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibine yapılan itirazın kaldırılması talebinde inkar tazminatına esas alınacak herhangi bir likit alacak mevcut değildir. Çünkü burada para ile ölçülemeyen bir edim söz konusudur. Tüm bunlara rağmen, kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibinde itirazın kaldırılması talebinde de alacaklıyı ve borçluyu korumak amacıyla haksız çıkan tarafa tazminat yükletilmesi gerektiği doktrinde *Keleş* tarafından haklı olarak ileri sürülmüştür²⁴³. Çünkü “haksız çıkma” olgusu, alacaklının kira süresinin bitmesine dayanması nedenine dayanmış olması sebebiyle yok sayılmamalıdır.

5. Borçlunun Savunma ve Talepleri

Borçlu, itirazın kaldırılması talebinin reddini talep edecektir. Bunun yanında, tıpkı alacaklı gibi tazminat talebinde bulunabilmelidir. Kira bedelinin ödenmemesine itirazın kaldırılması davasında borçlunun isteyebileceği tazminat bakımından yaptığımız açıklamalar burada da geçerlidir.

davacı genel mahkemeye müracaat ederek itirazın iptalini istemiştir. Mahkemece itirazın iptaline kiralananın tahliyesine ve % 20 icra inkar tazminatının davalıdan tahsiline karar verilmiştir. İ.İ.K.272 vd. maddelerinde tazminat öngörülmediği gibi İ.İ.K.68. maddesinin uygulanacağı da belirtilmediğinden alacaklı yararına yıllık kira miktarı üzerinden icra inkar tazminatı hükmedilmesi doğru olmadığından hükmün bu sebeple bozulması gerekmiştir...” Yargıtay 6. HD., 2013/8198 E., 2013/11094 K., 12.6.2013 T., (**Kazancı**). Aynı yönde Bkz: Yargıtay 6. HD., 2009/10449 E., 2009/9259 K., 2.11.2009 T., (**Kazancı**); Yargıtay 12. HD., 2001/11081 E., 2001/11985 K., 2.7.2001 T., (**Kazancı**).

²⁴² “...İcra ve İflas Kanunu'nun 67.maddesinin 2. fıkrası gereğince, icra tazminatına hükmedilebilmesi için, borçlunun takip sırasında ödeme emrine itiraz etmesi ve alacaklının alacağını mahkemede dava ederek haklı çıkması yasal koşullardandır. Borçlunun itirazının kötü niyetli olması ise yasal koşul değildir. icra tazminatı, aleyhindeki icra takibine itiraz eden ve işin çabuk bitirilmesine engel olan borçluya karşı konulmuş bir yaptırımdır. Bunlardan başka, alacağın likit ve belli olması da gerekir. Alacağın gerçek miktarı belli, sabit veya borçlu tarafından belirlenebilmesi için bütün unsurlar bilinmekte ya da bilinmesi gerekmekte, böylece borçlu tarafından borcun tutarının tahkik ve tayini mümkün ise; başka bir ifadeyle borçlu yalnız başına ne kadar borçlu olduğunu tespit edebilir durumda ise, alacağın likit ve muayyen olduğunun kabulü zorunludur...” Yargıtay 6. HD., 2014/11000 E., 2015/9314 K., 3.11.2015 T., (**Kazancı**). Doktrinde aksi yönde görüş, inkar tazminatına esas alacağın likit olup olmadığının icra mahkemesi tarafından incelenemeyeceği gerekçesiyle, “inkar tazminatında likit bir alacağın şart olmadığı” yönündedir. Bkz: Yılmaz, **İcra Tazminatı**, s. 1719.

²⁴³ Keleş, **a.g.e.**, s. 357. Aynı yönde diğer bir görüş, Muşul tarafından da kabul görmüştür. Yazar bir mütalaasında şu hususları dile getirmiştir: Tahliye emrine itiraz, kira sözleşmesinin varlığına ilişkin de olabilir. Bu halde itirazın hükümden düşürülmesi aşamasında kiracının aynı sözleşmeye ilişkin olarak uyarılama davası ikame etmiş olması, dayandığı itiraz sebebi ile bir çelişki teşkil edecektir. Böyle bir durumda borçlunun itirazının haksız olduğunu kabul etmek gerekir. Dolayısıyla icra inkar tazminatına burada da hükmedilebilecektir. Bkz: Muşul, İİK.m.275, s. 968-969.

B. Mahkemenin Yapacağı İnceleme

Kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibinde alacaklının elinde ya yazılı bir kira sözleşmesi ya da yazılı bir tahliye taahhüdü vardır. Alacaklının elinde bulunan belgenin niteliğine ve borçlunun itirazlarına göre icra mahkemesinin yapacağı inceleme değişkenlik gösterecektir. İspat yükü ilk olarak alacaklıdadır²⁴⁴. Alacaklının elinde bulunan belgelerin niteliğine göre ispat yükü yer değiştirebilecektir.

1. Adi Kiralarda

Adi kira sözleşmesinde İİK m. 272'nin uygulanması, alacaklının elinde yazılı bir kira sözleşmesi bulunmasına bağlıdır. Yazılı kira sözleşmesi adi yazılı ya da noterlikçe düzenlenmiş veya imzası onaylanmış olarak karşımıza çıkabilir.

a. Alacaklının Takip Talebinde Adi Yazılı Kira Sözleşmesine Dayanmış Olması

Alacaklı adi kiraya ilişkin takip talebinde adi yazılı kira sözleşmesine dayanmış olması halinde mahkemenin vereceği karar borçlunun bu sözleşmedeki imzayı inkar ya da ikrar etmiş olmasına göre değişecektir. Eğer borçlu imzayı inkar etmiş ise, icra mahkemesi alacaklının itirazın kaldırılması talebini reddeder²⁴⁵. Bunun sebebi, icra mahkemesinin bu halde imzayı inceleme veya incelettirme yetkisinin olmamasıdır²⁴⁶. Borçlu eğer imzayı ikrar etmiş ya da açık ve kesin bir biçimde inkar etmemişse, artık icra mahkemesinde imzayı inkar ettiği savunmasında bulunamaz. Çünkü m. 274'ün atfı gereği m. 63 burada da uygulanacaktır. Borçlu itiraz sebeplerini itirazın kaldırılması duruşmasında genişletemez yahut değiştiremez. İşte borçlu, imzasını ikrar ettiği yahut ikrar etmiş sayıldığı bu halde itirazını ispatla yükümlü olacaktır²⁴⁷. İİK m. 275/II uyarınca tahliye talebi imzası onaylanmış yahut ikrar olunmuş bir sözleşmeye dayanıyor ise borçlu kiracı itirazını aynı kuvvette bir belgeyle ispat etmelidir. Bu belge, kira sözleşmesinin yenilendiğine ya da süresinin uzatıldığına

²⁴⁴ Muşul, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1378.

²⁴⁵ Muşul, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1377; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 313; Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 294.

²⁴⁶ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 866; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1975; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 313. Bu husus, Yargıtay İBK. 11 E., 1957/26 K., 4.12.1957 T. kararında da ifade edilmiştir (RG. 10.2.1958 T. S. 9830.). Aksi görüş için Bkz: Keleş, **a.g.e.**, s. 357.

²⁴⁷ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 866; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1975.

ilişkin adi bir belge olabilir. Borçlu itirazını ispatlamak için adi bir belge sunmuş olmakla beraber, alacaklı bu belge altındaki imzasını inkar etmiş ise, imza incelemesi yapılamayacağından borçlu iddiasını ispatlayamamış sayılır.

Kiracı, hiçbir sebep göstermeksizin itiraz etmiş de olabilir. Bu halde m. 63 uyarınca itirazın kaldırılması duruşmasında hangi sebebe dayanabilecektir? Kiracı burada, sadece alacaklının ibraz ettiği kira sözleşmesine dayanarak savunmada bulunabilir²⁴⁸. Savunmanın genişletilmesi yasağı bu noktada kısmen yumuşatılmış kabul edilir. Fakat burada kiracının itirazında sebep göstermemekle birlikte kira sözleşmesini de inkar etmemiş olması gerekir²⁴⁹. Bununla birlikte, kira sözleşmesinin uzadığı iddiası borçlu tarafından, kiralayanın buna rıza gösterdiği halde ve bu hususun kiralayanın ibraz ettiği sözleşmeden anlaşılıyor olması halinde ilk defa itirazın kaldırılması duruşmasında ileri sürülebilir²⁵⁰.

Belirtmek gerekir ki, alacaklının kira sözleşmesinin yenilenmeyeceğini kiracıya bildirmiş ve bundan sonra veya ihtar etmeksizin kira süresinin bitiminden itibaren bir aylık süre içinde kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibine girişmiş ise, yeni kira dönemine ait kira bedelinin ihtirazi kayıt ileri sürmeksizin almış olması, kira sözleşmesinin yenilenmiş kabul edilmesi için tek başına yeterli değildir²⁵¹. Bu halde borçlu kira sözleşmesinin yenilendiği iddiasını alacaklıdan ödediği kira bedeline ait makbuza dayanarak ispat edebilmesi için alacaklının kira sözleşmesinin yenilendiğini ihtar etmemiş olması ya da tahliye takibine girişmemiş olması gerekir. Elbette bu halde bahsi geçen ödemenin, olası bir ihtar yahut takip talebinden sonra gerçekleşmiş olması gerekir.

²⁴⁸ Postacioğlu, **a.g.e.** (İcra), no. 535; Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), no. 535.

²⁴⁹ Postacioğlu, **a.g.e.** (İcra), no. 535; Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), no. 535. Bu konuda savunulan diğer bir görüş, borçlunun tahliye emrine itiraz etmemiş olması halinde dahi kira sözleşmesinin yenilendiğini ibraz edilen kira sözleşmesine dayanarak ispat edebileceği yönündedir. Bkz: Keleş, **Tahliye**, s. 351. Borçlunun tahliye emrine itiraz etmediği cihette tahliye emrinin doğrudan icrai kabiliyet kazanacağı ve bu sebeple ayrı bir yargılamanın söz konusu olmayacağının kabulüyle, bu görüşe de katılmak mümkün olmamıştır.

²⁵⁰ Postacioğlu, **a.g.e.** (İcra), no. 535; Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), no. 535.

²⁵¹ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 867. "...Davacı kiralayan yasal sürede icra takibinde bulunduğu göre Şubat 2006 kirasının alınması kira sözleşmesinin yenilendiği anlamına gelmez. Kiracı kiralanda oturduğu sürece kirayı ödemekle yükümlüdür. Takibe dayanak yapılan taahhüt noterden düzenlenmiş olup, İİK'nın 275. maddesi gereğince davalı kira akdinin yenilendiğine dair aynı kuvvette belge sunamamıştır. Bu durumda mahkemece istemin kabulü ile itirazın kaldırılarak tahliye karar verilmesi gerekirken..." Yargıtay 6. HD., 2007/5249 E., 2007/7533 K., 14.6.2007 T., (**Kazancı**).

b. Alacaklının Takip Talebinde Noterlikçe Düzenlenmiş ya da İmzası Onaylanmış Kira Sözleşmesine Dayanmış Olması

Eğer alacaklı takip talebinde noterlikçe düzenlenmiş ya da imzası onaylanmış bir kira sözleşmesine dayanmış ise, burada artık alacaklı iddiasını ispatlamıştır ve ispat yükü borçluya geçecektir²⁵². İİK m. 275/II uyarınca tahliye talebi noterlikçe res'en düzenlenmiş veya tarih ve imzası onaylanmış yahut ikrar olunmuş bir sözleşmeye dayanıyor ise borçlu kiracı burada da itirazını aynı kuvvette bir belgeyle ispat etmelidir. Burada alacaklı ispatını yapmış ve ispat yükü yer değiştirmiştir. Fakat borçlu eğer kira sözleşmesini inkar etmişse, alacaklı burada ibraz ettiği kira sözleşmesi ile kira sözleşmesinin varlığını ispat etmekle yetinmemeli, aynı zamanda kira süresinin takip talebinden en geç bir ay önce sona ermiş olduğunu ispat etmelidir²⁵³.

Borçlunun dayanacağı belge, kira sözleşmesinin yenilendiğine ya da süresinin uzatıldığına ilişkin noterlikçe düzenlenmiş veya imzası onaylanmış bir belge olabilir. Bunun yanında borçlu, bu hususları tarihi veya imzası alacaklı tarafından ikrar edilmiş bir adi belge ya da alacaklının icra mahkemesinde bu yönde ikrarı ile de ispatlama imkanına sahiptir²⁵⁴.

Görülüyor ki, ispat yükünü değiştiren tek etmen alacaklının elinde bulunan belgenin niteliğidir. Yani kiracı ister sözleşmesinin uzatıldığına ister yenilendiğine ilişkin bir itiraz sunmuş olsun, itirazının ispatında alacaklının elinde bulunan belgenin niteliğine göre davranmalıdır. İspat yöntemi, kiracının sunduğu itirazın konusuna göre değişmez.

Borçlunun icra mahkemesinde itiraz sebeplerini genişletemeyecek ve değiştiremeyecek olması ile birlikte, kira sözleşmesinin metninden anlaşılabilecek itirazlarını icra mahkemesinde ilk defa dahi ileri sürebilecektir. Bu bağlamda borçlu, alacaklının tahliye takibine 1 aylık süreye uymaksızın girdiği savunmasını ilk defa dahi icra mahkemesinde ileri sürebilir²⁵⁵. Çünkü kira sözleşmesinin metninden, kira süresinin ne zaman biteceği ve dolayısıyla 1 aylık sürenin ne şekilde işleyeceği

²⁵² Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 866; Muşul, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1378.

²⁵³ Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), no. 536; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), no. 536.

²⁵⁴ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 866-867.

²⁵⁵ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 867.

anlaşılacaktır.

2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında

Alacaklı ile borçlu arasında konut ve çatılı işyerlerine ilişkin bir kira sözleşmesi var ise, İİK m. 272'nin uygulanması alacaklının elinde yazılı tahliye taahhütnamesi bulunmasına bağlıdır. Yine, TBK m. 347 hükmüne göre süreli kira sözleşmelerinin süresinin bitiminden en az onbeş gün evvel kiralayan kira sözleşmesinin yenilenmeyeceğini kiracıya bildirmediği halde sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Bu halde de kiralayan kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibine girişemez.

a. Alacaklının Takip Talebinde Adi Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayanmış Olması

Daha önce de incelediğimiz üzere, tahliye taahhüdünün yazılı olması gerekmektedir birlikte, mutlaka noterlikçe düzenlenmiş olmasına gerek yoktur. Alacaklının adi yazılı bir tahliye taahhüdüne de dayanmış olması mümkündür. Bu durumda, borçlunun tahliye taahhüdündeki imzasını inkar etmiş olması halinde itirazın kaldırılması talebinin kabulüne karar verilemeyecektir²⁵⁶. Çünkü bu durumda icra mahkemesi imza incelemesi yapamaz.

Borçlu, tahliye taahhütnamesindeki tarih açısından da itirazda bulunmuş olabilir. İİK m. 275'e göre alacaklının icra mahkemesinde itirazın kaldırılması için

²⁵⁶

Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 875; Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 295. "...Davacı, da söz konusu 1.7.2013 tanzim ve 15.6.2014 tahliye tarihli, adi yazılı nitelikte olan tahliye taahhüdüne dayanarak icra takibi yapmıştır. Ancak davalı vekili süresi içinde icra müdürlüğüne yaptığı itirazında; "müvekkilim bu tarihli bir tahliye taahhüdü imzalamamıştır" diyerek itirazda bulunmuştur. Alacaklı, noterlikçe resen tanzim edilmiş veya tarih ve imzası tasdik edilmiş yahut ikrar olunmuş bir belgeye dayanmadıkça, tahliye taahhüdündeki imza ve tahliye tarihine itiraz edilmesi halinde icra mahkemesinden kiralananın tahliyesi istenemez. Bu durumda mahkemece uyumsuzluk yargılamayı gerektirdiğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken hukuksal dayanağı olmayan gerekçeyle yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir..." Yargıtay 6. HD., 2015/1019 E., 2015/1686 K., 23.2.2015 T., (**Kazancı**); "...Yargıtay 12.Hukuk Dairesinin 4.2.1998 gün e 1998/35-848 sayılı ilamı ile, (...Tahliye taahhüdü adi niteliktedir. Borçlu itirazında kira aktinin 1.9.1994 tarihinde yapıldığını; zor durumda bulunmasından alacaklının yararlanarak tanzim tarihini daha sonraki bir tarih olarak atmasını istediğini; bu suretle tahliye taahhüdünün gerçek tarihi yansıtmadığını ileri sürmüştür. İİK.nun 275/2. maddesi hükmüne göre tarih ve imzanın ikrar edilmemesi halinde adi nitelikteki bu taahhüde dayanılmaz. İşin çözümü yargılamayı gerektirdiği halde yazılı şekilde sonuca gidilmesi isabetsizdir...) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir...direnme kararı bozulmalıdır..." Yargıtay HGK., 1998/12-729 E., 1998/725 K., 21.10.1998 T., (**Kazancı**).

elinde bulunması gereken belgenin tarihinin de ikrar edilmiş olması gerekir. Bu nedenle icra mahkemesi borçlunun tahliye taahhütnamesindeki tarihi inkar etmesi halinde mahkeme alacaklının talebini kabul edemez²⁵⁷. Hatta bu halde, imzanın ikrar edilmiş olması dahi sonucu değiştirmeyecektir²⁵⁸. Fakat bu halde alacaklı bu tarihi ispatlamak için başka bir belge sunabilmelidir. Borçlu bu belgedeki imzayı da inkar ederse, icra mahkemesi itirazın kaldırılması talebini reddedecektir.

Borçlu hem imzaya hem de tarihe itiraz etmemiş yahut bunları icra mahkemesinde ikrar etmiş ise, itirazın kaldırılması talebi incelenebilecektir. Borçlu ayrıca, itirazında imza ve tarihe açıkça ya da hiç itiraz etmemiş ise bunlara ilişkin savunmasını İİK m. 63 uyarınca ilk defa icra mahkemesinde ileri süremez.

Tahliye taahhütnamesinin batıl olduğu iddiasını incelemek, icra mahkemesinin görevi dışındadır²⁵⁹. Bu nedenle borçlunun bu yönde bir itirazı varsa, bu husus icra mahkemesinin görevi kapsamı dışında kalacağı için alacaklının talebinin reddine karar verilecektir.

b. Alacaklının Takip Talebinde Noterlikçe Düzenlenmiş ya da Onaylanmış Tahliye Taahhüdüne Dayanmış Olması

Alacaklı eğer noterlikçe düzenlenmiş veya tarih ve imzası onaylanmış bir tahliye taahhüdüne dayanıyorsa itirazın kaldırılmasını talep edebilecektir. Bu halde alacaklı ayrıca bir de noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış bir kira sözleşmesi sunmuş olup da, tahliye taahhüdünün tarihi kira sözleşmesinden sonra ise itirazın kaldırılmasını talep edebilir.

²⁵⁷ "...Davalı borçlu 25.03.2013 tarihinde süresinde yaptığı itirazında "tahliye taahhütnamesine itiraz ediyorum ve kabul etmiyorum. Zira kiralayan ile hayatımda sadece bir defa o da kira kontratını imzaladığımız tarih olan 03.02.2012 günü bir araya geldik. Bunun haricinde ne kiralayan ile nede herhangi bir temsilcisi ile bir araya gelmedim. Dolayısı ile dosyanıza konu edildiği gibi 15.06.2012 tarihinde kendisine herhangi bir taahhütte bulunmadığım gibi bu da mümkün değildir." şeklinde beyanda bulunmuştur. İİK 275/2 maddesine göre davalının tahliye taahhütnamesinin düzenlenme tarihine itiraz ettiğinin kabulü gerekir. Bu durumda uyuşmazlık yargılamayı gerektirdiğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken..." Yargıtay 6. HD., 2013/11198 E., 2013/13966 K., 21.10.2013 T., (**Kazancı**).

²⁵⁸ "...Tahliye taahhüdüne dayalı icra takibinde, dayanak tahliye taahhütnamesi noterlikçe tanzim veya tasdik edilmiş değildir. İ.İ.K.nun 275. maddesi ve 4.12.1957 tarih, 11/26 Sayılı ibk gereğince alacaklı imzası ikrar olursa bile tarihi inkar edilen tahliye taahhüdüne dayalı itirazın kaldırılmasını isteyemeyeceğinden, uyuşmazlığın halli yargılamayı gerektirir. Somut olayda davalı kiracı tanzim tarihine karşı çıkmış olmakla uyuşmazlığın yargılamayı gerektirdiğinden bahisle itirazın kaldırılması ve tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken..." Yargıtay 6. HD., 2013/8268 E., 2013/11198 K., 27.6.2013 T., (**Kazancı**).

²⁵⁹ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 879; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 351.

Alacaklı adi yazılı kira akdine dayanıyorsa, ancak borçlunun bu kira sözleşmesindeki tarihini inkar etmemiş ya da ikrar etmiş olması; inkar etmişse tahliye taahhütnamesinden veya başka bir belgeden ya da borçlunun ikrarından, sözleşme gereği kiralanda otururken tahliye taahhüdü verdiğinin açıkça anlaşıldığı halde itirazın kaldırılmasını talep edebilir²⁶⁰.

Fakat alacaklı sözlü bir kira sözleşmesine dayanmış olursa, tahliye taahhüdünden ya da başka bir belgeden ya da borçlunun ikrarından, bu taahhüdün kira sözleşmesinden sonra verilmiş olduğunun açıkça anlaşılması gerekir²⁶¹.

Alacaklı noterlikçe düzenlenmiş veya tarih ve imzası onaylanmış bir tahliye taahhüdüne dayanarak, tahliye taahhüdünün ilk kira sözleşmesinden sonra verildiği yönündeki iddiasını ispatlamış olur. Bu durumda ispat yükü itirazını ispatlaması gereken borçludur²⁶². Borçlu ispatını, noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış bir belgeyle yapabileceği gibi, imzası alacaklı tarafından icra mahkemesinde ikrar edilmiş adi bir belge ile de yapabilir, fakat tanık deliline başvuramaz²⁶³.

Borçlu kira sözleşmesinin yenilendiğine ya da uzatıldığına ilişkin itirazını

²⁶⁰ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 878. "...Davacı kiralayan, davalı kiracı tarafından Üsküdar 2. Noterliği'nce düzenlenen 19.2.2004 düzenleme ve 31.7.2006 tahliye tarihli tahliye taahhütnamesine dayanarak 3.8.2006 tarihinde Üsküdar 1. İcra Müdürlüğü'nün 2006/9987 sayılı dosyası ile icra takibi yapmış davalı kiracının süresinde yukarıda sözü edilen itirazı üzerine davacı kiralayan icra mahkemesinden itirazın kaldırılması ve kiralananın tahliyesi isteminde bulunmuştur. Davalı kiracının tahliye taahhütnamesine bir itirazı olmamakla birlikte davacı kiralayanın icra takibinde dayandığı ve yargılama sırasında dosyaya sunduğu 1.1.2004 başlangıç tarihli ve beş yıl süreli adi yazılı kira sözleşmesinin başlangıç tarihine itiraz etmektedir. Kira sözleşmesi adi yazılı şekilde yapılmış ise kiralayanın noterlikten düzenlenmiş veya onaylanmış tahliye taahhütnamesine dayanarak icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyebilmesi için, kiracının adi yazılı kira sözleşmesindeki tarihi inkar etmemesi veya inkar edilmesi halinde tahliye taahhüdünden ya da başka bir belgeden veya kiracının ikrarından kiracının adi yazılı kira sözleşmesi gereğince kiralanda oturmakta iken yazılı tahliye taahhüdünde bulunduğu açıkça anlaşılması gerekir. Davalı kiracı 19.2.2004 tarihinde noterden tahliye taahhüdü verirken "mülkiyeti davacı kiralayana ait kiralanda kiracı olarak bulunduğunu" belirtmiştir. Bu durumda davalı kiracının tahliye taahhütnamesinin kiralanda kiracı olarak otururken verdiğinin ve tahliye taahhütnamesinin geçerli olduğunun kabulü gerekir..." Yargıtay 6. HD., 2007/2461 E., 2007/3391 K., 27.3.2007 T., (**Kazancı**).

²⁶¹ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 877.

²⁶² Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 878.

²⁶³ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 878. "...Somut olayda borçlu kiracı takip dayanağı Osmaniye 3. Noterliğinin 1.2. 1999 tarihli ve 1076 yevmiye numaralı resmi belgesinde kiracılık sıfatını kabul etmiştir. Borçlunun mecur da kiracı olarak bulunduğu, Borçlu vekilinin 5.2.2002 tarihli itiraz dilekçesinde de açıkça yazılıdır. Bu durumda Mercide artık kiracılık sıfatının tartışılması mümkün değildir. O halde, borçlu akdin yenilendiğine veya uzatıldığına dair yazılı bir belge sunmadığına göre itirazın kaldırılmasına karar verilmesi gerekirken yasa da öngörülme yen deliller toplanarak (tanıklar vs.) yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir..." Yargıtay 12. HD., 2002/12118 E., 2002/12967 K., 17.6.2002 T., (**Kazancı**).

noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış bir belgeyle yapabileceği gibi, imzası alacaklı tarafından icra mahkemesinde ikrar edilmiş adi bir belge ile de yapabilir. Burada da tanık veya yemin deliline başvurulamaz²⁶⁴. Kiracının sunduğu adi belgedeki imza alacaklı tarafından inkar edilirse, icra mahkemesi m. 274'te m. 68'e atıf yapılmadığından dolayı imza incelemesi yapamayacak ve mevcut duruma göre karar verecektir²⁶⁵.

Alacaklının takibe girişmeden önce ihtirazi kayıt ileri sürmeksizin tahliye taahhütnamesindeki tahliye tarihinden sonraki döneme ait bir kira bedelinin almış olması, kira sözleşmesinin yenilendiğini gösterir. Bu halde borçlu bu ödemeye ilişkin belgeyi sunarak da bu hususu ispat edebilir²⁶⁶. Bu hususta yukarıda yaptığımız açıklamalar burada da geçerlidir. Yine burada da, alacaklının bu belge altındaki imzayı inkar etmesi halinde icra mahkemesi mevcut duruma göre karar verir.

İİK m. 63 bağlamında, borçlu tahliye taahhütnamesinin metninden anlaşılan itiraz sebeplerini ilk defa icra mahkemesinde ileri sürebilir. Fakat icra mahkemesi burada da tahliye taahhütnamesinin batıl olduğu iddiasına ilişkin bir inceleme yapamaz. Bunun gibi, şarta bağlı olarak düzenlenen tahliye taahhüdündeki şartın gerçekleşip gerçekleşmediği hususu da icra mahkemesinde tartışılmayacaktır²⁶⁷. Burada borçlunun, tahliye taahhüdünün bağlı bulunduğu koşulun gerçekleşmediğini beyan etmesi itirazın kaldırılması talebinin reddi için gerekli ve yeterlidir. Bunun istisnası, koşulun gerçekleştiğinin borçlunun elinden çıkan ve gerekli niteliğe sahip bir belge ile borçlu tarafından ikrar edilmiş olmasıdır²⁶⁸.

²⁶⁴ "...Borçlu icra müdürlüğüne verdiği dilekçede "sözleşmenin yenilendiğini" bildirmiş tahliye taahhüdüne hiçbir şekilde karşı çıkmamıştır...Yetkisi sınırlı olan mercide "itirazın kaldırılması" işleminde tanık dinlenemez ve tanık bildirimine dayanılamaz. Kiracı, İİK'nun 275. Maddesinin 2. Fıkrasına göre "kiranın yenilendiği veya uzatıldığını" aynı kuvvet ve mahiyette bir belge ile kanıtlayabilir..." Yargıtay 12. HD., 1990/8871 E., 1991/1636 K., 12.2.1991 T., Uyar, **a.g.e.** (Yargılama Usulü), s. 444.

²⁶⁵ "...Takipte dayanılan tahliye taahhütnamesi noter onaylı olup, kira ilişkisinin yenilendiği veya süresinin uzatıldığı aynı kuvvette ve mahiyette bir belgeyle ya da imzası alacaklı tarafından ikrar edilmiş bir belge ile kanıtlanmalıdır. Olayımızda kira süresinin uzatıldığı adi yazılı belgeye dayandırılmış olup, bu belge davacı tarafından kabul edilmediğinden davalı tarafın kira ilişkisinin yenilendiğine ilişkin savunmasına değer verme olanağı bulunmamaktadır Tahliye taahhüdündeki tahliye tarihine göre süresinde takip yapıp dava açıldığından, mahkemece itirazın kaldırılmasına karar verilmesi gerekirken..." Yargıtay 6. HD., 2010/12736 E., 2011/2766 K., 9.3.2011 T., (**Kazancı**).

²⁶⁶ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 878.

²⁶⁷ Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), no. 538; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), no. 538.

²⁶⁸ Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), no. 538; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), no. 538.

Burada da, tahliye taahhüdünün baskı altında verildiği yönündeki savunmasını incelemek, icra mahkemesinin görevi dışında kalacağı için, mahkeme mevcut duruma göre karar verecektir²⁶⁹.

C. Mahkemenin Vereceği Kararlar ve Özel Durumlar

1. Davanın Kabulü

Borçlunun itirazını ispatlamak için sunduğu adi belgedeki imzanın alacaklı tarafından inkar edilmesi halinde icra mahkemesi itirazın kaldırılması talebinin kabulüne karar verir. İcra mahkemesinin bu kararı, borçluya kiraya verenin tahliye hakkı olmadığına ilişkin menfi tespit davası açma hakkı verir²⁷⁰. İİK m. 275/V hükmüne göre borçlu açtığı bu davada lehine hüküm alamazsa, para cezasına mahkum edilir. Tahliye kararının icrasından, yani alacaklıya tesliminden sonra dahi menfi tespit davasının açılabileceği doktrinde ifade edilmiştir²⁷¹.

Eğer alacaklı noterlikçe düzenlenmiş bir kira sözleşmesine dayanmış ve borçlu da itirazını ispat edememişse icra mahkemesi, itirazın kaldırılması talebinin kabulüne karar verir.

Alacaklının takibe girişmeden önce ihtirazi kayıt ileri sürmeksizin tahliye taahhütnamesindeki tahliye tarihinden sonraki döneme ait bir kira bedelinin almış olduğunu gösteren belge altındaki imzasını inkar etmiş olması halinde icra mahkemesi itirazının kaldırılması talebinin kabulüne karar verir. Bu halde de borçlu menfi tespit davası açabilir, mahkeme burada da para cezasına hükmedecektir. Kanun'da kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibinde tazminat öngörülmemiş olmasına rağmen, burada kanımızca borçlu aleyhine 1 senelik kira bedeli üzerinden tazminata hükmedilmesi gerekir.

Borçlunun itirazını ispatlamak için sunduğu adi belgedeki imzanın alacaklı tarafından inkar edilmesi halinde de icra mahkemesi itirazın kaldırılması talebinin kabulüne karar verir. Borçlu bunun üzerine açtığı menfi tespit davasında lehine hüküm alırsa, bu sefer alacaklı aynı hüküm gereğince yüzbin liradan beşyüzbin liraya

²⁶⁹ Uyar, **İİK 272**, s. 1758.

²⁷⁰ Konuralp, **a.g.e.** (İhtiyati Tedbirler), s. 79; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 867; Kuru, **a.g.e.** (Menfi Tespit ve İstirdat), s. 228.

²⁷¹ Kuru, **a.g.e.** (Menfi Tespit ve İstirdat), s. 228.

kadar para cezasına mahküm edilir.

2. Davanın Reddi

İcra mahkemesi, tahliye emrine itirazın kaldırılması talebini sözleşmenin türüne göre yapacağı incelemelere dayanarak esas yönünden, yahut davanın açılma şartları bakımından yapacağı inceleme sonucu usulden reddedebilir. Bu açıdan, icra mahkemesi alacaklının itirazın kaldırılması talebini süre şartına uymadan yaptığını anlarsa, itirazın kaldırılması talebinin usulden reddine verir. Bunun gibi, taraf teşkilinin sağlanmadığı halde de mahkemenin vereceği karar davanın usulden reddi yönünde olacaktır. Tahliye emrine itirazın kaldırılması talebi açısından hem aktif hem de pasif zorunlu dava arkadaşlığı olduğunu söylemiştik. İcra mahkemesi bu kurala uyulmadığını anlarsa itirazın kaldırılması talebinin reddine karar verir²⁷².

Alacaklı takip talebinde mutlaka tahliye talep etmiş olmalıdır. Alacaklı eğer tahliye talep etmemişse icra mahkemesi burada da itirazın kaldırılması talebinin reddine karar verir²⁷³. Çünkü itirazın kaldırılması ile birlikte tahliye emri kendiliğinden icrai nitelik kazanır, alacaklı ise talep etmediği halde icra müdürü tahliyeyi gerçekleştiremez.

Bunların dışında, sözleşmenin türüne göre mahkemenin yapacağı incelemedeki farklılıklardan doğan red sebepleri de bulunmaktadır. Bunlar aşağıda açıklanmıştır.

Adi kiralarda alacaklının elinde adi yazılı kira sözleşmesi bulunup da borçlu bu imzaya itiraz etmişse, icra mahkemesi bu halde itirazın kaldırılması talebinin reddine karar verir. Fakat mahkemenin bu kararı kesin hüküm teşkil etmediği için, alacaklı genel mahkemelerde tahliye davası açabilir. Bu husus İİK m. 274/IV'te de hüküm altına alınmıştır.

Eğer alacaklı noterlikçe düzenlenmiş bir kira sözleşmesine dayanmış fakat borçlu aynı mahiyette bir belge sunarak itirazını ispat etmişse bu sefer icra mahkemesi itirazın kaldırılması talebinin reddine karar verir.

Menfi tespit davasında takibin durdurulması yönünde ihtiyati tedbir kararı verilmişse, mahkeme artık itirazın kaldırılması talebinin kabulüne karar veremez²⁷⁴.

²⁷² Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 869.

²⁷³ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 869.

²⁷⁴ Kuru, **a.g.e.** (Menfi Tespit ve İstirdat), s. 230.

Konut ve çatılı işyeri kiralarda Alacaklının adi yazılı tahliye taahhüdüne dayanmış olması ve borçlunun bu belgedeki imzayı inkar etmesi üzerine icra mahkemesi itirazın kaldırılması talebinin reddine karar verir. Bu durumda alacaklının genel mahkemelerde tahliye davası açma hakkı saklıdır. Burada da mahkeme borçlunun inkar ettiği imzanın ona ait olduğu anlaşılırsa onu para cezası ödemeye mahkum eder.

Borçlu adi yazılı tahliye taahhütnamesindeki tarihi inkar etmiş olursa, icra mahkemesi bu durumda da itirazın kaldırılması talebinin reddine karar verir. Alacaklı tarihi ispatlamak için başka bir belge sunmuş olup da borçlu bu belgedeki imzayı inkar ederse icra mahkemesi yine itirazın kaldırılması talebinin reddine karar verir.

Tahliye taahhütnamesinin batıl olduğu iddiası karşısında icra mahkemesi bu iddiaları incelemekle görevli olmadığı için itirazın kaldırılması talebini reddedecektir. Fakat borçlu eğer tahliye taahhütnamesinin ilk kira sözleşmesi ile birlikte ya da daha önce verilmiş olduğunu noterlikçe düzenlenmiş bir belge veya tarih ve imzası alacaklı tarafından ikrar edilmiş adi bir belge²⁷⁵ ya da alacaklının ikrarı ile ispat ederse bu halde tahliye taahhütnamesi geçersiz sayılacağından, icra mahkemesi itirazın kaldırılması talebinin reddine karar verir.

Yine borçlu eğer tahliye taahhütnamesi verildikten sonra kira sözleşmesinin yenilendiği ya da uzatıldığı iddiasını noterlikçe düzenlenmiş bir belge veya tarih ve imzası alacaklı tarafından ikrar edilmiş bir belge ya da alacaklının ikrarı ile ispat ederse de icra mahkemesi itirazın kaldırılması talebinin reddine karar verir.

Kanun'da kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibinde tazminat öngörülmemiş olmasına rağmen, burada kanımızca alacaklı aleyhine 1 senelik kira bedeli üzerinden tazminata hükmedilmesi gerekir.

3. Yargılamadaki Özel Durumlar

Tahliye emrine itirazın kaldırılması davasında alacaklı talebinden, borçlu itirazından vazgeçerse dava konusuz kalır.

Öte yandan doktrinde *Kuru*, yargılama sırasında borçlunun kiracı taşınmazı

²⁷⁵ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 879.

tahliye ettiği durumda da davanın konusuz kalacağını ifade etmiř²⁷⁶ ve bu halde icra mahkemesi itirazın kaldırılması talebinin reddine değil, talep hakkında karar verilmesine yer olmadığına vereceğini zikretmiřtir²⁷⁷. Kanımızca tahliye emrine itirazın kaldırılması davasında alacaklının sadece itirazın kaldırılmasını talep etmesinin yeterli olduğu esasına dayanırsak, kiracının dava sırasında taşınmazı tahliye etmesinin davanın “**konusuz**” kalması olarak nitelendirilmesi doğru olmayacaktır. Zira bu davanın konusu sadece “**itirazın kaldırılmasıdır**”. Bu sebeple taşınmazın dava sırasında tahliye edilmesi HMK m. 114, h bendindeki şartın ortadan kalkması biçiminde bir etki doğuracaktır. Dava şartları yargılamanın her aşamasında dikkate alınacağı için, taşınmazın tahliye edilmesi halinde dava hakkında karar verilmesine yer olmadığı değil, davanın reddi yönünde hüküm tesis edilmelidir.

²⁷⁶ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 869.

²⁷⁷ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 869.

§ 8. İTİRAZIN İPTALİ

I. AÇIKLAMA

İtirazın iptali, takip hukukuna ilişkin bir dava olup, alacaklı ve borçlu tarafların iddia ve savunmalarının icra mahkemesinde olduğundan çok daha geniş olarak incelenebileceği bir sahadır.

Tahliye takiplerinde itirazın iptali davasının uygulanabileceğine ilişkin açık bir hükmün yer almaması, doktrindeki görüşler ve Yargıtay'ın uygulamasının incelenmesini gerektirmiştir. Bu incelemeler sonunda vardığımız tespit, aşağıda da görüleceği üzere itirazın iptali davasının tahliye takipleri bakımından da uygulanabilmesi gerektiridir.

İtirazın iptali davası, başlı başına bir inceleme konusudur. Bu konuyla ilgili tartışmalar ise, davanın niteliği dahil her aşamasıyla ilgili olmak üzere oldukça yoğun ve hararetle bir şekilde cereyan etmektedir. Bütün bu tartışmalara burada yer vermemiz ise zor görünmektedir. Bu sebeple, tezimizin bu paragrafında itirazın iptali davasının özelliklerini, tahliye takipleri açısından sınırlı bir biçimde incelememiz gerekmiştir.

Tahliye takiplerinde takip ve buna bağlı olarak dava arkadaşlığı ve itirazlar gibi temel konular, tezimizin bir önceki paragrafında, itirazın kaldırılması aşamasında incelenmiş bulunmaktadır. İtirazın iptali davasının itirazın kaldırılması incelemesi ile arasındaki en büyük farkın, ispat vasıtaları ve yöntemleri bakımından olduğundan ise şüphe yoktur.

Tüm bu sebeplerle, tahliye takiplerinde itirazın iptali davasını incelerken, itirazın kaldırılması talebi ve incelemesi ile ortak yönlerin kısa açıklamalar ve yollamalar yapılmak suretiyle belirtilmesi ile yetinilmiştir.

II. İİK m. 67'NİN TAHLİYE TAKİPLERİNDE UYGULANABİLİRLİĞİ

Dikkat edileceği üzere, İİK'nın sistematığında ilamsız icra takibi yolu altında

yer alan ve itirazın iptali davasını düzenleyen m. 67, tahliye yoluyla takiplerde kıyasen uygulanacak hükümleri belirleyen m. 269/d ve 274/III'ün lafzında yer almamaktadır. Bu husus da, tahliye takiplerinde itirazın iptali davası açılıp açılmayacağı konusunda görüş ayrılıklarına zemin hazırlamıştır.

A. Doktrindeki Görüşler

Doktrinde, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılan tahliye takipleri açısından İİK m. 269/d lafzında m. 67 yer almadığı için, alacaklının (kiraya verenin) itirazın iptali davası açamayacağı savunulmuştur²⁷⁸. Aksi görüşte olan Uyar, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılacak icra takiplerinde itirazın iptali yoluna gidilebileceğini savunmuştur²⁷⁹. Yine Üstündağ, m. 269/d'de sayılan maddelerin sadece icra takibi ile ilgili olduğunu, bu nedenle m. 67'nin ayrıca sayılmamasının doğal olduğunu belirterek olumlu bir fikir beyan etmiş görünmektedir²⁸⁰.

Kira süresinin bitmesi nedeniyle açılacak tahliye takiplerinde ise hem m. 67'ye açık atfın olmaması, hem de bu sebeple açılan takibin konusunun likit bir alacak olmaması sebepleriyle itirazın iptali davası açılabileceği hakkında herhangi bir görüş belirtilmemiştir.

İtirazın iptali davasının sadece likit bir alacağı konu eden takiplerde söz konusu olabileceği esasının kabulü, tahliye takiplerinde m. 67'nin uygulanabilirliği konusunda tartışma zemininin sadece kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle açılan tahliye takipleri bakımından oluşmasına sebebiyet vermiş görünmektedir.

B. Yargıtay'ın Yaklaşımı

Yargıtay'ın m. 67'nin kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılan tahliye takiplerinde uygulanabilirliği konusundaki yaklaşımı olumludur. 12. Hukuk Dairesi 2008 yılında verdiği bir kararda, örnek 13 ödeme emri gönderilen borçlunun itirazı üzerine kiralayan alacaklının "itirazın kaldırılması veya itirazın iptali" yollarına

²⁷⁸ Erdem, Murat, İcra ve İflas Hukukunda İtirazın İptali Davası (Yayımlanmamış Doktora Tezi), AÜSBE, Ankara, 2010, s. 56; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 858; Kuru, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1943.

²⁷⁹ Uyar, Talih, "4949 Sayılı ve 17.07.2003 Tarihli "İcra ve İflas Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Getirdiği Yenilikler" **TBB Dergisi**, S. 49, 2003, s. 194; Keleş, **a.g.e.**, s. 272, 333.

²⁸⁰ Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 344, dn 142c.

başvurarak takibin devamını sağlayabileceğine hükmetmiştir²⁸¹. Yine aynı dairenin 2011 yılında verdiği bir kararda aynen şu ifadeler yer almaktadır:

“...İcra takibinin tahliye istekli olarak yapılmış olması itiraz üzerine sadece kira alacağına yönelik olarak itirazın iptalinin istenmesine engel teşkil etmez...”²⁸².

Yargıtay’ın bu ifadelerinden, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılacak tahliye takiplerinde İİK m. 67’nin, sadece kira alacağına yönelik itirazların hükümden düşürülmesi ile sınırlı kalmak kaydıyla uygulanabileceği görüşünde olduğu anlaşılmaktadır. Yüksek mahkemenin bu görüşü, kira alacağının likit bir alacak olduğu yönündeki tespit²⁸³ ile paraleldir.

Kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibi cephesinde de Yargıtay’ın m. 67 konusundaki tutumunun olumlu olduğu görülmektedir. Yüksek mahkeme, kira süresinin bitmesi nedeniyle açılan bir tahliye takibinde tahliye emrine itiraz üzerine açılan itirazın iptali davasında, yerel mahkemenin sadece itirazın kaldırılması yoluna başvurulabileceği gerekçesine dayanarak verdiği red kararı karşısında, mahkemece incelenmesi gereken tek hususun (somut olay itibarıyla) kira sözleşmesinin türü itibarıyla dayanan belgeye istinaden takibin süresinde açılıp açılmayacağı olduğunu belirterek, m. 67’nin kira süresinin bitmesi halinde de uygulanabileceği görüşünü ortaya koymuştur²⁸⁴.

²⁸¹ Yargıtay 12. HD., 6.5.2008 T., 7171/9633, Uyar, **İİK Şerhi-11**, s. 17629. Aynı yönde başka bir karar: “İİK 67 maddesinde takip talebine itiraz edilen ve itirazın kaldırılması için mercie müracaat etmeyen alacaklıya umumi hükümler dairesinde itirazın iptalini dava edebileceğini belirtmiş aynı yasanın 269 maddesinin 4 bendinde alacaklının umumi hükümler dairesinde davayı açmaya mecbur kalması halinde de ihtarlı ödeme emrinin TBK 315 (BK 260) maddesinde yazılı ihtar yerine geçeceği ifade edilmiştir. Bu durumda umumi hükümlere göre açılan davanın esasının incelenmesi gerekirken...” Yargıtay 6. HD, 2015/6615 E., 2015/9221 K., 2.11.2015 T., **(Legalbank)**.

²⁸² “Sözü edilen maddeler tamamen icra dairelerinin ve icra mahkemesinin uygulayacağı hükümleri ilgilendirdiğinden 269. maddede 67. maddenin sayılmaması gayet doğaldır. Genel hükümler arasında yer alan 67. maddenin taşınmazların icra yoluyla tahliyesi için düzenlenmiş olan 269 ve sonraki maddelerle bağlantılı olduğu düşünülemez. İcra takibinin tahliye istekli olarak yapılmış olması itiraz üzerine sadece kira alacağına yönelik olarak itirazın iptalinin istenmesine engel teşkil etmez...” Yargıtay 6. HD., 9504 E., 2011/10146 K., 4.10.2011 T., Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 858, dn. 192, 196.

²⁸³ “...Dava, davalı kiracının mecura verdiği hasarın bedelinin tahsili ve kira bedellerinin tahsili için yapılan icra takiplerine yönelik itirazın iptali ve tazminat istemine ilişkindir. Kira alacağı likit (belirlenebilir) nitelikte olduğundan...” Yargıtay 19. HD., 2010/13528 E., 2011/7352 K., 2.6.2011 T., **(Kazancı)**.

²⁸⁴ “...Davacı, adi yazılı taahhütnameye dayalı olarak süre bitimi sebebiyle başlatmış olduğu tahliye istekli icra takibi üzerine, davalıya gönderilen tahliye emrine davalının itiraz etmesi üzerine, sulh mahkemesinden icra takibine itirazın iptalini ve kiralananın tahliyesini istemiştir.

C. Görüşümüz

İtirazın iptali davası, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibinde kira alacağı dışındaki itirazların hükümden düşürülmesinde mümkün olmayacak mıdır? Tam bu noktada, itirazın iptali davasının niteliğinin etkisi karşımıza çıkmaktadır. İtirazın iptali davasının niteliği, doktrinde tartışmalıdır. Bu görüşler, itirazın iptali davasının bir eda davası, tespit davası ya da kendine özgü bir dava olduğu noktalarında toplanmaktadır²⁸⁵. Eğer itirazın iptali davasının sadece bir tahsil davası olduğu görüşü kabul edilirse, bu davanın sadece kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılan tahliye takiplerinde kira bedeline ilişkin itirazlar için açılacağı sonucuna varılabilecektir. Fakat şu ana kadar incelediğimiz üzere bu sebebe dayanan tahliye takiplerinde itirazın dayandığı sebepler arasında “kira alacağına yönelik itirazlar”, çok küçük bir paya sahiptir. Kira sözleşmesinin muvazaalı olduğu, kira sözleşmesinin bir irade sakatlığı sonucu imzalanmış olduğu, kira konusu taşınmazın ayıplı olduğu ve taraflar arasındaki ilişkinin niteliği (bir kira sözleşmesi olmadığı) yönündeki itirazlar bunlardan sadece birkaçıdır.

Kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibinde ise, borçlu kira sözleşmesinin ya da tahliye taahhüdünün sahte olduğunu, kira sözleşmesinin türünün

Davalı sulh mahkemesinin görevli olmadığını, davanın icra mahkemesinde itirazın kaldırılması talebiyle açılması gerektiğini, ayrıca takibin sona erdirici bir bildirim niteliği taşımadığından davanın reddini savunmuş, mahkemece kiralananın arsa vasfında olması sebebiyle B.K. hükümlerine tabi olması ve tahliyesinin İ.İ.K. 272. ve 275. maddelerine uygun kira dönemi sona ermeden talep edilebileceğinden, olayda 6570 Sayılı Yasaya dayalı tahliye talep edilemeyeceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Taraflar arasında düzenlenen 1.1.2009 başlangıç tarihli, üç yıl süreli yazılı kira sözleşmesiyle arsa vasıflı taşınmazın kiralandığı uyumsuzluk konusu değildir. Davacı her ne kadar adi yazılı taahhüde dayalı olarak 27.1.2012 tarihinde icra takibi başlatmış ise de, yazılı kira sözleşmesinin süre bitimi ile 1.1.2012 tahliye taahhüt tarihi, aynı tarihleri kapsamaktadır. Taşınmaz arsa niteliğinde, süreli olarak kiraya verildiğine göre, B.K.'nın 263. maddesi gereği davacı kira süresinin sonunda ve Yargıtay İçtihatlarına göre bir ayın içinde akdin feshini ve kiralananın tahliyesini isteyebilir. Davacı da akdin bitiminden sonraki bir aylık dönem içinde tahliye istekli takip başlatmış ve icra memurluğunca davalı kiracıya yazılı sözleşmeyle kiralanan taşınmazın kira süresinin bitmesi durumunda düzenlenen tahliye emri gönderilmiştir. 6570 Sayılı Kanunun 7/a maddesinde düzenlenen tahliye taahhüdüne dayalı tahliye istemi B.K.'na tabi taşınmazlar için uygulanamaz ise de, **tahliye taahhüt tarihi B.K.'na tabi taşınmazlarda akdin bitim tarihini belirlemektedir. Bu durumda İ.İ.K. 272. maddesi uyarınca, dönem sonunda takip yaparak tahliye istenilmesinde her hangi bir usulsüzlük bulunmadığından, tahliye için başka bir sebep aramaya da gerek kalmadığından mahkemece, itirazın iptaliyle kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru değildir...** Yargıtay 6. HD., 2013/8321 E., 2013/10774 K., 20.6.2013 T., (Kazancı).

²⁸⁵

Bu konudaki görüşler için bkz: Erdem, **İtirazın İptali**, s. 9-14.

belirtilenden farklı olduğunu, tahliye taahhüdünün baskı altında verildiğini ve bunun gibi birçok itiraz sebebini ileri sürebilir. Bu tür iddiaları ise dar yetkili icra mahkemesi inceleyemez.

İtiraz sebeplerinin bu denli çok ve itirazın kaldırılması davasının kısıtlı bir incelemeye tabi oluşu, ödeme emrinin itiraza uğraması halinde tahliye takibini alacaklıya borçlunun tahliyesinin sağlamada pratik bir yol olmaktan uzaklaştırmaktadır. Kaldı ki bir icra takibinde borçlunun itirazlarını, “icra mahkemesinin inceleyebileceği hususlar ile sınırlı olarak” ileri sürme zorunluluğu da yoktur. Eğer böyle bir zorunluluk olsaydı, borçlu icra mahkemesinin inceleyemeyeceğini bildiği hususları -sadece bu sebeple ve kötüniyetli olarak- itiraz olarak ileri sürebilir, böylece takibi fonksiyonsuz hale getirebilirdi.

Tahliye takiplerinde itirazın iptali davası açılmayacağı yönündeki düşünce, alacaklının (kiraya verenin) borçlunun tahliyesini sağlamak için genel mahkemelerde dava açmak zorunda kalması ile sonuçlanacaktır. Halbuki adi haciz yolu ile takiplerde itirazın iptali, alacaklıyı genel mahkemelerde bir alacak davası açmak zorunda bırakılmaktan kurtarmaktadır. Aynı imkan, bu sebeple tahliye takiplerinde de mümkün olmalıdır. Öte yandan, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılan takipte itirazın iptali yoluna gidilemeyip genel mahkemelerde dava açmak zorunda kalınması, alacaklıyı mevcut takibe devam etmek yerine lehine aldığı kararı ilamlı icraya konu etmek zorunda bırakacaktır. Halbuki alacaklı, takibe kaldığı yerden devam edebileceği bir imkanı da kullanabilmelidir.

İşte tüm bu sebeplerle, kanunkoyucunun m. 67 bakımından suskunluğunu olumlu yorumlamak, alacaklının ödeme yahut tahliye emrine itirazı hükümden düşürme yolunda icra mahkemesinin yaptığından daha geniş bir inceleme talep etme hakkı olduğunu kabul etmek gerekir. Alacaklının elinde böyle bir hak olması, itirazın kaldırılması yolunun da önemini azaltmayacaktır. Alacaklı her zaman, elinde bulunan belgelerin niteliğine göre itirazın kaldırılması yoluna başvurmayı tercih edebilir.

III. GÖREV ve YETKİ SORUNU

A. Görevli Mahkeme Hususu

İtirazın iptali davasında görev konusunda İİK’da özel bir hüküm yer almamaktadır. Sulh hukuk mahkemelerinin görev alanını belirleyen HMK m. 4’te öngörülen esasa göre ise, kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrı olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalar sulh hukuk mahkemesinde görülür. Madde metni ilk bakışta, sulh hukuk mahkemesinin görevi kapsamında olan “kira sözleşmesine ilişkin” uyuşmazlıkların, tahliye takiplerinden doğan hiçbir uyuşmazlığı kapsamadığı izlenimi vermektedir. Fakat, kanunkoyucunun burada işaret ettiği “tahliyeyle ilişkin hükümler”, sadece İİK m. 269-276’da açıkça öngörülmüş olanlardır. Diğer bir deyişle, sulh hukuk mahkemesinin görevine girmeyen uyuşmazlıkların kapsamına sadece “itirazın kaldırılması” girmeyecektir²⁸⁶. İtirazın iptali davası ise, Kanun’da tahliye takipleri için uygulanacağı açıkça öngörülmemiş olduğundan, bu istisna kapsamına girmeyecek ve tahliye takibinde itirazın iptali davasında görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi olduğu sonucuna varılacaktır. Nitekim Yargıtay’ın uygulaması da bu yöndedir²⁸⁷.

²⁸⁶ Karşılı, Abdurrahim/Koç, Evren/Konuralp, Cengiz Serhat, **Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nda Problemler Konular**, 1. Baskı, Alternatif, İstanbul, 2014, s. 25.

²⁸⁷ “...Dava, itirazın iptali ve kiralananın tahliyesi istemlerine ilişkindir. Mahkemece dava dilekçesinin görev yönünden reddine, görevli mahkemenin Soma İcra Hukuk Mahkemesinin olduğuna karar verilmiş, karar davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Davacı, davalı borçlu aleyhine 19/03/2015 tarihinde başlatmış olduğu icra takibi ile ödenmediği iddia olunan aylar kira bedellerinin davalıdan tahsilini talep etmiştir. Davalı borçlu süresinde icra takibine itiraz etmiş, davacı genel mahkemede açmış olduğu iş bu dava ile itirazın haksız olduğundan bahisle, itirazın iptalini ve yasal sürede ödemenin yapılmaması sebebiyle temerrüde düşen davalının kiralanan tahliyesini talep etmiştir. 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununu göreve ilişkin 4/1 maddesinin (a) bendi hükmüne göre de; kiralanan taşınmazların 2004 sayılı İcra İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyelerine ilişkin hükümler ayrı olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dahil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar da dava konusunun değer ve tutarına bakılmaksızın Sulh Hukuk Mahkemesinde görülür. **Yine tahliye istemli takiplere vaki itiraz üzerine alacaklı tarafından, seçimlik hakkın kullanılarak İİK’nun 67. maddesi uyarınca genel hükümler çerçevesinde itirazın iptali ve tahliye isteminde bulunulması da 6100 sayılı HMK’nun 4/1-a hükmü uyarınca Sulh Hukuk Mahkemesinin görevi kapsamındadır.** Bu durumda mahkemece, işin esasının incelenmesi gerekirken yazılı gerekçe ile görevsizlik kararı verilmesi doğru değildir...” Yargıtay 6. HD., 2015/8959 E., 2015/8516 K., 15.10.2015 T., (Kazancı). Aynı yönde: Yargıtay 6. HD., 2015/9347 E., 2015/10565 K., 5.11.2015 T., (Kazancı); Yargıtay 6. HD.,

Sulh hukuk mahkemesinin görevi ile ilgili bu tespitimizden sonra, kira sözleşmesinin ticari iş sayıldığı hallerde ticaret mahkemesinin itirazın iptali davasında görevli olup olmadığı hususunun da netliğe kavuşturulması gerekir. TTK m. 4 uyarınca, her iki tarafın da ticari işletmesini ilgilendiren işler ticari iş sayılır. Fakat ticari iş, her zaman ticari dava anlamına gelmemektedir²⁸⁸. Asliye ticaret mahkemesinin görevli olup olmadığı, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin ticari dava doğuracak nitelikte bir ticari iş olduğu durumda gündeme gelir.

TTK m. 5/I uyarınca, ticaret mahkemesi dava konusu şeyin değerine bakılmaksızın *tüm ticari davalarda* görevlidir. Öte yandan HMK m. 4'e göre sulh hukuk mahkemeleri, kira sözleşmelerinden doğan *tüm uyuşmazlıklarda* görevlidir. Bu durumda acaba sulh hukuk mahkemesi ticari işlerde HMK m. 4'e rağmen devre dışı kalacak mıdır?

Doktrinde TTK m. 5'in 1. ve 3. fıkraları, ticari işlerde sulh hukuk mahkemesinin görevli olmayacağı şeklinde yorumlanmaktadır²⁸⁹. Diğer bir deyişle, TTK m. 5'in HMK m. 4 karşısında özel hüküm niteliğinde olduğu ifade edilmiştir. Aynı yönden olmak üzere, yeni TTK düzenlemesi ile ticaret mahkemelerinin tüm ticari davalara bakmakla görevli olduğu şeklinde bir yorum da mevcuttur²⁹⁰. Bunlara ek olarak, bir diğer yorum da sulh hukuk mahkemesinin bir kira ilişkisinden doğan tüm tespit davalarını incelemekle görevli olduğu yönündedir²⁹¹.

TTK m. 5'te ticaret mahkemelerinin ticari işlerle ilgili uyuşmazlıklarda görevli olmasının, aksine hüküm bulunmaması şartına bağlı olduğu öngörülmüştür. Yargıtay da bu kuralı vurgulayarak, HMK m. 4'ün, TTK m. 5 karşısında aksi hüküm olduğu

2013/15747 E., 2014/7067 K., 29.5.2014 T., (**Kazancı**); Yargıtay 6. HD., 2013/14816 E., 2014/4689 K., 10.4.2014 T., (**Kazancı**).

²⁸⁸ Pekcanitez/Atalay/Özekes, **a.g.e.** (Usul), s. 166.

²⁸⁹ Karşı/Koç/Konuralp, **Problemli Konular**, s. 28 vd.

²⁹⁰ Deliduman, Seyithan/Oruç, Yakup, "Ticari Davalar", **MÜHFHAD**, C. 18, S. 2 (Özel Sayı - 6102 Sayılı Yeni Türk Ticaret Kanunu'nu Beklerken 10-11-12 Mayıs 2012 Sempozyum), 2012, s. 102.

²⁹¹ Pekcanitez/Atalay/Özekes, **a.g.e.** (Usul), s. 149. Aynı doğrultuda yorumlanabilecek bir diğer görüş ise, eski TTK ve HUMK döneminde ileri sürülmüştü. Bu görüşe göre sulh hukuk mahkemeleri, konu itibarıyla görev alanına giren bir dava ticari dava olarak nitelendirilebilse dahi o davaya bakmakla görevli olacaktı. Bkz: Kuru, **a.g.e.** (HMU-I), s. 684.

sonucuna varmıştır²⁹².

Bu konuyla ilgili olarak Yargıtay'ın tespitini isabetli bulduğumuzu dile getirmek istiyoruz. Her ne kadar TTK m. 5 uyarınca ticaret mahkemelerinin tüm ticari davalara bakmakla görevli olduğu sonucuna varılsa da, gerçekten de aksine hüküm bulunması ihtimali kanunkoyucu tarafından öngörülmüştür. Bu durumda HMK m. 4'ün, TTK m. 5/I karşısında özel hüküm olduğunun kabulü ve itirazın iptali ve tahliye davalarının ticari dava olsa da sulh hukuk mahkemesinde görüleceğinin kabulü gerekir.

HMK m. 316/b. a uyarınca, sulh hukuk mahkemesinde basit yargılama usulü uygulanır. Sulh hukuk mahkemesinin yapacağı inceleme, HMK hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

Görevli mahkeme hususunu bir de tüketici mahkemeleri bakımından değerlendirmek gerekecektir. 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m. 73 uyarınca, *“tüketici işlemleri ile tüketiciye yönelik uygulamalardan doğabilecek uyuşmazlıklara ilişkin davalarda”* tüketici mahkemeleri görevlidir. Tüketici mahkemelerinin görev sınırı 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 23. maddesinde ise *“Kanunun uygulanmasıyla ilgili olarak çıkacak her türlü ihtilaf”* olarak belirlenmiş idi. Yargıtay da 4077 s.K.'nın yürürlükte olduğu dönemde verdiği bir kararda, bir düğün salonu kiralananın hizmet satımına dayalı bir tüketici işlemi olduğunu ve bundan doğan uyuşmazlıklarda görevli mahkemenin tüketici mahkemesi olduğuna karar vermişti²⁹³. Bir diğer karar ise devremülk olarak

²⁹² “...6102 sayılı TTK'nun 5/1. maddesi hükmüne göre; aksine hüküm bulunmadıkça, dava olunan şeyin değerine veya tutarına bakılmaksızın asliye ticaret mahkemesi tüm ticari davalar ile ticari nitelikteki çekişmesiz yargı işlerine bakmakla görevli kılınmıştır. Söz konusu hüküm ile ticari davalar bakımından görevli mahkemenin asliye ticaret mahkemesi olduğu benimsenmiştir. Ne var ki bu hükmün uygulanabilmesi kanunda “aksine bir hüküm bulunmaması” koşuluna bağlı tutulmuştur. **Kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklar TTK'nun 5/1. maddesine istisna teşkil etmekte olup 6100 sayılı HMK'nun 4/1-a maddesi uyarınca sulh hukuk mahkemeleri görevli mahkeme olarak belirlenmiştir. Bu nedenle kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda TTK'nun 5/1. maddesinin uygulanma imkanı bulunmamaktadır.** Bu durumda davaya bakma görevi sulh hukuk mahkemesine ait olacağından mahkemece işin esasının incelenerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde asliye ticaret mahkemesi görevli olduğundan bahisle mahkemenin görevsizliğine karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır...” Yargıtay 6. HD., 2013/13565 E., 2014/4533 K., 8.4.2014 T., (Kazancı). Aksi yönde: Kuru, a.g.e. (El Kitabı), s. 253.

²⁹³ “Davacılar, davalılara ait düğün salonunda sünnet düğünü yapmak üzere anlaştıklarını daha önceden davalılara krndilerinin, herhangi bir iptal bildiriminde bulunmadıklarını ancak

kiralanan yazlıklara ilişkin olarak verilmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarının uygulama alanını belirleyen TBK m. 339'un gerekçesinde yazlık ve otel kiralalarının niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olan taşınmaz kirası sözleşmeleri kapsamına gireceği belirtilmiştir. O halde tatil amacıyla kiralanan taşınmazlar hakkında da bir kira sözleşmesinin mevcut olduğu sonucuna varılacaktır. Yargıtay'ın 2005 yılında verdiği bir kararda, taraflar arasında akdedilen devre tatil sözleşmesinden doğan bedelin ödenemeyeceği sebebiyle sözleşmenin feshi talebiyle açılan bir davanın 4077 s.K. kapsamına girdiğini ve tüketici mahkemelerinde görülmesi gerektiğini kabul etmiştir²⁹⁴.

Mevcut mevzuat bakımından uygulamada bu konuyla ilgili olarak taşınmaz kira sözleşmelerinin tüketici sözleşmesi olarak kabul edilemeyeceği, fakat kiracının yasadaki tüketici tanımına uyduğu kira sözleşmelerinden doğan tüm ihtilaflarda tüketici mahkemelerinin görevli olması gerektiği dile getirilmiştir²⁹⁵.

Kanımızca HMK m. 4'ün özel hüküm niteliği hakkında yaptığımız açıklamalar, tüketici mahkemeleri için de geçerli olmalıdır. diğer bir deyişle tahliye takiplerinden doğan itirazın iptali davalarının her halükarda sulh hukuk mahkemesinde görüleceğinin kabulü gerekir.

davalıların düğün salonunu düğün günü için başkasına kiraladıklarını, bu nedenle düğünlerinin düğün için pek elverişli olmayan başka bir salonda yapıldığını, kişilik haklarının ihlal edildiğini ileri sürerek 10.000 TL manevi tazminata karar verilmesini istemiştir...4822 sayılı kanun ile değişik 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 3.maddesinde kanunun uygulanmasıyla ilgili tanımlar yapıp, bu arada "Bir ücret veya menfaat karşılığında yapılan mal sağlama dışındaki her türlü faaliyet" hizmet, "Bir mal veya hizmeti ticari veya mesleki olmayan amaçlarla edinen kullanan veya yararlanan gerçek yada tüzel kişiyi" tüketici, "Kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki faaliyetleri kapsamında tüketiciye mal sunan gerçek veya tüzel kişileri" satıcı olarak tanımlamıştır. Aynı yasanın 23. maddesinin 1. fıkrasında ise "Bu kanunun uygulanmasıyla ilgili olarak çıkacak hertürlü ihtilaflara tüketici mahkemelerinde bakılır" hükmüyle, kanunun uygulanmasından doğacak ihtilaflara bakacak görevli mahkeme belirtilmiştir.

Somut olay değerlendirildiğinde, davacı tüketici ile davalı arasında hizmet satımından kaynaklanan bir uyuşmazlık bulunduğu anlaşılmaktadır. Hal böyle olunca, sözü edilen yasanın 23. maddesi hükmü gereğince davaya bakmaya tüketici mahkemesi görevlidir. Mahkemece görevsizlik kararı verilmesi gerekirken, davanın esasına girilerek hüküm kurulması usul ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir..." Yargıtay 13. HD., 2009/15379 E., 2010/1567 K., 11.2.2010 T., (Kazancı).

²⁹⁴ Yargıtay 13. HD., 3181 E., 2005/6422 K., 22.5.2005 T., Tutumlu, Mehmet Akif, **Tüketici Mahkemelerinin Görev ve Yetki Sınırları (Tüketici Sorunları Hakem Heyetleri Dahil)**, 1. Baskı, Seçkin, Ankara, 2006, s. 461.

²⁹⁵ Kara, İlhan, **Tüketici Hukuku**, 1. Baskı, Engin, Ankara, 2015, s. 276.

B. Yetkili Mahkeme Hususu

İİK m. 67’de yetki konusunda özel bir hüküm bulunmaması, itirazın iptali davasında yetki konusunda tartışmalara neden olmuştur. Bir görüşe göre, burada yetki genel hükümlere, yani HMK’daki hükümlere göre çözümlenmelidir²⁹⁶. Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe ise genel hükümler devreye girmeyecek ve itirazın iptali davası icra takibinin açıldığı yer mahkemesinde açılacaktır²⁹⁷. Tıpkı itirazın kaldırılması talebinde olduğu gibi, burada da dava mevcut bir icra dosyasından kaynaklanmaktadır. Bu yüzden yetkili mahkemenin icra dairesinin yerine göre belirlenmesi uygun olacaktır.

IV. İTİRAZIN KALDIRILMASI PROSEDÜRÜ ile KARŞILAŞTIRILMASI

A. İtirazın Kaldırılması Prosedürü ile İlişkisi

Alacaklı itirazın iptali davası açtıktan sonra, artık bu talebinden vazgeçip, itirazın kaldırılması yoluna başvuramaz²⁹⁸.

Alacaklının itirazın iptalini talep edebilmesi için öncelikle, daha önce yaptığı itirazın kaldırılması talebinin reddedilmemiş olması gerektiği ifade edilmiştir²⁹⁹. Öte yandan bizim de katıldığımız bir görüşe göre, itirazın kaldırılması incelemesi sonucu

²⁹⁶ Çağa, Tahir, “Ödeme Emrine İtirazın İptali Davasına Dair”, **BATİDER**, C. VIII, S. 3, s. 29; Deynekli, **a.g.m.** (İtirazın İptali Davasında Yetki), s. 765; Erdem, **İtirazın İptali**, s. 96; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 96; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 251; Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 397; Pekcanıtez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 151; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 223, no 175; Ulukapı, **a.g.e.** (İcra), s. 111. Doktrinde Kuru, görüşünü itirazın iptali davası için özel bir yetki kuralı öngörülmemiş olması ve yetkinin ancak kanun ile düzenlenebileceği düşüncesine dayandırmaktadır. Buna göre borçlu ödeme emrine itiraz ederken yetki itirazında bulunmamış olsa bile bu mahkemenin yetkisini etkilememelidir. Bkz: **a.e.**, s. 252. Fakat m. 67’de de yetki bakımından özel bir düzenleme getirilmesi gerekliliği de doktrinde dile getirilmiştir. Bkz: Erdem, **İtirazın İptali**, s. 98.

²⁹⁷ Karşı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 224, 231; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 106-107; Üstündağ, **a.g.m.** (Yetkiye İtiraz), s. 251-252.

²⁹⁸ Karşı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 220; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 72; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 105; Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 396. Fakat bunun aksi mümkündür, alacaklı itirazın kaldırılması talebinden vazgeçip itirazın iptali davası açma yoluna gidebilir. Çünkü icra mahkemesinin vereceği karar, şekli bir inceleme sonucu verilecek bir karar olması sebebiyle derdestlik şartını ihlal etmeyecektir. Bkz: Karşı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 219-220; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 73; Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 395-396; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 223, no 175.

²⁹⁹ Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 105.

verilecek karardan sonra dahi itirazın iptali yoluna başvurulabilecektir³⁰⁰. Fakat itirazın kaldırılmasını sağlamış bir alacaklının itirazın iptali davası açmakta hukuki menfaati artık yoktur³⁰¹.

Alacaklının itirazın kaldırılması talebinde bulunmuş fakat bu talep karara bağlanmamışsa, izleyeceği yolu değiştirip itirazın iptali davası açabilir³⁰². Bu düşünce, icra mahkemesinin kararının takip hukuku bakımından kesin hüküm teşkil etmesi ve itirazın iptali davasının da takip hukukuna ilişkin bir dava olması nedenlerine dayanır³⁰³.

B. Süre Bakımından Karşılaştırma

İtirazın kaldırılması talebi için süre 6 ay olarak belirlenmişken, itirazın iptali davası için hak düşürücü süre 1 senedir. Sürelerin başlangıcı açısından ise herhangi bir fark bulunmamaktadır.

C. İspat Vasıtaları ve Savunmalar

Sulh hukuk mahkemesinde tahkikat usulü için ayrı bir düzenleme yer almamaktadır. Tahkikat, yazılı yargılama usulüne ait hükümler çerçevesinde yapılacaktır³⁰⁴.

İtirazın iptali davasının itirazın kaldırılması incelemesinden ayrıldığı en önemli nokta, ispat vasıtaları bakımındandır. İtirazın iptali davasının genel hükümlere tabi olması sebebiyle, iddia ve savunmaların m. 68'deki belgeler ile sınırlı olmadığı kabul edilecektir³⁰⁵. Alacaklının elinde adi yazılı bir kira sözleşmesi, sözlü bir kira sözleşmesi ya da adi yazılı bir tahliye taahhüdü bulunması halinde dahi itirazın iptali

³⁰⁰ Deynekli/Kısa, **a.g.e.** (İtirazın İptali), s. 124; Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 219-220, 235, 245; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 223, no 175.

³⁰¹ Deynekli/Kısa, **a.g.e.** (İtirazın İptali), s. 124; Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 235; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 73.

³⁰² Deynekli/Kısa, **a.g.e.** (İtirazın İptali), s. 124; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 73; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 249; Yıldırım, **a.g.e.** (İcra Notları), s. 66.

³⁰³ Kiraz, alacaklının aynı anda hem itirazın kaldırılması talebinde bulunabileceği hem de itirazın davası açabileceğini, fakat itirazın kaldırılması talebi kabul edilmiş ise bu kararın kesinleşmesiyle hukuki menfaat yokluğundan itirazın iptali davasının reddedilmesi gerektiğini savunmuştur. Bkz: Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 73. Aksi görüş: Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 220. Yazar, itirazın kaldırılması talebinin yapılmış olmasının, itirazın iptali davası için derdestlik teşkil edeceğini belirtmiştir.

³⁰⁴ Karşlı, **a.g.e.** (Muhakeme), s. 662.

³⁰⁵ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 237; Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 394; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 224, no 175a.

davası açabilecektir. Öte yandan, itirazın iptali davasında her türlü ispat vasıtasına başvurulabilir³⁰⁶. Fakat takip konusu yapılmayan bir belgeye başvurulamayacağı kabul edilmektedir³⁰⁷.

Öte yandan, itirazın kaldırılması duruşmasında uygulanan İİK m. 63, itirazın iptali davasında uygulanmayacaktır. Yargılama usulü aynı olsa da, bu dava HMK hükümlerine göre görülecek bir dava olup, borçlu itirazında dayandığı sebeplerle bağlı olmayacaktır³⁰⁸. Fakat buna rağmen, borçlu itirazında ileri sürdüğü sebepleri itirazın iptali davasında yine de ileri sürmelidir³⁰⁹. Bununla birlikte, borçlunun sözleşmenin sahteliği ile birlikte borcu ödemediğini ve bunun için istenemeyeceğini ileri sürmesi mümkün olmamalıdır³¹⁰. Diğer bir deyişle, borçlunun sunduğu itiraz sebepleri için bir sınırlama olmasa dahi, itirazın temelinde yatan sebeplerin birbiriyle çelişmemesi esası itirazın iptali davasında da geçerlidir.

Ç. Mahkemece Verilecek Kararın Niteliği

İcra mahkemesinin itirazın kaldırılması incelemesi sonucunda vereceği karardan farklı olarak, itirazın iptali davasında verilecek karar, maddi anlamda kesin hüküm teşkil eder³¹¹. Çünkü bu dava genel mahkemelerde görülecektir. Mahkeme kararının maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmemesi ise icra mahkemesi kararlarına özel bir durumdur.

D. İcra Tazminatının Şartları

İtirazın kaldırılması yargılamasında borçlunun tazminat talebi, esasa ilişkin bir red kararı verilmiş olması şartıyla herhangi bir kötünîyet aranmaksızın kabul edilmektedir. Fakat itirazın iptali davasında alacaklının icra tazminatı ödemeye mahkum edilebilmesi için ayrıca kötünîyetli olması aranmaktadır. Bu noktada icra mahkemesinin dar yetkili olması da bir anlam taşımaktadır. Çünkü kötünîyetin tespiti, icra mahkemesinin inceleme yetkisi alanına girmemekte, fakat genel

³⁰⁶ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 256; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 224, no 175a.

³⁰⁷ Deynekli, Adnan, **Medeni Usul Hukukunda İslah**, 1. Baskı, Bilge, Ankara, 2013, s. 96; Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 404.

³⁰⁸ Karşı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 236; Kiraz, **a.g.e.** (İtirazın Kaldırılması), s. 299; Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 392, 403; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 106.

³⁰⁹ Karşı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 236.

³¹⁰ Karşı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 237.

³¹¹ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 257; Yıldırım, **a.g.e.** (İcra Notları), s. 68.

mahkemelerde incelenebilecek bir husus teşkil etmektedir. Bu nedenlerle itirazın iptali davasında alacaklının mahkum edileceği tazminat kötünîyet tazminatı olarak adlandırılmaktadır.

Alacaklının borçlu aleyhine hükmedilmesini istediği tazminat ise itirazın kaldırılması talebinde olduğu gibi yine inkar tazminatıdır. Fakat itirazın kaldırılması talebinden farklı olarak alacaklının itirazın kaldırılması talebinin reddedilmesi yeterli olmayacak, borçlunun aynı zamanda haksız olması aranacaktır.

V. ÖDEME EMRİNE İTİRAZIN İPTALİ

A. Taraflar

Taraflar ve dava arkadaşlığı, itirazın kaldırılmasında olduğu gibidir. Bilhassa kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılan takipte kefilin, sadece itirazın iptali talebinde bulunulduğunda asıl borçlularla birlikte davalı olarak yer alacağının tekrar vurgulanması gerekir. Eğer alacaklının talebi itirazın iptali ile birlikte tahliyeyi de içeriyorsa, burada da itirazın kaldırılmasında olduğu gibi borçlular arasında zorunlu dava arkadaşlığından söz edilecektir³¹².

Müteselsil alacaklılar bakımından, tahliye talebinin söz konusu olmadığı durumlarda bunlardan birinin itirazın kaldırılması, diğerinin itirazın iptali yoluna başvurmalarının da mümkün olduğu ifade edilmiştir³¹³. Müteselsil borçlular bakımından ise, tahliye talebinin söz konusu olmadığı durumlarda bunlardan birine karşı itirazın kaldırılması, diğerinin itirazın iptali yoluna başvurmalarının da mümkün olduğu ifade edilmiştir³¹⁴.

B. Süre

İtirazın iptali davası, İİK m. 67 hükmü uyarınca itirazın alacaklıya tebliğinden itibaren 1 sene içinde açılır³¹⁵. Süre, itirazın alacaklıya, vekille takip edilen işlerde

³¹² Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 226.

³¹³ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 227.

³¹⁴ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 228.

³¹⁵ Bu bir senelik sürenin geçirilmesi, itirazın iptali davasının eda davası olarak nitelendirilmesini dahi sağlamaz (Aksi görüş: Deynekli/Kısa, **a.g.e.** (İtirazın İptali), s. 123-124; Yılmaz, **Hukuki Nitelik**, 608, 613). Bunun tek istisnası, davacının talep sonucu usulüne uygun olarak ıslah

vekile tebliğinden itibaren başlayacaktır. Bu süre içinde dava açılmaması takibin düşmesine sebebiyet verecek³¹⁶, fakat alacaklının alacak davası açmasına engel olmayacaktır.

İtirazın kaldırılması talebinde olduğu gibi, burada da ödeme süresinin geçmiş olması gerekir.

Gecikmiş itirazda ise durum farklıdır. Burada da itirazın kaldırılmasında olduğu gibi, itirazın iptali davası da 7 gün içinde açılmalıdır.

İİK m. 78/II uyarınca, itirazın iptali davasında geçen süre, haciz talebinin ileri sürülmesi gereken 1 senelik sürenin hesabında dikkate alınmayacaktır. Sürenin başlangıcında, davanın açılma tarihi esas alınacaktır³¹⁷. Bu sürenin duracağı anın başlangıcının ise borçlunun itirazı olmayıp, itirazın hükümden düşürülmesi için açılacak dava tarihi olacağı kabul edilmektedir³¹⁸.

C. Alacaklının İddia ve Talepleri

1. İtirazın İptali ve Tahliye Talepleri

Alacaklı, itirazın kaldırılması davasında olduğu gibi itirazın iptali talebini de tahliye talebi ile birlikte sürmek zorunda olmamalıdır. Fakat davanın itirazın iptali olarak görülebilmesi için alacaklının dava dilekçesinde talep sonucunu mutlaka “itirazın iptali” şeklinde nitelemiş olması gerekir³¹⁹.

Alacaklı mahkemeden öncelikle itirazın iptalini talep edecektir³²⁰. Burada bahsedilen itirazlar, şekli hukuka ilişkin sebeplere dayanan itirazlar dışında

yoluyla değiştirmesidir. Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 150. Aksi görüş: Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 231, no 176.

³¹⁶ Karslı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 155; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 254; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 106; Yılmaz, Ejder, “İtirazın İptali Davasının Hukuki Niteliği”, **Prof. Dr. Saim Üstündağ’a Armağan**, 1. Baskı, Adalet, Ankara, 2009, s. 609. Bir yıllık sürenin geçirilmiş olması halinde ayrıca, itirazın iptali davası için gereken “geçerli bir takibin varlığı” şartı oluşmamış sayılacaktır. Erdem, **İtirazın İptali**, s. 83. Yine, sürenin geçirilmiş olması halinde ödeme emrinin geçerliliğini kaybedeceği yönünde: Postacıoğlu, **Zaruri Açıklamalar**, s. 467.

³¹⁷ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 227, no 175b.

³¹⁸ Postacıoğlu, **İhtilaflı Noktalar**, s. 489.

³¹⁹ Deynekli/Kısa, **a.g.e.** (İtirazın İptali), s. 129.

³²⁰ İtirazın kaldırılması talebinin sehven itirazın iptali olarak belirtildiği halde icra mahkemesinin talebi itirazın kaldırılması olarak değerlendirmesi gerektiği yönündeki Yargıtay kararını daha önce zikretmiştik. Doktrinde, itirazın iptali davası dilekçesinde alacaklının talebini itirazın kaldırılması olarak belirttiği durumda mahkemenin görevsizlik kararı vermesi gerektiği, ancak dilekçenin içeriğinden talebin itirazın iptali olarak anlaşılması mümkün ise mahkemenin davaya bakması gerektiği belirtilmiştir. Bkz: Karslı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 229-230.

olanlardır. Borçlunun sadece yetki itirazında bulunmuş olması halinde ise itirazın iptali yoluna başvurulamayacağını daha önce belirtmiştik. Aynı şekilde sadece (takip bakımından) derdestlik itirazında bulunulmuş olması itirazın iptali davası açılması için bir engeldir³²¹. Bununla birlikte borçlunun hiçbir itiraz belirtmeden itiraz etmiş olması, itirazın iptali davası açılmasına engel olmaz³²².

Fakat alacaklı bu davada sadece itirazın iptalini talep edebilir. Ayrıca alacağın tahsilini talep edemez³²³. Eğer her iki talep de birden ileri sürülmüşse, mahkemenin bu talepler arasından davacıya bir seçim yaptırması gerekir³²⁴.

Alacaklının itirazın iptali davasına konu edeceği alacak, itiraza uğramış olan alacaktır. Kısmi itiraz halinde ve borçlunun ödeme süresi içinde yaptığı ödemeler de bu alacağın tespitinde esas alınmalıdır. Bununla birlikte, takipten sonra yapılan ödemelerin takip miktarından düşülüp bu miktar üzerinden itirazın iptali davası açılması gerektiği, aksi halde hukuki menfaatinin olmayacağı kabul edilmektedir³²⁵.

Yine önemle belirtilmelidir ki, itirazın iptali davası kısmi dava olarak açılmaz³²⁶. Fakat bu kısmi itiraza uğramış bir ödeme emri için itiraza uğrayan kısmın tamamı için açılan itirazın iptali davası ile karıştırılmamalıdır.

İtirazın kaldırılması davasında alacaklının tahliye talebine ilişkin olarak yaptığımız açıklamalar burada da geçerlidir.

2. Tazminat Talebi

Alacaklı, borçlunun haksız çıkması halinde tazminata mahkum edilmesini mahkemeden talep edecektir. Burada da talep edilen tazminatın niteliği, inkar tazminatıdır³²⁷. Tazminat, alacağın en az % 20'si oranında talep edilebilecektir. Bu

³²¹ Deynekli/Kısa, **a.g.e.** (İtirazın İptali), s. 87; Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 225; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 250.

³²² Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 250; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 106.

³²³ Bu konuyla ilgili bir diğer görüş ise, itirazın iptali davasının alacağın tahsiline yönelik bir eda davası olduğu, bu sebeple alacağın tahsilinin ayrıca talep edilmesine gerek olmadığı yönündedir. Bkz: Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 390. Aksi görüş: Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 225-226, no 175a.

³²⁴ Deynekli/Kısa, **a.g.e.** (İtirazın İptali), s. 129; Erdem, **İtirazın İptali**, s. 79; Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 240; Pekcanıtez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 150-151.

³²⁵ Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 392.

³²⁶ Deynekli, **İslah**, s. 96-97.

³²⁷ Pekcanıtez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 150. Adi haciz yolu ile takiplerde tahkim sözleşmesi yapılmış ise itirazın iptali davası açılabilmeyle birlikte icra inkar tazminatı, bu tazminatın sadece cebri icra hukukunda öngörülmüş bir yaptırım olması sebebiyle istenemez. Bkz. **a.e.**, s. 151.

talep, dava dilekçesinde yer almalıdır³²⁸. İslah yoluyla bu talebin sonradan ileri sürülebileceği de kabul görmüştür³²⁹. Fakat alacaklı dava dilekçesinde tazminat talep etmemiş olsa dahi, yargılamanın sonraki aşamalarında karşı tarafın muhalefet etmemesi ve diğer şartların sağlanması halinde inkar tazminatı talep etmesinin mümkün olması gerektiği doktrinde kabul görmüştür³³⁰.

Alacaklının sadece itirazın iptalini talep etmesi, bu talebin kendiliğinden inkar tazminatı talebini de kapsayacağı şeklinde anlaşılmamalıdır. Alacaklı inkar tazminatı talebini ayrı bir şekilde yapmalıdır³³¹.

İtirazın iptali davasının hukuki niteliği, tazminat talebinin ileri sürülmesi noktasında bazı tartışmalara neden olmuştur. Postacıoğlu'na göre, alacaklının talep sonucunu "itirazın iptali" olarak nitelemiş olsa dahi süresi içinde davayı açar ve tazminat da talep ederse, tazminata yine de hükmedilmelidir³³².

Ç. Borçlunun Savunma ve Talepleri

Borçlunun, itirazın iptali talebinin reddine karar verilmesini talep edeceğinde tereddüt yoktur. Borçlu itirazında hiçbir sebep göstermemiş olsa dahi, cevap dilekçesinde itiraz sebepleri ileri sürebilir³³³. İtirazın kaldırılması duruşmasında borçlunun ileri sürebileceği savunmalar bakımından İİK m. 63 uygulanacaktır. Fakat m. 63'ün lafzına bakıldığında, itirazın iptali davası için bu sınırlamanın öngörülmemiş olduğu anlaşılabacaktır. Bu sebeple, borçlu cevap dilekçesinde her türlü itiraz ve savunmasını ileri sürebilecektir. İmzaya itiraz ve zamanaşımı itirazının da buna dahil olduğu kabul edilmektedir³³⁴. Fakat borçlu sebeplerini, iddia ve savunmanın genişletilmesi sınırlamasını gözeterek bildirmelidir.

³²⁸ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 240; Karşlı, **a.g.e.** (Muhakeme), s. 634; Kuru, Baki "Ödeme Emrine İtirazın İptali Davası ve İcra İnkâr Tazminatı", **Makaleler**, 1. Baskı, Arıkan, İstanbul, 2006, s. 603; Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 408. Bununla birlikte, inkar tazminatının talep edilmiş kabul edilmesi için davacının talep sonucunda "itirazın iptali" ifadesini mutlaka kullanması gerekmediği yönünde görüş bildirilmiştir. Bkz: Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 229, no 177.

³²⁹ Karşlı, **a.g.e.** (Muhakeme), s. 634; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 234, no 179.

³³⁰ Karşlı, **a.g.e.** (Muhakeme), s. 635.

³³¹ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 251.

³³² Postacıoğlu, İlhan, "Ödeme Emrine İtirazın İptali Mevzuunda Bazı Zaruri Açıklamalar", **Makaleler ve Karar İncelemeleri**, 1. Baskı, Vedat, İstanbul, 2011, s. 465-466; a.y., "İcrada İnkâr Tazminatı Üzerine Düşünceler ve Bazı İhtilaflı Noktalar", **a.e.**, s. 484.

³³³ Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 106.

³³⁴ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 255; Kuru, **a.g.m.** (Zamanaşımı), s. 580-581.

Borçlunun ödeme itirazının hangi aşamada savunmanın genişletilmesi yasağı ile karşılaşacağı konusunda görüş ayrılığı bulunmaktadır. Yargıtay, borçlunun borcu ödediğini temyiz aşamasında dahi ileri sürebileceğini kabul etmiştir³³⁵. Doktrinde Kuru, borçlunun cevap dilekçesinden sonra bunu ileri sürmesinin yeni bir vakıa olarak kabul edileceği ve savunmanın genişletilmesi yasağına aykırı olacağını savunmuştur³³⁶.

Borçlu bununla birlikte, alacaklının takibinde haksız ve kötüniyetli olduğunun anlaşılması halinde m. 67 uyarınca kötüniyet tazminatına mahkum edilmesine karar verilmesini isteyebilir. Bu talebin en son ne zaman ileri sürüleceği konusunda açıklık yoktur. Doktrinde, borçlunun bu talebini cevap dilekçesinde ileri sürmesi gerektiği ifade edilmiştir³³⁷. Fakat, alacaklının inkar tazminatı talep etmemiş olması ihtimalinde, borçlunun da kötüniyet tazminatı talep edemeyeceği kabul edilmektedir³³⁸.

D. Mahkemenin Yapacağı İnceleme

1. Ön İnceleme

Basit yargılama usulünde mahkeme mümkün olan hallerde incelemeyi dosya üzerinden yapar. Fakat itirazın iptali davası mutlaka duruşmalı olarak görülmelidir.

Mahkeme, ilk duruşmada dava şartları, ilk itirazlar, hak düşürücü süre ve zamanaşımı hakkında tarafları dinleyecektir. Daha sonra uyuşmazlık konusu tespit edilecek ve taraflar sulh ya da arabulucuga davet edilecektir. Fakat dava şartları ve ilk itirazlar hakkında bir derecelendirme yapılmalıdır³³⁹. Nitekim HMK m. 117/II, önce dava şartlarının, sonra ilk itirazların inceleneceği yönündedir.

Ön inceleme duruşması, tahkikat için yapılacak duruşmalardan ayrıdır. Mahkeme tahkikatı, ön inceleme duruşması hariç iki duruşmada tamamlayacaktır.

³³⁵ “...Davalı temyiz dilekçesine eklediği belge ile dava konusu parayı davacıya iade ettiğini belirtmiştir. Davalının temyizde ileri sürüp fotokopisini sunduğu belge ödeme defii niteliğinde olup her zaman ileri sürülmesi mümkündür...” Yargıtay 13. HD., 2012/2517 E., 2012/7112 K., 21.3.2012 T., (**Kazancı**).

³³⁶ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 256.

³³⁷ Deynekli/Kısa, **a.g.e.** (İtirazın İptali), s. 231; Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 242; Kuru, **İnkâr Tazminatı**, s. 651; Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 418; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 155; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 239, no 182; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 110.

³³⁸ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 238-239, no 181.

³³⁹ Karşlı, **a.g.e.** (Muhakeme), s. 453.

Fakat zorunlu hallerde, iki duruşma arası için öngörülen bir aylık üst süre uzatılabilir ve ikiden fazla duruşma yapılabilir.

Dava şartları, HMK m. 114'te sayılanlar ile sınırlı olarak kabul edilmemelidir. İtirazın iptali davası için özel bir şart olarak niteleyebileceğimiz şartlardan biri, ödeme emrine itirazın geçerli bir biçimde ve süresi içinde yapılmış olmasıdır³⁴⁰.

HMK m. 114 uyarınca dava şartlarından biri de, aynı davanın daha önce açılmış ve halen görülmekte olmamasıdır. Bu şart, kısaca derdestlik şartı olarak nitelendirilmektedir³⁴¹. Bir diğeri ise, aynı davanın daha önce kesin hükme bağlanmamış olmasıdır. Bu da, kesin hüküm şartı olarak adlandırılmaktadır³⁴². Bir davaya ait şeklî anlamda kesinleşmiş olan hükmün, diğeri bir davada maddi anlamda kesin hüküm oluşturabilmesi için, her iki davanın taraflarının, dava sebeplerinin ve ilk davanın hüküm fıkrası ile ikinci davaya ait talep sonucunun aynı olması gerekir. Kesin hüküm, dava şartı olmakla birlikte aynı zamanda kesin delil özelliği de taşımaktadır³⁴³.

İtirazın iptali davasından önce borçlu menfi tespit davası açmış bulunursa, bu itirazın iptali davasının şartlarını ne şekilde etkileyecektir? Menfi tespit davası ile itirazın iptali davasının talep konuları farklı olduğu için, aralarında derdestlik ilişkisinin bulunmadığından söz edilecektir³⁴⁴. Bu bakımdan, menfi tespit davasının açılmış olması, alacaklının itirazın iptali davası açmasında hukuki yarar şartını ihlal ettiği söylenemez³⁴⁵.

³⁴⁰ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 233.

³⁴¹ Akkan, Mine, "İcra Hukukunda Menfi Tespit ve İtirazın İptali Davası Arasındaki Derdestlik ve Kesin Hüküm İlişkisi", **DEÜHFD**, C. 12, S. 2, 2016, s. 2; Karşlı, **a.g.e.** (Muhakeme), s. 401.

³⁴² Akkan, **Kesin Hüküm**, s. 4; Karşlı, **a.g.e.** (Muhakeme), s. 402.

³⁴³ Akkan, **Kesin Hüküm**, s. 4. Bu bağlamda, itirazın iptali davasından önce açılan menfi tespit davasına ilişkin kesin hükmün, tarafların ve vakıaların aynı olması halinde kesin delil olma özelliğini taşıdığı söylenecektir. Bkz: **a.m.**, s. 28, 36.

³⁴⁴ Akkan, **Kesin Hüküm**, s. 20.

³⁴⁵ Fakat bu durumda menfi tespit davasının bekletici sorun yapılması uygun olacaktır. Bkz: Akkan, **Kesin Hüküm**, s. 21. Ayrıca: "...Davacı, kredi kartı borçlusu olan davalı aleyhine yapılan takibe itiraz edildiğini ileri sürerek itirazın iptali ile inkar tazminatını istemiştir. Davalı, Ankara 2. Tüketici Mahkemesine 2004/2460 esas sayılı dosyası ile 27.12.2004 tarihinde aynı kredi kartı ile ilgili Menfi Tespit davası açtığını ve davanın derdest olduğunu savunarak derdestlik itirazında bulunmuştur... Her halükarda, HUMK 194.madde gereğince derdestlikten söz edilebilmesi için, konusu, tarafları ve dava sebebi aynı olan iki ayrı davanın varlığı şarttır. Eldeki davada taraflar ve konu aynı ise de her iki davanın dayandırıldığı hukuki sebepler ve doğuracağı hukuki sonuçlar farklıdır. Dava konusu uyuşmazlığın çözümünde, bu hukuksal

Doktrinde tahkim sözleşmesinin varlığı halinde itirazın iptali davası açılmayacağı, açıldığı takdirde borçlu davalının bunu ilk itiraz olarak ileri sürmesi gerektiği ifade edilmiştir³⁴⁶. Hatta Yargıtay bir kararında, mecburi tahkim sözleşmesinin olduğu durumlarda itirazın iptali davasını hakimin hakem sıfatıyla görmesi gerektiğini belirtmiştir³⁴⁷.

2. İtirazların İncelenmesi

Borçlunun daha önce yetki itirazında bulunmamış olması, mahkemenin yetkisini kabul ettiği anlamına gelmeyecektir³⁴⁸. Diğer bir deyişle, yetkiye itiraz edilmemiş olması halinde borçlunun icra mahkemesinin yetkisini de kabul ettiği yönündeki tespit, itirazın iptali davasında geçerli olmayacaktır³⁴⁹. Davalının yetki itirazını mutlaka ilk itiraz olarak sunması gerekir³⁵⁰.

Eğer borçlu ödeme emrine hem esas hem de yetki bakımından itiraz etmiş ve alacaklı itirazın hükümden düşürülmesi itirazın iptali davası açmış ise, borçlunun mahkemenin yetkisine itirazını ilk itiraz olarak ileri sürmesi gerektiği ve mahkemenin icra dairesinin yetkisini inceleyemeyeceği ifade edilmiştir³⁵¹. Diğer bir görüşe göre ise, icra dairesinin yetkisine itiraz edilmişse mahkemenin icra dairesinin yetkisini de incelemesi gerektiği yönündedir³⁵². İkinci görüş, yetki itirazının bir takip engeli olması sebebiyle bize göre daha uygundur. Fakat burda borçlunun yetki

durumların gözönüne alınması gerekir. Bu durumda dava sebebinin aynı olduğundan söz edilemeyeceği açıktır. Hal böyle olunca, derdestlik de söz konusu olamaz. Yalnızca, menfi tespit kararı eldeki dava sonucunu etkileyeceğinden, Mahkemece o davanın bekletici mesele kabul edilip sonucuna göre hüküm kurulması gerekirken, davalının derdestlik itirazının kabulü ile yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir...” Yargıtay 13. HD., 2005/12228 E., 2005/18202 K., 8.1.2005 T., (**Kazancı**).

³⁴⁶ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 229; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 253-254; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 134, no 112; Üstündağ, **a.g.m.** (Yetkiye İtiraz), s. 253-254.

³⁴⁷ Yargıtay 19 HD., 1995/3875 E., 1996/60 K., 15.1.1996 T., (Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 229, dn. 619, karar yayımlanmamıştır.)

³⁴⁸ Deynekli/Kısa, **a.g.e.** (İtirazın İptali), s. 107; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 181, 255; Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 399.

³⁴⁹ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 231.

³⁵⁰ Deynekli/Kısa, **a.g.e.** (İtirazın İptali), s. 107; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 252; Kuru, **a.g.e.** (Usul (2016)), s. 62. Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (Usul), s. 134, no 112.

³⁵¹ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 252; Kuru, **a.g.m.** (Yetki İtirazı), s. 427; Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 400.

³⁵² Deynekli, **a.g.m.** (İtirazın İptali Davasında Yetki), s. 761; Deynekli/Kısa, **a.g.e.** (İtirazın İptali), s. 108; Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 224; Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 398-399.

itirazının usulüne uygun biçimde yapılmış olması gerekir³⁵³. Bu durumda mahkeme öncelikle yetki itirazını inceleyip hükme bağlamalıdır³⁵⁴.

Eğer borçlu hem icra dairesinin, hem de mahkemenin yetkisine itiraz etmişse, mahkeme öncelikle kendi yetkisine ilişkin itirazı incelemelidir³⁵⁵. Buna karşılık, borçlu ne icra dairesinin, ne de mahkemenin yetkisine itiraz etmemiş olduğu hal için dahi, mahkemenin icra dairesinin yetkili olup olmadığını da incelemesi gerektiği fikri ileri sürülmüştür. Bu görüşe göre mahkeme icra dairesinin yetkisiz olduğuna karar verirse davayı, dava şartı yokluğundan reddetmelidir³⁵⁶. Biz de itirazın iptali davasında, takibin bulunduğu yer mahkemesinin kesin yetkili olduğu kabul etmekteyiz. Dolayısıyla burada mahkemenin yetkisi HMK m. 114/b. ç uyarınca bir dava şartı haline gelecektir. Borçlu her ne kadar icra dairesinin yetkisine itiraz etmiş olmasa da, bu mahkemenin de yetkisini kabul ettiği anlamına gelmeyeceğinden, mahkemenin yine de yetkisini incelemesi bize göre de uygundur.

Takibin batıl olduğu iddiası, itirazın iptali davasında bekletici mesele yapılamaz³⁵⁷. Fakat borçlu aleyhine tasarrufun iptali davası açılması halinde bu bekletici mesele yapılabilir³⁵⁸.

Borçlunun haksızlığı, takip tarihi itibarıyla incelenecektir. Bu bağlamda, borçlunun sonradan dava sırasında yaptığı ödemeler, incelemede dikkate alınmaz³⁵⁹. Sadece, hüküm oluşturulurken takipten önce ve itirazdan önce yapılan ödemeler dikkate alınmalıdır³⁶⁰. Davacı davasını açarken sonradan yapılan ödemeleri mahsup ederek baki alacak üzerinden davayı açmışsa bu da değerlendirilmelidir³⁶¹.

İtirazın iptali davasında mahkeme geniş bir inceleme yetkisine sahiptir. Tahkikat, yazılı yargılama usulüne göre olur. Bu nedenle bilirkişi incelemesi, tanık, yemin ve sair delillere başvurulabilir. İtirazlar bu şekilde incelenecektir. Yine icra

³⁵³ Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 399.

³⁵⁴ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 224; Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 403.

³⁵⁵ Deynekli/Kısa, **a.g.e.** (İtirazın İptali), s. 108.

³⁵⁶ Deynekli/Kısa, **a.g.e.** (İtirazın İptali), s. 109.

³⁵⁷ Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 107; Yıldırım, **a.g.e.** (İcra Notları), s. 68.

³⁵⁸ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 255.

³⁵⁹ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 239.

³⁶⁰ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 239.

³⁶¹ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 239.

mahkemesinin görevi alanına girmeyen bazı iddialar (irade sakatlıkları, m. 68 sınırlamasıyla kalmaksızın imza inkarı gibi) burada incelenebilecektir.

3. Tazminat Taleplerinin İncelenmesi

a. İnkâr Tazminatı

İtirazın iptali davasında inkar tazminatına hükmedilebilmesi için, takibin geçerli olup olmadığı, borçlunun süresi içinde itiraz edip etmediği, davanın süresinde açılıp açılmadığı³⁶², alacaklının talep edip etmediği ve borçlunun haksız olup olmadığı incelenecektir³⁶³. Borçlunun ayrıca kötüniyetli olması aranmaz³⁶⁴.

Borçlunun sadece itiraz etmiş olması, haksız olduğu sonucuna varılması için yeterli olmamaktadır³⁶⁵. Borçlunun itirazında aynı zamanda haksız olması gerekir³⁶⁶. Bununla birlikte sadece alacaklının talebinin kabul edilmiş olması da, borçlunun haksızlığı anlamına gelmemektedir³⁶⁷. Eğer borç, kolayca hesap edilebilir nitelikte olduğu³⁶⁸ ve borçlu borçlu olduğunu biliyor ya da bilmesi gerekiyorsa haksız olduğu sonucuna varılacaktır³⁶⁹. Burada borçlunun itirazını iyiniyetle ileri sürmüş olduğu

³⁶² Akil, Cenk, “İtirazın İptali Davasında İcra İnkâr Tazminatının Şartı Olarak Borçlunun İtirazının Haksızlığına Karar Verilmesi”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 3, S. 1, 2012, s. 319; Ulukapı, *a.g.e.* (İcra), s. 112.

³⁶³ Karşlı/Koç/Konuralp, *a.g.e.* (İcra), s. 244-245; Kuru, *a.g.e.* (El Kitabı), s. 262-264.

³⁶⁴ Karşlı/Koç/Konuralp, *a.g.e.* (İcra), s. 248; Kuru, *İtirazın İptali ve Tazminat*, s. 611; Ulukapı, *a.g.e.* (İcra), s. 114.

³⁶⁵ Ulukapı, *a.g.e.* (İcra), s. 113. Fakat yine de, itirazın sebebinin inkar tazminatı açısından önemli olmadığı ifade edilmiştir. Bkz: Akil, *İtirazın İptalinde Haksızlık*, s. 320; Muşul, *a.g.e.* (İcra-I), s. 413; Üstündağ, *a.g.e.* (İcra), s. 109. Akil, atfı yaptığımız makalesinde, itirazın iptali davasında icra inkar tazminatına hükmedilebilmesi için borçlunun itiraz etmiş ve takibin durmuş olmasını yeterli görmektedir. Bkz: s. 321.

³⁶⁶ Genel mahkemelerin itirazın geçerliliği konusunda inceleme yapma yetkisine sahip olmadığı yönündeki görüş için bkz: Postacıoğlu/Altay, *a.g.e.* (İcra), s. 227, no 176.

³⁶⁷ Karşlı/Koç/Konuralp, *a.g.e.* (İcra), s. 245; Kuru, *a.g.e.* (El Kitabı), s. 264; Kuru, *İnkâr Tazminatı*, s. 623; Muşul, *a.g.e.* (İcra-I), s. 415; Pekcanitez vd., *a.g.e.* (İcra), s. 154; Postacıoğlu/Altay, *a.g.e.* (İcra), s. 235, no 179; Yılmaz, *İcra Tazminatı*, s. 1696.

³⁶⁸ Muşul, *a.g.e.* (İcra-I), s. 415; Postacıoğlu, *a.g.e.* (İcra), no 180.

³⁶⁹ Karşlı/Koç/Konuralp, *a.g.e.* (İcra), s. 243; Kuru, *İnkâr Tazminatı*, s. 623; Yılmaz, *a.g.m.* (Likit Alacak), s. 1613-1614. Yalnız borçlunun bu hesabı tek başına kolaylıkla yapabilmesi gerekir. Bkz: Muşul, *a.g.e.* (İcra-I), s. 415. Örneğin faiz, tek başına kolaylıkla hesaplanabilir. Kolayca hesaplama açısından bu hesaplamanın yargılama gerektirmemesi bir kriter olarak alınabilecektir. Bkz: Karşlı/Koç/Konuralp, *a.g.e.* (İcra), s. 245; Postacıoğlu/Altay, *a.g.e.* (İcra), s. 236, no 180. Burada yargılama gerektirme ile bilirkşi incelemesi gerektirmesinin aynı anlama gelmediğini de belirtmek gerekir. Bkz: Yılmaz, *a.g.m.* (Likit Alacak), s. 1615, 1619-1620.

iddiası da dikkate alınmayacaktır³⁷⁰.

Borçlunun haksızlığının hangi anki duruma göre değerlendirileceği konusunda doktrinde görüş ayrılığı bulunmaktadır. Bir görüşe göre borçlunun haksızlığı, takip tarihi itibarıyla incelenmelidir³⁷¹. Diğer bir görüşe göre borçlunun itirazı anında haksız olup olmadığı tespit edilmelidir³⁷².

Yapılan inceleme sonucu, alacağın aslında alacaklının talep ettiğiinden daha az olduğu sonucuna varılırsa, burada borçlunun borcun tamamına itiraz etmiş olduğu varsayımında itirazın haklı olduğunun kabulü gerekir³⁷³.

Mahkeme eğer borçlunun haksız olduğuna karar verirse inkar tazminatına, alacaklının ayrıca zarar görmüş olmasını aramaksızın hükmeder³⁷⁴. Bunun için alacağın likit de olması gerekir³⁷⁵. Kira alacağı likit bir alacak olarak kabul edildiğinden, tartışma yoktur. Bununla birlikte borçlunun sonradan yaptığı ödemeler veya borcu kabul dahi etmesi icra inkar tazminatına hükmedilmesini engellemeyecektir³⁷⁶. Borçlunun itirazında dayandığı sebeplerin niteliği de, inkar tazminatına esas alınmaz³⁷⁷. Borçlunun haksız olması inkar tazminatı için gerekli ve yeterli olmakla birlikte, ödeme emrine itiraz eden kişi veli, vasi ya da mirasçı ise inkar tazminatına hükmedilmesi için bu kişilerin kötünietli olduğunun ispat edilmesi gerekir. Borçlu bakımından ise kötüniet aranmamaktadır³⁷⁸. Bu kişilerin kötünietinin ispatı yükü alacaklıda olmakla birlikte³⁷⁹, kötüniet borcun varlığını bildiği varsayımında sabit kabul edilir³⁸⁰.

Dava ilk duruşmada kabul edilmiş olsa dahi, inkar tazminatına

³⁷⁰ Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 237, no 181.

³⁷¹ Akil, **İtirazın İptalinde Haksızlık**, s. 320; Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 238; Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 415; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 108.

³⁷² Kuru, **İnkâr Tazminatı**, s. 627; Kuru, **İtirazın İptali ve ve Tazminat**, s. 610.

³⁷³ Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 235, no 179.

³⁷⁴ Akil, **İtirazın İptalinde Haksızlık**, s. 321; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 153.

³⁷⁵ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 245; Kuru, **İtirazın İptali ve ve Tazminat**, s. 605; Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 235, no 179; Ulukapı, **a.g.e.** (İcra), s. 113.

³⁷⁶ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 153. Aksi görüş: Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 250.

³⁷⁷ Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 109.

³⁷⁸ Akil, **İtirazın İptalinde Haksızlık**, s. 322; Kuru, **İnkâr Tazminatı**, s. 646.

³⁷⁹ Kuru, **İnkâr Tazminatı**, s. 647.

³⁸⁰ Akil, **İtirazın İptalinde Haksızlık**, s. 323; Postacioğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 237, no 181.

hükmedilecektir³⁸¹.

Alacaklının daha önce itirazın kaldırılması yoluna başvurup başvurmadığı ya da başvurup da talebinin reddedilmiş olması, itirazın iptali davasında inkar tazminatı bakımından yapılacak incelemede esas alınamaz³⁸².

İnkar tazminatı, en az % 20 oranında talep edilebilecektir. Alacaklının bundan daha fazlasını talep etmesi halinde, bunu ispat etmesi aranacaktır³⁸³. Fakat her halde, inkar tazminatının hesaplanmasında borçlunun itirazının içeriğine bakılması gerekecektir³⁸⁴.

Borçlunun dava açıldıktan sonra yaptığı ödemeler³⁸⁵, itirazından vazgeçmesi ve ilk duruşmada davayı kabul etmesi dahi, inkar tazminatına hükmedilmesine engel olmayacaktır³⁸⁶. Yalnız, davanın açılmasından önce borcun ödenmesi halinde inkar tazminatına hükmedilmemesi gerektiği ifade edilmiştir³⁸⁷. Nitekim bu durumda itirazın iptali davasına konu olacak bir ihtilaf da kalmamıştır.

Sözleşmede cezai şartın kararlaştırılmış olması, inkar tazminatına hükmedilmesine engel olmayacaktır³⁸⁸. Gerçekten de, cezai şart etkisini maddi hukuk alanında gösteren bir taleptir. Etkisini şekli hukuk alanında gösteren bir talep ile aynı nitelikte olduğu ya da böyle bir taleple yarıştığı düşüncesini kabul etmek zor olacaktır.

³⁸¹ Yılmaz, **a.g.m.** (Likit Alacak), s. 1613.

³⁸² Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 245; Yılmaz, **İnkar Tazminatı**, s. 1693-1694. Fakat Yargıtay bir kararında, aksi görüş bildirmişti: "...Diğer taraftan alacaklı itirazın kaldırılmasını istedikten sonra itirazın iptali davası açmıştır. Önce Tetkik Merciiinden itirazın kaldırılmasını isteyen alacaklının İİK.nun 67.maddesinde öngörülen sürede itirazın iptali davası açmasına yasal yönden bir engel bulunmamaktadır. Ancak İİK.nun 67. maddesindeki "itirazın kaldırılması için mercie müracaat etmek istemeyen alacaklı" ibaresinden icra inkar tazminatına hükmedilebilmesi için alacaklının bu hususta önce mercie müracaat etmemesi gerektiği sonucu çıkmaktadır..." Yargıtay 19. HD., 2001/9665 E., 2002/1127 K., 14.2.2002 T., (**Kazancı**).

³⁸³ Yılmaz, **İcra Tazminatı**, s. 1706.

³⁸⁴ Yılmaz, **İcra Tazminatı**, s. 1709-1710.

³⁸⁵ Kuru, **İtirazın İptali ve Tazminatı**, s. 628; Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 416.

³⁸⁶ Yılmaz, **İcra Tazminatı**, s. 1696-1697. Borçlunun itirazından vazgeçmesi hali için aksi görüş: Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 249.

³⁸⁷ Akil, **İtirazın İptalinde Haksızlık**, s. 320; Kuru, **İnkar Tazminatı**, s. 628; Yılmaz, **İcra Tazminatı**, s. 1698.

³⁸⁸ Deynekli, Adnan/Kısa, Sedat, **İtirazın İptali Davaları (İcra İnkâr ve Kötüniyet Tazminatı)**, 3. Baskı, Turhan, Ankara, 2013, s. 218; Yılmaz, **İcra Tazminatı**, s. 1707.

Taraflar sulh olmuşlarsa, icra inkar tazminatına hükmedebilmek için bu konudaki anlaşmalarına bakılması gerekir³⁸⁹. Eğer tarafların tazminat talepleri konusunda bir anlaşması yoksa, karşılıklı olarak bu taleplerinden feragat ettiklerinin kabul edilmesi gerektiği ileri sürülmüştür³⁹⁰

Birden fazla borçlu var ise, icra tazminatı her biri için ayrı ayrı hükmedilecektir³⁹¹.

İnkar tazminatı, mutlaka Türk parası olarak hükmedilmelidir³⁹².

İnkar tazminatının hesabında, faiz esas alınmayacak, sadece asıl alacak üzerinden hesaplama yapılacaktır³⁹³.

b. Kötüniyet Tazminatı

Eğer borçlu kötüniyet tazminatı da talep etmişse, alacaklının hem haksız hem de kötüniyetli olduğu kanaatine varıldığı takdirde tazminata³⁹⁴ mahkum edilmesine karar verilir. İtirazın kaldırılmasında borçlu lehine hükmedilecek tazminattan farklı olarak buradaki tazminat kötüniyet tazminatı olarak adlandırılmaktadır³⁹⁵. Burada haksız olma ile kötüniyetli olma şartlarının bir arada gerçekleşmesi³⁹⁶ ve kötüniyetin ispat edilmiş olması gerekir³⁹⁷.

Mahkemenin kötüniyet tazminatı bakımından incelemesi gereken hususlar, borçlunun talebinin olup olmadığı ve alacaklının kötüniyetidir³⁹⁸. Borçlunun talep ettiği kötüniyet tazminatı açısından mahkeme, alacaklının takibe girişmekte haksız

³⁸⁹ Deynekli/Kısa, **a.g.e.** (İtirazın İptali), s. 234; Yılmaz, **İcra Tazminatı**, s. 1697; Yılmaz, **a.g.m.** (Likit Alacak), s. 1613.

³⁹⁰ Deynekli/Kısa, **a.g.e.** (İtirazın İptali), s. 235.

³⁹¹ Yılmaz, **İcra Tazminatı**, s. 1711.

³⁹² Deynekli/Kısa, **a.g.e.** (İtirazın İptali), s. 210; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 240, no 183; Yılmaz, **İcra Tazminatı**, s. 1712.

³⁹³ Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 411.

³⁹⁴ Bu tazminatın hukuki niteliği tartışmalıdır. Bu konuda bir görüş, bunun borçlar hukuku anlamında bir tazminat olmadığı ve kendine özgü nitelik bir tazminat olduğu yönündedir. Bkz: Akil, **İtirazın İptalinde Haksızlık**, s. 321; Deynekli/Kısa, **a.g.e.** (İtirazın İptali), s. 217.

³⁹⁵ Deynekli/Kısa, **a.g.e.** (İtirazın İptali), s. 215.

³⁹⁶ Karşı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 241.

³⁹⁷ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 257; Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 155.

³⁹⁸ Yılmaz, **a.g.m.** (Likit Alacak), s. 1611-1612.

olduğunu bildiğini ya da bilmesi gerektiğini esas alacaktır³⁹⁹. Bunun yanında, alacaklı borçlunun savunma sebeplerini biliyor fakat bunların ispattan yoksun olduğunu düşünüyorsa da kötüniyetli sayılmalıdır⁴⁰⁰.

Davanın sadece reddedilmesi, alacaklının kötüniyetli sayılması için yeterli değildir⁴⁰¹.

Kötüniyet, sadece alacaklı bakımından aranacaktır. aksi ispat edilmedikçe; veli, vasi ya da mirasçının kötüniyeti aranmayacaktır⁴⁰². Alacaklının haksız olduğunu bilmesi ve buna rağmen takibe girişmiş olması, haksız olduğu anlamına gelecektir⁴⁰³.

Feragat halinde de kötüniyet tazminatına hükmedilebilecektir⁴⁰⁴. Sulh halinde ise, inkar tazminatında olduğu gibi tarafların bu konudaki anlaşmalarına bakılır⁴⁰⁵.

Burada da tazminat, türk lirası olarak belirlenmelidir⁴⁰⁶.

E. Mahkemenin Vereceği Kararlar ve Sonuçları

1. Davanın Kabulü

Mahkeme yapacağı inceleme sonunda borçlunun itirazında haksız olduğuna karar verir ise davanın kabulüne karar verecektir. Bunun sonucunda borçlu aleyhine inkar tazminatına hükmedilecektir. İnkâr tazminatı belirttiğimiz üzere en az % 20 oranında olacaktır. Bu orandan daha fazla bir tazminata hükmedilmesi, alacaklının bu orandan daha fazla zarara uğradığını iddia ve ispat etmiş olmasına bağlıdır⁴⁰⁷. İnkâr tazminatı mutlaka Türk parası olarak talep edilmelidir, alacaklının alacağının fiili ödeme tarihindeki kur üzerinden talep etmesinde dahi durum böyledir⁴⁰⁸.

Acaba mahkemenin kabul kararı, ilamlı bir icra takibine konu edilebilir mi?

³⁹⁹ Deynekli/Kısa, **a.g.e.** (İtirazın İptali), s. 230; Kuru, **İnkâr Tazminatı**, s. 650; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 110; Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 239, no 182; Yıldırım, **a.g.e.** (İcra Notları), s. 67.

⁴⁰⁰ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 239-240, no 182.

⁴⁰¹ Deynekli/Kısa, **a.g.e.** (İtirazın İptali), s. 230.

⁴⁰² Yılmaz, **İcra Tazminatı**, s. 1705.

⁴⁰³ Muşul, **a.g.e.** (İcra-I), s. 419; Yılmaz, **İcra Tazminatı**, s. 1715. Bununla birlikte takip konusu alacağın zamanaşımına uğramış olması, alacaklının kötüniyetli olduğu anlamına gelmeyecektir. Bkz: a.m., s. 1716.

⁴⁰⁴ Yılmaz, **İcra Tazminatı**, s. 1714.

⁴⁰⁵ Yılmaz, **İcra Tazminatı**, s. 1714.

⁴⁰⁶ Postacıoğlu/Altay, **a.g.e.** (İcra), s. 240, no 183.

⁴⁰⁷ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 269; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 109.

⁴⁰⁸ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 153.

Doktrinde bu konuda değişik fikirler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre bu, alacaklının talep konusundaki seçimini tahsil talebinden yana kullanması halinde mümkündür⁴⁰⁹. Yine Üstündağ, itirazın iptali talebinin kabulü halinde dahi artık mevcut takibe ilamlı takip olarak devam edilebileceğini⁴¹⁰, fakat icra dosyasında yer almayan yargılama masraflarının ayrı bir takip konusu yapılması gerektiğini ifade etmiştir⁴¹¹. Yılmaz ise, alacaklının lehine aldığı hükmü ilamlı takibe konu etmesinde kural olarak hukuki menfaatinin bulunmadığını, lehine hükmedilen tazminat için ise ayrı bir takip açmasına gerek olmadığını belirtmiştir⁴¹². Doktrinde Kuru ise dava sonucunda alınacak ilamın ayrı bir ilamlı takip konusu yapılabileceği savunarak⁴¹³, konuyu bir de yargılama giderleri ve tazminat talebi açısından değerlendirmiş ve bunların tahsilinin sadece aynı icra dosyasından sağlanabileceğini, ayrı bir ilamlı takip yapılamayacağını belirtmiştir⁴¹⁴. Yargıtay ise, bu kalemlerin hem aynı icra dosyasından, hem de ayrı bir ilamlı takip vasıtasıyla talep edilebileceğini içtihat etmiştir⁴¹⁵.

2. Davanın Reddi

Mahkemenin alacağın mevcut olmadığı kanaatine varması halinde itirazın iptali talebi reddedilir. Bu durumun bir sonucu olarak, söz konusu icra takibinin akıbeti ile ilgili iki görüş ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre bu durumda takip, iptal

⁴⁰⁹ Pekcanitez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 150-151.

⁴¹⁰ Üstündağ, **a.g.m.** (Yetkiye İtiraz), s. 252.

⁴¹¹ Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 106.

⁴¹² Yılmaz, **Hukuki Nitelik**, s. 611-612.

⁴¹³ Kuru, **İtirazın İptali ve Tazminat**, s. 600-601.

⁴¹⁴ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 261.

⁴¹⁵ “...Alacaklının 13.11.2000 tarihinde başlattığı genel haciz yolu ile takibe itiraz üzerine Bakırköy 4. Asliye Ticaret Mahkemesinden 2001/382 esas, 2002/323 karar sayılı itirazın iptaline ilişkin 22.05.2002 tarihinde aldığı ilamda borçlu aleyhine iptal edilen itirazla ilgili olarak icra inkar tazminatına, yargılama giderine ve vekalet ücretine hükmedilmiştir. 01.07.2004 tarihinde ise alacaklı İİK'nın 43/2. maddesi gereğince takip yolunu değiştirerek borçluya iflas ödeme emri tebliğ ettirmiş, iflas yolu ile takibe geçmiştir. Bu aşamada alacaklı itirazın iptali davasında hükmedilen icra inkar tazminatı, yargılama gideri ve vekalet ücreti alacağını iflas yolu ile devam eden takipte örnek 4-5 icra emri tebliği sureti ile talep edebileceği gibi, anılan alacak kalemleri yönünden ayrı bir takip de yapılabilir. Bu nedenle alacaklının itirazın iptali ilamında lehine hükmedilen alacak kalemleri yönünden ilamlı takip yapmasında yasaya aykırılık bulunmamaktadır. İİK'nın 43/2. maddesi uyarınca takip yolunu değiştirerek genel haciz yolu ile yaptığı takibi iflas yoluna çevirmesi de ilam ile lehine hüküm altına alınan alacakları talep hakkından vazgeçtiği sonucunu doğurmaz...” Yargıtay 12. HD., 2008/2626 E., 2008/5249 K., 18.3.2008 T., (**Kazancı**).

olunacaktır⁴¹⁶. Bir diğer görüş ise, takibin düşeceği yönündedir⁴¹⁷. Mahkemenin verdiği karar kesin hüküm teşkil edeceği için, artık alacaklı aynı alacak için bir alacak davası da açamaz⁴¹⁸.

İtirazın iptali davasında kesin yetki bir dava şartı olduğu için, mahkemenin yetkisizliğine karar vermesi halinde de dava reddedilir. Bu halde davacı dava dosyasının yetkili mahkemeye gönderilmesini kararın kesinleşmesinden itibaren 2 hafta içinde talep etmelidir. Diğer bir deyişle burada HMK m. 20 kıyasen uygulanır⁴¹⁹.

3. Davanın Konusuz Kalması

İtirazın iptali davasının konusu kalması için, bu davanın konusunun ne olduğunu ve hangi durumda ortadan kalkmış olacağını açıklığa kavuşturmak gerekir. Bu haller ve sonuçları şu şekilde özetlenebilecektir: Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılan tahliye takibinde itirazın iptali davasının konusu, ödeme emrine itirazın iptali yoluyla hükümden düşürülmesi ve alacaklı tarafından ayrıca talep edildiyse borçlunun taşınmazdan tahliyesine karar vermek suretiyle ödeme emrine icrai kabiliyet kazandırmaktır. O halde burada alacaklının talebine göre bir ayırım yapmak gerekir.

Eğer alacaklı **sadece itirazın iptalini** talep etmişse, itirazın geri alınması, davanın konusu kalmasına sebebiyet verecektir⁴²⁰. Bu durumda yargılama giderlerine davalı aleyhine hükmedilecektir. Yine, davacı kendini vekille temsil ettirdiyse vekalet ücretine de hükmedilir. Buna karşılık borçlu itirazını geri almaz, fakat taşınmazı tahliye ederse dahi burada davanın konusu kalmasından kanımızca bahsedilmeyecektir. Çünkü burada alacaklı borçlunun tahliyesini bu dava dahilinde talep etmemiştir. O halde davanın konusu kalması sadece alacaklının talep ettiği husus ile sınırlı kalmak suretiyle değerlendirilmelidir.

Konusu sadece bir miktar para olan takiplere ilişkin itirazın iptali davası sırasında borcun tamamının ödenmesi de davanın konusu kalmasına sebep olacaktır.

⁴¹⁶ Kuru, **İtirazın İptali ve Tazminat**, s. 598; Pekcanıtez vd., **a.g.e.** (İcra), s. 154.

⁴¹⁷ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 257; Yıldırım, **a.g.e.** (İcra Notları), s. 68.

⁴¹⁸ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 257.

⁴¹⁹ Deynekli/Kısa, **a.g.e.** (İtirazın İptali), s. 109.

⁴²⁰ Karşı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 239.

Fakat bu halde de borçlu yargılama giderlerine mahkum edilecektir⁴²¹. İnkâr tazminatına da alacağın tamamı üzerinden hükmedilmelidir⁴²². Fakat itirazdan sonra, davadan önce borç ödendiye itirazın iptali davası açma şartlarının olmadığı kabul edilecektir. Böyle bir durumda dava reddedilecektir. İnkâr tazminatına da doğal olarak hükmedilemeyecektir⁴²³.

Eğer alacaklı itirazın iptali ile birlikte borçlunun tahliyesini de talep etmiş ise, bu durumda davanın konusuz kalması için hem itirazın geri alınması ya da borcun ödenmesi, hem de taşınmazın tahliye edilmiş olması aranmalıdır. Çünkü burada alacaklı bu iki talebi birden ileri sürmüş bulunmaktadır. O halde her ikisinin de ortadan kalkması gerekmektedir ki, dava konusuz kalsın.

Alacaklının tahliye talep etmediği durumda borcun ödenmesi ya da itirazın geri alınması aynı etkiyi doğuracaktır. Çünkü borç ödenirse, artık itirazın iptal edilmesinde bir hukuki menfaat olmadığı kabul edilecektir. Aynı şekilde itiraz geri alınırsa, ödeme emri alacağın tahsili bakımından icrai kabiliyet kazanacak ve alacaklı tatmin edilebilecektir. Nitekim itirazın iptali davasının kabulü de aynı sonucu doğuracaktır. Doğurduğu sonuç bakımından bu iki halin itirazın iptali davasının konusuz kalmasına sebebiyet vereceği kabul edilecektir.

Davanın konusuz kalması halinde inkâr tazminatına hükmedilemez⁴²⁴. Fakat bir görüşe göre, borçlunun itirazını geri alması davanın konusuz kalmasına sebep olacak ve bu halde dahi inkâr tazminatına hükmedilebilecektir⁴²⁵.

VI. TAHLİYE EMRİNE İTİRAZIN İPTALİ

A. Taraflar

Kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takiplerinde, hem davalılar hem de davacılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı vardır. Davanın alacaklıların tümü tarafından, borçluların tümüne karşı açılması gerekir.

⁴²¹ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 240-241.

⁴²² Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 249.

⁴²³ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 249.

⁴²⁴ Yılmaz, **İcra Tazminatı**, s. 1698; Yılmaz, **a.g.m.** (Likit Alacak), s. 1613.

⁴²⁵ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 249.

B. Süre

Ödeme emrine itirazın kaldırılması için süre öngörülmesine rağmen Kanun, tahliye emrine itirazın kaldırılması yoluna başvurmak için herhangi bir süre öngörmemiştir. İtirazın iptali davasında da durum aynıdır. Bu hususla ilgili olarak tahliye emrine itirazın kaldırılması kısmında süre ile ilgili yaptığımız açıklamalar burada da geçerlidir.

C. Alacaklının İddia ve Talepleri

Tahliye emrine itirazın kaldırılması davasının açılma şartları hakkında yaptığımız açıklamalar burada da geçerlidir. Burada da, alacaklının sadece itirazın iptalini talep etmesi gerekli ve yeterlidir. Ayrıca kiracının tahliyesine karar verilmesini talep etmesine gerek yoktur.

Alacaklının borçlu aleyhine tazminata hükmedilmesini, itirazın kaldırılması yargılamasında olduğu gibi burada da talep edemeyeceği kabul edilmektedir.

Ç. Borçlunun Savunma ve Talepleri

Borçlu itirazın kaldırılması davasının reddini talep edecektir. Borçlunun alacaklı aleyhine tazminata hükmedilmesini, itirazın kaldırılması yargılamasında olduğu gibi burada da talep edemeyeceği kabul edilmektedir.

D. Mahkemenin Yapacağı İnceleme

İtirazın iptali davasında mahkeme geniş bir inceleme yetkisine sahiptir. Tahkikat, yazılı yargılama usulüne göre olur. Bu nedenle bilirkişi incelemesi, tanık, yemin ve sair delillere başvurulabilir. İtirazlar bu şekilde incelenecektir. Yine icra mahkemesinin görevi alanına girmeyen bazı iddialar (irade sakatlıkları, m. 68 sınırlamasıyla kalmaksızın imza inkarı gibi) burada incelenebilecektir.

E. Mahkemenin Vereceği Kararlar ve Sonuçları

Mahkeme yapacağı inceleme sonucunda, davanın kabul ya da reddine karar verir. Hem davalı hem de davacı bakımından zorunlu dava arkadaşlığı mevcut olduğundan, hepsi hakkında tek bir hüküm verilir. Mahkemenin itirazın iptaline karar vermesi halinde, tahliye emri başkaca bir hükme gerek kalmaksızın doğrudan icra edilebilecektir.

Tahliye emrinin doğrudan icrai nitelik kazanacak olması sebebiyle, itirazın geri

alınması ya da taşınmazın tahliye edilmesi davanın konusuz kalmasına sebebiyet verecektir.

Burada da itirazın kaldırılması hakkında belirttiğimiz üzere, lehine hüküm verilen taraf lehine tazminata hükmedilmesi gerekir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

TAHLİYE KARARININ İCRASI ve KİRAYA VERENİN HAPİS HAKKI

§ 9. TAHLİYE KARARININ İCRASI

I. GENEL OLARAK

Tahliye kararının icrası, ödeme emrinin itiraza uğramaması halinde alınacak mahkeme ilamıyla, itiraz var ise hükümden düşürülmesiyle; tahliye emrinin ise itiraza uğramaması ya da itiraz var ise hükümden düşürülmesi ile mümkün olur.

HMK m. 350 ve 367 uyarınca “Kişiler hukuku, aile hukuku ve taşınmaz mal ile ilgili aynı haklara ilişkin kararlar kesinleşmedikçe yerine getirilemez.” Bu bağlamda tahliye takibinden doğan davalar sonucu verilen kararların bu madde kapsamında neye ilişkin olduğunun tespit edilmesi gerekir.

Tahliye takiplerinden doğan davaları her iki takip sebebi için ayrıca değerlendirmek gerekir. Kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle açılan takipte itirazın hükümden düşürülmesi sonucunda verilen hüküm, alacaklının tahliye ve kira bedelinin ödenmemesine ilişkin taleplerinin karşılanmasını sağlayacaktır. Yani bir miktar paranın ödenmesi ile kira sözleşmesinin borçluya verdiği *şahsi* hakka ilişkin talepler söz konusudur. Böyle bir kararın kesinleşmedikçe yerine getirilemeyen kararlar kapsamında değerlendirilebilmesi için, söz konusu davanın ya da talebin taşınmazın aynına ilişkin olması gerekir¹. Dolayısıyla her iki talebe ilişkin kararların icra edilmesi için kesinleşmesi gerekmediği söylenecektir. Kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibinden doğan davalarda da durum aynıdır. Burada da aynı bir hakka ilişkin bir talep mevcut olmadığından ilamın icrası için kesinleşmesi gerekmeyecektir.

Tahliye kararının icrasında, taşınmazdan kiracıların çıkarılması sağlanır. Fakat

¹ Karşı, **a.g.e.** (Muhakeme), s. 231. Taşınmazın aynına ilişkin talepler, aynı hakka ilişkin ya da aynı hak sahipliğinde değişiklik yapacak olanlardır. Bkz: a.y., a.e., s. 231.

icra memurunun kararın icrası üzerine taşınmazda gittiği sırada, taşınmazda kiracı dışında üçüncü kişiler de mevcut olabilmektedir. İşte m. 276, karşılaşılan bu üçüncü kişilerin hangi şartlar altında kiracı gibi taşınmazdan tahliye edileceğini düzenlemektedir. İİK m. 276, her iki sebebe dayanan tahliye takiplerinde uygulanacak bir hükümdür.

II. TAHLİYE EDİLECEK TAŞINMAZDA ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN BULUNMASI HALİNDE YAPILACAK İŞLEMLER

A. Açıklama

İlamsız tahliye yoluyla icra takibi sonucu alınan tahliye ilamının icrası, yani tahliyenin gerçekleştirilmesi sırasında takip ve ilam konusu taşınmazda üçüncü kişinin bulunması halinde yapılacak işlemler, İİK m. 276'da düzenlenmiştir. Maddeye göre, tahliye kararına konu taşınmazda kiracı dışında bir üçüncü kişi bulunuyorsa ve bu üçüncü kişi söz konusu taşınmazı işgal ettiğine dair resmi bir vesika göstermez ise derhal tahliye olunur.

Fakat, resmi bir vesika göstermeksizin, tahliye kararının dayanağı olan icra takibi dosyasına ibraz edilen kira sözleşmesinin tarihinden evvelki bir tarihten beri orayı işgal ettiğini beyan eder ve bu beyanı icra memuru tarafından mahallinde yapılacak inceleme sonucu teyit edilirse memur bu halde tahliye kararının icrasını erteler ve bu durumu üç gün içinde icra mahkemesine bildirir (m. 276/II). Önemle belirtilmelidir ki, burada icra memurunun yapacağı işlem sadece durumu mahkemeye bildirmektir. Yoksa icra müdürü, taraflara dava açmak için süre veremez. Bu durum, yapılan işlemin kanuna uygun olmaması nedeniyle bozma sebebi olacak ve icra müdürünün kararı iptal edilecektir². Burada icra müdürü, taraflara süre vererek

² “...İnfaza gidildiğinde tahliyesine karar verilen taşınmazda bulunan Zülküf Değirmenci kendisinin kiracı olduğunu ileri sürmüş ve 1.9.1986 tarihli kira sözleşmesini ibraz etmiş, icrai müdürü infazı yapmamış, alacaklı vekiline dava açmak üzere yedi günlük süre vermiş, alacaklı ekili merciden bu kararın iptalini şikâyet yoluyla istemiştir. İlâma dayalı takiplerde de İİK’nun 41. maddesi delaletiyle 276. maddesi kıyasen uygulanır. İcra müdürü, tahliyesine karar verilen taşınmazı üçüncü bir kişinin işgal ettiğini görür, bu kişi işgalde haklı olduğuna dair bir belge gösterememekle beraber bu kişinin mukavele tarihinden evvelki bir zamandan beri işgal ettiğini yaptığı tahkikatla saptar ise, dosyayı bir karar verilmek üzere mercie gönderir. Taraflara dava açmak üzere mehil vermez. Bu itibarla, şikâyetin kabulü ile icra müdürlüğünün kararının

yetkisini aşmış olur.

Kanımızca ikinci fıkra, birinci fıkra da öngörülen kuralın uygulama alanını daraltmaktadır. Çünkü, birinci fıkra da resmi bir vesika gösterme zorunluluğu öngörülmüş olmasına rağmen, ikinci fıkra da sadece beyan ve tahkikat ile resmi vesika gösterme zorunluluğu bertaraf edilmektedir. Beyan, resmi vesikaya göre daha zayıf bir araçtır; fakat buna rağmen yine de tahliyenin ertelenmesini sağlayabilmektedir. İcra memurunun mahalde yapacağı tahkikatın niteliği, bu durumda çok önemli hale gelmektedir. Gerçekten, kira sözleşmesinden evvelki bir zamandan beri oranın işgal edildiğinin –resmi bir vesika gösterilmeksizin- salt tahkikat ile anlaşılması oldukça zordur.

İİK m. 276’da bahsedilen taraflar, takip alacaklısı ile üçüncü kişidir. Takip borçlusu kiracının m. 276’dan faydalanması olanağı yoktur. Bu yüzden, tahliye kararının tehirini, taşınmazda bulunan borçlu sağlayamaz. Her nasılsa borçlu tahliye kararının ertelenmesini sağlamışsa da, icra mahkemesi yapacağı inceleme sonucu borçlu tarafa dava açması için süre vermemelidir³.

İlk aşamada alınan tahliye kararının icrası sırasında karşılaşılan kişinin, m. 276 kapsamında “üçüncü kişi” sayılabilmesi ve böylece 1. ve 2. fıkralardaki şartları sağlayarak tahliyenin ertelenmesini sağlayabilmesi için;

Borçlunun nesep ve sebepten usul ve fûru,

Karı veya kocası,

İkinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımları,

İş ortakları,

Borçluya tabi olarak taşınmazda oturdukları anlaşılan diğer şahıslar,

olmaması gerekir. Çünkü bunlar, m. 276 kapsamında üçüncü kişi sayılmazlar.

Bunun anlamı, bu kişilere tahliyeyi erteleme imkanı verilmeyecek olması ve tıpkı

iptal edilmesi gerekir...” Yargıtay 12. HD., 1995/368 E., 1995/515 K., 23.1.1995 T., Karşı, **Kanun (İcra)**, s. 757-758.

³ “...Bu maddede kastedilen taraflar, "üçüncü kişi" ile "alacaklı"dır. Açıklanan yasa maddesi karşısında mahkemece "borçluya dava açma yönünde süre verilmesi" isabetsizdir...” Yargıtay 12. HD., 2007/5286 E., 2007/7875 K., 20.4.2007 T., Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan, **a.g.e.** (İİK Şerhi-4), s. 5839.

kiracı gibi, taşınmazdan zorla çıkartılacaklarıdır⁴.

Üçüncü şahıs resmi bir vesikaya dayanmıyorsa zorla tahliye edilecektir. Hatta üçüncü şahıs, kiralayandan o yeri kiraladığını bir kira sözleşmesine dayanarak beyan eder ve kiralayan o sözleşmedeki imzasını inkar ederse bu durumda üçüncü şahıs tahliye edilmelidir⁵. 276/II, bu durumu bertaraf eder nitelikte görünmektedir. Fakat doktrinde bu hükmün yetersiz ve muhtemel hileli durumları bertaraf etmeyeceği görüşü savunulmuştur⁶.

Kira borcu bizzat yerine getirilmesi gereken borçlardan değildir. Bu nedenle, taşınmazda bulunan üçüncü kişinin asıl kiracı yerine kira borcunu ifa etmiş olması, onun kiracılık sıfatının kabulü anlamına gelmeyecektir. Bu durumda asıl kiracı yerine kira borcunu ifa etmiş olan şahıslar 276/son uyarınca 3. kişi sayılmazlar⁷.

⁴ İhale sonucu satılan taşınmazda bulunan borçlu veya 3. kişinin tahliyesi hakkında İİK m. 135 uygulanacak olup, m. 276 uygulama alanı bulmaz. "...İcra müdürlüğünce, taşınmazın tahliyesi için borçlu [...]’a tahliye emri tebliğ olunduğu ve mahalline tahliye için gidildiğinde, taşınmazı işgal eden 3. şahıs [...]’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., 2005/15785 E., 2005/19673, 11.10.2005 T., Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan, **a.g.e.** (İİK Şerhi-4), s. 5845.

⁵ Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), s. 619, n. 539.

⁶ Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), s. 619, n. 539. Yazar burada, fiilen kiracı konumunda olan kişi dışında başka bir kişiyle yapılan kira sözleşmesine istinaden tahliye kararı alınarak, fiilen kiracı durumunda olan kişinin tahliyesinin sağlanabileceğini örnek göstermektedir. Çünkü bu kişi, herhangi bir resmi vesika ibraz edemeyecek ve kiralayan da ibraz edilse dahi imzasını reddetmekle yetinecektir. Biz de bu durumun sakıncalı olduğunu düşünüyoruz. Bu durumda yazarın önerisi şudur: imza inkar edilse dahi, üçüncü şahıs tahliye edilmemeli ve icra mahkemesi tarafından imza incelemesi yapılmalıdır (**a.e.**, s. 620, n. 540). Hatta bu durumda, takip tarihinde orayı işgal ettiğini beyan ediyorsa, tahliye edilmemelidir. Gerçekten, takip o tarihte o yeri işgal etmekte olan şahsa yöneltilmeyerek o yerle ilgisi olmayan ya da sadece kağıt üstünde kalan bir kira akdinden ibaret şahsa yöneltilirse, tıpkı gerçek hasma yöneltilmemiş bir dava gibi, verilmiş tahliye kararının taşınmazın gerçek kiracısı olan kişi hakkında infaz edilmemesi gerekir. Eğer üçüncü şahıs taşınmazı, hakkında tahliye kararı verilmiş olan şahıstan telakki ettiği durumda, hukuki selefine dayanarak taşınmazdan tahliye edilmesi gerekir. Ama böyle bir hal olmayabilir. Üçüncü şahıs kiralayanın kendisinden telakki etmiş ve onun karşısına artık âkit olarak çıkmış ise ya da ayrı bir sebebe dayanarak takip tarihinden beri o yeri işgal etmiş bulunmuşsa borçlu hakkındaki tahliye kararının onun hakkında infazı doğru olmaz. Fakat yazar bu görüşünü uygulanma imkanı konusunda şüphelidir: Kanun tahliyenin tehirini açık olarak üçüncü kişinin sözleşme tarihinden önceki bir tarihten beri şağıl bulunması hali için düzenlemiştir. Kanunun fiili zilyetlik durumunu kira sözleşmesine göre değerlendirmesi gerekir.

⁷ "...Kira borcu bizzat yerine getirilmesi gereken borçlardan olmadığından, kira paralarının adı geçenler tarafından ödenmiş olması, kiracılık sıfatının kabul edildiği anlamına gelmez. İİK. 276/son maddesi uyarınca kiralananı işgal eden, bu maddenin uygulanmasında 3. kişi sayılamayacağından, tahliye karar verilmesi gerekirken, alacaklıya dava açmak için süre

Önemle belirtmek gerekir ki, m. 276 kapsamında bir “üçüncü kişi”den bahsetmek için, tahliye amacıyla taşınmaza gidildiğinde o şahsın orda bulunması gerekmektedir⁸.

İİK m. 276, tahliye yoluyla *ilamsız* takipler üzerine icra mahkemesinde verilmiş kararların icrasına yöneliktir. Peki sulh hukuk mahkemesinde açılmış tahliye davası sonucu alınan tahliye ilamının icrasında da uygulanacak mıdır?

İcra ve İflas Kanunu’nun İkinci Bap’ı, ilamların icrasına ilişkin hükümleri düzenlemektedir. Bu bapta yer alan 41. maddeye göre, Kanun’un, ilamların icrası bölümündeki hükümlere aykırı olmayan diğer hükümleri ilanların icrasına ilişkin takiplerde de uygulanacaktır. Bu durumda, sulh hukuk mahkemesinden alınan ve bir kira sözleşmesine dayanan uyuşmazlık sonucu⁹ verilmiş bir tahliye kararının icrasında da İİK m. 276 uygulama alanı bulacaktır. Çünkü Kanun’un ilamlı icra bölümünde taşınmazda üçüncü kişinin bulunmasına ilişkin özel bir hüküm yer almamaktadır¹⁰.

verilmesi isabetsizdir...” Yargıtay 12. HD., 1996/4541 E., 1996/5116 K., 11.4.1996 T., Uyar, **İİK Şerhi-11**, s. 18623.

⁸ “...taşınmazın şikayetçi Petrol Ofisi Genel Müdürlüğü adına kayıtlı olduğu varsayılsa dahi, infaz sırasında taşınmazda bulunmadığına göre, İİK.nun 276. maddesinin olayda uygulanması mümkün değildir. Tahliye kararının tarafı olmayan bir kişi kararının infazının durdurulmasını isteyemez...” Yargıtay 12. HD., 1994/4655 E., 1994/5094 K., 21.4.1994 T., Uyar, **İİK Şerhi-11**, s. 18625-18626.

⁹ Uyuşmazlığın kira sözleşmesinden kaynaklanmaması halinde, m. 276 uygulanmaz, bu durumda m. 27 ve 29 uygulanacaktır: “...Dayanak ilam, kira sözleşmesine dayalı olarak verilmiş bir karar olmadığından, İİK. 276. maddesinin olayda uygulama yeri bulunmamaktadır. Aynı Yasanın 26. ve takip eden maddeleri gereğince inceleme yapılarak bir karar verilmek gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi isabetsizdir...” Yargıtay 12. HD., 1998/1573 E., 1998/2657 K., 5.3.1998 T., Uyar, **İİK Şerhi-11**, s. 18615.; Örnek olarak, müdahelenin men’i davası sonucunda alınan ilama dayanılarak yapılan takip kapsamında m. 276’nın uygulanmayacağına ilişkin bir HGK kararı: “...Takip dayanağı ilam, kira sözleşmesine dayanmayıp fuzuli 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. Olayda İİK.nun 26 ve takip eden maddelerinin uygulanması gerekir...” Yargıtay HGK., 1999/12-956 E., 1999/953 K., 17.11.1999 T., Karslı, **İcra (Kanun)**, s. 755-756.

¹⁰ “...Kira sözleşmesine dayalı olarak verilmiş olan tahliye kararları da İİK.nun 26 ve sonraki maddelerine göre icraya konur. Tahliye ilamının bir kira sözleşmesine dayanılarak verilmiş olması ve tahliyesi istenen taşınmazda borlu kiracıdan başka bir üçüncü kişinin bulunması halinde İİK.nun 276. madde hükmünün aynı kanunun 41. maddesinin delaletiyle kıyasen uygulanması gerekir. Çünkü kira nedeniyle verilen tahliye ilamlarının üçüncü kişiye karşı icrası hakkında ilamlı icra bölümünde özel bir hüküm bulunmamaktadır...” Yargıtay 12. HD., 2005/18301 E., 2005/22083 K., 15.11.2005 T., Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan, **a.g.e.** (İİK Şerhi-4), s. 5843. 538 sayılı Kanun ile ilgili Hükümet Tasarısı’nda, 27. maddeye “*kiralanan yerin tahliyesine dair ilamların icrasında 276’ncı madde hükmü kıyas yolu ile uygulanır*”

Tahliye kararının icrasının isteneceği süre için Kanun bir üst sınır öngörmemiştir. Fakat Yargıtay’a göre tahliye kararının bir kira dönemini aşkın süre infazının istenmemesi kira sözleşmesinin yenilendiği anlamına gelir. Bu nedenle tahliyenin infazı artık bu takipte istenemez. Bunun için yeni bir tahliye kararı alınması zorunludur¹¹.

Tahliye kararının icrası sırasında karşılaşılan 3. kişinin işgalde haklı olduğunu gösterir resmi bir belge göstermeyip, dayandığı sebep, taşınmazı ilam borçlusundan haricen satın almak ise, ilam borçlusuna tebaen (onun adına) taşınmazı işgal ettiği varsayılır ve bu durumda bu kişi 3. kişi sayılmaz¹².

Tapu kaydına dayanarak intifa hakkı sahibi olduğunu gösteren üçüncü kişi de, taşınmazdan tahliye edilemez¹³.

Üçüncü şahsın, tahliye konusu taşınmazı üzerinde tapu kaydı olan şahıstan kiralaması halinde de, kişi tahliye edilmemelidir¹⁴.

Alacaklı kiralayanın borçlu hakkında takip başlatmış olması, borçlunun kiracılık sıfatının resmiyet kazanması ve alacaklının, borçlunun kiracı olduğunu

şeklindeki bir fıkranın eklenmesi teklifi, “...böyle bir ek hüküm olmaksızın da 41’inci maddenin yaptığı yollama nedeniyle (deletaletyle) 276’ıncı maddenin ilamlı icrada da zaten tatbiki mümkündür. Esasen tatbikat da bu merkezdedir. O halde, bu ek hüküm gereksizdir (haşivdir)...” şeklindeki gerekçe ile reddedilmiştir.

¹¹ “...alacaklının tahliye kararını aldığı 10.02.2009 tarihinden takibin yenilendiği 18.04.2011 tarihine kadar bekleyerek bir kira döneminden fazla bir süre tahliyenin infazının gerçekleştirilmesini istememiş olması akdin yenilenmesi, bir diğer ifadeyle taraflar arasında yeni bir kira ilişkisi doğduğu sonucunu ortaya çıkarır....”Yargıtay 12. HD., 2011/9008 E., 2012/26588, 17.9.2012 T., (**Legalbank**), e.t. 10.10.2014.

¹² “...Olayda İİK.nun 41. maddesi yoluyla kanunun 276. maddesinin uygulandığı anlaşılmaktadır. 3. kişi, ilam konusu yeri işgalde haklı olduğunu gösterir bir resmi belge göstermemiştir. Dayandığı hukuki sebep “taşınmazı ilam borçlusundan haricen satın alma” olgusudur. Böylece, ilam borçlusuna tebaen taşınmazı işgal ettiği anlaşıldığına göre, İİK.nun 276/son fıkrası hükmüne göre bu kişinin 3. kişi sayılması uygun değildir...” Yargıtay 12. HD., 1990/14087 E., 1991/6702 K., 27.5.1991 T., Karanlı, **Kanun (İcra)**, s. 758.

¹³ “...T., tetkik merciine başvurarak “tahliyesi istenen yerde intifa hakkı bulunduğunu, işgalinin bu hakka dayandığını, borçluya bağlı olarak bu yeri işgal etmediğini” beyan ederek ve tapu kaydını da ibraz ederek “hakkındaki tahliye işleminin durdurulmasını” istemiştir. İbraz edilen tapu kaydına göre taşınmaz Huriye, Emel ve müşteki Tevhide adına verasette iştirak olarak kayıtlıdır. Bu duruma göre alacaklıdan tapu kaydına karşı diyeceği sorulması, tapu kaydının tahliyesi istenen yere ait olduğunun saptanması halinde mülkiyet veya intifa sahibinin, üçüncü kişi hakkında alınan ilama istinaden diğer hissedar tarafından tahliye ettirilmesi mümkün olmadığından, şikayetin kabulüne karar verilmek gerekirken...” Yargıtay 12. HD., 1981/7538 E., 1981/8927 K., 26.11.1981 T., (**E-Uyar**).

¹⁴ Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), s. 619, no. 539.

kabul ettiği anlamına gelir¹⁵.

Tahliye prosedüründe, takip borçlusu konumundaki kiracının kiralananada fiilen oturup oturmadığı araştırılmaksızın tahliyeye karar verilir. Mesela kiraya veren aynı yeri iki farklı kişiye kiralamış olup da, biri hakkında aldığı tahliye kararını diğeri (gerçek kiracı) için de icra etme imkanına sahiptir. Üstündağ'a göre bu sakıncalı bir durumdur. Yazara göre bu sakınca şu şekilde giderilebilir: işin icra memuru tarafından icra mahkemesine bildirmesi üzerine icra mahkemesinin tarafları dinleyerek tahliyeye veya taraflardan biri 7 gün içinde mahkemeye müracaat etmesi gereğine karar verebilir. Bu durumda icra mahkemesinin sahip olduğu takdir yetkisi oldukça geniş olup, dikkatli kullanması halinde bu sakınca bertaraf edilebilecektir¹⁶.

Tahliye ilamının yerine getirilmesi için mahâle gidildiğinde kiralananın kapalı olduğu ve kapısında şikayet edenin adının yazılı olduğu görülürse, icra memuru tahliyenin gerekip gerekmediğini icra tetkik merciinden sorabilir ve bu durumda İİK m. 276/III uyarınca duruşmalı inceleme yapılması gereklidir¹⁷.

B. Resmi Vesika Sayılabilecek Belgeler

Madde 276'da, üçüncü kişi tarafından gösterilecek ve tahliye kararının icrasının ertelenmesini sağlayacak "resmi vesika"dan ne anlaşılması gerektiğı açıklanmamış, herhangi bir örnek de verilmemiştir. Bu yüzden, resmi vesika kapsamına girecek belgelerin ne olduğu doktrin ve uygulamaya bırakılmıştır. Yalnız, bir senede resmiyet verilmesinin hangi mercii tarafından yapılabileceğı hususunda bir hüküm Noterlik Kanunu'nda yer almaktadır. (Noterlik Kanunu m.60/I-2). Bu

¹⁵ "...Somut olayda alacaklı, icra dairesine sunduğu 19.7.2005 tarihli takip talepnameinde, şikayetçi MNB Dış Tic. Ltd. Şirketini de (borçlu-kiracı) sıfatıyla göstermiş ve adı geçen şirket hakkında da takip başlatmıştır. Bir başka deyişle, bu şirketin kiracılık sıfatını kabul etmiş, icra dairesine beyan ederek takip talepnameisini sunmuş ve adı geçenin kiracılık sıfatı bu nedenle "resmiyet" kazanmıştır. Bu durumda, İİK.nun 276/1. maddesinde yazılı koşullar şirket lehine olduğu için, onun hakkında "tahliye kararı" alınmadan mecurdan çıkarılması yasaya aykırıdır..." Yargıtay 12. HD. 2006/17962 E., 2006/20971 K., 10.11.2006 T., Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan, **İİK Şerhi**, s. 5840.

¹⁶ Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 352-353.

¹⁷ "...İcra dairesince 14.6.1982 tarihinde infaza gidildiğinde mecurun kapalı olduğu, kapasında müştekinin isminin yazılı olduğu görülmüş, icra memuru bunun üzerine 21.6.1982 tarihinde tahliyenin gerekip gerekmediğı hususunu İİK.nun 276/2. maddesi gereğince merciiden sormuştur. Aynı maddenin 3. fıkrasına göre, mürafaa açılıp maddede yazılı hususlardan birisi hakkında karar vermek gerekir. Evrak üzerinde yazılı şekilde karar verilmesi isabetsiz, temyiz itirazları yerinde görüldüğünden..." Yargıtay 12 HD., 1982/6768 E., 1982/7022 K., 7.10.1982 T, YKD 1983/8, s. 1195-1196.

maddeye göre bir senede resmiyet verilmesi, başka bir kanun hükmü ile başka bir makama verilmiş olmadıkça, bu konuda yetkili mercii noterdir. Ayrıca, noterlerin Noterlik Kanunu'na göre belgelendirdikleri işlemler resmi sayılır (Noterlik Kanunu m.82/III-1).

Yargıtay'a göre, taşınmazın 3. kişiye verilmesi gerektiği yönündeki belediye encümeni kararı ve infazı istenen ilamdan önce resmi olarak düzenlenmemiş ve tarafların imzalarının tasdik edilmediği kira sözleşmesi m. 276 anlamında resmi vesika olarak kabul edilemez¹⁸.

İİK m. 276 kapsamında resmi vesika olabilecek bir belgenin de, üçüncü kişinin taşınmazın yeni maliki olduğunu gösteren tapu senedi olduğu doktrinde ifade edilmiştir¹⁹.

Noter tarafından onaylanmış kira sözleşmesi, resmi vesika sayılabilir. Fakat ibraz edilen bu sözleşme, onaylanmış sözleşmenin tahliye dayanak teşkil eden ilamdakinden farklı bir sözleşme olması halinde de yine bu belge m. 276 kapsamında bir resmi vesika sayılamayacaktır²⁰.

İbraz edilen noter tasdikli kira sözleşmesinin yapıldığı tarih de, icranın tehirini sağlayıp sağlamayacağı açısından önemlidir. Sözleşme tarihi, tahliye kararının verildiği tarihten sonraki bir tarih olup, icra sırasında tahliyeyi engellemek amacıyla ibraz edilirse, m. 276 kapsamında bir "resmi vesika" niteliğini taşıdığı kabul edilmeyecek ve tahliyeyi engellemede olumlu etkisi olmayacaktır²¹.

¹⁸ "...Gerek Belediye Encümeni kararı ve gerekse şikayetçinin dayandığı kiracılık sözleşmesi, İİK.nun 276. maddesinde yer alan (resmi bir vesika) olarak kabul edilmez. Zira, sözleşmenin 26.4.2002 tarihinde noterlikçe sadece aslına uygunluğu tasdik edilmiş; sözleşme, "infazı istenilen ilamdan önce resmi olarak düzenlenmediği" gibi tarafların imzaları tasdik edilmiş de değildir. Mercii gerekçesinde yer alan hususlar ancak genel mahkemede açılacak bir davada tartışılabilirdiğinden "şikayetin reddi" yerine kabulü isabetsizdir..." Yargıtay 12. HD., 2002/26389 E., 2002/27328 K., 23.12.2002 T., Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan, **a.g.e.** (İİK Şerhi-4), s. 5849.

¹⁹ Muşul, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1161; Postacıoğlu, **a.g.e.** (İcra), s. 619, n. 539; Yıldırım/Deren-Yıldırım, **a.g.e.** (İcra), s. 295.

²⁰ "...Olayda İİK. 276. maddesi uygulaması gerekir. İlam ve ilama dayanak olan kira sözleşmesinden sonra yapıp noterce onaylanmış kira sözleşmesinin ilam alacaklısına karşı kullanılması mümkün değildir..." Yargıtay HGK., 1991/12-601 E., 1992/6 K., 21.1.1992 T., Karşlı, **Kanun (İcra)**, s. 756.

²¹ "...Tahliye ilamının infazı sırasında 3. kişi konumunda da bulunmayan borçlunun eşi, tahliye kararından sonraki tarihi taşıyan, alacaklı dışında diğer hissedarlarla yapılmış noter tasdikli kira sözleşmesi ibraz etmiştir. Sözü edilen bu sözleşme; anılan yasal koşullara uygun

Taşınmazda bulunan üçüncü kişi sayılmayan şahıs, tahliye kararının aleyhine olduğu borçlu-kiracının kiracısı olduğuna ve dolayısıyla bu sebeple işgalde haklı bulunduğu dair noterlikçe düzenlenmiş bir kira sözleşmesi ibraz etse dahi, tahliyeyi erteleyemeyecek ve zorla tahliye ettirilecektir²². Alt kiracının üçüncü şahıs sayılmayacağı, hem doktrinde ifade edilmiş, hem de Yargıtay tarafından kabul edilmiştir²³. Kiracılık hakkının devri ile alt kiracılık durumu birbirinden farklıdır. Kira ilişkisinin kısmen veya tamamen devri durumunda, kiracının devredilen kısım için kiracılığı sona erer. Kendisi aradan çekilir ve kiralayan ile devralan arasında yeni bir ilişki doğar. Alt kiracılıkta ise bu doğrudan ilişki yoktur.

C. Üçüncü Şahıs Kavramının Kapsamı

İİK m. 276 kapsamında üçüncü kişi sayılmayacak kişi grupları sayılı olarak belirtilmiştir. Bir diğer deyişle, “üçüncü kişi” kavramı bakımından sınırlı sayı prensibi geçerlidir.

Hemen belirtmek gerekir ki, bir kişinin m. 276 açısından üçüncü kişi olup olmadığını değerlendirmek için, öncelikle bu kişinin tahliye ilamında hakkında hüküm verilmiş olan kişi olması gerekir. Hakkında tahliye kararı verilmiş olan kişi, normal şartlarda maddede sayılan kişilerden olsa bile üçüncü kişi sayılmaz.

İlk olarak **borçlunun nesep ve sebepten usul ve fîru**, yani üstsoy ve altsoy, m. 276 kapsamında üçüncü kişi sayılmaz.

Borçlu **kiracının eşi** de, üçüncü şahıs sayılmayacaktır. Fakat bu kural, borçlu kiracının eşi ile birlikte oturması hali için geçerlidir. Buna karşılık borçlu eşinden ayrı yaşıyor, yani kiralananndan ayrı bir yerde oturuyor ve boşanmak istediği eşini zor durumda bırakmak için yazılı tahliye taahhüdünde bulunmuş ise, bu taahhüde dayanarak açılan icra takibi kesinleşip de tahliye kararının icrasına sıra geldiğinde,

bulunmadığından icra müdürünün tahliye işlemini gerçekleştirmesi gerekirken...” Yargıtay 12. HD., 2001/21608 E., 2002/100 K., 14.1.2002 T., Karşı, **Kanun (İcra)**, s. 755.

²² Muşul, **a.g.e.** (İcra-II), s. 1162.

²³ Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 352.; “...Takip dayanağı ilamda her ne kadar müşteki K.E. taraf değil ise de kiracı A.M.'in akde aykırı olarak mecuru K.E.'ye devretmiş olduğu kabul edilerek, "akde aykırılık nedeniyle tahliyesine" karar verilmiştir. Bu nedenle, K.E. haklı bir nedene dayanarak mecuru işgal ettiğini kanıtlamış değildir. Ayrıca İİK'nun 276/son maddesi gereğince 3. şahıs da sayılamaz...” Yargıtay 12. HD., 1994/3235 E., 1994/3929 K., 24.03.1994 T., Uyar, **İİK Şerhi-11**, s. 18626.

borçlu kiracının eşi üçüncü kişi sayılmaz. Yani taşınmazdan zorla çıkartılamaz²⁴.

Fakat buna karşılık, kiracı eş evi terk etmesinden ve boşanma davasının açılmasından evvel taahhütte bulunmuş ise, kiracının eşi üçüncü kişi sayılmaz²⁵.

Yargıtay'a göre, boşanma gerçekleşse dahi, eşlerden biri diğerine karşı ve ona tabi olarak taşınmazda oturuyor sayılır ve bu anlamda kiralayana karşı üçüncü kişi sayılmamakla birlikte, taşınmazın aile konutu olduğu iddiası üzerine, taşınmazın kaydı üzerinde "aile konutu" olduğuna ilişkin şerh verilip verilmediği, bu yerin "aile konutu" olduğunun tespitine yönelik olarak açılmış bir davanın ve bir belirlemenin bulunup bulunmadığı, araştırılmalıdır²⁶. Yargıtay, aile konutu şerhinin, boşanma davasının kesinleşme tarihi ile sınırlı olarak konması gerekeceğine ve boşanmadan sonra da devam edecek şekilde hüküm kurulmasının isabetsiz olacağına karar vermiştir²⁷. Dolayısıyla boşanma davası sonunda verilen hükmün hangi aşamada olduğu, m. 276'nın eşler açısından uygulama alanının belirlenmesi yönünden önem

²⁴ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 756.

²⁵ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 756.

²⁶ "...Tahliye istemine konu taşınmaz açıklandığı üzere takip alacaklısı tarafından takip borçlusundan satın alınmış ve tarafların sözlü anlaşmaları ile içinde oturulmakta iken iki ayrı tahliye taahhüdüne konu edilmiştir. Bu tahliye taahhütlerine dayanılarak alacaklı tarafından girilen takibe borçlu tarafından itiraz edilmemekle takip kesinleşmiştir. Takip kesinleşmekle takibin tarafları arasındaki ilişkinin hukuksal niteliği ve kesinleşen takibin sonuçları uyuşmazlık konusu olmakta çıkmıştır. Dolayısıyla şikayet konusu olayda takip kesinleşmekle 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 276 /son maddesinin uygulanma olanağı bulunmaktadır. Burada alacaklı ile borçlu arasındaki ilişki üzerinde değil; şikayetçinin onlar karşısındaki konumu üzerinde durmak gereği ortaya çıkmaktadır. Kural olarak; eşlerden birisi diğerine 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 şikayetçinin bu iddiası üzerinde durulmak gerekir[...]aile konutu özel bir konuma ve öneme sahip kılınmış ve üzerindeki tasarruf yetkisi yasa ile sınırlandırılmıştır. Takibe ve tahliye konu taşınmazın aile konutu olduğunun belirlenmesi halinde bu yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediğinin araştırılması gerekecektir. Öyleyse, mahkemece öncelikle bu iddia üzerinde durulmalı ve takip ve tahliye konu taşınmazın kaydı üzerinde şikayetçi eşin talebi üzerine "aile konutu" olduğuna ilişkin şerh verilip verilmediği, 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 sonuca göre bir karar verilmelidir..." Yargıtay HGK., 2005/12-652 E., 2005/583 K., 19.10.2005 T., **(Kazancı)**.

²⁷ "...Kadının açtığı dava sonucu taraflar boşanmışlardır. Hükmün boşanma kısmı temyiz edilmediğinden kesinleşmiştir. Medeni Kanunun edinilmiş mallarla ilgili 240, paylaşmalı mal ayrılığı ile ilgili 254 ve mal ortaklığı ile ilgili 279. maddesinin uygulama olanağı yoktur. Boşanma davasının kesinleşme tarihi ile sınırlı olarak aile konutunun şerhi gerekirken (M.K. md. 194) yazılı şekilde boşanmadan sonrada devam edecek şekilde hüküm kurulması usul ve yasaya aykırıdır..." Yargıtay 2. HD., 2003/5022 E., 2003/8187 K., 3.6.2003 T., **(Kazancı)**.

taşımaktadır. Taşınmazın aile konutu olarak kullanılması durumu, eşlerden birinin diğeri karşısında üçüncü kişi sayılmayacağı kuralının bir istisnasıdır²⁸.

Şikayet yoluna başvurulduğunda icra mahkemesi, taşınmazın aile konutu olup olmadığını inceleme yetkisini haiz değildir. Taşınmazın aile konutu olup olmadığını belirleme konusu, aile mahkemesinin görev alanına girer²⁹. Bu husus hakkında tespit yapılması ihtiyacı doğduğunda, mahkeme, şikayetçiye tahliyesi istenen taşınmazın aile konutu olduğunun tespit ve ispatı amacıyla aile mahkemesinden karar alması için imkan vermeli ve ortaya çıkan sonuca göre davranmalıdır³⁰.

Eğer eş, tahliye kararından sonra düzenlenmiş ve alacaklı kiralayan dışındaki hissedarlarla yapılmış bir kira sözleşmesi ibraz ederse bu sözleşme –noter tasdikli olsa dahi- m. 276’da bahsedilen “resmi vesika” niteliğinde değildir. Buradan anlaşılmaktadır ki, tahliye sırasında ibraz edilecek ve işgali haklı gösterecek resmi vesikanın tarafları, üçüncü kişi ve alacaklı olmalıdır.

Borçlunun *ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımları*, m. 276 kapsamında 3.

²⁸ Muşul, **İcra -II**, s. 1162.

²⁹ “...Taşınmazın aile konutu olarak belirleme yetkisi Aile Mahkemesine (MK.m.194) mülkiyet hakkının tanınmasına ilişkin davanın ise kıymeti dikkate alındığında Asliye Hukuk Mahkemesine ait bulunmaktadır. (MK.md.652) Görev kamu düzeni ile ilgilidir. Yargılamanın her aşamasında kendiliğinden dikkate alınması gerekmektedir...” Yargıtay 2. HD., 2004/8217 E., 2004/9399 K., 12.7.2004 T., **(Kazancı)**.

³⁰ “...Kural olarak; eşlerden birisi diğere 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 şikayetçinin bu iddiası üzerinde durulmak gerekir. Zira, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun "Aile konutu" başlıklı 194/1 maddesinde; "Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz" hükmü yer almakta; Aynı Kanunun 194/3 maddesinde ise; "Aile konutu olarak özgülenen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini isteyebilir." denilmektedir. Bu hükümler göstermektedir ki, aile konutu özel bir konuma ve öneme sahip kılınmış ve üzerindeki tasarruf yetkisi yasa ile sınırlandırılmıştır. Takibe ve tahliye konu taşınmazın aile konutu olduğunun belirlenmesi halinde bu yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediğinin araştırılması gerekecektir. Öyleyse, mahkemece öncelikle bu iddia üzerinde durulmalı ve takip ve tahliye konu taşınmazın kaydı üzerinde şikayetçi eşin talebi üzerine "aile konutu" olduğuna ilişkin şerh verilip verilmediği, şikayetçinin bu yerin "aile konutu" olduğunun tespitine yönelik olarak açılmış bir davasının ve aile mahkemesince yapılmış bir belirlenmenin bulunup bulunmadığı, araştırılmalı, sonucuna göre gerektiğinde şikayetçiye tahliyesi istenen taşınmazın aile konutu olduğunun ispata yönelik olarak aile mahkemesine dava açma yetkisi ve olanağı verilmeli ve sonuca göre bir karar verilmelidir...” Yargıtay HGK., 2005/12-652 E., 2005/583 K., 19.10.2005 T., **(Kazancı)**.

kişi sayılmazlar. “Sihri”, evlenme ile ortaya çıkan anlamına gelir³¹. “Sihri hısımlık” “kayın hısımlığı” anlamına da gelir³². Maddede geçen “ikinci dereceye kadar” ifadesinden “ikinci derece de dahil” anlamı çıkarılmalıdır.

Yine, **borçlu kiracının iş ortakları** da m. 276 kapsamında 3. kişi sayılmazlar. Tahliyenin infazı sırasında üçüncü kişinin, borçlu kiracı ile ortak olduğunu beyan etmesi ve bunun tutanağa geçirilmesi sonucu bu tutanak artık İİK m. 8/son gereğince aksi ispat edilebilen karine teşkil eder. Böyle bir durumda beyanda bulunan şahıs, taşınmazdan zorla tahliye olunur. Bunu engellemek için tutanağın aksini ispat etmek zorundadır³³.

“İş ortaklığı” ibaresi ile ne kastedildiği konusunda kanunda bir açıklık bulunmamaktadır. Üçüncü kişi, TTK’da düzenlenen ticaret şirketlerinden birinin ya da adi ortaklığın mevcudiyetinden bahsediyor ve ortağı olduğunu iddia ediyor olabilir. Fakat böyle bir ortaklık söz konusu olmayıp, üçüncü şahıs, aleyhine tahliye kararı alınmış kişi ile fiili bir iş ortaklığı sürüyor da olabilir.

Kanımızca m. 276’da belirtilen iş ortaklığından, söylediğimiz ilk hal anlaşılmalıdır. Yani bu durumda, üçüncü kişinin tahliyeyi erteleme imkanı olmamalı ve tıpkı kiracı gibi zorla tahliye edilmelidir. Buna karşılık, üçüncü şahıs ile aleyhine tahliye kararı alınan borçlu kiracı arasında fiili bir ortaklık, beraber ya da bağlantılı çalışma gibi bir durum söz konusu ise, bu durumda m. 276 bu kişi için uygulanabilir ve kendisi ne tahliyeyi erteleme imkanı sağlanabilir.

Son olarak, **borçluya tabi olarak taşınmazda oturdukları anlaşılan diğer şahıslar** da m. 276 kapsamında üçüncü kişi sayılmazlar. Maddedeki “tebaen oturan”

³¹ Yılmaz, Ejder, **Hukuk Sözlüğü**, 4. Baskı, Yetkin, Ankara, 2010, s. 1095.

³² Yılmaz, **Sözlük**, s. 1095, 662: “Dünür hısımlığı; eşlerden biri ile diğer eşin kan hısımları, aynı tür ve dereceden kayın hısımları olur; evlenme yoluyla eşlerin birinin kan hısımlarıyla ortaya çıkan yeni hısımlık; kayın hısımlığı, kendisini meydana getiren evliliğin sona ermesiyle ortadan kalkmaz.”

³³ “...Tahliyenin infazı için 5.4.2006 tarihinde mecura gidildiğinde hazır olan B.K.’nın, “taşınmazı borçludan kiraladığını ve işyerini ortak çalıştırdıklarını” beyan ettiği görülmüştür. İİK.nun 8/son maddesi gereğince icra tutanakları, kapsadıkları husus hakkında aksi ispat edilebilen karine teşkil ederler. Yani icra tutanakları aksi sabit oluncaya kadar geçerlidir. Şikayetçi B.K. anılan tutanağın aksini ispatlayamadığına göre, açık beyanı karşısında, borçlunun ortağı olduğunun kabulü gerekir. İİK.nun 276 son madde hükmü gereği, borçlunun iş ortakları ile borçluya tebaan mecurda oturdukları anlaşılan şahıslar, bu madde hükmünün tatbikinde “üçüncü şahıs” sayılamayacağından, mahkemece “şikayetin reddi” yerine yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir...” Yargıtay 12. HD., 2006/20248 E., 2007/2728 K., 14.12.2007 T., Uyar, **İİK Şerhi-11**, s. 18596.

ifadesi ile, kayıtsız şartsız aile bağları nedeniyle birlikte oturma anlaşılmamalıdır. Örneğin, iki kardeşten biri takip borçlusu olup da, tahliye kararının icrası aşamasında diğer kardeş taşınmazda bulunuyor ise, sadece kardeşi olduğu için m. 276 kapsamında üçüncü kişi sayılmayacağına karar vermemek gerekir. Çünkü, eğer taşınmazda bulunan kardeşin elinde bir kira sözleşmesi var ise, aralarında m. 276 anlamında bir tabiyet bağından bahsedilemeyecektir. Bu nedenle taşınmazda bulunan kardeş hakkında m. 276 uygulanmalıdır³⁴.

Ç. İcra Mahkemesinin Yapacağı İnceleme

İcra mahkemesi yapılan bildirim karşısında, tarafları dinleyip buna göre karar verecektir. Yani, icra mahkemesi bu incelemeyi dosya üzerinden yapamaz. Sadece evrak üzerinden inceleme yapılmış olması bozma sebebidir³⁵.

İnceleme sonucunda iki türlü karar verebilir:

- Taşınmazın tahliyesini emredebilir yahut
- Taraflardan birinin yedi gün içinde mahkemeye müracaat etmesi gereğine karar verebilir.

Bu ikinci halde, verilen yedi günlük süre içinde mahkemeye müracaat edildiği takdirde görülecek davanın sonucuna göre hareket edilecektir. İcranın ertelenmesini düzenleyen İİK m. 36 hükümleri burada da uygulanır³⁶. Yedi günlük süre içinde

³⁴ “...icra mahkemesince "İİK.nun 276/son madde hükmü gerekçe yapılarak" F. Ş.'in tahliye taahhüdünde bulunan M.B.'nin kardeşi oldu-ğundan bahisle, ona tebaen nizalı yerde oturduğu nedeniyle 3. kişi F. Ş.'in tahliyesine karar verilmiş ise de, F.Ş.'in nizalı yerde, noterden onaylı 1.10.1998 tarihli kira aktine istinaden kiracı olarak mecurda oturduğu, bu nedenle takip borçlusu M.B.'nin kardeşi olarak, ona tebaen oturmadığı anlaşılmakla, icra mahkemesince anlaşmazlığın İİK.nun 276/3. madde hükmüne göre çözümlenmesi gerekirken...” 12. HD., 2006/8676 E., 2007/12495 K., 14.5.2004 T., Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan, **a.g.e.** (İİK Şerhi-4), s. 5847.

³⁵ “...[İİK m. 276'daki] açık hükme rağmen, icra müdürlüğünce dosyanın icra mahkemesine gönderilmesinden sonra taraflar dinlenmeden ve kayıt, belge ve de delilleri toplanmadan, evrak üzerinde ve taraflardan biri yerine tarafların tümüne dava açmaları için süre verilmesi yönünde hüküm tesisi doğru görülmemiştir. Bu durumda, İİK.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...” Yargıtay 12. HD., 2005/10000 E., 2006/12574 K., 12.6.2006 T., Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan, **a.g.e.** (İİK Şerhi-4), s. 5841-5842.

³⁶ İİK m. 36'daki düzenleme şu şekildedir:
“İlâma karşı istinaf veya temyiz yoluna başvuran borçlu, hükmolunan para veya eşyanın resmî bir mercie depo edildiğini ispat eder yahut hükmolunan para veya eşya kıymetinde icra mahkemesi tarafından kabul edilecek taşınır rehni veya esham veya tahvilât veya taşınmaz rehni veya muteber banka kefaleti gösterirse veya borçlunun hükmolunan para ve eşyayı

mahkemeye başvurmayan taraf, iddiasından vazgeçmiş sayılır (m. 276/III). İcra mahkemesi, kiralayan veya üçüncü kişinin 7 gün içinde mahkemeye gitmesi gerektiğine, işgalin haksız olup olmadığı konusunda bir kanaate varmadığı durumda karar verecektir.

İcra mahkemesi, kiralayan sıfatıyla takipte bulunan şahsı ve şağil durumundaki üçüncü şahsı dinleyecektir. Burada, takibin gerçek hasıma karşı yapılmış olduğuna kanaat getirmesi, tahliye kararı vermesi için yeterlidir.

Tahliyenin tehiri üzerine icra mahkemesinin yapacağı incelemede, geniş bir takdir yetkisinden bahsedilir. Bu halde, takdir yetkisinin özenle kullanılması gerekir.

Borçlu kiracının m. 276/IV dışında kalan hısımları üçüncü kişi sayılırlarsa da, icra mahkemesinin bu üçüncü kişinin borçlu kiracı ile olan yakınlık derecesini göz önünde bulundurması gerekir³⁷.

karşılacak malı mahcuz ise icranın geri bırakılması için bölge adliye mahkemesi veya Yargıtaydan karar alınmak üzere icra müdürü tarafından kendisine uygun bir süre verilir. Bu süre ancak zorunluluk hâlinde uzatılabilir.

Borçlu, Devlet veya adli yardımdan yararlanan bir kimse ise teminat gösterme zorunluluğu yoktur.

Ücreti ilgililer tarafından verilirse bölge adliye mahkemesi veya Yargıtayca icranın geri bırakılması hakkındaki karar icra dairesine en uygun vasıtalarla bildirilir.

Nafaka hükümlerinde böyle bir süre verilemez.

Bölge adliye mahkemesince başvurunun haklı görülmesi hâlinde teminatın geri verilip verilmeyeceğine karar verilir. Yargıtayca hükmün bozulması hâlinde borçlunun başvurusu üzerine, bozmanın mahiyetine göre teminatın geri verilip verilmeyeceğine mahkemece kesin olarak karar verilir.

Bölge adliye mahkemesince başvurunun esastan reddine karar verilmesi veya Yargıtayca hükmün onanması hâlinde alacaklının istemi üzerine başkaca işleme gerek kalmaksızın teminata konu olan para alacaklıya ödenir. Mal ve haklar ise, malın türüne göre icra dairesince paraya çevrilir. İlâm alacaklısının teminat üzerinde rüçhan hakkı vardır.”

37

Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 757.

§ 10. KİRAYA VERENİN HAPİS HAKKI

I. GENEL OLARAK

Kiraya verenin hapis hakkı, kira konusu taşınmaz dahilinde bulunan eşyaların kiracı tarafından kaçırılması ya da götürülmesi gibi durumlar karşısında kiraya verene tanınmış resmi yardım niteliğinde³⁸ bir haktır. Bu hakkın kapsamı, kullanılması ve sonuçları İİK ve TBK hükümlerinin birlikte değerlendirilmesini gerektirmektedir.

Kiralanan taşınmazların ilamsız takip yolu ile tahliyesinde kiraya verenin hapis hakkı, İİK m. 270’te düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, kiraya veren icra takibi yapmadan evvel, mevcut hapis hakkının muhafazası için icra dairesinin yardımını isteyebilir. Gecikmesinde sakınca olan hallerde ise, kiraya veren zabitanın ya da kolluk kuvvetinin de yardımını isteyebilecektir. İcra dairesi, kiraya verenin talebi üzerine üzerinde hapis hakkı bulunan eşyanın bir defterini yapar. Buna ek olarak, kiraya verene rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapması için 15 günlük bir süre verir. Bunun dışında, İİK m. 271’de kaçırılan eşyayı takip hakkı düzenlenmiştir. Bu maddeye göre gizlice veya zorla götürülmüş eşya, götürülmelerinden 10 gün içinde icra dairesinin emri ve zabıta kuvvetiyle geri alınabilir. Fakat iyiniyetli üçüncü kişilerin hakları saklıdır. Eğer ihtilaf var ise, incelemesi icra mahkemesi tarafından basit yargılama usulü ile yapılır.

TBK’da ise hapis hakkı, m. 336 ilâ 338’de düzenlenmiştir. İİK ve TBK’da hapis hakkına ilişkin bu düzenlemeler, farklı prosedürlere tabidir. Aşağıda, hapis hakkını bu iki Kanun’daki hükümleri ele alarak açıklamaya çalıştık.

II. HAPİS HAKKININ KONUSU ve KAPSAMI

A. Hapis Hakkına Konu Olabilecek Eşyalar

Hapis hakkına konu olabilecek eşyalar hakkında kanun koyucu açık hükümlere yer vermiştir. Bu eşyaların taşınması gereken özellikleri açıklamaya başlamadan evvel

³⁸ Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 334.

birkaç hususa dikkat çekmek istiyoruz. Kiraya verenin hapis hakkını kullanabilmesi için, taraflar arasında geçerli bir kira sözleşmesi bulunması gerekmektedir³⁹. Eğer sözleşmenin mevcudiyeti konusunda ihtilaf olan haller için doktrinde Çetiner, kiraya verenin alacağı bir “kira alacağı” olarak nitelendirilemeyeceği için hapis hakkının uygulanamayacağını dile getirmiştir⁴⁰. Yargıtay fiili akit ilişkisi bulunmasının, hapis hakkı bakımından geçerli bir sözleşme ile aynı sonuçlara bağlanması gerektiğini kabul etmektedir.

İkinci olarak, hapis hakkının sadece kira alacağı için kullanılabileceğinin vurgulanması gerekir. Bunun için tarafların kira sözleşmesinde belirledikleri kira bedeli yahut mahkemece belirlendiği takdirde ilamda yazılı bedelin esas alınması gerekmektedir⁴¹.

TBK m. 336/I, hapis hakkının kapsamına giren malları hüküm altına almaktadır. Buna göre kiraya verenin hapis hakkını kullanabileceği malları, **“kiralanda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırılar”**dır. Madde metninde taşınırlara örnek verilmemiş yahut tahdidi olarak sayılmamıştır. Kiranın konusuna göre kiralananın kullanılmasına yarayan yahut döşenmesi için kullanılan taşınırlar değişkenlik gösterecektir. Örneğin kiralanan bir konut ise, yani konut kirası mevcut ise, kiralanda bulunan halı, koltuk ve tablolar hapis hakkı kapsamına girecektir⁴². Aynı biçimde, bir işyeri kirası söz konusu ise işyerindeki faaliyette kullanılmak üzere kiralanda bulundurulmuş eşya hapis hakkı kapsamına girecektir⁴³. Her iki durumda da, kiralananın kullanılmasına ya da döşenmesine yaramayan eşyalar kiralanda bulunsun dahi hapis hakkına konu olmazlar. Örneğin konut kirasında kiracının şahsi eşyaları, kıyafetleri⁴⁴ yahut işyeri kirasında işyeri faaliyetinde kullanılsa bile kiracının evrak çantası ya da mali değeri çok yüksek olan bir dolmakalem dahi bu hakka konu olamayacaktır.

³⁹ Çetiner, Bilgehan, **Hapis Hakkı**, 1. Baskı, Filiz, İstanbul, 2010, s. 216.

⁴⁰ Çetiner, **a.g.e.**, s. 216. Fakat yazar, süresi bittiği halde devam ettirmek suretiyle zımnen yenilenmiş kira sözleşmelerini bu husustan müstesna tutmaktadır. Bkz: a.e., s. 217.

⁴¹ Çetiner, **a.g.e.**, s. 219.

⁴² Budak, Ali Cem, **İcra ve İflas Hukukunda Kiralayanın Hapis Hakkının Kullanılması**, 1. Baskı, Yetkin, 2003, İstanbul, s. 33.

⁴³ Budak, **a.g.e.** (Hapis Hakkı), s. 33.

⁴⁴ Budak, **a.g.e.** (Hapis Hakkı), s. 34.

Taraflar arasında birden fazla taşınmazı konu eden bir kira sözleşmesi bulunuyor olabilir. Bu durumda hangi taşınmazda bulunan taşınırılar üzerinden hangi taşınmazın kira borcu için hapis hakkının kullanılacağı tartışılabilir. Doktrinde *Budak*, kira konusu birden fazla taşınmaz olsa dahi taraflar arasında tek bir sözleşme bulunduğunu ve sadece bir taşınmazda bulunan taşınırılarının her iki taşınmazın kira borcu için hapis hakkına konu olabileceğini savunmuştur⁴⁵. Doktrinde *Çetiner* ise, birden fazla taşınmazın aynı ortak ekonomik amacı gerçekleştirmek üzere tahsis edilmiş olması şartıyla aynı görüşü savunmuştur⁴⁶. *Budak*'ın görüşü bize göre de yerinde olmakla birlikte, sadece taraflar arasında sadece bir kira sözleşmesi olduğu hallerde uygulanacağını vurgulamak gerekir. Örneğin taraflar arasında farklı tarihlerde farklı taşınmazları konu eden birden fazla kira sözleşmesi akdedilmiş ise, bunlardan sadece birindeki taşınırılar diğer kiralananlar bakımından hapis hakkına konu olamayacaktır. Denilebilir ki, taşınırılar sadece içinde bulunduğu taşınmazın konusu olduğu kira sözleşmesi bakımından hapis hakkının konusu olabilir.

TBK m. 336'I'de belirtilen bu şartların dışında, hapis hakkına konu olacak eşyanın aynı zamanda **haczi kabil** olması gerekmektedir. Bu husus TBK m. 336/III'te hüküm altına alınmıştır. Söz konusu eşyanın haczi kabil olup olmadığı, İİK m. 82 uyarınca tespit edilecektir. Fakat doktrinde *Budak*, yavrulu hayvanlar ve yetişmemiş mahsuller üzerinde hapis hakkının ancak İİK m. 83/b ve 84'^teki şartlar sağlandığı takdirde kullanılabileceği yönünde görüş bildirmiştir⁴⁷. Taraflar, haczi kabil olmayan bir eşyanın hapis hakkına konu olabileceği yönünde bir anlaşma yapmış iseler, icra müdürünün bu sözleşmeyi esas alıp almayacağı tartışma konusu olabilecektir. Doktrinde *Üstündağ*, icra müdürünün bu halde dahi haczi kabil olmayan eşyaların deftere geçirmemesi gerektiğini savunmuştur. Fakat yazarın bu görüşünü dayandığı gerekçe, icra müdürünün böyle bir sözleşmenin geçerliliğini inceleme yetkisi olmamasıdır⁴⁸.

Tezimizin birinci alt bölümünde alt kiracının varlığı halinde hem asıl hem de ikinci kira sözleşmesinin mevcudiyetini koruyacağını belirtmiştik. TBK m. 336/II'ye

⁴⁵ Budak, **a.g.e.** (Hapis Hakkı), s. 36.

⁴⁶ Çetiner, **a.g.e.**, s. 218.

⁴⁷ Budak, **a.g.e.** (Hapis Hakkı), s. 36.

⁴⁸ Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 336.

göre kiraya verenin hapis hakkı, alt kiracının asıl kiracıya olan kira borcunu aşmamak üzere, alt kiracının kiralanan getirdiği aynı nitelikteki taşınırları da kapsar. Bu hüküm, kiralanda bulunan ve alt kiracının hapis hakkına konu olabilecek nitelikteki eşyaları miktar sınırlaması ile bağlı kalmak kaydıyla hapis hakkına tabi tutmaktadır. Miktar bakımından sınırlama ise alt kiracı ile asıl kiracı arasındaki sözleşme uyarınca belirlenecektir. Elbette bu hükmün uygulama alanı bulabilmesi için, alt kiracının asıl kiracıya ödenmemiş kira borcu bulunması gerekmektedir⁴⁹.

Alt kira sözleşmesi yapılması, daha önce de belirttiğimiz üzere konut ve çatılı işyeri kiralrı bakımından kiraya verenin yazılı rızasına bağlanmıştır. Diğer tür kira sözleşmeleri için ise böyle bir şart aranmamaktadır. Doktrinde *Budak*, kiraya verenin alt kira sözleşmesinden haberdar olup olmamasının hapis hakkına etkisini bu fark ile açıklamaya çalışmıştır. Yazar, kiraya verenin izni gerektiği halde alınmadan alt kira sözleşmesi yapılmış ise hapis hakkının alt kiracının eşyaları üzerinde miktar sınırlamasına tabi olmaksızın kullanılabilceğini savunmuştur⁵⁰. Bize göre, izin alınmaksızın yapılmış bir alt kira sözleşmesi kiraya vereni bağlamayacak ve bu sözleşmeden kiraya veren lehine bir hak doğamayacaktır.

Doktrinde *Budak*, Alt kiracının kiralanan getirdiği ve üçüncü kişilere ait eşyaların hapis hakkı bakımından akıbetini şu şekilde açıklamıştır: eğer sözleşmenin türü alt kira sözleşmesi yapılmasına cevaz veriyor yahut kiraya verenin onayını gerektiriyor ve onay alınarak yapılmış ise, bu eşyalar hapis hakkına alt kiracının asıl kiracıya olan kira borcunun miktarı ile sınırlı kalmak kaydıyla konu olabilecektir. Aksi durumda ise bunların kime ait olduğunun bir önemi olmaksızın üçüncü kişiye ait mallar gibi değerlendirilip hapis hakkı buna göre bir sonuca bağlanmalıdır⁵¹.

Üçüncü kişilere ait olan eşyaların hapis hakkına konu olması ise TBK m. 337’de düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, üçüncü kişilere ait eşyalar üzerinde hapis hakkı, kiraya veren bunların kiracıya ait olmadığını biliyor veya bilmesi gerekiyorsa yahut çalınmış, kaybolmuş veya başka bir biçimde malikin elinden iradesi hilafına çıkmış ise üçüncü kişilerin eşya üzerindeki haklarından sonra gelecektir. Bu hükmü

⁴⁹ Budak, **a.g.e.** (Hapis Hakkı), s. 36.

⁵⁰ Budak, **a.g.e.** (Hapis Hakkı), s. 37.

⁵¹ Budak, **a.g.e.** (Hapis Hakkı), s. 43.

tersinden ifade edersek, söz konusu eşyalar üzerinde kiraya verenin hapis hakkını kullanabilmesi için bunların üçüncü kişiye ait olduğunu bilmemesi⁵² yahut bilmesi gerekmemesi yahut bunların çalınmamış, kaybolmamış veya malikin rızası hilafına elinden çıkmamış olması gerekmektedir. Kiraya verenin iyiniyetinin aranacağı an ise kiracının söz konusu eşyayı kiralananana getirdiği an olarak sayılacaktır⁵³. TBK m. 336/II’de ise bir istisna yer almaktadır. Bu hükme göre Kiraya veren, kiracının kiralananana getirdiği taşınırıların onun mülkiyetinde olmadığını kira sözleşmesi sırasında öğrenirse, bu eşyalar üzerinde hapis hakkını kullanması, sözleşmeyi en yakın fesih döneminin sonu için feshetmesine bağlıdır. Fakat fesih hakkının kullanılmaması, hapis hakkının geçmişe etkili olarak hükümsüz kılmayacak; fakat bu hakkı sadece sözleşmenin sona erdirilebileceği andan itibaren işleyecek olan kira bedelleri bakımından düşürecektir⁵⁴. Bunun gibi, üçüncü kişiye ait olup da bu kişinin elinden rızası hilafına çıkmış eşyalar sonradan kiralananana getirilmiş olsa dahi hapis hakkına konu olamayacaktır.

Üçüncü kişilere ait eşyalar üzerinde hapis hakkının kapsamı bakımından finansal kiralama sözleşmelerine konu mallar özellik arz etmektedir. 6361 s.K.⁵⁵ m. 19 uyarınca finansal kiralama sözleşmelerine taşınır ve taşınmazlar konu olabilmektedir. Fakat hapis hakkı bakımından taşınırılar tartışma konusu olabilecektir. Yine aynı maddeye göre, bilgisayar yazılımlarının çoğaltılmış nüshaları hariç fikri ve sınai haklar bu sözleşmeye konu olamayacaktır. Yine, bütünleyici parça veya eklenti olsa dahi asli niteliğini koruyan her mal finansal kiralama sözleşmesinin konusu olabilir. Finansal kiralama sözleşmelerine konu olan bu mallar üzerindeki hapis hakkının kullanılması ne şekilde olacaktır?

B. Hapis Hakkının Kapsamı

Kiraya verenin hapis hakkı, yukarıda niteliklerini açıkladığımız eşyalar üzerinde, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi

⁵² Doktrinde *Budak*, kiraya verenin bilebilecek duruma gelmesinin “öğrenme” ile aynı sonuçları doğuracağını ifade etmiştir. Bkz: *Budak, a.g.e. (Hapis Hakkı)*, s. 40.

⁵³ *Budak, a.g.e. (Hapis Hakkı)*, s. 38.

⁵⁴ *Budak, a.g.e. (Hapis Hakkı)*, s. 40-41.

⁵⁵ 21.11.2012 tarihli Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu, 13.12.2012 T., 28496 RG.

olmak üzere hapis hakkını kullanabilir. Görüldüğü üzere kanun koyucu hapis hakkının kapsamı hakkında süre bakımından da bir sınırlama getirmiştir.

BK m. 268 gibi TBK m. 337 de, kiralanana getirilen eşyaların kiracıya ait olmadığını öğrenen kiraya verenin bu eşyalar üzerindeki hapis hakkının icra takibi sırasındaki akıbeti konusunda açık hüküm içermemektedir. Doktrinde *Budak*, bu eşyalar üzerinde hapis hakkının kapsamına açılan icra takibinde ödeme emri kesinleşinceye dek işleyecek olan kira bedellerinin de gireceğini savunmuştur⁵⁶.

III. HAPİS HAKKININ KULLANILMASI

A. Şartları

İİK m. 270 uyarınca kiraya veren, hapis hakkının geçici olarak korunması için icra dairesinin yardımını isteyebilecektir. Bunun için kiraya verenin evvelden bir takip başlatmış olmasına gerek yoktur. İİK ve TBK'daki hükümler arasındaki farklardan biri de burada ortaya çıkmaktadır. İİK'daki bu hüküm uyarınca hapis hakkının kullanılması için TBK'daki düzenlemenin aksine sulh hukuk mahkemesi kararı şart olmayıp, görevli mercii de icra dairesidir⁵⁷.

İcra dairesi, kiraya verenin bu talebi üzerine hapis hakkına konu eşyaların bir defterini tutacaktır. Bu defterin tutulması için bazı şartların gerçekleşmesi gerekmektedir. Öncelikle kiraya veren, kiracı ile arasında bir kira sözleşmesi bulunduğunu talep anında ispat etmek zorundadır. Fakat bu ispat, görüldüğü üzere

⁵⁶ Budak, **a.g.e.** (Hapis Hakkı), s. 42.

⁵⁷ Yargıtay, TBK'dan önce verdiği bir kararda, İİK'nın BK'dan daha yeni tarihli olması sebebiyle, İİK hükümleri uyarınca hapis hakkının kullanılmasının sulh hukuk mahkemesi kararının gerektirmeyeceğini şu biçimde ifade etmiştir: "...Alacaklı kiralayan İİK. 270. maddesi gereğince hapis hakkını kullanıp menkul rehninin paraya çevrilmesi yolu ile takibe geçmiş, borçlu kiracı takip dosyasında borca itiraz ettiği gibi İcra Tetkik Mercii nezdinde de hapis hakkına konu kira alacağı için ayrıca takipte bulunulduğunu, sözleşmenin feshedilmiş olunmasına rağmen, rehin hakkı kullanılamayacağını belirterek şikayette bulunmuştur. Mercice, B.K.267. maddesi gereğince Sulh Hakiminin kararı olmadan hapis hakkı kullanılamayacağı gerekçesi ile 19.7.1999 tarihli memur muamelesinin iptali kararı verilmiştir. B.K.269. maddesi hapis hakkı için Sulh Hakimi kararını öngörmektedir. Ancak somut olayda alacaklı kiralayan İİK.270. maddesi gereği hapis hakkı için defter tutulması talebinde bulunmuştur. İİK.270. maddesindeki hapis hakkı için Sulh Hakimi kararı olması koşulu yoktur. İİK., Borçlar Kanunundan daha yeni tarihli olduğu için yetkili mercinin İİK.da belirtildiği şekilde İcra Müdürlüğü olduğunun kabulü gerekir..." Yargıtay 12. HD., 1999/13885 E., 1999/16164 K., 10.12.1999 T., (**Kazancı**).

icra dairesi nezdinde yapılmak gerekir; bunun için de icra müdüründe kiraya verenin böyle bir hakka sahip olduğu yönünde bir kanaat oluşması gerekli ve yeterlidir. Bunun dışında, kiracı ile aralarında maddi hukuka ilişkin bulunan uyuşmazlıkları icra müdürünün inceleme yetkisi bulunmamaktadır⁵⁸. Hatta, eğer hapis hakkının mevcudiyeti konusunda şüphe bulunuyorsa dahi kiraya verenin talebi kabul edilmelidir⁵⁹. Bunun istisnası, kiraya verenin işlemekte olan kira bedelleri için de güvence istemiş olmasıdır. Çünkü bu durumda kiraya verenin kira sözleşmesi olduğunun dışında bir de hapis hakkının tehlikede bulunduğunu ispat etmesi gerekir. Bunun için de kiracının eşyaları götürme tehlikesinin olduğunun ispatlanması gerekecektir⁶⁰.

B. Sonuçları

Alacaklının defter tutulması talebi üzerine icra müdürü bu malların bir defterinin tutacaktır. Bu defterin nasıl tutulması gerektiği konusunda kanunda açıklık yoktur. Doktrinde *Üstündağ ve Kuru*, icra müdürünün kiraya verenin defter tutulması talebi üzerine İİK'da hacze ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanması gerektiğini savunmaktadırlar. Örneğin defterin tutulma usulünde haciz tutanağının tutulmasına ilişkin hükümler uygulanabilecektir⁶¹. Fakat hacizden farklı olarak, hapis hakkı kiracının malları üzerinde tasarruf yetkisini kısıtlamayacaktır⁶².

Kiraya veren hapis hakkı için defter tutulması talebinde bulunduğu icra müdürü ona rehlin paraya çevrilmesi yoluyla takibe girişmesi için İİK m. 270/III uyarınca onbeş günlük bir süre verecektir. Fakat kiraya verenin hapis hakkını kullanabilmesi için mutlaka rehlin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapmak zorunda olmadığı ve somut olaya göre haciz ya da iflas yoluyla takip yapabileceği de doktrinde kabul görmektedir⁶³. Eğer kiraya veren bu süre içinde takibe girişmez ise, tutulan defter hükümsüz kalacaktır. Kiracı bu halde eşyalarının listeden silinmesini

⁵⁸ Karşlı/Koç/Konuralp, **a.g.e.** (İcra), s. 452; Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 887; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 335.

⁵⁹ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 887; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 335. Fakat alacaklının sunduğu belgelerden hapis hakkı olmadığı açıkça anlaşılıyorsa icra müdürü talebi yerine getirmekten kaçınabilecektir. Bkz: Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 887.

⁶⁰ Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 335.

⁶¹ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 888; Üstündağ, **a.g.e.** (İcra), s. 336.

⁶² Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 888.

⁶³ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 889; Ulukapı, **a.g.e.** (İcra), s. 235.

isteyebilecektir. Fakat kiraya veren verilen süre içinde takibe girişmiş ise defterin hükmü takibin sonuna kadar sürecektir⁶⁴

Kiracı, rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip kapsamında gönderilen ödeme emrine itiraz edebilir. Kiraya verenin bu durumda itirazın hükümden düşürülmesini sağlaması gerekecektir. Kiracının sunduğu itiraz sebeplerini ispatlaması gerekir. Eğer kiracı akdin feshedildiğini, bu sebeple kiraya verenin hapis hakkını kullanamayacağını ileri sürmüş olabilir. Bunun da yazılı delille kanıtlanması gerekir⁶⁵.

⁶⁴ Kuru, **a.g.e.** (El Kitabı), s. 889.

⁶⁵ “...kiralayana verilen 15 günlük süre içerisinde menkul rehninin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılmıştır. 50 örnek ödeme emrinin tebliği üzerine borçlu yasal süresinde takibe itiraz etmiş, 11.10.90 tarih 32976 sayılı ihtarnama ile akdi feshettiklerini, 990 yılı Haziran ila Kasım kiralarnı da 7548 sayılı dosyaya ödediklerini belirtmiş, kira akdine ve miktarına itirazda bulunmamıştır. Kira aktinin taraflardan birinin tek taraflı irade beyanı ile fesedilmesi yasal açıdan mümkün değildir. Hapis hakkının kullanılması için 22.5.1990 tarihinde mecra gidilmiş ve mecurun borçlunun tasarrufunda olduğu saptanıp makinalar üzerine hapis hakkı konulmuştur. Takip konusu olan Aralık 90 ve Ocak, Şubat, Mart, Nisan, Mayıs 1991 ayları kiralarnın ödendiği ya da aktin 11.10.1990 tarihinde feshedildiği yazılı delille kanıtlanamadığına göre İİK.nun 147. maddesi delaleti ile 68. maddesi gereğince itirazın kaldırılmasına karar verilmesi gerekirken...” Yargıtay 12. HD., 1992/6945 E., 1992/8543 K., 22.6.1992 T., (**Kazancı**).

SONUÇ ve ÖNERİLER

I. İİK m. 267-276 hükümleri, kiralanan taşınmazların ilamsız icra takibi yoluyla tahliyesini düzenleyen hükümlerdir. Bu hükümlerin uygulanması için bir kira sözleşmesi bulunmalıdır. Tahliye yoluyla takip, bir kira sözleşmesinden kaynaklanan iki tür uyuşmazlık için uygulanabilmektedir. Bunlar kira bedelinin ödenmemesi ve kira süresinin bitmesidir. Kira sözleşmesinin tahliye yoluyla takibe ilişkin özelliklerinin incelenmesi için TBK'nın ilgili hükümlerini değerlendirmek gerekmiştir. Bu bağlamda, kira bedeli, kapsamı, ödenmesine ilişkin kurallar, kira bedeli üzerinde kiraya verenin hak ve kiracının sorumluluk biçimleri ile kira süresi çalışmada ayrıntılı olarak açıklanmaya çalışılmıştır. Bunların yanısıra kira sözleşmesinin her iki sebebe dayanan tahliye takibini ortak olarak ilgilendiren özellikleri de ele alınmıştır. Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibine girişilmesi sırasında kira bedelinin ne olduğu ve ne zaman ödenmiş ya da ödenmemiş sayılacağı; kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibine girişilmesi sırasında ise kira sözleşmesinin süreli ya da süresiz olması ve sözleşmenin türüne göre kiraya verenin sunması gereken belgeler önem arz etmektedir.

II. Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye yoluyla takip, maddi hukuk hükümlerince ödenmeyen kira bedellerinin tahsili için kiraya verenin dava açmaya mecbur kılma karşılığında hem kira bedelinin tahsilini hem de kiracının tahliyesini sağlayabileceği bir yoldur. Bu sebebe dayanan takipte takip arkadaşlığının ne şekilde tezahür edeceği en büyük tartışma konularından biridir. Bölünebilirlik niteliği farklı iki talebin bir arada ileri sürülmesi bu tartışmanın direngi noktasını oluşturmaktadır. Bizim savunduğumuz görüş, tahliyesi talep edilen borçluların arasında her halükarda zorunlu takip arkadaşlığı meydana geleceğidir. Öte yandan takip konusunun bir miktar para olması, kira bedelinin ifasından sorumlu olan kişilerin de takibe dahil olması ile sonuçlanır. Bu halin zorunlu takip arkadaşlığına etki etmeyeceğini bir kez daha vurgulamak istiyoruz.

Bu tür takipte, kiraya verenin herhangi bir belge sunması gerekmemektedir. Diğer bir deyişle, yazılı belge kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibi için bir

takip şartı değildir.

Bu takibin konusu vadesi gelmiş ve ödenmemiş kira bedeli olduğu için, takip borçlusu takip başlamadan evvel temerrüde düşmüş bulunmaktadır. Bu sebeple takip talebi borçlunun temerrüde düşmesi bakımından herhangi bir fonksiyona sahip değildir.

III. Kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye yoluyla takip, süresi biten kira sözleşmelerinde kiracının taşınmazdan tahliye edilmesini dava açmaya mecbur kalmaksızın sağlayan pratik bir yoldur. Bu sebebe dayanan tahliye takibi sadece belirli süreli kira sözleşmeleri için mümkündür.

Bu tür takibe girişebilmek için alacaklının elinde mutlaka yazılı bir belge bulunması gerekmektedir. Bu belge adi kira ve ürün kiralarında yazılı kira sözleşmesi, konut ve çatılı işyeri kiralarında ise yazılı tahliye taahhüdüdür. Diğer bir deyişle alacaklının yazılı belge sunması, bu sebebe dayanan tahliye takibi için bir takip şartı teşkil etmektedir.

IV. Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibinde borçluya ödeme emri, kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibinde ise tahliye emri gönderilmektedir.

Ödeme emrinin içeriği adi haciz yolu ile takipteki ödeme emri ile büyük ölçüde örtüşmekte ise de, bazı ek unsurlar barındırmaktadır. Bunlardan birisi borçluya tanınan ödeme süresidir. Ödeme süresi kira sözleşmesinin türüne göre değişmekte olup, itiraz süresinden ayrıdır. Tahliye emrinin içeriğinde özellik arz eden unsur ise tahliyesi istenen taşınmazın türüdür. Taşınmazın türü, kira sözleşmesinin türünü ve dolayısıyla bu sebebe dayanan tahliye takibinin takip şartlarını etkilemesi sebebiyle önem arz etmektedir. Her iki emir de borçlu için ihtar niteliği taşımaktadır.

V. Borçlunun ödeme ve tahliye emrine itiraz etme hakkı bulunmaktadır. Her iki durumda itiraz takibi durdurmakta ve alacaklının takibe devam edebilmesi için itirazı hükümden düşürmesi gerekmektedir. Takibin dayandığı sebebe göre itiraz sebepleri de şekillenmektedir. Kira bedelinin ödenmemesi sebebine dayanan takipte itiraz sebepleri sınırlı olarak sayılmamıştır. Fakat kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibinde kanun koyucu itiraz sebeplerini sınırlamış görünmektedir. Halbuki

borçlunun kanunda zikredilmeyen sebeplere dayanan itirazları da mevcut olabilmektedir. Kanun koyucunun tahliye emrine itiraza ilişkin hükümleri bu yönde tekrar düzenlemesi gerekmektedir.

VI. Borçlunun ödeme ve tahliye emrine itirazda bulunmamasının doğurduğu sonuçlar birbirinden farklıdır. Ödeme emrinin itiraza uğramayarak kesinleşmesi halinde alacaklının başvurabileceği yollar borçluya tanınan ödeme süresinin geçmesini gerektirmektedir. Bu yollar alacaklının kira bedelinin tahsili için başvuracağı haciz ve taşınmazın tahliyesi için icra mahkemesinde açacağı tahliye davasıdır. Açılacak tahliye davasında talep konusu bölünemez nitelikte olduğundan aktif ve pasif maddi zorunlu dava arkadaşlığından söz etmek gerekecektir. Tahliye emrinin itiraza uğramaması halinde ise ödeme emrinden farklı olarak alacaklının bir tahliye davası açmasına gerek kalmamakta, tahliye emri doğrudan infaz edilebilmektedir.

VII. Alacaklının takibe devam edebilmesi için borçlunun itirazını hükümden düşürmesi gerekmektedir. Kanun koyucunun alacaklıya bu yolda sağladığı imkan itirazın kaldırılmasıdır. Hem ödeme hem de tahliye emrine itirazın kaldırılması icra mahkemesinden talep edilecek ve her iki durumda da aktif ve pasif maddi zorunlu dava arkadaşlığından söz edilecektir.

Tahliye yoluyla takip her ne kadar pratik bir yol olarak öngörülmüşse de, borçlunun itirazları kanun koyucunun öngördüğünden çok daha geniş olabilmekte ve bunun sonucunda alacaklıya itirazın hükümden düşürülmesini sağlamak için geniş bir inceleme sahası tanınması gerekecektir. Bu nedenle kanun koyucunun itirazın hükümden düşürülmesi amacıyla itirazın iptali ile ilgili suskunluğunu, bu davanın tahliye yoluyla takiplerde de uygulanabileceği yönünde yorumlama ihtiyacını hissetmekteyiz. Yine, her ne kadar itirazın iptali davasının sadece likit alacaklar yönünden uygulanabilirliği görüşü hakim olsa da, likit bir alacağı konu almayan kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takiplerinde de bu geniş inceleme sahasının mümkün olmasını, fakat bunun itirazın iptali davasına konu olabilecek uyuşmazlıklar bakımından sadece bir istisna teşkil edeceğini savunuyor ve belirtiyoruz. Kanun

koyucunun, itirazın iptali davasının tahliye takiplerinde uygulanabilirliğini, görüşümüz doğrultusunda bir açıklığa kavuşturmasını diliyoruz.

BİBLİYOGRAFYA¹

I. KİTAPLAR, ŞERHLER ve TEZLER

- Aral, Fahrettin/Ayrancı, Hasan : **Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, 11. Baskı, Yetkin, Ankara, 2015 (**Borçlar Özel**)
- Aşık, İbrahim : **İcra Sözleşmeleri**, 1. Baskı, Turhan, Ankara, 2006
- Aydoğdu, Murat/Kahveci, Nalan : **Türk Borçlar Hukuku – Özel Borç İlişkileri**, 1. Baskı, İzmir, İleri Yayınları, 2013 (**Borçlar Özel**)
- Belgesay, Mehmet Reşit : **İcra ve İflas Kanunu Şerhi**, (Baskı bilgisi yok), Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1954
- Berkin, Necmeddin : **İcra Hukuku Dersleri**, 2. Baskı, Sevinç Matbaası, İstanbul, 1969
- Boran Güneysu, Nilüfer, : **İcra Takibinin İptali ve Taliki (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi)**, AÜSBE, Ankara, 2005 (**Tez**)
- Börü, Levent : **Dava Konusunun Devri**, 1. Baskı, Yetkin, Ankara, 2012 (Dava Konusu)
- Budak, Ali Cem : **İcra ve İflas Hukukunda Kiralayanın Hapis Hakkının Kullanılması**, 1. Baskı, Yetkin, 2003, İstanbul,
- Çetiner, Bilgehan : **Hapis Hakkı**, 1. Baskı, Filiz, İstanbul, 2010
- Deliduman, Seyithan : **Noter Senetleri (Yayımlanmamış Doktora Tezi)**, AÜSBE, Ankara, 1999 (Noter Senetleri)
- Deynekli, Adnan : **Medeni Usul Hukukunda Islah**, 1. Baskı, Bilge, Ankara, 2013 (Islah)
- Deynekli, Adnan/Kısa, Sedat : **İtirazın İptali Davaları (İcra İnkâr ve Kötü Niyet Tazminatı)**, 3. Baskı, Turhan, Ankara, 2013 (İtirazın İptali)
- Dişel, Buse : **İcra Hukukunda Takip Arkadaşlığı**, 1.

¹ Tez metninde bir kaynağa yapılan ilk atıftan sonra o kaynağın isimlendiriliş biçiminin kaynağın tam isminden farklı olduğu ve yönergede belirtilen kısaltmaların kullanılmadığı hallerde, özel anılış ibareleri kaynak künyelerinin sonunda parantez içinde belirtilmiştir.

- Baskı, Oniki Levha, İstanbul, 2014
- Erdem, Murat : **İcra ve İflas Hukukunda İtirazın İptali Davası (Yayımlanmamış Doktora Tezi)**, AÜSBE, Ankara, 2010 (İtirazın İptali)
- Erdoğan, Celal : **Tahliye ve Kira Tesbiti Davaları**, 4. Baskı, Doruk Matbaacılık, Ankara, 1980
- Eren, Fikret : **Borçlar Hukuku (Özel Hükümler)**, 2. Baskı, Yetkin, Ankara, 2015 (Borçlar Özel)
- Gören Ülkü, Nazlı : **İcra Hukukunda Ödeme Emri**, 1. Baskı, Arıkan, İstanbul, 2008 (Ödeme Emri)
- Görgün, Şanal : **Medeni Usul Hukuku**, 4. Baskı, Yetkin, Ankara, 2015 (Usul)
- Gümüş, Alper : **“Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)**, 2. Baskı, Vedat, İstanbul, 2012 (Kira Sözleşmesi)
- Gümüş, Alper : **Borçlar Hukuku (Özel Hükümler), C. I**, 3. Baskı, Vedat, İstanbul, 2014 (**Borçlar Özel**)
- Gürdoğan, Burhan : **İcra Hukuku Dersleri**, Ajans-Türk Matbaası, Ankara, 1970
- İnceoğlu, Murat : **Kira Hukuku**, 3. Baskı, Oniki Levha, İstanbul, 2014
- Kara, İlhan : **Tüketici Hukuku**, 1. Baskı, Engin, Ankara, 2015
- Karslı, Abdurrahim/Koç, Evren/Konuralp, Cengiz Serhat : **İcra ve İflas Hukuku**, 3. Baskı, Alternatif, İstanbul, 2014 (İcra)
- Karslı, Abdurrahim : **İcra ve İflas Kanunu ve İlgili Mevzuat**, 6. Baskı, Alternatif, İstanbul, 2012 (Kanun (İcra))
- Karslı, Abdurrahim : **Medeni Muhakeme Hukuku**, 4. Baskı, Alternatif, İstanbul, 2014 (Muhakeme)
- Karslı, Abdurrahim/Koç, Evren/Konuralp, Cengiz Serhat : **Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nda Problemler Konular**, 1. Baskı, Alternatif, İstanbul, 2014 (Problemler Konular)
- Karslı, Abdurrahim : **İcra Tetkik Mercii Kararlarının Temyizi**, 1. Baskı, Alfa, İstanbul, 1995 (Temyiz)
- Karslı, Abdurrahim : **Medeni Usul Hukukunda Usuli İşlemler**, 1. Baskı, Kudret, İstanbul, 2001 (Usuli İşlemler)

- Keleş, Şanver : **Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi**, 1. Baskı, Turhan, Ankara, 2009
- Kılıçoğlu, Ahmet Mithat : **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 12. Bası, Turhan, Ankara, 2011 (Borçlar Genel)
- Kiraz, Taylan Özgür : **İcra Mahkemesinde İtirazın Kaldırılması (İİK md. 68-70)**, 4. Baskı, Adalet, Ankara, 2013 (İtirazın Kaldırılması)
- Kiraz, Taylan Özgür : **Medeni Yargılama Hukukunda İkrar**, 2. Baskı, Bilge, Ankara, 2013 (İkrar)
- Koç, Evren : **Usuli İşlemlerde İrade Sakatlıkları (Yayımlanmamış Doktora Tezi)**, İÜSBE, İstanbul, 2009 (İrade Sakatlıkları)
- Konuralp, Cengiz Serhat : **İcra ve İflas Hukukunda İhtiyati Tedbirler**, 1. Baskı, Oniki Levha, İstanbul, 2013 (İhtiyati Tedbirler)
- Kuru, Baki : **Hukuk Muhakemeleri Usulü**, C. I-II, 6. Baskı, Demir Demir, İstanbul, 1990 (HMu-I, HMu-II)
- Kuru, Baki : **İcra ve İflas Hukuku El Kitabı**, 2. Baskı, Adalet, Ankara, 2013 (El Kitabı)
- Kuru, Baki : **İcra ve İflas Hukuku**, C. I, II, 3. Baskı, Evrim, İstanbul, 1990 (İcra-I, İcra-II)
- Kuru, Baki : **İcra ve İflas Hukukunda Menfi Tespit Davası ve İstirdat Davası**, 1. Baskı, Yetkin, Ankara, 2003 (Menfi Tespit ve İstirdat)
- Kuru, Baki : **Medeni Usul Hukuku (Ders Kitabı)**, 1. Baskı, Legal, İstanbul, 2016 (Usul (2016))
- Kuru, Baki/Budak, Ali Cem : **Tespit Davaları**, 2. Baskı, Oniki Levha, İstanbul, 2010 (Tespit Davaları)
- Muşul, Timuçin : **İcra ve İflas Hukuku**, C. I-II, 6. Baskı, Adalet, Ankara, 2013 (İcra-I, İcra-II)
- Muşul, Timuçin : **Medeni Usul Hukuku**, 3. Baskı, Adalet, Ankara, 2012 (Usul)
- Muşul, Timuçin : **Tebliğat Hukuku**, 6. Baskı, Adalet, Ankara, 2016 (Tebliğat)
- Oğuzman, Kemal/Öz, Turgut : **Borçlar Hukuku (Genel Hükümler)**, C. 1., 13. Baskı, Vedat, İstanbul, 2015 (Borçlar Genel)

- Oskay, Mustafa/Koçak,
Coşkun/Deynekli,
Adnan/Doğan, Ayhan : **İİK Şerhi**, C. 4-5, 1. Baskı, Turhan, Ankara, 2007
- Özmumcu, Seda : **Cebri İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış**, 1. Baskı, Vedat, İstanbul, 2005 (Pazarlık Suretiyle Satış)
- Özmumcu, Seda : **İflasın Açılmasının Borçlar Hukuku Sözleşmelerine Etkisi (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi)**, İÜSBE, İstanbul, 1994 (İflasın Açılması)
- Pekcanitez, Hakan : **İcra-İflas Hukukunda Şikayet**, 1. Baskı, DEÜ Yayınları, Ankara, 1986 (Şikayet)
- Pekcanitez, Hakan : **Medeni Usul ve İcra-İflas Hukukunda Yabancı Para Alacaklarının Tahsili**, 3. Baskı, Yetkin, Ankara, 1998 (Yabancı Para)
- Pekcanitez, Hakan/Sungurtekin
Özkan, Meral/Özekes,
Muhammet/Atalay, Oğuz : **İcra ve İflas Hukuku (Ders Kitabı)**, 2. Baskı, Yetkin, Ankara, 2015 (İcra)
- Pekcanitez, Hakan/Atalay,
Oğuz/Özekes, Muhammet : **Medeni Usul Hukuku**, 13. Bası, Yetkin, Ankara, 2012 (Usul)
- Postacıoğlu, İlhan E. : **İcra Hukuku Esasları**, 4. Baskı, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1982 (İcra)
- Postacıoğlu, İlhan E./Altay,
Sümer : **İcra Hukuku Esasları**, 5. Baskı, Vedat, İstanbul, 2010 (İcra)
- Postacıoğlu, İlhan E./Altay,
Sümer : **Medeni Usul Hukuku Dersleri**, 7. Baskı, Vedat, İstanbul, 2015 (Usul)
- Tandoğan, Haluk : **Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, C. I/2, 5. Bası, Vedat, İstanbul, 2008 (I/2)
- Taşpınar Ayvaz, Sema : **Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) Zaman Bakımından Uygulanması**, 1. Baskı, Yetkin, Ankara, 2013
- Tutumlu, Mehmet Akif : **Tüketici Mahkemelerinin Görev ve Yetki Sınırları (Tüketici Sorunları Hakem Heyetleri Dahil)**, 1. Baskı, Seçkin, Ankara, 2006

- Ulukapı, Ömer : **İcra ve İflas Hukuku**, 1. Baskı, Mimoza, Konya, 2015 (İcra)
- Umar, Bilge : **Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi**, 2. Baskı, Yetkin, Ankara, 2014 (HMK Şerhi)
- Uyar, Talih : **İcra ve İflas Kanunu Şerhi (Cilt 11: İİK. 265-277)**, 2. Baskı, (Yazarın kendi yayını), İzmir, 2009 (İİK Şerhi-11)
- Uyar, Talih : **İcra Hukukunda Tahliye (İ.İ.Y. 26,27,29;269_276; 135/II)**, 2. Baskı, Şafak, Manisa, 1987 (Tahliye)
- Uyar, Talih : **İcra Hukukunda Yetki-Görev ve Yargılama Usulü «Tetkik Mercii» (İİY. 4, 18, 34, 47, 50, 148, 261/I, 360, 363-366)**, 2. Baskı, Şafak, Ankara, 1991 (Yargılama Usulü)
- Uyar, Talih/Uyar, Alper/Uyar, Cüneyt : **İcra ve İflas Kanunu Şerhi**, C. III, 3. Baskı, Bilge, Ankara, 2014 (İİK Şerhi (2014))
- Üstündağ, Saim : **İcra Hukuku Esasları**, 8. Baskı, Alfa, İstanbul, 2004 (İcra)
- Üstündağ, Saim : **Medeni Yargılama Hukuku**, 5. Baskı, Alfa, İstanbul, 1992 (Yargılama (1992))
- Üstündağ, Saim : **Medeni Yargılama Hukuku**, 6. Baskı, Alfa, İstanbul, 1997 (Yargılama)
- Yavuz, Cevdet : **Türk Borçlar Hukuku (Özel Hükümler)**, 10. Baskı, Beta, İstanbul, 2014 (Borçlar Özel)
- Yıldırım, Kamil : **İcra Hukuku Ders Notları**, 1. Baskı, Alkım, İstanbul, 2001 (İcra Notları)
- Yıldırım, Mehmet Kamil/Deren-Yıldırım, Nevhis : **İcra ve İflas Hukuku**, 6. Baskı, Beta, İstanbul, 2015 (İcra)
- Yılmaz, Ejder : **Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi**, 1. Baskı, Yetkin, Ankara, 2012 (HMK Şerhi)
- Yılmaz, Ejder : **Hukuk Sözlüğü**, 4. Baskı, Yetkin, Ankara, 2010 (Sözlük)
- : **İİK Değişiklikleri Sempozyumu**, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 2004
- : **Medeni Usul ve İcra-İflas Hukukçuları Toplantısı-IV**, Türkiye Barolar Birliği, 2005

II. MAKALELER ve TEBLİĞLER

- Akil, Cenk : “İtirazın İptali Davasında İcra İnkâr Tazminatının Şartı Olarak Borçlunun İtirazının Haksızlığına Karar Verilmesi”, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 3, S. 1, 2012, s. 317-337 (İtirazın İptalinde Haksızlık)
- Akkan, Mine : “İcra Hukukunda Menfi Tespit ve İtirazın İptali Davası Arasındaki Derdestlik ve Kesin Hüküm İlişkisi”, **DEÜHFD**, C. 12, S. 2, 2016, s.1-46 (Kesin Hüküm)
- Aydoğdu, Murat : “Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342)”, **DEÜHFD**, C. 14, S. 1, 2013, s. 1-53
- Baysal, Başak : “Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü”, **İÜHFM**, C. LXX, S. 1, 2012, s. 221-244
- Boran Güneysu, Nilüfer : İtirazın Kaldırılmasında İtiraz Sebepleri ile Bağlılık ve Teksif İlkesi, **MİHDER**, C. 10, S. 28, 2014, s. 41-58 (Teksif)
- Boran Güneysu, Nilüfer : “İcra Takip İşlemleri”, **TBB Dergisi**, S. 101, 2012, s. 31-60 (Takip İşlemleri)
- Boran Güneysu, Nilüfer : “Kiralanan Taşınmazların Tahliyesinde Takibin İptal ve Talikin Uygulanması Sorunu”, **DEÜHFD**, Özel Sayı: Prof. Dr. Bilge Umar'a Armağan, C. II, 2009, s. 893-912 (Takibin İptali)
- Çabri, Sezer : “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesi veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması”, **MÜHFHAD**, C. 18, S. 3, 2012, s. 163-199
- Çağa, Tahir : “Ödeme Emrine İtirazın İptali Davasına Dair”, **BATİDER**, C. VIII, S. 3, s. 21-31 (İtirazın İptali)

- Deliduman, Seyithan/Oruç, Yakup : “Ticari Davalar”, **MÜHFHAD**, C. 18, S. 2 (Özel Sayı - 6102 Sayılı Yeni Türk Ticaret Kanunu'nu Beklerken 10-11-12 Mayıs 2012 Sempozyum), 2012, s. 99-111
- Deynekli, Adnan : “Borçlar Hukukunda Usul Hükümleri”, **Borçlar Kanunu Genel Hükümler Konferansı-III (Prof. Dr. İsmet Sungurbey’e Armağan)**, 1. Baskı, İstanbul Barosu Yayınları, İstanbul, 2012, s. 184-228
- Deynekli, Adnan : “İtirazın İptali Davasında İcra Dairesinin ve Mahkemenin Yetkisi ile İlgili Sorunlar”, **LHD.**, C. 4, S. 39, 2006, s. 755-782 (İtirazın İptalinde Yetki)
- Doğan, Murat : “6098 Sayılı TBK’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi”, **MÜHFHAD**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu - Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, Sempozyum No: III, 2. Bası, İstanbul, 2013, s. 501-519
- Erdönmez, Güray : “HMK. m.57/1, c Hükümü Çerçevesinde İhtiyari Dava Arkadaşlığının Mümkün Olduğu Haller”, **DEÜHFD**, Prof. Dr. Hakan Pekcanitez’e Armağan-I, C. 16, Özel Sayı, 2014 (Baskı: 2015), s. 695-755
- Gökyayla, Emre : “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)”, **YÜD**, C. 8, S. Özel, 2013, s. 1203-1251
- Günel, Mustafa Cahit : “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/f. II)”, **İÜHFM**, C. LXXII, S. 1, 2014, s. 831-850
- Kuru, Baki : “İlamsız İcrada İcra Dairesinin Yetkisine İtiraz (Yetki itirazı)”, **İBD**, S. 7-8-9, 1986, s. 424-432 (Yetki İtirazı)
- Kuru, Baki : “(134) İlamsız Tahliyede Menfi Tespit Davası ve İhtiyati Tedbir”, **Hukuki Mütalaalar (Yayımlanmamış Makaleler)**, 1. Basım, Adalet, Ankara, 2013, s. 871-876.

- Kuru, Baki : “(19) Tespit Davası”, **Hukuki Mütalaalar (Yayımlanmamış Makaleler)**, 1. Baskı, Adalet, Ankara, 2013, s. 142-159
- Kuru, Baki : “İcra Takibi Konusu Alacağın Temliki”, **Ankara Hukuk Fakültesi 50. Yıl Armağanı (1925-1975)**, C. I, Sevinç Matbaası, Ankara, 1975, s. 213-223 (Alacağın Temliki)
- Kuru, Baki : “İlamsız İcrada Zamanaşımının İleri Sürülmesi”, **Makaleler**, 1. Baskı, Arıkan, İstanbul, 2006, s. 571-592 (Zamanaşımı)
- Kuru, Baki : “Ödeme Emri”, **Makaleler**, 1. Baskı, Arıkan, İstanbul, 2006, s. 521-538
- Kuru, Baki : “Ödeme Emrine İtiraz”, **Makaleler**, 1. Baskı, Arıkan, İstanbul, 2006, s. 539-567
- Kuru, Baki : “Ödeme Emrine İtirazın İptali Davası ve İcra İnkâr Tazminatı”, **Makaleler**, 1. Baskı, Arıkan, İstanbul, 2006, s. 593-614 (İtirazın İptali ve Tazminat)
- Kuru, Baki/Budak, Ali Cem : “Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun Getirdiği Başlıca Yenilikler”, **İBD**, C. 85, S.5, 2011
- Meriç, Nedim : “İcra ve İflas Kanunu’nda Düzenlenen Süreler ve İrade Özerkliği İlkesi Kapsamında İcra İflas Kanunu Madde 20”, **DEÜHFD**, Prof. Dr. Hakan Pekcanıtez’e Armağan-III, C. 16, Özel Sayı, 2014 (Baskı: 2015), s. 2699-2733
- Muşul, Timuçin : “İİK.m.275 ile İlgili Bilirkişi Raporu”, **İcra ve İflas Hukuku ile İlgili Makaleler Hukuki Mütalaalar ve Bilirkişi Raporları**, 2. Baskı, Adalet, Ankara, 2013, s. 967-969. (İİK m. 275)
- Nedim, Meriç : “Takibe Konu Alacağın Temlikinin İcraya Etkisi ve Yol Açtığı Taraf Sorunu”, **Prof. Dr. Ejder Yılmaz’a Armağan**, C. 2, Yetkin, Ankara, 2014, s. 1393-1418 (Temlik)
- Pekcanıtez, Hakan/Erişir, Evrim : “6352 sayılı Kanunla İcra ve İflâs Kanununda Yapılan Değişikliklerin Zaman İtibariyle Uygulanması”, **İBD**, C. 86, S. 6, 2012, s. 17-39

- Postacıoğlu, İlhan E. : “İcra Tetkik Mercii Kararlarının Temyizi Sebebiyle Tahliyenin Durup Durmayacağı”, **Makaleler ve Karar İncelemeleri**, 1. Baskı, Vedat, İstanbul, 2011, s. 399-401
- Postacıoğlu, İlhan E. : “İcrada İnkâr Tazminatı Üzerine Düşünceler ve Bazı İhtilaflı Noktalar”, **Makaleler ve Karar İncelemeleri**, 1. Baskı, Vedat, İstanbul, 2011, s. 471-490 (İhtilaflı Noktalar)
- Postacıoğlu, İlhan E. : “Ödeme Emrine İtirazın Hukuki Mahiyeti Üzerine Bir Deneme”, **İÜHFM**, C. X, S. 1-2, 1948, s. 272-295
- Postacıoğlu, İlhan E. : “Ödeme Emrine İtirazın Sıhhat Şartları”, **İÜHFM**, C. 16, S. 3-4, 1950, s. 782-798 (Sıhhat Şartları)
- Postacıoğlu, İlhan E., : “Ödeme Emrine İtirazın İptali Mevzuunda Bazı Zaruri Açıklamalar”, **Makaleler ve Karar İncelemeleri**, 1. Baskı, Vedat, İstanbul, 2011, s. 455-470 (Zaruri Açıklamalar)
- Sert, Selin : “Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Sonradan Aynı Hak Kurulması ve Buna Bağlanan Hukuki Sonuçlar (TBK m. 311)”, **ABD**, S. 4, 2014, s. 66-79
- Tanrıver, Süha : “Hukuk Muhakemeleri Kanunu Bağlamında Akdedilen Yetki Sözleşmeleri Üzerine Bazı Düşünceler”, **DEÜHFD**, C. 16, Özel Sayı (Prof. Dr. Hakan Pekcanıtez’e Armağan, C. I), 2014, s. 459-468 (Yetki Sözleşmeleri)
- Umar, Bilge : “Kuru/Arslan/Yılmaz’ın İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı Üzerine Gözlemler”, **75. Yaş Günü İçin Prof. Dr. Baki Kuru, Armağanı**, 1. Baskı, TBB, Ankara, 2004, s. 685-705
- Uyar, Talih : “4949 Sayılı ve 17.07.2003 Tarihli “İcra ve İflas Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un Getirdiği Yenilikler” **TBB Dergisi**, S. 49, 2003, s. 159-221
- Uyar, Talih : “Borçlunun İcra Takibinde İstenen “İşlemiş Faiz” Miktarı ile “İşleyecek Faiz” Oranına Süresi İçinde İtiraz Etmemesinin Sonuçları”,

- ABD**, S. 2, 2013, s. 345-355 (Faize İtiraz)
- Uyar, Talih : “Genel Haciz Yolu ile İlamsız Takiplerde “Ödeme Emrine İtirazın Sonuçları” ve “İtiraz ve Şikayet Arasındaki Farklar” , **Yargı Dünyası**, S. 114, 2005, s. 19-55
- Uyar, Talih : “Genel Haciz Yolu İle İlamsız Takiplerde İtiraz Süresi”, **TBB Dergisi**, S. 2, 1990, s. 229-238 (İtiraz Süresi)
- Uyar, Talih : “Genel Haciz Yolu ve Kambyo Senetlerine Dayalı Takibe İlişkin Değişiklikler”, **YÜHFD**, C. I, S. 2, Yeditepe Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2005, s. 387-410
- Uyar, Talih : “İcra Hukukunda Takip Talebinin İçeriği”, **ABD**, S. 6, 1982, s. 64-112 (Takip Talebinin İçeriği)
- Uyar, Talih : “Kira Borcunun Ödenmemesi Nedeniyle Yapılan İlamsız Tahliye Takiplerinde İtirazın Tetkik Merciiinde İncelenmesi, Tetkik Merciiince İtirazın Kaldırılmasına ve Tahliyeye Karar Verilmesi”, **Prof. Dr. İlhan Postacioğlu’na Armağan**, 1. Baskı, Bayrak Matbaacılık, İstanbul, 1990
- Uyar, Talih : “Kiralanan Taşınmazın ‘Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt)’ Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi (İİK.mad.269c)”, **ABD**, S. 1, 2009, s. 75-106 (İİK m. 269/c)
- Uyar, Talih : “Kiralanan Taşınmazların İlâmsız İcra Yolu İle Tahliyelerinde “Takip Talebi”, “İhtarlı Ödeme Emri” ve “Ödeme Emrine İtiraz Şekli ve Süresi (İİK. mad.269)”, **İBD**, C. 83, S. 4, 2009, s. 1805-1826 (İİK m. 269)
- Uyar, Talih : “Tahliye Takiplerinde İhtarlı Ödeme Emrine İtiraz Edilmemesinin Sonuçları (İİK. mad. 269a)”, **Yargı Dünyası**, S. 161, 2009, s. 17-22 (İİK 269a)
- Uyar, Talih : “Tahliye Takiplerinde İhtarlı Ödeme emrine İtiraz Edilmesi ve İtirazın İcra Mahkemesince İncelenmesi (İİK m. 269 b), **TBB Dergisi**, S. 84, 2009, s. 386-400 (İİK m. 269/b)

- Uyar, Talih : “Yabancı Para Alacaklarının Tahsilinde Ortaya Çıkan Sorunlar”, **İBD**, C. 68, S. 6-7-8, 1993, s. 572-603 (Yabancı Para)
- Uyar, Talih : “Yazılı Kira Sözleşmesi ile Kiralanmış veya Kiracısı Tarafından Tahliye Taahhüdünde Bulunulmuş Olan Taşınmazların Tahliyesi (İİK.mad.272)”, **LHD**, S. 78, 2009, s. 1749-1762 (İİK 272)
- Üstündağ, Saim : “İlamsız İcrada İcra Dairesinin Yetkisine İtiraz”, **Makaleler, İçtihat Tahlilleri ve Çeviriler**, 1. Baskı, Adalet, Ankara, 2010, s. 249-262 (Yetki İtirazı)
- Üstündağ, Saim : “Medeni Usul Hukukunda Salahiyet Anlaşmaları”, **İÜHFM**, C. XXVII, S. 1-4, 1961, s. 310-339 (Salahiyet Anlaşmaları)
- Yalman, Süleyman : “Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü”, **SÜHFD**, C. 13, S. 2, Selçuk Üniversitesi, Konya, 2005, s. 7-23
- Yılmaz, Ejder : “İcra İnkâr Tazminatı Açısından “Likid Alacak” Kavramı”, **Makaleler (1973-2013)**, C. 2, 1. Baskı, Yetkin, Ankara, 2014, s. 1607-1620 (Likit Alacak)
- Yılmaz, Ejder : “İcra Tazminatı”, **Makaleler (1973-2013)**, C. 2, 1. Baskı, Yetkin, Ankara, 2014, s. 1681-1742
- Yılmaz, Ejder : “İtirazın İptali Davasının Hukuki Niteliği”, **Prof. Dr. Saim Üstündağ’a Armağan**, 1. Baskı, Adalet, Ankara, 2009, s. 597-615 (Hukuki Nitelik)

III. ELEKTRONİK KAYNAKLAR

Kazancı İçtihat Bankası (**Kazancı**)

E-Uyar Elektronik Bilgi Bankası (**E-Uyar**)

Legalbank Mevzuat ve İçtihat Bankası (**Legalbank**)