



T.C.

**BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ**

**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**MEDENİ USUL VE İCRA İFLAS HUKUKU BİLİM DALI**

**İCRA İFLAS KANUNU'NA GÖRE KİRALANAN  
TAŞINMAZLARIN TAHLİYESİ**

**(YÜKSEK LİSANS TEZİ)**

**Beyza KIZILCIK**

**BURSA – 2024**



T.C.

**BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ**

**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**MEDENİ USUL VE İCRA İFLAS HUKUKU BİLİM DALI**

**İCRA İFLAS KANUNU'NA GÖRE KİRALANAN  
TAŞINMAZLARIN TAHLİYESİ**

**(YÜKSEK LİSANS TEZİ)**

**Beyza KIZILCIK**

**Danışman:**

**Dr. Öğr. Üyesi Emine Gökçe KARABEL**

**BURSA – 2024**

## ÖZET

**Yazar Adı ve Soyadı** : Beyza KIZILCIK  
**Üniversite** : Bursa Uludağ Üniversitesi  
**Enstitüsü** : Sosyal Bilimler Enstitüsü  
**Anabilim/Anasanat Dalı** : Özel Hukuk Anabilim Dalı  
**Bilim/Sanat Dalı** : Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku  
**Tezin Niteliği** : Yüksek Lisans Tezi  
**Tezi Sayfa Sayısı** : XII+217  
**Mezuniyet Tarihi** :  
**Tez Danışmanı** : Dr. Öğr. Üyesi Emine Gökçe KARABEL

### İCRA İFLAS KANUNU'NA GÖRE KİRALANAN TAŞINMAZLARIN TAHLİYESİ

Kiralaran taşınmazların 2004 sayılı İcra İflas Kanununa göre tahliyesi, sıkça başvurulanan ve uygulamada geniş yer tutan bir müessesedir. Kiralaran taşınmazların, yalnızca iki halde İcra İflas Kanununa göre ilamsız tahliyesine olanak sağlanmıştır. Bunlar kira bedelinin süresinde ödenmemesi ve kira süresinin sona ermesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Yalnız bu iki hale özgü olarak, mahkemedan tahliye ilamı alınmaksızın, icra dairesine başvurularak kiralaran taşınmazın ilamsız icra yoluyla tahliyesine olanak tanınmıştır. Kiralaran taşınmazın ilamsız icra yoluyla tahliyesi, sadece para ve teminat alacağına özgü bulunan ilamsız icra müessesesine istisna teşkil etmektedir. Söz konusu ilamsız tahliye yolu, daha hızlı, ucuz ve pratik olması yönünden sıkça tercih edilmektedir. Bu itibarla, kiralaran taşınmazın 2004 sayılı İcra İflas Kanununa göre tahliyesine ilişkin hükümler önem arz etmektedir. Önemine binaen kiralaran taşınmazın İcra İflas Kanununa göre tahliyesi tez konumuz olarak belirlenmiştir. Tez çalışmamızda, kiralaran taşınmazın İcra İflas Kanununa göre tahliyesi konusu, doktrinde yer alan görüşler ve Yargıtay kararları ışığında ele alınmıştır.

**Anahtar Sözcükler:** İcra İflas Hukuku, İlamsız İcra, İlamsız Tahliye Yolu, Kira Borcu, Tahliye Taahhütnamesi

## **ABSTRACT**

**Name and Surname** : Beyza KIZILCIK  
**University** : Bursa Uludag University  
**Institution** : The Institution of Social Sciences  
**Field** : Private Law  
**Branch** : Civil Procedure, Enforcement and Insolvency Law  
**Degree Awarded** : Master  
**Page Number** : XII+217  
**Degree Date** :  
**Supervisor** : Assistant Professor Emine Gökçe KARABEL

## **EVACUATION OF LEASED PROPERTY ACCORDING TO ENFORCEMENT AND BANKRUPTCY LAW**

The eviction of leased immovables according to the Enforcement and Bankruptcy Law No. 2004 is a frequently resorted to and widely implemented institution in practice. The Enforcement and Bankruptcy Law allows for eviction without a court order in only two circumstances: non-payment of rent within the stipulated period and expiration of the lease term. Specifically limited to these two cases, the possibility of evicting leased immovables through enforcement without obtaining a court decree has been provided by applying to the enforcement office. The eviction of leased immovables through enforcement without a decree constitutes an exception to the enforcement institution, which is specific to monetary and security debts. This particular method of eviction, due to its swiftness, cost-effectiveness, and practicality, is frequently preferred. Therefore, the provisions concerning the eviction of leased immovables according to Law No. 2004 hold significance. Based on its importance, the eviction of leased immovables according to the Enforcement and Bankruptcy Law has been chosen as the subject of our thesis. In our thesis, the eviction of leased immovables according to the Enforcement and Bankruptcy Law is examined in light of the opinions expressed in legal doctrine and the decisions of the Court of Cassation.

**Key Words:** Enforcement and Bankruptcy Law, Ordinary Enforcement Proceedings, Eviction Without Judgment Procedure, Rent Debt on Immovable Property, Eviction Agreement

## İÇİNDEKİLER

|                  |      |
|------------------|------|
| İÇİNDEKİLER..... | viii |
| KISALTMALAR..... | xii  |
| GİRİŞ.....       | 1    |

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### I. İLAMSIZ İCRA TAKİBİNİN GENEL ESASLARI, KİRALANAN TAŞINMAZIN İLAMSIZ TAHLİYESİNDE TARAFLAR VE YETKİ

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| A. Genel Olarak.....                                                        | 4  |
| B. İlamsız İcra Takibine İlişkin Genel Esaslar.....                         | 4  |
| 1. <i>İlamsız İcra Takibi Kavramı</i> .....                                 | 4  |
| 2. <i>İlamsız İcra Takibinin Konusu</i> .....                               | 7  |
| a. Genel Olarak.....                                                        | 7  |
| b. <i>Para Alacağı</i> .....                                                | 9  |
| (1) <i>Yabancı Para Alacağı</i> .....                                       | 9  |
| (2) <i>Altın, Gümüş Alacakları</i> .....                                    | 13 |
| (3) <i>Kripto Para Alacağı</i> .....                                        | 13 |
| c. <i>Teminat Alacağı</i> .....                                             | 15 |
| 3. <i>İlamsız İcra Takibine Başvurulamayan Haller</i> .....                 | 18 |
| a. <i>Yabancı Devletlerden Olan Para Alacakları</i> .....                   | 18 |
| b. <i>İdareden Olan Para Alacakları</i> .....                               | 19 |
| c. <i>İlama Bağlanmış Olan Para Alacakları</i> .....                        | 19 |
| C. <i>Kiralanan Taşınmazın Tahliyesine İlişkin İlamsız İcra Yolu</i> .....  | 22 |
| D. <i>Kiralanan Taşınmazın İlamsız Tahliyesinde Taraflar Ve Yetki</i> ..... | 24 |
| 1. <i>Takibin Tarafları</i> .....                                           | 24 |
| 2. <i>Taraf Ehliyeti</i> .....                                              | 26 |
| 3. <i>Takip Ehliyeti</i> .....                                              | 27 |
| 4. <i>Taraf Sıfatı</i> .....                                                | 29 |
| 5. <i>Takip Arkadaşlığı</i> .....                                           | 30 |
| a. <i>Mecburî Takip Arkadaşlığı</i> .....                                   | 31 |
| b. <i>İhtiyarî Takip Arkadaşlığı</i> .....                                  | 32 |
| (1) <i>Alacaklı Açısından</i> .....                                         | 32 |
| (2) <i>Borçlu Açısından</i> .....                                           | 33 |
| 6. <i>Yetkili İcra Dairesi</i> .....                                        | 34 |
| a. Genel Olarak.....                                                        | 34 |
| b. <i>Genel Yetki Kuralı</i> .....                                          | 35 |
| c. <i>Özel Yetki Kuralları</i> .....                                        | 35 |
| d. <i>Yetki Sözleşmesi</i> .....                                            | 38 |
| e. <i>Yetki İtirazı</i> .....                                               | 41 |

## İKİNCİ BÖLÜM

### II. SÜRESİNDE ÖDENMEYEN KİRA BORCUNA YÖNELİK İLAMSIZ TAHLİYE (İİK M. 269-269/D)

|                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| A. Genel Olarak.....                                          | 43  |
| B. Kira Borcu ve Süresinde Ödeme Kavramı.....                 | 47  |
| 1. Kira Borcu .....                                           | 47  |
| a. Kira Borcunun Tanımı ve Konusu .....                       | 47  |
| b. Kira Borcunun Miktarı .....                                | 51  |
| c. Kira Borcunun Kapsamı .....                                | 52  |
| 2. Süresinde Ödeme .....                                      | 55  |
| C. Takip Talebi .....                                         | 59  |
| 1. Genel Olarak.....                                          | 59  |
| 2. Başvuru Şekli.....                                         | 61  |
| 3. Takip Talebinin İçeriği.....                               | 63  |
| a. Genel Olarak.....                                          | 63  |
| b. Takip Talebinin Tarafları .....                            | 65  |
| c. Alacak Tutarı (Kira Borcu).....                            | 68  |
| d. Tahliye Talebi .....                                       | 69  |
| e. Kira Sözleşmesinin Takip Talebine Eklenmesi.....           | 72  |
| D. Ödeme Emri .....                                           | 74  |
| 1. Genel Olarak.....                                          | 74  |
| 2. Ödeme Emrinin İçeriği.....                                 | 79  |
| a. Genel Olarak.....                                          | 79  |
| b. Takip Talebinde Yer Alan Kayıtlar .....                    | 80  |
| c. İhtar .....                                                | 81  |
| (1) Ödeme ve Fesih İhtarı .....                               | 81  |
| (2) İtiraz Süresine İlişkin İhtar .....                       | 82  |
| (3) Kira Sözleşmesine ve İmzaya İtiraza İlişkin İhtar.....    | 84  |
| (4) Tahliye ve Haciz İhtarı .....                             | 85  |
| E. Ödeme Emrine İtiraz Edilmesi ve İtirazın Kaldırılması..... | 86  |
| 1. Ödeme Emrine İtiraz .....                                  | 86  |
| a. Genel Olarak.....                                          | 86  |
| b. İtiraz Usûlü .....                                         | 87  |
| (1) İtiraz Süresi .....                                       | 87  |
| (2) İtiraz Yeri .....                                         | 88  |
| (3) İtirazın Şekli .....                                      | 89  |
| (4) Kısmî itiraz .....                                        | 91  |
| (5) Gecikmiş İtiraz .....                                     | 92  |
| c. İtiraz Türleri .....                                       | 94  |
| (1) Kira Sözleşmesine İtiraz.....                             | 95  |
| (2) Kira Sözleşmesi Dışındaki Diğer İtirazlar .....           | 96  |
| d. İtirazın Hukuki Sonuçları .....                            | 97  |
| 2. İtirazın Kaldırılması .....                                | 100 |

|                                                                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| a. Genel Olarak.....                                                                                         | 100        |
| b. İtirazın Kaldırılması ve Kiralanan Taşınmazın Tahliyesi Talebi .....                                      | 102        |
| (1) İtirazın Kaldırılması Talebi .....                                                                       | 102        |
| (2) Kiralanan Taşınmazın Tahliyesi Talebi .....                                                              | 104        |
| (3) İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Talebine İlişkin Süre .....                                             | 108        |
| (4) İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Talebinin İleri Sürüleceği Yetkili İcra Mahkemesi .....                 | 112        |
| c. İtirazın Kaldırılması ve Kiralanan Taşınmazın Tahliyesi Talebinin İncelenmesi.....                        | 113        |
| (1) Duruşma Yapılması Hususu .....                                                                           | 113        |
| (2) Ön İnceleme Aşaması .....                                                                                | 114        |
| (3) Kira Sözleşmesine İtirazın İncelenmesi .....                                                             | 116        |
| (a) Sözlü Kira Sözleşmesinin Mevcudiyeti Hali .....                                                          | 116        |
| (b) Adi Yazılı Kira Sözleşmesinin Mevcudiyeti Hali .....                                                     | 118        |
| (c) Noterlikçe Düzenlenmiş veya İmzası Onaylanmış Kira Sözleşmesinin Mevcudiyeti Hali .....                  | 120        |
| (4) Kira Sözleşmesi Dışındaki Diğer İtirazların İncelenmesi.....                                             | 124        |
| (a) Genel Olarak .....                                                                                       | 124        |
| (b) Ödeme İtirazı .....                                                                                      | 127        |
| (c) Takas İtirazı.....                                                                                       | 131        |
| (d) Kira Sözleşmesinin Sona Erdiği İtirazı .....                                                             | 131        |
| d. İcra Mahkemesinin Verebileceği Kararlar .....                                                             | 132        |
| (1) İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Kararı .....                                                            | 132        |
| (2) İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Talebinin Reddi Kararı.....                                             | 138        |
| e. İcra Mahkemesi Kararlarına Karşı Kanun Yoluna Başvuru .....                                               | 140        |
| (1) İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Kararına Karşı Kanun Yolu .....                                         | 140        |
| (2) İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Talebinin Reddi Kararına Karşı Kanun Yolu.....                          | 144        |
| <b>F. Ödeme Emrine İtiraz Edilmemesi .....</b>                                                               | <b>144</b> |
| <b>1. Ortaya Çıkış Türleri .....</b>                                                                         | <b>144</b> |
| a. Hiçbir Davranışta Bulunmama.....                                                                          | 144        |
| b. Borcu Kabul Etme.....                                                                                     | 146        |
| c. Kira Borcunun Ödenmesi .....                                                                              | 146        |
| (1) Kira Borcunun Ödeme Süresi İçinde Ödenmesi .....                                                         | 147        |
| (2) Kira Borcunun Ödeme Süresi Sona Erdikten Sonra Ödenmesi .....                                            | 150        |
| <b>2. Haciz ve Tahliye Talebi .....</b>                                                                      | <b>152</b> |
| a. Haciz Talebi.....                                                                                         | 152        |
| b. Tahliye Talebi .....                                                                                      | 153        |
| <b>3. Tahliye Talebinin İncelenmesi.....</b>                                                                 | <b>156</b> |
| a. Genel Olarak.....                                                                                         | 156        |
| b. Süresi İçinde İleri Sürülmeyen Ödeme İtirazının İcra Mahkemesinde İleri Sürülme ve İncelenme Hususu ..... | 158        |
| <b>4. İcra Mahkemesinin Kararı.....</b>                                                                      | <b>162</b> |
| <b>5. İcra Mahkemesinin Kararına Karşı Kanun Yolu .....</b>                                                  | <b>164</b> |

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### III. SONA EREN KİRA SÜRESİ AÇISINDAN İLAMSIZ TAHLİYE

|                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| A. Genel Olarak.....                                                                 | 166 |
| B. Konut ve Çatılı İşyeri Olmayan Taşınmazların Tahliyesi .....                      | 168 |
| 1. Genel Olarak.....                                                                 | 168 |
| 2. Takip Talebi .....                                                                | 169 |
| 3. Tahliye Emri .....                                                                | 170 |
| 4. Tahliye Emrine İtiraz Edilmesi ve İtirazın Kaldırılması.....                      | 171 |
| a. Tahliye Emrine İtiraz .....                                                       | 171 |
| b. Tahliye Emrine İtirazın Kaldırılması.....                                         | 173 |
| (1) İtirazın Kaldırılması Talebinin İleri Sürülmesi .....                            | 173 |
| (2) İtirazın Kaldırılması Talebinin İleri Sürülebileceği Süre .....                  | 174 |
| (3) İtirazın Kaldırılması Talebinin İncelenmesi ve İcra Mahkemesinin Kararı.....     | 175 |
| (4) İcra Mahkemesinin Kararına Karşı Kanun Yoluna Başvuru.....                       | 178 |
| 5. Tahliye Emrine İtiraz Edilmemesi.....                                             | 179 |
| C. Konut ve Çatılı İşyeri Olan Taşınmazların Tahliyesi .....                         | 182 |
| 1. Genel Olarak.....                                                                 | 182 |
| 2. Tahliye Taahhütnamesi.....                                                        | 183 |
| a. Genel Olarak.....                                                                 | 183 |
| b. Tahliye Taahhütnamesinin Geçerlilik Unsurları.....                                | 184 |
| (1) Kiracı Tarafından Verilmesi .....                                                | 184 |
| (2) Yazılı Olması .....                                                              | 186 |
| (3) Kira Sözleşmesinin Akdi ve Kiralanan Taşınmazın Tesliminden Sonra Verilmesi..... | 187 |
| (4) Taahhüt Edilen Tahliye Tarihinin Belirli Olması .....                            | 189 |
| 3. Takip Talebi .....                                                                | 191 |
| 4. Tahliye Emri .....                                                                | 193 |
| 5. Tahliye Emrine İtiraz Edilmesi ve İtirazın Kaldırılması.....                      | 193 |
| a. Tahliye Emrine İtiraz .....                                                       | 193 |
| b. Tahliye Emrine İtirazın Kaldırılması.....                                         | 195 |
| (1) İtirazın Kaldırılması Talebinin İleri Sürülmesi .....                            | 195 |
| (2) İtirazın Kaldırılması Talebinin İncelenmesi ve İcra Mahkemesinin Kararı.....     | 198 |
| 6. Tahliye Emrine İtiraz Edilmemesi.....                                             | 201 |
| D. Kiralanan Taşınmazda Üçüncü Kişinin Bulunması (İİK m. 276) .....                  | 201 |
| E. Kiralanan Taşınmazın Tahliyesine İlişkin Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk .....       | 204 |
| SONUÇ .....                                                                          | 207 |
| KAYNAKÇA .....                                                                       | 212 |

## KISALTMALAR

|             |                                                                       |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------|
| AATUHK      | : 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun          |
| Bkz. / bkz. | : Bakınız                                                             |
| çev.        | : Çeviren                                                             |
| E.          | : Esas numarası                                                       |
| e-devlet    | : Elektronik devlet                                                   |
| EFT         | : Elektronik Fon Transferi                                            |
| E.T.        | : Erişim Tarihi                                                       |
| gr          | : Gram                                                                |
| HD.         | : Hukuk Dairesi                                                       |
| HMK         | : 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu                               |
| HUMK        | : 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu                         |
| İBK         | : İçtihadı Birleştirme Kararı                                         |
| İİK         | : 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu                                    |
| K.          | : Karar numarası                                                      |
| Ltd. Şti.   | : Limited Şirketi                                                     |
| m.          | : Madde                                                               |
| MÖHUK       | : 5718 sayılı Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun |
| No          | : Numara                                                              |
| PTT         | : Posta ve Telgraf Teşkilatı                                          |
| RG          | : Resmi Gazete                                                        |
| TBK         | : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu                                     |
| TMK         | : 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu                                      |
| T.C.        | : Türkiye Cumhuriyeti                                                 |
| TL          | : Türk Lirası                                                         |
| UYAP        | : Ulusal Yargı Ağı Projesi                                            |
| vb.         | : Ve benzeri                                                          |
| vd.         | : Ve devamı                                                           |
| YG          | : Yargıtay                                                            |
| YHGK        | : Yargıtay Hukuk Genel Kurulu                                         |
| YİBGK       | : Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu                          |
| YİBHKG.     | : Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulu                    |
| YTL         | : Yeni Türk Lirası                                                    |

## GİRİŞ

İnsanların en temel ihtiyaçlarından biri, onu çevrenin tehlikelerinden korumaya yarayan barınma ve sığınma ihtiyacıdır. Söz konusu temel ihtiyaç doğrultusunda konut ve dolayısıyla kira akitleri gündeme gelmiştir. Sanayileşme ile birlikte meydana gelen kentleşme sonucu kira akitlerinde artış vukuu bulmuş, bu durum beraberinde birtakım uyuşmazlıklar getirmiştir. Söz konusu uyuşmazlıklar arasında, kiralanan taşınmazların tahliyesi hususu, yargı mercilerine yansıyan uyuşmazlık miktarı göz önünde bulundurulduğunda önem arz etmekte ve üzerinde çalışılma zorunluluğu doğurmaktadır.

Kural olarak kiralanan taşınmazın tahliyesi, sulh hukuk mahkemesinde açılacak tahliye davası neticesinde alınan tahliye kararı ile gerçekleşmektedir. Ancak kanun koyucu, belli şartlar halinde mahkemeye başvurulmadan, 2004 sayılı İcra İflas Kanunu<sup>1</sup> hükümlerine göre, kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine de imkân tanımaktadır. Ülkemizde davaların neticelenmesinin uzun zaman aldığı göz önünde bulundurulduğunda kiralanan taşınmazın tahliyesi için, sulh hukuk mahkemesine başvurulup tahliye kararı alınmasındansa, İcra İflas Kanunu hükümlerine göre ilamsız icra yoluna başvurulmasının daha kısa, ucuz ve pratik bir çözüm olduğu aşikardır.

Uygulamada da başvurusu ve prosedürü kolay olması bakımından ilamsız icra yolu, ülkemizde en sık başvuru takip yolu olarak karşımıza çıkmaktadır. Nitekim Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğünün yayımladığı istatistiklere göre, 2023 yılında açılan, ilamlı takibe ilişkin dosya sayısı 1.684.569 iken, ilamsız takibe ilişkin dosya sayısı 11.943.568 olarak kayda geçmiştir<sup>2</sup>. Söz konusu kayıtlardan, 2023 yılında yapılan ilamsız takip yoluna başvuru sayısının, ilamlı takip yoluna başvuru sayısının yedi katından daha fazla olduğu anlaşılmaktadır. Bahsi geçen kayıtlara bakıldığında, kiralanan taşınmazın tahliyesi açısından da ilamsız takip yolunun ilamlı takip yoluna nazaran daha fazla tercih edildiği çıkarımı yapılabilmektedir.

---

<sup>1</sup> 19/06/1932 tarihli ve 2128 sayılı Resmi Gazete.

<sup>2</sup> Adalet İstatistikleri 2023, Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü (Ankara, 2024), 35 ([https://adlisicil.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/22042024115644ADAlet\\_ist2023CALISMALARI59.pdf](https://adlisicil.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/22042024115644ADAlet_ist2023CALISMALARI59.pdf)) (E.T. 26/04/2024).

Taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine imkân veren düzenlemelerin önemine binaen İcra İflas Hukuku bağlamında kirialanan taşınmazların tahliyesi hususu tez konusu olarak belirlenmiştir. Tez kapsamında amaç, İcra İflas hukukunda kirialanan taşınmazların tahliyesinin ilamsız icra yoluyla ne şekilde gerçekleşeceği hususunun detaylı bir şekilde ortaya konmasıdır.

Çalışmamız üç bölümden oluşmaktadır. Kirialanan taşınmazın tahliyesi için başvuruilan ilamsız icra yolunun tam manasıyla anlaşılabilmesi adına öncelikle birinci bölümde ilamsız icra yoluna ilişkin temel esaslara değinilmiştir. Çalışmamızın ikinci bölümünde İcra İflas hukukuna göre kirialanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine imkân veren kira borcunun süresinde ödenmemesi halinde ilamsız tahliyenin aşamalarının neler olduğu, takip talebi, ödeme emri, ödeme emrine itiraz, itirazın kaldırılmasının ne şekilde gerçekleştiği ve ödeme emrine itiraz edilmemesi durumu ayrıntılı bir şekilde ele alınmıştır. Çalışmamızın üçüncü bölümünde ise İcra İflas hukukuna göre kirialanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine imkân veren bir diğer hal olan kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız tahliye, konut ve çatılı işyeri olan veya olmayan taşınmazlar açısından ikiye ayrılarak incelenmiştir. Bu kapsamda kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız tahliyenin aşamaları ayrıntılı bir şekilde ele alınmış, takip talebi, ödeme emri, ödeme emrine itiraz, itirazın kaldırılması ve ödeme emrine itiraz edilmemesi hususları ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır.

Bunlara ek olarak tez kapsamında, kirialanan taşınmazda üçüncü kişi bulunması halinde uygulanacak prosedür ile kirialanan taşınmazın tahliyesine ilişkin uyuşmazlıklarda arabuluculuk müessesesinin uygulamasına değinilmiştir. Esasında çalışmamız kapsamında İcra İflas Kanunu'nun 269 ila 276'ncı maddeleri arasında düzenlenen hükümler ele alınmış olmakla birlikte, kiraya verenin hapis hakkını düzenleyen İcra İflas Kanunu'nun 270 ve 271'inci maddelerinin, konunun dağılmaması ve karışıklığa yer vermemek adına çalışmamızın dışında bırakıldığı belirtilmelidir. Aynı şekilde her ne kadar yeri geldiğinde değinilmiş ise de fazlasıyla kapsamlı olması sebebiyle, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu<sup>3</sup> hükümlerine göre sulh hukuk mahkemesinde açılan tahliye davaları ile genel mahkemelerde açılan davalara ilişkin ayrıntılar çalışmamızın kapsamı dışındadır.

---

<sup>3</sup> 04/02/2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazete.

İcra ve İflas Kanununda düzenlenen kiralanın taşınmazların tahliyesi konusunu ele alan çalışmamız, konunun her yönüyle daha iyi ortaya konulabilmesi adına, ihtilafli noktalarda doktrinde yer alan çeşitli görüşler ve kiralanın taşınmazın İcra İflas Kanununa göre ilamsız tahliyesinin uygulamadaki yansımalarını ihtiva eden Yargıtay kararları ile zenginleştirilmiştir.



## BİRİNCİ BÖLÜM

### I. İLAMSIZ İCRA TAKİBİNİN GENEL ESASLARI, KİRALANAN TAŞINMAZIN İLAMSIZ TAHLİYESİNDE TARAFLAR ve YETKİ

#### A. Genel Olarak

Kiralanın taşınmazın tahliyesine ilişkin icra yolu, bir ilamsız icra çeşidi olması sebebiyle, konunun tam manasıyla idrak edilebilmesi açısından, çalışmamızın birinci bölümünde, ilk olarak ilamsız icra yolunun genel esaslarına değinmekte yarar görüyoruz. Bu kapsamda bu bölümde öncelikle genel itibariyle ilamsız icra takibine, ilamsız icra takibinin konusuna ve ilamsız icra takibine başvurulamayan istisnai hallere değinilecektir. Devamında ise tez konumuz olan kiralanın taşınmazın tahliyesine ilişkin ilamsız icra yolu genel hatlarıyla ortaya konacaktır. Bölümün sonunda ise kiralanın taşınmazın tahliyesine ilişkin ilamsız icra takibinin tarafları ve takibi yapmaya yetkili icra dairesi ele alınacaktır.

#### B. İlamsız İcra Takibine İlişkin Genel Esaslar

##### 1. İlamsız İcra Takibi Kavramı

İlamsız icra, kural olarak konusu para veya teminat olan alacağın, mahkemeye müracaat edilmeksizin, doğrudan icra müdürlüğüne başvurularak tahsilinin talep edildiğı, hakkın fiilen ve zorla yerine getirilmesini sağlayan cebri icranın bir çeşidi olan cüz'i icra yolu olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>4</sup>. Buna göre, ilamsız icra takibine başvuran kişinin, ilamlı

<sup>4</sup> Baki Kuru ve Burak Aydın, *İcra ve İflâs Hukuku* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 25; Ekrem Edgü, *Hukuk Yargılama Usulü İcra ve İflâs Hukuku* (İstanbul: İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Nihad Sayâr - Yayın ve Yardım Vakfı Yayınevi Yayınları, 1978), 82; Hakan Pekcanıtez, Oğuz Atalay, Meral Sungurtekin Özkan, Muhammet Özekes, *İcra ve İflâs Hukuku* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017), 7; Sıddık Sami Onar, *İcra Hukukunda Temel Bilgiler* (İstanbul: Kutulmuş Matbaası, 1968), 156; L. Şanal Görgün, Levent Börü, Mehmet Kodakoğlu, *İcra ve İflâs Hukuku* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), 5; Ramazan Arslan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayvaz, Emel Hanağası, *İcra ve İflâs Hukuku* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), 152; Abdurrahim Karşlı, *İcra ve İflâs Hukuku* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2022), 739; Murat Atalı ve İbrahim Ermenek, *İcra ve İflâs Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), 62; İbrahim Aşık, Ömer Faruk Saçar, Ozan Tok, Yakup Oruç, *İcra ve İflâs Hukuku* (Ankara: Seçkin

icra yolunun aksine, mahkemeye başvurarak ilam alması gerekmekte, doğrudan ilgili icra müdürlüğüne başvurması yeterli kabul edilmektedir. Herhangi bir mahkeme ilamı olmaksızın, ilamsız icra takibi ile borçlunun malvarlığında dilediği gibi tasarruf etme hakkının engellenmesi veya sınırlandırılması, Anayasa'nın<sup>5</sup> 35'inci maddesi çerçevesinde korunan bir temel hak ve hürriyet olan mülkiyet hakkına müdahale niteliğinde olduğundan, ilamsız icraya ilişkin hükümlerin, tarafların menfaat dengesi ve hükümlerin konuluş amacı gözetilerek, dikkatle tatbik edilmesi gerekmektedir<sup>6</sup>. Mahkemelerin dava yükü sebebiyle yargılamaların kısa sürede tamamlanamaması göz önünde bulundurulduğunda, kısa sürede ve pratik olarak adalete erişimi sağlaması itibarıyla, ilamsız icra yolu önem arz etmektedir<sup>7</sup>.

İlamsız icra yolu ile uyuşmazlıkların mahkemeye intikal etmeden, mahkeme dışı bir yöntem ile çözülmesi ve böylelikle alacaklıların alacağını kısa sürede tahsil etmesi amaçlanmıştır<sup>8</sup>. İlamsız icra yolu doktrinde<sup>9</sup> genel haciz yolu olarak da adlandırılmaktadır.

İcra İflas Kanunu'nda, çok geniş uygulama alanı bulması itibarıyla, genel haciz yoluyla takibe ilişkin hükümler ayrıntılı olarak düzenlenmiş olup, diğer takip yollarını düzenleyen bölümlerde, genel haciz yoluyla takip ile müşterek olan hükümler tekrarlanmamış, bunlara yalnızca atıf yapılmıştır<sup>10</sup>. Takip talebi ile başlayan genel haciz yoluyla takip; takip talebi, ödeme emrinin borçluya tebliği, ödeme emrine itiraz, itirazın kaldırılması veya itirazın iptali, takibin kesinleşmesi, alacaklının haciz talebi, haciz,

---

Yayınçılık, 2022), 41; Timuçin Muşul, *İcra ve İflâs Hukuku* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2013), 11; Erdal Tercan, *İcra ve İflâs Hukuku* (Ankara: Gazi Kitabevi, 2010), 39; İsmail Ercan, *Uygulamacılar İçin İcra ve İflas Hukuku El Kitabı* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2017), 149; Evren Koç, "Bir Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolu: İlamsız İcra Takibi," *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8/1 (2021): 236; Osman Duran, "Türk İcra ve İflas Hukuku Sistemi ve Takip Yolları," *Conference Proceedings, First Mediterranean International Conference on Social Sciences by University of Donja Gorica*, 1/1 (2017): 291.

<sup>5</sup> 09/11/1982 tarihli ve 17863 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete.

<sup>6</sup> Atalı ve Ermenek, 62; Pınar Çiftçi, *İcra Hukukunda Menfaat Dengesi* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2010), 255.

<sup>7</sup> Atalı ve Ermenek, 63; Koç, 235.

<sup>8</sup> Koç, 245.

<sup>9</sup> Kuru ve Aydın, 88; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 84; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 61; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 163; Atalı ve Ermenek, 68; Duran, "Takip Yolları", 287; Ercan, 163.

<sup>10</sup> Kuru ve Aydın, 80; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 152; Muşul, 257; Tercan, 39; Ercan, 150.

haczedilen malların satılarak paraya çevrilmesi ve paranın paylaştırılması safhalarından meydana gelmektedir.

Değınilmesi gereken bir başka husus, para veya teminat alacağı bulunan kişinin, ilamsız icra yoluna başvurabilmek için, elinde para veya teminat alacağını ispatlar nitelikte bir yazılı belge bulundurma ve bunu ibraz etme mecburiyetinin bulunmamasıdır<sup>11</sup>. Diğer bir deyişle konusu para veya teminat olan alacaklarda ilamsız icra yoluna başvuru için dayanak gösterilmesi gerekmez. Zira ilamsız icra takibini düzenleyen İcra İflas Kanunu m. 42’de takip konusu, bir paranın ödenmesi veya bir teminatın verilmesi olarak ifade edilmiş olup, alacağın dayanağının gösterilmesi gerektiğine ilişkin bir ibare kullanılmamıştır. Bu sebeple dayanağı olup olmadığına bakılmaksızın, para veya teminat alacağı ilamsız icra takibine konu olabilmektedir. Takibin dayanağı, ancak icra takibine itiraz edilmesi halinde, alacağın varlığını ispat için önem arz edecektir<sup>12</sup>.

Bu noktada ilamsız icra takibine konu olan para alacağı sözleşmeden, haksız fiilden veya sebepsiz zenginleşmeden doğmuş olabileceğı gibi, para alacağının esasında herhangi bir dayanağı bulunmuyor da olabilir<sup>13</sup>. Bir başka deyişle, gerçekte alacaklı olmayan bir kişinin dahi ilamsız icra yoluna başvurabilmesi mümkündür<sup>14</sup>. Ancak bu hallerde, borçlu için, hakkında başlatılan ilamsız icra takibine karşı itiraz imkânı tanınmıştır<sup>15</sup>. İlamsız icra yolunda, takipten önce yargılama yapılmaması ve bu yola başvuran alacaklı için dayanak gösterme zorunluluğunun bulunmaması göz önünde

<sup>11</sup> Kuru ve Aydın, 25; Burhan Gürdoğan, *İcra Hukuku Dersleri* (Ankara: Ajans Türk Matbaası, 1970), 30; Edgü, 92; Senai Olgaç, *İcra - İflas Birinci Cilt* (Ankara: Olgaç Matbaası, 1978), 407; Mustafa Reşit Belgesay, *İcra ve İflas Kanunu Şerhi* (İstanbul: M. Sıralar Matbaası, 1954), 29; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 46; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 84; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 61; Karşı, *İcra*, 173; Ulukapı, *İcra*, 96; Muşul, 262; Atalı ve Ermenek, 68; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 88; Tercan, 7; Koç, 239; Duran, “Takip Yolları”, 289; Nazlı Gören Ülkü, *İcra Hukukunda Ödeme Emri* (İstanbul: Arıkan Basım Yayım Dağıtım Ltd. Şti., 2008), 65; Ercan, 163; YİBHKG., 2017/2 E., 2017/3 K. sayılı ve 26/05/2017 tarihli karar (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/e-2017-2-k-2017-3-t-26-05-2017>) (Lexpera - E.T. 24/12/2022).

<sup>12</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 87; Tercan, 42.

<sup>13</sup> Muşul, 262; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 87; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 59; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 166; Karşı, *İcra*, 177; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 90; Tercan, 42; Ercan, 164.

<sup>14</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 46; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 84; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 88.

<sup>15</sup> Kuru ve Aydın, 25; Edgü, 97; Belgesay, 128; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 7; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 5; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 46; Karşı, *İcra*, 172; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 41.

bulundurulduğunda, borçluya tanınan itiraz hakkı, hakkaniyetin gereğidir. Bu şekilde kanun koyucu, alacaklı ile borçlu arasında bir menfaat dengesi tesis etmiştir<sup>16</sup>.

Diğer yandan gerçekte alacaklı olmayan, diğer bir deyişle takibinde haksız ve kötünietli olan kişinin başlattığı ilamsız icra takibi için, hem İİK m. 67/2’de yer alan ve uygulamada kötüniet tazminatı olarak bilinen icra tazminatına<sup>17</sup> hem şartları varsa haksız icra takibi sonucu doğan maddi zarar açısından maddi tazminata hem de şartları sağlaması halinde manevi tazminata hükmedilebileceği belirtilmelidir<sup>18</sup>.

## 2. İlamsız İcra Takibinin Konusu

### a. Genel Olarak

İlamsız takip ile ilgili İcra ve İflas Kanunu’nda yer alan 42’nci maddeye göre ilamsız icra, para ve teminat alacakları için uygulama alanı bulmaktadır. Konusu para olan borçların, borç ilişkilerinin çoğunluğunu oluşturduğu ifade edilmelidir<sup>19</sup>. Konusu para veya teminat dışında olan, taşınır teslimi, çocuk teslimi, bir şeyi yapma veya yapmama benzeri talepler için ilamsız icra yoluna başvurulamaz<sup>20</sup>. Dolayısıyla yalnız para veya teminat alacağının mevcut olduğu hallerde ilamsız icra yoluna başvuru mümkündür<sup>21</sup>.

<sup>16</sup> Edgü, 97; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 88.

<sup>17</sup> İİK m. 67/2’ye göre; “Bu davada borçlunun itirazının haksızlığına karar verilirse borçlu; takibinde haksız ve kötü niyetli görülürse alacaklı; diğer tarafın talebi üzerine iki tarafın durumuna, davanın ve hükmolunan şeyin tahammülüne göre, red veya hükmolunan meblağın yüzde yirmisinden aşağı olmamak üzere, uygun bir tazminatla mahkum edilir.”

<sup>18</sup> YG 4. HD., 2016/1361 E., 2016/3788 K. sayılı ve 23/03/2016 tarihli karara göre; “...Davacı hakkında yapılan haksız icra takibi ve haciz işleminin davacının kişilik haklarına saldırı oluşturacağı şüphesizdir. Mahkemece, davacı yararına uygun bir miktarda manevi tazminata hükmedilmesi gerekirken, yanlış değerlendirme ile istemin tümünden reddedilmesi doğru değildir. Kararın bu nedenle bozulması gerekmiştir...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/4-hukuk-dairesi-e-2016-1361-k-2016-3788-t-23-3-2016>) (Lexpera - E.T. 24/07/2023); Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 46.

<sup>19</sup> Onar, 158.

<sup>20</sup> Necmettin M. Berkin, *Tatbikatçılara İcra Hukuku Rehberi* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1980), 153; Kuru ve Aydın, 25; Edgü, 93; Onar, 157; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 85; Görgün, Börü, Kodakoğlu, İcra, 5; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 45; Karşı, İcra, 174; Muşul, 263; Atalı ve Ermenek, 62; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 88; Tercan, 42; Çiftçi, “Menfaat Dengesi”, 340; Ercan, 163; Taylan Özgür Kiraz, *İcra Mahkemesinde İtirazın Kaldırılması* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2013), 45.

<sup>21</sup> Kuru ve Aydın, 25; Olgaç, İcra, 304; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 84; Görgün, Börü, Kodakoğlu, İcra, 59; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 47; Karşı, İcra, 175; Atalı ve Ermenek, 33; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 377; Tercan, 41; Koç, 239; Duran, “Takip Yolları”, 291; Ercan, 163; Kiraz, 45.

Para veya teminat verilmesi dışında bir talebe dayanan ilamsız icra takibini icra dairesi re'sen reddetmelidir<sup>22</sup>. Aksi halde yapılan takip, süresiz şikayete tabi olur<sup>23</sup>.

Para ve teminat alacakları için ilamsız icra yolunun öngörülmesinde amaç, alacağın hızlı ve kolay bir şekilde tahsilinin sağlanmasıdır<sup>24</sup>. Bunun yanı sıra ilamsız icra yoluna başvuru yalnız para ve teminat alacaklarına mahsus kılınarak, ilamsız icra takibinin başlatılıp itiraz edilmeden kesinleşmesi durumunda, cebri icra ile borçludan yerine getirmesi istenen şeyin muhtevasında meydana gelebilecek ihtilafın önlenmesi amaçlanmaktadır<sup>25</sup>. Diğer bir deyişle, para veya teminata ilişkin ilamsız icra takiplerinde, borçludan talep edilen, takibe konu edilen para veya teminat alacağı belirli olduğundan, özellikle ilamsız icra takibinin itiraz edilmeden kesinleşmesi sonrasında takip konusuyla ilgili oluşabilecek ihtilafların önemli ölçüde önüne geçilmektedir.

Öte yandan para ve teminat alacağı dışında, söz gelimi bir taşınırın teslimi talebi için ilamsız icra takibine başvurulmasının mümkün olduğu varsayıldığında, ilamsız icra takibinin itiraz edilmeden kesinleşmesi sonrasında, ortada bir mahkeme ilamı da bulunmadığından, cebri icra aşamasına gelindiğinde, teslim edilecek taşınır ile ilgili birçok ihtilafın vukuu bulması muhtemel hale gelecektir. Böyle bir durum ise İcra ve İflas Hukukunun mihenk taşlarından olan, takip faaliyetinin mümkün olan en kısa sürede, en ekonomik ve en kolay yoldan tamamlanması anlamına gelen takip ekonomisi ilkesine aykırılık teşkil edecektir. Bu sebeple kanun koyucu yalnız para ve teminat alacakları için mahkemeye müracaat edilmeksizin, ilamsız icra takibine başvuru olanağı tanımış, icra takibinin ilerleyen aşamalarında karşılaşılması muhtemel ihtilafların önüne geçmeyi amaçlamıştır.

Özel hukuk ilişkisinden kaynaklanan para alacakları, İİK'da düzenlenen ilamsız icra takibine konu olabilmektedirler<sup>26</sup>. Kamu hukukundan doğan para alacaklarının icra

<sup>22</sup> Karşlı, *İcra*, 174; Olgaç, *İcra*, 305.

<sup>23</sup> Karşlı, *İcra*, 175; Olgaç, *İcra*, 305.

<sup>24</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 153.

<sup>25</sup> Karşlı, *İcra*, 175; Olgaç, *İcra*, 304.

<sup>26</sup> Kuru ve Aydın, 89; Muşul, 261; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 86; Karşlı, *İcra*, 175; Duran, "Takip Yolları", 292; Pınar Çiftçi, "Menfaat Dengesi Çerçevesinde Genel İcra Hukuku ile Kamu İcra Hukukunun Karşılaştırılması," *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 12/Özel Sayı (2010): 342; Özkan Tikveş, *İçtihatlarla Açıklamalı İcra ve İflâs Kanunu (Şerh)* (İstanbul: Acar Matbaacılık, 1990), 79; Ercan, 163.

yoluyla tahsili hususunda ise 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun<sup>27</sup> uygulanmaktadır<sup>28</sup>. Nitekim AATUHK'nun 1'inci maddesinde; devlete, il özel idarelerine ve belediyelere ait kamu alacaklarının tahsili için söz konusu kanun hükümlerinin uygulanacağı ifade edilmiştir.

Kamu alacakları için farklı bir kanun ile daha hızlı bir tahsil usulü öngörülmesi, eşitlik ilkesine aykırı olması açısından; alacaklı konumundaki kamu idaresinin hem borç tahsil kurumu olarak hem de belirli durumlarda yargı organı olarak işlem yapabilmesi, alacaklı ile borçlu arasında korunması icap eden menfaat dengesini ihlal etmesi açısından doktrinde eleştirilmektedir<sup>29</sup>. Bu noktada, devletin, il özel idarelerinin ve belediyelerin kamu alacakları için birtakım ayrıcalıklar tanınması, bu alacakların tahsiline ilişkin kuralların ayrı bir kanunla düzenlenmesi ve bu kanunda özel bir tahsil usulünün öngörülmesi, menfaat dengesinin tesisini olanaksız kıldığından ve eşitlik ilkesiyle bağdaşmadığından doktrindeki eleştirilerin isabetli olduğu kanaatindeyiz.

Öte yandan İİK m. 47 uyarınca; devletin, belediyelerin ve il özel idarelerinin, sözleşme, haksız fiil yahut sebepsiz zenginleşme gibi özel hukuk ilişkilerinden kaynaklanan alacakları için İcra İflas Kanunu hükümlerinin uygulandığı belirtilmelidir.

#### *b. Para Alacağı*

##### *(1) Yabancı Para Alacağı*

Her ne kadar ilamsız icra takibinin konusunu her türlü para alacağı oluşturabiliyor olsa da para alacağı ile kastedilen esasında Türk parasıdır<sup>30</sup>. Nitekim İİK'nın 58/2'nci maddesinin 3'üncü bendi ile yabancı para alacakları için ilamsız icra yoluna başvuru imkânı tanınmasına rağmen yabancı para alacağının, Türk parasına çevrilerek talep

<sup>27</sup> 28/07/1953 tarihli ve 8469 sayılı Resmi Gazete.

<sup>28</sup> Gürdoğan, 2; Olgaç, *İcra*, 348; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 325; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 49; Karşlı, *İcra*, 175; Atalı ve Ermenek, 69; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 43; Çiftçi, "İcra Hukuku Karşılaştırması", 342; Tikveş, 79.

<sup>29</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 37. Çiftçi, "Menfaat Dengesi", 252.

<sup>30</sup> Kuru ve Aydın, 89; İlhan E. Postacioğlu ve Sümer Altay, *İcra Hukuk Esasları* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010), 138; Onar, 157; Olgaç, *İcra*, 304; Karşlı, *İcra*, 175; Muşul, 261; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 86; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 59; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 165; Mehmet Kamil Yıldırım ve Nevhis Deren Yıldırım, *İcra ve İflas Hukuku* (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2021), 16; Tercan, 43; Duran, "Takip Yolları", 292; Ercan, 164.

edilmesi gerektiği ifade edilmiştir. İİK'nın takip talebi ve muhtevasını düzenleyen 58/2'nci maddesinin 3'üncü bendinde, yabancı paraya ilişkin "alacağın hangi tarihteki kur üzerinden talep edildiği ve faizi" hususunun takip talebinde belirtilmesi kaydıyla, icra takibine başvurulabileceği açıklanmaktadır. Söz konusu düzenleme emredici bir hüküm niteliğinde olup, yabancı para alacaklısı ilamsız icra yoluna başvurmak istiyorsa, alacağını Türk parasına çevirmek ve bu miktarı takip talebinde belirtmek zorundadır<sup>31</sup>. Takip talebinde alacağın Türk parası olarak gösterilmesi kamu düzenine ilişkin olup, yabancı para alacağı üzerinden aynen başlatılan takip, kamu düzenine aykırılık oluşturması itibarıyla süresiz şikayete tabi olmaktadır<sup>32</sup>. İcra mahkemesi de bu aykırılığı re'sen incelemekte olup Türk parası üzerinden başlatılmayan takiplerin iptaline karar vermektedir<sup>33</sup>.

Türk Borçlar Kanunu'nun<sup>34</sup> 99'uncu maddesinde, aynen ödeme ya da bu anlama gelen bir ifadenin bulunmadığı sözleşmelere dayalı yabancı para alacaklarının, vadesinde ödenmemesi halinde, ister vade ister fiili ödeme tarihindeki kur üzerinden Türk parası karşılığının talep edilebileceği ifade edilmiştir. Buna göre yabancı para alacağı, vade veya fiili ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden Türk parasına çevrilecek, takip konusu alacak Türk parası olarak talep edilecektir<sup>35</sup>. İİK m. 58/3'te "alacak veya teminat yabancı para ise alacağın hangi tarihteki kur üzerinden talep edildiği" takip talebinde yer alması gereken kayıtlar arasında sayıldığından, yabancı para alacakları

<sup>31</sup> Saim Üstündağ, *İcra Hukukunun Esasları* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2000), 111; Kuru ve Aydın, 95; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 86; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 89; Karşlı, *İcra*, 187; Ömer Ulukapı, *İcra ve İflas Hukuku* (Konya: Mimoza Yayınları, 2015), 100; Muşul, 299; Talih Uyar, "Takip Talebinin Genel İçeriği (İ.Y. mad. 58)," *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 1 (2001): 145.

<sup>32</sup> Baki Kuru, *İcra ve İflas Hukuku El Kitabı* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2013), 208; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 162; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 59; Karşlı, *İcra*, 177; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 86; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 177; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 89; Muşul, 300; Gören Ülkü, 62; Tikveş, 74; YG 12. HD., 2006/23259 E., 2007/648 K. sayılı ve 22/01/2007 tarihli karar (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2006-23259-k-2007-648-t-22-1-2007>) (Lexpera - E.T. 10/09/2023).

<sup>33</sup> Kuru, 208; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 86; Muşul, 300; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 96; YG 12. HD., 2016/15280 E., 2017/7466 K. sayılı ve 09/05/2017 tarihli karara göre; "...alacaklı, yabancı para alacağının TL karşılığını, takip talebinde göstermek zorunda olup, buna bağlı olarak bu zorunluluğun ödeme emrinde de yerine getirilmesi gerekmektedir. Bu noksanlık kamu düzeni ile ilgili olup, takibin her safhasında re'sen göz önünde tutulmalıdır...Somut olayda, hem takip talebinde hem de ödeme emrinde yabancı para alacağının TL karşılığının gösterilmediği anlaşılmaktadır. O halde mahkemece takibin iptaline karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde sonuca gidilmesi isabetsizdir..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hd-e-2016-15280-k-2017-7466-t-09-05-2017>) (Lexpera - E.T. 01/06/2023).

<sup>34</sup> 04/02/2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazete.

<sup>35</sup> Üstündağ, 111; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 163; Kuru ve Aydın, 95; Muşul, 263; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 165; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 16; Atalı ve Ermenek, 69; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 69; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 95; Ercan, 164.

için alacaklının kur seçme zorunluluğu bulunmakta olup, bu hususun eksikliğinin icra müdürlüğünce tamamlattırılması gerekmektedir<sup>36</sup>.

Alacaklı, yabancı paranın takip sürecinde değer kaybetmesi ihtimalini bertaraf etme amacıyla, yabancı para alacağının vade tarihindeki döviz kuru üzerinden tahsil edilmesini isteyebilir. Vade tarihindeki kuru tercih eden alacaklı, yabancı para alacağını vade tarihindeki döviz kurunu esas alarak Türk parasına çevirmeli ve bu miktarı takip talebinde açıkça belirtmelidir<sup>37</sup>.

Buna mukabil alacaklı, takip sürecinde meydana gelebilecek muhtemel kur artışlarından etkilenmemek için yabancı para alacağının, fiili ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden tahsilini arzu edebilir<sup>38</sup>. Böyle bir durumda fiili ödeme günü belli olmadığından, yabancı para alacağı takip talebinde, talep tarihindeki döviz kuru üzerinden çevrilerek belirtilmekte ancak alacaklıya fiili ödeme günündeki kura göre yapılan çeviri üzerinden ödeme yapılmaktadır<sup>39</sup>. Fiili ödeme günündeki kura göre belirlenen Türk parası, takip talebindeki miktardan az veya çok olabilmekte, alacaklı takip talebindeki seçimiyle bu riski üstlenmektedir<sup>40</sup>.

Alacaklı yabancı para alacağına ilişkin kur seçimini takip talebinde belirtecek olup, sonradan daha kârlı olduğunu düşündüğü bir kuru seçmek üzere, bu tercihini değiştiremeyecektir<sup>41</sup>. Yabancı para alacağı için fiili ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden tahsilinin talep edilmediği durumlarda, yabancı para alacağının vade

<sup>36</sup> YG 12. HD., 2004/6567 E., 2004/10832 K. sayılı ve 30/04/2004 tarihli karara göre; “...Somut olayda alacaklı, gerek takip taleplerinde ve gerekse ödeme emrinde yabancı para alacağının hangi tarihteki kur üzerinden talep edildiğini açıklamamış ise de, anılan eksiklik her zaman alacaklıya tamamlattırılabilirdiğinden ve bundan sonra istemin Yasaya uygun olup olmadığı denetlenilebileceğinden takibin iptalini gerektirmez...” (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2004-6567-k-2004-10832-t-30-04-2004-para-alacagi/163156/> ) (Legalbank - E.T. 16/11/2023).

<sup>37</sup> Kuru, 209; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 89; Görgün, Börü, Kodakoğlu, İcra, 68.

<sup>38</sup> Kuru, 210; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 86; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 85.

<sup>39</sup> Kuru, 210; Üstündağ, 111; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 86; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 89; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 177; Görgün, Börü, Kodakoğlu, İcra, 69; Gören Ülkü, 64; Uyar, “Takip Talebi”, 148.

<sup>40</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 177; Görgün, Börü, Kodakoğlu, İcra, 69.

<sup>41</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 87; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 89; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 177; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 89; YG 19. HD., 2009/4519 E., 2009/11548 K. sayılı ve 10/12/2009 tarihli karar ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de72.5.vetisonline.com/ictihat/yargitay/19-hukuk-dairesi-e-2009-4519-k-2009-11548-t-10-12-2009> ) (Lexpera - E.T. 10/09/2023).

tarihindeki kur üzerinden Türk parası karşılığını tahsil eden alacaklı alacağının karşılanmayan kısmı için munzam zarar talep edemeyecektir<sup>42</sup>.

Dokrinde bir görüş, alacaklının takip talebinde yabancı para alacağını vade tarihindeki döviz kuru üzerinden çevrilen Türk parası karşılığını talep ederken, kur farkı zararını talep etme hakkını saklı tuttuğu hallerde, fiili ödeme gününde var olan kur farkından doğan zararını talep edebileceğini, bunun teknik anlamda borcun yenilenmesi ve munzam zarar olmadığını savunmaktadır<sup>43</sup>. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ise bir kararında, seçim hakkı varken, doğması muhtemel olan kur farkı zararını önlemek için yabancı para alacağının fiili ödeme günündeki Türk parası karşılığını talep etmek yerine, vade tarihindeki kur üzerinden Türk parası karşılığını talep eden alacaklının, takip talebinde munzam zarar isteme hakkını saklı tuttuğunu belirtse dahi bunu talep etme hakkı bulunmadığını ifade etmiştir<sup>44</sup>. Zira böyle bir durumda alacaklı, yabancı para alacağını Türk parası karşılığına çeviren vade tarihindeki kura ilişkin seçimden dönüp, fiili ödeme tarihindeki kuru tercih etmiş olmaktadır. Ne var ki alacaklıya tanınan seçimlik haktan dönülmesi mümkün değildir. Bu noktada, takip talebine munzam zararını talep etme hakkını saklı tuttuğuna dair kayıt koysa dahi, imkânı varken takip talebinde bu isteğini karşılayacak olan “fiili ödeme tarihindeki kur” seçeneğini seçmeyen alacaklının, sonradan munzam zararının bulunduğunu ileri sürerek bunu talep etmesi başta seçtiği haktan dönmesi anlamına geldiğinden ve bu mümkün olmadığından, söz konusu Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararının isabetli olduğu düşüncesindeyiz.

<sup>42</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 86.

<sup>43</sup> Kuru, 210.

<sup>44</sup> YHGK, 2001/19-1086 E., 2002/371 K., sayılı ve 08/05/2002 tarihli karara göre; “...Özel Daire bozma kararında da açıklandığı üzere, davacı, B.K.nun 83.maddesine 3678 S.K. ile eklenen son fıkranın yürürlüğünden sonra, 02/08/1994 tarihinde yaptığı icra takibinde, 46.866.50 Dolar tutarındaki alacağının aynen veya fiili ödeme günündeki kur değeri üzerinden TL.karşılığını isteme hakkına sahipken, yasanın tanıdığı bu seçimlik hakkını kullanmamış; TL.ye çevirip,1.452.000.000 TL.nin ödetilmesini istemiş ve sonuçta, itirazın iptali kararına istinaden bunu tahsil etmiştir.davacının anılan seçimlik hakkını kullanmış olması durumunda, görülmekte olan davada varlığı ileri sürülen zararın doğmasının engellenebileceği de çok açıktır. Tekrar uygulanmalıdır ki, yasanın alacaklıya tanıdığı söz konusu seçimli hak, dönülmesi mümkün olmayan bir hak niteliğindedir. O nedenle, davacının icra takip talebinde munzam zarar tazminatı isteme hakkını saklı tuttuğuna ilişkin ihtirazi kayıt bildirmiş olması da, varılan bu donuca etkili değildir.Alacağı yabancı para olarak tahakkuk etmesine rağmen, tercihini TL.üzerinden yapan ve böylece, yasanın kendisine tanıdığı avantajlı seçimlik hakkı kullanmayan alacaklının, sonradan bu tercihten dönerek, TL.alacağı varmış ve bunun geç ödenmesi nedeniyle munzam zararı oluşmuşçasına tazminat isteminde bulunması, açıklanan durum karşısında olanaklı değildir...” ( <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-hgk-e-2001-19-1086-k-2002-371-t-08-05-2002-borcun-ulke-parasiyla-odenmesi/611808/> ) (Legalbank - E.T. 10/09/2023).

## (2) Altın, Gümüş Alacakları

İlamsız icra yolunun konusu olan ve İcra ve İflas Kanunu'nda para alacağı olarak bahsi geçen kavram, nakit paradır<sup>45</sup>. Konusu altın, gümüş vb. olan nakit para dışındaki alacaklar, kıymetli taşınır mal mahiyetinde olduğundan, İİK m. 24'te "para ve teminattan başka borçlar" başlığı altında düzenlenen ilamlı icra hükümlerine tabidir<sup>46</sup>. Keza Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında, altının kıymetli mal hükmünde olduğu, para borcunun ödenmesine ve teminatın verilmesine münhasır bulunan ilamsız icra takibinin altın alacaklar hakkında tatbik edilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir<sup>47</sup>. Buna göre altın benzeri kıymetli taşınır malların aynen ödenmesini ihtiva eden takip talepleri, icra dairesince reddedilecektir<sup>48</sup>. Dolayısıyla konusu altın, gümüş vb. olan kıymetli taşınır mal mahiyetindeki alacağı için, ilamsız icra yoluna başvuramayan alacaklının, mahkemeye başvurarak ilam alma mecburiyeti doğmaktadır.

Diğer yandan Yargıtay, altın, gümüş vb. kıymetli taşınır mal mahiyetindeki alacağın, nakit Türk parasına çevrilmesi halinde, ilamsız icra takibine başvurunun mümkün olduğunu kabul etmektedir<sup>49</sup>. İcra dairesinin, takip talebinde Türk parası olarak belirtilen alacağın dayanağını araştırma gibi bir yükümlülüğü bulunmadığından, her ne kadar altın alacağı da olsa, takip talebinde Türk parası olarak belirtilen bu alacak için ilamsız icra yoluna başvurunun mümkün olduğu kabul edilmiştir<sup>50</sup>.

## (3) Kripto Para Alacağı

<sup>45</sup> Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 5; YİBHKG., 1938/39 E., 1941/20 K. sayılı ve 21/05/1941 tarihli kararına göre; "...Nakit sayılmayan bir borç hakkında ilamsız takip mümkün değilse bunda da mahkemeye gitmek lazım ve ilamsız takip yapmak mümkün değildir..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/ictihatları-birlestirme-hgk-e-1938-39-k-1941-20-t-21-05-1941>) (Lexpera - E.T. 21/12/ 2022).

<sup>46</sup> Üstündağ, 111; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 59; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 86; Ulukapı, *İcra*, 95; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 166; Tercan, 43.

<sup>47</sup> YİBHKG., 1941/32 E., 1941/28 K. sayılı ve 09/07/1941 tarihli karar ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/ictihatları-birlestirme-hgk-e-1941-32-k-1941-28-t-09-07-1941> ) (Lexpera - E.T. 21/12/2022).

<sup>48</sup> Karşı, *İcra*, 175.

<sup>49</sup> YG 12. HD., 2014/4346 E., 2014/7087 K. sayılı ve 12/03/2014 tarihli karara göre "...takip bizatihi altın alacağına ilişkin olmayıp, ödenmediği ileri sürülen "senetli 500 gr 22 ayar altın bilezik " bedeline ilişkin para alacağıdır. Para alacağına ilişkin miktar ve tutar açıkça takip talebinde gösterilmiştir. Bu durumda takibe konu alacağın menkul mal hükmünde olan altın teslimine değil para alacağına ilişkin bulunması karşısında İİK' nun 42. maddesi çerçevesinde genel haciz yolu ile ilamsız takibe konu edilebilmesi mümkün olduğundan..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2014-4346-k-2014-7087-t-12-03-2014> ) (Lexpera - E.T. 21/12/2022).

<sup>50</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 139; Üstündağ, 112; Kuru, 192; Karşı, *İcra*, 176.

Son dönemlerde gündemde olan kripto paralar Türk parası olarak kabul edilmemektedir<sup>51</sup>. Nitekim, Ödemelerde Kripto Varlıkların Kullanılmasına Dair Yönetmeliğin<sup>52</sup> 3'üncü maddesinde; kripto varlığın, sanal ortamda üretilerek dijital ağlar aracılığıyla dağıtımı yapılan ve itibari para, kaydî para, elektronik para, ödeme aracı, menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracı olarak tanımlanamayan gayri maddi varlıklar olduğu ifade edilmiştir. Devamında ise kripto varlıkların doğrudan veya dolaylı şekilde ödeme aracı olarak kullanılamayacağı hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla Türk parası olarak değerlendirilemeyen kripto paralar üzerinden ilamsız icra takibi yapılamayacaktır<sup>53</sup>.

Diğer yandan, takip talebinin düzenlendiği tarihte Türk parasına çevrilerek, Türk parası karşılığı belirtilmek suretiyle, kripto para alacağı için ilamsız takibe başvurunun mümkün olduğu kabul edilmektedir<sup>54</sup>. Zira burada talep edilen, kripto para cinsinden aynen ödeme olmayıp, alacağın Türk parası cinsinden ödenmesidir<sup>55</sup>. Bu noktada kripto para alacaklarının altın alacağı gibi düşünülebileceği, her ne kadar aynen tahsili talep edilemese de takip tarihindeki Türk parası karşılığı için, Türk parası üzerinden ilamsız icra yoluna başvurulabileceği ortaya konmuştur<sup>56</sup>. Bu noktada, icra dairesinin ilamsız icra takibinin dayanağını araştırma gibi bir yükümlülüğü bulunmadığından, her ne kadar kripto para alacağına da dayansa, takip talebinde Türk parası karşılığının belirtilmesi halinde, ilamsız icra yoluna başvurunun kabul edilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

Kripto para alacağının aynen tahsilini talep eden takipler, kamu düzenine aykırılık taşıdığından, yabancı para alacağının aynen tahsilinin talep edilmesi durumunda olduğu gibi süresiz şikayete tabi olmalı, icra mahkemesi de bu takiplerin iptaline karar vermelidir<sup>57</sup>.

<sup>51</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 165; Taner Emre Yardımcı, “İcra Takibi Yoluyla Bitcoin Alacağının İleri Sürülmesi ve Borçlunun Bitcoininin Haczedilmesi,” *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 23/3 (2019): 122.

<sup>52</sup> 16/04/2021 tarihli ve 31456 sayılı RG’de yayımlanan yönetmelik ( <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/04/20210416-4.htm> ) (E.T. 01/08/2023).

<sup>53</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 165.

<sup>54</sup> Yardımcı, 107.

<sup>55</sup> Yardımcı, 107.

<sup>56</sup> Yardımcı, 107.

<sup>57</sup> Yardımcı, 107.

Kira bedelinin kripto para olarak belirlendiği durumlar için de, süresinde ödenmemesi halinde, kripto para olarak belirlenen kira bedelinin Türk parasına çevrilerek kiralanan taşınmazın ilamsız icra yoluyla tahliyesinin talep edilebileceği ifade edilmiştir<sup>58</sup>. Buna mukabil, takip talebinde alacağın fiili ödeme günündeki kur üzerinden ödenmesinin talep edilemeyeceği, zira böylesi bir seçimlik hakkın yalnız yabancı para alacakları için düzenlendiği belirtilmiştir<sup>59</sup>. Kanaatimizce de kripto para alacağına dayanan icra takibinde, kanunla açıkça belirtilmemesi sebebiyle, alacaklının, alacağının fiili ödeme günündeki kur üzerinden ödenmesine ilişkin bir seçimlik hakkının mevcut olduğu kabul edilmemelidir.

### c. Teminat Alacağı

Halihazırda mevcut olan muaccel veya yakın bir gelecekte doğacak olan müccel borçlar için teminat verilmesine ilişkin talepler, teminat alacağı olarak tanımlanmaktadır<sup>60</sup>. Kanundan<sup>61</sup>, sözleşmeden veya mahkeme kararından doğan teminat gösterme borcunun yerine getirilmediği haller için, kanun koyucu ilamsız icra yoluna başvuru olanağı tanımıştır<sup>62</sup>. Nitekim İİK m. 42 uyarınca teminat alacaklısı, ilamsız icra yoluna başvurarak teminat alacağını talep edebilmektedir. Burada borçludan talep edilen edim, borcu için teminat göstermesidir. Bu noktada, borçlunun asıl borcunu ödediğinde teminat gösterme borcunun da sona ereceği kabul edilmelidir<sup>63</sup>. Teminat alan alacaklı, borçlunun borcunu ödememesi halinde alacağını teminattan karşılamaktadır<sup>64</sup>.

---

<sup>58</sup> Yardımcı, 107.

<sup>59</sup> Yardımcı, 107.

<sup>60</sup> Berkin, 179; Edgü, 93; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 169; Atalı ve Ermenek, 69; Karşı, *İcra*, 179; Ercan, 165.

<sup>61</sup> Kanundan kaynaklanan teminat alacağına örnek olarak TBK m. 51/2 gösterilebilir. Bu maddeye göre, haksız fiilden kaynaklanan tazminat alacağının irat olarak ödenmesine karar verilen hallerde, borçlu borcu için teminat göstermekle yükümlü kılınmıştır.

<sup>62</sup> Berkin, 179; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 85; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 169; Muşul, 263; Karşı, *İcra*, 179; Atalı ve Ermenek, 69; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 91.

<sup>63</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 86.

<sup>64</sup> Karşı, *İcra*, 179.

Teminat alacağının üç çeşidi bulunmaktadır<sup>65</sup>. Bunlar; belirli bir paranın teminat gösterilmesi (nakdî teminat), taşınmaz veya taşınır bir malın rehnedilmesi (aynî teminat) ve borç için kefil gösterilmesi (şahsî teminat) olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>66</sup>.

Teminat alacağının konusunun belirli bir miktar paranın teminat gösterilmesi oluşu hallerde başvurulmuş ilamsız icra takibi kapsamında izlenecek yol, para alacakları hakkında izlenen yol ile benzerlik taşır<sup>67</sup>. Dolayısıyla para alacakları için başvurulmuş ilamsız icra yolu kapsamındaki uygulamalar, niteliğine uygun düştüğü ölçüde teminat alacakları için başvurulmuş ilamsız icra yolunda da uygulama alanı bulur<sup>68</sup>. Şu kadar ki, teminat alacağı bakımından izlenecek yolda, para alacaklarına ilişkin yürütülen ilamsız icra takibi prosedürü içerisinde yer alan hacizli malın satılarak paraya çevrilmesinden sonra gelen paranın paylaşılması safhası yer almaz<sup>69</sup>. Zira satış sonrasında elde edilen para, teminat yerine geçecek olup, üzerinde alacaklı lehine rehin hakkı tesis edilerek İİK m. 9'a uyarınca bankaya tevdi edilecektir<sup>70</sup>.

Doktrinde bir görüş, teminat alacağının esasında bir tür para alacağı olduğunu kabul etmektedir<sup>71</sup>. Diğer yandan farklı bir görüş, teminat alacağını salt para alacağı olarak değerlendirmenin, konusu para dışında olan, taşınmaz veya taşınır bir malın rehnedilmesi veya borç için kefil gösterilmesi şeklindeki teminat çeşitlerinin ilamsız icra yoluyla takip edilemeyeceğine ilişkin yanlış bir izlenim bırakması sebebiyle, hatalı olduğunu ifade etmiştir<sup>72</sup>.

Kanaatimizce de teminat alacağı salt para alacağı olarak değerlendirilemez. Çünkü her ne kadar bir paranın teminat gösterilmesine ilişkin ilamsız icra takibi kapsamında izlenen prosedür, para alacakları hakkında izlenen prosedür ile benzerlik taşısa da taşınmaz veya taşınır bir malın rehnedilmesi veya borç için kefil gösterilmesine ilişkin teminat çeşitleri söz konusu olduğunda izlenen yol, para alacaklarının ilamsız takibine

<sup>65</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 169; Karşlı, *İcra*, 179; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 91.

<sup>66</sup> Berkin, 179; Edgü, 94; Olgaç, *İcra*, 304; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 169; Karşlı, *İcra*, 179; Atalı ve Ermenek, 69; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 91; Tercan, 43; Ercan, 165.

<sup>67</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 169; Karşlı, *İcra*, 180.

<sup>68</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 86; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 169; Muşul, 263.

<sup>69</sup> Berkin, 180; Postacioğlu ve Altay, *İcra*, 142; Karşlı, *İcra*, 181.

<sup>70</sup> Berkin, 180; Edgü, 94; Karşlı, *İcra*, 181.

<sup>71</sup> Muşul, 263.

<sup>72</sup> Karşlı, *İcra*, 180.

ilişkin prosedürden farklıdır. Bu sebeple, farklı takip prosedürlerini haiz diğer teminat alacağı çeşitlerini yok sayan ve teminat alacağının salt para alacağına ilişkin olduğuna dair olan kabul, isabetli değildir.

Teminat alacağının konusu para dışında bir şey (taşınmaz veya taşınır bir malın rehnedilmesi) ise, alacaklının takip talebinde teminat alacağı türünü ve Türk parasına tekabül eden karşılığını belirtmesi gerekmektedir<sup>73</sup>. Teminatın konusunun para dışında bir şey olduğu durumlarda, borçlu teminatın konusuna itiraz ederse takip duracaktır<sup>74</sup>. Böyle bir durumda takibe devam etmek isteyen alacaklı, itirazın kaldırılması talebinde bulunamayacak ancak asliye hukuk mahkemesinde itirazın iptali davası açabilecektir<sup>75</sup>.

Teminatın, taşınmaz bir malın rehnedilmesi (ipotek) olduğu durumlarda, borçlunun teminat gösterdiği taşınmaza ipotek konulması için tapu müdürlüğüne yazılan müzekkere ile borç ifa edilmektedir<sup>76</sup>. Öte yandan teminat, taşınır bir malın rehni ise borçlunun gösterdiği taşınır malın yediemine teslimi ile borç sona erecektir<sup>77</sup>. Teminat alacağının konusunun şahsî teminat yani borç için kefil gösterilmesi olduğu hallerde, kefil olarak belirlenen üçüncü bir kişinin kefil olduğunu gösteren bir icra tutanağı tanzim edilmesi ve tutanağın kefil ve icra memuru tarafından imzalanması ile teminat alacağına ilişkin borç ifa edilmiş olmaktadır<sup>78</sup>.

Uygulamada, konusu teminat alacağı olan ilamsız icra takibine sık rastlanmamaktadır<sup>79</sup>. Öte yandan bankalar, teminat mektubu lehdarlarından aldıkları kredi taahhünamelerine dayanarak, teminat mektubu lehdarlarından olan teminat alacakları için ilamsız icra yoluna başvurabilmektedirler<sup>80</sup>.

<sup>73</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 169; Atalı ve Ermenek, 69; Karşı, *İcra*, 181; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 69.

<sup>74</sup> Edgü, 94; Atalı ve Ermenek, 69.

<sup>75</sup> Edgü, 94; Atalı ve Ermenek, 69.

<sup>76</sup> Berkin, 180; Edgü, 94; Karşı, *İcra*, 181.

<sup>77</sup> Karşı, *İcra*, 181; Taşınır malın rehni hususunda, söz konusu malın, yediemin dışında, alacaklıya teslim edilmesi halinde de borcun ifa edildiği kabul edilmektedir, bkz. Berkin, 180.

<sup>78</sup> Berkin, 180; Karşı, *İcra*, 181.

<sup>79</sup> Kuru ve Aydın, 25; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 86; Muşul, 263; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 170; Karşı, *İcra*, 182.

<sup>80</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 170; Karşı, *İcra*, 182.

Teminat alacağı için, ilamsız icra yoluna başvurabileceğini bilmeyen veya ilamsız icra yoluna başvurmak istemeyen alacaklıların, borçludan teminat göstermesini talep ederek mahkemede açtığı dava ise depo davası olarak adlandırılmaktadır<sup>81</sup>.

### **3. İlamsız İcra Takibine Başvurulamayan Haller**

#### **a. Yabancı Devletlerden Olan Para Alacakları**

Kanun koyucu, her türlü para veya teminat alacağı için ilamsız icra takibine başvurulabilmesi kuralına birtakım istisnalar getirmiş, para veya teminat alacağı da olsa yabancı devlet aleyhine ilamsız icra takibine başvurulamayacağını hüküm altına almıştır<sup>82</sup>. Nitekim İİK m. 42'ye, 02/07/2012 tarihli ve 6352 sayılı Kanun<sup>83</sup> ile eklenen 2'nci fıkra uyarınca yabancı devlet aleyhine ilamsız icra yoluna başvurulamaz. Kanun koyucunun söz konusu hükmü düzenleme amacı, ilamsız icra takibinde alacaklının herhangi bir dayanak gösterme zorunluluğunun bulunmaması, alacağa ait herhangi bir mahkeme kararı ve dolayısıyla yargı denetimi bulunmaması ve takibin yedi günlük itiraz süresi sonrasında kesinleşme hususiyeti dolayısıyla oluşabilecek diplomatik sorunları önlemektir<sup>84</sup>. Zira yabancı ülkelere yapılan tebligatlarda tebliğ tarihi ve yedi günlük itiraz süresinin başlangıcının tespitinde sıkıntılar yaşanmaktadır<sup>85</sup>. Bu sebeple kanun koyucu, yabancı devletlere karşı ilamsız takip yapılamayacağını hüküm altına almıştır.

Ancak bu noktada doktrinde bir görüş<sup>86</sup>, ilamsız icra takibinin dayanaksız başlatılabilmesi, takip kapsamında gönderilen ödeme emrinin gerçek ve tüzel kişilere tebliği ve yedi günlük itiraz süresi içerisinde itiraz edilmeyen takiplerin kesinleşmesi hususlarında ülkemizde de sorunlar yaşandığını, salt bu sorunlar yüzünden yabancı devletler için kanunda böyle bir ayrımcılık öngörülmesinin eşitlik ilkesi ile bağdaşmadığını ifade etmiştir. İlamsız icra takibi kapsamında düzenlenen ödeme emrinin usulüne uygun şekilde gerçek ve tüzel kişilere tebliği ve tebliğin gerçekleştiği

<sup>81</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 170; Karşı, *İcra*, 183.

<sup>82</sup> Kuru ve Aydın, 89; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 47; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 5; Atalı ve Ermenek, 69; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 90; Karşı, *İcra*, 174; Ercan, 150.

<sup>83</sup> 05/07/2012 tarihli ve 28344 sayılı Resmi Gazete.

<sup>84</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 84; Karşı, *İcra*, 174.

<sup>85</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 85.

<sup>86</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 85.

tarihin tespiti hususlarında ülkemiz içerisinde de pek çok problemle karşı karşıya kalındığı göz önünde bulundurulduğunda, yabancı devletler lehine öngörülen hükmün, eşitlik ilkesine aykırı olduğunu savunan görüşün isabetli olduğu kanaatindeyiz.

Diğer yandan İİK m. 32/2 uyarınca yabancı devletler aleyhine ilamlı icra takibine başvurulabileceğini belirtmek gerekir.

#### *b. İdareden Olan Para Alacakları*

Para veya teminat alacağı da olsa idari yargının görev alanına giren konularda, idareye karşı ilamsız icra takibi başlatılamayacağı, hüküm altına alınmıştır<sup>87</sup>. Nitekim İİK m. 42'ye, 01/02/2018 tarihli ve 7078 sayılı Kanun<sup>88</sup> ile eklenen 3'üncü fıkraya göre; "İdari yargının görev alanına giren konularda ilamsız takip yoluna başvurulamaz." Buna mukabil, idari yargının görev alanında olmayan, idarenin özel hukuk ilişkisinden kaynaklanan borçları için ilamsız takip yapılabilmesi mümkündür<sup>89</sup>. Diğer yandan idare aleyhine ilamlı icra yoluna başvurulabileceği ifade edilmelidir<sup>90</sup>.

#### *c. İlama Bağlanmış Olan Para Alacakları*

Para veya teminat alacağı için her ne kadar ilamsız icra yoluna başvuru imkânı mevcut olsa da alacaklı, bu alacağı için mahkemede açtığı eda davası sonucu aldığı ilam ile ilamlı icra yoluna başvurmayı da tercih edebilir<sup>91</sup>. Burada dikkat edilmesi gereken husus, alacaklının söz konusu para veya teminat alacağı için mahkemeden ilam aldıktan sonra, alacağının tahsili için başvurduğu icra dairesinde, ancak ilamlı takip yolunu talep edebilmesidir. Zira Yargıtay İçtihadı Birleştirme kararına<sup>92</sup> göre elinde ilam bulunan alacaklı, alacağının konusu para veya teminat olsa bile, ilamsız icra yolunu tercih edemeyecek, yalnız ilamlı icra yoluna başvurabilecektir. Yargıtay İçtihadı Birleştirme

<sup>87</sup> Kuru ve Aydın, 89; Edgü, 82; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 47; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 5; Atalı ve Ermenek, 69; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 90; Ercan, 150.

<sup>88</sup> 08/03/2018 tarihli ve 30354 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete.

<sup>89</sup> Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 62.

<sup>90</sup> Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 5.

<sup>91</sup> Kuru ve Aydın, 26; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 369; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 168; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 41.

<sup>92</sup> YİBGK., 2017/2 E., 2017/3 K. sayılı ve 26/05/2017 tarihli karar ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/e-2017-2-k-2017-3-t-26-05-2017> ) (Lexpera - E.T. 28/12/2022).

Hukuk Genel Kurulunun söz konusu içtihadının gerekçesinde birkaç hususa dikkat çekilmiştir, bu hususlara değinmekte yarar görüyoruz.

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulunun içtihadında öncelikle, para ve teminat alacağı için mahkemeye başvurarak ilam alan alacaklının, bu ilamı icra dairesine ibraz etmesi halinde, İİK'nın 24'üncü ve 32'nci maddeleri uyarınca, başlatılacak takip yolunun ilamlı icra olduğu ve bu hususta icra müdürünün takdir hakkı bulunmaksızın borçluya ilamlı icra yoluna özgü olan "icra emri" göndermesi gerektiği ifade edilmiştir. Dolayısıyla kanunda belirtilen, para veya teminat alacağına ilişkin ilamın icra dairesine ibrazı neticesinde, borçluya icra emri tebliğ edileceğine ilişkin emredici hüküm karşısında, alacaklının ilamsız icra yolunu talep etmesinin herhangi bir önemi bulunmamaktadır. Kaldı ki bu noktada icra müdürüne de bir takdir hakkı tanınmamıştır. Bu sebeple söz konusu kararda, elinde ilam olan alacaklının, bunu icra dairesine sunarak ilamsız icra yoluna başvurusunun cebri icraya başvuru tekniği açısından mümkün olmadığına işaret edilmiştir.

Bunun yanı sıra söz konusu kararda, ilamsız icra takibine başvurmak yerine, alacağını mahkemede hüküm altına aldırarak alacaklının, ilama bağlı alacağını, takip aşamasında daha kolay, hızlı ve daha az masrafla tahsil edebildiği ilamlı takip yerine, ilamsız takibe başvurusunda hukuki yarar bulunmadığı haklı olarak ifade edilmiştir.

Uygulamada alacaklı, elindeki ilama rağmen ilamsız icraya başvuru yoluna genellikle, alacağının dayanağı olan ilamın borçlu tarafça istinaf veya temyiz edildiği durumlarda, borçlunun İİK m. 36 uyarınca teminat yatırıp, icranın geri bırakılması (tehiri icra) kararı getirmek üzere süre almasını engelleme saikiyle başvuruyordu<sup>93</sup>. Nitekim Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulu kararında, elinde ilam olan alacaklının ilamsız takip yoluna başvurusunun, borçlunun ilamlı icra yoluna özgü olan icranın geri bırakılması (İİK m. 36) müessesesine başvurusunu engellediğine ve bu müessesenin borçluya sağladığı hukuki güvenliği sarstığına dikkat çekilmiştir.

---

<sup>93</sup> Talih Uyar, "İlâma Dayalı Olarak İlâmsız Takip Yapılabilir Mi? (İİK md. 36)," *İstanbul Barosu Dergisi*, 86/1 (2012): 133.

İcranın geri bırakılması müessesesi bir yandan borçluyu haciz baskısından kurtarıırken diğer yandan -İİK m. 36 uyarınca icranın geri bırakılması için borçlu tarafından alacağın tamamı teminat olarak icra müdürlüğüne ödendiğinden- dava lehine sonuçlandığı takdirde alacaklının alacağına kavuşma imkânını da arttırmaktadır. Zira alacaklı bu halde haciz, satış vb. gibi zaman ve masraf gerektiren işlemlere başvurmadan alacağını teminattan tahsil edebilmektedir. Dolayısıyla ilama bağlanmış alacaklar hakkında başvuru, bünyesinde icranın geri bırakılması müessesesini barındıran ilamlı icra yolu, esasında tarafların menfaatini de dengelemektedir. Bu itibarla Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulunun bahsi geçen kararında, para ve teminat alacağı için mahkemeye başvurarak ilam alan alacaklının, ilamlı icra takibi başlatmak yerine ilamsız icra takibi başlatmasının, borçlunun hukuki durumunu zayıflatarak menfaatler dengesini bozduğu ve hakkın kötüye kullanılması (TMK m. 2) kapsamına girdiği kabul edilmiştir.

Diğer yandan ilama bağlanan bir alacak için ilamsız icra takibinin başlatıldığı bir halde, icranın geri bırakılması yoluna başvuramayan borçlunun tek seçeneği icra takibine itiraz etmektir. Buna mukabil itirazın hükümden düşürülmesini ve takibin devamını isteyen alacaklı, itirazın iptali (İİK m. 67) yahut itirazın kaldırılması (İİK m. 68) yoluna tevessül edecektir. Ne var ki, öncesinde ilama bağlanmış bir alacak hakkında başvuru itirazın iptali, itirazın kaldırılması, menfi tespit gibi davalarda, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun dava şartlarını düzenleyen 114'üncü maddesinin 1'inci fıkrasının h bendinde yer alan, "davacının dava açmakta hukuki yararının bulunması" şeklindeki dava şartı mevcut değildir. Öte yandan, öncesinde hüküm altına alınan alacak hakkındaki dava, kesinleşmemişse HMK m. 114/1-ı'da yer alan, "aynı davanın daha önceden açılmış ve hala görülmekte (derdest) olmaması" şeklindeki dava şartı; kesinleşmiş ise HMK m. 114/1-i'de yer alan, "aynı davanın daha önce kesin hükme bağlanmamış olması" şeklindeki dava şartının yokluğu gündeme gelecektir. Nitekim Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulunun söz konusu kararında, öncesinde hükme bağlanmış bir alacak için yeniden dava açılmasına ilişkin başvuruların, dava şartlarının yokluğu sebebiyle medeni usul hukuku ilkeleri ile bağdaşmadığı, haklı olarak ifade edilmiştir.

Sonuç olarak ilamlı alacaklar için ilamsız icra yoluna başvurulmasının cebri icraya başvuru tekniği ve yargılama usulüne uygun olmaması, bu yola başvuruda hukuki

yararın bulunmaması, söz konusu başvurunun hakkın kötüye kullanılması anlamına gelmesi, dürüstlük kuralına aykırı olması ve tarafların menfaat dengesini bozması sebebiyle Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulu, ilamlı alacaklar için ilamsız icra yoluna başvurulmasının uygun olmadığına karar vermiştir. Bu itibarla her ne kadar para ve teminat alacağı da olsa ilama bağlanmış olması halinde, ilamsız icra yoluna başvurulamamaktadır.

### C. Kiralanan Taşınmazın Tahliyesine İlişkin İlamsız İcra Yolu

Para ve teminat dışındaki talepler için kural olarak ilamsız icra yoluna başvurulamadığından, para ve teminat dışında bulunan, kiraya verilen taşınmazın tahliyesi için ilk olarak ilamlı icra yolu akla gelmektedir. Bu halde, kiralanmış bir taşınmazın tahliyesi için öncelikle kiracıya karşı sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açılacak olup, mahkemeden alınan tahliye kararı ile birlikte İİK m. 26 ve devamında düzenlenen ilamlı icra yoluna başvurulabilecektir<sup>94</sup>. HMK m. 367/2 uyarınca, taşınmazın aynı veya üzerindeki aynî haklarla ilgili olmadığından, söz konusu tahliye kararına ilişkin ilamın icra edilmesi için kesinleşmesi beklenmeyecektir. Zira kiraya veren davacının açtığı tahliye davası, kira bedelinin süresinde ödenmemesi suretiyle sözleşmeye aykırılık, kiralananın tahliyesi ve teslimi şeklindeki şahsi bir hakka dayanmaktadır<sup>95</sup>.

Ancak kanun koyucu, ilamsız icra yoluna başvurunun para ve teminat alacakları için yapılabileceği genel kuralına istisna getirmiş, para ve teminat alacağı dışında olan kiralanan taşınmazın tahliyesi için de ilamsız icra yoluna başvurulabilmesine olanak tanımıştır<sup>96</sup>. Nitekim İİK 269 vd. maddeleri ile para ve teminat alacağı kapsamında olmayan, kiralanan taşınmazın tahliyesi talebi için, belli şartların varlığı halinde ilamsız icra yoluna başvuru mümkün kılınmıştır. Söz konusu durum, para ve teminat alacakları

<sup>94</sup> Kuru ve Aydın, 271; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 252; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 465; Karşlı, *İcra*, 739; Atalı ve Ermenek, 221; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 377; Ulukapı, *İcra*, 223; Muşul, 1354; Tercan, 121; Gören Ülkü, 82; Buse Dişel, *İcra Hukukunda Takip Arkadaşlığı* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), 117.

<sup>95</sup> Muşul, 1356; Duran, "Takip Yolları", 290.

<sup>96</sup> Berkin, 153; Üstündağ, 402; Kuru ve Aydın, 271; Edgü, 82; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 252; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 362; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 465; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 350; Atalı ve Ermenek, 221; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 41; Ulukapı, *İcra*, 223; Muşul, 267; Duran, "Takip Yolları", 291; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 8; Tercan, 7; Gören Ülkü, 83; Dişel, 117.

için öngörülen ilamsız icra yolunun tek istisnasıdır<sup>97</sup>. Bu halde kiralayan, belli şartların varlığı halinde, sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açmak zorunda kalmaksızın, doğrudan icra müdürlüğüne başvurarak ilamsız icra yolu ile kiralanan taşınmazı tahliye edebilmektedir.

Doktrinde baskın görüş<sup>98</sup>, kiralanan taşınmazın ilamsız tahliyesinin, her ne kadar genel kurala istisna oluşturduğu yönünde olsa da farklı bir görüş<sup>99</sup>, kiralanan taşınmazın tahliyesinin belli şartlar dahilinde ilamsız icra yolu ile talebini mümkün kılan hükmün, istisna olarak değerlendirilemeyeceğini, zira bu hükmün, düzenlendiği yer itibariyle, ilamsız takibi düzenleyen hükümlerden hemen sonra gelmediğini ve dolayısıyla ilamsız icranın bir türü değil, özel hükümlerde düzenlenen ayrı ve özel bir takip yolu olduğunu ifade etmektedir. Kanaatimizce kiralanan taşınmazın ilamsız icra yoluyla tahliyesine imkân veren hüküm, kanunda ilamsız takibe ilişkin hükümlerin yer aldığı üçüncü bapta veya hemen devamında düzenlenmemiş olsa bile, mahkemeye başvurulmaksızın doğrudan icra takibi yapılmasına olanak vermesi yönüyle bir ilamsız icra türü olup, para ve teminat alacağı haricinde bir konusu bulunduğundan, ilamsız icra yolunun para ve teminat alacağına mahsus olduğuna dair genel kuralın istisnasını teşkil etmektedir.

O halde ilamsız icra üç halde uygulama alanı bulmaktadır. Bunlar; bir paranın ödenmesi, bir teminatın verilmesi ve kiralanan taşınmazın İİK m. 269 ve devamı maddelerine göre tahliyesi olarak karşımıza çıkar<sup>100</sup>. Bu hallerde ilamsız icra yoluna başvuru yapılabilmektedir.

Kiralanan taşınmazların tahliyesi için, Türk Borçlar Kanunu'na dayanılarak ihtiyaç, tadilat vb. birden fazla sebebin ileri sürülebilmesi mümkün iken ilamsız icra yoluyla taşınmazın tahliye edilebilmesi için iki sebep öngörülmüştür<sup>101</sup>. Bunlar İcra İflas Kanunu'nun 269 vd. maddelerinde düzenlenmiş olup, kira borcunun süresinde ödenmemesi ve kira süresinin sona ermesi olarak belirlenmiştir. İhtiyaç sebebiyle veya tadilat sebebiyle tahliye talepleri için TBK hükümlerine göre sulh hukuk mahkemesinde

<sup>97</sup> Kuru ve Aydın, 26.

<sup>98</sup> Kuru ve Aydın, 271; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 252; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 362; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 465; Ulukapı, *İcra*, 83.

<sup>99</sup> Karşı, *İcra*, 174.

<sup>100</sup> Muşul, 1354.

<sup>101</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 252; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 362; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 465; Karşı, *İcra*, 174; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 377.

dava açılması gerekirken, kira borcunun süresinde ödenmemesi ve kira süresinin sona ermesi sebebiyle kiralanan taşınmazın tahliyesi için mahkemeye müracaat edilmeksizin doğrudan icra dairesine başvurulabilmesinin nedeni, TBK’da yer alan ihtiyaç veya tadilat sebebinin gerçekleşip gerçekleşmediğinin tespitinin uzun süren ayrıntılı bir araştırma gerektirmesi ve bu araştırmanın da ancak mahkeme tarafından gerçekleştirilebilmesidir<sup>102</sup>. Diğer yandan, kira borcunun süresinde ödenmemesi ve kira süresinin sona ermesi sebeplerinin tespiti, TBK’da düzenlenen sebeplere nazaran, daha kolay olduğundan, kanun koyucu bu hallerde, adaletin hızlı ve kısa yoldan tesisi adına, mahkemeye müracaat etme mecburiyeti bulunmaksızın, doğrudan icra dairesine başvurarak ilamsız icra yoluyla kiralanan taşınmazın tahliyesine olanak tanımıştır<sup>103</sup>.

Kira borcunun süresinde ödenmemesi sebebiyle başvurulmuş ilamsız icra takibinde hem ödenmeyen kira borcu hem de tahliye talep edilebiliyor iken, kira süresinin sona ermesi sebebiyle başvurulmuş ilamsız icra takibinde yalnız tahliye talep edilebilmektedir<sup>104</sup>. Kira süresinin sona ermesi sebebiyle başvurulmuş ilamsız icra takibinde yalnız tahliye talebinin ileri sürülmesi, ilamsız icra takibine para ve teminat alacağı için başvurulabilmesi kuralına gerçek bir istisna oluşturmaktadır<sup>105</sup>. Buna mukabil, kira borcunun süresinde ödenmemesi nedeniyle başlatılan ilamsız icra takiplerinde, öncelikle ödenmeyen kira borcu talep edilmekte, kiracının ödeme emrinde belirtilen süre içerisinde borcunu ödemesi halinde, alacaklı tarafından tahliye talep edilememektedir. Bu halde, ilk olarak talep edilen, para alacağı olduğundan ve süresinde ödeme olması durumu için tahliye talep edilememesi şeklinde ikincil bir sonuç öngörüldüğünden, esasında kira borcunun süresinde ödenmemesi sebebiyle başvurulmuş ilamsız icra yolunun, para ve teminat alacağına mahsus olma genel kuralına gerçek bir istisna oluşturmadığı kabul edilmektedir<sup>106</sup>.

#### **D. Kiralanan Taşınmazın İlamsız Tahliyesinde Taraflar ve Yetki**

##### **1. Takibin Tarafları**

<sup>102</sup> Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 377.

<sup>103</sup> Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 377.

<sup>104</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 252; Ulukapı, *İcra*, 223; Nilüfer Boran Güneysu, “Kiralanan Taşınmazların Tahliyesinde İcra Takibinin İptal ve Talikinin Uygulanması Sorunu,” *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11/Özel Sayı (2009): 904.

<sup>105</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 252; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 473; Atalı ve Ermenek, 222.

<sup>106</sup> Atalı ve Ermenek, 221.

İcra takibinin tarafları alacaklı ve borçlu olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>107</sup>. İcra takibini başlatarak bir hakkın yerine getirilmesi talebinde bulunan kişi alacaklı, kendisinden talepte bulunulan kişi borçlu olarak adlandırılmaktadır<sup>108</sup>. İcra hukukunda şekli taraf ilkesinin geçerli olduğu, buna göre alacaklının takip talebinde borçlu olarak gösterdiği kişinin taraf olarak kabul edilerek icra takip işlemlerinin başlatıldığı ifade edilmiştir<sup>109</sup>. İcra hukukunda borçlu ve alacaklı kavramları geniş bir anlamda kullanılmakta olup, alacaklının maddi hukuktan kaynaklanan talebi, teknik anlamda bir alacak dışında, bir yükümlülüğün yerine getirilmesi, çocuk teslimi yahut bir davranışın yapılmaması şeklinde vukuu bulabilmektedir<sup>110</sup>.

Diğer yandan zaman zaman icra takiplerine dahil edilen ve takibe ilişkin menfaati olan üçüncü kişiler, takibin tarafı değildirler<sup>111</sup>. Bu noktada üçüncü kişiler; hak ve malları borçluya ait zannedilerek haczedilen ve icra takibine dahil edilen kişiler veya takibe konu borç için rehin veren kişiler olabilmektedir<sup>112</sup>. Her ne kadar üçüncü kişiler icra takibinde aktif bir rol alsın da, icra takibine ve sonucuna doğrudan bir etkileri bulunmadığından taraf olarak kabul edilemezler<sup>113</sup>. Bu itibarla icra takiplerinde alacaklı ve borçlu olmak üzere, daima iki taraf bulunmaktadır<sup>114</sup>.

Kiralanın taşınmazın ilamsız tahliyesi yolunda, yalnız tahliye veya hem ödenmemiş kira bedeli hem de tahliye talep eden, kiraya veren taraf, alacaklı; kendisinden kira bedeli ve tahliye veya yalnız tahliye talep edilen karşı taraf ise borçlu olarak kabul edilmektedir. Şekli taraf ilkesi gereğince, kiralanın taşınmazın tahliyesine ilişkin

<sup>107</sup> Kuru ve Aydın, 65; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 77; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 142; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 53; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 18; Ulukapı, *İcra*, 75; Muşul, 129; Karşı, *İcra*, 21; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 79; Nilüfer Boran Güneysu, “İcra Takip İşlemleri,” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 101 (2012): 45; Gören Ülkü, 25; Dişel, 51; Ercan, 41.

<sup>108</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 77; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 53; Karşı, *İcra*, 21; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 79; Boran Güneysu, “İcra Takip İşlemleri”, 45.

<sup>109</sup> Karşı, *İcra*, 21; Boran Güneysu, “İcra Takip İşlemleri”, 45; Dişel, 60.

<sup>110</sup> Atalı ve Ermenek, 33; Boran Güneysu, “İcra Takip İşlemleri”, 45.

<sup>111</sup> Edgü, 81; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 77; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 142; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 53; Muşul, 129; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 79; Boran Güneysu, “İcra Takip İşlemleri”, 46.

<sup>112</sup> Edgü, 81; Kuru ve Aydın, 65; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 142; Ulukapı, *İcra*, 75; Karşı, *İcra*, 27; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 79; Boran Güneysu, “İcra Takip İşlemleri”, 46; Gören Ülkü, 25.

<sup>113</sup> Kuru ve Aydın, 65; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 142; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 79; Boran Güneysu, “İcra Takip İşlemleri”, 46; İstisnai olarak, mal rejimi ortaklığında borçlunun eşi olan ve borçlu için malını rehnedir veya rehinli malı iktisap eden üçüncü şahısların takibin tarafı olduğuna ilişkin görüş için bkz. Yıldırım ve Deren Yıldırım, 18.

<sup>114</sup> Kuru ve Aydın, 65; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 142; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 53; Karşı, *İcra*, 22; Şanver Keleş, *Kiralanın Taşınmazların İlamsız Tahliyesi* (Ankara: Turhan Kitabevi, 2009), 13.

ilamsız icra takibinde borçlu olarak gösterilen kişinin, gerçek anlamda kiracı olup olmadığı yahut takip talebinde bulunan alacaklının, gerçekte kiraya veren olarak kiralanan taşınmaz üzerinde tasarruf hakkının bulunup bulunmadığı araştırılmaksızın, takip talebinde belirtildiği şekliyle, takibin tarafları olarak kabul edilmektedirler<sup>115</sup>.

## 2. Taraf Ehliyeti

İcra takibine taraf olabilmeleri için kişilerin taraf ehliyetini haiz olması gerekmektedir<sup>116</sup>. Taraf ehliyeti, esasında İİK’da değil HMK’da düzenlenmiştir. HMK m. 50’de, medenî haklardan faydalanma ehliyetini haiz olan kişinin, taraf ehliyetini de haiz olduğu ifade edilmiştir. Dolayısıyla hak ehliyeti bulunan tüm gerçek ve tüzel kişilerin, taraf ehliyeti de bulunur<sup>117</sup>.

Tüzel kişiliği bulunmayan toplulukların taraf ehliyetinin bulunmadığı ifade edilmektedir<sup>118</sup>. Örneğin adi ortaklığın ve miras ortaklığının taraf ehliyeti bulunmaz<sup>119</sup>. Diğer yandan Türk Medeni Kanunu<sup>120</sup> m. 28 uyarınca kişilik ve dolayısıyla hak ehliyeti, sağ doğma şartıyla çocuğun ana rahmine düştüğü andan başlayıp, ölümle son bulduğundan, ölmüş olan bir kişinin taraf ehliyeti de bulunmamaktadır<sup>121</sup>. Taraf ehliyeti

<sup>115</sup> Keleş, 15.

<sup>116</sup> Berkin, 180; Kuru ve Aydın, 65; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 143; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 77; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 142; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 53; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 18; Ulukapı, *İcra*, 75; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 79; Keleş, 17; Gören Ülkü, 26; Dişel, 51; Uyar, *Şerh*, 592; Ercan, 41.

<sup>117</sup> Berkin, 181; İlhan E. Postacıoğlu ve Sümer Altay, *Medenî Usûl Hukuku*, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2020), 264; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 77; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 143; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 53; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 18; Ulukapı, *İcra*, 75; Muşul, 130; Karşı, *İcra*, 22; Atalı ve Ermenek, 34; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 79; Vildan Peksöz, “İcra Hukukunda Adi Ortaklığın ve Ortakların Taraf Durumu,” *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 8/16 (2020): 355; Gören Ülkü, 28; Uyar, “Takip Talebi”, 117; Ercan, 41.

<sup>118</sup> YHGK, 2003/12-574 E., 2003/564 K. sayılı ve 08/10/2003 tarihli karara göre; “...Joint venture hukukumuzdaki adi ortaklığa benzemekte olup iki veya daha fazla işletmenin, belli bir amaca ulaşmak için katkılarını birleştirdikleri bir ortaklıktır. Tüzel kişilikleri olmadığından taraf ehliyetleri de bulunmamaktadır...” (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-hgk-e-2003-12-574-k-2003-564-t-08-10-2003-yargitay-hukuk-genel-kurulu-karari/621602/>) (Legalbank - E. T. 07/06/2023).

<sup>119</sup> Berkin, 181; Edgü, 81; Kuru ve Aydın, 70; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 143; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 77; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 143; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 53; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 18; Ulukapı, *İcra*, 75; Muşul, 131; Atalı ve Ermenek, 34; Peksöz, 370; Keleş, 35; Gören Ülkü, 32; Uyar, “Takip Talebi”, 117; Tikveş, 79; Ercan, 45; Abdurrahim Karşı, *Medeni Muhakeme Hukuku* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2020), 283.

<sup>120</sup> 08/12/2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmi Gazete.

<sup>121</sup> Berkin, 181; Kuru ve Aydın, 70; Belgesay, 31; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 144; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 53; Muşul, 131; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 19; Keleş, 31; Gören Ülkü, 30; Uyar, “Takip Talebi”, 117; Ercan, 42; Karşı, *Muhakeme*, 277.

olmayanlar, icra takibine taraf olamayacağından, bu kişilere karşı icra takibi yapılamaz<sup>122</sup>.

Taraf ehliyeti, icra dairesince re'sen dikkate alınması gereken bir husus olup, taraf ehliyetinin bulunmadığı başvurularda takip talebinin, icra dairesince reddi gerekir<sup>123</sup>. Kişilerin taraf ehliyetinin bulunması kamu düzeninden kabul edilmekte olup, taraf ehliyetinin bulunmadığı takipler, süresiz şikayete tabi olmakta ve icra mahkemesince iptal edilmektedir<sup>124</sup>.

Yabancı kişiler açısından ise tabi olduğu ülke kanununa göre hak ehliyetine sahip olanlar, İİK açısından da taraf ehliyetine sahip kabul edilmektedirler<sup>125</sup>. Öte yandan MÖHUK<sup>126</sup> m. 48 uyarınca icra takibine başvuran yabancı gerçek ve tüzel kişiler, takip masrafları ve karşı tarafın zararını karşılamak adına teminat göstermekle yükümlü kılınmıştır.

Kiralanın taşınmazın ilamsız tahliyesi yolu kapsamında başvurulacak icra takibi açısından da alacaklı olan kiraya veren ve borçlu olan kiracının hak ehliyetine ve dolayısıyla taraf ehliyetine sahip olmaları gerekmektedir.

### 3. Takip Ehliyeti

<sup>122</sup> Kuru ve Aydın, 70; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 77; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 144; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 53; Muşul, 130; Gören Ülkü, 30; Dişel, 52.

<sup>123</sup> Berkin, 182; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 143; Muşul, 131; Karşlı, *İcra*, 22; Peksöz, 370; Keleş, 17; Gören Ülkü, 27; Dişel, 54.

<sup>124</sup> Berkin, 181; Kuru ve Aydın, 70; Belgesay, 31; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 143; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 77; Muşul, 131; Karşlı, *İcra*, 22; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 79; Peksöz, 370; Gören Ülkü, 29; YG 12. HD., 2016/10463 E., 2017/2012 K. sayılı ve 15/02/2017 tarihli karara göre; "...Takipte, adi ortaklık adına tek bir ödeme emri çıkarılmış olup, adi ortaklığı oluşturan ortaklar adına ayrı ayrı çıkarılmış ve tebliğ edilmiş bir ödeme emri yoktur. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 620. maddesine göre, adi ortaklığın tüzel kişiliği bulunmadığından taraf ehliyeti de yoktur. Bu nedenle, icra takibinde adi ortakların ayrı ayrı gösterilmesi ve ayrı ayrı ödeme emri tebliği gerekmekte olup, taraf ehliyeti olmayan adi ortaklık adına tek bir ödeme emri tebliğe çıkarılarak takip yapılması usulsüzdür. Yasanın emredici kuralından kaynaklanan bu husus hakkında şikayetçinin İİK'nun 16/2.maddesi gereğince süresiz şikayet hakkı vardır. Öte yandan, taraf ehliyeti kamu düzeninden olup, mahkemece de, kendiliğinden gözönüne alınmalıdır..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2016-10463-k-2017-2012-t-15-2-2017>) (Lexpera - E.T. 12/03/2024).

<sup>125</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 77; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 21.

<sup>126</sup> 12/12/2007 tarihli ve 26728 sayılı Resmi Gazete.

Takip ehliyeti, alacaklının bizzat yahut vekili aracılığıyla icra takip işlemlerini yürütebilme, borçlunun ise aleyhinde başlatılan icra takibine karşı koyabilme yeteneği olarak tanımlanmıştır<sup>127</sup>. Medenî hukukta, fiil ehliyeti bulunan tüm gerçek ve tüzel kişilerin, takip ehliyetinin de bulunduğu kabul edilmektedir<sup>128</sup>. HMK m. 51’de düzenlenen dava ehliyetinin İİK’deki tezahürü takip ehliyetidir<sup>129</sup>.

Ayırt etme gücü bulunmayan tam ehliyetsizler ve ayırt etme gücü bulunan küçük ve kısıtlılardan oluşan sınırlı ehliyetsizlerin, fiil ehliyetleri olmadığından takip ehliyetleri de bulunmaz<sup>130</sup>. Ancak bu kişilerin yasal temsilcileri aracılığıyla icra takip işlemlerini yürütebilmeleri mümkündür<sup>131</sup>. Keza takip talebinde kanuni temsilcinin belirtilmesi kaydıyla, tam ehliyetsizlere veya sınırlı ehliyetsizlere karşı icra takibi başlatılabilmektedir<sup>132</sup>. Diğer yandan ayırt etme gücü bulunan, ergin olan ve kısıtlı olmayan tam ehliyetli tüm gerçek kişiler ve kanun ile tüzüklere uygun organlara sahip olan tüzel kişiler takip ehliyetini haizdir<sup>133</sup>.

Takip ehliyeti, kamu düzeniyle ilgili olduğundan icra dairesince veya icra mahkemesince re’sen gözetilmektedir<sup>134</sup>. Takip ehliyeti ve dolayısıyla fiil ehliyeti

<sup>127</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 78; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 145; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 54; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 21; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 81.

<sup>128</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 78; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 145; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 54; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 21; Ulukapı, *İcra*, 77; Muşul, 135; Karlı, *İcra*, 23; Atalı ve Ermenek, 35; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 81; Gören Ülkü, 35; Dişel, 57; Uyar, “Takip Talebi”, 118; Ercan, 49.

<sup>129</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 78; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 145; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 21; Ulukapı, *İcra*, 77; Karlı, *İcra*, 23; Atalı ve Ermenek, 35; Uyar, “Takip Talebi”, 138.

<sup>130</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 145; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 54; Muşul, 136; Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay, Muhammet Özekes, *Medenî Usûl Hukuku* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2016), 184; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 82; Keleş, 44; Dişel, 58; Uyar, *Şerh*, 593; Belgesay, 31; Ercan, 49; Karlı, *Muhakeme*, 286.

<sup>131</sup> Kuru ve Aydın, 71; Postacıoğlu ve Altay, *Usul*, 270; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 145; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 54; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 22; Ulukapı, *İcra*, 77; Muşul, 136; Pekcanitez, Atalay, Özekes, 184; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 82; Keleş, 43; Dişel, 58; Uyar, “Takip Talebi”, 120; Karlı, *Muhakeme*, 286.

<sup>132</sup> Tam ehliyetsizlere veya sınırlı ehliyetsizlere karşı başlatılan takiplerde ödeme emri yahut tahliye emrinin Tebligat Kanunu’nun 11/3. maddesine göre yasal temsilciye tebliği icap etmektedir. Aksi halde tam ehliyetsiz veya sınırlı ehliyetsize yapılan tebligat geçersizdir.; Keleş, 45.

<sup>133</sup> Berkin, 182; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 54; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 21; Ulukapı, *İcra*, 77; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 81; Keleş, 43; Dişel, 58; Uyar, “Takip Talebi”, 119; Ercan, 49.

<sup>134</sup> Berkin, 183; Belgesay, 123; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 145; Muşul, 137; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 81; Keleş, 48; Gören Ülkü, 27; YG 12. HD., 2002/3387 E., 2002/4148 K. sayılı ve 28/02/2002 tarihli karara göre; “...*Borçlu P. İ. ’in takip tarihinde 18 yaşını ikmal etmediği temyiz dilekçesi ekindeki kayıtlardan anlaşılmaktadır. Takip ehliyeti bulunmayan borçluya karşı yapılan icra takibinde adı geçen, kanuni temsilcisi veya onun atayacağı vekili tarafından temsil edilmesi zorunlu olup, kamu düzeni ile ilgili bu husus yargılamanın her aşamasında re’sen gözetilmelidir...*”

bulunmayan bir kişi tarafından başlatılan takip veya doğrudan bu kişi aleyhine başlatılan takip, süresiz şikayet yoluna tabi olup, şikayet üzerine icra mahkemesince iptal edilmektedir<sup>135</sup>.

Kiralanın taşınmazın ilamsız tahliyesi yoluna başvuru için, alacaklının icra takibi başlatabilmesine, borçlunun ise aleyhinde başlatılan icra takibine karşı koyabilmesine imkân tanıyan takip ehliyetine sahip olması gerekmektedir.

#### 4. Taraf Sıfatı

İcra takibinde taraf ehliyeti ve takip ehliyetine sahip olan alacaklı ve borçlunun, maddi hukuk bakımından da gerçek alacaklı ve borçlu olması, taraf sıfatı olarak tanımlanmaktadır<sup>136</sup>. Tarafların icra takibi içerisinde yer alabilmesi için, icra takibine konu olan borç ilişkisinden doğan alacak hakkı üzerinde tasarruf yetkisine sahip olmaları gerekmektedir<sup>137</sup>. Dolayısıyla taraf sıfatı açısından, borç ilişkisinin esas önem taşımaktadır<sup>138</sup>. Uygulamada taraf sıfatı, husumet yahut husumet ehliyeti olarak da adlandırılmaktadır<sup>139</sup>.

Tarafların gerçekten alacaklı veya borçlu olmadığı ve dolayısıyla taraf sıfatı bulunmayan hallerde, başlatılan takibe karşı borçluya itiraz imkânı tanınmıştır<sup>140</sup>. Buna göre bir alacaklının, borçlu olmayan örneğin mirası reddetmiş bir kişi aleyhine tereke alacağı sebebiyle takip başlattığı durumlarda, gerçekte borçlu olmayan kişi, taraf sıfatı olmaması gerekçesiyle takibe itiraz edebilmektedir<sup>141</sup>. Benzer şekilde gerçekte alacaklı olmayan bir kişi tarafından başlatılan takipte, borçlu, takibi başlatanın alacağı

---

(<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-daire-si-e-2002-3387-k-2002-4148-t-28-02-2002> ) (Lexpera - E.T. 05/03/2024).

<sup>135</sup> Berkin, 183; Edgü, 81; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 79; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 146; Muşul, 137; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 81.

<sup>136</sup> Berkin, 183; Kuru ve Aydın, 71; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 79; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 146; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 54; Ulukapı, *İcra*, 79; Muşul, 138; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 82; Gören Ülkü, 38; Dişel, 60.

<sup>137</sup> Berkin, 183; Postacıoğlu ve Altay, *Usul*, 193; Gören Ülkü, 38; Ercan, 49.

<sup>138</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 79; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 54; Dişel, 60.

<sup>139</sup> Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 54; Pekcanitez, Atalay, Özekes, 187; Muşul, 138; Karşı, *Muhakeme*, 290.

<sup>140</sup> Kuru ve Aydın, 71; Uyar, "Takip Talebi", 125.

<sup>141</sup> Kuru ve Aydın, 72; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 79; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 146; Uyar, "Takip Talebi", 139.

devretmesi vb. sebeplerle alacaklı sıfatına sahip olmadığına yönelik itirazını ileri sürülebilmektedir<sup>142</sup>.

Taraf ve takip ehliyeti, takibin geçerliliğine ilişkin koşullar olup bunların yokluğu, icra dairesi ve mahkemece re'sen dikkate alınıp, taraflarca şikayet yoluyla ileri sürülebilmesine rağmen; taraf sıfatı hususu esasa ilişkin olduğundan, icra dairesi ve mahkemece re'sen araştırılmamakta, ancak taraflarca ileri sürülebilmektedir<sup>143</sup>. Bu nedenle, taraf sıfatı yokluğu, şikayet değil maddi hukuka dayalı bir itiraz sebebidir<sup>144</sup>. Taraf sıfatıyla ilgili itiraz, itirazın kaldırılması yoluna başvurulmuşsa icra mahkemesinde, itirazın iptali yoluna başvurulmuşsa genel mahkemelerde hükme bağlanacaktır<sup>145</sup>.

Kiralanın taşınmazın ilamsız tahliyesi yolu bakımından da tarafların maddi hukuk bakımından gerçekten alacaklı (kiraya veren) ve borçlu (kiracı) olmaları, taraf sıfatı olarak karşımıza çıkmaktadır. Kiralanın taşınmazın tahliyesine ilişkin icra yolunda, tarafların gerçekten alacaklı ve borçlu olmaları için kiraya veren ve kiracı arasında olması gereken borç ilişkisi, maddi hukuk bakımından kira ilişkisidir. Kiralanın taşınmazın tahliyesine ilişkin ilamsız icra takibinin başarıyla sonuçlanması için, taraflar arasında maddi hukuk bakımından bir kira ilişkisi ve dolayısıyla taraf sıfatı bulunması gerekmektedir<sup>146</sup>.

## **5. Takip Arkadaşlığı**

<sup>142</sup> Edgü, 82; Kuru ve Aydın, 71; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 79; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 146; Uyar, "Takip Talebi", 124.

<sup>143</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 79; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 147; Muşul, 139; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 82; Keleş 49; Gören Ülkü, 39; Dişel, 60.

<sup>144</sup> Berkin, 184; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 79; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 147; Görgün, Börü, Kodakoğlu, İcra, 55; Muşul, 139; Gören Ülkü, 39.

<sup>145</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 147.

<sup>146</sup> Keleş, 49.

Takip arkadaşlığı, alacaklı ve borçlu tarafların birden fazla kişi olması durumlarında gündeme gelen bir husustur<sup>147</sup>. İcra İflas Hukukundaki takip arkadaşlığı kurumu, Medenî Usul Hukukundaki dava arkadaşlığı kurumunun bir tezahürüdür<sup>148</sup>.

#### a. Mecburî Takip Arkadaşlığı

Birden fazla alacaklı açısından icra takibini birlikte başlatma zorunluluğu bulunan hallerde, mecburî takip arkadaşlığının vukuu bulduğu kabul edilmektedir<sup>149</sup>. Örneğin, bir takibin devamı sırasında ölen alacaklının takibe devam etmek isteyen mirasçılarının oluşan alacaklı miras ortaklığı (TMK m. 640) açısından, birlikte hareket etme zorunluluğu olduğundan, mirasçılar arasında mecburî takip arkadaşlığının bulunduğu söylenmelidir<sup>150</sup>. Bunun yanı sıra adi ortaklıkta ortakların, adi ortaklığın alacağını tahsil etmek için birlikte hareket etme zorunlulukları olduğundan, aralarında mecburî takip arkadaşlığı söz konusudur<sup>151</sup>. Kiralanan taşınmazın tahliyesine ilişkin ilamsız icra takibinde ise birden fazla kiraya verenin mevcut olduğu durumlarda takip, alacaklıların tümü tarafından birlikte yapılmak zorunda olduğundan, alacaklılar arasında mecburî takip arkadaşlığının bulunduğunu söylemek mümkündür<sup>152</sup>.

<sup>147</sup> Kuru ve Aydın, 73; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 80; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 148; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 56; Ulukapı, *İcra*, 80; Muşul, 141; Boran Güneysu, “İcra Takip İşlemleri”, 46; Keleş, 55; Dişel, 17; Ercan, 51.

<sup>148</sup> Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 56; Ulukapı, *İcra*, 80; Keleş, 55.

<sup>149</sup> Kuru ve Aydın, 73; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 149; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 56; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 22; Ulukapı, *İcra*, 80; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 84; Dişel, 84; Uyar, “Takip Talebi”, 126; Ercan, 51.

<sup>150</sup> Berkin, 186; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 77; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 149; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 56; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 20; Ulukapı, *İcra*, 80; Muşul, 141; Karslı, *İcra*, 23; Atalı ve Ermenek, 35; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 79; Keleş, 56; Gören Ülkü, 44; Dişel, 84; Uyar, “Takip Talebi”, 126; Ercan, 51.

<sup>151</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 80; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 23; Atalı ve Ermenek, 35; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 84; Peksöz, 353; Keleş, 35.

<sup>152</sup> Kuru ve Aydın, 73; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 466; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 254; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 379; Nihal Ural Çınar, *Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), 335; Talih Uyar, “Tahliye Takiplerinde İhtarlı Ödeme Emrine İtiraz Edilmesi ve İtirazın İcra Mahkemesince İncelenmesi (İİK. m. 269 b),” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 84 (2009): 391; YG 6. HD., 2009/2277 E., 2009/3461 K. sayılı ve 20/04/2009 tarihli karara göre; “...Anılan kira sözleşmesi kiralayan olarak Ayşe ve Serkan ile davalı arasında düzenlenmiştir. Davacı Serkan, Bakırköy 8. İcra Müdürlüğü’nün 2008/6578 sayılı icra dosyası ile yapmış olduğu icra takibi ile 01.03.2007 - 01.06.2008 arası aylar kirasının tahsilini istemiştir. Kiralayanların birden fazla olması halinde kiralayanlar arasında mecburi dava arkadaşlığının bulunduğu kabulü gerekir. Birden fazla kiralayan olması halinde icra takibinin tüm kiralayanlar tarafından yapılması ve davanın da birlikte açılması zorunludur. İcra takibi ise sadece davacı Serkan tarafından yapılmış dava da yine sadece adı geçen davacı tarafından açılmıştır. Takip taleplerindeki ve ödeme emrindeki bu eksikliğin sonradan giderilmesi mümkün değildir. Mahkemece tüm kiralayanlar

Diğer yandan birden fazla borçluya karşı, icra takibinin birlikte başlatılma zorunluluğu bulunan hallerde de mecburî takip arkadaşlığının söz konusu olduğu kabul edilmektedir<sup>153</sup>. Örneğin kiralanan taşınmazın tahliyesi için başvuru ilamsız icra yolunda, kira sözleşmesine taraf birden fazla kiracının bulunduğu hallerde -kiraya veren ayrı ayrı takip başlatıp kiracılardan biri için tahliye kararı alsa bile, taşınmazı tahliye etme amacını gerçekleştiremeyeceğinden- kiracıların hepsine birlikte takip yapması gerekmekte olup, kiracılar ve dolayısıyla borçlular arasında mecburî takip arkadaşlığı bulunmaktadır<sup>154</sup>. Zira kiracılar açısından tahliye, bölünemez nitelikte ve birlikte ifa edilmesi gereken bir edim olarak karşımıza çıkar<sup>155</sup>.

#### b. İhtiyarî Takip Arkadaşlığı

Tahliye talep etme hakkı ve tahliye etme borcu bölünemez nitelikte olduğundan, kiralanan taşınmazın tahliyesinde ihtiyarî takip arkadaşlığı söz konusu olmamaktadır<sup>156</sup>.

##### (1) Alacaklı Açısından

Birden fazla alacaklı için, icra takibini birlikte başlatma konusunda bir zorunluluk bulunmayan, takibin ayrı ayrı da başlatılabileceği hallerde, tek bir takip talebiyle aynı borçlu hakkında takip başlatan alacaklılar arasında ihtiyarî takip arkadaşlığının

---

tarafından icra takibi yapılmaması nedeniyle istemin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi isabetsiz olup bozmayı gerektirmiştir...” ( <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2009-2277-k-2009-3461-t-20-04-2009-yargitay-6-hukuk-dairesi-karari/713391/> ) (Legalbank - E.T. 08/09/2023).

<sup>153</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 149; Ulukapı, *İcra*, 80; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 84; Boran Güneysu, “İcra Takip İşlemleri”, 46; Dişel, 106; Uyar, *Şerh*, 594; Ercan, 51.

<sup>154</sup> YG. 12. HD., 2015/111 E., 2015/9607 K. sayılı ve 13/04/2015 tarihli karara göre; “...Tahliye hakkı bölünemeyen haklardan olup kiracıların birden fazla olması halinde aralarında zorunlu takip arkadaşlığı bulunduğu borçlulardan sadece biri hakkında takip yapılması halinde bu takip bu hali ile kesinleşse dahi borçlunun taşınmazdan tahliyesi yapılamaz...” ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukukdairesi-e-2015-111-k-2015-9607-t-13-04-2015> )

(Lexpera - E.T. 16/08/2023); Kuru ve Aydın, 74; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 149; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 254; Karslı, *İcra*, 23; Atalı ve Ermenek, 35; Boran Güneysu, “İcra Takip İşlemleri”, 46; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 379; Dişel, 117; Ural Çınar, 71; Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 392; Ercan, 51.

<sup>155</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 254; Dişel, 117; Ural Çınar, 71; Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2014), 395; Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 391; Keleş, 65.

<sup>156</sup> Keleş, 73.

bulunduğu kabul edilmektedir<sup>157</sup>. Bu noktada müteselsil alacaklılar (TBK m. 169), ihtiyarî takip arkadaşlığına örnek gösterilebilir<sup>158</sup>. Öte yandan ihtiyarî takip arkadaşlığında, birden fazla alacaklının alacağı, aynı hukuki ilişkiden kaynaklansa bile, birlikte takip yapmayı tercih etmeleri takip ekonomisi ilkesine aykırı olarak değerlendirilmektedir<sup>159</sup>. Bunun sebebi, birden fazla alacaklı tarafından başlatılan icra takibinde işlemlerin, takip ekonomisi ilkesine göre ucuz, kolay ve hızlı yoldan gerçekleştirilememesidir<sup>160</sup>. Zira her bir takip arkadaşı, işlemleri birbirinden bağımsız olarak sürdürebilmekte olup biri tarafından yapılan icra takip işlemi diğerini etkilememektedir<sup>161</sup>. Dolayısıyla ortak bir takip işlemi bulunmayan böyle bir durumda takip arkadaşlığının ve ortak bir takip yapılmasının bir yararı bulunmamaktadır<sup>162</sup>.

## (2) Borçlu Açısından

Birden fazla borçlu için, alacaklının her birine karşı ayrı ayrı takip başlatabileceği gibi tümüne birlikte de takip başlatabildiği hallerde, birlikte takip edilen borçlular arasında ihtiyarî takip arkadaşlığının söz konusu olduğu kabul edilmektedir<sup>163</sup>. Müşterek borçlular arasında ihtiyarî takip arkadaşlığı bulunmaktadır<sup>164</sup>. Müşterek borçlular için birlikte takip başlatıldığı hallerde, tek bir takip talebi hazırlanıp tek bir dosya açılmasına rağmen İİK m. 61/2 uyarınca her borçlu için ayrı ayrı ödeme emri gönderilmektedir<sup>165</sup>.

İhtiyari takip arkadaşı kabul edilen müşterek borçluların birlikte hareket etme zorunluluğu bulunmadığından, her biri kendi hakkında başlatılan takibe itiraz edip etmeme konusunda ve diğer taraf işlemlerinde bireysel davranabilmektedirler<sup>166</sup>. Buna

<sup>157</sup> Kuru ve Aydın, 74; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 149; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 56; Muşul, 142; Dişel, 167; Uyar, “Takip Talebi”, 126; Ercan, 51.

<sup>158</sup> Kuru ve Aydın, 74; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 80; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 149; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 56; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 23; Ulukapı, *İcra*, 80; Muşul, 142; Atalı ve Ermenek, 36; Gören Ülkü, 44; Dişel, 18; Uyar, “Takip Talebi”, 126.

<sup>159</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 80; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 83.

<sup>160</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 80; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 23.

<sup>161</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 80; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 83; Dişel, 169.

<sup>162</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 80; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 83.

<sup>163</sup> Kuru ve Aydın, 74; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 149; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 57; Muşul, 143; Atalı ve Ermenek, 36; Uyar, “Takip Talebi”, 140; Ercan, 51.

<sup>164</sup> Kuru ve Aydın, 74; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 149; Ulukapı, *İcra*, 80; Muşul, 143; Karslı, *İcra*, 23; Atalı ve Ermenek, 36; Ercan, 51.

<sup>165</sup> Kuru ve Aydın, 74; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 150; Muşul, 143; Boran Güneysu, “İcra Takip İşlemleri”, 47; Dişel, 180.

<sup>166</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 150; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 57; Boran Güneysu, “İcra Takip İşlemleri”, 47; Keleş, 56; Dişel, 183.

göre borçlulardan bazıları ödeme emrine itiraz ederken bazıları etmeyebilir. Böyle bir durumda ödeme emrine itiraz edenler açısından itirazın iptali veya itirazın kaldırılması yolları gündeme gelirken, ödeme emrine itiraz etmeyenler hakkında başlatılan takip kesinleşecek, icra takip işlemlerine devam edilebilecektir<sup>167</sup>. Bunun yanı sıra ödeme emrine itiraz edilmesi sonucu alacaklının açtığı itirazın kaldırılması veya itirazın iptaline ilişkin davalar sonucunda alacaklının talebi reddedilirse, bu karardan yalnız ödeme emrine itiraz eden borçlular yararlanacak, itiraz etmeyenler hakkında icra takip işlemleri devam edecektir<sup>168</sup>.

İhtiyarî takip arkadaşı olan borçlulara birlikte takip yapılması da takip ekonomisi ilkesiyle bağdaşmamaktadır<sup>169</sup>. Zira borçlular bireysel hareket edebildiklerinden, bazıları ödeme emrine itiraz ederken, diğerleri takibe karşı koymayabilir. Böyle bir durumda her borçlu için işletilen prosedür farklılık göstermekte olup, bu durum takibin ucuz, kolay ve hızlı yoldan neticelenmesini amaçlayan takip ekonomisi ilkesine aykırılık teşkil etmektedir<sup>170</sup>.

## **6. Yetkili İcra Dairesi**

### **a. Genel Olarak**

Yetki, icra takibine hangi yerde bulunan icra müdürlüğünce bakılacağıının tespit edilmesi olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>171</sup>. Yetki hususunda İİK m. 50, para ve teminat borcu için HUMK'un<sup>172</sup> yetkiye ilişkin hükümlerinin kıyas yoluyla uygulanacağını düzenlemiştir. Ancak HMK'nın 447/2'nci maddesinde, yürürlükten kaldırılan HUMK'a yapılan atıfların, HMK'nın ilgili hükümlerine yapılmış kabul edileceği hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla HMK'nın yetkiyi düzenleyen 5 ila 19'uncu maddeleri arasındaki

<sup>167</sup> Kuru ve Aydın, 75; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 150; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 57; Atalı ve Ermenek, 36; Keleş, 74; Dişel, 180.

<sup>168</sup> Kuru ve Aydın, 75; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 150; Keleş, 74.

<sup>169</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 80; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 83.

<sup>170</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 80; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 83.

<sup>171</sup> Kuru ve Aydın, 82; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 154; Ulukapı, *İcra*, 84; Muşul, 268; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 62; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 92; Tercan, 40; Gören Ülkü, 16; Pekcanitez, Atalay, Özekes, 106; Evren Kılıçoğlu, *İcra Sözleşmeleri* (İstanbul: Arıkan Basım Yayım Dağıtım Ltd. Şti., 2005), 156; Nilüfer Boran Güneysu, "Yargıtay'ın Bir Kararı Işığında İlamsız İcra Takibinde Yetki İtirazı," *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 1/26 (2016): 210.

<sup>172</sup> 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 450. maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.

genel ve özel yetki kuralları, kıyasen İcra hukukundaki yetkiye ilişkin hususlarda uygulama alanı bulmaktadır<sup>173</sup>.

Kiralanan taşınmazın tahliyesine ilişkin ilamsız icra yolu açısından kanun koyucu tarafından özel bir düzenleme yapılmadığı için yetkili icra müdürlüğü, İİK m. 50’de yer alan genel hükümlere göre belirlenmekte olup, özel yetki kuralının bulunduğu hallerin de göz önünde bulundurulması gerekmektedir<sup>174</sup>.

#### *b. Genel Yetki Kuralı*

İlamsız icra takipleri açısından genel yetkili icra müdürlüğü, HMK m. 6’ya kıyasen borçlunun yerleşim yerindeki icra müdürlüğüdür. TMK m. 19’a göre yerleşim yeri, kişinin devamlı kalma niyetiyle oturduğu yer olarak tanımlanmıştır. Tüzel kişiler için ise TMK m. 51’de, kuruluş belgesinde aksine bir hüküm olmadıkça, işlerin yönetildiği yer olarak düzenlenmiştir. Kiralanan taşınmazın tahliyesine ilişkin ilamsız takip yolu açısından, kiracı olan borçlunun yerleşim yeri icra dairesi, genel yetkili icra müdürlüğü olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bunun yanı sıra HMK m. 7’ye kıyasen, birden fazla borçlunun ihtiyarî takip arkadaşlığının bulunduğu haller için borçlulardan her birinin yerleşim yeri icra müdürlüğü icra takibine yetkili kılınmıştır. Bu itibarla kira sözleşmesine taraf birden fazla kiracının bulunduğu hallerde, her birinin yerleşim yeri ayrı ise, her bir yerleşim yerinde bulunan icra dairesi yetkili kabul edilecektir.

#### *c. Özel Yetki Kuralları*

İİK m. 50/1’in ikinci cümlesinde, HMK’ya ek olarak, sözleşmeden doğan alacaklar için, akdin yapıldığı yer icra dairesinin de yetkili olduğuna ilişkin bir özel yetki kuralı

<sup>173</sup> Berkin, 171; Üstündağ, 99; Kuru ve Aydın, 82; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 88; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 155; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 92; Talih Uyar, “Genel Haciz Yolu İle İlamsız Takiplerde Yetkili İcra Dairesi (İİK m. 50),” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 18/56 (2005): 328; Gören Ülkü, 16.

<sup>174</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 252.

öngörülmüştür<sup>175</sup>. Buna göre kira sözleşmesinin yapıldığı yerin icra dairesinin de kiralandan taşınmazın tahliyesine ilişkin ilamsız takip için yetkili olduğu söylenmelidir<sup>176</sup>. Bu noktada akdin yapıldığı yerdeki icra dairesinin yetkili olabilmesi için ortada muteber bir akdin olması gereği açıktır<sup>177</sup>.

HMK 8 ila 16'ncı maddeleri arasında düzenlenen hallerde, icra dairelerinin özel yetkili olduğu ifade edilmektedir<sup>178</sup>. Kiralandan taşınmazın tahliyesine ilişkin ilamsız icra yolu bakımından değerlendirildiğinde, her ne kadar akla ilk önce söz konusu özel yetki kurallarından, taşınmazın aynından doğan davalarda yetkiyi düzenleyen 12'nci madde gelse de kiralandan taşınmazın tahliyesine ilişkin ilamsız takip yolu kapsamında tahliye ve kira bedeline yönelik talep, taşınmazın aynından değil, kira sözleşmesinden doğan şahsi bir haktan kaynaklandığından, HMK m. 12'deki özel yetki kuralı burada uygulama alanı bulmaz<sup>179</sup>.

Diğer yandan sözleşmeden doğan davalarda yetkiyi düzenleyen HMK m. 10'a kıyasen, sözleşmeden kaynaklanan takiplerin, sözleşmenin ifa yeri icra dairesinde başlatılabileceği kabul edilmektedir<sup>180</sup>. Kiralandan taşınmazın tahliyesine ilişkin ilamsız takiplerde, tahliye ve kira bedeli talebi taraflar arasındaki kira sözleşmesine dayandığından, sözleşmeden kaynaklanan bu takip için, HMK m. 10'daki özel yetki kuralının uygulama alanı bulunduğunu söylemek mümkündür.

Kiralandan taşınmazın tahliyesine ilişkin ilamsız takiplerde borçlunun hem tahliye hem de kira bedelini ödeme borcu söz konusu olabilecek olup, her iki edim için de ifa yeri icra dairesinin yetkili olduğu kabul edilmelidir<sup>181</sup>. Buna göre kiracının tahliye borcunu

---

<sup>175</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 155; Atalı ve Ermenek, 64; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 92; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 62.

<sup>176</sup> Keleş, 54.

<sup>177</sup> Muşul, 271.

<sup>178</sup> Kuru ve Aydın, 82; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 155; Atalı ve Ermenek, 63.

<sup>179</sup> Keleş, 53.

<sup>180</sup> Kuru ve Aydın, 82; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 63; Karşı, *İcra*, 184; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 92; Uyar, "Yetkili İcra Dairesi ", 329; Gören Ülkü, 16; Ercan, 152.

<sup>181</sup> Keleş, 53.

ifa yeri, kiralanan taşınmazın bulunduğu yer olduğundan, taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesi, kiralanan taşınmazın tahliyesine ilişkin ilamsız takip için yetkilidir<sup>182</sup>.

Bunun yanı sıra HMK m. 10 uyarınca kira sözleşmesinden doğan kira bedeli açısından da ifa yerindeki icra dairesinin yetkili olduğunu söylemek mümkündür<sup>183</sup>. Kira sözleşmesinde ifa yeri belirtilmiş ise, belirtilen yerin icra dairesi yetkili olacak; ifa yeri belirtilmemiş ise borcun ifa yerini düzenleyen TBK m. 89 uygulama alanı bulacaktır<sup>184</sup>. Nitekim TBK m. 89'da, ifa yerinin, tarafların açık yahut örtülü iradeleri doğrultusunda belirleneceği, böyle bir irade ve aksine anlaşma olmadığı takdirde, para borçlarının alacaklının ödeme tarihindeki yerleşim yerinde ifa edileceği hüküm altına alınmıştır. Buna göre kira borcu açısından, tarafların açık yahut örtülü iradeleriyle benimsedikleri ifa yerinde bulunan icra dairesi, yetkili kabul edilmelidir. Diğer yandan tarafların açık veya örtülü iradesi bulunmayan ve kira sözleşmesinde de aksine bir hüküm olmayan hallerde TBK m. 89 gereği alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yeri icra dairesi, yetkili olarak karşımıza çıkacaktır<sup>185</sup>. Bu noktada kiraya verenler birden fazlaysa her birinin yerleşim yerinde bulunan icra dairesinin söz konusu takip için yetkili olduğu kabul edilmektedir<sup>186</sup>.

Söz konusu icra dairelerinin, yalnızca ödenmeyen kira bedelinin talep edildiği, kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle başlatılan ilamsız tahliye takibi açısından yetkili olduğu söylenmelidir. Zira kira süresinin dolması sebebiyle başvuru ilamsız tahliye yolunda, yalnızca tahliye talep edilip, kira bedeli talep edilmediğinden, kiraya veren alacaklının yerleşim yeri icra dairesi yetkili olmayacaktır<sup>187</sup>.

Sonuç olarak kira sözleşmesine bağlı olan kiralanan taşınmazın tahliyesine ilişkin ilamsız takipte, icra dairelerinin yetkisi hakkında kamu düzenine dair bir kesin yetki

---

<sup>182</sup> Kuru, 817; Keleş, 53.

<sup>183</sup> Keleş, 54.

<sup>184</sup> Muşul, 270; Karşlı, *İcra*, 183; Atalı ve Ermenek, 63; Gören Ülkü, 16.

<sup>185</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 124; Kuru, 817; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 155; Karşlı, *İcra*, 183; Keleş, 54; Tercan, 40; Uyar, "Yetkili İcra Dairesi ", 330; Gören Ülkü, 16; YG 12. HD., 2003/17180 E., 2003/20954 K. sayılı ve 27/10/2003 tarihli karara göre; "...Kira borçları alacaklının ayağına götürülecek borçlardan olduğundan Borçlar Kanununun 73. maddesine göre alacaklının olduğu yerde takip yapılabilir..." (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2003-17180-k-2003-20954-t-27-10-2003-goturulecek-borc/518054/> ) (Legalbank - E.T. 09/09/2023).

<sup>186</sup> Keleş, 54.

<sup>187</sup> Keleş, 54.

kuralı bulunmamaktadır<sup>188</sup>. Bu nedenle söz konusu takiplerde, bahsi geçen genel yetkili veya özel yetkili icra dairelerine başvurma hususunda alacaklının seçim hakkı mevcuttur<sup>189</sup>. Özel yetki kuralları, genel yetki kurallarını bertaraf etmez, bilakis genel yetki kurallarının alternatif niteliğindedir<sup>190</sup>. Kiraya veren alacaklı dilerse, genel yetkili olan borçlunun yerleşim yerindeki icra dairesine başvurabileceği gibi dilerse özel yetkili olan, kira sözleşmesinin yapıldığı yer icra dairesi, süresinde ödenmeyen kira borcuna ilişkin kira borcunu ifa yeri icra dairesi veya tahliye talebi varsa tahliye borcunu ifa yeri olan taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesine başvurabilecektir.

#### *d. Yetki Sözleşmesi*

Yetki sözleşmesi, belli bir uyuşmazlık için, tarafların esasen yetkisi bulunmayan bir icra dairesine yetki kazandırmak amacıyla yaptıkları sözleşme olarak tanımlanmaktadır<sup>191</sup>. İcra dairelerinin yetkisine ilişkin, kamu düzeni ile ilgili herhangi bir kesin yetki kuralı bulunmadığından, icra dairelerinin yetkisi hususunda yetki sözleşmesi yapılabilmektedir<sup>192</sup>. Yetki sözleşmesi, ayrı bir sözleşme olarak düzenlenebileceği gibi esas sözleşme içerisinde bir yetki şartı olarak da belirlenebilir<sup>193</sup>. Kiraya verilen taşınmaz bakımından ise tarafların, kira sözleşmesi içerisinde yetki şartı olarak yahut bağımsız bir yetki sözleşmesiyle yetkili icra dairesini belirlemeleri mümkündür. Yetki

<sup>188</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 155; Keleş, 53; Muşul, 272.

<sup>189</sup> Muşul, 273; Keleş, 53; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 63; Karşı, *İcra*, 184.

<sup>190</sup> Atalı ve Ermenek, 64; Uyar, “Yetkili İcra Dairesi”, 330; Pekcanitez, Atalay, Özekes, 109; L. Şanal Görgün, Levent Börü, Mehmet Kodakoğlu, *Medenî Usûl Hukuku* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 165; Karşı, *Muhakeme*, 200; Emrah Öztürk, *Medeni Usul Hukukunda İlk İtirazlar ve Ön İnceleme Aşaması* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 149; YHGK, 2003/420 E., 2003/411 K. sayılı ve 04/06/2003 tarihli kararına göre; “...Somut olayda, davalının ikametgahı Mersin’de bulunduğundan, genel yetki kuralı uyarınca Mersin Mahkemeleri yetkili olacaktır...Ne var ki, yukarıda değinilen HUMK.nun 10. maddesi, ifa yeri mahkemesinin de yetkili olacağına ilişkin bir özel yetki kuralı getirmiştir. Özel yetki genel yetkiyi ortadan kaldırmaz ise de, onun yanında varlığını sürdürür; dolayısıyla, dava, davacının seçimine göre hem genel ve hem de özel yetkili mahkemede açılabilir...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2003-420-k-2003-411-t-04-06-2003>) (Lexpera - E.T. 22/06/2023).

<sup>191</sup> Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 63; Pekcanitez, Atalay, Özekes, 114; İbrahim Aşık, “Hukuk Muhakemeleri Kanunu’na Göre Yetki Sözleşmesi,” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 97 (2011): 15; Süha Tanrıver, “Hukuk Muhakemeleri Kanunu Bağlamında Akdedilen Yetki Sözleşmeleri Üzerine Bazı Düşünceler,” *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16/Özel Sayı (2014): 459.

<sup>192</sup> Berkin, 172; Gürdoğan, 31; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 126; Üstündağ, 100; Kuru, 179; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 88; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 156; Keleş, 54; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 59; Muşul, 273; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 63; Karşı, *İcra*, 183; Atalı ve Ermenek, 64; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 93; Tercan, 40; Uyar, “Yetkili İcra Dairesi”, 332; Gören Ülkü, 18; Ercan, 153.

<sup>193</sup> Pekcanitez, Atalay, Özekes, 117; Ulukapı, *İcra*, 90; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 63; Aşık, 30; Tanrıver, 464; Karşı, *Muhakeme*, 207; Öztürk, 166.

sözleşmesinin geçersizliği ileri sürülmediği müddetçe, sözleşme ile yetkili kılınan icra dairesinin yetkisinin devam edeceği kabul edilmektedir<sup>194</sup>.

Yetki sözleşmesinin şekli ve geçerliliği hususunda HMK hükümleri kıyasen uygulanmaktadır<sup>195</sup>. HMK m. 17’de yalnızca tacir olanlar veya kamu tüzel kişileri arasında yetki sözleşmesi yapılabileceği ifade edilmektedir. Dolayısıyla bahsi geçen kişiler dışında kalanların yaptığı yetki sözleşmeleri geçersizdir<sup>196</sup>. Kanun koyucunun böyle bir düzenleme yapmadaki amacı, tacirler ve kamu tüzel kişiler karşısında, zayıf konumda olan tüketici vb. kişileri korumak olarak ifade edilmektedir<sup>197</sup>. Kiralanan taşınmazlar bakımından da yalnızca her iki tarafın tacir yahut kamu tüzel kişisi olduğu hallerde akdedilen yetki sözleşmesinin geçerli olduğu söylenmelidir.

HMK m. 17 uyarınca geçerli olarak tanzim edilen yetki sözleşmesi ile birden fazla icra dairesinin yetkili kılınması mümkündür. HMK m. 18/2 gereği, yetki sözleşmesinin yazılı olması, belirli veya belirlenebilir bir icra takibi ile ilgili olması ve yetki verilen icra dairesi yahut dairelerinin yetki sözleşmesinde açıkça belirtilmesi, yetki sözleşmesinin geçerlilik şartları olarak kabul edilmiştir. Yetki sözleşmesinin yazılı olma şartı, tarafların ihtiyatlı olmasına ve sözleşmeyi düşünmesine; belirli ve belirlenebilir olma şartı, icra dairesinin tayinine; açık olma şartı ise icra takibinin teşhisine hizmet etmektedir<sup>198</sup>.

Tarafların, aralarında vukuu bulabilecek tüm icra takipleri için bir icra dairesini yetkili kılmaları mümkün olmadığı gibi olası bir icra takibi durumunda istedikleri herhangi bir icra dairesinin yetkili olacağına ilişkin bir yetki sözleşmesi yapmaları da mümkün değildir<sup>199</sup>. Aksi halde yapılan yetki sözleşmesi geçersiz kabul edilecektir. Olası bir icra

<sup>194</sup> Uyar, “Yetkili İcra Dairesi”, 334.

<sup>195</sup> Kuru, 179; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 88; Keleş, 54; Ulukapı, *İcra*, 90; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 63; Karşı, *İcra*, 184; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 93; Uyar, “Yetkili İcra Dairesi”, 332.

<sup>196</sup> Baki Kuru ve Ali Cem Budak, “Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun Getirdiği Başlıca Yenilikler,” *İstanbul Barosu Dergisi*, 85/5 (2011): 5; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 88; Atalı ve Ermenek, 64; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *Usul*, 184; Karşı, *Muhakeme*, 210; Ercan, 153; Öztürk, 168.

<sup>197</sup> Kuru ve Budak, 5; Postacioğlu ve Altay, *Usul*, 125; Pekcanitez, Atalay, Özkes, 116; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *Usul*, 184; Aşık, 22; Karşı, *Muhakeme*, 207; Öztürk, 172.

<sup>198</sup> Berkin, 172; Postacioğlu ve Altay, *Usul*, 125.

<sup>199</sup> Berkin, 172; Olgaç, *İcra*, 355; Kuru, 179; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 156; Pekcanitez, Atalay, Özkes, 117; Uyar, “Yetkili İcra Dairesi”, 332; Kılıçoğlu, 157; Ercan, 154; Karşı, *Muhakeme*, 210; Öztürk, 184.

takibi durumunda, alacaklı olan tarafın istediği icra dairesine gidebilmesine imkân veren yetki sözleşmelerinin geçersiz olma sebebi, borçlu tarafı, alacaklı tarafın iradesine bağlaması olarak ifade edilmektedir<sup>200</sup>.

HMK m. 17'nin ikinci cümlesine kıyasen, taraflar aksi kararlaştırmadıkları müddetçe icra takibini yalnızca yetki sözleşmesinde belirtilen icra dairesinde başlatabileceğinden, ancak yetki sözleşmesinde genel ve özel yetkili icra dairelerinin yetkisinin kaldırılmadığı açıkça kararlaştırılmışsa, genel ve özel yetkili icra dairelerinin yetkisi devam edecektir<sup>201</sup>. Diğer bir deyişle, yetki sözleşmesinde aksi kararlaştırılmamışsa, yetki sözleşmesinde gösterilen icra dairesi münhasır yetkili olacak ve yetki sözleşmesiyle belirlenen icra dairesi, diğer genel ve özel yetkili icra dairelerinin yetkisini ortadan kaldıracaktır<sup>202</sup>.

Diğer yandan yetki sözleşmesinde yalnızca mahkemenin belirtildiği hallerde, bunun icra daireleri için de geçerli olup olmadığı doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde bir görüş, yetki sözleşmesinin icra dairelerini kapsayabilmesi için sözleşmede açıkça belirtilmesi gerektiğini ifade etmektedir<sup>203</sup>. Bir diğer görüş ise yetki sözleşmesinde yalnızca mahkeme belirtilmiş olsa dahi bunun icra daireleri için de geçerli olduğunu kabul etmektedir<sup>204</sup>. Zira, olası bir uyuşmazlığı çözmek için yapılan yetki sözleşmesi, yalnızca mahkemeden karar almayı değil aynı zamanda mahkeme kararının icra dairesi aracılığıyla cebri icrasını da kapsamaktadır<sup>205</sup>. Bu noktada biz de yetki sözleşmesinin, taraflar arasındaki uyuşmazlığı sona erdirmek için tanzim edilmesine rağmen, salt mahkeme kararı alınmasının uyuşmazlığı sona erdirmek için yeterli olmayacağı, aynı zamanda bu kararın icra dairesince yerine getirilmesinin de gerekeceği, dolayısıyla yetki sözleşmesinde belirtilen mahkemeye ilişkin yetki kaydının, icra dairelerini de kapsadığı

<sup>200</sup> Berkin, 172; Postacıoğlu ve Altay, *Usul*, 126.

<sup>201</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 157; Pekcanitez, Atalay, Özekes, 118; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *Usul*, 187; Ulukapı, *İcra*, 90; Aşık, 39; Tanrıver, 466; Ercan, 154; Öztürk, 153.

<sup>202</sup> Kuru ve Budak, 11; Postacıoğlu ve Altay, *Usul*, 127; Pekcanitez, Atalay, Özekes, 117; Tanrıver, 466; Karslı, *Muhakeme*, 208; Öztürk, 153.

<sup>203</sup> Kuru, 179; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 156; Ulukapı, *İcra*, 90; Kılıçoğlu, 158.

<sup>204</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 88.

<sup>205</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 88.

kanaatindeyiz. Nitekim Yargıtay da tarafların belirlediği, mahkemenin yetkisine ilişkin kaydın, icra dairesinin yetkisini de kapsadığına hükmetmiştir<sup>206</sup>.

#### e. Yetki İtirazı

HMK m. 19 uyarınca, kesin yetkinin mevcut olduğu durumlarda, mahkeme yetkisinin bulunup bulunmadığını, davanın sonuna kadar kendiliğinden araştırmakla yükümlü kılınmıştır. Ancak icra daireleri için, kamu düzeni ile ilgili kesin yetki söz konusu olmadığından, icra dairesi yetkisinin bulunup bulunmadığını re'sen gözetemez<sup>207</sup>. İcra dairesinin yetkisizliğini borçlu ancak ödeme emrine karşı itiraz yoluna başvurarak, süresi içerisinde ileri sürebilmektedir<sup>208</sup>. İİK m. 50/2'ye göre yetki itirazı, esas hakkında itiraz ile birlikte ileri sürülmelidir. Bu noktada borçlunun borca itiraz etmeyip, yalnız yetki itirazını ileri sürebilmesi mümkündür<sup>209</sup>. Buna göre yetki itirazında bulunmak isteyen borçlunun, İİK m. 62 gereği, ödeme emrinin tebliğ edilmesinden itibaren yedi gün içinde söz konusu itirazını, icra müdürlüğüne bildirme zorunluluğu bulunmaktadır. Ödeme emrine itiraz süresi içerisinde ileri sürülmeyen yetki itirazı, takibin ileriki safhalarında ileri sürülemeyecek ve HMK m. 19/4 gereği yetkisiz olan icra dairesi

<sup>206</sup> YG. 12. HD., 2010/9417 E., 2010/22270 K. sayılı ve 05/10/2010 tarihli karara göre; "...İİK'nun 50/1. madde göndermesiyle uygulanması gereken HUMK'nun 22. maddesi gereğince kamu düzenine aykırı olmayan hallerde tarafların sözleşme ile yetkili yeri belirlemeleri mümkündür. Taraflar arasındaki kredi sözleşmesinde, Malatya ve Bitlis Mahkemeleri yetkili kılınmıştır. Alacaklının bu yerlerden birinde (Malatya'da) takip yapmasında usulsüzlük bulunmamaktadır..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2010-9417-k-2010-22270-t-5-10-2010>) (Lexpera - E.T. 22/06/2023); YG 12. HD., 2003/20276 E., 2003/23037 K. sayılı ve 20/11/2003 tarihli karara göre; "...İcra Takibinin dayanağı olan bonoda, (ihtilaf halinde, İskenderun Mahkemelerinin yetkili olacağı) belirtilmiştir. Mahkemelerin yetkisi ile ilgili bu kayıt, İcra Dairelerinin yetkisini de kapsar..." ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2003-20276-k-2003-23037-t-20-11-2003> ) (Lexpera - E.T. 19/06/2023).

<sup>207</sup> Berkin, 173; Üstündağ, 101; Kuru ve Aydın, 82; Postacıoğlu ve Altay, İcra, 128; Olgaç, İcra, 359; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 88; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 155; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 59; Ulukapı, İcra, 90; Muşul, 274; Görgün, Börü, Kodakoğlu, İcra, 62; Karşlı, İcra, 183; Atalı ve Ermenek, 64; Tercan, 40; Uyar, "Yetkili İcra Dairesi", 331; Boran Güneysu, "Yetki İtirazı", 211; Aşık, 41; Tanrıver, 465; Gören Ülkü, 18; Keleş, 304; Ercan, 152.

<sup>208</sup> Berkin, 175; Üstündağ, 101; Kuru ve Aydın, 82; Postacıoğlu ve Altay, İcra, 131; Olgaç, İcra, 359; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 88; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 155; Ulukapı, İcra, 90; Muşul, 274; Atalı ve Ermenek, 64; Tercan, 41; Uyar, "Yetkili İcra Dairesi", 334; Boran Güneysu, "Yetki İtirazı", 211; Aşık, 41; Tanrıver, 465; Gören Ülkü, 18; Ercan, 156.

<sup>209</sup> Berkin, 175; Kuru, 181; Olgaç, İcra, 359.

yetkili hale gelecektir<sup>210</sup>. Buna mukabil borçlunun süresi içerisinde ileri sürdüğü yetki itirazı, İİK m. 66 gereği takibi durdurmaktadır.

Bunun yanı sıra HMK m. 19/2 uyarınca, yetki itirazı ileri süren borçlunun, itirazında yetkili icra dairesini, birden fazla yetkili icra dairesinin bulunduğu hallerde ise seçtiği icra dairesini belirtmesi gerekmektedir<sup>211</sup>. Belirtilmediği halde yetki itirazı geçersiz olup, dikkate alınmayacaktır.

Yetkisiz icra dairesinde yapılan takip, yalnızca yetki itirazı eden takip arkadaşları açısından hüküm sonuç doğurmakta olup, yalnızca onlar açısından yetkisizlik kararı verilebilmektedir<sup>212</sup>. Buna mukabil süresi içerisinde yetki itirazında bulunmayan takip arkadaşları açısından yetkisiz icra dairesi, yetkili hale gelmektedir<sup>213</sup>. Yetki itirazına ilişkin bahsi geçen kuralların, kiralanan taşınmazın tahliyesine ilişkin ilamsız icra yolu açısından da uygulama alanı bulduğunu söylemek mümkündür.

---

<sup>210</sup> Berkin, 173; Kuru ve Aydın, 83; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 129; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 88; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 157; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 63; Karşlı, *İcra*, 184; Atalı ve Ermenek, 65; Aşık, 30; Tanrıver, 465; Gören Ülkü, 18; Ercan, 153.

<sup>211</sup> YG 12. HD., 2013/18900 E., 2013/28360 K. sayılı ve 12/09/2013 tarihli karara göre; “...Somut olayda, icra takibinin İstanbul İcra Müdürlüğü'nde başlatıldığı, yasal sürede borçlunun icra mahkemesine başvurarak takipte Silifke ve Adana İcra Daireleri'nin yetkili olduğunu bildirdiği, bunun yanısıra ayrıca borca da itiraz ettiği görülmektedir. Borçlu yetki itirazında takipte yetkili icra dairelerini göstermiş ise de bunlardan seçtiği icra dairesini bildirmediğinden ortada geçerli bir yetki itirazının varlığından söz edilemez...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2013-18900-k-2013-28360-t-12-9-2013>) (Lexpera - E.T. 12/03/2024).

<sup>212</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 88.

<sup>213</sup> Berkin, 176; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 89.

## İKİNCİ BÖLÜM

### II. SÜRESİNDE ÖDENMEYEN KİRA BORCUNA YÖNELİK İLAMSIZ TAHLİYE (İİK m. 269-269/d)

#### A. Genel Olarak

Süresinde ödenmeyen kira alacağının tahsilini isteyen kiraya veren, talep ettiği şeyin para alacağı olması sebebiyle, kiracıya karşı ilamsız icra yoluna başvurabilmektedir<sup>214</sup>. Ancak, süresinde ödenmemiş kira alacağı ile beraber kiralanan taşınmazın tahliye edilmesini de talep ettiği hallerde kira verenin, İİK'nın 269 ilâ 269/d hükümleri uyarınca, çalışmamızın bu bölümünde incelenecek olan, ilamsız tahliye yoluna başvurması icap etmektedir<sup>215</sup>.

Süresinde ödenmeyen kira borcuna yönelik ilamsız tahliye takibinde asıl maksadın, ödenmeyen kira bedelinin ödenmesi olduğu, ödeme olmaması halinde kiralanan taşınmazın tahliyesinin hedeflendiği belirtilmelidir<sup>216</sup>. Kiralanan taşınmazın tahliyesi gibi ağır bir sonucun doğmasını kanun koyucu İİK 269 vd. hükümlerinde sıkı şartlara bağlamıştır<sup>217</sup>.

Hemen belirtmek gerekir ki, hem süresinde ödenmeyen kira alacağının tahsili hem de tahliye talebi bulunan kiraya verenin başvurabileceği tek yol, İİK m. 269 vd. anlamında

<sup>214</sup> Üstündağ, 404; Kuru ve Aydın, 271; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 253; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 466; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 362; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 350; Ulukapı, *İcra*, 224; Karşı, *İcra*, 739; Atalı ve Ermenek, 222; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 378; Tercan, 121; Gören Ülkü, 83; Ural Çınar, 334; Keleş, 4; Salim Bozok, “İcra Hukukunda Borçlu Adına Tescili Talep veya Dava Etme Yetkisinin Alacaklıya Verilmesi,” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 26/1 (2020): 492; Talih Uyar, *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi (Cilt 11: İİK. 265-277)* (İzmir: Yazarın Kendi Yayını, 2009), 17517.

<sup>215</sup> Kuru ve Aydın, 272; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 253; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 466; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 362; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 350; Ulukapı, *İcra*, 224; Atalı ve Ermenek, 222; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 378; Muşul, 1363; Tercan, 122; Gören Ülkü, 83; Ercan, 466; Osman Duran, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamındaki Taşınmazların Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesinde Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması (İİK m. 269/b),” *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 13/1 (2018): 221; Bozok, 493; Doğan Şenyüz, *Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler* (Bursa: Ekin Yayınevi, 2018), 355.

<sup>216</sup> Keleş, 6.

<sup>217</sup> Keleş, 6.

ilamsız tahliye takibi değildir<sup>218</sup>. Kiraya veren TBK m. 315 gereği, ödenmeyen kira bedelini ödemesi için kiracısına mühlet verebilmekte, kira bedeli verilen süre içerisinde ödenmediği takdirde kira sözleşmesini feshedeceğini kiracıya bildirebilmektedir. Söz konusu maddenin ikinci fıkrasında, kira borcunu ödemesi için kiracıya verilen süre, konut ve çatılı işyerlerinde en az otuz gün, diğer kiralar için ise en az 10 gün şeklinde hüküm altına alınmıştır. Kiracının kira bedelini bu süre içerisinde ödememesi halinde kiraya veren, sulh hukuk mahkemesinde alacak ve tahliye davası açabilmekte, ödenmeyen kira bedeli ile birlikte kiralanan taşınmazın tahliyesini talep edebilmektedir<sup>219</sup>.

Ancak sulh hukuk mahkemesinde dava açarak tahliye ilamı alıp icraya koymaya nazaran, daha hızlı ve kolay bir şekilde kiralanan taşınmazın tahliyesine imkân vermesi açısından, İİK m. 269 vd. maddelerinde düzenlenen ilamsız tahliye takibi pratik bir yol olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>220</sup>. Bu durumda ilamsız tahliye yolunun, usûl ekonomisi ilkesinin bir tezahürü olduğunu söylemek mümkündür<sup>221</sup>.

İİK m. 269 vd. anlamında ilamsız tahliye yolu kapsamında işletilen prosedür, ilamsız icra yoluyla takip prosedürü ile benzerlik taşımaktadır<sup>222</sup>. İİK m. 269 vd. anlamında ilamsız tahliye takibinin, ilamsız icra takibinden farkı, takip kesinleştikten sonraki aşamada bir yandan ödenmeyen kira borcunun tahsili için gerekli olan prosedür yürütülürken diğer yandan tahliyeye ilişkin prosedürün yürütülmesidir<sup>223</sup>.

Alacaklının elinde kira alacağı için bir mahkeme ilamı bulunan hallerde, ilama bağlanmış olan alacaklar için ilamlı icra yoluna başvurulması gerektiğine ilişkin kuralın<sup>224</sup> aksine, alacaklı olan kiraya verenin İİK m. 269 vd. anlamında ilamsız tahliye takibine başvurabileceği kabul edilmektedir<sup>225</sup>. Kanaatimizce bu kabul isabetlidir. Şöyle ki, ilama bağlanan alacaklar için yalnızca ilamlı icra yoluna başvurunun mümkün kabul

<sup>218</sup> Kuru ve Aydın, 271; Aydoğdu ve Kahveci, 480.

<sup>219</sup> Kuru ve Aydın, 272; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 466; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 378; Muşul, 1356; Ural Çınar, 334; Keleş, 90.

<sup>220</sup> Keleş, 4.

<sup>221</sup> Keleş, 4.

<sup>222</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 253; Boran Güneysu, “İptal ve Talikin Uygulanması”, 904.

<sup>223</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 253.

<sup>224</sup> Söz konusu kurala ilişkin ayrıntılı açıklama için bkz. I. Birinci Bölüm, B, 3, c.

<sup>225</sup> Kuru, 817; Uyar, *İİK Şerhi*, 17531.

edilmesinin nedeni, alacaklının alacağını, icra takibi aşamasında daha kolay, hızlı ve daha az masrafla tahsil edebilmesine olanak sağlamasıdır. Böyle bir durumda kendisinde ilam olan alacaklının ilamsız icra takibi başlatmasında hukuki yarar bulunmaz. Ancak kira borcunun süresinde ödenmemesi sebebiyle hem kira bedelinin hem de kiracının taşınmazdan tahliyesinin talep edildiği durumlarda, her ne kadar alacaklı olan kiraya verenin elinde kira alacağını ispatlar nitelikte mahkeme ilamı bulursa da bununla ilamlı icra yoluna başvurusu yalnızca kira alacağını tahsil etmeye yarayacak olup kiracının taşınmazdan tahliyesine olanak vermeyecektir. Dolayısıyla alacaklı olan kiraya verenin kira alacağı ve kiralanan taşınmazın tahliyesine ilişkin taleplerinin icra takibi aşamasında daha kolay, hızlı ve daha az masrafla karşılanması mümkün olmayacaktır. Bu sebeple kiraya veren alacaklının elinde kira alacağını ispatlar nitelikte mahkeme ilamı olsa dahi ilamlı icra değil, İİK m. 269 vd. anlamında ilamsız tahliye yoluna başvurusunda hukuki yararı vardır.

Değinilmesi gereken bir diğer husus, kira borcunun süresinde ödenmemesi sebebiyle İİK hükümlerine göre ilamsız tahliye yoluna başvurulabilmesi için taraflar arasında kira akdi bulunması gerektiğidir<sup>226</sup>. İİK m. 269 ve devamında yer alan düzenlemelere göre ilamsız tahliye takibine yalnız TBK anlamında konut ve çatılı işyeri olan taşınmazlar için değil, kira akdi bulunan tüm taşınmazlar için başvuru yapılabilmektedir<sup>227</sup>. Buna mukabil kira akdi son bulmuşsa, borçlu kira sözleşmesi dışında, ortaklık sözleşmesi benzeri başka bir sözleşmeye dayanarak taşınmazda oturuyorsa, haksız işgal söz konusuysa, kısacası ortada bir kira sözleşmesi bulunmuyorsa, İİK m. 269 vd. anlamında ilamsız tahliye takibi yapılamamaktadır<sup>228</sup>.

<sup>226</sup> Kuru ve Aydın, 272; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 252; Atalı ve Ermenek, 221; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 377; Ulukapı, *İcra*, 223; Karşlı, *İcra*, 740; Uyar, *İİK Şerhi*, 17518; Keleş, 85; YG 6. HD., 2011/7605 E., 2011/12086 K. sayılı ve 01/11/2011 tarihli karara göre; “...kiralayanın kiracısı hakkında kira bedelinin ödenmemesi ya da kira süresinin bitmesi nedenlerine dayanarak ilamsız icra takibi yapabilmesi için taraflar arasında mutlaka ve halen mevcut bir kira ilişkisinin bulunması gerekir. Hemen belirtilmesi gerekir ki, kira sözleşmesi niteliğinde olmayan sözleşmelere dayanılarak ilamsız tahliye takibi yapılamaz...taşınmazlara ilişkin kira sözleşmeleri kira süresinin bitimi ile yasal olarak sona erer. Sözleşmenin sona erdiği tarih itibarıyla taraflar arasındaki kira ilişkisi sona erdiğinden davalı haksız işgalci durumundadır. Bu durumda davacı idare İİK’nın 269 ve devamı maddelerine göre kiralanan gayrimenkulun ilamsız icra yoluyla tahliyesini isteyemez...” ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2011-7605-k-2011-12086-t-1-11-2011>) (Lexpera - E.T. 25/12/2022).

<sup>227</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 478; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 231; Ural Çınar, 333.

<sup>228</sup> Kuru ve Aydın, 272; Karşlı, *İcra*, 740; Uyar, *İİK Şerhi*, 17525.

Diğer yandan ilamsız tahliye takibi yapılabilmesi için, kira akdinin yazılı olup olmaması önem arz etmemekte, yazılı olarak yapılmış bir kira akdi olmasa dahi sözlü yapılmış bir kira akdine dayanılarak ilamsız tahliye takibi yapılabilir<sup>229</sup>. Burada önemli olan husus, taraflar arasında kira sözleşmesinden doğan bir hukuki ilişki bulunmasıdır<sup>230</sup>. Öte yandan icra dairesinin kira sözleşmesinin mevcudiyetini araştırma yetkisi bulunmamaktadır<sup>231</sup>. Ancak, yazılı şekilde akdedilmiş bir kira sözleşmesinin bulunması, takibin devam eden aşamalarında, borçlunun ödeme emrine itiraz ettiği hallerde, ispat açısından önem arz etmektedir<sup>232</sup>. Hemen belirtmek gerekir ki kira ilişkisinin mevcudiyetini ve kira bedelini ispat yükü kiraya verene ait olup, kira bedelinin süresinde ve eksiksiz olarak ödendiğine ilişkin ispat yükü kiracıya aittir<sup>233</sup>.

Kira ilişkilerinde, kira borcunun süresinde ödenmemesi sebebiyle İİK m. 269 vd. anlamında ilamsız tahliye yoluna başvurulması uygulamada çok sık rastlanan bir durum olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>234</sup>. Öneme binaen çalışmamızın bu bölümünde detaylı olarak inceleme konusu yapılacaktır. Kira borcunun süresinde ödenmemesi sebebiyle kiralanan taşınmazın ilamsız tahliyesi yoluna başvuru yapılabilmesi için kiracı olan borçlunun, kira borcunu süresinde ödememesi yeterli olduğundan, “kira borcu” ve “süresinde ödeme” kavramları bu bölümde önem arz etmektedir. Bu sebeple kira borcunun süresinde ödenmemesi sebebiyle kiralanan taşınmazın tahliyesine ilişkin ilamsız icra yolunun tam manasıyla anlaşılması için, çalışmamızda ilk olarak Borçlar Hukukunda yer alan, kira sözleşmesinden doğan kira borcu ve süresinde ödeme kavramlarını genel hatlarıyla incelemekte yarar görmekteyiz. Çalışmamızın devamında ise kira borcunun süresinde ödenmemesi sebebiyle başvurulmuş ilamsız tahliye takibinin

<sup>229</sup> Kuru ve Aydın, 272; Senai Olgaç, *İcra ve İflâs Kanunu Hükümlerine Göre Gayrimenkullerin Tahliyesi* (Ankara: Olgaç Matbaası, 1978), 17; Onar, 221; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 254; Ulukapı, *İcra*, 224; Karşlı, *İcra*, 740; Atalı ve Ermenek, 222; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 379; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 467; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 362; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 351; Tercan, 122; Gören Ülkü, 84; Ural Çınar, 336; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 227; Keleş, 87; Uyar, *İİK Şerhi*, 17518.

<sup>230</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 252; Uyar, *İİK Şerhi*, 17518.

<sup>231</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 254; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 379; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 227.

<sup>232</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 254; Atalı ve Ermenek, 222; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 379; Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008), 95; Ural Çınar, 41; Müslim Tunaboğlu, *Kira Hukuku Tahliye Uyarlama Tesbit Alacak Davaları 2. Cilt* (Ankara: Adil Yayınevi, 2000), 1708.

<sup>233</sup> Muşul, 1354.

<sup>234</sup> Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 220.

aşamaları ve süresinde ödenmeyen kira borcu sebebiyle kiralanan taşınmazın tahliyesinin ne şekilde gerçekleşeceği ele alınacaktır.

## B. Kira Borcu ve Süresinde Ödeme Kavramı

### 1. Kira Borcu

#### a. Kira Borcunun Tanımı ve Konusu

Kira borcu, kira sözleşmesine dayalı olarak, kiralanan taşınmazda oturma karşılığı, kiracı olan borçlunun yerine getirmeyi taahhüt ettiği edimdir<sup>235</sup>. Kira sözleşmesi ise TBK m. 299'da, kiraya verenin, kiracıya bir şeyin kullanımı veya kullanımla birlikte faydalanma hakkını bırakmayı, kiracının ise belirlenen kira bedelini ödemeyi taahhüt ettiği sözleşme şeklinde tanımlanmıştır. Kira sözleşmesi doktrinde, tam iki tarafa borç yükleyen, devamlı bir borç ilişkisi meydana getiren, ivazlı ve rızai bir sözleşme olarak ifade edilmektedir<sup>236</sup>. Kira sözleşmesi bir şekle tabi olmamakla birlikte, kira ilişkisinin ispatı açısından uygulamada genellikle yazılı olarak yapılmaktadır<sup>237</sup>.

Kira borcu genellikle belirli bir miktar paranın ödenmesi şeklinde karşımıza çıkmaktadır<sup>238</sup>. TBK m. 99/1 gereği, kira borcu kural olarak Ülke parasıyla, bir diğer

<sup>235</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 750; Üstündağ, 404; Keleş, 115; Aydoğdu ve Kahveci, 495; Talih Uyar, "Kiralanan Taşınmazın 'Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt)' Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi," *Ankara Barosu Dergisi*, 67/1 (2009): 76; Alpaslan Akartepe, "Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları," *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 22/3 (2016): 85.

<sup>236</sup> Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013), 232; Tandoğan, 11; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2017), 312; Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Birinci Cilt* (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2022), 422; Aydın Zevkliler ve Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Ankara: Turhan Kitabevi, 2019), 185; Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2019), 256; Ural Çınar, 47; Aydoğdu ve Kahveci, 407; Turgut Akıntürk ve Derya Ateş Karaman, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri* (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2014), 263; Sinan Sami Akkurt, Kemal Erdoğan, Hüseyin Tokat, *Borçlar Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019), 458; İsmail Kayar, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2015), 286; Duran, "Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması", 231; Akartepe, 85; Keleş, 3; Mustafa Reşit Karahasanoğlu, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Birinci Cilt* (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2002), 701; Celâl Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları* (Ankara: Sevinç Matbaası, 1984), 17.

<sup>237</sup> Zevkliler ve Gökyayla, 294; Aydoğdu ve Kahveci, 409; Süleyman Yalman, "Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü," *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 13/2 (2005): 20; Hasan Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2006), 5; Erdoğan, *Tahliye*, 17.

<sup>238</sup> Eren, 350; Zevkliler ve Gökyayla, 216; Gümüş, 289; Aral ve Ayrancı, 259; Keleş, 113; Özkan Özyakışır, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2019), 178;

deyişle Türk parasıyla nakden ödenmektedir. Bu noktada doktrinde kira sözleşmesinde kira borcunun, yabancı para veya yabancı paranın tekabül ettiği Türk parası şeklinde belirlenmesinde herhangi bir engel olmadığı ifade edilmektedir<sup>239</sup>. Nitekim TBK m. 344/4'te yer alan, kira bedelinin yabancı para şeklinde kararlaştırıldığı hallerde beş yıl dolmadıkça kira bedelinin değiştirilemeyeceğine ilişkin hükümden, kira borcunun yabancı para şeklinde kararlaştırılabilmesine imkân tanındığı anlaşılmaktadır.

Ancak 12/09/2018 tarihli ve 85 Karar Sayılı, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar<sup>240</sup> ile kira borcunun yabancı para olarak kararlaştırılması, bazı istisnai haller haricinde yasaklanmıştır. TBK m. 344/4'te düzenlenen ve kira alacağının yabancı para ile kararlaştırılmasına imkân veren hükme, 17/01/2019 tarihli ve 7161 sayılı Kanun'un 56'ncı maddesiyle, "20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla," ifadesi eklenmiştir. Böylece 1567 sayılı Kanun'un 1'inci maddesi ile Türk parasının kıymetini koruma hususunda Cumhurbaşkanına verilen karar alma yetkisi doğrultusunda, kira borcunun yabancı para olarak kararlaştırılmasının, bazı istisnai haller haricinde yasaklanmasına ilişkin 85 Sayılı Karar ve Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan tebliğler kanuni temele dayandırılmıştır.

Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan, 2008-32/34 numaralı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ'in,<sup>241</sup> 30597 sayılı ve 16/11/2018 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2018/32-52 numaralı Tebliğ ile değiştirilen 8/2'nci maddesine göre; *"Türkiye'de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri; konusu yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden*

---

Ural Çınar, 24; Aydoğdu ve Kahveci, 407; Uyar, "Temerrüt Nedeniyle Tahliye", 76; Akkurt, Erdoğan, Tokat, 459; Şenyüz, 330; Duran, "Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması", 233; Akartepe, 85; Muhammed Kiomers Ganbari, "Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler ile Taraf İradesi: Özellikle Arabuluculuk," *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 27/4 (2023): 203; Karahasan, 896; Erdoğan, *Tahliye Davaları*, 219; Erdoğan, *Tahliye*, 204; Tunaboğlu, 1701.

<sup>239</sup> Eren, 350; Zevkliler ve Gökyayla, 217; Gümüş, 289; Aral ve Ayrancı, 258; Aydoğdu ve Kahveci, 407; Keleş, 115; Özyakışır, 183; Ural Çınar, 54; Uyar, "Temerrüt Nedeniyle Tahliye", 82; Akartepe, 85; Ganbari, 204; Mehmet Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), 12; Tunaboğlu, 1701.

<sup>240</sup> Söz konusu Karar için bkz. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/09/20180913-7.pdf> (E.T. 10/11/2023).

<sup>241</sup> Söz konusu Tebliğ için bkz. <https://www.mevzuat.gov.tr/File/GeneratePdf?mevzuatNo=11990&mevzuatTur=Tebliğ&mevzuatTertip=5> (E.T. 22/10/2023).

*kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.” Buna göre Türkiye’de yerleşik kişiler arasında yapılan, gayrimenkullere ilişkin kira akitlerinde, kira alacağının yabancı para üzerinden kararlaştırılması olanaksızdır. Bu noktada Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’ın<sup>242</sup> 2’nci maddesinin b bendinde, Türkiye’de yerleşik kişi; “yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahibi Türk vatandaşları dahil Türkiye’de kanuni yerleşim yeri bulunan gerçek ve tüzel kişiler” olarak tanımlanmıştır.*

Diğer yandan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ’in 8/3’üncü maddesinde, kiracının Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı olmayan Türkiye’de yerleşik kişi olması halinde, kira akdinde kira alacağının yabancı para olarak belirlenebilmesi mümkün kılınmıştır. Buna göre, her ikisi de Türkiye’de yerleşik olan taraflardan, kiracının Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmaması halinde kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılabiliyorken, kiraya verenin Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmaması halinde, kira sözleşmesinde kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılamamaktadır. Bu hususun eşitlik ilkesine aykırılık teşkil ettiği kanaatinde olduğumuzu belirtmeliyiz.

Bunun yanı sıra, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ’in 8’inci maddesinin 27’nci ve 28’inci bentleri gereği, 32 sayılı Kararın Geçici 8’inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce kiraya veren ile kiracı arasında akdedilen kira sözleşmelerindeki yabancı para cinsinden kararlaştırılmış bulunan kira bedellerinin, belirtilen istisnalar dışında, taraflarca yeniden belirlenmesi, yeniden belirleme konusunda mutabakata varılamaması halinde ise söz konusu bentlerdeki hükümlere göre kira bedelinin yeniden tespiti gerekmektedir. Aksi halde 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun’un<sup>243</sup> 3’üncü maddesi gereği, söz konusu Kanun hükümleri doğrultusunda yapılan genel ve düzenleyici işlemlerdeki sorumluluklarını ihlal eden kişiler, idarî para cezası ile cezalandırılmaktadır.

<sup>242</sup> 11/8/1989 tarihli ve 20249 sayılı Resmi Gazete (<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bb1302e-cecc-4ae4-9622-54365f8ee2e1/kambiyo2.pdf?MOD=AJPERES>) (E.T. 22/10/2023).

<sup>243</sup> 25/02/1930 tarihli ve 1433 sayılı Resmi Gazete.

Her ne kadar söz konusu düzenlemeler ile Türk parasının kıymeti ve ekonomik anlamda kamu düzeninin korunması amaçlanmış olsa da kanaatimizce kira sözleşmelerinde kira alacağının yabancı para şeklinde kararlaştırılamaması, TBK m. 26'da ve Anayasa'nın 48'inci maddesinde yer alan sözleşme özgürlüğü ilkesini ihlal etmektedir. Bu noktada sosyal devlet ilkesi doğrultusunda sözleşme özgürlüğünün sınırlandırılabilmesi düşünülse de sözleşme özgürlüğüne yönelik sınırlamaların Anayasa'da tanınan temel hakları ihlal etmemesi, ölçülü olması ve hakkın özüne dokunmaması gerektiği unutulmamalıdır.

Diğer yandan kira borcunun paradan başka bir şey, mal veya hizmet olarak belirlenmesinin mümkün olduğu kabul edilmektedir<sup>244</sup>. Buna göre sözleşme özgürlüğü ilkesi gereği kira borcu altın, gümüş benzeri kıymetli taşınır mal olarak belirlenebilmektedir<sup>245</sup>. Kira borcunun, hizmet diğer bir deyişle maddi edim haricinde bir iş görme olarak belirlendiği durumlarda ortada karma sözleşme mevcut olmaktadır<sup>246</sup>.

Ancak kira borcunun, paradan başka bir şey olarak belirlendiği hallerde, böyle bir kira sözleşmesine dayanarak İİK m. 269 vd. anlamında bir ilamsız tahliyenin söz konusu olamayacağı ifade edilmiştir<sup>247</sup>. İlamsız tahliye takibinde esasında ilamsız icra takibi ile benzer bir prosedür yürütülmekte olup, borçlu olan kiracıya, gönderilen ödeme emrinde yer alan kira bedelini süresi içerisinde ödemesi gerektiği, aksi halde kiralandan taşınmazın mahkemeye başvurularak alınan ilamla tahliye edilebileceği ihtar edilmektedir. İlamsız icra takibinin konusu para ve teminat dışında bir şey, diğer bir deyişle mal veya hizmet olamayacağından ve borçluya gönderilen ödeme emrinde söz

<sup>244</sup> YG. 6. HD., 2008/9297 E., 2008/12258 K. sayılı ve 10/11/2008 tarihli karara göre; "... Kira karşılığı kural olarak paradır. Ancak bu bedel paradan başka bir şey, örneğin hizmet akdi veya bir şey imal etme (istisna akdi) gibi şeyler de olabilir. Bu nedenle 01.02.2005 başlangıç tarihli sözleşmede kira bedeli para olarak kararlaştırılmamış, arsa üzerinde yapılacak hafriyat ve tesviye karşılığı hizmet olarak befirilenmiştir. Bu ilkeler çerçevesinde taraflar arasında düzenlenen sözleşmenin tüm unsurları itibarıyla kira sözleşmesi niteliğinde olduğunun kabulü gerekir..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2008-9297-k-2008-12258-t-10-11-2008>) (Lexpera - E.T. 10/10/2023); Gümüş, 289; Aydoğdu ve Kahveci, 407; Akıntürk ve Ateş Karaman, 263; Özyakışır, 189; Akkurt, Erdoğan, Tokat, 460; Şenyüz, 330; Erdoğan, *Tahliye Davaları*, 219; Erdoğan, *Tahliye*, 204.

<sup>245</sup> Aydoğdu ve Kahveci, 407; Zevkliler ve Gökyayla, 217; Aral ve Ayrancı, 258; Özyakışır, 191; Erdoğan, *Tahliye Davaları*, 219.

<sup>246</sup> Gümüş, 289; Aral ve Ayrancı, 297; Özyakışır, 191; Aydoğdu ve Kahveci, 496; Zevkliler ve Gökyayla, 216; Akkurt, Erdoğan, Tokat, 460; Şenyüz, 330.

<sup>247</sup> Keleş, 113.

konusu mal veya hizmetin ifa edilmesi ihtar edilemeyeceğinden, kira borcunun paradan başka bir şey olarak belirlendiği hallerde, İİK m. 269 vd. anlamında bir ilamsız tahliye takibi yapılması mümkün olamayacaktır. İlamsız icranın konusunun para ve teminat olması sebebiyle ilamsız tahliye esas kira sözleşmesinde yer alan kira borcunun da para borcu olması gerektiği belirtilmiştir<sup>248</sup>.

Dolayısıyla kira borcunun altın, gümüş benzeri kıymetli taşınır mal olarak belirlendiği hallerde söz konusu kira borcu, altın, gümüş alacağı olarak aynen ilamsız icra takibine konu olamayacağından, ilamsız tahliye takibine de konu olamayacaktır<sup>249</sup>. Bu durumda, altın, gümüş alacağı olarak belirlenen kira alacağı için alacaklının taşınırın teslimine ilişkin dava açması, elde ettiği ilam ile ilamlı icra yoluna başvurması gerekmektedir<sup>250</sup>. Hemen belirtmek gerekir ki, kira borcu altın gümüş benzeri taşınır kıymetli mal olarak belirlenmiş olduğu hallerde, kira sözleşmesinde altın gümüş olarak yer alan kira alacağının, ilamsız tahliye ilişkin takip talebinde Türk parası karşılığının belirtilmesi ile geçerli bir takip elde edilmesi mümkündür. Zira icra müdürünün, alacağın dayanağının altın, gümüş ve benzeri taşınır kıymetli mal olup olmadığını inceleme yetkisi bulunmaz.

#### *b. Kira Borcunun Miktarı*

Uygulamada genellikle kira borcunun, taraflarca “kira kontratosu” adı verilen matbu sözleşme örneği doldurularak belirlendiği görülmektedir<sup>251</sup>. Taraflar, sözleşme serbestisi ilkesi gereği, kira borcunun miktarını belirlemekte serbesttirler<sup>252</sup>. Ancak bununla birlikte, TBK m. 27 ve 28 gereği, kira sözleşmesinde kira bedelinin, kanunun emredici hükümlerine, kamu düzenine ve aşırı yararlanma hükümlerine aykırı olarak belirlenmesi yasaklanmıştır.

---

<sup>248</sup> Keleş, 113.

<sup>249</sup> Keleş, 178.

<sup>250</sup> Keleş, 114.

<sup>251</sup> Yavuz, Acar, Özen, 418; Aydoğdu ve Kahveci, 497; Tandoğan, 95; Keleş, 114.

<sup>252</sup> Eren, 402; Yavuz, Acar, Özen, 428; Zevkliler ve Gökyayla, 217; Gümüş, 289; Aydoğdu ve Kahveci, 407; Aral ve Ayrancı, 260; Akıntürk ve Ateş Karaman, 268; Akkurt, Erdoğan, Tokat, 460; Kayar, 292; Keleş, 128; Ural Çınar, 48; Akartepe, 86; İpek Sağlam, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşılabilecek Sorunlar,” *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11/1 (2023); 30; Karahasan, 711.

Devam eden kira dönemlerinde vukuu bulacak kira borcunun miktarındaki artışlar için ise kanun koyucu tarafların sözleşme özgürlüğüne müdahalede bulunmuş, 08/06/2022 tarihli ve 7409 sayılı Kanun'un<sup>253</sup> 4'üncü maddesi ile TBK'ya eklenen geçici 1'inci maddede düzenleme yapmış, 11/06/2022 ilâ 01/07/2023 tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaların, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmeme şartıyla geçerli olduğunu hüküm altına almıştır. Buna ek olarak 14/07/2023 tarihli ve 7456 sayılı Kanun'un<sup>254</sup> 23'üncü maddesi ile TBK'ya eklenen geçici 2'nci madde ile kira bedeline dair anlaşmaların, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmeyeceğine ilişkin hükmün süresi, 01/07/2024 tarihine kadar uzatılmıştır.

Bahsi geçen geçici 1'inci ve 2'nci maddede, yüzde yirmi beş geçen kira artışlara ilişkin sözleşmelerin, fazla miktar yönünden geçersiz olduğu düzenlenmiştir. Buna göre yalnızca kira sözleşmesindeki fazla miktarın geçersiz olduğu, asıl sözleşmenin geçerliliğini koruduğu ifade edilmelidir<sup>255</sup>. Söz konusu düzenlemelerin amacı, her yeni kira döneminde kira borcunun fahiş olarak artmasını engellemek ve kira borcu karşısında ekonomik olarak zayıf konumda olan borçluyu korumak ve dolayısıyla ekonomik kamu düzenini korumaktır.

### *c. Kira Borcunun Kapsamı*

Kira borcunun kapsamına birtakım yan giderlerin de dahil edildiği ifade edilmelidir. Nitekim TBK m. 341'e göre, sözleşmede aksi yönde bir hüküm yahut aksi yönde bir yerel adet bulunmuyorsa, konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracı; ısıtma, aydınlatma ve su benzeri kullanıma bağlı ortaya çıkan giderleri ödemekle yükümlüdür. TBK m. 341'in karşılığı olan İsviçre mehz kanunundaki düzenlemeye, "kullanma gideri" değil "yan gider" olarak kullanıldığından söz konusu maddede geçen kullanma giderinin esasında yan gider anlamında olduğu kabul edilmektedir<sup>256</sup>. Buna göre, merkezi ısıtma ve merkezi sıcak su giderleri, güvenlik gideri, merdiven boşluğu

<sup>253</sup> 11/06/2022 tarihli ve 31863 sayılı Resmi Gazete ([https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2022/06/2022\\_0611-1.htm](https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2022/06/2022_0611-1.htm)) (E.T. 02/11/2023).

<sup>254</sup> 15/7/2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete ([https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/07/2023\\_0715-2.htm](https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/07/2023_0715-2.htm)) (E.T. 02/11/2023).

<sup>255</sup> Murat Aydoğdu, "Kira Parasında Artışı %25 ile Sınırlayan Düzenlemeler Konusunda Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar Hakkındaki Değerlendirmeler," *İzmir Barosu Dergisi*, 88/3 (2023): 149.

<sup>256</sup> Aydoğdu ve Kahveci, 470; İnceoğlu, 339.

temizlik gideri, ortak anten gideri, ortak yerlerin aydınlatılması gideri, asansör bakım tamir gideri, bahçe bakım ve düzenleme giderleri gibi kiralanın taşınmazın kullanımını kolaylaştıran ve kullanım sonucu ortaya çıkan yan giderler kural olarak kiracıya aittir<sup>257</sup>.

TBK m. 317 uyarınca bu hususta yerel adete bakılmak şartıyla kiracı, kiralanın taşınmazın olağan kullanımı açısından lüzumlu olan temizlik ve bakım giderlerini de ödemekle yükümlü kılınmıştır. Olağan kullanıma bağlı temizlik ve bakım giderlerini kiracının karşılamasının hakkaniyete uygun olduğu kabul edilmektedir<sup>258</sup>. Diğer yandan söz konusu kanun maddesinde geçen “bakım gideri” ifadesinin, tamirata da kapsadığı ancak bu tamiratin, kiracının olağan kullanımına bağlı küçük tamirat masrafından ibaret olduğu ifade edilmektedir<sup>259</sup>. Buna göre olağan kullanım sonucu priz, kapı kilidi, pencere kolu veya sifonun bozulması, camın kırılması halleri küçük tamirat kapsamında olup, söz konusu tamirat masraflarının kiracı tarafından karşılanması icap etmektedir<sup>260</sup>. Buna mukabil büyük tamirat masraflarının kiraya verene ait olduğu ifade edilmektedir<sup>261</sup>.

Kiracı olan borçlunun, söz konusu yan giderlerden birini ödememesi halinde TBK m. 315 gereğince, kiraya veren alacaklı sözleşmenin feshini ve kiralanın taşınmazın tahliyesini talep edebilmektedir<sup>262</sup>. Nitekim Yargıtay da son tarihli kararlarında kiracı tarafından ödenmesi gereken yan giderlerin, süresinde ödenmemesi halinde temerrüt olgusunun gerçekleştiğine ve tahliye kararı verilmesi gerektiğine hükmetmektedir<sup>263</sup>.

<sup>257</sup> Aydoğdu ve Kahveci, 471; Zevkliler ve Gökyayla, 294; İnceoğlu, 340.

<sup>258</sup> Aydoğdu ve Kahveci, 470.

<sup>259</sup> Gümüş, 288; Eren, 355; Aral ve Ayrancı, 294; Yavuz, Acar, Özen, 506; Aksi yönde görüş için bkz. İnceoğlu, 336.

<sup>260</sup> Gümüş, 288; Eren, 355; Yavuz, Acar, Özen, 507; Zevkliler ve Gökyayla, 294; YG. 12. HD., 2002/4782 E., 2002/6378 K. sayılı ve 28/03/2002 tarihli karara göre; “...Ancak, alacaklı tarafça kabul edilmeyen ufak tamirat parası ve fayans giderlerinin alacaktan mahsubu doğru değildir...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-daire-si-e-2002-4782-k-2002-6378-t-28-03-2002>) (Lexpera - E.T. 02/01/2024).

<sup>261</sup> Gümüş, 288; Eren, 355.

<sup>262</sup> Aydoğdu ve Kahveci, 476; Yavuz, Acar, Özen, 567; Zevkliler ve Gökyayla, 283; Akartepe, 90; İnceoğlu, 358; Şenyüz, 344.

<sup>263</sup> YG 6. HD., 2015/11891 E., 2016/5132 K. sayılı ve 05/09/2016 tarihli kararına göre; “...Davalı borçlu ödeme emrinde tanınan yasal otuz günlük süre içerisinde davacı alacaklının banka hesabına 4.700.-TL ödemiş, TBK'nın 314 ve TBK'nın 315.maddesi gereğince ödemekle yükümlü olduğu giderlerden olan aidat bedelinin 50.-TL'sini ödemediği için temerrüt olgusu gerçekleşmiştir. Mahkemece kiralanın tahliyesi ve ödenmeyen alacak yönünden itirazın kaldırılmasına karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde

Doktrinde bir görüş, kira sözleşmesinde elektrik, su, yakıt gideri gibi yan giderlerin ancak kiracı tarafından ödeneceği kararlaştırıldığı hallerde, söz konusu giderleri ödeyen kiraya verenin, kira alacağı ile birlikte söz konusu giderler için ilamsız tahliye takibine başvurmamasının mümkün olduğunu kabul etmektedir<sup>264</sup>. İkinci bir görüşe göre ise yan giderleri kiracının ödeyeceği hususu kira sözleşmesinde açıkça kararlaştırılmış olmasa dahi kira bedelini veya yan giderleri ödemeyen kiracı hakkında, kiraya verenin ilamsız tahliye yoluna başvurusu mümkündür<sup>265</sup>.

Kanaatimizce kira sözleşmesinde; ister yan borçların kiracı tarafından ödeneceği açıkça kararlaştırılmış olsun isterse yan borçlar konusunda herhangi bir hüküm bulunmasın, yan borçların kiraya veren üzerinde olduğu açıkça kararlaştırılmadığı müddetçe, yan borçları ödemeyen kiracı hakkında ilamsız tahliye takibine başvurulması mümkün olmalıdır. Bu noktada biz de ikinci görüşe katılmaktayız. Zira TBK m. 341 ve 317’te, “kira sözleşmesinde kiracı üstünde olduğunun kararlaştırıldığı hallerde” gibi bir şart öngörülmesizin yan giderlerin kural olarak kiracı tarafından ödenmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır.

Diğer yandan doktrindeki ilk görüşe göre, “kira alacağı ile birlikte” yan giderler için ilamsız tahliye takibine başvurulması mümkün kabul edilirken, ikinci görüşe göre kira borcu veya yan giderler hakkında ilamsız tahliye takibine başvurulabileceği, diğer bir deyişle kira borcunun olduğu gibi yan giderlerin ödenmemesinin de tek başına ilamsız tahliye yoluna başvuru sebebi oluşturabileceği kabul edilmektedir. TBK m. 315’e göre

---

*karar verilmesi doğru değildir...” ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2015-11891-k-2016-5132-t-5-9-2016> ) (Lexpera - E.T. 19/10/2023); YG 3. HD., 2017/13989 E., 2018/2523 K. sayılı ve 15/03/2018 tarihli karara göre; “...Somut olayda; davalı kiracı ile önceki malik arasında düzenlenmiş olan 01/01/2007 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin özel hükümler 2. maddesinde yan giderlerden olan elektrik, su ve aidat giderlerinin davalı kiracı tarafından zamanında ödeneceği kararlaştırılmıştır. Türk Borçlar Kanun’unun 315. maddesi hükmü uyarınca yan gider olan aidat borcunun ödenmemesi de temerrüt nedeniyle tahliyeye esas oluşturur. Sözleşmenin özel hükümler 3. maddesinde kiracının 2012 Aralık ayı sonuna kadar kira borcu olmadığı belirlenmiş ise de, 2. maddeye göre kiracı adiat bedellerini ödemek zorundadır. Davacının ... 2. İcra Müdürlüğü’nün 2011/3134 esas sayılı dosyası ile davalı aleyhine 09/05/2011 tarihinde haciz ve tahliye istemli olarak başlattığı icra takip dosyasında kira alacağı yanında ayrıca 1.925,00 TL aidat bedeli alacağını da talep ettiği görülmektedir. Bu durumda Mahkemece; yukarıda açıklanan ilkeler ışığında davacının talep ettiği adiat bedellerinin ödenip ödenmediği araştırılıp aidat alacağı yönünden temerrüt koşullarının oluşup oluşmadığı üzerinde durularak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir...” ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/3-hukuk-dairesi-e-2017-13989-k-2018-2523-t-15-3-2018> ) (Lexpera - E.T. 05/09/2023).*

<sup>264</sup> Kuru, 822; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 469; Keleş, 122.

<sup>265</sup> Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 237; Ural Çınar, 334.

kiracı “kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse” sözleşmenin feshi ve kiralanan taşınmazın tahliyesi talep edilebilir olduğundan, kanaatimizce maddenin lafzında geçen “veya” kelimesi dikkate alınmalı, kira borcu ile birlikte yan borçlar için ilamsız tahliye takibine başvurulabilmesi mümkün olduğu gibi salt kira borcu için veya salt yan borçlar için de ilamsız tahliye takibine başvurulabilmesi mümkün kabul edilmelidir.

## 2. Süresinde Ödeme

TBK m. 313’e göre kiracı, kira bedelini ödemekle mükelleftir. Kira borcunu süresi içerisinde ödeyen kiracı, temerrüde düşmekten ve dolayısıyla tahliyeden kurtulmuş olmaktadır. Ayrıca kira borcunun süresi içinde ödendiği hallerde, kira sözleşmesi de feshedilemeyecektir<sup>266</sup>. Kira borcunu ödeme zamanı, kira sözleşmesinde belirlenebilmektedir. Kira sözleşmesinde açık olarak belirlenen ödeme gününün geçmesiyle, kira borcunu süresinde, usulüne uygun ve eksiksiz şekilde ödemeyen borçlu temerrüde düşmektedir<sup>267</sup>. Yargıtay, kira borcunun eksik ödenen miktarının, az olduğu durumlarda dahi, bu hususun temerrüde esas oluşturacağına hükmetmektedir<sup>268</sup>. Ödeme süresi gelmiş, muaccel olan kira borcu için alacaklı İİK m. 269 vd. anlamında ilamsız tahliye yoluna başvurabilmektedir<sup>269</sup>.

TBK m. 314’te kira borcunu ödeme zamanının, kira sözleşmesi ile belirlenmediği hallerde yerel adete göre belirlenebileceği, böyle bir yerel adet olmaması halinde ise

<sup>266</sup> Keleş, 192.

<sup>267</sup> Yavuz, Acar, Özen, 569; Keleş, 194; İnceoğlu, 260; Şenyüz, 339.

<sup>268</sup> YG 6. HD., 2015/6655 E., 2015/10585 K. sayılı ve 01/12/2015 tarihli kararına göre; “...Davalı tarafından takipden önce 2.4.2014 tarihinde 1.300,65 TL ve 9.6.2014 tarihinde 1.300 TL ödendiği savunulmuştur. Ancak, dosyada bulunan ödeme belgeleri incelendiğinde, davalı tarafça 2.4.2014 tarihinde davacı hesabına 1.299,65 TL, 9.6.2014 tarihinde 1.300 TL ödendiği görülmüştür. Davalı tarafça 2.4.2014 tarihinde 1.300,65 TL yatırıldığı bankanın 1,00 TL masraf kesmesi sebebiyle davacı hesabına 1.299,65 TL geçtiği, 2014 Nisan kirasının 35 kuruş eksik ödendiği anlaşılmıştır. Mahkemece, 0,35 TL eksik ödeme sebebiyle 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 gerçekleşmiştir. **Borcun miktarının az ya da çok olması temerrüt olgusunun gerçekleşmesini engellemez. Bu sebeple Mahkemece, 0,35 TL üzerinden itirazın kaldırılmasına ve temerrüt sebebiyle tahliyeye karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir...**” (<https://kazanci.com.tr/gunluk/6hd-2015-6655.htm>) (Kazancı – E.T. 26/06/2024).

<sup>269</sup> Kuru, 816; Keleş, 183; Eren, 355.

ödeme gününün her ayın sonu olduğu hüküm altına alınmıştır. Hükümün devamında kira borcunun en geç kira süresinin bitiminde ödenmesi gerektiği ifade edilmektedir. Uygulamada genellikle kiracının, kira borcunu kullanma öncesi peşin olarak ödediği görülmektedir<sup>270</sup>. Tarafların kira sözleşmesinde kira borcunun “aylık peşin” olarak ödeneceğini kararlaştırdığı hallerde, Yargıtay’ın yerleşmiş içtihadına göre kira borcu, en geç her ayın üçüncü gününün akşamına kadar ödenmesi gerekmektedir<sup>271</sup>. Bu noktada tarafların kira borcunun “her ayın başında peşin olarak” ödenmesini kararlaştırıldığı hallerde, ayın birinci gününün anlaşılması gerektiği ifade edilmektedir<sup>272</sup>. Yargıtay bir kararında, kiraya veren ile kiracı arasında düzenlenen kira akdinde, kira borcunu ödeme zamanı hakkında iki ayrı hükmün olduğu hallerde özel şartlar bölümünde yer alan ödeme zamanının geçerli olduğuna hükmetmiştir<sup>273</sup>.

Kira borcunun, Türk parası ile ödenebileceği gibi, sözleşme ile aksi kararlaştırılmamışsa bono veya çek ile ödenebileceği de kabul edilmektedir<sup>274</sup>. Ancak kiraya veren alacaklı ile kiracı borçlu arasında böyle bir mutabakat olmadığı hallerde, alacaklının kira alacağı için çek, bono, altın yahut değerli bir mal kabul etme zorunluluğu yoktur<sup>275</sup>.

Kira borcunun ödeme yeri bakımından, TBK’nın kira sözleşmesine ilişkin bölümünde özel bir düzenleme olmadığından, genel hükümler içerisinde yer alan 89’uncu madde uygulama alanı bulmaktadır. Buna göre kira borcunun ifa yeri, borçlu ve alacaklının

<sup>270</sup> Gümüş, 290; Ural Çınar, 90; Aydoğdu ve Kahveci, 500; Uyar, “Temerrüt Nedeniyle Tahliye”, 77; Erdoğan, *Tahliye Davaları*, 220; Erdoğan, *Tahliye*, 205.

<sup>271</sup> YG 6. HD., 2013/12852 E., 2013/15414 K. sayılı ve 14/11/2013 tarihli karar (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2013-12852-k-2013-15414-t-14-11-2013/3682326/>) (Legalbank - E.T. 08/09/2023); YG 6. HD., 2007/1868 E., 2007/3965 K. sayılı ve 05/04/2007 tarihli karar ([https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/\\_yargitay/6-hukukdaresi-e-2007-1868-k-2007-3965-t-5-4-2007](https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/_yargitay/6-hukukdaresi-e-2007-1868-k-2007-3965-t-5-4-2007)) (Lexpera - E.T. 08/09/2023).

<sup>272</sup> Özyakışır, 285.

<sup>273</sup> YG 6. HD., 2008/9222 E., 2008/9934 K. sayılı ve 22/09/2008 tarihli kararına göre; “...Takibe dayanak yapılan ve hükmüne esas alman 27.09.2007 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli sözleşme konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmede aylık kiranın 450.00. YTL olduğu ve aylık kiranın sözleşmenin ön yüzünde kiranın ne şekilde ödeneceği sütununda “aylık peşin” olarak belirtildiği halde sözleşmenin özel şartlarının 7. maddesinde “kiralanan daireye ait kira paraları her ayın en geç 30. günü akşamına kadar nakden ve defaten Seçkin adına ..... Bankası ..... no’lu hesaba yatırıldığı” hükmüne yer verilmiştir. Bu şart geçerli olup tarafları bağlar. Bu kararlaştırmaya göre aylık kiranın her ayın 30. akşamına kadar ödeneceğinin kabulü gerekir...” (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2008-9222-k-2008-9934-t-22-09-2008-adi-kira-ve-hasilat-kirala-ri-icin-odeme-emri-ve-itiraz-s/512683/>) (Legalbank - E.T. 08/10/2023).

<sup>274</sup> Herman Becker, *İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi İkinci Bölüm Çeşitli Sözleşme İlişkileri Madde: 184-551*, çev. A. Suat Dura (Yargıtay Yayınları No: 24, 1993), 284; Ural Çınar, 101; Erdoğan, *Tahliye Davaları*, 219; Erdoğan, *Tahliye*, 207.

<sup>275</sup> Tandoğan, 168; Keleş, 179; Aydoğdu ve Kahveci, 500; Uyar, “Temerrüt Nedeniyle Tahliye”, 82; Karahasan, 903.

açık yahut örtülü iradeleri doğrultusunda tespit edilmektedir. Kira sözleşmesinde aksi yönde bir hüküm bulunmayan hallerde ise kira borcunun, bir para borcu olması sebebiyle alacaklının ödeme tarihindeki yerleşim yerinde ifa edileceği hüküm altına alınmıştır. Kira borcunu ödeme yerinde ödemeyen borçlu veya ödeme yerinde kira alacağını kabul etmeyen alacaklı temerrüde düşmüş kabul edilmektedir<sup>276</sup>.

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun<sup>277</sup> mükerrer 257'nci maddesinin 1'inci fıkrasının 2'nci bendi ile *“mükelleflere muameleleri ile ilgili tahsilat ve ödemelerini banka, benzeri finans kurumları veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsik etmeleri zorunluluğu getirme ve bu zorunluluğun kapsamını ve uygulamaya ilişkin usul ve esaslarını belirleme”* yetkisi Maliye Bakanlığı'na verilmiştir. Bu yetkiye dayanarak Hazine ve Maliye Bakanlığı, 29/07/2008 tarihli ve 26951 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 268 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği<sup>278</sup> ile vergi kaçırılmasını engellemek amacıyla, konutlarda 500,00 TL ve üzerindeki kira bedellerinin, işyerlerinde ise kira bedeline bakılmaksızın tüm işyeri kira bedellerinin banka veya PTT aracılığıyla ödenmesi gerektiğini hüküm altına almıştır.

Doktrinde, kira borcunun ödenmesine yönelik 268 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile belirlenen yükümlülüğün vergi hukuku ile ilgili olduğu, TBK m. 89'da yer alan borcun ifa yerine ilişkin genel düzenlemeyi değiştirmedeği ve dolayısıyla kiraya verenin vergi hukukuna ait sorumluluğu devam etse de, 500 TL üzerinde olan kira borcunu kiraya verene elden ödeyen kiracının borcundan kurtulacağı ifade edilmektedir<sup>279</sup>.

Kanaatimizce her ne kadar kira bedelinin süresinde ve eksiksiz olarak ödendiği konusunda ispat sorunu ortaya çıkabilecek olsa da kira sözleşmesinde aksine bir hüküm bulunmuyorsa, kira bedelini alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde elden ödeyen kiracının temerrüde düşmekten kurtulacağı kabul edilmelidir. Bu noktada söz konusu Tebliğ'de yer alan, 500,00 TL ve üzerindeki konut kira bedelleri ve tüm işyeri kira bedellerinin banka veya PTT aracılığıyla ödenmesi gerektiğine ilişkin hükmün,

<sup>276</sup> Keleş, 155; İncoğlu, 259.

<sup>277</sup> 10/01/1961 tarihli ve 10703 sayılı Resmi Gazete.

<sup>278</sup> 29/07/2008 tarihli ve 26951 sayılı Resmi Gazete ([https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2008/07/20080729\\_9-10.htm](https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2008/07/20080729_9-10.htm)) (E.T. 11/10/2023).

<sup>279</sup> Aydoğdu ve Kahveci, 499; Yavuz, Acar, Özen, 538; İncoğlu, 260; Akkurt, Erdoğan, Tokat, 473.

vergi kaçırılmasını engellemek amaçlı düzenlendiği, vergi hukukuna ilişkin olduğu ve dolayısıyla borçlunun temerrüde düşüp düşmediği hususunda herhangi bir belirleyiciliği olmadığı yönündeki doktrinde görüşe katılmaktayız.

Kira sözleşmesinde ödemenin banka yoluyla yapılacağına ilişkin açık bir irade beyan edilmediği, buna ilişkin açık bir anlaşma olmayan hallerde, taraflar arasında teamül oluşturacak şekilde süregelen bu yönde bir uygulama olması, kira borcunun banka hesabı yoluyla ödeneceğine ilişkin tarafların örtülü iradelerinin bulunduğu anlamına gelmekte ve ifa yerine ilişkin zımni bir anlaşma olarak kabul edilmektedir<sup>280</sup>. Bu hallerde kira borcunun, kiraya verenin banka hesabına yatırıldığı tarih, ödeme tarihi olmaktadır<sup>281</sup>. Bu noktada, uygulamada kira parasının kiraya verenin banka hesabına yatırılmasının yaygın olduğu ifade edilmelidir<sup>282</sup>.

Öte yandan banka hesabına yapılan ödemelerde, kiracının yanlış hesap numarasına ödeme yapması, kira borcunu süresi içerisinde ödemediği ve temerrüde düştüğü anlamına gelmekte olup, bu halde riski kiracı üstlenmektedir<sup>283</sup>. Bunun yanı sıra, aksine bir anlaşma yoksa, kiracının kira bedelini yalnızca kiraya verenin banka hesabına yatırdığı hallerde temerrüde düşmekten kurtulacağı ifade edilmelidir<sup>284</sup>. Şu kadar ki taraflar arasında önceden beri süregelen bir uygulama varsa, teamül oluşmuşsa, üçüncü bir kişinin banka hesabına yapılan ödemeler de geçerli olmaktadır<sup>285</sup>.

<sup>280</sup> Gümüş, 290; Keleş, 157; İnceoğlu, 260.

<sup>281</sup> Ural Çınar, 99.

<sup>282</sup> İnceoğlu, 259; Aral ve Ayrancı, 297.

<sup>283</sup> Gümüş, 325.

<sup>284</sup> YHGK, 2009/83 E., 2009/177 K. sayılı ve 06/05/2009 tarihli kararına göre; “...Düzenlenen kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünün 3.bendinde kira parasının Ş. Ş. adına 34389/01-7 nolu hesaba yatırılacağı kararlaştırılmıştır. İlgili hesaba ilişkin kayıtlar incelendiğinde; 6. 1.2004 tarihinde başlanarak, en son 8.11.2004 tarihinde, kira paralarının kira sözleşmesinde bildirilen hesaba yatırıldığı, anılan hesabın 5.8.2005 tarihinde kapatıldığı anlaşılmaktadır. Davalının savunmasında iddia ettiği gibi, davacıların kira parasının başka bir hesaba yatırılması yönünde talimat verdikleri de kanıtlanmamıştır. Özel Daire bozma ilamında da değinildiği üzere sözleşme ile kararlaştırılan yerin haricinde başka bir kişinin hesabına yapılan ödeme yasal bir ödeme olmayıp, davalıyı borçtan kurtarmaz. Davalının gerektiğinde mahkemenin tevdi yeri tayini isteyerek temerrütten kurtulması gerekirken bu yola başvurmadiğundan kira borcunu ödemediği kabul edilemez...” ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2009-6-83-k-2009-177-t-06-05-2009> ) (Lexpera - E.T. 08/10/2023).

<sup>285</sup> YG 12. HD., 2003/18818 E., 2003/22610 K. sayılı ve 14/11/2003 tarihli kararına göre; “...Dosyaya sunulan 16.01.2003 tarihli ve icra dosya numarasının da yazılı olduğu ibranamenin kira sözleşmesini alacaklı yerine imzalayan Ragıp tarafından düzenlendiği görülmektedir. Takip konusu aylardan önceki döneme ilişkin ödemelerin de aynı kişiye yapıldığı ve onların talep edilmediği anlaşıldığından mercice,

## C. Takip Talebi

### 1. Genel Olarak

Borçlu aleyhine icra takibi başlatılabilmesi için alacaklının bu yönde talebi gerekmektedir<sup>286</sup>. Tüm takip yollarında olduğu gibi, kira borcunun süresinde ödenmemesi sebebiyle İİK m. 269 vd. anlamında başvurulacak ilamsız tahliye yolu açısından da karşımıza çıkan ilk aşama takip talebidir<sup>287</sup>. Esasında tüm takip yolları için kullanılan takip talebi aynı olmakla beraber, her takip yolunun kendine özgü niteliği, takip talebinde belirtilmektedir<sup>288</sup>. İİK m. 269 vd. anlamındaki ilamsız tahliye yolu kapsamında yer alan takip talebinin yapılması ve muhteviyatı, ilamsız takip yolu ile aynıdır<sup>289</sup>. Ancak bununla birlikte, ilamsız tahliye yoluna özgü olan tahliye talebinin, takip talebinde belirtilmesi gerekmektedir<sup>290</sup>.

Takip talebinde bulunan alacaklı kiraya veren, İİK m. 59 gereği, takip masraflarından olan başvuru harcı, binde beş peşin harcı ve borçlu olan kiracının takibe itiraz etmesi halinde kendisine yapılacak tebligat masraflarını, takip talebi ile birlikte peşinen ödemekle yükümlü kılınmıştır. Takip masraflarının ödendiği tarihte, takip talebi yapılmış kabul edilmektedir<sup>291</sup>. Alacaklı takip talebini, başka bir yer icra dairesi aracılığıyla yetkili icra dairesine gönderebilmektedir<sup>292</sup>. Bu hallerde başvuru yetkisiz

---

Ragıp'a yapılan ödemelerin (mutad ödeme şekli olarak) kabulü gerekir..." (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2003-18818-k-2003-22610-t-14-11-2003-onceki-doneme-iliskin-odemeler/163007/>) (Legalbank - E.T. 08/01/2024).

<sup>286</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 151; Gürdoğan, 31; Onar, 158; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 65; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 89; Tercan, 43; Gören Ülkü, 10; Dişel, 139; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 90; Muşul, 322; Karanlı, *İcra*, 172; Atalı ve Ermenek, 70; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 94; Ercan, 166.

<sup>287</sup> Üstündağ, 99; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 174; Tercan, 122; Gören Ülkü, 84; Uyar, "Takip Talebi", 111.

<sup>288</sup> Kuru ve Aydın, 91; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 174; Gören Ülkü, 21; Dişel, 139.

<sup>289</sup> Kuru ve Aydın, 272; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 254; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 466; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 362; Atalı ve Ermenek, 222; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 379; Tercan, 122; Gören Ülkü, 84; Ercan, 467; Duran, "Takip Yolları", 294.

<sup>290</sup> Üstündağ, 405; Olgaç, *Tahliye*, 15; Atalı ve Ermenek, 222.

<sup>291</sup> Kuru, 196; Onar, 161; Olgaç, *İcra*, 421; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 181; Gören Ülkü, 86; Uyar, "Takip Talebi", 176.

<sup>292</sup> Berkin, 189; Kuru, 196; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 175; Tercan, 43; Uyar, "Takip Talebi", 175.

icra dairesi, takip masraflarını alacaklıdan alarak takip talebi ile birlikte yetkili icra dairesine göndermektedir<sup>293</sup>.

TBK m. 154'te alacaklının icra takibi başlatması, zamanaşımını kesen nedenler arasında kabul edilmiştir. Buna göre alacağın kimliğine dair zorunlu unsurları içeren bir takip talebi, icra takip işlemi olmamasına rağmen, Borçlar Hukuku yönünden borcun zamanaşımını kesmektedir<sup>294</sup>. Takip talebi, takip masraflarının ödendiği tarihte yapılmış kabul edildiğinden zamanaşımı da bu tarihte kesilmektedir<sup>295</sup>. TBK m. 156 uyarınca, zamanaşımının kesilmesiyle, aynı süreye sahip yeni bir zamanaşımı süresi işlemeye başlamaktadır.

Diğer yandan zamanaşımını kesmek için takip talebinde bulunmak yeterli olup, ayrıca ödeme emrinin borçluya tebliğ olması gerekmemektedir<sup>296</sup>. Bunun yanı sıra alacaklının, takip talebini başka bir yer icra dairesine diğer bir deyişle yetkisiz icra dairesine yaptığı hallerde de zamanaşımı kesilmektedir<sup>297</sup>. Öte yandan sonradan ortaya çıkan, takibin iptali yahut takipten feragat edilmesi gibi durumların, zamanaşımının kesilmesini engellemediği kabul edilmektedir<sup>298</sup>.

<sup>293</sup> Berkin, 189; Kuru, 196; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 175; Tercan, 43; Uyar, "Takip Talebi", 175.

<sup>294</sup> Berkin, 192; Üstündağ, 106; Kuru ve Aydın, 94; Edgü, 94; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 152; Uyar, *Şerh*, 605.

<sup>295</sup> Gürdoğan, 31; Kuru, 207; Olgaç, *İcra*, 421; Belgesay, 125; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 184; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 92; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 91; Muşul, 322.

<sup>296</sup> Kuru, 206; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 183; Gören Ülkü, 89; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 72; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 92; Karlı, *İcra*, 185; Muşul, 322; Ercan, 176; YG 6. HD., 2012/4241 E., 2012/6067 K. sayılı ve 17/04/2012 tarihli kararına göre; "...Borçlar Kanunu'nun 133 / 2. maddesi hükmü gereğince alacaklının borçlu aleyhine icra takibine başlaması işleyen zamanaşımını kesen bir nedendir. Her ne kadar anılan icra takibinde ödeme emri davalıya tebliğ edilememiş ise de, yasada düzenlenen icra takibi *İcra ve İflas Kanunu'nun* 58. maddesi uyarınca icra memuruna yazılı ya da sözlü yapılacak takip isteğidir. Alacaklının takip talebi ile icra memuruna başvurması, zamanaşımının kesilmesi için yeterlidir. Bu bakımdan ödeme emrinin borçluya tebliğ edilememesi ya da hacze başlanmaması zamanaşımının kesilmesine engel değildir. Zamanaşımının kesilmesi halinde daha önce işleyen zamanaşımı süresi silinmiş ve yeni bir zamanaşımı süresi başlamış olur..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2012-4241-k-2012-6067-t-17-4-2012>) (Lexpera - E.T. 17/10/2023).

<sup>297</sup> Berkin, 193; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 153; Kuru, 206; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 184; Tercan, 46; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 72; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 92; Ulukapı, *İcra*, 102; Karlı, *İcra*, 184; Muşul, 322; Uyar, *Şerh*, 605; Ercan, 176.

<sup>298</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 154.

Alacaklı takip talebini, borçlunun iznini almadan tek taraflı olarak geri alabilmektedir<sup>299</sup>. Takip talebinin geri alınmasıyla birlikte takibin bütün sonuçları ortadan kalkmakta ve takip hiç yapılmamış varsayılmaktadır<sup>300</sup>. Böyle bir durumda 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun<sup>301</sup> 23'üncü maddesi uyarınca alacaklının, vazgeçtiği miktara ait tahsil harcının yarısını ödeme zorunluluğu doğmaktadır. Takip talebinin geri alınması hakkın özünü etkilememekte, esas hak varlığını devam ettirmektedir<sup>302</sup>. Bu nedenle alacaklının, söz konusu alacağı için yeniden takip talebinde bulunması veya alacağı için mahkemeye başvurması mümkündür<sup>303</sup>.

## 2. Başvuru Şekli

İİK m. 58'e göre, takip talebi, icra dairesine yazılı, sözlü veya elektronik ortamda yapılabilmektedir. Takip talebinin yazılı olarak yapıldığı hallerde, İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliğinde<sup>304</sup> yer alan Örnek No:1 olarak adlandırılan takip talebi doldurularak icra müdürlüğüne ibraz edilmektedir<sup>305</sup>. Bunun sebebi Yönetmelikte bulunan ve Örnek No:1 olarak adlandırılan matbu evrakın, takip talebinin taşınması gereken tüm geçerlilik şartlarını ihtiva etmesi ve örnek metin olarak takip talebi yapılmasını kolaylaştırmasıdır<sup>306</sup>. Ancak takip talebi yapmak isteyen alacaklının, Yönetmelikte yer alan Örnek No:1 olarak adlandırılan matbu evrakı doldurma zorunluluğu bulunmaz<sup>307</sup>. Takip talebi için gerekli olan unsurları barındıran herhangi bir kağıt da icra dairesine

<sup>299</sup> Berkin, 193; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 183; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 73; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 91; Muşul, 285; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 98.

<sup>300</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 92; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 98.

<sup>301</sup> 17/07/1964 tarihli ve 11756 sayılı Resmi Gazete.

<sup>302</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 91; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 73; Gören Ülkü, 89.

<sup>303</sup> YG 13. HD. 2011/80 E., 2011/834 K. sayılı ve 25/01/2011 tarihli karara göre; "...Öte yandan mahkemece, "davalı hakkında daha önce başlatılan takipten feragat edilmiş olması" da, davanın reddini gerektiren bir diğer gerekçe olarak gösterilmiş ise de, davacı vekili İcra Müdürlüğünde 7.5.2009 tarihinde, "takibimizden feragat ediyoruz, senet aslının tarafımıza tevdiini talep ederiz." Şeklinde beyanda bulunmuş olup, söz konusu bu beyan, hakkın özünden feragat niteliğinde değildir. Esas haktan feragatin açık bir şekilde yapılması gerekli olduğundan, hakkın özünden değil, sadece takipten feragat edildiği anlaşılmaktadır. Takipten feragate rağmen esas hak, hukuki varlığını korumaya devam ettiğinden, alacaklı, alacağının tahsili için dava veya yeniden icra takibi yoluna başvurabilir..." ([https://ea70330bb\\_fe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-13-hd-e-2011-80-k-2011-834-t-25-01-2011-yargitay-13-hukuk-dairesi-karari/836508/](https://ea70330bb_fe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-13-hd-e-2011-80-k-2011-834-t-25-01-2011-yargitay-13-hukuk-dairesi-karari/836508/)) (Legalbank - E.T. 15/10/2023).

<sup>304</sup> 11/04/2005 tarihli ve 25783 sayılı Resmi Gazete.

<sup>305</sup> Atalı ve Ermenek, 222; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 254; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 174; Tercan, 43; Gören Ülkü, 22; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 94; Keleş, 75.

<sup>306</sup> Kuru ve Aydın, 91; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 174; Tercan, 43; Gören Ülkü, 22.

<sup>307</sup> Kuru, 195; Belgesay, 125; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 174; Tercan, 43; Uyar, "Takip Talebi", 112; Ercan, 167.

sunulduğu takdirde takip talebi olarak değerlendirilmektedir<sup>308</sup>. Dolayısıyla icra müdürü böyle bir takip talebini almaktan imtina edemez<sup>309</sup>.

Uygulamada sık rastlanmasa da İİK m. 58 uyarınca takip talebinin sözlü olarak yapılabilmesi de mümkündür<sup>310</sup>. Takip talebinin sözlü olarak yapıldığı hallerde, alacaklı icra dairesine gidip, takip talebi için gerekli bilgileri icra müdürüne aktarır<sup>311</sup>. İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliğinin 20'nci ve 22/2'nci maddelerine göre, icra müdürü takip talebi için gerekli olan bu bilgileri matbu tutanağa geçirmelidir. İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliğinin 22/2'nci ve İİK'nın 8'inci maddelerine göre, takip talebine ilişkin tanzim edilen tutanak, alacaklı ve icra müdürü veya yardımcısı veya kâtabi tarafından imzalanmaktadır. Alacaklı ve icra müdürü veya ilgili yetkili kişi tarafından imzalanan tutanağın tanzim edildiği tarih, takip talebinin tarihi olarak kabul edilmektedir<sup>312</sup>. Böylelikle takip talebi sözlü olarak yapılmış olmaktadır.

Kanun koyucu, İİK 58'inci maddeye, 02/07/2012 tarihli 6352 sayılı Kanun'un 9'uncu maddesi ile ekleme yapmış, takip talebinin elektronik ortamda da yapılabilmesine olanak tanımıştır. 6352 sayılı Kanun değişikliğinin gerekçesine göre, İİK'nın 58'inci maddesindeki söz konusu değişikliğin sebebi, UYAP kullanan avukatların, bürolarından icra takip talebinde bulunabilmelerini mümkün kılmaktır<sup>313</sup>. Söz konusu ekleme ile takip talebinin fiziki ortamda icra dairesine sunulmasına ilişkin zorunluluğun ortadan kalktığı ifade edilmelidir<sup>314</sup>.

Avukatlar, UYAP sistemine, kendileri için oluşturulmuş “UYAP Avukat Portal” üzerinden erişebilmektedir<sup>315</sup>. Bu portal üzerinden, icra dairesine gitmek zorunda kalmadan kısa sürede ve güvenli bir şekilde takip talebinde bulunmaları mümkün

<sup>308</sup> Belgesay, 125; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 175; Tercan, 43; Uyar, “Takip Talebi”, 112; Ercan, 167.

<sup>309</sup> Kuru, 195; Belgesay, 125; Gören Ülkü, 21; Uyar, “Takip Talebi”, 112.

<sup>310</sup> Uyar, “Takip Talebi”, 113.

<sup>311</sup> Kuru ve Aydın, 91; Onar, 159; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 175; Tercan, 43; Gören Ülkü, 22; Keleş, 75; Ercan, 167.

<sup>312</sup> Gören Ülkü, 20.

<sup>313</sup> Ali Cem Budak, *Karşılaştırmalı İcra ve İflâs Kanunu* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2019), 80.

<sup>314</sup> Ayşe Karakimseli, “İcra Takiplerinde Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemi(UYAP) Kullanımı,” *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 13/1 (2018): 334.

<sup>315</sup> Karakimseli, 332.

kılınmıştır<sup>316</sup>. Öte yandan vatandaşlar, UYAP sistemine “UYAP Vatandaş Portal” aracılığıyla erişebilmekte olup; vatandaşların UYAP kullanımları, yalnızca kendi taraf oldukları dava ve takipler hususunda bilgi alabilmelerine imkân verecek şekilde sınırlandırılmıştır. Bunun sebebi, “UYAP Vatandaş Portal” sistemine kimlik numarası ve e-devlet şifresi ile e-devlet üzerinden erişilebiliyor olması dolayısıyla güvenliğe ilişkin sakıncaların bulunmasıdır<sup>317</sup>.

Her ne kadar doktrinde<sup>318</sup> takip talebinin genellikle yazılı olarak yapıldığı belirtilse de uygulamada, takip talebinin ekseriyetle elektronik ortamda UYAP üzerinden yapıldığı görülmektedir. İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliğinin 16’ncı maddesine göre, “*icra ve iflas dairelerinin iş süreçlerindeki her türlü veri, bilgi ve belge akışı ile dokümantasyon işlemleri, bu işlemlere ilişkin her türlü kayıt, dosyalama, saklama ve arşivleme işlemleri UYAP ortamında gerçekleştirilir.*” Belirtilen her türlü işlemi UYAP üzerinden gerçekleştirme zorunluluğu bulunan icra daireleri, UYAP Avukat Portalı üzerinden takip talebinin elektronik ortamda yapılabilmesi sebebiyle, bilhassa avukatlar tarafından yürütülen icra takiplerinde, takip talebinin yazılı şekilde değil, elektronik ortamda UYAP üzerinden yapılması gerektiğini belirtmektedirler. Bu nedenle son yıllarda takip talepleri yazılı olarak değil, genellikle elektronik ortamda UYAP üzerinden yapılmaktadır.

Son olarak alacaklının yaptığı takip talebi, icra dairesi tarafından esas kaydına geçilmekte ve takip talebi için icra dosyası açılarak esas numarası verilmektedir<sup>319</sup>.

### **3. Takip Talebinin İçeriği**

#### **a. Genel Olarak**

Takip talebinin, geçerli olabilmesi için birtakım kayıtlar barındırması gerekmektedir<sup>320</sup>. Söz konusu kayıtlar takip talebinin içeriğini oluşturmaktadır. Alacağın kimliğini

---

<sup>316</sup> Karakimseli, 334.

<sup>317</sup> Karakimseli, 324.

<sup>318</sup> Kuru ve Aydın, 91; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 174; Gören Ülkü, 22; Ulukapı, *İcra*, 99; Uyar, “Takip Talebi”, 112; Keleş, 75; Ercan, 167.

<sup>319</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 174.

<sup>320</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 151; Kuru, 196; Uyar, “Takip Talebi”, 114.

belirleyen söz konusu kayıtlar, ödeme emrine yansıtılma suretiyle borçlunun takibin muhteviyatı hakkında bilgilenmesini ve takibi kabul ya da takibe itiraz etmeye yönelik seçim yapabilmesini sağlamaktadır<sup>321</sup>. Gerekli zorunlu kayıtları içeren takip talebi ile birlikte; alacağın mevcut bulunup bulunmadığını, vadesi gelip gelmediğini, zamanaşımına uğrayıp uğramadığını ve dolayısıyla takip talebinin haklılığını re'sen inceleme yetkisi bulunmayan icra müdürü, icra takip prosedürünü başlatmakla ve borçluya ödeme emri göndermekle yükümlüdür<sup>322</sup>.

Alacağın kimliğinin belirlenmesini sağlayan zorunlu kayıtlar icra müdürü tarafından re'sen gözetilmekte olup bu kayıtlar bulunmadığı takdirde icra dairesinin borçluya ödeme emri göndermesi mümkün olmamaktadır<sup>323</sup>. Doktrinde bir görüş, takip talebinde bulunması zorunlu kayıtların kanunda emredici hüküm olarak yer alması ve bu kayıtların yokluğunun emredici hükme aykırılık oluşturması sebebiyle, takip talebinin zorunlu kayıtları ihtiva etmemesi durumunda, ödeme emrinin veya takibin borçlu tarafça şikayet yolu ile iptalini mümkün kabul etmektedir<sup>324</sup>. Diğer bir görüş ise takip talebinde bulunması gereken zorunlu kayıtlarda eksiklik veya yanlışlığın, borçlunun elinden savunma hakkını almadığı müddetçe takibin iptaline sebebiyet vermeyeceğini, alacaklıya süre verilerek eksikliğin giderilebileceğini ifade etmektedir<sup>325</sup>.

Kanaatimizce takip talebinde bulunması gereken zorunlu kayıtlardaki eksikliğin takibin iptaline sebebiyet vereceğini kabul etmek aşırı şekilci olup, hak kayıplarına sebebiyet vereceğinden, borçlunun savunma hakkı ihlal edilmediği müddetçe, söz konusu eksikliklerin tamamlanması veya maddi hatanın düzeltilmesi mümkün olmalıdır. Dolayısıyla bu noktada ikinci görüşe katılmaktayız. Nitekim Yargıtay da borçlunun

---

<sup>321</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 151.

<sup>322</sup> Berkin, 197; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 176; Üstündağ, 117; Kuru, 213; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 182; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 91; Gören Ülkü, 10, Ulukapı, *İcra*, 101; Muşul, 295; Karşı, *İcra*, 172; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 76; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 98; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 95; Atalı ve Ermenek, 73; Uyar, "Takip Talebi", 175; Tercan, 46; Keleş, 92; Tikveş, 93; Ercan, 177.

<sup>323</sup> Berkin, 187; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 151; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 182; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 91; Gören Ülkü, 86; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 65; Ulukapı, *İcra*, 101; Uyar, "Takip Talebi", 174.

<sup>324</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 151; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 182; Karşı, *İcra*, 172; Gören Ülkü, 86; Uyar, "Takip Talebi", 175.

<sup>325</sup> Berkin, 187; Ulukapı, *İcra*, 101; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 71.

çıkartı zarara uğramadığı müddetçe takip talebinde bulunması gereken kayıtların eksikliğinin takibin iptaline sebebiyet vermeyeceğine karar vermiştir<sup>326</sup>.

İlamsız tahliye takibi için yapılacak takip talebinin ilamsız icra takibiyle aynı olması sebebiyle ilamsız icra kapsamında İİK'nın 58'inci maddesinde ve İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği'nin<sup>327</sup> 20'nci maddesinde düzenlenen, takip talebinde gösterilmesi gereken kayıtların, ilamsız tahliye yoluna ait takip talebinde de yer alması gerekmektedir<sup>328</sup>. Şu kadar ki ilamsız tahliye yolunda, takip talebine tahliye talebi de eklenmesi gerekir.

#### *b. Takip Talebinin Tarafları*

Süresinde ödenmeyen kira borcu sebebiyle başvurulacak ilamsız tahliye yolunun ilk aşaması olan takip talebi, alacaklı sıfatını haiz kiraya veren tarafından, borçlu sıfatını haiz kiracıya karşı yapılmaktadır<sup>329</sup>. Bu noktada kiraya veren kişinin, kiralanan taşınmazın mülkiyetini elinde bulundurması gerekmemektedir. Diğer bir deyişle, ilamsız tahliye yoluna başvuru için takip talebi düzenleyen kişinin, taşınmazın maliki olma zorunluluğu bulunmamakta, kira sözleşmesinin tarafı olan kiraya veren olması yeterli olmaktadır<sup>330</sup>. Dolayısıyla, kira akdinin tarafı olan kiraya veren, kiralanan taşınmazın maliki olmasa dahi, süresinde ödenmeyen kira alacağı için İİK m. 269 vd. anlamında ilamsız tahliye yoluna başvuru için takip talebi yapabilmektedir. Buna göre

<sup>326</sup> YG 12. HD., 2005/1107 E., 2005/3863 K. sayılı ve 28/02/2005 tarihli karar (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2005-1107-k-2005-3863-t-28-02-2005>) (Lexpera - E.T. 23/10/2023).

<sup>327</sup> 25783 sayılı ve 11/04/2005 RG yayım tarihli, yönetmelik (<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=8043&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5>) (E.T. 16/08/2023).

<sup>328</sup> Gürdoğan, 147; Ulukapı, *İcra*, 225; Karslı, *İcra*, 740; Atalı ve Ermenek, 222; Keleş, 76.

<sup>329</sup> Kuru ve Aydın, 273; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 379; Gören Ülkü, 84; Ural Çınar, 335; Keleş, 77.

<sup>330</sup> Kuru, 818; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 466; Karslı, *İcra*, 740; Zevkliler ve Gökyayla, 187; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 379; Ural Çınar, 336; Keleş, 77; Uyar, *İİK Şerhi*, 17520; YHGK, 2010/658 E., 2010/665 K. sayılı ve 15/12/2010 tarihli karara göre; “...Kira sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen rızai sözleşmelerden olup kişisel hak doğurur. Sözleşmeden doğan bu haklar sözleşmenin taraflarına aittir. Kural olarak, kiralayan olabilmek için kiralananın maliki olmak gerekmemektedir. Öteki deyişle; kiralananın maliki olmayan kişiler de kiralayan sıfatı ile kira sözleşmesi düzenleyebilirler...Şu durumda, mahkemece alacaklı/davacının, kiralayan sıfatıyla ve kira sözleşmesine dayanarak davalı/borçlu hakkında icra takibi yapabileceğinin kabulü ile işin esasının incelenerek bir karar verilmesi gerekirken, dosya kapsamı ve açıklanan ilkelere uygun düşmeyen gerekçelerle davanın reddine karar verilmiş olması ve bu kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır...” ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2010-6-658-k-2010-665-t-15-12-2010> ) (Lexpera - E.T. 16/08/2023).

taşınmazın paydaşlarından birinin tek başına kira sözleşmesi yapması ve kiraya veren sıfatıyla ilamsız tahliye yoluna başvurabilmesi mümkün kabul edilmektedir<sup>331</sup>.

İİK m. 58/2-1’ye göre; alacaklının ve varsa kanuni temsilcisinin ve vekilinin adı soyadı, alacaklı veya vekili adına ödemenin yapılacağı banka adı ve hesap bilgileri, varsa Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası veya vergi kimlik numarası, yerleşim yeri, alacaklı yabancı memlekette oturuyorsa Türkiye’de göstereceği yerleşim yeri, yerleşim yeri gösteremezse icra dairesinin bulunduğu yere ait bilgilerin takip talebinde yer alması gerekmektedir. Takip talebinde belirtilmesi gereken kayıtların yer aldığı söz konusu maddeye, 02/07/2012 tarihli 6352 sayılı Kanun’un 9’uncu maddesi ile “*alacaklı veya vekili adına ödemenin yapılacağı banka adı ve hesap bilgileri*” eklenmiştir. 6352 sayılı Kanun değişikliğinin gerekçesine göre, söz konusu değişiklik ile, alacaklının banka adı ve hesap bilgilerini takip talebinde bildirilmesi sağlanarak, icra dairesi tarafından yapılan tahsilatların alacaklıya ödenmesi amaçlanmıştır<sup>332</sup>.

İİK m. 58/2-2’ye göre ise; borçlunun ve varsa kanuni temsilcisinin adı soyadı, alacaklı tarafından biliniyorsa Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası veya vergi kimlik numarası ve yerleşim yeri bilgilerinin takip talebinde belirtilmesi gerekmektedir.

Alacaklı olan kiraya verenlerin, birden fazla kişi olması yahut borçlu olan kiracıların, birden fazla kişi olması durumunda, aralarında zorunlu takip arkadaşlığı bulunduğundan ilamsız tahliyeye ilişkin takip talebinde her bir kiraya verenin yahut kiracının ayrı ayrı belirtilmesi icap eder<sup>333</sup>. Bu noktada, birden fazla olan alacaklı veya borçlunun, adlarından birinin takip talebine yazılıp geri kalanı için, “ve diğerleri”, “ve arkadaşları”, “ve mirasçıları” benzeri ifadeler kullanılması, tarafların kimliğinin anlaşılmasını engelleyeceğinden, doğru olmadığı ifade edilmektedir<sup>334</sup>.

<sup>331</sup> YHGK, 2011/842 E., 2012/289 K. sayılı ve 11/04/2012 tarihli karar ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2011-6-842-k-2012-289-t-11-4-2012> ) ( Lexpera - E.T. 08/09/2023).

<sup>332</sup> Budak, 80; Ercan, 167.

<sup>333</sup> Kuru, 198; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 254; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 176; Görgün, Börü, Kodakoğlu, İcra, 65; Muşul, 291; Gören Ülkü, 84; Dişel, 140; Uyar, “Takip Talebi”, 115; Ercan, 471; Tunaboğlu, 1451.

<sup>334</sup> Kuru, 198; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 176; Gören Ülkü, 45; Dişel, 141; Uyar, “Takip Talebi”, 115.

Diğer yandan, takip talebinde alacaklının kimliğinin yanlış gösterilmesi, borçlunun hukuki yararına aykırı olmadığı müddetçe, takibin geçersizliği anlamına gelmemekte olup, maddi hatanın düzeltilmesinin yeterli olduğu kabul edilmektedir<sup>335</sup>. Takip talebinde alacaklının kimliği yanlış gösterilmesine rağmen borçlunun alacaklıyı doğru tespit edebildiği ve süresinde ödeme emrine itiraz ettiği hallerde, sonradan salt bu sebeple takibin geçersiz olduğu ileri sürülemeyecektir<sup>336</sup>.

Aynı şekilde takip talebinde, borçlunun kimliğiyle ilgili yapılan maddi hatalar, takibin iptalini gerektirmemekte olup, bu hataların sonradan düzeltilmesi mümkündür<sup>337</sup>. Ancak takip talebinde maddi hatanın düzeltilmesi gerekçesiyle, daha önce borçlu olarak gösterilen kişinin değiştirilmesi veya takibe yeni bir borçlu eklenmesi mümkün değildir<sup>338</sup>. Takip talebinde kimliği eksik gösterilmesine rağmen, borçlunun kimliğinin anlaşılabilirliği ve ödeme emrinin gerçekte borçlu olan kişiye tebliğ olduğu hallerde, sonradan salt bu sebeple takibin iptali talep edilemeyecektir<sup>339</sup>.

Takip talebinde alacaklının ve vekilinin adreslerinin belirtilmesi, borçlunun borcu hakkında, icra dairesine gitmeden doğrudan alacaklı veya vekili ile görüşme yapması veya borcunu gidip onlara ödemesi açısından önem arz etmektedir<sup>340</sup>. Yargıtay, takip talebinde gösterilmesi gereken unsurlardan olan alacaklı ve vekilinin yerleşim yerinin, takip talebinde belirtilmediği bir olayda, alacaklı ve vekilinin adreslerinin icra dosyasına sunulan vekaletnameden anlaşılması sebebiyle borçlunun hukuki yararına bir aykırılık bulunmadığına hükmetmiştir<sup>341</sup>. Öte yandan takip talebinde alacaklının veya vekilinin

<sup>335</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 176; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 66; Uyar, “Takip Talebi”, 114.

<sup>336</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 156; Gören Ülkü, 43.

<sup>337</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 89; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 176; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 67; Uyar, “Takip Talebi”, 128; Ercan, 168.

<sup>338</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 176; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 67.

<sup>339</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 159; Dişel, 159.

<sup>340</sup> Uyar, “Takip Talebi”, 116.

<sup>341</sup> YG 12. HD., 2005/1107 E., 2005/3863 K. sayılı ve 28/02/2005 tarihli karara göre; “....Somut olayda takip, alacaklı adına vekil tarafından yapılmış ve takip talebine eklenen vekaletnamede alacaklının açık adresi de belirtilmiştir. Yukarıda açıklandığı üzere, ilke olarak takip talebinde alacaklı asılın adresinin gösterilmesi gerekir ise de, somut olayın özelliği itibarıyla alacaklının açık adresinin vekaletnamede mevcut olduğu ve bu suretle icra dosyası içeriğinden alacaklı asılın açık adresini öğrenme imkânı bulunan borçlunun çıkarlarının zarara uğramayacağı açıktır...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2005-1107-k-2005-3863-t-28-02-2005>) (Lexpera - E.T. 04/10/2023).

adresi belirtilmemiş olsa bile borçlunun bu adresi bildiği hallerde, salt bu eksiklik sebebiyle takibin iptalinin talep edilemeyeceği ifade edilmektedir<sup>342</sup>.

c. *Alacak Tutarı (Kira Borcu)*

Takip talebinde alacak miktarının gösterilmesi takibin zorunlu unsurlarından kabul edilmektedir. Alacak tutarını ihtiva etmeyen takip talebine dayanan ödeme emri geçersiz olup bu geçersizlik takibin her aşamasında ileri sürülebilmektedir<sup>343</sup>. Alacak tutarının takip talebinde yer almamasının takibi geçersiz kılmasının sebebi, borçluya takip talebinden ödeme emrine yansıyan alacak tutarını ödemekle takibi sona erdirmesine imkân veren savunma hakkını kullanmaktan yoksun bırakılması olarak ifade edilmektedir<sup>344</sup>.

Takip talebinde belirtilen alacağın tutarı, sonradan arttırılamamakta ancak azaltılabilmektedir<sup>345</sup>. Buna göre, devam eden aylarda muaccel olan yeni kira alacaklarının, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle daha önce başlatılmış bir ilamsız tahliye takibindeki alacak tutarına eklenerek, alacak tutarının arttırılması mümkün değildir<sup>346</sup>. Böyle bir durumda alacaklı olan kiraya verenin, sonradan muaccel olan kira alacakları için ayrı bir ilamsız tahliye takibi yapması icap eder.

İİK m. 58/2-3 uyarınca, kiraya veren takip talebinde, takip alacağı olarak, ödenmemiş olan kira alacağının tutarını Türk parası ile göstermekle yükümlü kılınmıştır. Bunun yanı sıra kiraya veren alacaklı, sonradan doğacak ihtilafları önlemek adına, takip talebinde ödenmeyen kira alacağının hangi aylara ait olduğunu açıkça belirtmelidir<sup>347</sup>.

<sup>342</sup> Uyar, “Takip Talebi”, 116.

<sup>343</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 160.

<sup>344</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 161.

<sup>345</sup> Olgaç, *İcra*, 408; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 177; Pekcanıtez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 90; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 88; Ulukapı, *İcra*, 99; Karslı, *İcra*, 186; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 97; Uyar, “Takip Talebi”, 140; Keleş, 83.

<sup>346</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 177.

<sup>347</sup> Kuru, 822; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 466; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 380; Uyar, *İİK Şerhi*, 17529; Gören Ülkü, 84; Ural Çınar, 335; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 241; Keleş, 80; YG 19. HD., 2005/1687 E., 2005/11124 K. sayılı ve 14/11/2005 tarihli kararına göre; “...Davacı, 1.07.1997 ba şlangıç tarihli kira akdine dayalı olarak davalıdan 6 aylık ödenmeyen kira bedelinin tahsili için icra takibi yapmıştır. Ne var ki bu talebin hangi dönem ve hangi aylara ait olduğu takip taleplerinde belli olmadığı gibi, davada bu yönde açıklama yapılmamıştır. Bu durumda mahkemece öncelikle davacının talebinin hangi dönem ve hangi aylara ilişkin olduğu ve her bir ay için ne miktarda kira talep ettiği açıklattırılıp daha sonra talep edilen aylara ilişkin kira bedelinin tesbiti ile

Belirtmediği halde, kiraya veren alacaklının itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin icra mahkemesinde incelendiği aşamada, ödenmeyen kira alacağının hangi aylara ait olduğu, alacaklıya açıklattırılmakta olup, salt bu sebepten ötürü alacaklının itirazın kaldırılması ve tahliye talepleri reddedilmemektedir<sup>348</sup>.

#### d. Tahliye Talebi

Kiraya veren alacaklı hem ödenmeyen kira bedelinin ödenmesini hem de kiralanan taşınmazın tahliyesini talep ettiğini takip talebinde belirtmelidir<sup>349</sup>. Bu noktada kiraya veren alacaklının, bilhassa tahliye istemini, takip talebinde açıkça beyan etmesi önem arz etmektedir<sup>350</sup>. Zira tahliye talebi içermeyen, yalnız ödenmeyen kira bedelinin tahsilini ihtiva eden takip talepleri, ilamsız icra takibi olarak değerlendirilmektedir<sup>351</sup>. Alacaklı takip talebinde, ödenmeyen kira bedelinin ödenmesi açısından haciz talep etmesine rağmen, kiralanan taşınmazın tahliyesini talep etmediyse, icra dairesi borçluya İİK m. 269'a göre ödeme emri (Örnek No:13) gönderemeyecek, bunun yerine ilamsız

---

davacının varsa kira alacağını hüküm altına almak gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir..." ( <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-19-hd-e-2005-1687-k-2005-11124-t-14-11-2005-kira-alacaginin-tahsili-istemiyle-takip/643589/> ) (Legalbank - E.T. 11/10/2023).

<sup>348</sup> Kuru, 822; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 380; Uyar, "Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi", 394; YG 12. HD., 2003/27838 E., 2003/477 K. sayılı ve 21/01/2003 tarihli kararına göre; "...Borçlu itirazında kira sözleşmesine karşı çıkmamış borcu olmadığına dair beyanda bulunmuştur.Alacaklı yargılamada takip talepten önce açıklık getirerek hangi aylara ait talepte bulunduğunu belirtmiş buna rağmen borçlu ödeme itirazını kanıtlayamamıştır.Açıklanan durum karşısında İİK.nun 269/6-c maddeleri uyarınca alacaklının itirazının kaldırılması ve tahliye talebinin kabulüne karar vermek gerekirken yazılı şekilde reddine karar verilmesi isabetsizdir..." ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-27838-k-2003-477-t-21-01-2003> ) (Lexpera - E.T. 03/01/2024).

<sup>349</sup> Gürdoğan, 147; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 466; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 254; Görgün, Börü, Kodakoğlu, İcra, 362.; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 351; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 380; Tercan, 122; Ercan, 467; Duran, "Takip Yolları", 294; Uyar, İİK Şerhi, 17517.

<sup>350</sup> Üstündağ, 405; Olgaç, Tahliye, 16; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 351; Karşı, İcra, 740; Atalı ve Ermenek, 222; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 380; Gören Ülkü, 83; Duran, "Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması", 242; Keleş, 85; YG 6. HD., 2011/6213 E., 2011/11705 K. sayılı ve 27/10/2011 tarihli kararına göre; "...Kanunun düzenlemesi uyarınca ilamsız icra kuralı olarak yalnız para ( ve teminat ) alacakları için mümkündür. Bu kuralın istisnalarından biri olan kiralanan taşınmazların kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle ilamsız tahliyede ( İ.İ.K. m. 269-269/a, 269/b, 269/c ) takip talebi ve içeriği kural olarak genel haciz yoluyla takipteki 58. maddede gösterilen şartlar gibi ise de kira alacağından başka, kiracının tahliyesini de isteyen kiraya verenin takip talebi örneğinin 7 numaralı bölümünün karşısındaki boş yere tahliye istemini yazması yeterlidir. 24.11.2010 tarihinde başlatılan takip talebinde tahliye istemi bulunmaktadır..." ( <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2011-6213-k-2011-11705-t-27-10-2011-tahliye-talepli-icra-takibi/104812/> ) (Legalbank - E.T. 16/08/2023).

<sup>351</sup> Karşı, İcra, 740; Kuru, 817.

icra yoluna özgü olan ödeme emrini (Örnek No:7) gönderecektir<sup>352</sup>. Keza takip talebinde tahliye talebinin bulunmaması, icra mahkemesinin de tahliye kararı vermesini engellemektedir<sup>353</sup>. Dolayısıyla hem icra dairesi hem de icra mahkemesi alacaklının takip talebi ile bağlıdır<sup>354</sup>.

Diğer yandan takip talebinde tahliye talep edildiği belirtilmemesine rağmen icra dairesinin borçluya İİK m. 269'a göre ödeme emri (Örnek No:13) gönderdiği bir durumda, takip kesinleşse dahi böyle bir takibe dayanılarak borçlu olan kiracının taşınmazdan tahliyesi talep edilemeyecektir<sup>355</sup>. Aksi halde borçlu tarafın şikayet yoluna başvurabilmesi mümkündür<sup>356</sup>. Buna mukabil takip talebinde tahliye talebi yer almasına rağmen icra dairesinin hataen, borçluya ilamsız icra yoluna özgü olan ödeme emrini (Örnek No:7) gönderdiği hallerde de bu takibe dayanarak borçlu olan kiracının taşınmazdan tahliyesi talep edilemeyecektir<sup>357</sup>.

Her ne kadar İİK m. 58/2-5 uyarınca, hangi takip yolunun seçildiğinin takip talebinde belirtilmesi gerekmekte ise de, Yargıtay, kiralanan taşınmazın ilamsız tahliyesinin

<sup>352</sup> Üstündağ, 405; Kuru, 822; Olgaç, *Tahliye*, 6; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 254; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 467; Atalı ve Ermenek, 222; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 380; Gören Ülkü, 83; Keleş, 85; Uyar, *İİK Şerhi*, 17517.

<sup>353</sup> Olgaç, *Tahliye*, 16; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 351; Gören Ülkü, 83; Uyar, “Temerrüt Nedeniyle Tahliye”, 92; Keleş, 75; YG 6. HD., 2007/1702 E., 2007/3462 K. sayılı ve 29/03/2007 tarihli karara göre; “... icra dosyasında mevcut takip talepten tahliye isteminin yer olmadığı görülmüştür. Örnek 13 ihtarlı ödeme emrinde tahliye ihtarinin bulunması alacaklıya tahliye yönünden bir hak vermez. Davacı alacaklının icra mahkemesinden tahliye isteminde bulunabilmesi ve mahkemece tahliye karar verilebilmesi için takip talepten tahliye talebinin bulunması zorunludur. Mahkemece, tahliye isteminin reddi yerine yazılı şekilde kabulüne karar verilmesi doğru değildir...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2007-1702-k-2007-3462-t-29-3-2007> ) (Lexpera - E.T. 20/10/2023); YG 6. HD., 2004/9918 E., 2005/89 K. sayılı ve 24/01/2005 tarihli karar (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2004-9918-k-2005-89-t-24-01-2005-yargitay-6-hukuk-dairesi-karari/543654/>) (Legalbank - E.T. 09/09/2023).

<sup>354</sup> Üstündağ, 405; Olgaç, *Tahliye*, 6; Keleş, 85.

<sup>355</sup> Kuru, 822; Olgaç, *Tahliye*, 6; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 254; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 467; Keleş, 85; Erdoğan, *Tahliye Davaları*, 414; Tunaboğlu, 1451; YHGK, 2017/1842 E., 2021/648 K. sayılı ve 01/06/2021 tarihli karar (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2017-1842-k-2021-648-t-1-6-2021> ) (Lexpera - E.T. 14/01/2024); YG 6. HD., 2015/5545 E., 2015/6452 K. sayılı ve 25/06/2015 tarihli karara göre; “...Davacı alacaklı tarafından 19.11.2013 tarihinde başlatılan icra takibi ile düzenlenen takip talepten tahliye istemi bulunmamaktadır. Tahliye istemi bulunmadığı halde icra müdürlüğünce borçluya ihtarlı ödeme emri tebliğ olunması alacaklıya tahliye açısından bir hak vermez. Bu nedenle açılan davada davacı-alacaklının tahliye istemi dinlenmez. Bu husus gözetilerek tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde tahliye karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır...” ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2015-5545-k-2015-6452-t-25-06-2015> ) (Lexpera - E.T. 17/08/2023).

<sup>356</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 254.

<sup>357</sup> Uyar, *İİK Şerhi*, 17519.

gerçekleşebilmesi için, takip talebinde tahliye talebinin bulunmasının gerekli ve yeterli olduğunu, takip yolunun haciz olarak belirtilmemiş olmasının tahliye istemini engellemeyeceğini ifade etmektedir<sup>358</sup>. Doktrinde de takip talebinde hangi takip yolunun seçildiğinin belirtilmemesi, borçlunun kendini savunma hakkına engel olmadığından, takip talebinin geçersiz olmasını gerektirmediğine işaret edilmektedir<sup>359</sup>.

Doktrinde bir görüş, alacaklının takip talebinde iflas yolu ile takip istediğini belirtmemesinin, haciz yolu ile takip talep ettiği anlamına geldiğini savunmaktadır<sup>360</sup>. Buna mukabil başka bir görüş, alacaklının hangi takip yolunu seçtiğini takip talebinde belirtmediği hallerde, icra müdürünün kendiliğinden bir takip yolu seçmesinin mümkün olmadığını, haciz ve iflas yollarından hangisini seçtiğini alacaklıya sormadan icra takip işlemlerini başlatamayacağını ifade etmektedir<sup>361</sup>. Kanaatimizce, takip talebinde hangi takip yolunun seçildiği belirtilmediği hallerde, icra müdürünün hukuka uygun bir gerekçesi olmadan kendiliğinden bir çıkarımda bulunması ve alacaklının haciz yolunu seçtiğini varsayması isabetli olmaz. Bu sebeple biz de ikinci görüşe katılmakta olup, takip talebindeki takip yoluna ilişkin eksikliğin alacaklıya tamamlattırılması gerektiği düşüncesindeyiz.

Öte yandan kira borcunun süresinde ödenmemesi sebebiyle ilamsız tahliye takibi için, takip talebinde iflas yolu seçilemeyeceğinden, alacaklı olan kiraya verenin takip talebinde hangi takip yolunu seçtiğini belirtmesi elzem değildir. Zira bu husus belirtilmese bile ilamsız tahliye takibinin muhteviyatından, haciz yolunun talep edildiği anlaşılmaktadır. Dolayısıyla her ne kadar takip talebinde yer alan takip yoluna ilişkin eksikliğin alacaklıya tamamlattırılması gerekse de takibin kendine özgü niteliğinden bu husus anlaşıldığından, ilamsız tahliye takibi için takip talebinde, takip yolunun belirtilip belirtilmemesi önem arz etmez.

<sup>358</sup> YG 6. HD., 2011/6213 E., 2011/11705 K. sayılı ve 27/10/2011 tarihli karara göre; “...Yukarıda açıklandığı üzere ilamsız icra yolunun istisnalarından olan bu takip talebinde tahliye isteminin bulunması zorunlu ve yeterli olup, takip yolunun belirtilmemiş olması kiralananın ilamsız icra yoluyla tahliyesinin istenmesine engel olmadığı gibi takibi de geçersiz kılmaz...” (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2011-6213-k-2011-11705-t-27-10-2011-tahliye-talepli-icra-takibi/104812/>) (Legalbank - E.T. 16/08/2023).

<sup>359</sup> Berkin, 187.

<sup>360</sup> Berkin, 187.

<sup>361</sup> Olgaç, *İcra*, 407; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 181; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 71; Tikveş, 87.

#### e. Kira Sözleşmesinin Takip Talebine Eklenmesi

İİK m. 58/3'e göre, alacağın belgeye dayandığı hallerde, belgenin aslının veya alacaklı yahut mümessili tarafından tasdik edilmiş, borçlu sayısından bir fazla örneğinin takip talebi anında icra dairesine tevdi mecburidir. Bu madde doğrultusunda doktrinde genel görüş, kiraya veren alacaklı ile kiracı borçlu arasında yazılı bir kira sözleşmesinin yapıldığı hallerde, kira sözleşmesinin kiracı sayısından bir fazla örneğinin takip talebi ile birlikte sunulması gerektiğini kabul etmektedir<sup>362</sup>. Bununla birlikte takip talebi ile birlikte icra dairesine sunulan kira sözleşmesinin, bir örneğinin ödeme emri ile birlikte, borçlu olan kiracıya tebliğ edilmesi gerektiği ifade edilmektedir<sup>363</sup>.

Öte yandan doktrinde başka bir görüş tarafından, ilamsız tahliye takibine başvuru yapılabilmesi için yazılı kira sözleşmesinin varlığı zorunlu olmadığından, takip talebiyle birlikte yazılı kira sözleşmesinin sunulmasının da zorunlu olmadığı ve dolayısıyla kira sözleşmesinin bir örneğinin sunulmamasının takip talebini hükümsüz kılmayacağı ifade edilmektedir<sup>364</sup>. Benzer şekilde, kira sözleşmesinin bir örneği kiracıda bulunduğundan ödeme emriyle birlikte kiracıya tebliğinin gerekmediği savunulmaktadır<sup>365</sup>.

Yargıtay ise kararlarında, adi kira ve hasılat kiralarda takip şeklini düzenleyen İİK 269 vd. hükümlerinde yer alan “Kıyasen Uygulanacak Maddeler” başlıklı 269/d maddesinde, takibin belgeye dayanması halinde, belgenin takip talebine eklenmesini ihtiva eden İİK'nın 58'inci ve 61'inci maddelerine atıfta bulunulmadığından, alacaklının takip talebi ile birlikte takibin dayanağı olan yazılı kira sözleşmesini sunma ve icra dairesinin bu belgeyi ödeme emri ile birlikte borçluya tebliğ etme zorunluluğu bulunmadığına hükmetmektedir<sup>366</sup>.

<sup>362</sup> Kuru ve Aydın, 273; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 467; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 362; Atalı ve Ermenek, 222; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 380; Tercan, 122; Gören Ülkü, 84; Ural Çınar, 336; Duran, “Takip Yolları”, 294; Keleş, 88.

<sup>363</sup> Karşlı, *İcra*, 741; Kuru, 827; Olgaç, *İcra*, 436.

<sup>364</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 255; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 746; Uyar, *Şerh*, 604.

<sup>365</sup> Olgaç, *Tahliye*, 7.

<sup>366</sup> YG 12. HD., 2017/6431 E., 2018/11568 K. sayılı ve 15/11/2018 tarihli karar ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2017-6431-k-2018-11568-t-15-11-2018> ) (Lexpera - E.T. 24/10/2023); YG 12. HD., 2012/12913 E., 2012/19755 K. sayılı ve 07/06/2012 tarihli karar ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com> )

Söz konusu Yargıtay kararına istinaden doktrinde, İİK'nın 269/d maddesinde, aynı Kanun'un 58'inci maddesine atıfta bulunmaması bu maddenin uygulanmamasını gerektirmediğini, atıf olmasa bile, itiraz müessesesindeki önemi açısından, yazılı olan kira sözleşmesinin takip talebine eklenmesi ve dolayısıyla 58/3 hükmünün kıyasen uygulanması gerektiği ifade edilmektedir<sup>367</sup>.

Kanaatimizce, kira sözleşmeleri için herhangi bir şekil şartı öngörülmemesi ve tarafların kira sözleşmesini yazılı olduğu kadar sözlü olarak da akdedebildikleri göz önünde bulundurulduğunda, nasıl ki sözlü olarak yapılan kira akdine dayanarak ilamsız tahliye takibine başvurulabiliyorsa, yazılı olarak yapılan kira sözleşmeleri açısından da yazılı kira sözleşmesi takip talebine eklemekten ilamsız tahliye takibine başvurulabilmelidir. Bunun yanı sıra Yargıtay kararında bahsedildiği üzere İİK m. 269/d'de 58'inci ve 61'inci maddelere atıf yapılmayarak kanun koyucunun bu hükümlerin kıyasen uygulanamayacağı yönündeki iradesini açıkça belli ettiği ve kira bedelinin süresinde ödenmemesi sebebiyle başvuru ilamsız tahliye takipleri açısından takibin dayanağı olan yazılı kira sözleşmesinin takip talebine eklenmesini mecburî görmediği kanaatindeyiz. Dolayısıyla kira bedelinin süresinde ödenmemesi sebebiyle başvuru ilamsız tahliye takibinde takip talebine, yazılı kira sözleşmesinin eklenmesini zorunlu kabul etmeyen görüşe katılıyoruz.

İİK m. 58/2-4'te takip talebinde senet, senet yoksa borcun sebebinin belirtilmesi gerektiği düzenlenmiştir. Buna göre ilamsız tahliye takibine konu borcun sebebinin kira bedeli şeklinde belirtilmesi icap etmektedir<sup>368</sup>. Bu hususta Yargıtay, borcun sebebinin belirtilmemesinin ödeme emrinin iptalini gerektirdiğine hükmetmektedir<sup>369</sup>. Borcun

---

[/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2012-12913-k-2012-19755-t-7-6-2012](https://yargitay.12-hukuk-dairesi-e-2012-12913-k-2012-19755-t-7-6-2012) ) (Lexpera - E.T. 19/11/2023); YG 12. HD., 2005/745 E., 2005/4510 K. sayılı ve 04/03/2005 tarihli karar (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2005-745-k-2005-4510-t-04-03-2005-icra-ta-kip-talebi-ve-icerigi/740663/> ) (Legalbank - E.T. 25/10/2023); YG 12. HD., 2005/690 E., 2005/3978 K. sayılı ve 01/03/2005 tarihli karar (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2005-690-k-2005-3978-t-01-03-2005-kira-alacagi/163369/> ) (Legalbank - E.T. 25/10/2023).

<sup>367</sup> Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 244; Keleş, 302.

<sup>368</sup> Kuru, 203; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 254; Tercan, 45; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 181; Muşul, 295.

<sup>369</sup> YG 12. HD. 2013/32601 E., 2013/39504 K. sayılı ve 10/12/2013 tarihli kararına göre; “...İİK.nun 58. maddesinin ikinci fıkrasının dördüncü bendi gereğince; takip talebinde senet, senet yoksa borcun sebebi gösterilmelidir. Somut olayda, takibin belgeye dayanmadığı, borcun sebebinin ise gösterilmediği anlaşılmaktadır. Söz konusu eksikliğin ödeme emrinin iptalini gerektirmesine rağmen mahkemece takibin iptaline karar verilmesi isabetsizdir...” (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonli>

sebebinin takip talebinde belirtilmesi, borçlunun takip talebine göre hazırlanan ödeme emrine itiraz edip etmeyeceğine karar vermesi bakımından önemli olmakta ve borçlunun savunma hakkını kullanmasını doğrudan etkilemektedir<sup>370</sup>. Bu sebeple yazılı kira sözleşmesinin bulunduğu durumlarda alacaklının her ne kadar bunu takip talebine ekleme zorunluluğu bulunmasa da borcun sebebinin ödenmeyen kira bedeli olarak belirtmesi, borçlunun savunma hakkını kullanması açısından isabetli olacaktır. Keza kiraya veren ile kiracı arasında sözlü kira ilişkisi bulunduğu durumda da alacaklı olan kiraya verenin, kiracı ile aralarında sözlü kira ilişkisi olduğunu takip talebinde belirtmesi gerekmektedir<sup>371</sup>.

Alacaklı olan kiraya verenin ilamsız tahliyeye ilişkin takip talebinde yazılı kira sözleşmesini sunma mecburiyeti olmasa da kira sözleşmesini sunmak istediği hallerde bunu takip talebine eklemesine bir engel yoktur. Uygulamada takip taleplerinin elektronik ortamda UYAP üzerinden yapıldığı göz önünde bulundurulduğunda, kira sözleşmesinin icra dairesine tevdi de aynı şekilde UYAP üzerinden gerçekleşmektedir. Nitekim İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliğinin 21/3'üncü maddesinde takibin elektronik ortamda açıldığı hallerde, takibe eklenecek belgelerin elektronik ortama aktarılması ve güvenli elektronik imza ile imzalanması gerektiği düzenlenmiştir. Ek olarak kiraya verenin, takip talebinde kira sözleşmesinin tarihini de belirtmesi gerektiği ifade edilmiştir<sup>372</sup>.

## D. Ödeme Emri

### 1. Genel Olarak

Takip talebini alan icra dairesi, İİK m. 60 gereği, takip talebine uygun bir şekilde<sup>373</sup> ödeme emri düzenleyerek, borçluya göndermekle yükümlüdür<sup>374</sup>. Uygulamada ödeme

---

[ne.com/belge/y-12-hd-e-2013-32601-k-2013-39504-t-10-12-2013/1764816/](https://ne.com/belge/y-12-hd-e-2013-32601-k-2013-39504-t-10-12-2013/1764816/) ) (Legalbank - E.T. 15/10/2023).

<sup>370</sup> Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 97.

<sup>371</sup> Karşlı, İcra, 740; Duran, "Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması", 244.

<sup>372</sup> Kuru, 823; Gören Ülkü, 85; Keleş, 88.

<sup>373</sup> YG 6. HD., 2011/8443 E., 2011/12748 K. sayılı ve 15/03/2011 tarihli kararına göre; "...ödeme emrinin takip talebine uygun olması zorunludur..." (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2011-8443-k-2011-12748-t-15-03-2011/1171082/> ) (Legalbank - E.T. 18/11/2023).

emri için matbu metinler kullanılmakta olup, İİK Yönetmeliği'nin 19/m maddesinde, ilamsız tahliye takibi kapsamında düzenlenecek ödeme emri için aynı yönetmelikte yer alan Örnek No:13 adlı basılı evrakın kullanılması zorunlu kılınmıştır. İcra müdürü, Örnek No:13 adlı matbu evrakın boş kısımlarını takip talebine göre doldurarak ödeme emrini tanzim etmektedir<sup>375</sup>. Diğer yandan, ödeme emrinin takip talebine uygun düzenlenmemesi, hakkın yerine getirilmemesi nedeniyle süresiz şikayet sebebi oluşturmakta ve ödeme emrinin iptaline sebebiyet vermektedir<sup>376</sup>.

Ödeme emrinin gönderilmesinde amaç, borçlunun, aleyhinde başlatılan icra takibini, takip kapsamında alacaklının kendisinden taleplerini ve bu taleplerin dayanağını öğrenmesi ve takibe karşı koyabilmesi; alacaklının ise takibe devam edip alacağına kavuşma hususunda hukuki dayanağa kavuşmasıdır<sup>377</sup>. Zira ödeme emrine itiraz edilmemesi yahut itiraz edilip itirazın kaldırılması veya iptali halinde, ödeme emri icra kabiliyeti kazanmakta, böylece alacaklının alacağını tahsil imkânı doğmaktadır<sup>378</sup>. Buna mukabil ödeme emrinin kendisine tebliği ile takibe ve borca dair hususları öğrenen borçlu, takibe karşı koyma ve kendini savunma fırsatı bulmaktadır.

Ödeme emrinin tebliği, borçluya karşı yapılan ilk icra takip işlemi ve devam edecek icra takip işlemlerinin ön şartı olarak kabul edilmektedir<sup>379</sup>. Ödeme emrinin ön şart olması

<sup>374</sup> Berkin, 193; Gürdoğan, 147; Olgaç, *Tahliye*, 6; Üstündağ, 405; Edgü, 94; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 173; Kuru ve Aydın, 374; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 255; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 363; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 467; Ulukapı, *İcra*, 225; Atalı ve Ermenek, 223; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 380; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 95; Muşul, 324; Karşlı, *İcra*, 187; Tercan 122; Gören Ülkü, 133; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 245; Keleş, 89; Tikveş, 93; Ercan, 179; Erdoğan, *Tahliye Davaları*, 414.

<sup>375</sup> Kuru ve Aydın, 98; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 188; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 98; Muşul, 326; Gören Ülkü, 137; Keleş, 92; Tikveş, 91.

<sup>376</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 93; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 98; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 100; Gören Ülkü, 115; Keleş, 93; YG 12. HD., 2006/15440 E., 2006/18851 K. sayılı ve 10/10/2006 tarihli kararına göre; “...alacaklı tarafından düzenlenen takip talebinde icra gideri, vekalet ücreti ve yasal faiz istendiği halde borçluya tebliğ edilen ödeme emrinde anılan taleplerin bulunmadığı anlaşılmıştır. İİK.nun 60.maddesi uyarınca ödeme emrinin takip talebine uygun olarak düzenlenmesi zorunludur. Bu husus bir hakkın yerine getirilmesi ile ilgili olduğundan İİK.nun 16/2.maddesi uyarınca süresiz şikayete tabidir...” ( [https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/icti\\_hat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2006-15440-k-2006-18851-t-10-10-2006-1](https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/icti_hat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2006-15440-k-2006-18851-t-10-10-2006-1) ) (Lexpera - E.T. 20/11/2023).

<sup>377</sup> Berkin, 195; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 174; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 93; Ulukapı, *İcra*, 102; Karşlı, *İcra*, 187; Atalı ve Ermenek, 73; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 101; Tercan, 46; Gören Ülkü, 109.

<sup>378</sup> Berkin, 195; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 174; Üstündağ, 116; Gören Ülkü, 110.

<sup>379</sup> Üstündağ, 116; Kuru ve Aydın, 96; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 93; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 185; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 75; Uyar, *Şerh*, 645; Ulukapı, *İcra*, 102; Karşlı, *İcra*, 187; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 101; Tercan, 46; Ozan Tok, “İcra İşleminin Yapısı ve Hukuki Rejimi,” *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9/1 (2021): 60.

sebebiyle, ödeme emri tebliğ edilmeden ve borçluya kendisini savunma imkânı verilmeden, takibin sonraki aşamalarına geçilip herhangi bir icra takip işlemi yapılması mümkün değildir<sup>380</sup>. Ödeme emrinin hiç gönderilmediği hallerde, borçlunun savunma hakkının veya borcunu ödeyerek aleyhinde başlatılan takibe son verme hakkının ihlal edilmesi sebebiyle takibin esaslı unsurlarında noksanlık meydana gelmekte olup, kanunun ihlali ve kamu düzenine aykırılığın mevcudiyeti, devam eden işlemlerin takibin her aşamasında, şikayet yoluyla veya icra organlarınca re'sen iptalini mümkün kılmaktadır<sup>381</sup>.

Diğer yandan ödeme emrinin hukuki sonuçlarının doğabilmesi için, usûlüne uygun bir şekilde borçluya tebliğ edilmiş olması gerekmektedir<sup>382</sup>. Ödeme emrinin usûlüne uygun bir şekilde tebliğ edilmediği hallerde, devam eden işlemler tamamen geçersiz olup, hiçbir hüküm sonuç doğurmayacak ve dolayısıyla icra takibine devam edilemeyecektir<sup>383</sup>. Söz konusu işlemlerin geçersizliği, borçlu tarafından takibin her aşamasında şikayet yoluyla ileri sürülebilmektedir<sup>384</sup>. Borçlu tarafından şikayet yoluyla ileri sürülmediği müddetçe, ödeme emrinin tebliğindeki usulsüzlük icra mahkemesi tarafından re'sen dikkate alınamayacaktır<sup>385</sup>.

Ödeme emrinin tebliği ile ilgili hususlarda hata veya eksiklik olması durumlarında bunun icra takip sürecini ne şekilde etkileyeceğine ilişkin birtakım açıklamalar yapmakta yarar görüyoruz. Borçluya, ilamsız tahliye takibine ilişkin ödeme emri olan Örnek No:13 yerine hataen başka bir ödeme emri (örneğin, ilamsız takibe ilişkin ödeme emri olan Örnek No:7) gönderildiği hallerde, borçlunun şikayet yoluyla ödeme emrinin iptalini talep etmesi mümkün kabul edilmektedir<sup>386</sup>. Ancak bununla birlikte, borçlu kendisine tebliğ olan ödeme emrini doğru kabul ederek, ödeme emrine süresi içinde

<sup>380</sup> Berkin, 195; Üstündağ, 116; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 174; Kuru, 214; Olgaç, *İcra*, 429; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 186; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 75, Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 101; Tercan, 46; Gören Ülkü, 108; Tikveş, 91; Ercan, 180.

<sup>381</sup> Berkin, 195; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 175; Üstündağ, 116; Kuru, 214; Olgaç, *İcra*, 429; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 186; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 75; Tercan, 46; Gören Ülkü, 109; Tikveş, 93.

<sup>382</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 181; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 93; Keleş, 108.

<sup>383</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 174; Üstündağ, 116; Olgaç, *İcra*, 429; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 93; Gören Ülkü, 108; Keleş, 108.

<sup>384</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 93; Ercan, 467.

<sup>385</sup> YG 6. HD., 2011/5495 E., 2011/10558 K. sayılı ve 10/10/2011 tarihli karar (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2011-5495-k-2011-10558-t-10-10-2011/172620/>) (Legalbank - E.T. 11/03/2024).

<sup>386</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 188; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 98.

itiraz ettiği hallerde, icra takibi durmakta ve bu noktada ödeme emrinin hatalı olduğu gerekçesiyle, iptali talep edilememektedir<sup>387</sup>.

Bunun yanı sıra borçluya gönderilen tebligat zarfından hem ödeme emri hem de icra emrinin çıktığı bir durumda, borçlunun, tümüyle takibin olmasa da, yalnızca usûlsüz gönderilen söz konusu tebligatın iptali için şikayet yoluna başvurması mümkün kabul edilmektedir<sup>388</sup>. Öte yandan borçluya ikinci kez (hataen) ödeme emri gönderilmesi halinde, borçlunun yeniden itiraz etme hakkının doğduğu belirtilmelidir<sup>389</sup>.

Yargıtay, bir kararında, icra dairesi tarafından borçluya gönderilen ödeme emrini ihtiva eden tebligat zarfında, tebliğin konusunun “ödem e emri” şeklinde açıkça yazılı olmaması hususunun mahkemece re’sen dikkate alınamayacağına, ancak borçlu tarafından şikayet yolu ile ileri sürülebileceğine hükmetmiştir<sup>390</sup>.

İlamsız tahliye takibi kapsamında borçlu olan kiracıya gönderilen ödeme emri, ilamsız icra takibi kapsamında gönderilen ödeme emrinden farklıdır<sup>391</sup>. Zira icra dairesi, ilamsız icra talebine ilişkin takip kapsamında, Örnek No:7 olarak adlandırılan ödeme emrini gönderirken, ilamsız tahliye talebine ilişkin takipte Örnek No:13 olarak adlandırılan ödeme emrini göndermektedir. İlamsız tahliye takibinde alacaklının, kiraya ilişkin para alacağı yanında tahliye talebi de bulunduğundan, ödeme süresi, TBK’da yer alan kira

<sup>387</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 188.

<sup>388</sup> Berkin, 194; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 188.

<sup>389</sup> Olgaç, *İcra*, 437; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 95; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 99; Keleş, 109; YG 8. HD., 2013/7093 E., 2013/1440 K. sayılı ve 07/10/2013 tarihli kararına göre; “...Borçluya ikinci kez çıkarılan ödeme emri, ona yeni bir itiraz hakkı tanır (HGK’nun 13.12.2006 tarih ve 2006/12-786/783 sayılı kararı). Her ne kadar, ilk icra emri tebliğinden itibaren yasal süre içinde icra mahkemesine itiraz edilmemiş ise de, benimsenen HGK’nun kararı doğrultusunda ikinci icra emri tebliği borçluya yeni bir itiraz hakkı vereceğinden süresi içinde borçlu takibe karşı itirazlarını ileri sürdüğünden icra mahkemesince borçlu tarafın tüm itiraz ve şikayetlerinin incelenerek sonuca gidilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi isabetsizdir...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetis-online.com/ictihat/yargitay/8-hd-e-2013-7093-k-2013-14440-t-07-10-2013> ) (Lexpera - E.T. 21/11/2023).

<sup>390</sup> YG 6. HD., 2011/741 E., 2011/4816 K. sayılı ve 14/04/2011 tarihli karar (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2011-741-k-2011-4816-t-14-04-2011-kira-borcuna-itiraz-etmemenin-sonuclari/891605/> ) (Legalbank - E.T. 26/11/2023).

<sup>391</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 255; Atalı ve Ermenek, 223; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 245.

sözleşmesi türüne göre değişiklik göstermektedir<sup>392</sup>. Oysa ilamsız icra takibinde ödeme süresi İİK m. 60 gereği, yedi gün olarak belirlenmiş olup, bu süre değişmez.

Diğer yandan, Örnek No:13 olarak isimlendirilen ödeme emri, ilamsız icra takibine ilişkin ödeme emri (Örnek No:7) ve kambyo senetlerine özgü haciz yoluyla takip kapsamında gönderilen ödeme emrinden (Örnek No:10) farklı olarak, borçlunun mal beyanında bulunmasına ilişkin bir ihtar ihtiva etmez<sup>393</sup>. Dolayısıyla ilamsız tahliye takibi kapsamında kendisine ödeme emri tebliğ olan borçlunun, icra dairesine mal beyanında bulunma yükümlülüğü bulunmamaktadır.

İİK m. 61/2 gereği, birden fazla borçlunun (kiracının) var olduğu hallerde, ilamsız tahliye takibine ilişkin ödeme emrinin (Örnek No:13), her bir kiracıya ayrı ayrı gönderilmesi gerekmektedir. Buna göre, takip talebini alan icra dairesinin, talepte birden fazla kiracının yer alması halinde, tek bir ödeme emri değil, her bir kiracıya ayrı ayrı ödeme emri hazırlayıp tebliğ etme yükümlülüğü bulunmaktadır.

TBK m. 157/2'ye göre, ödeme emrinin tebliğinin bir icra takip işlemi olması dolayısıyla borcun zamanaşımının yeniden kesileceği ve süresi aynı olan zamanaşımının tekrar işlemeye başlayacağı kabul edilmektedir<sup>394</sup>. Dolayısıyla icra dairesi tarafından tanzim edilen ödeme emrinin kiracı olan borçluya tebliği ile birlikte, kira borcu için işleyen zamanaşımı süresi, takip talebinde bulunulmasında olduğu gibi, yeniden kesilecek ve süresi aynı olan yeni bir zamanaşımı süresi işlemeye başlayacaktır.

Borçlunun temerrüdünün ne zaman başladığı konusunda doktrinde bir görüş, temerrüt olgusunun alacaklının ihtarıyla gerçekleştiği hallerde, takip talebinin yapılmasıyla, borçlunun temerrüde düştüğünü ifade etmektedir<sup>395</sup>. Yargıtay ise bir kararında, borçlunun alacaklının ihtarıyla temerrüde düştüğü bir olayda, temerrüt olgusunun takip

---

<sup>392</sup> Atalı ve Ermenek, 223.

<sup>393</sup> Kuru, 827; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 255; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 468; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 381; Gören Ülkü, 135; Keleş, 107; Uyar, *İİK Şerhi*, 17536.

<sup>394</sup> Kuru ve Aydın, 99; Tok, 63.

<sup>395</sup> Atalı ve Ermenek, 72.

tarihi itibariyle gerçekleştiğine hükmetmiş, borçlunun takip talebi ile temerrüde düştüğünü kabul etmiştir<sup>396</sup>.

Öte yandan, bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre, borçlu daha önce temerrüde düşürülmemişse, takip talebi üzerine gönderilen ödeme emrinin tebliğiyle birlikte temerrüde düşmektedir<sup>397</sup>. Zira TBK m. 117/1 anlamında, ödeme emri, borçluyu temerrüde düşüren bir ihtar mahiyetindedir<sup>398</sup>. Takip talebi daha önce yapılmış olsa da, borçlu, aleyhinde başlatılan icra takibini, ödeme emrini tebliğ aldığı anda öğrenmiş olacağından, bu anda temerrüde düştüğünün kabulü isabetlidir. Keza Yargıtay da bir kararında, borçlunun ödeme emrinin tebliği ile temerrüde düştüğünün kabul edilmesi gerekirken, takip talebiyle temerrüde düştüğünün kabulünün doğru olmadığına hükmetmiştir<sup>399</sup>.

## 2. Ödeme Emrinin İçeriği

### a. Genel Olarak

İİK'nın 269 vd. maddelerinde ve İİK Yönetmeliği'nin 35'inci maddesinde, ödeme emrinde bulunması gereken kayıtlar düzenlenmiştir. Ödeme emri iki kısımdan oluşmaktadır. Bunlar, takip talebinde yer alan kayıtlar ve ihtar kısmıdır<sup>400</sup>.

Kanun koyucunun kiralanan taşınmazın tahliyesi için ödeme emrinde, belli birtakım kayıtlar ve ihtar şartı bulunma zorunluluğu öngörme sebebi, ancak usûle uygun bir ihtar ile borçlu olan kiracının ödemediği kira bedelini ödemeye davet edilmesi halinde, kiralanan taşınmazdan tahliyesini talep etme hakkının doğacağına yönelik kabuldür<sup>401</sup>. Dolayısıyla borçlunun taşınmazdan tahliyesine yol açacak ağır bir sonucun meşruiyet

<sup>396</sup> YG 19. HD., 2016/10104 E., 2017/5965 K. sayılı ve 18/09/2017 tarihli karar (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-19-hd-e-2016-10104-k-2017-5965-t-18-09-2017-2949588/>) (Legalbank - E.T. 23/11/2023).

<sup>397</sup> Berkin, 195; Üstündağ, 117; Kuru, 207; Olgaç, *İcra*, 429; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 92; Karşlı, *İcra*, 185; Muşul, 323; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 99; Gören Ülkü, 118; Tikveş, 91.

<sup>398</sup> Üstündağ, 117; Kuru, 215; Karşlı, *İcra*, 185; Muşul, 323; Koç, 245.

<sup>399</sup> YG 3. HD., 2006/49 E., 2006/1901 K. sayılı ve 09/03/2006 tarihli karar (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-3-hd-e-2006-49-k-2006-1901-t-09-03-2006-ilamsiz-takip/202848/>) (Legalbank - E.T. 23/11/2023).

<sup>400</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 255; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 245.

<sup>401</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 749.

kazanabilmesi için usûle uygun bir ihtar ile ödenmeyen kira bedelini ödemeye davet edilmesi gerekmektedir.

*b. Takip Talebinde Yer Alan Kayıtlar*

İİK Yönetmeliği'nin 35/a maddesinde, takip talebinde bulunan kayıtların ödeme emrinde de yer alması gerektiği düzenlenmiştir. İİK m. 58'de yer alan ve takip talebinde belirtilmesi gereken kayıtlar; alacaklı olan kiraya veren ve borçlu olan kiracının kimlik bilgileri ve adresleri ile kira borcunun Türk parası ile tutarından oluşmaktadır. Söz konusu kayıtların ödeme emrinde doğru olarak belirtilmesi gerekmektedir.

Ödeme emrinin içeriğinde bulunan, takip talebinde yer alan kayıtlarda eksiklik olması halinde, söz konusu eksikliğin sonuçları tespit edilirken bu kaydın esaslı unsur olup olmadığı değerlendirilmelidir. Zira esaslı olmayan bir kaydın ödeme emrinde gösterilmemiş olmasının, ödeme emrini hükümsüz kılmadığı ve ödeme emrinin hukuki sonuç doğurmasını engellemeyeceği ifade edilmektedir<sup>402</sup>.

Ödeme emrinde alacaklıya ilişkin bilgilerin doğru bir şekilde gösterilmesi, borçlunun kendisini savunma hakkını kullanabilmesi açısından önem arz ettiğinden, bu hususun takibin esaslı unsurlarından biri olduğu ifade edilmektedir<sup>403</sup>. Bu itibarla, alacaklıya ilişkin bilgilerin takip talebinde doğru bir şekilde gösterilmesine rağmen, ödeme emrinde yanlış bir şekilde gösterildiği hallerde, takibin olmasa da ödeme emrinin şikayet yoluyla iptalinin talep edileceği kabul edilmektedir<sup>404</sup>. Aynı esasın, alacaklı vekiline ilişkin bilgilerin gösterilmesi açısından da geçerli olduğu belirtilmektedir<sup>405</sup>.

Borçlunun kimlik bilgilerinin ödeme emrinde, takip talebine uygun bir şekilde, borçlunun takibin kendisine karşı yapıldığı hususunda şüpheye düşmesine engel olacak biçimde, açık olarak belirtilmesi takibin esaslı unsurlarından kabul edilmektedir<sup>406</sup>. Dolayısıyla borçlunun kimlik bilgilerinin doğru gösterilmemesi, şikayet yoluna

<sup>402</sup> Uyar, *Şerh*, 644; Gören Ülkü, 114.

<sup>403</sup> Üstündağ, 118; Uyar, *Şerh*, 644; Gören Ülkü, 115.

<sup>404</sup> Üstündağ, 118; Uyar, *Şerh*, 644; Gören Ülkü, 115.

<sup>405</sup> Gören Ülkü, 115.

<sup>406</sup> Kuru, 215; Uyar, *Şerh*, 644; Gören Ülkü, 116; Dişel, 159.

başvuruyu mümkün kılmaktadır<sup>407</sup>. Öte yandan borçlu vekilinin ödeme emrinde gösterilmemiş olması, takibin esaslı unsurlarından olmayıp, ödeme emrinin geçerliliğini etkilemez<sup>408</sup>.

Bunların yanı sıra takip talebinde yer alan alacak miktarı, borcun sebebi gibi hususların ödeme emrinde de yer alması, borcun ferdileşmesi ve borcunun savunma hakkını kullanabilmesi açısından önem arz etmektedir<sup>409</sup>. Bu hususların ödeme emrinde yer almaması şikayet sebebi olarak kabul edilmektedir<sup>410</sup>.

### c. İhtar

#### (1) Ödeme ve Fesih İhtarı

İİK 269/1 ve İİK Yönetmeliği 35/b maddeleri uyarınca, ilamsız tahliye takibinin konusu olan ve ödeme emrinde yazılı olan borcun, ödeme emrinin tebliğ tarihinden itibaren, TBK m. 315/2 uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralarda otuz gün, diğer kiralarda ise on gün içinde ödeme emrinde yer alan icra dairesinin banka hesabına ödenmesi gerektiği, aksi halde TBK m. 315 uyarınca kira sözleşmesinin feshedileceği hususlarının ödeme emri ile birlikte ihtar edilmesi gerekmektedir.

Ödeme emrinde ödeme süresinin, TBK hükümleri doğrultusunda, doğru olarak belirtilmesi önem arz etmektedir. Zira ödeme emrinde ödeme süresinin, TBK hükümlerine göre belirtilmediği<sup>411</sup> yahut yanlış belirtildiği<sup>412</sup> hallerde, borçlu olan kiracı

<sup>407</sup> Uyar, *Şerh*, 644; Gören Ülkü, 116.

<sup>408</sup> Gören Ülkü, 116.

<sup>409</sup> Gören Ülkü, 117.

<sup>410</sup> Gören Ülkü, 117.

<sup>411</sup> YG 6. HD. 2011/6137 E., 2011/11708 K. sayılı ve 27/10/2011 tarihli kararına göre; “...Tahliye istekli olarak 24.11.2010 tarihinde başlatılan icra takibi üzerine icra müdürlüğünce düzenlenen ödeme emri borçluya tebliğ edilmiştir. İcra müdürlüğünce düzenlenen ödeme emrinde otuz günlük ödeme süresi belirtilmemiş boş bırakılmıştır. İ.İ.K. 269 ve B.K.nun 260. maddesi hükmü uyarınca temerrüdün oluşabilmesi için otuz günlük ödeme süresinin gösterilmesi zorunludur. Bu şekilde düzenlenmeyen ödeme emri hukuki sonuç doğurmaz ve davacıya tahliye hakkı vermez...” ( <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2011-6137-k-2011-11708-t-27-10-2011/1171077/> ) (Legalbank - E.T. 18/11/2023).

<sup>412</sup> YG 6. HD. 2007/12824 E., 2007/1147 K. sayılı ve 12/02/2007 tarihli kararına göre; “...İhtarlı ödeme emrinde, İ.İ.K. 269/1 maddesinin göndermesi ile B.K. 'nun 260. maddesinde öngörülen otuz günlük yasal ödeme süresi yerine yedi günlük süre verilmiştir. Yasal ödeme süresi yazılmadan düzenlenen ödeme emri hukuki sonuç doğurmaz ve davacıya tahliye isteme hakkı vermez...” ( [https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/\\_yargitay/6-hd-e-2007-12824-k-2007-1147-t-12-02-2007](https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/_yargitay/6-hd-e-2007-12824-k-2007-1147-t-12-02-2007) )

temerrüde düşmediğinden, alacaklı olan kiraya verenin tahliye talep edemeyeceği kabul edilmektedir<sup>413</sup>. Bilhassa ödeme emrinde ödeme süresinin otuz günden az belirtildiği hallerde, ödeme emrinde yer alması gereken otuz günlük yasal ödeme süresi borçluya tanınmadığından, temerrüt olgusu gerçekleşmemektedir. Buna mukabil ödeme emrinde, ödeme süresinin otuz günden fazla belirtildiği hallerde, borçlunun kazanılmış bir hakkı var olduğundan, ödeme emrinde belirtilen ödeme süresi sona ermeden borçlu temerrüde düşmemektedir<sup>414</sup>.

Öte yandan ödeme emrinde belirtilen süreler içinde kira borcunu ödemeyen borçlunun taraf olduğu kira sözleşmesinin TBK m. 315 gereği, fesih sebebiyle son bulacağı ifade edilmelidir<sup>415</sup>.

## (2) İtiraz Süresine İlişkin İhtar

İİK 269/2 ve İİK Yönetmeliği 35/c maddeleri uyarınca, borcun tamamına yahut bir kısmına veya alacaklının takibine itirazın bulunması halinde bu itirazın, İİK m. 62 gereği, ödeme emrinin tebliğ tarihinden itibaren yedi gün içinde sebepleri ile birlikte dilekçe ile veya sözlü olarak icra dairesine bildirilmesi gerektiği hususunun ödeme emri ile birlikte borçluya ihtar edilmesi gerekmektedir.

---

(Lexpera - E.T. 19/11/2023); YG 8. HD. 2017/1836 E., 2017/5402 K. sayılı ve 11/04/2017 tarihli kararına göre; "...Davaya dayanak yapılan icra dosyasında, İcra Müdürlüğü'nce düzenlenen örnek 13 nolu ödeme emrinde 7 günlük ödeme süresi verildiği görülmektedir. Davaya dayanak yapılan icra dosyasında İİK'nun 269/1. maddesi yollaması ile uygulanması gereken Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesinde yer alan yasal otuz günlük ödeme süresi verilmesi gerekirken, daha az ödeme süreli ödeme emrinin tebliği üzerine davalı borçlunun temerrüde düştüğünden söz edilemez. Bu nedenle tahliye isteminin reddine karar vermek gerekirken, yazılı şekilde tahliye karar verilmesi doğru değildir..." (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-8-hd-e-2017-1836-k-2017-5402-t-11-04-2017/2904486/>) (Legalbank - E.T. 24/11/2023).

<sup>413</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 468; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 744; Uyar, *İİK Şerhi*, 17532; Ercan, 468.

<sup>414</sup> YG 6. HD. 2005/8645 E., 2005/10250 K. sayılı ve 14/11/2005 tarihli kararına göre; "...Kira borçlarının ödenmediği iddiasıyla gönderilen ihtarname hükmündeki ödeme emrinde borçlu davalıya otuz günlük ödeme süresi tanınması yeterlidir. Buna karşın davalıya gönderilen ve 23.11.2004 tarihinde tebliğ edilen ödeme emrinde altmış günlük ödeme süresi tanınmıştır. Davalı borçluya otuz gün yerine altmış gün ödeme süresi tanınmış olması uygulanacak yasa maddesini değiştirmez. Ancak, borçluya fazladan süre tanınmış olması, borçlu yönünden kazanılmış hak teşkil edeceğinden borçlunun temerrüdünden söz edilmesi için ödeme emrinin tebliğ tarihi olan 23.11.2004 gününden itibaren altmış günlük sürenin bitiminin beklenmesi gerekir..." (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2005-8645-k-2005-10250-t-14-11-2005-yargitay-6-hukuk-dairesi-karari/704660/>) (Legalbank - E.T. 03/01/2024).

<sup>415</sup> Keleş, 207.

Ödeme emrinde borcun itiraz süresinin belirtilmediği yahut yanlış belirtildiği hallerde, böyle bir ödeme emrine dayanılarak icra mahkemesinden kiralanan taşınmazın tahliyesi talep edilememektedir<sup>416</sup>. Ödeme emrinde, itiraz süresinin belirtilmemesinin, ödeme emrinin iptalini gerektirdiği ifade edilmektedir<sup>417</sup>.

Yargıtay, bir kararında<sup>418</sup>, ödeme emrinde olması gerekenin tam tersi şekilde, itiraz süresinin otuz gün, ödeme süresinin ise yedi gün olarak belirtildiği bir olayda, her ne kadar kanunda itiraz süresi yedi gün olarak düzenlense de, kanunda öngörülenden fazla bir süre tanınması borçlu lehine olduğundan ödeme emrinin geçerli olduğuna; borçlunun, ödeme emrinde belirtilen otuz gün içinde (yirminci gün), ileri sürdüğü itirazın ilamsız tahliye takibini durdurduğuna; bu durumda takip kesinleşmeden ve itirazın kaldırılması istenmeden, kiralanan taşınmazın tahliyesinin talep edilemeyeceğine hükmetmiştir.

Buna göre ödeme emrinde, itiraz süresinin yasal süre olan yedi günden fazla olarak belirtildiği hallerde, bu itiraz süresi, borçlunun lehine olduğundan geçerlidir<sup>419</sup>. Yalnız böyle bir durumda, borçlu değil ancak alacaklı, şikayet yolu ile ödeme emrinin iptalini isteyebilmektedir<sup>420</sup>. Zira itiraz süresinin, yasal süreden fazla belirlenmesi lehine olan borçlunun, şikayet yoluna başvurmada bir hukuki yararı bulunmamaktadır<sup>421</sup>.

Diğer yandan ödeme emrinde itiraz süresinin, yasal süre olan yedi günden daha az belirtildiği hallerde, borçlunun şikayet yoluyla ödeme emrinin iptalinin talep etme hakkı

<sup>416</sup> YG 6. HD., 2015/4365 E., 2015/5530 K. sayılı ve 04/06/2015 tarihli kararına göre; “...Davacının dayandığı İstanbul 7. İcra Müdürlüğü’nün 2014/20934 E. sayılı takip dosyasından davalı borçluya gönderilen örnek 13 ödeme emrinde 30/7 günlük ödeme ve itiraz sürelerinin metin kısmında yazılmadığı, matbu olarak düzenlenen ödeme emrinde A ve B harfli dipnotta yazılı olduğu görülmüştür. İİK nun 269/1. maddesi yollaması ile uygulanması gereken Türk Borçlar Kanununun 315. maddesinde yer alan yasal otuz günlük ödeme süresinin ödeme emrinde açıkça yazılması zorunlu olup, dipnotta yazılı olması ödeme emrinin yasaya uygun şekilde düzenlendiği anlamına gelmez. Yasal koşulları içermeyen ödeme emri hukuki sonuç doğurmayacağından bu ödeme emrine bağlı olarak tahliye kararı verilemez...” ( <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2015-4365-k-2015-5530-t-04-06-2015-kira-alacaginin-tahsili-amaciyla-tahliye-istekli-olarak-/1493492/> ) (Legalbank - E.T. 18/11/2023).

<sup>417</sup> Olgaç, Tahliye, 7.

<sup>418</sup> YG 6. HD. 2008/374 E., 2008/1890 K. sayılı ve 21/02/2008 tarihli karar ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2008-374-k-2008-1890-t-21-02-2008> ) (Lexpera - E.T. 19/11/2023).

<sup>419</sup> Berkin, 412; Üstündağ, 125; Kuru, 216; Olgaç, İcra, 432; Uyar, İİK Şerhi, 17534; Gören Ülkü, 120; Keleş, 285.

<sup>420</sup> Kuru, 216.

<sup>421</sup> Kuru, 216.

bulunur<sup>422</sup>. Bunun yanı sıra, borçlunun, şikayet yoluna başvurmaksızın, yasal süresi olan yedi gün içinde yaptığı itiraz da geçerli kabul edilecektir<sup>423</sup>. Zira kanunla belirlenen yasal sürenin icra müdürü tarafından kısaltılması mümkün değildir<sup>424</sup>. Bu sebeple ödeme emrinde daha az gösterilmiş olsa bile borçlunun yasal süre olan yedi gün içerisinde, itirazını ileri sürmesine bir engel yoktur.

Bunların yanı sıra ödeme emrinde itiraz ve tahliye sürelerinin gösterilmemesi, borçlu olan kiracının temerrüdü ve tahliyesinin gerçekleşmesine engel teşkil etmekte olup, alacaklı olan kiraya verenin alacak talebini ileri sürmesine engel teşkil etmemektedir<sup>425</sup>.

### (3) Kira Sözleşmesine ve İmzaya İtiraza İlişkin İhtar

İİK 269/2 ve İİK Yönetmeliği 35/d maddeleri uyarınca, kira sözleşmesinin ve sözleşmede yer alan imzanın açık ve kesin bir şekilde itiraz süresi olan yedi gün içinde reddedilmediği takdirde kira sözleşmesinin kabul edilmiş sayılacağı hususunun ödeme emri ile birlikte borçluya ihtar edilmesi gerekmektedir.

Ödeme emrinde, kira sözleşmesine ve imzaya ilişkin söz konusu ihtarın bulunmaması halinde, borçlu kira sözleşmesine ve imzaya açıkça ve kesin bir şekilde itiraz etmese bile, ödeme emrinde böyle bir ihtar yer almadığından, kira sözleşmesini ve imzayı kabul etmiş varsayılmayacaktır<sup>426</sup>. Diğer bir deyişle, ödeme emri ile ihtar edilmemiş hususlardan borçlu sorumlu tutulamayacaktır<sup>427</sup>. Buna mukabil, ödeme emrinde “kira sözleşmesinin ve sözleşmede yer alan imzanın açık ve kesin bir şekilde reddedilmediği takdirde kira sözleşmesinin kabul edilmiş sayılacağı” ihtarı bulunan hallerde, itiraz

<sup>422</sup> Kuru, 216; Olgaç, *İcra*, 432; Uyar, *Şerh*, 645; Gören Ülkü, 120; Keleş, 96.

<sup>423</sup> Berkin, 412; Kuru, 216; Olgaç, *İcra*, 432; Uyar, *Şerh*, 645; Gören Ülkü, 120; Keleş, 96.

<sup>424</sup> Kuru, 216; Gören Ülkü, 120.

<sup>425</sup> YG 6. HD., 2014/8696 E., 2014/10216 K. sayılı ve 23/09/2014 tarihli kararına göre; “...Ancak, ödeme emrinde 7 ve 30 günlük süreler gösterilmemiş ise de davalı borçlu borca itiraz etmiş, davacı tarafından da itirazın kaldırılması davası açılmıştır. Ödeme emrinde 30 ve 7 günlük sürelerin gösterilmemesi alacaklının alacak talebinde bulunmasına engel teşkil etmez. Zira bu süreler tahliye ve temerrüt yönünden önem arzeder...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2014-8696-k-2014-10216-t-23-09-2014>) (Lexpera - E.T. 11/03/2024).

<sup>426</sup> Berkin, 194; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 177; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 187; Gören Ülkü, 118.

<sup>427</sup> Berkin, 194.

süresi olan yedi gün içinde kira sözleşmesine ve imzaya itiraz edilmediği takdirde, taraflar arasındaki kira ilişkisi kesinleşmiş olmaktadır<sup>428</sup>.

#### (4) Tahliye ve Haciz İhtarı

İİK 269/a ve İİK Yönetmeliği 35/e maddeleri uyarınca, ödeme emrinde belirtilen süreler içinde borç ödenmez veya itiraz edilmezse, alacaklının ödeme süresinin sona erme tarihinden itibaren altı ay içinde icra mahkemesinden kiralanan taşınmazın tahliyesini ve kesinleşen kira alacağı için İİK m. 78 vd. hükümlerine göre haciz talep edebileceği, hususlarının ödeme emri ile birlikte borçluya ihtar edilmesi gerekmektedir.

Her ne kadar takip talebinde tahliye talebi belirtilmiş olsa da belirtilen süreler içinde borç ödenmez veya itiraz edilmezse, alacaklının icra mahkemesinden tahliye talep edilebileceğine ilişkin, tahliye ihtarı ödeme emrinde yer almıyorsa, kiralanan taşınmazın tahliyesi talep edilemeyecektir<sup>429</sup>. Aynı şekilde, belirtilen süreler içinde borç ödenmez veya itiraz edilmezse, alacaklının haciz talep edebileceği ihtarı ödeme emrinde yer almıyorsa, alacaklı haciz de talep edemeyecektir.

Öte yandan haciz ihtarı olmamasına rağmen, ödeme emrine dayanarak haciz işlemi yapılmış olması halinde borçlu, yedi gün içerisinde şikayet yoluna başvurarak ödeme emrinin iptalini talep edebilmektedir<sup>430</sup>. Ancak yedi günlük süre içinde şikayette bulunmayan borçlu takibin devam eden aşamalarında ödeme emrinde, haciz ihtarının bulunmadığını ileri süremeyecektir, zira süre sonunda ödeme emri geçerli hale gelmektedir<sup>431</sup>.

<sup>428</sup> YG 8. HD., 2017/1947 E., 2017/6186 K. sayılı ve 25/04/2017 tarihli kararına göre; "...İİK 269/2 maddesinde, "Ödeme emrinin tebliği üzerine borçlu yedi gün içinde itiraz sebeplerini 62.madde hükümleri dâhilinde icra dairesine bildirmeye mecburdur. Borçlu itirazında kira akdini ve varsa buna ait mukavelenamedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmez ise akdi kabul etmiş sayılır" hükmüne yer verilmiştir. Olayımızda; borçlu 28.08.2015 tarihli itiraz dilekçesinde davacı alacaklı ile aralarındaki kira ilişkisine itiraz etmediği gibi dayanak kira sözleşmesindeki imzasını da açıkça inkâr etmemiştir. Davalı borçlu takibe itirazında açıkça ve ayrıca sözleşmeye karşı çıkmadığına göre İİK.'nın 269/2 maddesi gereğince kira ilişkisi kesinleşmiş olup, uyuşmazlıkta yargılamayı gerektirir bir durum bulunmamaktadır..." (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-8-hd-e-2017-1947-k-2017-6186-t-25-04-2017/2909652/>) (Legalbank - E.T. 18/11/2023).

<sup>429</sup> Kuru, 827; Olgaç, Tahliye, 7; Uyar, "Temerrüt Nedeniyle Tahliye", 92; Keleş, 106.

<sup>430</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 178; Gören Ülkü, 122.

<sup>431</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 178.

Yalnızca haciz ihtarına ait değil, ödeme emrinin içeriğine ilişkin yukarıda bahsi geçen tüm kayıtlara ait herhangi bir hata veya eksiklik bulunan hallerde, borçlunun yedi gün içerisinde şikayet yoluna başvurarak ödeme emrinin iptalini talep etmesi mümkündür<sup>432</sup>. Bu noktada, borçlunun yedi günlük süresi içinde şikayet yoluna başvurmaması halinde, ödeme emrinin hata ve eksiklik barındırıyor olsa da, geçerli hale geldiği kabul edilmektedir<sup>433</sup>. Zira, süresi içinde şikayet edilmeyen icra işlemi, muteber hale gelmekte olup, kamu düzeninin esaslı bir şekilde ihlal edildiği söylenemez<sup>434</sup>

Diğer yandan ödeme emrinin, İİK Yönetmeliğinde yer alan Örnek No:13 adlı matbu evraka göre hazırlanması zorunlu olduğu göz önünde bulundurulduğunda, bilhassa ihtar kısmı ödeme emrinde basılı olarak bulunduğundan, ödeme emrinin ihtiva etmesi gereken yasal kayıtlarda eksiklik veya hata olması, düşük bir ihtimal olarak değerlendirilmektedir<sup>435</sup>.

Kendisine ödeme emri (Örnek No:13) tebliğ olan kiracı iki şekilde davranabilecek; ya ödeme emrine itirazda bulunacak ya da herhangi bir itiraz ileri sürmeyecektir<sup>436</sup>.

## **E. Ödeme Emrine İtiraz Edilmesi ve İtirazın Kaldırılması**

### **1. Ödeme Emrine İtiraz**

#### **a. Genel Olarak**

Ödeme emrine itiraz, alacaklı olan kiraya verenin kira alacağı olup olmadığı araştırılmadan, başlatılan ilamsız tahliye takibi kapsamında doğrudan gönderilen ödeme

<sup>432</sup> Postacioğlu ve Altay, *İcra*, 177; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 96; Üstündağ, 120; Uyar, *İİK Şerhi*, 17532; YG 12. HD., 2014/1821 E., 2014/5578 K. sayılı ve 27/02/2014 tarihli kararına göre; “...Borçlunun ödeme emrinin yasal koşulları taşımadığına yönelik şikayeti ise İİK’nun 16. maddesi gereğince tebliğ tarihinden itibaren 7 günlük süreye tabidir...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2014-1821-k-2014-5578-t-27-2-2014> ) (Lexpera - E.T. 21/11/2023).

<sup>433</sup> Postacioğlu ve Altay, *İcra*, 177.

<sup>434</sup> Postacioğlu ve Altay, *İcra*, 177.

<sup>435</sup> Postacioğlu ve Altay, *İcra*, 179.

<sup>436</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 255; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 102.

emrine karşılık, borçlu olan kiracıya verilen bir savunma yolu olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>437</sup>.

Borçlu olan kiracının, kendisine tebliğ olan ödeme emrine itirazının bulunduğu hallerde, İİK m. 269/2 uyarınca, ödeme emrini tebliğ aldığı tarihten itibaren yedi gün içinde, İİK m. 62 hükümlerine göre itirazını icra dairesine bildirmesi gerekmektedir. Buna göre ödeme emrine yapılan itirazın geçerli olabilmesi için İİK m. 62’de yer alan şartlara uyması gerekmektedir<sup>438</sup>. İİK’nın 269/2’nci maddesinin 62’nci maddesine yaptığı atıftan, borçlunun itirazını, ilamsız icra hükümlerine göre ileri sürmesi gerektiği anlaşıldığından, ilamsız tahliye takibi kapsamında ileri sürülen itirazın süre, yer, şekil ve sonuçları açısından, ilamsız icra yoluna ait itiraz müessesesiyle benzerlik taşıdığı ifade edilmelidir<sup>439</sup>.

#### *b. İtiraz Usûlü*

##### *(1) İtiraz Süresi*

İİK m. 269/2 uyarınca, borçlu olan kiracı ödeme emrine itirazını, ödeme emrini tebliğ aldığı tarihten itibaren, yedi gün içinde ileri sürmesi gerekmekte olup, borçlunun yedi gün geçtikten sonra ileri sürdüğü itiraz geçersiz olacaktır<sup>440</sup>. Buna göre, ilamsız tahliye takibi, borçlu olan kiracı tarafından ödeme emri tebliğ olmadan önce öğrenilse dahi, İİK m. 269/2’de yer alan açık hüküm gereği, itiraz ve ödeme süreleri, ödeme emrinin kendisine tebliği tarihinden itibaren başlayacaktır<sup>441</sup>. İtiraz için öngörülen yedi günlük süre, kesin ve hak düşürücü süre olup, İİK m. 66/1 gereği, itirazın süresi içinde yapıp yapılmadığını icra dairesi re’sen incelemektedir<sup>442</sup>. Bununla birlikte, süresi içinde ödeme emrine itiraz eden borçlu, yedi günlük itiraz süresi dolmadan, başka bir

<sup>437</sup> Kuru ve Aydın, 100; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 192; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 101.

<sup>438</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 745.

<sup>439</sup> Pekantez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 256.

<sup>440</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 208; Kuru, 837; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 200; Karlı, *İcra*, 190; Tercan, 52; Boran Güneysu, “Yetki İtirazı”, 212; Keleş, 286; Uyar, *Şerh*, 658; Kiraz, 66.

<sup>441</sup> Keleş, 215.

<sup>442</sup> Berkin, 410; Üstündağ, 129; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 208; Kuru ve Aydın, 107; Onar, 164; Olgaç, *İcra*, 490; Pekantez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 100; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 204; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 80; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 104; Ulukapı, *İcra*, 106; Muşul, 346; Karlı, *İcra*, 190; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 106; Tercan, 53; Talih Uyar, “İcra Hukukunda Süreler,” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 55 (2004): 257; Keleş, 96; Kiraz, 66; Alper Uyumaz, *İcra ve İflâs Hukukunda Gecikmiş İtiraz* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2011), 65.

husustaki itirazını ileri sürmek suretiyle itirazını genişletebilmekte yahut itiraz sebebini değiştirebilmektedir<sup>443</sup>.

Ödeme emrini ihtiva eden tebligatın usûlsüz tebliğ edildiği hallerde, Tebligat Kanunu'nun<sup>444</sup> 32'nci maddesi gereği, usûlsüz tebliğin öğrenildiği tarihten itibaren tebliğ geçerli kabul edildiğinden, borçlu olan kiracının bu tarihten itibaren yedi gün içinde ödeme emrine itiraz etme hakkı bulunmaktadır<sup>445</sup>.

## (2) İtiraz Yeri

Borçlu olan kiracı ödeme emrine itirazını, kendisine ödeme emri gönderen icra mahkemesine başvurarak ileri sürebileceği gibi, İİK m. 62/1 uyarınca, gereken masrafi ödemek suretiyle ilamsız tahliye takibinin başlatıldığı icra dairesine gönderilmek üzere başka bir yer icra dairesine başvurarak da ileri sürebilmektedir. Bu noktada borçlu olan kiracının, yetkili icra dairesine gönderilmek üzere başka yer icra dairesine itirazını sunduğu tarih, itiraz tarihi olarak kabul edilmektedir<sup>446</sup>.

Yargıtay, yedi günlük süre içinde, icra dairesi yerine, icra mahkemesine yapılan itirazların geçersiz olduğuna, borçlunun ödeme emrine hiç itirazda bulunmamış

<sup>443</sup> Berkin, 408; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 100; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 80; Keleş, 287; Örneğin, itiraz süresi içinde kira sözleşmesine itiraz eden borçlu, sonradan yedi günlük itiraz süresi dolmadan ayrıca yetki itirazında bulunabilmektedir, Boran Güneysu, "Yetki İtirazı", 213.

<sup>444</sup> 19/02/1959 tarihli ve 10139 sayılı Resmi Gazete.

<sup>445</sup> Kuru, 837; Olgaç, *İcra*, 491; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 207; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 104; Karşlı, *İcra*, 478; Uyar, "Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi", 394; Ömer, Ulukapı, "İcra ve İflas Hukukunda Gecikmiş İtiraz." *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Halil CİN'e Selçuk Üniversitesinde 10. Hizmet Yılı Armağanı, Şubat (1995): 317; Keleş, 286; Uyumaz, 58; YG 12. HD., 2007/6868 E., 2007/9736 K. sayılı ve 11/05/2007 tarihli karar (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2007-6868-k-2007-9736-t-11-5-2007>) (Lexpera - E.T. 14/03/2024).

<sup>446</sup> Kuru, 236; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 202; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 80; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 105; Ulukapı, *İcra*, 106; YHGK, 2007/278 E., 2007/249 K. sayılı ve 09/05/2007 tarihli kararına göre; "...Hemen belirtmelidir ki, itiraz kural olarak takibin yapıldığı, ödeme emrine gönderen, icra dairesine yapılır. Fakat, borçlu takibin yapıldığı icra dairesinden başka bir icra dairesine de itirazını bildirebilir. Bu halde, kendisine itiraz için başvuru başka yer icra dairesi gereken giderleri itirazla birlikte borçludan alarak, itiraz dilekçesi veya tutanağını takibin yapıldığı icra dairesine gönderir (2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 62.maddesinin 1.fıkrasının ikinci cümlesi). Bu durumda, itiraz, itirazın başvuru başka yer icra dairesine bildirildiği tarihte yapılmış sayılır..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2007-12-278-k-2007-249-t-09-05-2007>) (Lexpera - E.T. 26/12/2023).

varsayılacağına hükmetmektedir<sup>447</sup>. Buna göre yedi günlük süre içinde borçlunun ödeme emrine itirazını icra dairesine değil de icra mahkemesine sunması halinde, itiraz geçersiz olduğundan, yedi günlük süre sonunda ilamsız tahliye takibi kesinleşecektir<sup>448</sup>.

Doktrinde bir görüş, borçlu olan kiracının ödeme emrine itiraz dilekçesini, icra dairesi yerine icra mahkemesine sunduğu hallerde, icra mahkemesinin itiraz dilekçesini almayarak borçluyu icra dairesine gönderebileceğini; itiraz dilekçesini alması halinde ise icra dairesi ile icra mahkemesinin görev ayrımını bilmeyen borçlunun itirazının geçerli bir itiraz olarak kabulünün menfaatler dengesine uygun düştüğünü savunmaktadır<sup>449</sup>.

Kanaatimizce, borçlu olan kiracının ödeme emrine itirazı için, icra dairesi yerine icra mahkemesine başvurduğu hallerde, mahkemenin yahut dilekçeyi alan adliye ön bürosunun, borçluyu icra dairesine yönlendirebilmesi mümkündür. Ancak borçlu olan kiracı icra dairesi ile icra mahkemesinin görev ayrımını bilmiyor olsa dahi icra dairesi yerine icra mahkemesine yaptığı itirazı muteber kabul etmek, İİK'nın 269/2'nci maddesinin atfıyla 62'nci maddesinde yer alan ve borçlunun itirazını icra dairesine bildirmeye mecbur olduğunu düzenleyen emredici hükme açıkça aykırılık teşkil edeceğinden, doktrindeki görüşün bu kısmına katılmamız mümkün değildir. Dolayısıyla, ödeme emrine itiraz dilekçesini sunduğu icra mahkemesi veya adliye ön bürosu borçlu olan kiracıyı icra dairesine yönlendirmeli, salt menfaat dengesini gözeterek, kanuna aykırı bir şekilde, borçlunun itiraz dilekçesini kabul etmemelidir.

### (3) İtirazın Şekli

İİK'nın 269/d maddesinin uygulanması gereken maddeler arasında gösterdiği 62/1'inci maddesine göre, ödeme emrine karşı itirazın, dilekçe ile yazılı olarak yahut sözlü olarak

<sup>447</sup> YHGK., 2016/952 E., 2016/815 K. sayılı ve 15/06/2016 tarihli kararına göre; “...Takibin şekline göre İİK'nun 62. maddesi uyarınca her türlü itirazın icra dairesine bildirilmesi zorunludur. Borçlunun borca itirazını da 7 gün içinde icra dairesine bildirmesi gerekli olup, icra dairesi yerine icra mahkemesine başvurması hukuki bir sonuç doğurmaz...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2016-952-k-2016-815-t-15-6-2016> ) (Lexpera - E.T. 24/12/2023); YG 12. HD., 2015/31737 E., 2016/8647 K. sayılı ve 23/03/2016 tarihli karar (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2015-31737-k-2016-8647-t-23-3-2016> ) (Lexpera - E.T. 24/12/2023).

<sup>448</sup> Kuru, 828; Belgesay, 129; Uyar, *Şerh*, 659; Atalı ve Ermenek, 75; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 103.

<sup>449</sup> Kuru, 235.

ileri sürülebilmesi mümkündür. İİK m. 62/7’de itiraz eden borçluya, itiraz ettiğine dair bedava pulsuz bir belge verileceği belirtilmiştir.

Ödeme emrine itirazın dilekçe ile yapıldığı durumlarda, itiraz tarihi, itiraz dilekçesinde yer alan tarih değil, itiraz dilekçesinin icra tutanağına geçirildiği tarih olarak kabul edilmektedir<sup>450</sup>. Buna göre ödeme emrine itirazın süresinde olup olmadığı değerlendirilirken, itiraz dilekçesinde yazılı tarih değil, itiraz dilekçesinin icra tutanağına geçirildiği tarih dikkate alınacaktır. İtiraz dilekçesinin icra tutanağına geçirildiği tarih, ödeme emrinin tebliğinden itibaren yedi günlük itiraz süresi içinde kalmıyorsa, ileri sürülen itiraz geçersiz kabul edilecektir.

Bunlarla birlikte İİK Yönetmeliğinin 22/2’nci maddesi gereği, borçlunun yahut vekilinin UYAP sistemi üzerinden ödeme emrine itiraz edebileceği ifade edilmektedir<sup>451</sup>. Ancak kanaatimizce her ne kadar İİK Yönetmeliğinin 22/2’nci maddesinden UYAP sistemi üzerinden ödeme emrine itiraz dilekçesinin gönderilebileceği anlaşılmakta ise de bu işlemin herhangi bir vatandaş tarafından UYAP Vatandaş Portal üzerinden yapılabilmesi mümkün değildir. Zira vatandaşların, yalnızca yalnızca kendilerinin taraf olduğu dava ve takipler hakkında bilgi alabilmelerini sağlayacak şekilde, UYAP kullanımlarının sınırlandırıldığından bahsetmiştik<sup>452</sup>.

Buna mukabil borçlunun vekilinin, UYAP Avukat Portal üzerinden, sisteme belge yüklemesi mümkün olduğundan, söz konusu ilamsız tahliye dosyasına vekaletnamesini ekleyerek, ödeme emrinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde elektronik ortamda oluşturduğu ödeme emrine itiraz dilekçesini, UYAP sistemi üzerinden ileri sürebilmesi

<sup>450</sup> Berkin, 410; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 207; Kuru ve Aydın, 106; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 203; Keleş, 290; YHGK, 2017/279 E., 2017/635 K. sayılı ve 05/04/2017 tarihli kararına göre; “...Somut olayda şikâyetçi-borçlu ... aleyhine icra takibi yapılmış ve ödeme emri borçluya 02.12.2013 günü tebliğ edilmiştir. Borçlu olmadığı kanısında bulunan Başkanlığın bu aşamada yapması gereken iş, yasal yedi günlük süre dolmadan, en geç 09.12.2013 günü akşamı mesai saati sonuna kadar itiraz dilekçesini icra dairesine havale ettirmek suretiyle teslim etmek ve dilekçenin dosyaya konulduğu hususunda icra tutanağının düzenlenmesini istemekten ibarettir. Oysa dosyanın incelenmesinde dilekçenin havale ettirildiği tarih, belirtilen sürenin geçmesinden sonraki bir tarih olan 11.12.2013 tarihidir; dilekçenin icra tutanağına 25.02.2014 günü geçirildiği hususunda da çekişme bulunmamaktadır. Anılan her iki tarih de yukarıda gösterilen yasal yedi günlük süreden sonradır. Bu haliyle süresinde yapılmayan itiraz geçersiz olup, icra dairesince takibin kesinleştirilmesinde ve haciz işleminin yapılmasında yasaya aykırı yön bulunmaktadır...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2017-279-k-2017-635-t-5-4-2017> ) (Lexpera - E.T. 24/12/2023).

<sup>451</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 203; Atalı ve Ermenek, 75.

<sup>452</sup> Bkz. II. İkinci Bölüm, C, 2.

mümkündür<sup>453</sup>. Bu halde İİK Yönetmeliği m. 16/10 uyarınca, itiraz süresi son gün saat 00:00'da sona erecektir.

#### (4) Kısmî itiraz

Kiracı olan borçlunun, borcun tamamına değil de bir kısmına itiraz etmesi, kısmî itiraz olarak tanımlanmaktadır<sup>454</sup>. İİK'nın 269/d maddesinin uygulanması gereken maddeler arasında gösterdiği 62/4'üncü maddesi uyarınca, borçlu, borcun yalnızca bir kısmına itiraz etmek istiyorsa, itiraz ettiği miktarı itirazında açıkça belirtmek zorundadır. Aksi halde söz konusu maddeye göre, hiç itiraz etmemiş kabul edilecektir. Buna göre kendisine ödeme emri tebliğ olan borçlunun, ödeme emrinde yer alan kira borcunun yalnızca bir kısmına itiraz etmek istediği hallerde, itiraz ettiği kira miktarını itirazında, açıkça ve kesin bir şekilde belirtmesi gerekmekte olup<sup>455</sup>; aksi takdirde yaptırım çok ağır olmakta, borçlu olan kiracının, kira borcuna hiç itiraz etmediği varsayılmaktadır.

Örneğin borçlu olan kiracının, “Bu kadar borcum yoktur.”, “Borcum bu kadar değildir.”, “Kısmî itiraz ediyorum.” yahut “Borcun bir kısmını kabul etmiyorum.” şeklindeki beyanları, borcun itiraz edilen miktarını açık ve kesin şekilde ihtiva etmediğinden, geçerli bir kısmî itiraz olarak değerlendirilemeyecek ve borçlu hiç itiraz etmemiş kabul edilecektir<sup>456</sup>.

<sup>453</sup> Karakimseli, 343.

<sup>454</sup> Kuru ve Aydın, 105; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 201; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 83; Ulukapı, *İcra*, 107; Muşul, 343; Atalı ve Ermenek, 86; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 105; Keleş, 291; Ercan, 188.

<sup>455</sup> YG 12. HD., 2003/9068 E., 2003/12018 K. sayılı ve 26/05/2003 tarihli kararına göre; “...Borçlu tarafından kanuni süresinde icra dairesine verilen itiraz dilekçesinde, kredi kartı alacağı sebebiyle alacaklının hakkında yaptığı takipten dolayı “128.450.000. TL. borçlu bulunduğunu, kalan kısım için borç miktarını kabul etmediğini” beyan etmiştir. Adı geçen yukarıda özetlenen kısmi itirazı İİK. nun 62/3. maddesine uygun olup, itiraz edilen kısım açıkça belirlendiği için geçerlidir...” ( <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2003-9068-k-2003-12018-t-26-05-2003-yargitay-12-hukuk-dairesi-karari/533518/> ) (Legalbank - E.T. 31/12/2023).

<sup>456</sup> Berkin, 407; Gürdoğan, 36; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 194; Kuru ve Aydın, 106; Olgaç, *İcra*, 441; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 99; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 201; Uyar, *Şerh*, 659; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 84; Muşul, 343; Atalı ve Ermenek, 86; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 106; Keleş, 292; YG 12. HD., 2013/17000 E., 2013/25257 K. sayılı ve 04/07/2013 tarihli kararına göre; “...İİK. nun 62/4 maddesinde; “Borcun bir kısmına itiraz eden borçlunun o kısmın cihet ve miktarını açıkça göstermesi lazımdır. Aksi takdirde itiraz edilmemiş sayılır.” hükmü yer almakta olup, bu hükme göre borcun bir kısmına itiraz eden borçlunun, hangi kısma itiraz ettiğini ve miktarını açıkça belirtmesi gerekmektedir. Alacaklının genel haciz yolu ile yaptığı takipte borçlu ların; “takip talebindeki miktar kadar borçlarının bulunmadığı” biçiminde yapılan açıklama kısmi itiraz niteliğinde olup, İİK.nun

İİK'nın 269/d maddesinin uygulanması gereken maddeler arasında gösterdiği 66/1'inci maddesinde, borcun bir kısmına itiraz eden borçlunun, kabul ettiği kısım için takibe devam edileceği düzenlenmiştir. Gerçekten de borçlunun, kira borcunun yalnızca bir kısmına itiraz etmesi, doğal olarak diğer kısmını kabul etmiş olacağı anlamına gelmektedir. Dolayısıyla borçlu kısmî itirazında, itiraz ettiği kira miktarını açıkça belirtmişse, kabul etmiş olacağı geri kalan kira borcu miktarı açısından ilamsız tahliye takibi kesinleşmektedir<sup>457</sup>.

##### (5) Gecikmiş İtiraz

Gecikmiş itiraz, itiraz süresinin kesin ve hak düşürücü olduğuna ilişkin kuralın istisnası olarak kabul edilmektedir<sup>458</sup>. Gecikmiş itirazın hukuki niteliği, takip hukukuna özgü hukuki bir çare olarak ifade edilmektedir<sup>459</sup>. İİK'nın 269/d maddesinin uygulanması gereken maddeler arasında gösterdiği 65/1'inci maddesine göre, borçlu kendi kusuru olmaksızın, bir mazeret sebebiyle ödeme emrine yedi gün içinde itiraz edememişse, gecikmiş itiraz yoluyla sonradan icra mahkemesine itiraz edebilmektedir. Örneğin, ödeme emrinin tebliğ edildiği sırada, borçlu olan kiracının, itiraz edemeyecek kadar; ağır bir hastalığı bulunması, doğal afetle karşılaşması, ağır bir kazaya uğraması, önemli bir ameliyat geçirmiş olması veya uzun bir seyahatte olması<sup>460</sup> halinde geçerli bir

---

62/4. maddesi gereğince itiraz edilen kısmın cihet ve miktarı açıkça gösterilmediğinden, borca yönelik bu kısmi itiraz geçersizdir...." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2013-17000-k-2013-25257-t-4-7-2013>) (Lexpera - E.T. 26/12/2023); YG 6. HD., 2009/1056 E., 2009/3207 K. sayılı ve 14/04/2009 tarihli kararına göre; "...Davalı borçlular itiraz dilekçelerinde kira miktarının 250 YTL olmadığını savunmuşlar iseler de, aylık kira miktarını açıklamadıklarından kira miktarına itiraz etmemiş sayılırlar..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2009-1056-k-2009-3207-t-14-4-2009>) (Lexpera - E.T. 27/11/2023).

<sup>457</sup> Kuru, 839; Karslı, *İcra*, 741; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 202; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 83; Ulukapı, *İcra*, 108; Muşul, 343; Karslı, *İcra*, 196; Atalı ve Ermenek, 86; Tercan, 51; Keleş, 291; Ercan, 189.

<sup>458</sup> Üstündağ, 126; Kuru, 241; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 100; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 204; Uyar, *Şerh*, 658; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 106; Tercan, 53; Ulukapı, "Gecikmiş İtiraz", 301; Boran Güneysu, "Yetki İtirazı", 212; Gökçe Varol, "İcra Mahkemelerinde Yargılama Usulü," *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6/2 (2020): 439; Ercan, 191; Uyumaz, 7.

<sup>459</sup> Ulukapı, "Gecikmiş İtiraz", 306; Uyumaz, 40.

<sup>460</sup> YG 12. HD., 2014/45 E., 2014/3083 K. sayılı ve 10/02/2014 tarihli kararına göre; "...Borçlunun İcra Mahkemesine başvuru dilekçesine ekli pasaport fotokopisinden anlaşıldığı üzere 23.12.2003 tarihinde yurda giriş yaptığı ve yasal 3 günlük süre içerisinde 24.12.2003 tarihinde de İcra Mahkemesinde gecikmiş itiraz isteminde bulunduğu anlaşılmıştır. Bu durumda, yurtdışında ikamet eden müştekinin İİK'nın 65. maddesi koşullarında gecikmiş itiraz nedenlerinin İcra Mahkemesince kabulü..." (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2004-21691-k-2004-26536-t-23-12-2004-gecikmis-itaraz/163293/>) (Legalbank - E.T. 14/03/2024).

mazeretinin bulunduğu kabul edilmektedir<sup>461</sup>. Örnek olarak gösterilen hastalık halinin, borçlu olan kiracının ödeme emrine itiraz etmek için icra dairesine gidemeyecek veya vekil tayin edemeyecek kadar ağır olması gerektiği ifade edilmektedir<sup>462</sup>.

İİK m. 65/2’de, borçlu olan kiracının, mazeretin ortadan kalktığı tarihten itibaren üç gün içinde icra mahkemesine başvurması gerektiği, bu başvuruda hem delilleriyle birlikte süresinde itiraz etmesine engel olan mazeretini hem de itirazı ve sebeplerini ileri sürmekle yükümlü olduğu düzenlenmiştir<sup>463</sup>. Söz konusu maddede geçen üç günlük süre hak düşürücü süre olup, icra mahkemesi tarafından re’sen dikkate alınmaktadır<sup>464</sup>. Borçlu olan kiracı mazeretini, tanık ve yemin delili dahil olmak üzere, her türlü delille ispat edebilmektedir<sup>465</sup>. Gecikmiş itirazın ileri sürüleceği icra mahkemesinin, ilamsız tahliye takibinin yapıldığı icra dairesinin bağlı olduğu icra mahkemesi olduğu

<sup>461</sup> Berkin, 417; Gürdoğan, 36; Üstündağ, 126; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 214; Kuru ve Aydın, 108; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 100; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 206; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 85; Uyar, *Şerh*, 690; Muşul, 349; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 106; Tercan, 54; Ulukapı, “Gecikmiş İtiraz”, 314; Ercan, 191; Uyumaz, 50.

<sup>462</sup> Karslı, *İcra*, 475; Uyar, *Şerh*, 690; Ulukapı, “Gecikmiş İtiraz”, 314; YG 12. HD., 2014/45 E., 2014/3083 K. sayılı ve 10/02/2014 tarihli kararına göre; “...Somut olayda, borçlunun gecikmiş itirazına dayanak yaptığı hastane kaydının, İİK. nun 65. maddesi kapsamında, borçlunun iş ve gücüne engel teşkil ettiğini ispatlar nitelikte bir rapor olmadığı anlaşılmaktadır. Bu nedenle, mahkemece bu belgeye dayanılarak itirazın süresinde yapıldığının kabulü yerinde değildir...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-daire-si-e-2014-45-k-2014-3083-t-10-2-2014>) (Lexpera - E.T. 28/12/2023).

<sup>463</sup> YG 12. HD., 2016/10433 E., 2017/1738 K. sayılı ve 13/02/2017 tarihli kararına göre; “...Somut olayda, borçlunun başvuru dilekçesine “mazeretini gösterir delil” eklediği gibi, İİK’nun 65. maddesi karşısında, borçlu tarafın, gecikmiş itiraz nedenlerine ilişkin mazeretini gösteren delilleri icra dosyasına sunmuş olmasının da, icra mahkemesinin itiraza yönelik değerlendirmesinde göz önüne alınamayacağının kabulü gerekir...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2016-10433-k-2017-1738-t-13-2-2017>) (Lexpera - E.T. 28/12/2023); YG 12. HD., 2006/13487 E., 2006/16954 K. sayılı ve 21/09/2006 tarihli kararına göre; “...İİK.nun 65/1.maddesinde; “borçlu kusuru olmaksızın bir mani sebebiyle müddeti içinde itiraz edememiş ise paraya çevirme muamelesi bitinceye kadar itiraz edebilir.” Aynı maddenin 2.fıkrasında ise; “ancak borçlu maninin kalktığı günden itibaren 3 gün içinde, mazeretini gösterir delillerle birlikte itiraz ve sebeplerini ve müstenidatını bildirmeye mecburdur.” yasal düzenlemesini içermektedir. Somut olayda borçlu vekili gecikmiş itiraz dilekçesinde borca itiraz nedenleri olarak hiç bir hususa yer vermemiştir. Bu durum karşısında mahkemece yukarıda açıklanan yasal düzenleme karşısında istemin reddi yerine kabulüne karar verilmesi isabetsizdir...” (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2006-13487-k-2006-16954-t-21-09-2006/1919590/>) (Legalbank - E.T. 31/12/2023).

<sup>464</sup> Muşul, 349; Onar, 164; Uyumaz, 86; YG 12. HD., 2013/7885 E., 2013/17760 K. sayılı ve 09/05/2013 tarihli kararına göre; “...Somut olayda, borçlunun itiraz etmesine engel olduğunu ileri sürdüğü sağlık sorunlarına ilişkin maninin kalktığı günden itibaren İİK.nun 65.maddesinde belirtilen 3 gün içerisinde mahkemeye başvurmadığı anlaşılmaktadır. O halde mahkemece borçlunun gecikmiş itirazının süre aşımı nedeniyle reddi gerekirken, esasının incelenerek yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-daire-si-e-2013-7885-k-2013-17760-t-9-5-2013>) (Lexpera - E.T. 28/12/2023).

<sup>465</sup> Kuru ve Aydın, 109; Olgaç, *İcra*, 478; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 209; Uyar, *Şerh*, 691; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 106; Muşul, 351; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 107; Ulukapı, “Gecikmiş İtiraz”, 326; Uyumaz, 99.

belirtilmelidir<sup>466</sup>. Ancak borçlunun üç gün içinde masraflarını ödeyerek, başka bir yer icra mahkemesi aracılığıyla da gecikmiş itirazını ileri sürebilmesi gerektiği kabul edilmektedir<sup>467</sup>.

Gecikmiş itiraz sebebiyle yapılan başvuru neticesinde ilamsız tahliye takibi kendiliğinden durmamakta<sup>468</sup>, İİK m. 65/3 uyarınca, icra mahkemesi, gecikmeye dair mazeretin mahiyetine ve somut olayın özelliğine göre ilamsız tahliye takibinin durup durmayacağına karar vermektedir. İcra mahkemesi, yaptığı inceleme sonucunda, borçlunun itirazını süresinde ileri sürememesinin kendi kusurundan kaynaklanmadığı kanaatine varması halinde mazeretin kabulüne karar vermekte ve bu kararla birlikte İİK m. 65/4 gereği, ilamsız tahliye takibi durmaktadır<sup>469</sup>. İcra mahkemesinin bu kararı mazeretin kabulünden ibaret olup, itirazın esasına ilişkin bir hüküm teşkil etmez<sup>470</sup>.

İİK m. 65/4'e göre bu halde, alacaklı olan kiraya veren, aynı celsede itirazın kaldırılmasına ve kiralanan taşınmazın tahliyesine yönelik talebini sözlü olarak ileri sürebilmektedir. İcra mahkemesi bunun üzerine, tahkikata devam ederek alacaklının talebi hakkında karar verecektir. Söz konusu madde ile alacaklıya, aynı celsede itirazın kaldırılması talebini ileri sürebilme imkânı verilmesi, borçlunun ileri sürdüğü gecikmiş itirazın kaldırılması adına pratik ve kolay bir usûl olarak değerlendirilmektedir<sup>471</sup>.

### c. İtiraz Türleri

<sup>466</sup> Kuru, 243; Keleş, 295; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 207; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 106; Karlı, *İcra*, 482; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 106; Ulukapı, “Gecikmiş İtiraz”, 321; Ercan, 191; Uyumaz, 70.

<sup>467</sup> Ulukapı, “Gecikmiş İtiraz”, 321.

<sup>468</sup> Kuru ve Aydın, 109; Olgaç, *İcra*, 479; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 100; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 208; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 85; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 106; Muşul, 350; Karlı, *İcra*, 484; Atalı ve Ermenek, 77; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 107; Ulukapı, “Gecikmiş İtiraz”, 325; Uyumaz, 97; Ercan, 192.

<sup>469</sup> Berkin, 418; Belgesay, 134; Postacioğlu ve Altay, *İcra*, 216; Kuru, 244; Olgaç, *İcra*, 479; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 100; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 208; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 85; Uyar, *Şerh*, 692; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 106; Muşul, 351; Ercan, 192; Uyumaz, 106.

<sup>470</sup> Uyumaz, 101.

<sup>471</sup> Kuru ve Aydın, 110; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 101; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 209; Uyar, *Şerh*, 692; Karlı, *İcra*, 485; Ulukapı, “Gecikmiş İtiraz”, 328.

Ödeme emrine itiraz iki şekilde karşımıza çıkmaktadır<sup>472</sup>. Kiracı olan borçlunun ileri sürmek istediği itiraz ya kira sözleşmesine ilişkin olmakta ya da kira sözleşmesi dışında diğer bir sebebe dayanmaktadır<sup>473</sup>.

### (1) Kira Sözleşmesine İtiraz

Kira sözleşmesine itirazın bulunduğu hallerde borçlu, alacaklının iddia ettiği kira sözleşmesinin var olmadığını ileri sürmektedir<sup>474</sup>. Bu noktada var olduğu iddia edilen sözlü bir kira sözleşmesiye, borçlunun böyle bir sözleşmenin varlığını inkâr etmesi, kira sözleşmesine itiraz olarak değerlendirilmektedir<sup>475</sup>. Öte yandan dayanak gösterilen yazılı bir kira sözleşmesiye, borçlunun sözleşmede kendisine isnat edilen imzayı inkâr etmesi, kira sözleşmesine itiraz olarak kabul edilmektedir<sup>476</sup>. Bu noktada borçlunun, imzayı inkâr etmek yerine, sözleşmenin varlığını inkâr etmesinin, geçerli bir itiraz olarak kabul edilemeyeceği belirtilmelidir<sup>477</sup>.

İİK m. 269/2’de, borçlunun itirazında, kira sözleşmesini ve varsa bu sözleşmedeki imzasını açık ve kesin olarak reddettiğini belirtmediği halde, kira sözleşmesini kabul etmiş sayılacağı düzenlenmiştir. Buna göre söz konusu maddeden, kira sözleşmesine itiraz etmek isteyen borçlunun, “Alacaklı olduğunu iddia eden kişi ile aramızda herhangi bir kira sözleşmesi yoktur.” veya “Alacaklı olduğunu iddia eden kişinin ileri sürdüğü kira sözleşmesi üzerinde yer alan imza tarafıma ait değildir.” şeklinde, itirazında açık ve kesin bir beyan bulunması gerektiği anlaşılmaktadır<sup>478</sup>. Dolayısıyla borçlunun itirazından, kira sözleşmesine ve varsa sözleşmedeki imzaya itiraz ettiği açıkça anlaşılamıyorsa, bu itirazı, kira sözleşmesine itiraz olarak kabul etmek mümkün

<sup>472</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 754; Kuru, 837; Keleş, 295.

<sup>473</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 754; Kuru, 837; Üstündağ, 406; Onar, 219; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 256; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 470; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 364; Karşı, *İcra*, 741; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 384; Tercan, 123; Ural Çınar, 341; Uyar, *İİK Şerhi*, 17536.

<sup>474</sup> Kuru, 837; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 256; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 470; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 384; Ural Çınar, 341; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 251.

<sup>475</sup> Gürdoğan, 148; Kuru, 837; Üstündağ, 406; Keleş, 297.

<sup>476</sup> Gürdoğan, 148; Kuru, 837; Üstündağ, 406; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 253.

<sup>477</sup> Keleş, 297.

<sup>478</sup> Kuru, 837; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 745; Olgaç, *İcra*, 442; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 470; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 364; Karşı, *İcra*, 741; Tercan, 123; Uyar, *İİK Şerhi*, 17537.

olmayacaktır<sup>479</sup>. Bununla birlikte borçlunun kira sözleşmesini kabul ettiği varsayılacaktır.

Yargıtay da İİK 269/2 hükmünü katı bir şekilde uygulamakta ve önüne gelen dosyalarda, borçlunun itirazında, kira sözleşmesine ve varsa sözleşmedeki imzaya itiraz ettiğine dair açık ve kesin bir beyan yer almıyorsa, borçlunun kira sözleşmesini kabul ettiğine karar vermektedir<sup>480</sup>. Örneğin, borçlunun itirazında, kiralanda kiracı olmadığını ve kira borcu bulunmadığını ileri sürdüğü bir olayda, borçlunun kira sözleşmesindeki imzaya açık ve kesin bir şekilde itiraz etmemesi sebebiyle, sözleşmeyi kabul ettiğine hükmetmiştir<sup>481</sup>. Bunun yanı sıra borçlunun itirazında, kira sözleşmesinin sahte olduğunu ileri sürdüğü bir diğer olayda, kira sözleşmesindeki imzanın borçlu tarafından açıkça inkâr edilmemesi sebebiyle, borçlunun kira sözleşmesini kabul ettiği varsayılarak dosyanın esasının incelenmesi gerektiğine karar vermiştir<sup>482</sup>. Keza borçlunun itirazında, boş olarak imzaladığı belgenin iradesi hilafına doldurulduğunu, alacaklı ile arasında kira ilişkisi olmadığını ve borcu bulunmadığını ileri sürdüğü bir olayda da yine borçlunun kira sözleşmesinde yer alan imzayı açık ve kesin bir şekilde inkâr etmemesi sebebiyle, kira sözleşmesini kabul etmiş varsayılarak karar verilmesi gerektiğine hükmetmiştir<sup>483</sup>.

## (2) Kira Sözleşmesi Dışındaki Diğer İtirazlar

<sup>479</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 211; Kuru, 837; Muşul, 345.

<sup>480</sup> YHGK, 2017/2836 E., 2021/436 K. sayılı ve 06/04/2021 tarihli karar (<https://ea70330bbfe919e2312426e9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-hgk-e-2017-2836-k-2021-436-t-06-04-2021/4165223/>) (Legalbank - E.T. 28/11/2023).

<sup>481</sup> YG 6. HD., 2007/1712 E., 2007/3523 K. sayılı ve 29/03/2007 tarihli kararına göre; “...örnek:1 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 inkâr etmediğinden İİK.nun 269/2. maddesi uyarınca sözleşmeyi kabul etmiş sayılır...” ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2007-1712-k-2007-3523-t-29-03-2007> ) (Lexpera - E.T. 27/11/2023);

<sup>482</sup> YG 6. HD., 2007/12679 E., 2007/1350 K. sayılı ve 15/02/2007 tarihli kararına göre; “...Borçlu davalının, kira sözleşmesinin sahte olduğu yolunda itirazda bulunması imzanın inkâr edildiği şeklinde kabul edilemez. İİK.nun 269/2. maddesine göre imzanın borçlu tarafından açıkça inkâr edilmiş olması gerekir...” ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2007-12679-k-2007-1350-t-15-02-2007> ) (Lexpera - E.T. 27/11/2023);

<sup>483</sup> YG 6. HD., 2007/12680 E., 2007/1351 K. sayılı ve 15/02/2007 tarihli kararına göre; “...Borçlu itirazında sözleşmedeki imzayı inkâr etmemiş, boş olarak imzaladığı belgenin iradesi hilafına doldurulduğunu, taraflar arasında kiracı kiralayan ilişkisi olmadığını, ayrıca borcunda bulunmadığını bildirmiştir. Borçlu açıkça imzaya karşı çıkmayıp imzasını inkâr etmediğinden...” ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2007-12680-k-2007-1351-t-15-02-2007> ) (Lexpera - E.T. 27/11/2023).

Kiracının kira sözleşmesini kabul etmesine rağmen; ödeme emrine itirazında, kira borcunu veya yan giderleri ödemediği, kiranın daha az olduğu, kira borcunun muaccel olmadığı, kira borcunun zamanaşımına uğradığı, kira borcunun takas ile son bulduğu, kira borcunun erteleme veya süre verme nedenleriyle istenemeyeceği, kiralanan taşınmazın kendisine teslim edilmediği yahut kiralanan taşınmazı tahliye ettiği vb. şeklinde ileri sürdüğü itirazlar, kira sözleşmesi dışındaki diğer itirazlar olarak kabul edilmektedir<sup>484</sup>. Bunların yanı sıra borçlunun icra dairesinin yetkisine itiraz etmesi de, kira sözleşmesi dışındaki diğer itirazlar arasında değerlendirilmektedir<sup>485</sup>. Kısacası, kira sözleşmesinin varlığı dışındaki tüm itirazlar bu kategoride değerlendirilmektir<sup>486</sup>.

Borçlu olan kiracının, itirazında kira sözleşmesi dışında diğer bir itiraz sebebi bildirmesinin, İİK m. 269/2 gereği, kira sözleşmesini kabul ettiği anlamına geleceği belirtilmelidir<sup>487</sup>. Zira borçlu itirazında, kira sözleşmesine ve sözleşmede yer alan imzaya açık ve kesin bir şekilde itiraz etmediğinden, kira sözleşmesini kabul ettiği varsayılacaktır.

#### *d. İtirazın Hukuki Sonuçları*

İİK'nın 269/3'üncü ve İİK 269/d maddesinin atfıyla, 66'ncı maddeleri gereği, borçlu olan kiracının ödeme emrine süresi içinde itiraz ettiği hallerde, söz konusu itiraz, ilamsız tahliye takibini durdurmaktadır. Bu noktada borçlunun ileri sürdüğü itiraz türü, kira sözleşmesine itiraz olabileceği gibi, kira sözleşmesi dışında diğer bir itiraz da olabilmekte olup her iki durumda da ilamsız tahliye takibi durmaktadır<sup>488</sup>. Kira sözleşmesine itiraz veya kira sözleşmesi dışında diğer bir itiraz neticesinde alacaklı olan kiraya verenin, duran ilamsız tahliye takibine devam edebilmesi için, icra

<sup>484</sup> Üstündağ, 411; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 757; Kuru, 838; Onar, 220; Olgaç, *Tahliye*, 16; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 256; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 471; Karanlı, *İcra*, 741; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 386; Tercan, 124; Muşul, 1371; Ural Çınar, 343; Uyar, “Temerrüt Nedeniyle Tahliye”, 75.

<sup>485</sup> Kuru, 838; Atalı ve Ermenek, 225; Keleş, 303.

<sup>486</sup> Atalı ve Ermenek, 225.

<sup>487</sup> Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 365; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 256; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 254.

<sup>488</sup> Üstündağ, 411; Kuru ve Aydın, 277; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 471; Atalı ve Ermenek, 225; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 386; Muşul, 1371; Keleş, 333.

mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ve kiralanan taşınmazın tahliye edilmesini talep etmesi gerekmektedir<sup>489</sup>.

Diğer yandan, borçlu olan kiracının ödeme emrine kısmî itirazının bulunduğu hallerde, İİK'nın 269/3'üncü ve 269/d maddesinin uygulanması gereken maddeler arasında gösterdiği 66'ncı maddeleri gereği, kısmî itirazda belirtilen, itiraz edilen kira borcu miktarı açısından da ilamsız tahliye takibinin durduğu ifade edilmelidir<sup>490</sup>. Bu durumda alacaklı olan kiraya verenin, takibe devam edebilmek için, ilamsız tahliye takibinin durduğu söz konusu kira borcu miktarı için icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ve tahliye talep etmesi gerekmektedir<sup>491</sup>.

Borçlu esasen itirazında sebep göstermek durumunda değildir<sup>492</sup>. Diğer bir deyişle borçlu herhangi bir sebep belirtmeden yalnızca itiraz ettiğini bildirirse dahi bu geçerli bir itiraz olarak kabul edilmekte ve ilamsız tahliye takibi durmaktadır<sup>493</sup>. Ancak bununla birlikte, borçlu olan kiracı, ödeme emrine itirazında sebep bildirmiş ise itirazın kaldırılması aşamasında, itirazında ileri sürdüğü bu sebeplerle bağlı olmaktadır<sup>494</sup>. Zira İİK'nın 269/d maddesinin uygulanması gereken maddeler arasında gösterdiği 63'üncü maddesi gereği borçlu, itirazın kaldırılması safhasında, ödeme emrine itirazında ileri

<sup>489</sup> Üstündağ, 411; Kuru, 839; Olgaç, *Tahliye*, 11; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 471; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 352; Atalı ve Ermenek, 225; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 386; Karşı, *İcra*, 743; Ural Çınar, 341; Duran, "Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması", 255; Uyar, "Temerrüt Nedeniyle Tahliye", 91; Keleş, 333; Kiraz, 67; Tunaboşlu, 1452.

<sup>490</sup> Kuru, 839; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 101; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 202; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 105; Ulukapı, *İcra*, 108; Muşul, 343; Atalı ve Ermenek, 86; Tercan, 51.

<sup>491</sup> Kuru, 839; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 101.

<sup>492</sup> Berkin, 407; Gürdoğan, 35; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 384; Kuru ve Aydın, 103; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 197; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 83; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 102; Ulukapı, *İcra*, 105; Muşul, 343; Atalı ve Ermenek, 84; Tercan, 51; Keleş, 287; Ercan, 193.

<sup>493</sup> Üstündağ, 123; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 193; Kuru ve Aydın, 103; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 197; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 84; Ulukapı, *İcra*, 105; Muşul, 343; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 105; Tercan, 51; Keleş, 287; YHGK., 2008/551 E., 2008/562 K. sayılı ve 24/09/2008 tarihli kararına göre; "...Davacı alacaklı icra talebinde kira bedelini aylık 240 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.Sonradan aylık kira bedelinin 110 YTL olduğunu bildirmesi İİK'nun 63.md.si karşısında hüküm ifade etmez..." ([https://29b13951316a490bc215ebb98f180\\_002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2008-6-551-k-2008-562-t-24-09-200\\_8](https://29b13951316a490bc215ebb98f180_002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2008-6-551-k-2008-562-t-24-09-200_8)) (Lexpera - E.T. 12/03/2024).

<sup>494</sup> Berkin, 407; Gürdoğan, 36; Kuru, 837; Olgaç, *Tahliye*, 11; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 470; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 364; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 116; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 351; Ulukapı, *İcra*, 227; Karşı, *İcra*, 741; Atalı ve Ermenek, 85; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 105; Tercan, 51; Uyar, "Temerrüt Nedeniyle Tahliye", 96; Tikveş, 97; Ercan, 193; Kiraz, 294.

sürdüğü itiraz sebeplerini değiştirememekte ve genişletememektedir<sup>495</sup>. Şu kadar ki, kira sözleşmesinden anlaşılan itiraz sebepleri, bundan müstesnadır. Buna göre her ne kadar borçlu, ödeme emrine itirazında ileri sürmemiş olsa da, alacaklı olan kiraya verenin sunduğu kira sözleşmesinin metninden anlaşılan, kira borcunun zamanaşımına uğradığı<sup>496</sup> veya kira borcunun henüz muaccel olmadığı şeklindeki itiraz sebeplerini itirazın kaldırılması aşamasında ileri sürülebilmektedir<sup>497</sup>. Öte yandan, ödeme emrine itirazda ileri sürülmeyen, örneğin kira sözleşmesine dair imza inkârı, ödeme itirazı yahut takas itirazı kira sözleşmesinin metninden anlaşılamayacağından, itirazın kaldırılması safhasında ileri sürülemeyecektir<sup>498</sup>.

Borçlu olan kiracının senet metninden anlaşılan itiraz sebeplerini ileri sürebilmesi için, ödeme emrine itirazında kira sözleşmesine itiraz etmemesi gerektiği belirtilmelidir<sup>499</sup>. Zira kira sözleşmesine itiraz eden borçlunun sonradan kira sözleşmesinden anlaşılan bir itiraz sebebini ileri sürmesi düşünülemez<sup>500</sup>. Dolayısıyla ancak kira sözleşmesi dışında diğer bir itiraz sebebi ileri süren borçlu, icra mahkemesinde kira sözleşmesinden anlaşılan bir itirazını ileri sürebilecektir. Söz gelimi ödeme emrine itirazında kira borcunu ödediğini ileri süren kiracı, kira sözleşmesini kabul etmiş olacağından,

<sup>495</sup> YG 6. HD., 2007/1302 E., 2007/1717 K. sayılı ve 22/02/2007 tarihli kararına göre; “...Ödeme emrinin tebliği üzerine davalı yasal sürede yapmış olduğu itirazında aylık kira miktarına karşı koymamış muacceliyetin gerçekleşmediğini, eksik ödeme bulunmadığını bildirmiştir. İcra mahkemesine verdiği cevap dilekçesinde ise kiralanan bir takım tamir ve tadilat yaptığını, yapılan masrafların kiradan düşülmek suretiyle ödemede bulunduğunu ileri sürmüştür. İİK'nun 63.maddesi uyarınca borçlu itirazında bildirdiği itiraz sebeplerini değiştiremez ve genişletemez...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2007-1302-k-2007-1717-t-22-02-2007> ) (Lexpera - E.T. 03/01/2024).

<sup>496</sup> YG 12. HD., 2014/4042 E., 2014/6252 K. sayılı ve 05/03/2014 tarihli kararına göre; “...İİK'nun 63. maddesi gereğince borçlu itirazın kaldırılması duruşmasında alacaklının dayandığı senet metninden anlaşılan itiraz sebeplerini ileri sürebilir. Zamanaşımı def'i senet metninden anlaşılan itiraz sebepleri arasındadır. Somut olayda borçlunun yargılama sırasında mahkemeye sunduğu cevap dilekçesinde senetlerin zamanaşımına uğradığını ileri sürdüğü görülmüştür. Bu durumda mahkemece borçlunun zamanaşımı itirazı değerlendirilerek oluşacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz olup mahkeme kararının bu nedenle bozulması gerekirken...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-daire-si-e-2014-4042-k-2014-6252-t-5-3-2014> ) (Lexpera - E.T. 28/12/2023); Zamanaşımı itirazının, ödeme emrine itiraz ile ileri sürülmedikçe icra mahkemesinde ileri sürülemeyeceğine ilişkin karşıt görüş için bkz. Tikveş, 97.

<sup>497</sup> Berkin, 430; Gürdoğan, 36; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 258; Kuru ve Aydın, 104; Olgaç, *İcra*, 469; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 198; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 84; Uyar, *Şerh*, 684; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 109; Muşul, 345; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 123; Tercan, 61; Varol, 454; Kiraz, 295.

<sup>498</sup> Gürdoğan, 36; Üstündağ, 406; Kuru ve Aydın, 104; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 198; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 84; Uyar, *Şerh*, 660; Kiraz, 296.

<sup>499</sup> Keleş, 338.

<sup>500</sup> Keleş, 338.

kiracının icra mahkemesinde, kira alacağının zamanaşımına uğradığı şeklinde kira sözleşmesinden anlaşılan bir itiraz ileri sürmesi mümkündür<sup>501</sup>.

Değnilmesi gereken bir diğer husus, borçlu olan kiracının ödeme emrine itirazından, kayıtsız ve şartsız olmak koşuluyla vazgeçebilmesi, itirazını geri alabilmesinin her zaman mümkün olduğudur<sup>502</sup>. Bu halde itirazın hükmü kalmadığından, ödeme süresinin bitimi sonrasında ilamsız tahliye takibine devam edilebilmektedir<sup>503</sup>. Öte yandan kayıt şart içeren bir vazgeçmenin, geçerli bir vazgeçme kabul edilmeyeceği ve dikkate alınmayacağı belirtilmelidir<sup>504</sup>. Ödeme emrine itiraz için bahsi geçen, itirazın herhangi bir icra dairesinde ileri sürülebilmesi, yazılı veya sözlü olarak yapılabilmesi gibi özellikler itirazın geri alınması açısından da geçerlidir<sup>505</sup>. Borçlunun ödeme emrine itirazı sonrasında, kira borcunu icra dairesinin banka hesabına ödemesi zımnî vazgeçme olarak nitelendirilmektedir<sup>506</sup>. İtirazın geri alınması, yalnızca o takip bakımından hüküm sonuç doğurmakta olup, maddi hukuk bakımından borcun ikrar edildiği ve genel mahkemede yargılamaya konu edilmeyeceği anlamına gelmemektedir<sup>507</sup>.

## 2. İtirazın Kaldırılması

### a. Genel Olarak

İtirazın kaldırılması yolu, esasında bir dava olmayıp, borçlunun ileri sürdüğü itirazı hükümden düşürmeye ve takibin devamına yarayan takip hukukuna özgü bir yol olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>508</sup>. İcra mahkemesinde itirazın kaldırılmasına ilişkin yargılama

<sup>501</sup> Keleş, 338.

<sup>502</sup> Berkin, 409; Üstündağ, 123; Kuru, 237; Olgaç, *İcra*, 442; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 99; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 204; Uyar, *Şerh*, 661; Muşul, 347; Keleş, 291; Ercan, 190.

<sup>503</sup> Berkin, 409; Kuru, 237; Olgaç, *İcra*, 489; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 204; Barçın Özkan Kıldıl, “Genel Haciz Yoluyla Takipte Ödeme Emrine İtirazın Geri Alınması,” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 29/4 (2021): 3145.

<sup>504</sup> Kuru, 237; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 204; Keleş, 291.

<sup>505</sup> Özkan *İ* 3134.

<sup>506</sup> Kuru, 238; Uyar, *Şerh*, 661; Özkan Kıldıl, 3139; Keleş, 291.

<sup>507</sup> Özkan Kıldıl, 3142.

<sup>508</sup> Kuru ve Aydın, 118; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 109; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 231; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 102; Ulukapı, *İcra*, 116; Atalı ve Ermenek, 88; Tercan, 58; Mehmet Kamil Yıldırım ve Ozan Tok, “İtirazın Kaldırılması Yargılamasında Delil Başlangıcının Delil Değeri,” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 22/1 (2016): 245; Ercan, 213; İtirazın kaldırılmasının dava olduğuna ilişkin karşıt görüş için bkz. Karşı, *İcra*, 202.

genel hükümlere göre yapılmadığından sonuçları sadece takip hukuku bakımından doğmaktadır<sup>509</sup>. Bu sebeple itirazın kaldırılması yargılaması sonucunda varılan hüküm, maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmemekte olup, yalnızca ilamsız tahliye takibi bakımından kesin hüküm teşkil etmektedir<sup>510</sup>. İcra mahkemesi kararları maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmediğinden, aynı sebeplerle aynı alacağa dayalı olarak genel mahkemede dava açılabilmesi mümkündür<sup>511</sup>.

İtirazın kaldırılması yolunda, alacaklı olan kiraya veren, borçlu olan kiracının itirazına karşılık, alacağın varlığını ve talep edilebilir olduğunu ispatlamakla yükümlüdür<sup>512</sup>. Dolayısıyla itirazın kaldırılmasına ilişkin yargılamada ispat yükü ilk önce alacaklı olan kiraya veren üzerindedir<sup>513</sup>. Alacaklı olan kiraya verenin, ilamsız tahliye takibi kapsamında talep ettiği kira alacağının miktarını, itirazın kaldırılması yolu kapsamında icra mahkemesinde arttırması mümkün değildir<sup>514</sup>. Alacaklı arttırmak istediği kısmı, ancak ayrı bir takip kapsamında talep edebilmektedir<sup>515</sup>.

Değinilmesi gereken diğer bir husus, ilamsız tahliye takibine itiraz eden borçluya karşı, alacaklı olan kiraya verenin, mutlaka icra mahkemesinden itirazın kaldırılması ve tahliye talep etmek zorunda olmaması, dilerse HMK m. 4/a uyarınca, sulh hukuk mahkemesinden kira borcunun süresinde ödenmemesi sebebiyle kira alacağını ve kiralandan taşınmazın tahliyesini talep edebilmesidir<sup>516</sup>. Böyle bir durumda İİK m. 269/b-4 gereği, ilamsız tahliye takibi kapsamında gönderilen ödeme emri, sulh hukuk mahkemesinde açılan söz konusu davada, TBK m. 315’de yer alan ihtar yerine geçmektedir. Bunun sebebi, ilamsız tahliye takibine ilişkin ödeme emrinde yer alan

<sup>509</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 241; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 109; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 108; Yıldırım ve Tok, 246; Ercan, 213; Kiraz, 322.

<sup>510</sup> Berkin, 445; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 241; Kuru ve Aydın, 127; Onar, 171; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 117; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 231; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 108; Muşul, 375; Karşı, *İcra*, 241; Atalı ve Ermenek, 88; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 119; Tercan, 58; Yıldırım ve Tok, 246; Varol, 436; Ercan, 213; Kiraz, 322; Erdoğan, *Tahliye Davaları*, 414.

<sup>511</sup> Berkin, 445; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 241; Onar, 168; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 255; Karşı, *İcra*, 241; Tercan, 63; Yıldırım ve Tok, 246; Keleş, 393; Ercan, 223; Kiraz, 322; Erdoğan, *Tahliye Davaları*, 414; YİBHKG., 2017/7 E., 2019/2 K. sayılı ve 22/03/2019 tarihli karar ([https://29b13951316a4\\_90bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/e-2017-7-k-2019-2-t-22-3-2019](https://29b13951316a4_90bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/e-2017-7-k-2019-2-t-22-3-2019)) (Lexpera - 30/12/2023).

<sup>512</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 102.

<sup>513</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 116; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 253; Muşul, 359; Karşı, *İcra*, 237; Atalı ve Ermenek, 91; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 124; Kiraz, 286.

<sup>514</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 102.

<sup>515</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 102.

<sup>516</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 747; Kuru, 840; Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 398.

tahliye ihtarının aynı zamanda özel hukuka ilişkin irade beyanı karakteri taşıması olarak açıklanmakta olup, ilamsız tahliye takibi, itiraz neticesinde başarısızlığa uğramış olsa dahi söz konusu ihtarın geçerliliğini koruduğu kabul edilmektedir<sup>517</sup>.

Bunun yanı sıra, ilamsız tahliye takibi kapsamında gönderilen ödeme emrinin, İİK m. 269/b-4 gereği, sulh hukuk mahkemesinde açılan alacak ve tahliye davası kapsamında, TBK m. 315 anlamında ihtar yerine sayılabilmesi için, alacaklı olan kiraya verenin söz konusu davayı, ödeme emrinde yer alan ödeme süresi sona erdikten sonra açması gerekmektedir.

Ancak bunlarla birlikte, itirazın kaldırılması yoluna başvuru, uzun olan dava yoluna başvurmaya nazaran daha kısa, daha az külfetli ve daha pratik bir seçenek olduğundan<sup>518</sup> daha sık tercih edilmektedir<sup>519</sup>.

#### *b. İtirazın Kaldırılması ve Kiralanan Taşınmazın Tahliyesi Talebi*

##### *(1) İtirazın Kaldırılması Talebi*

İİK m. 269/3'te bu yönde bir düzenleme olmaması sebebiyle ödeme emrine itiraz neticesinde, alacaklı olan kiraya verenin, itirazın kaldırılması ve tahliye taleplerini birlikte ileri sürme zorunluluğu bulunmamakta; alacaklı, tahliye talep etmeksizin yalnızca itirazın kaldırılmasını talep edebilmektedir<sup>520</sup>. Böyle bir durumda alacaklının amacı, duran takibe devam ederek borçlu olan kiracının mallarının haczini sağlamak ve kira alacağını bir an evvel tahsil etmektir.

Ödeme emrine itiraz üzerine, alacaklı olan kiraya verenin, icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını talep etmesi için, ödeme süresi vb. herhangi bir sürenin dolmasını

<sup>517</sup> Üstündağ, 408; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 263.

<sup>518</sup> Üstündağ, 137; Kuru ve Aydın, 117; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 110; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 230; Görgün, Börü, Kodakoğlu, İcra, 90; Karşı, İcra, 201; Varol, 462.

<sup>519</sup> Ercan, 213.

<sup>520</sup> Kuru, 840; Karşı, İcra, 742; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 260; Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 388; Keleş, 340; YG 6. HD., 2015/4615 E., 2015/6703 K. sayılı ve 01/07/2015 tarihli karar (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/vargitay/6-hukuk-dairesi-e-2015-4615-k-2015-6703-t-01-07-2015>) (Lexpera - E.T. 12/12/2023).

beklemesi gerekmekte, ödeme emrine itiraz sonrasında hemen itirazın kaldırılması talebi ile icra mahkemesine başvurabilmektedir<sup>521</sup>.

Alacaklı olan kiraya verenin, icra mahkemesine başvurusunda itirazın kaldırılması talebini açıkça belirtmesi uygun olacaktır<sup>522</sup>. Ancak söz konusu talep açıkça belirtilmese bile, alacaklının bu anlama gelen; itirazın isabetsiz olduğuna yönelik beyanı, ilamsız tahliye takibine devam etmek istediğine ya da kira alacağını tahsil etmek istediğine ilişkin beyanları, itirazın kaldırılması talebi olarak kabul edilmektedir<sup>523</sup>.

Alacaklının, icra mahkemesinden yalnızca itirazın kaldırılmasını talep edip kiralanan taşınmazın tahliyesini talep etmediği durumlarda, icra mahkemesinin tahliye kararı vermesi olanaksız olup böyle bir durumda mahkeme, şartlar sağlıyorsa yalnızca itirazın kaldırılmasına karar verebilmektedir<sup>524</sup>. Böyle bir kararın verilmesi halinde alacaklı da

<sup>521</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 754; Kuru, 840; Olgaç, *Tahliye*, 12; Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 388; Keleş, 341; YG 6. HD., 2008/4044 E., 2008/5037 K. sayılı ve 21/04/2008 tarihli kararına göre; “...Ödeme emri 16.8.2007 tarihinde davalıya tebliğ edilmesi üzerine davalı süresinde 21.8.2007 tarihinde ödeme emrine itiraz etmiştir.Ödeme emrine itiraz edildikten sonra alacak davası açmak için ödeme süresini beklemeye gerek yoktur.Ödeme emrine itiraz edildiği tarihten itibaren alacağın tahsili için itirazın kaldırılması davası açılabilir...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2008-4044-k-2008-5037-t-21-04-2008> ) (Lexpera - 01/12/2023); YG 6. HD., 2007/11662 E., 2007/139 K. sayılı ve 22/01/2007 tarihli kararına göre; “...Ödeme emri davalıya 12.06.2006 tarihinde tebliğ edilmiş, davalı borçlu, yasal süresi içerisinde kira borcu bulunmadığından söz ederek takibe itiraz etmiştir. Mahkemece, dava otuz günlük ödeme süresi dolmadan açıldığından söz edilerek reddedilmiştir. Alacağa ilişkin itirazın kaldırılması davasının açılmasında, otuz günlük sürenin beklenilmesi zorunluluğu bulunmadığından, davanın açılmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2007-11662-k-2007-139-t-22-01-2007> ) (Lexpera - E.T. 01/12/2023);

<sup>522</sup> Kuru, 840; Keleş, 346.

<sup>523</sup> Kuru, 840; Kiraz, 244; YG 6. HD., 2007/13299 E., 2007/1535 K. sayılı ve 19/02/2007 tarihli kararına göre; “...Davacı vekili, davalının itirazı nedeniyle takibin durması üzerine, dava dilekçesinde, takibin devamını istemiştir. İtiraz üzerine duran takibin devam edebilmesi, itirazın kaldırılmasına bağlıdır. Takibin devamı istemi, itirazın kaldırılması istemini de içerdiğinden iş bu davanın, açılmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2007-13299-k-2007-1535-t-19-02-2007> ) (Lexpera - E.T. 01/12/2023).

<sup>524</sup> Kuru, 840; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 257; Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 391; YG 8. HD., 2017/5702 E., 2018/11708 K. sayılı ve 26/04/2018 tarihli kararına göre; “...“Taleple bağlılık” olarak da ifade edilen bu ilke uyarınca, hâkimin tarafların talep sonucu ile bağlı olduğu açık olup, somut olay bakımından, davacı 11.12.2015 tarihinde davalı aleyhine icra takibi başlatarak 16.400,00 TL kira alacağının faiziyle tahsilini talep etmiş, davalı borçlu ödeme emrine süresinde itiraz ederek borcu bulunmadığını bildirmiştir. İtiraz üzerine İcra Hukuk Mahkemesine açılan davada davacı vekili dava dilekçesi ile sadece itirazın kaldırılmasına karar verilmesini talep etmiştir. Ancak mahkemece davacı tarafın itirazın kaldırılması istemi hakkında olumlu-olumsuz karar verilmeksizin ve tahliye istemi olmamasına rağmen talep aşılarak kiralananın tahliyesine karar verilmiştir. Bu durumda mahkemece, davacının dava dilekçesi ile talep ettiği itirazın kaldırılması talebi hakkında olumlu-olumsuz karar verilmemesi ve tahliye talep edilmediği halde kiralananın tahliyesine karar verilmesi doğru değildir...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/8-hukuk-dairesi-e-2017-5702-k-2018-11708-t-26-4-2018> ) (Lexpera - E.T. 14/12/2023).

yalnızca borçlu olan kiracının mallarının haczini talep edebilmekte, kiralanan taşınmazın tahliyesini talep edememektedir<sup>525</sup>.

Süresinde ödenmeyen kira borcu sebebiyle başvuru ilamsız tahliye yolu için, itirazın geçici kaldırılması müessesesi söz konusu olmadığından, başvuru ilamsız tahliye yolu, itirazın kesin kaldırılması olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>526</sup>.

## (2) Kiralanan Taşınmazın Tahliyesi Talebi

Ödeme emrine itiraz neticesinde, alacaklı olan kiraya veren, hemen itirazın kaldırılması talebini ileri sürebileceği gibi, otuz günlük ödeme süresinin bitiminden sonra, kiralanan taşınmazın tahliye edilmesi talebi ile birlikte itirazın kaldırılması talebini ileri sürebilmektedir<sup>527</sup>. Uygulamada ise genellikle, ödeme emrinde yer alan ödeme süresinin sona ermesinden sonra, itirazın kaldırılması ve tahliye taleplerinin aynı dilekçe ile birlikte ileri sürüldüğü ifade edilmektedir<sup>528</sup>.

Alacaklı olan kiraya veren, itirazın kaldırılmasını talep etmeden, yalnızca kiralanan taşınmazın tahliyesini talep edememektedir<sup>529</sup>. Buna mukabil, borçlu olan kiracının, ödeme emrine itirazını hak düşürücü süre olan yedi günden sonrasında ileri sürmesi halinde itiraz geçersiz olacağından, alacaklı olan kiraya verenin itirazın kaldırılmasını talep etmesi gerekmekte, doğrudan tahliye talebini ileri sürebilmektedir<sup>530</sup>.

<sup>525</sup> Kuru, 840.

<sup>526</sup> Postacioğlu ve Altay, *İcra*, 747; Kuru, 841; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 472; Keleş, 341.

<sup>527</sup> Kuru ve Aydın, 278; Olgaç, *Tahliye*, 12; Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 388; Keleş, 349.

<sup>528</sup> Uyar, “Temerrüt Nedeniyle Tahliye”, 92.

<sup>529</sup> YG 6. HD., 2010/10248 E., 2010/13574 K. sayılı ve 09/12/2010 tarihli kararına göre; “...Örnek 13 ödeme emri 21.5.2010 tarihinde davalı borçluya tebliğ edilmiş davalı 28.5.2010 tarihinde icra müdürlüğüne itiraz etmiş ve takip durmuştur. Davacı alacaklının 15.6.2010 tarihinde icra mahkemesinden tahliye isteminde bulunduğu görülmüştür. Bu durumda süresinde yapılan bir itiraz olduğu halde itirazın kaldırılması istenmeden tahliye davası açılmaz. Mahkemece itirazın kaldırılması istenmeden tahliye isteminde bulunulamayacağından davanın reddine karar verilmesi gerekirken...” ( <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2010-10248-k-2010-13574-t-09-12-2010-kiralananin-tahliyesi-davasi/763107/> ) (Legalbank - E.T. 28/11/2023).

<sup>530</sup> Keleş, 280.

Alacaklının icranın devamı ve kiralanan taşınmazın tahliyesine yönelik talebinin, itirazın kaldırılması talebini de ihtiva ettiği kabul edilmektedir<sup>531</sup>. Bu noktada doktrinde bir görüş, alacaklı olan kiraya verenin, icra mahkemesine başvurusunda, itirazın kaldırılması veya bu anlama gelen bir talebini açıkça ileri sürmediği, yalnızca tahliye talebini ileri sürdüğü hallerde dahi, mahkemenin tahliye kararı verebilmesi için öncelikle itirazın kaldırılması hususunda inceleme yapılması gerekeceğinden, esasında tahliye talebinin itirazın kaldırılması talebini de içerdiğinin kabulü gerektiğini ifade etmektedir<sup>532</sup>.

Kanaatimizce, alacaklının tahliye talebinin, itirazın kaldırılması talebini de ihtiva ettiği şeklinde geniş yorumlanması isabetli değildir. Alacaklı olan kiraya verenin itirazın kaldırılması yönünde açık bir talebi yahut bu anlama gelebilecek itirazın isabetsiz olduğu, ilamsız tahliye takibine devam etmek istediği yahut kira alacağını tahsil etmek istediğine ilişkin bir beyanı olmadığı müddetçe, icra mahkemesinin alacaklının bu yönde bir talebi varmış gibi yorumlama yapması ve itirazın kaldırılması hususunda inceleme yapması düşünülemez. Zira icra mahkemesi tarafların talebiyle bağlı olup, alacaklı tarafın ileri sürmediği itirazın kaldırılması hususunu re'sen inceleyip karara bağlayamayacaktır. Dolayısıyla yalnızca tahliye talebinin bulunduğu bir durumda, icra mahkemesinin, itirazın kaldırılması istenmeden tahliye isteminde bulunulamayacağı gerekçesiyle tahliye talebinin reddine karar vermesi gerekmektedir.

Alacaklının icra mahkemesine başvurusunda, tahliye talebini açıkça belirtmesi doğru olacaktır<sup>533</sup>. Ancak tahliye talebi açıkça belirtilmese dahi, bu anlama gelecek bir ifade kullanılması da yeterli kabul edilmektedir<sup>534</sup>.

---

<sup>531</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 469; YG 6. HD., 2007/13299 E., 2007/1535 K. sayılı ve 19/02/2007 tarihli kararına göre; “...Davalı, yasal süresinde yaptığı itirazında, kira sözleşmesine karşı çıkmamış, borcu bulunmadığını, ödediğini belirtmiştir. Davacı vekili, davalının itirazı nedeniyle takibin durması üzerine, dava dilekçesinde, takibin devamını istemiştir. İtiraz üzerine duran takibin devam edebilmesi, itirazın kaldırılmasına bağlıdır. Takibin devamı istemi, itirazın kaldırılması istemini de içerdiğinden iş bu davanın, açılmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2007-13299-k-2007-1535-t-19-02-2007>) (Lexpera - E.T. 03/01/2024)

<sup>532</sup> Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 391.

<sup>533</sup> Kuru, 841; Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 391.

<sup>534</sup> Kuru, 841.

Alacaklı olan kiraya verenin, kiralanan taşınmazın tahliyesini talep edebilmesi için takip talebinde tahliye talebinin, ödeme emrinde ise tahliye ihtarinın bulunması gerektiğini daha önce belirtmiştik<sup>535</sup>.

Doktrinde bir görüş, ödeme emrine itiraz halinde, alacaklının icra mahkemesinden itirazın kaldırılması ve tahliye talep edebilmesi için otuz günlük ödeme süresinin dolmasını beklemesi gerekmediğini ifade etmektedir<sup>536</sup>. Zira ödeme emrine itiraz eden borçlunun, ödeme süresi içinde kira borcunu ödemesi düşük bir ihtimaldir<sup>537</sup>. Bu durumda, ödeme emrine itiraz üzerine alacaklı olan kiraya verenin, ödeme süresinin dolmasını beklemeden itirazın kaldırılması ve tahliye talebi ile icra mahkemesine başvurabilmesi, tahliye talebinin doğrudan reddedilmemesi, ancak icra mahkemesinin şartlar sağlanıyorsa, tahliye kararını ödeme süresi dolduktan sonra vermesi gerektiği savunulmaktadır<sup>538</sup>.

Kanaatimizce, bu noktada borçluya tanınan otuz günlük ödeme süresi dolmadan borçlu temerrüde düşmeyeceğinden, borçlunun kiralanan taşınmazdan tahliyesi talep edilemez<sup>539</sup>. Her ne kadar ödeme emrine itiraz etmiş olsa da otuz günlük ödeme süresi içinde borçlunun kira borcunu ödemesi ve temerrüde düşmekten kurtulması hala olasılık dahilindedir. Olasılığın düşük olması, böyle bir durumun yaşanmasının imkânsız olacağı anlamına gelmemektedir. İlamsız tahliye takibinin muhteviyatında, her ne kadar kiralanan taşınmazın tahliyesi talebi mevcut olsa da kira borcunun ödeme süresi içinde ödenmesi, tahliye talebini ileri sürme imkânını ortadan kaldırmaktadır. Bunun yanı sıra alacaklı olan kiraya verenin, ödeme süresinin dolmasını ve borçlu olan kiracının temerrüde düşmesini beklemeden icra mahkemesinden tahliye talep etmesi, kiracının ödeme süresi içinde kira borcunu ödemesi ihtimalinde, icra mahkemesinin gereksiz yere meşgul edilmesine ve boşuna dava masrafı ve vakit harcanmasına sebebiyet verecektir<sup>540</sup>. Dolayısıyla, henüz kira borcunu ödeyip ödemeyeceği ve dolayısıyla temerrüde düşüp düşmeyeceği hususu netleşmeden, borçlu hakkında tahliye talep

<sup>535</sup> Bkz. II. İkinci Bölüm, C, 3, d; Bkz. II. İkinci Bölüm, D, 2, b, (4).

<sup>536</sup> Kuru, 841.

<sup>537</sup> Kuru, 841.

<sup>538</sup> Kuru, 842.

<sup>539</sup> Aynı yönde görüş için bkz. Üstündağ, 406; Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 388; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 262; Keleş, 351.

<sup>540</sup> Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 262.

edilmesi mümkün olmamalıdır. Böyle bir kabul, takip ekonomisi ilkesiyle bağdaşmaktadır<sup>541</sup>.

Diğer yandan doktrindeki görüşün ileri sürdüğü, ödeme süresi içinde alacaklı tarafından tahliye talep edilse dahi, icra mahkemesinin bu süre içinde tahliye kararı verememesi hususu, kanaatimizce alacaklının ödeme süresi içinde icra mahkemesinden tahliye talebinde bulunabilmesini, gereksiz kılmaktadır. Zira zaten bu süre içinde icra mahkemesi tahliyeye ilişkin herhangi bir karar veremeyecektir.

Nitekim, Yargıtay da, ödeme emrinin tebliği tarihinden itibaren, otuz günlük ödeme süresi dolmadan, kiraya veren alacaklının, icra mahkemesine başvurup kiralanan taşınmazın tahliyesini talep edemeyeceğine; otuz günlük ödeme süresi dolmadan açılan itirazın kaldırılması ve tahliye talepli davalarda tahliye talebinin reddine, itirazın kaldırılması talebinin incelenmesine karar verilmesi gerektiğine hükmetmektedir<sup>542</sup>.

Diğer yandan, otuz günlük ödeme süresi içinde ileri sürülen tahliye talebinin icra mahkemesince reddine yönelik karar, yalnızca ödeme süresi sona ermediğinden kiralanan taşınmazın tahliyesinin, henüz talep edilemeyeceği yönünde kesin hüküm teşkil etmekte olup; herhangi bir ödeme olmaması halinde, ödeme süresi dolduktan sonra

<sup>541</sup> Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 262.

<sup>542</sup> YG 6. HD. 2014/11304 E., 2014/11612 K. sayılı ve 27/10/2014 tarihli kararına göre; “...Davaya dayanak olan icra dosyasında bulunan otuz günlük ödeme süresi gösterilen örnek 13 ödeme emri davalıya 13.03.2014 tarihinde tebliğ edilmiştir. Davalının icra takibine itiraz etmesi üzerine davacı tarafından itirazın kaldırılması ve tahliye istemli dava ise 09.04.2014 tarihinde açılmıştır. İİK'nun 269/1.maddesinin göndermesi ile uygulanması gereken Borçlar Kanunu'nun 260.maddesinde (6098 Sayılı Türk Borçlar Kanun'unun 315) yer alan yasal ödeme süresi olan otuz günlük süre dolmadan icra mahkemesinden tahliye isteminde bulunulamaz. Bu nedenlerle mahkemece tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi doğru değildir...” ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2014-11304-k-2014-11612-t-27-10-2014> ) (Lexpera - E.T. 18/11/2023); YG 6. HD., 2009/3445 E., 2009/5074 K. sayılı ve 01/06/2009 tarihli kararına göre; “...İİK'nın 269/1. maddesinin göndermesi ile uygulanması gereken Borçlar Kanunu'nun 260. maddesi gereğince ödeme emrinin tebliğ tarihi olan 10.12.2007 tarihine nazaran ödeme emrinde tanınan yasal otuz günlük ödeme süresi geçmeden 27.12.2007 tarihinde açılan tahliye istemi süresinde olmadığından, davacı vekilinin tahliye isteminin reddine ilişkin karara yönelttiği temyiz itirazları yerinde değildir....Kira alacağına ilişkin uyumsuzluğun bu esaslar çerçevesinde kira sözleşmesinin kira bedeline ilişkin hükümleri dikkate alınarak çözümlenmesi, ödenmeyen kira parasının tespiti ile bu miktar üzerinden itirazın kaldırılmasına karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile istemin reddine karar verilmesi doğru değildir...” ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-daire-si-e-2009-3445-k-2009-5074-t-1-6-2009> ) (Lexpera - E.T. 01/12/2023).

yeniden icra mahkemesinden kiralanan taşınmazın tahliyesinin talep edilmesine engel teşkil etmemektedir<sup>543</sup>.

### (3) İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Talebine İlişkin Süre

Borçlu olan kiracının ödeme emrine itirazı üzerine alacaklı olan kiraya veren, İİK m. 269/3'e göre, itirazın kendisine tebliğinden itibaren altı ay içinde itirazın kaldırılmasını talep etmesi gerekmektedir. Her ne kadar söz konusu maddede, yalnızca itirazın kaldırılması talebinden bahsedilmiş olsa da ödeme süresinin sona ermesi sonrasında, itirazın kaldırılması ve kiralanan taşınmazın tahliyesine ilişkin talepler birlikte ileri sürülmekte ise altı aylık başvuru süresi, her iki talep için de geçerli olmaktadır<sup>544</sup>. Söz konusu maddede geçen altı aylık süre, hak düşürücü süre olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>545</sup>. Borçlunun ödeme emrine itirazı hususu alacaklıya usulüne uygun şekilde tebliğ edilmeden, altı aylık hak düşürücü sürenin işlemeye başlamayacağı belirtilmelidir<sup>546</sup>.

Diğer yandan yukarıda bahsedildiği üzere, itirazın kaldırılması ve tahliye talepleri ayrı ayrı ileri sürülebilmekte olup<sup>547</sup>, bu halde İİK m. 269/3 gereği, itirazın kaldırılması talebinin, otuz günlük ödeme süresinin beklenmesine gerek olmaksızın, borçlunun

<sup>543</sup> Kuru, 842; Olgaç, *Tahliye*, 12; Uyar, *İİK Şerhi*, 17748; Keleş, 216.

<sup>544</sup> Kuru, 842; Karşlı, *İcra*, 742; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 469; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 351.

<sup>545</sup> Kuru, 842; Karşlı, *İcra*, 742; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 110; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 231; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 101; Ulukapı, *İcra*, 117; Muşul, 353; Karşlı, *İcra*, 205; Atalı ve Ermenek, 87; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 119; Tercan, 58; Uyar, "Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi", 389; Keleş, 341.

<sup>546</sup> Kuru, 237; Karşlı, *İcra*, 198; Keleş, 341; YG 8. HD., 2012/13525 E., 2013/1000 K. sayılı ve 31/01/2013 tarihli kararına göre; "...İİK'nun 68/1. maddesi gereğince alacaklı, itirazın tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde itirazın kaldırılmasını istemezse, bir daha borçlu hakkında aynı alacaklı için ilamsız takip talebinde bulunamaz. Maddede sözü edilen altı aylık süre, hak düşürücü niteliktedir. Alacaklı bu süreyi geçirdikten sonra itirazın kaldırılmasını isterse, İcra Mahkemesi talebi esasa girmeden süre aşımından dolayı reddedecektir. İcra Mahkemesi altı aylık sürenin geçip geçmediğini kendiliğinden gözetmek sorundadır. Çünkü hüküm kamu düzenine ilişkindir. Bu nedenle, borçlunun itirazı alacaklıya tebliğ edilmeden anılan hak düşürücü süre başlamaz..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/8-hukuk-dairesi-e-2012-13525-k-2013-1000-t-31-1-2013>) (Lexpera - E.T. 27/12/2023); YG 12. HD., 2016/7807 E., 2016/25522 K. sayılı ve 19/12/2016 tarihli kararına göre; "...Somut olayda, itirazın, alacaklı vekiline tebliğ edildiğine dair bilgi ve belge bulunmadığı, itiraz, henüz kendisine tebliğ edilmeyen alacaklı yönünden, itirazın kaldırılması için yasada öngörülen 6 aylık süre başlamayacağından, alacaklının 16/12/2014 tarihinde itirazın kaldırılması istemi ile icra mahkemesi'ne yaptığı başvurunun yasal sürede olduğunun kabulü gerekir..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2016-7807-k-2016-25522-t-19-12-2016>) (Lexpera - 28/12/2023).

<sup>547</sup> Bkz. II. İkinci Bölüm, E, 2, b, (1).

ödeme emrine itirazının alacaklıya tebliğinden itibaren altı ay içinde ileri sürülmesi mümkündür. Ancak böyle bir durumda itirazın kaldırılması talebiyle birlikte ileri sürülemeyen tahliye talebinin hangi süre içinde ileri sürüleceğine ilişkin İİK’da açık bir düzenleme bulunmamaktadır<sup>548</sup>.

Kuru’nun da kabul ettiği Yargıtay’ın görüşüne göre, borçlu olan kiracının ödeme emrine itirazı üzerine, ödeme süresinin dolması beklenmeden direkt itirazın kaldırılması talebi ile icra mahkemesine başvuru hallerde, ödeme süresinin dolması ile tahliye talebinin ileri sürülebilir olması durumunda, itirazın kaldırılmasına ilişkin dava devam etmekte ise tahliye talebi yargılama devam ettiği sürece her zaman ileri sürülebilmektedir<sup>549</sup>. Bu durumda icra mahkemesi iki dosyayı birleştirerek karar verecektir<sup>550</sup>. Buna mukabil aynı görüş, itirazın kaldırılmasına ilişkin dava sona ermiş ve itirazın kaldırılmasına hükmedilmiş ise itirazın kaldırılması kararının kesinleşmesinden itibaren altı ay içinde, alacaklı olan kiraya verenin, icra mahkemesinden kiralanan taşınmazın tahliyesini talep etmesinin mümkün olduğunu ifade etmektedir. Bunun sebebi, İİK m. 269/a’da yer alan, borçlunun ödeme emrine itiraz etmemesi yahut ödeme süresi içinde kira borcunu ödememesi dolayısıyla takibin kesinleşmesi sonucu alacaklıya tanınan altı aylık tahliye davası açma süresinin, itirazın kaldırılması kararının kesinleşmesi sonrasında açılacak tahliye davalarında da kıyasen uygulanması gerekeceği şeklinde açıklanmaktadır.

<sup>548</sup> Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 258; Uyar, “Temerrüt Nedeniyle Tahliye”, 92; Keleş, 352.

<sup>549</sup> Kuru, 840; YG 6. HD., 2015/4615 E., 2015/6703 K. sayılı ve 01/07/2015 tarihli kararına göre; “...Alacaklı kiraya veren, borçlunun itirazı üzerine icra mahkemesinden "tahliye" istemeden, yalnız "itirazın kaldırılmasını" isteyebilir. İcra mahkemesinin itirazın kaldırılmasına ilişkin kararından sonra alacaklı kiraya veren buna dayanarak kararın kesinleşmesinden itibaren icra mahkemesinden borçlu kiracı hakkında tahliye davası açabilir. Bunu engelleyen bir yasa hükmü bulunmamaktadır. Ancak bu gibi hallerde tahliye davasının hangi tarihten başlayarak ne kadar sürede açılması gerektiği hususu önem kazanmaktadır. Şayet itirazın kaldırılması davası devam etmekte ise tahliye davası yargılama devam ettiği sürece her zaman açılabilir. Eğer itirazın kaldırılması kararı kesinleşmiş ise bu takdirde tahliye davası itirazın kaldırılması kararının kesinleşmesinden itibaren altı ay içinde açılmalıdır. Zira İİK.nun 269/a maddesinde "takibin kesinleşmesi halinde tahliye davasının ihtar müddetinin bitim tarihini takip eden altı ay içinde açılması gerektiği" öngörülmüştür. Yasa koyucunun amacının 269/a maddesinde olduğu gibi tahliye davası için süre bakımından bir sınırlama getirmek olduğuna göre bu madde de öngörülen sürenin itirazın kaldırılması kararının kesinleşmesini müteakip açılacak tahliye davalarında da uygulanması gerekir...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2015-4615-k-2015-6703-t-01-07-2015> ) (Lexpera - E.T. 12/12/2023); YG 6. HD., 2006/2871 E., 2006/5225 K. sayılı ve 11/05/2006 tarihli karar (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2006-2871-k-2006-5225-t-11-5-2006> ) (Lexpera - E.T. 03/01/2024).

<sup>550</sup> Keleş, 348.

Buna mukabil doktrinde başka bir görüş, itirazın kaldırılması ve tahliye taleplerinin ayrı ayrı ileri sürüldüğü hallerde, tahliye talebinin, itirazın kaldırılması kararının kesinleşmesinden sonraki altı ay içinde ileri sürülebileceğine ilişkin Yargıtay'ın söz konusu görüşünün, kiralanın taşınmazın daha basit ve kısa yoldan tahliyesini düzenleyen İİK'nın amacına uygun olmadığını ifade etmektedir<sup>551</sup>. Zira alacaklı olan kiraya verenin, tahliye davası açmak için itirazın kaldırılmasına ilişkin başvuru sonunda verilen kararın kesinleşmesini beklemesi gerektiğine ilişkin kabul, ilamsız tahliye yolunu tercih etmesindeki, taşınmazın basit ve kısa yoldan tahliye etmeye yönelik maksadına ters düşmektedir<sup>552</sup>. Bunun yanı sıra aynı görüş, ödeme emrine itiraz edilmemesi halinde tahliye talebinin ödeme süresinin bitimini takip eden altı ay içinde açılması gerektiği düzenleyen İİK 269/a maddesi göz önünde bulundurulduğunda, borçlu olan kiracının ödeme emrine itiraz etmesi ve itiraz etmemesi hallerinde tahliye talebinin ileri sürülmesine ilişkin süreler arasında bu denli fark olmasının kanunun sistemine aykırı olduğunu belirtmektedir<sup>553</sup>. Dolayısıyla itirazın kaldırılması ve tahliye taleplerinin, ikisinin de ödeme emrine itirazın alacaklıya tebliğinden itibaren altı ay içinde ileri sürülmesinin kabulünün uygun olacağını savunmaktadır<sup>554</sup>.

Biz bu ikinci görüşe katılmıyoruz. Şöyle ki, itirazın kaldırılması ve tahliye taleplerinin ayrı ayrı ileri sürüldüğü hallerde, her iki talebin ileri sürülebilme imkânının doğduğu tarihler arasındaki zaman dilimi, çok uzun bir zaman dilimi olmadığından, esasında alacaklının tahliye talebini ileri sürdüğü tarihte çok yüksek bir ihtimalle itirazın kaldırılması talebine ilişkin açılan dosya kapsamındaki incelemeler son bulmamış ve bir hüküm verilmemiş olacaktır. Kiraya verdiği taşınmazını hızlı bir şekilde, basit ve kısa yoldan tahliye etme amacıyla ilamsız tahliye takibine başvuran alacaklının, ödeme emrine itiraz sonrasında hemen itirazın kaldırılması talebini, otuz günlük ödeme süresi sonunda ise hemen tahliye talebini ileri süreceği süreceği göz önünde bulundurulursa, talepler arasında yaklaşık bir aylık süre bulunacağı açıktır. İcra mahkemesinin ise alacaklı olan kiraya verenin daha önce ileri sürdüğü itirazın kaldırılması talebini bir ay içinde incelemesi ve karara bağlaması hayatın olağan akışına göre mümkün değildir. Dolayısıyla alacaklı olan kiraya verenin açtığı itirazın kaldırılmasına ilişkin dava henüz

<sup>551</sup> Duran, "Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması", 260.

<sup>552</sup> Duran, "Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması", 260.

<sup>553</sup> Duran, "Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması", 261.

<sup>554</sup> Duran, "Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması", 261.

sonuçlanmamış olacağından, icra mahkemesi sonradan ileri sürülen tahliye talebine ilişkin dosyayı birleştirerek karar verecektir.

Keza alacaklı olan kiraya veren tahliye talebini ileri sürmek istediği tarihte, itirazın kaldırılmasına ilişkin talebinin karara bağlanması düşük bir ihtimal olduğundan, alacaklının, tahliye talebini ileri sürmek için, itirazın kaldırılması kararının kesinleşmesinden itibaren altı ay beklemesi de gerekmeyecektir. Bu itibarla ilamsız tahliye yolunu tercih etmedeki, kiralanan taşınmazını daha basit ve kısa yoldan tahliye etmeye yönelik amacına ters düşmeyecektir.

Diğer yandan ikinci görüşün itirazın kaldırılması ve tahliye taleplerinin, ikisinin de ödeme emrine itirazın alacaklıya tebliğinden itibaren altı ay içinde ileri sürülmesine ilişkin kabulü, alacaklının otuz günlük ödeme süresi içinde tahliye talebinde bulunmasına imkân vermekte olup, borçlunun temerrüdü gerçekleşmediğinden böyle bir kabulün isabetsiz olduğuna yukarıda değinmiştik<sup>555</sup>. Açıklanan sebeplerle bahsi geçen ikinci görüşe katılmamız mümkün değildir.

Değnilmesi gereken bir başka husus, İİK m. 269/3'e göre itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin altı aylık hak düşürücü süre içinde ileri sürülmemesi halinde, alacaklı olan kiraya verenin, bundan sonra aynı alacaktan dolayı ilamsız icra yolu ile takip yapmasının mümkün olmayacağıdır. Altı aylık süre içinde itirazın kaldırılması ve tahliye talebiyle icra mahkemesine başvurmayan alacaklının, aynı alacak için yeni bir icra takibi başlatması halinde icra dairesi, söz konusu talebi reddetmelidir<sup>556</sup>. Aksi halde, icra dairesinin yeni başlatılan takip çerçevesinde borçlu olan kiracıya tekrar ödeme emri göndermesi şeklinde yaptığı işlem, süresiz şikayete tabi olacaktır<sup>557</sup>. Öte yandan altı aylık süre içinde itirazın kaldırılması ve tahliye talebiyle icra mahkemesine başvurmayan alacaklının genel mahkemede dava açması ve burdan aldığı ilam ile ilamlı icra yoluna başvurması mümkündür<sup>558</sup>.

<sup>555</sup> Bkz. II. İkinci Bölüm, E, 2, b, (2).

<sup>556</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 110; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 231; Karşlı, *İcra*, 206.

<sup>557</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 110; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 231; Karşlı, *İcra*, 206.

<sup>558</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 110; Karşlı, *İcra*, 206; Keleş, 220.

Alacaklı olan kiraya veren, her ne kadar, altı aylık süresi içinde itirazın kaldırılması ve tahliye talep etmediğinden bundan sonra aynı alacaktan dolayı ilamsız icra yolu ile takip yapamayacak olsa da, takip talebinde bulunmanın maddi hukuka ilişkin sonuçlarından biri olan borca ilişkin zamanaşımının kesilmesi hususu geçerliliğini koruyacaktır<sup>559</sup>.

#### (4) İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Talebinin İleri Sürüleceği Yetkili İcra Mahkemesi

Alacaklının itirazın kaldırılması ve taşınmazın tahliyesi talebi için yetkili icra mahkemesi, söz konusu ilamsız tahliye takibinin başlatıldığı icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesidir<sup>560</sup>. Bu icra mahkemesinin yetkisi, kesin yetkidir<sup>561</sup>. İcra mahkemesinin yetkisi kamu düzeninden olduğundan, ilk olarak kendisinin, yetkili olup olmadığını, diğer bir deyişle, ilamsız tahliye takibinin başlatıldığı icra dairesinin bağlı olduğu icra mahkemesine başvuru yapıp yapılmadığını incelemesi gerekmektedir<sup>562</sup>.

İİK'nın 269/d maddesinin uygulanması gereken maddeler arasında gösterdiği 70'inci maddesinin atfı ile 18/2'nci maddesinde, itirazın kaldırılması ve tahliyeye ilişkin talebin dilekçe ile yazılı olarak yahut sözlü olarak ileri sürülebileceği düzenlenmiştir. Alacaklı olan kiraya veren itirazın kaldırılması talebini, yetkili icra mahkemesine gönderilmek üzere, başka bir yer icra mahkemesine de sunabilmektedir<sup>563</sup>.

Alacaklı olan kiraya verenin birden fazla olması durumunda, tahliye talep etme hakkı bölünebilir bir hak olmadığından, tahliye talebi ile icra mahkemesine tüm alacaklıların birlikte başvurması gerekmektedir<sup>564</sup>. Keza birden fazla borçlu olan kiracının

<sup>559</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 110.

<sup>560</sup> Berkin, 433; Kuru, 839; Karşı, *İcra*, 741; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 103; Ulukapı, *İcra*, 120; Karşı, *İcra*, 203; Tercan, 61; Uyar, "Temerrüt Nedeniyle Tahliye", 104; Keleş, 356; Ercan, 161; Kiraz, 239; YG 12. HD., 2000/7262 E., 2000/8622 K. sayılı ve 26/05/2000 tarihli kararına göre; "...Tahliye istemli takip Kadıköy 2. İcra Müdürlüğü'nün 1999/5314 esas sayılı dosyasıyla başlatılmış ve aynı yer icra müdürlüğünce müteakip işlemler yapılmıştır. İİK. 1. ve 4. maddeleri gereğince yapılan takip sonucu Kadıköy İcra Tetkik Merci Hakimliğinden itirazın kaldırılması ve tahliye istenilmesi gerekirken Kartal İcra Tetkik Mercinden itirazın kaldırılması ve tahliye istenmesi mümkün olmadığından merciin yetkisizlik nedeniyle istemin reddine karar vermesi gerekirken..." (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2000-7262-k-2000-8622-t-26-05-2000-yargitay-12-hukuk-dairesi-karari/533962/>) (Legalbank - E.T. 04/01/2024).

<sup>561</sup> Kuru ve Aydın, 124; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 103; Keleş, 202; Kiraz, 239.

<sup>562</sup> Karşı, *İcra*, 203; Keleş, 203; Kiraz, 240.

<sup>563</sup> Kiraz, 240.

<sup>564</sup> Uyar, "Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi", 392; YG 6. HD., 2006/2479 E., 2006/5661 K. sayılı ve 22/05/2006 tarihli kararına göre; "...Dava ve takip konusu taşınmaz, tapuda davacı K1 ile K2 adlarına 1/2'şer paylı olarak kayıtlıdır. Takip ve davanın dayanağı olan yazılı kira sözleşmesi 1.1.2001 başlangıç

mevcudiyeti halinde tahliye talebi için icra mahkemesine yapılan başvuruda tüm kiracıların gösterilmesi gerekmektedir<sup>565</sup>.

*c. İtirazın Kaldırılması ve Kiralanan Taşınmazın Tahliyesi Talebinin İncelenmesi*

*(1) Duruşma Yapılması Hususu*

İİK'nın 269/d maddesinin uygulanması gereken maddeler arasında gösterdiği 70. maddesi gereği, icra mahkemesinin, itirazın kaldırılması ve tahliye talebiyle yapılan başvuruyu, duruşmalı olarak incelemesi gerekmektedir. Yargıtay da ilamsız tahliye takibine ilişkin başvurularda, icra mahkemesinin, duruşma yapılmasına gerek olup olmadığı hususunu değerlendirmeksizin, İİK m. 70'de yer alan açık hüküm gereği, söz konusu başvuruları duruşmalı olarak inceleme zorunluluğu bulunduğu hükmetmektedir<sup>566</sup>.

İİK m. 18 uyarınca, icra mahkemesine arz edilen söz konusu başvurular, basit yargılama usulüne tabidir. Buna göre taraflar dava ve cevap dilekçesi verdikten sonra yargılama aşamasına geçilmektedir. İcra mahkemesi, tarafların ileri sürdüğü iddia ve savunmalara dayanak gösterdikleri belgelerin, İİK m. 68'de sayılan belgelerden olup olmadığına

---

*tarhli ve bir yıl süreli olup dükkanın 1/2 payı "Cafe-Bar Restaurant" olarak davalıya kiralannmış ise de tahliye isteme hakkı bölünebilir haklardan olmayıp paydaş tek başına takip yapamaz ve dava açamaz..."* (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2006-2479-k-2006-5661-t-22-05-2006>) (Lexpera - E.T. 04/01/2024).

<sup>565</sup> Uyar, "Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi", 392.

<sup>566</sup> YG 6. HD., 2012/3005 E., 2012/6787 K. sayılı ve 07/05/2012 tarihli kararına göre; "...aynı Kanun'un 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..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2012-3005-k-2012-6787-t-7-5-2012>) (Lexpera - E.T. 02/12/2023); YG 6. HD., 2011/15069 E., 2012/3269 K. sayılı ve 01/03/2012 tarihli kararına göre; "...İİK'nun 269/d maddesiyle yollamasıyla uygulanması zorunlu olan İİK'nun 63, 68 ve 70. maddeleri ile İİK'nun 18. maddesindeki düzenlemelere göre itirazın kaldırılması ve tahliyeyle ilişkin talebin duruşmalı olarak incelenmesi gerekmektedir. Duruşma günü verilmeden taraflar davet edilip beyan ve delilleri toplanmadan evrak üzerinde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup karar bu nedenle bozulmalıdır..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2011-15069-k-2012-3269-t-1-3-2012>) (Lexpera - E.T. 12/12/2023).

ilişkin, basit ve sınırlı bir inceleme yapmaktadır<sup>567</sup>. Dolayısıyla icra mahkemesinde tanık, yemin, keşif deliline başvurulamamaktadır<sup>568</sup>.

İcra mahkemesinde yapılan duruşmaya, taraflardan biri (alacaklı olan kiraya veren) gelip duruşmaya devam edilmesini talep ederse, HMK m. 150 gereği, icra mahkemesi diğer tarafın (borçlu olan kiracı) yokluğunda karar vermektedir. İcra mahkemesinin duruşmalı olarak incelediği itirazın kaldırılması ve kiralanan taşınmazın tahliyesine ilişkin başvuruda, borçlu duruşmaya icabet etmese bile, mahkemenin borçlunun icra dosyasına ve icra mahkemesine sunduğu itiraz, ödeme belgesi vb. tüm evrakları dikkate alması gerekmektedir<sup>569</sup>.

Diğer yandan icra mahkemesinde yapılan duruşmaya iki taraf da gelmez yahut taraflardan biri (borçlu olan kiracı) gelip, duruşmaya devam etmeyeceğini belirtirse, HMK m. 150 gereği, dosya işlemiden kaldırılacaktır.

## (2) Ön İnceleme Aşaması

İcra mahkemesinin itirazın kaldırılması ve tahliye kararı vermeden evvel, re'sen incelemekle yükümlü olduğu birtakım şekli (usule ilişkin) şartlar bulunmaktadır<sup>570</sup>. İcra mahkemesi için incelemesi icap eden söz konusu şartların öngörülme sebebi, sonu kiralanan taşınmazın tahliyesine varacak bir kararın, rastgele verilmesini önlemek olarak açıklanmaktadır<sup>571</sup>. Keza Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, bir kararında, tahliye

<sup>567</sup> Kiraz, 301.

<sup>568</sup> Olgaç, *Tahliye*, 11; Keleş, 224; Kiraz, 301.

<sup>569</sup> Kuru, 843.

<sup>570</sup> Üstündağ, 409; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 749; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 253; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 108; Ulukapı, *İcra*, 120; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 272; YHGK, 1981/12-753 E., 1984/103 K. sayılı ve 15/02/1984 tarihli kararına göre; “...İİK. 269/d maddesinin yollama yaptığı İİK. nun 70. maddesi gereği mutlaka duruşma açmak zorunda olan merci, takip talepten boşaltma isteğini havi olup olmadığını, ödeme emrinin takip talepten uygun düzenlenip düzenlenmediğini, gerekli kayıt ve süreleri ihtiva edip etmediğini, otuz günlük ihtar süresinin sona erdiği tarihe kadar kira parasının ödenip ödenmediğini ve nihayet boşaltma ihtarının haklı olup olmadığı keyfiyetini re'sen incelemekle yükümlüdür...” (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-hgk-e-1981-12-753-k-1984-103-t-15-02-1984-yargitay-hukuk-genel-kuru-karari/494108/>) (Legalbank - E.T. 20/12/2023).

<sup>571</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 751.

gibi telafisi güç bir müeyyidenin yerinde kullanılmasının ve uygulanmasının zorunlu olduğunu vurgulamıştır<sup>572</sup>.

İcra mahkemesi ilk önce, alacaklının ilamsız tahliye talebine ilişkin takip talebinin kanuna uygun olup olmadığını, diğer bir deyişle takip talebinde, tahliye talebi bulunup bulunmadığını incelemektedir<sup>573</sup>. Takip talebinde, tahliye talebi yer almıyorsa, icra mahkemesinin, alacaklının tahliye talebini reddedeceğinden bahsetmiştik<sup>574</sup>.

Takip talebi kanuna uygunsa, icra mahkemesi ikinci olarak, ödeme emrinin muhteviyatının kanuna uygun olarak düzenlenip düzenlenmediği ve usulüne uygun tebliğ edilip edilmediği hususlarını re'sen incelemektedir<sup>575</sup>. Bu noktada bilhassa, ödeme emrinde itiraz ve ödeme sürelerinin doğru olarak belirtilmiş olup olmadığı, tahliye ihtarinın yer alıp almadığı gibi hususlar araştırılmaktadır<sup>576</sup>. Bunların yanı sıra, icra mahkemesinin bu aşamada, kiracının kira borcunu, ödeme emrinde yer alan ödeme süresi içinde ödeyip ödemediğini de tespit etmesi gerektiği ifade edilmektedir<sup>577</sup>. Ödeme emrinin kanuna uygun olmaması veya usulüne uygun tebliğ edilmemiş olması halinde, icra mahkemesinin, alacaklının tahliye talebini reddedecektir.

Takip talebi ile ödeme emri kanuna uygunsa ve ödeme emri usulüne uygun şekilde tebliğ edilmiş ise icra mahkemesi üçüncü olarak, itirazın kaldırılması ve tahliye

<sup>572</sup> YHGK, 1981/12-753 E., 1984/103 K. sayılı ve 15/02/1984 tarihli karar (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-hgk-e-1981-12-753-k-1984-103-t-15-02-1984-yargitay-hukuk-genel-kurulu-karari/494108/>) (Legalbank - E.T. 20/12/2023).

<sup>573</sup> Kuru, 843; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 383; Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 393; Keleş, 225; YG 6. HD., 2015/11018 E., 2016/4218 K. sayılı ve 30/05/2016 tarihli kararına göre; “...Takip talebinde “meskenin boşaltılması ve birikmiş borcun tahsili” istendiğine göre takip taleplerinde tahliye talebinin bulunduğu kabulü gerekir. Ödeme emri de takip talebine uygun olarak hazırlanıp tebliğ edildiğinden işin esası incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile red kararı verilmesi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2015-11018-k-2016-4218-t-30-5-2016>) (Lexpera - E.T. 01/01/2024).

<sup>574</sup> Bkz. II. İkinci Bölüm, C, 3, d.

<sup>575</sup> Üstündağ, 409; Kuru, 843; Olgaç, Tahliye, 10; Postacıoğlu ve Altay, İcra, 749; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 258; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 352; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 383; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 250; Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 393; Keleş, 278.

<sup>576</sup> Kuru, 843; Postacıoğlu ve Altay, İcra, 749; Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 393.

<sup>577</sup> Üstündağ, 410; Olgaç, Tahliye, 10; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 352; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 272; Keleş, 374.

taleplerinin yasal süre içinde ileri sürülüp sürülmediğini re'sen incelemektedir<sup>578</sup>. İtirazın kaldırılması talebinin, İİK m. 269/3 uyarınca, borçlunun ödeme emrine itirazının alacaklıya tebliğinden itibaren altı aylık hak düşürücü süre içinde ileri sürülmediği bir durumda, icra mahkemesi, söz konusu talebi zamanaşımı sebebiyle usûlden reddedecektir<sup>579</sup>.

Takip talebi ve ödeme emri kanuna uygun olup, usulüne uygun şekilde tebliğ edilen ödeme emrinde yer alan ödeme süresi içinde kira borcu ödenmediyse ve bunlarla birlikte itirazın kaldırılması talebi altı aylık yasal süre içinde ileri sürüldüyse, icra mahkemesi esasa ilişkin incelemeye başlayacaktır<sup>580</sup>. İtirazın kaldırılması ve tahliye prosedürü ve bunun incelenmesi, borçlunun ödeme emrine karşı ileri sürdüğü itiraz türüne göre farklılık göstermektedir<sup>581</sup>. Borçlu olan kiracı, kira sözleşmesine itiraz etmişse, İİK m. 269/b'de yer alan; kira sözleşmesi dışında diğer bir hususa itiraz etmişse, İİK m. 269/c'de yer alan, prosedür uygulama alanı bulmaktadır<sup>582</sup>.

### (3) Kira Sözleşmesine İtirazın İncelenmesi

#### (a) Sözlü Kira Sözleşmesinin Mevcudiyeti Hali

Takip talebinde sözlü bir kira sözleşmesine dayanan alacaklının, İİK m. 269/b gereği, itirazın kaldırılması ve kiralanan taşınmazın tahliyesi talebi için icra mahkemesine

<sup>578</sup> Kuru, 843; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 470; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 103; Ulukapı, *İcra*, 117; Muşul, 361; Karşlı, *İcra*, 205; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 119; Tercan, 58; Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 393; Keleş, 226; Kiraz, 259.

<sup>579</sup> Kuru, 842; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 470; Karşlı, *İcra*, 205; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 119; Tercan, 58; Ural Çınar, 340; Kiraz, 259; YG 12. HD., 2012/8649 E., 2012/27151 K. sayılı ve 20/09/2012 tarihli kararına göre; “...ödeme emri tebliği üzerine yasal sürede icra dairesine verdiği dilekçe ile borca itiraz ettiği, itiraz dilekçesinin ise alacaklı vekiline 16.03.2010 tarihinde tebliğ edilmesine karşın, alacaklı vekilinin İİK'nın 68/1. maddesinde düzenlenen altı aylık hak düşürücü süreden sonra 25.04.2011 tarihinde icra mahkemesine itirazın kaldırılması istemi ile başvurduğu anlaşılmıştır. O halde, mahkemece, itirazın kaldırılması isteminin süre aşımı nedeniyle reddi gerekirken, esasının incelenerek yazılı gerekçe ile kabulü yönünde hü-küm tesisi isabetsizdir...” ([https://29b13951316a490bc215ebb98f18\\_0002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2012-8649-k-2012-27151-t-20-9-2012](https://29b13951316a490bc215ebb98f18_0002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2012-8649-k-2012-27151-t-20-9-2012)) (Lexpera - E.T. 27/12/2023).

<sup>580</sup> Kuru, 843; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 253; Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 394.

<sup>581</sup> Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 384; Kuru, 843.

<sup>582</sup> Üstündağ, 407; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 384; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 352; Uyar, *İİK Şerhi*, 17538.

başvurması mümkün değildir<sup>583</sup>. Aksi halde icra mahkemesi, itirazın kaldırılması ve kiralanan taşınmazın tahliyesi talebinin reddine karar verecektir<sup>584</sup>.

Alacaklı olan kiraya verenin, takip talebinde, kiracı ile aralarında sözlü kira sözleşmesi olduğunu belirtmesine rağmen, itirazın kaldırılması aşamasında, icra mahkemesinde, yazılı bir kira sözleşmesini dayanak göstermesi mümkün kabul edilmemektedir<sup>585</sup>.

Diğer yandan, alacaklı olan kiraya verenin, borçlu olan kiracı ile aralarında mevcut olan sözlü kira sözleşmesini yazılı bir belgeyle kanıtlaması halinde, itirazın kaldırılması ve kiralanan taşınmazın tahliyesi talebi için icra mahkemesine başvurabileceği ve şartları varsa icra mahkemesinin itirazın kaldırılmasına ve tahliye karar verebileceği ifade edilmektedir<sup>586</sup>. Örneğin, borçlunun sulh hukuk mahkemesinde alacaklı ile aralarındaki sözlü kira ilişkisini kabul ederek tevdi yeri tayin edilmesini talep ettiği bir durumda, sulh hukuk mahkemesinin tevdi yeri kararı, kira ilişkisini kanıtlayan yazılı belge olarak karşımıza çıkacaktır<sup>587</sup>.

Alacaklı olan kiraya veren ile borçlu olan kiracı arasında sözlü bir kira sözleşmesi olması halinde alacaklının, HMK m. 4/a hükmüne göre, sulh hukuk mahkemesinde kira alacağının ödenmesi ve tahliye talepleri ile dava açabilmesi mümkündür<sup>588</sup>. Böyle bir

<sup>583</sup> Üstündağ, 407; Kuru, 843; Olgaç, *Tahliye*, 11; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 470; Karşı, *İcra*, 742; Muşul, 1370; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 385; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 263; Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 387; Keleş, 361.

<sup>584</sup> YG 6. HD., 2012/8166 E., 2012/10402 K. sayılı ve 10/07/2012 tarihli kararına göre; “...İİK'nun 269/b maddesi gereğince borçlu itirazında kira akdini ya da varsa kira sözleşmesi altındaki imzayı inkâr ettiği takdirde alacaklı noterlikçe re'sen tanzim veya imzası onanmış bir sözleşmeye dayanıyor ise İcra Mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyebilir. Takibin dayanağı sözleşme sözlü olup borçlu C. Ç. tarafından itiraz edilmiş olması karşısında davacı alacaklı icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyemez...” (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2012-8166-k-2012-10402-t-10-07-2012/1170094/>) (Legalbank - E.T. 02/12/2023); YG 6. HD., 2007/12544 E., 2007/1246 K. sayılı ve 13/02/2007 tarihli kararına göre; “...Borçlu itirazında takibe dayanak yapılan sözlü kira akdini inkâr ettiğine göre alacaklı ancak İİK'nun 269/b maddesi uyarınca noterlikçe resen tanzim veya imzası tasdik edilmiş bir sözleşmeye dayanarak icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyebilir. Alacaklı böyle bir belge ibraz edemediğine göre bu durumda uyumsuzluk dar yetkili icra mahkemesinde çözümlenemez...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2007-12544-k-2007-1246-t-13-02-2007/>) (Lexpera - E.T. 02/12/2023).

<sup>585</sup> Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 387; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 264; YG 12. HD., 1996/10107 E., 1996/11025 K. sayılı ve 25/09/1996 tarihli karar (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-1996-10107-k-1996-11025-t-25-09-1996-itarazin-kaldirilmesi/288629/>) (Legalbank - E.T. 30/11/2023).

<sup>586</sup> Kuru, 844.

<sup>587</sup> Keleş, 363.

<sup>588</sup> Üstündağ, 408; Kuru, 844; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 256; Ulukapı, *İcra*, 227; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 470; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 364; Karşı, *İcra*, 742;

durumda İİK m. 269/b-4 gereği, ilamsız tahliye takibi kapsamında gönderilen ödeme emri, sulh hukuk mahkemesinde açılan söz konusu davada, TBK m. 315’de yer alan ihtar yerine geçmektedir. Alacaklı olan kiraya veren, genel hükümlere göre açtığı söz konusu dava sonunda aldığı ilam ile ilamlı icra yoluna başvurabilmekte ve kiralanan taşınmazın tahliyesini talep edebilmektedir<sup>589</sup>.

(b) *Adi Yazılı Kira Sözleşmesinin Mevcudiyeti Hali*

Adi yazılı (noterlikçe düzenlenmemiş veya imzası onaylanmamış) bir kira sözleşmesine dayanan alacaklının, ödeme emrine itiraz ile bu belgedeki imzayı inkâr eden borçlu karşısında, İİK m. 269/b gereği, itirazın kaldırılması ve kiralanan taşınmazın tahliyesi talebi ile icra mahkemesine başvurması mümkün değildir<sup>590</sup>. Aksi halde icra mahkemesinin, adi yazılı kira sözleşmesindeki imzanın borçluya ait olup olmadığını incelemeksizin, itirazın kaldırılması ve kiralanan taşınmazın tahliyesi talebinin reddine karar vermesi gerekecektir<sup>591</sup>. Zira ilamsız tahliye yolu kapsamında itirazın kaldırılması ve tahliye talebine dayanak yapılan adi yazılı kira sözleşmesinin sunulduğu icra mahkemesinde, itirazın geçici kaldırılması müessesesi ve dolayısıyla imza incelemesi uygulama alanı bulmamaktadır<sup>592</sup>. Kanun koyucunun amacının, genel hükümlere göre yargılama yapmayan icra mahkemesinin, adi yazılı kira sözleşmesindeki imzayı

---

Muşul, 1370; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 385; Tercan, 123; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 263; Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 387; Keleş, 364; Ercan, 473.

<sup>589</sup> Karşlı, *İcra*, 742.

<sup>590</sup> Üstündağ, 408; Kuru, 844; Olgaç, *Tahliye*, 11; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 470; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 352; Karşlı, *İcra*, 742; Muşul, 1370; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 385; Ural Çınar, 342; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 264; Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 398; Keleş, 364.

<sup>591</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 754; Kuru, 844; Onar, 219; Atalı ve Ermenek, 224; Keleş, 365; YG 12. HD., 2005/720 E., 2005/3995 K. sayılı ve 01/03/2005 tarihli kararına göre; “... Borçlu, alacaklı vekilinin sunduğu adiyen düzenlenen kira sözleşmesi altındaki imzaya inkâr etmiştir. Bu durumda İİK’nun 269/B-l. maddesi gereğince alacaklı, noterlikçe resen tanzim veya imzası tasdik edilmiş bir sözleşmeye dayanmadığı için, itirazın kaldırılması istemi borçlunun itiraz dilekçesindeki beyanı esas alınarak sonuçlandırılmalıdır. Mahkemece adiyen düzenlenen sözleşme altındaki imzanın incelenmesi sureti ile sonuca gidilmesi yukarıda yapılan yasa hükmüne aykırıdır...” ( <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2005-720-k-2005-3995-t-01-03-2005-temyiz-edilemeyen-kararlar/721418/> ) (Legalbank - E.T. 04/01/2024); YG 12. HD., 2003/22492 E., 2003/26602 K. sayılı ve 29/12/2003 tarihli kararına göre; “...Borçlu icraya yapmış olduğu itirazında icra takibine dayanak yapılan adi kira sözleşmesini ve bu sözleşmede imzayı kabul etmemiştir. Bu durumda İİK’nun 269/b maddesi gereğince alacaklı itirazın kaldırılmasını merciiden istemeyeceğinden ve işin halli yargılamayı gerektirdiğinden alacaklı isteminin reddine karar vermek gerekirken yazılı gerekçeyle işin esası incelenerek kısmen kabulüne karar verilmesi isabetsizdir...” ( <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2003-22492-k-2003-26602-t-29-12-2003-adi-kira-sozlesmesi/163034/> ) (Legalbank - E.T. 04/01/2024).

<sup>592</sup> Üstündağ, 408; Olgaç, *Tahliye*, 11; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 470.

inceleyerek, ağır sonuçları olan tahliye kararı vermesinin önüne geçmek olduğu açıklanmaktadır<sup>593</sup>.

Kiraya veren alacaklıların çoğunun elinde adi yazılı kira sözleşmesi bulunmakta olup, ödeme emrine itiraz ile bu belgedeki imzayı inkâr eden borçlu karşısında, itirazın kaldırılması ve kiralanan taşınmazın tahliyesi talebi ile icra mahkemesine başvurmaları mümkün olmadığından, ilamsız tahliye yoluna ilişkin hükümlerin uygulama alanının daraldığı ifade edilmelidir<sup>594</sup>.

Öte yandan alacaklı olan kiraya verenin, borçlu tarafından inkâr edilen adi yazılı kira sözleşmesini yazılı başka bir belgeyle kanıtlaması halinde, itirazın kaldırılması ve kiralanan taşınmazın tahliyesi talebi için icra mahkemesine başvurabileceği ve şartları sağlıyorsa icra mahkemesinin itirazın kaldırılması ve tahliye kararı verebileceği ifade edilmektedir<sup>595</sup>. Örneğin, elinde kira bedelinin tespitine ilişkin ilam bulunan alacaklının, borçlu ile arasındaki kira ilişkisini yazılı belgeyle kanıtladığı kabul edilecektir<sup>596</sup>.

Ödeme emrine itirazında adi yazılı kira sözleşmesindeki imzayı inkâr eden borçlunun, bu imzayı icra mahkemesinde açıkça ikrar etmesi halinde icra mahkemesinin itirazın kaldırılmasına ve tahliyeye karar verebilmesi mümkün kabul edilmektedir<sup>597</sup>. Kanaatimizce böyle bir olasılık düşük olmakla birlikte vukuu bulması halinde, İİK m. 269/2'ye yer alan borçlunun kira sözleşmesindeki imzasını kesin ve açık şekilde reddetmemesini bu akdi kabul ettiğine yoran düzenleme göz önünde bulundurulduğunda, borçlu olan kiracının kira sözleşmesindeki imzasını açıkça ikrarının, evleviyetle kira sözleşmesini kabul ettiği şeklinde değerlendirilmesi gerekmekte ve alacaklı olan kiraya verenin dayanağı adi kira sözleşmesi de olsa borçlu tarafından ileri sürülen kira sözleşmesine itirazın, icra mahkemesinde imzayı ikrar ile birlikte ortadan kalkması dolayısıyla icra mahkemesinin itirazın kaldırılmasına ve kiralanan taşınmazın tahliyesine karar verebilmesi mümkün gözükmemektedir.

---

<sup>593</sup> Keleş, 98.

<sup>594</sup> Keleş, 368.

<sup>595</sup> Kuru, 844; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 266.

<sup>596</sup> Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 267.

<sup>597</sup> Kuru, 845; Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 400.

İmzası borçlu tarafından inkâr edilen adi yazılı bir kira sözleşmesinin mevcudiyeti halinde icra mahkemesine başvuramayan alacaklının, HMK m. 4/a hükmüne göre, sulh hukuk mahkemesinde kira alacağının ödenmesi ve tahliye talepli dava açabilmesi mümkündür<sup>598</sup>. Böyle bir durumda İİK m. 269/b-4 gereği, ilamsız tahliye takibi kapsamında gönderilen ödeme emri, sulh hukuk mahkemesinde açılan söz konusu davada, TBK m. 315’de yer alan ihtar yerine geçtiği belirtilmelidir. Alacaklı olan kiraya verenin, kiralanan taşınmazın tahliyesi için, HMK m. 4/a’da yer alan genel hükümlere göre açtığı söz konusu dava sonunda aldığı ilam ile ilamlı icra yoluna başvurması icap etmektedir<sup>599</sup>.

İİK m. 269/b-5’te, borçlunun kira sözleşmesindeki imzayı inkâr etmesi sebebiyle, alacaklının genel hükümlere göre sulh hukuk mahkemesinde açtığı tahliye davasının lehine sonuçlanması durumunda, kira sözleşmesindeki imzasını haksız yere inkâr eden borçlunun para cezasına mahkum edileceği hüküm altına alınmıştır. Hemen belirtmek gerekir ki, sulh hukuk mahkemesinde açılan söz konusu tahliye davasında, borçlu olan kiracının ödeme emrine itirazında ileri sürdüğü itiraz sebepleri ile bağlı olmaması dolayısıyla farklı itiraz sebepleri ileri sürmesi ve haklılığını kanıtlayarak para cezasına mahkum edilmekten kurtulması mümkündür<sup>600</sup>.

*(c) Noterlikçe Düzenlenmiş veya İmzası Onaylanmış Kira Sözleşmesinin Mevcudiyeti Hali*

İİK’nın 269/b-1 maddesi, borçlunun kira sözleşmesine ve kira sözleşmesinde kendisine isnat edilen imzaya yönelik itirazı bulunması durumunda, alacaklının ancak noterlikçe re’sen düzenleme veya imzasını onaylama şeklinde yapılmış bir kira sözleşmesine dayanması halinde, icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ve kiralanan taşınmazın tahliyesini talep edebileceğini düzenlemiştir. Buna göre, kiraya veren alacaklının elinde bulunan kira sözleşmesi bu şekilde tanzim edilmemişse, alacaklı icra mahkemesine başvuramayacaktır. Alacaklı tarafından sunulan noterlikçe re’sen düzenleme veya

<sup>598</sup> Üstündağ, 408; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 755; Kuru, 845; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 256; Ulukapı, *İcra*, 227; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 470; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 364; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 352; Karşlı, *İcra*, 742; Muşul, 1370; Atalı ve Ermenek, 224; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 385; Tercan, 123; Ural Çınar, 342; Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 399; Keleş, 371; Ercan, 473.

<sup>599</sup> Karşlı, *İcra*, 742.

<sup>600</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 755.

imzasını onaylama şeklinde yapılmış kira sözleşmesinde yer alan imza hakkında, icra mahkemesinin herhangi bir inceleme yapamayacağı belirtilmelidir<sup>601</sup>.

Doktrinde bir görüş, alacaklı olan kiraya verenin, elinde yalnızca İİK m. 269/b’de yer alan belgelerin bulunması şartıyla, itirazın kaldırılması ve tahliye talebi ile icra mahkemesine başvurabileceğini kabul eden yasal düzenlemenin isabetli olmadığını savunmaktadır<sup>602</sup>. Bu iddiaya ise, taraflar arasında adi yazılı kira sözleşmesi yapılmasına rağmen, sözleşmenin tapuya şerh edildiği veya kiracının noterde düzenleme veya onaylama şeklinde yapılmış tahliye taahhütnamesi verdiği yahut kira bedelini düzenli olarak banka aracılığıyla ödediği haller örnek gösterilmiş, taraflar arasındaki kira ilişkisinin, tapu şerhi veya noter senedi yahut banka kayıtlarıyla kanıtlanması sebebiyle alacaklının itirazın kaldırılması ve tahliye talebiyle icra mahkemesine başvurabilmesi gerektiği ifade edilmiştir<sup>603</sup>.

Biz doktrindeki söz konusu görüşe katılmıyoruz. İİK m. 269/b’de düzenlenen usûl, alacaklının elinde noterlikçe re’sen düzenleme veya imzasını onaylama şeklinde yapılmış bir kira sözleşmesi bulunması hali için öngörülmüş, dava olarak nitelendirilmeyen ve uzun olan dava yoluna başvurmadan daha kısa ve pratik olan takip hukukuna özgü bir yol olarak karşımıza çıkmaktadır. Söz konusu maddede yalnızca noterlikçe düzenlenen veya imzası onaylanan kira sözleşmesinin varlığı halinde icra mahkemesine başvurunun kabul edilmesinin sebebi, böyle bir sözleşmenin aksinin ispatının çok güç olması itibarıyla taraflar arasındaki kira ilişkisinin sabit olduğu hususunda tartışmaya yer bırakmaması ve böylece yargılamanın kısa sürede ve pratik olarak neticelenmesini sağlamasıdır. Bu noktada İİK m. 269/b’de yer alan türdeki sözleşme dışında, tapu şerhi, noter senedi yahut banka kayıtları da icra mahkemesine başvuruya esas kabul edilmiş olsaydı, mahkemenin yalnızca söz konusu belgelerden yola çıkarak, genel hükümlere göre yargılama yapmadan taraflar arasındaki kira ilişkisinin var olup olmadığını kesin bir şekilde tespit edebilmesi mümkün olmayacaktı. Dolayısıyla yalnızca elinde noterlikçe re’sen düzenleme veya imzasını onaylama şeklinde yapılmış bir kira sözleşmesi bulunan alacaklının İİK m. 269/b gereği, icra

<sup>601</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 746; Kuru, 845; Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 396.

<sup>602</sup> Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 269.

<sup>603</sup> Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 270.

mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ve tahliye talep edebilmesinin isabetli olduğu kanaatindeyiz.

Bunun yanı sıra elinde tapu şerhi, noter senedi veya banka kaydı bulunan alacaklının, tahliye talebini hiçbir şekilde ileri süremeyeceği söylenememekte olup, HMK m. 4/a hükmüne göre, sulh hukuk mahkemesinde kira alacağının ödenmesi ve tahliye talepli dava açabilmesinin mümkün olduğunu belirtmiştik<sup>604</sup>. Alacaklının tahliye talebini sulh hukuk mahkemesinde ileri sürme imkânı olmasına rağmen -noterlikçe re'sen düzenleme veya imzasını onaylama şeklinde yapılmış bir kira sözleşmesine nazaran- ispat kabiliyeti düşük olan söz konusu belgelere dayanarak, genel hükümlere göre yargılama yapmayan icra mahkemesine başvuru yapmasını mümkün kabul etmek, kanaatimizce olanaksızdır.

Alacaklı olan kiraya verenin, icra mahkemesinde, noterlikçe re'sen düzenleme veya imzasını onaylama şeklinde yapılmış bir kira sözleşmesi ile kira ilişkisini ispatladığı halde, İİK m. 269/b-2 uyarınca, borçlu olan kiracının da kira sözleşmesine ve şartlarına ilişkin itirazlarını eşit kuvvet ve mahiyetteki belgelerle ispatlaması gerekmektedir. Buna göre, kiracı olan borçlu, kira sözleşmesinin bulunmadığı ve sözleşmedeki imzanın kendisine ait olmadığı veya kira sözleşmesinin şartlarının sonradan değiştiği vb. itirazlarını, ancak noterlikçe re'sen düzenleme veya imzasını onaylama şeklinde yapılmış belgelerle ispat edebilmektedir<sup>605</sup>.

Bu noktada doktrinde, her ne kadar İİK 269/b-2 maddesinde yer almasa da, borçlu olan kiracının, alacaklı tarafından ikrar edilmiş adi yazılı senet ile itirazını ispatlayabilmesinin mümkün olması gerektiği ifade edilmektedir<sup>606</sup>. Ancak alacaklının böyle bir senette yer alan imzayı icra mahkemesinde inkâr etmesi halinde, icra mahkemesi imza incelemesi yapamayacaktır<sup>607</sup>. Kanatimizce, böyle bir kabulün pratik bir yararı yoktur. Zira, borçlunun itirazını ispatlayan ve daha öncesinde alacaklı tarafından ikrar edilmiş adi yazılı bir belge olsa dahi, bu belge icra mahkemesine sunulduğunda, alacaklının böyle bir belgeyi inkâr etmemesi düşünülemez. Bu sebeple,

<sup>604</sup> Bkz. II. İkinci Bölüm, D, 2, a.

<sup>605</sup> Kuru, 845; Uyar, “Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi”, 395.

<sup>606</sup> Kuru, 845; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 471; Atalı ve Ermenek, 224.

<sup>607</sup> Kuru, 845; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 471; Atalı ve Ermenek, 225.

borçlu için, İİK 269/b-2'nci maddede bahsi geçmeyen ve pratik bir yararı olmayan bir ispat şeklinin mümkün kabul edilemeyeceği düşüncesindeyiz.

İİK m. 269/b-3 uyarınca, kira sözleşmesine itiraz eden borçlu, bu itiraz sebebiyle bağlı olmakta olup; icra mahkemesinde kira sözleşmesine itirazının doğru olmadığı anlaşıldıktan sonra, kira borcunu ödediği, kira borcunun takas ile son bulduğu vb. diğer bir itirazda bulunması mümkün kabul edilmemektedir. Buna göre, icra mahkemesinin incelemesi neticesinde, alacaklı ile borçlu arasından bir kira sözleşmesi bulunduğu ve dolayısıyla borçlu olan kiracının kira sözleşmesine itirazında haklı olmadığı tespit edilmesi halinde, borçlunun sonradan ileri sürdüğü kira sözleşmesine itiraz dışında olan ödeme, takas vb. diğer itiraz sebepleri incelenmeksizin, kira borcunu ödeme süresi içinde ödemeyen kiracı hakkında, itirazın kaldırılmasına ve kiralanan taşınmazın tahliyesine karar verilecektir<sup>608</sup>.

Bunun yanı sıra İİK 269/b-3 hükmünün, borçlunun kira sözleşmesine itiraz ile birlikte, terditli olarak, borcu ödediği, borcun takas ile son bulduğu vb. diğer itirazlarını ileri süremeyeceği şeklinde de anlaşılabilirliği ifade edilmektedir<sup>609</sup>. Diğer bir deyişle, kira sözleşmesine açık ve kesin bir şekilde itiraz eden borçlu, aynı itiraz ile, bu itirazı kabul görmediği takdirde; ödeme, takas veya diğer bir itirazının incelenmesini talep ettiğini ileri sürememektedir. Böyle bir durumda kanaatimizce, her ne kadar borçlunun, borcu ödediği, borcun takas ile son bulduğu vb. diğer itirazları, kira sözleşmesine itiraz ile birlikte ileri sürülse de esasında kira sözleşmesine itirazının doğru olmadığı anlaşıldıktan sonra incelenmesi talep edildiğinden, bahsi geçen kira sözleşmesi dışındaki diğer itirazlar sonradan ileri sürülmüş gibi kabul edilmeli ve icra mahkemesi, borçlu olan kiracının terditli talebinde yer alan ikincil yani sonradan gelen itirazlarını dikkate almaksızın, yalnızca kira sözleşmesine itirazını inceleme konusu yapmalıdır.

Hemen belirtmek gerekir ki, alacaklı olan kiraya verenin, elinde noterlikçe re'sen düzenleme veya imzasını onaylama şeklinde yapılmış kira sözleşmesi bulunsa dahi

<sup>608</sup> Kuru, 846; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 471; Karanlı, *İcra*, 742; Muşul, 1370; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 386.

<sup>609</sup> Kuru, 838; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 470; Karanlı, *İcra*, 741; Atalı ve Ermenek, 224; Keleş, 334.

itirazın kaldırılması ve tahliye talebi için icra mahkemesine başvurmayıp, HMK m. 4/a uyarınca, doğrudan sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açması mümkündür<sup>610</sup>.

#### *(4) Kira Sözleşmesi Dışındaki Diğer İtirazların İncelenmesi*

##### *(a) Genel Olarak*

Süresinde ödenmeyen kira borcu nedeniyle, kiralanan taşınmazın ilamsız tahliyesi yolunu düzenleyen İİK m. 269 vd. hükümleri arasında en çok uygulama alanı bulanın, bu konudaki içtihatların da fazla olması sebebiyle, kira sözleşmesi dışındaki diğer itirazlara ilişkin prosedürün yer aldığı, İİK m. 269/c hükmü olduğu ifade edilmektedir<sup>611</sup>.

Borçlunun ödeme emrine itirazının, kira sözleşmesi dışında diğer bir sebebe dayandığı hallerde, kira sözleşmesini ve sözleşmede yer alan imzayı açık ve kesin bir şekilde reddetmemesi dolayısıyla İİK m. 269/2 gereği borçlu, kira sözleşmesini kabul etmiş sayıldığından, bundan sonra icra mahkemesinde kira sözleşmesinin inkârı anlamına gelecek bir itirazda bulunamamaktadır<sup>612</sup>. Zira borçlu, ödeme emrine itirazında ileri sürdüğü itiraz sebepleri ile bağlı olup, İİK m. 63 uyarınca, itirazın kaldırılması aşamasında, bu sebepleri değiştirememekte ve genişletememektedir.

Borçlunun kira sözleşmesi dışında diğer bir itiraz sebebi ileri sürmek ile sözleşmede yer alan imzayı açık ve kesin bir şekilde reddetmeyerek kira sözleşmesini kabul etmiş olduğundan, icra mahkemesi bu noktada kira sözleşmesinin var olup olmadığını inceleme konusu yapamamakta, yalnızca borçlunun kira sözleşmesi dışındaki itirazlarını

<sup>610</sup> Kuru ve Aydın, 279.

<sup>611</sup> Uyar, “Temerrüt Nedeniyle Tahliye”, 99.

<sup>612</sup> Kuru, 852; Uyar, *İİK Şerhi*, 17891; YHGK, 2008/121 E., 2008/123 K. sayılı ve 13/02/2008 tarihli kararına göre; “...Davalı borçlu ödeme emrinin tebliği üzerine yapmış olduğu itirazında kira ilişkisine ve kira miktarına karşı çıkmayıp borcu olmadığı savunmasında bulunduğu göre İİK’nun 68.maddesindeki belgelerden birisi ile savunmasını kanıtlamak zorundadır. Oysa davalı; İİK’nun 68.maddesinde belirtilen nitelikte bir belge ibraz etmemiş ve savunmasını kanıtlayamamıştır. Ayrıca davalı yargılama aşamasında kapıcı olması nedeniyle kiracılığından söz edilemeyeceği ve kira sözleşmesinin bilmeden imzalandığı savunmasında bulunmuş ise de, İİK’nun 63.maddesi gereğince borçlu, 62.maddesinin 4.fikresindeki istisnalar dışında itiraz değiştiremez ve genişletemez...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetis-online.com/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2008-6-121-k-2008-123-t-13-02-2008>) (Lexpera - E.T. 06/12/2023).

incelemektedir<sup>613</sup>. Bu noktada alacaklı olan kiraya veren, ilamsız tahliye talebinde adi yazılı kira sözleşmesine yahut sözlü bir kira sözleşmesine dayanmış bile olsa, kira sözleşmesi dışında diğer bir itiraz sebebi ileri süren borçlu aralarındaki kira sözleşmesini kabul etmiş olacağından, icra mahkemesi kira sözleşmesini inceleyemeyecek, yalnızca, borçlunun kira sözleşmesi dışındaki diğer itirazını inceleyecektir<sup>614</sup>.

Borçlu olan kiracı, kira sözleşmesini kabul etmekle birlikte, kira sözleşmesi dışında diğer bir itirazını ileri sürmesi halinde, İİK m. 269/c uyarınca, itiraz sebepleri ve talebini, noterlikçe re'sen düzenleme veya imzasını onaylama şeklinde yapılmış veya alacaklı tarafından ikrar olunmuş bir belge yahut resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya vesika ile ispat etmekle yükümlü tutulmuştur. Buna göre, borçlu olan kiracı, itiraz sebeplerini ancak İİK'nın 68/1'inci maddesinde yer alan belgelerle ispatlayabilmektedir<sup>615</sup>. Buna

<sup>613</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 256; Kuru, 846; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 471; Görgün, Börü, Kodakoğlu, İcra, 365; Muşul, 1371; Atalı ve Ermenek, 225; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 386; Ercan, 473; YG 6. HD., 2007/9388 E., 2007/11158 K. sayılı ve 25/10/2007 tarihli kararına göre; “...Davacı alacaklının 07.07.2007 tarihinde sözlü kira ilişkisine dayanarak başlatmış olduğu icra takibine, davalı borçlu süresi içinde yaptığı itirazında kira ilişkisine karşı çıkmamış, aylık kiranın 180 YTL olduğunu kabul etmiş ve kabul edilen kira alacağının 220 YTL'sini elden ödediğini, bakiye 1760 YTL borcu bulunduğunu bildirmiştir. Davalı borçlu, kira ilişkisine karşı çıkmadığına, yalnızca kira miktarına itiraz ettiğine, bu bağlamda aylık kiranın 180 YTL olduğunu ve buna göre kira borcu bulunduğunu kabul ettiğine göre mahkemece işin esası incelenip sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir...” ([https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d\\_97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2007-9388-k-2007-11158-t-25-10-2007-kira-bedeline-iliskin-takibe-iti-razin-kaldirilmesi/362285/](https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d_97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2007-9388-k-2007-11158-t-25-10-2007-kira-bedeline-iliskin-takibe-iti-razin-kaldirilmesi/362285/)) (Legalbank - E.T. 03/12/2023).

<sup>614</sup> YG 6. HD., 2005/9909 E., 2006/211 K. sayılı ve 24/01/2006 tarihli kararına göre; “...Davacı alacaklı, davalı kiracı hakkında haciz ve tahliye istekli olarak başlattığı icra takibi ile takip taleplerinde açıklanan aylar kirasının tahsilini istemiştir. Mahkemece, takibe dayanak kira sözleşmesinin noterden onaylı olmadığı, İ.İ.K.'nın 68. maddesinde belirtilen belgelerden olmadığından söz edilerek istemin reddine karar verilmiş, karar davacı alacaklı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Örnek 51 ödeme emri borçlu davalı temsilcisine 04.04.2005 tarihinde tebliğ edilmiş, takibe dayanak yapılan taraflar arasında düzenlenen 01.03.2003 başlangıç tarihli üç yıl süreli adi yazılı kira sözleşmesine itiraz edilmemiş, borca itiraz edilmiştir. Bu durumda taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin varlığı İ.İ.K.269/3. maddesi uyarınca kesinleşmiştir. Mahkemece borca itiraza ilişkin olarak inceleme yapıp, İ.İ.K. 68. maddesine göre yasal ödeme bulunup bulunmadığı, araştırılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmediğinden kararın bozulması gerekmektedir...” (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2005-9909-k-2006-211-t-24-01-2006-haciz-ve-tahliye-talepli-icra-takibine-yapilan-itarazin-i/914936/>) (Legalbank - E.T. 04/01/2024).

<sup>615</sup> Postacioğlu ve Altay, İcra, 756; Üstündağ, 146; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 256; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 471; Görgün, Börü, Kodakoğlu, İcra, 365; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 352; Atalı ve Ermenek, 225; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 386; Tercan, 124; Muşul, 373; Karşı, İcra, 233; Ural Çınar, 343; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 254; Uyar, “Temerrüt Nedeniyle Tahliye”, 93; Keleş, 97; Ercan, 473; YG 6. HD., 2010/11307 E., 2010/561 K. sayılı ve 26/01/2010 tarihli kararına göre; “...İcra takibine konu edilen kira bedellerini ödediğini savunan davalı borçlunun bu savunmasını İcra ve İflas Kanunu'nun 269/c maddesinde sayılan belgelerle kanıtlaması

mukabil borçlu olan kiracı, itiraz sebeplerini, tanık yahut yemin delilleri ile ispatlayamamaktadır<sup>616</sup>.

Örneğin, borçlunun ödeme emrine itirazında kira akdini kabul etmesine rağmen kira miktarının alacaklının belirttiğinden daha az olduğunu ve bu miktarı ödediğini ileri sürmesi halinde, bu iddiasını İİK 269/c maddesinde geçen belgelerle ispat etmesi gerektiği açıktır. Ancak alacaklının sözlü veya adi yazılı bir kira akdine dayandığı bir durumda, borçlunun itirazını İİK m. 269/c’de yer alan belgelerle ispatlamasına mukabil alacaklının da, kira bedelinin borçlunun belirttiğinden daha fazla olduğu yönündeki iddiasını İİK 269/c maddesinde yer alan belgelerle ispat etmesi gerekmekte olup, aksi halde icra mahkemesinin alacaklının itirazını kaldırılması ve tahliye talebini reddetmesi mümkün olacaktır<sup>617</sup>.

İİK m. 269/c-2’ye göre, borçlu olan kiracı tarafından itiraz sebebini ispat etme amacıyla sunulan belge veya makbuzda yer alan imzanın, alacaklı olan kiraya veren tarafından inkâr edilmesi halinde İİK m. 68 hükmü kıyasen uygulama alanı bulmaktadır. Bu halde, İİK m. 68/5’e uyarınca icra mahkemesi, İİK 68/a maddesinde yer alan usûle göre imzayı incelemekte yahut bilirkişiye incelettirmektedir<sup>618</sup>. İİK m. 68/5’te, söz konusu inceleme

---

*gerekir. İtiraz üzerine açılan işbu davada davalı borçlu adi yazılı şekilde bir alacak-borç çizelgesi sunmuştur. Buna göre 20.5.2008 tarihinde 900 TL, 23.7.2008 tarihinde 600 TL, 16.9.2008 tarihinde 600 TL ve 18.11.2008 tarihinde 750 TL ödenmiş gözükmeye karşın ödemelere ilişkin bir imzası bulunmadığından çizelge anılan madde gereği imzası alacaklı tarafından ikrar olunmuş bir belge olarak kabul edilemez. Bu durumda mahkemece takip konusu yapılan alacaklar yönünden itirazın kaldırılmasına karar verilmesi gerekirken...”* (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2010-11307-k-2010-561-t-26-01-2010>) (Lexpera - E.T. 03/12/2023).

<sup>616</sup> Kuru, 847; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 115; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 231; Görgün, Börü, Kodakoğlu, İcra, 108; Muşul, 360; Karşlı, İcra, 237; Atalı ve Ermenek, 91; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 124; YG 12. HD., 2002/18896 E., 2002/20523 K. sayılı ve 10/10/2002 tarihli kararına göre; “...Borçlu tarafından icra dairesine sunulan 12.12.2001 tarihli itiraz dilekçesinde aylık kira parasına karşı çıkmadığı için İ.İ.K.’nın 269/2.maddesi gereğince talep edilen aylık kira parası kesinleşmiştir. Bu durumda borçlunun İ.İ.K.’nın 269/c. Maddesinde öngörülen nitelikte bir belge ile itirazını kanıtlaması zorunludur. Mercinin tanık dinlemek suretiyle sonuca gitmesi anılan hüküme aykırıdır....” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hd-e-2002-18896-k-2002-20523-t-10-10-2002>) (Lexpera - E.T. 03/01/2024).

<sup>617</sup> Kuru, 847.

<sup>618</sup> Berkin, 432; Postacıoğlu ve Altay, İcra, 756; Üstündağ, 148; Kuru ve Aydın, 280; Muşul, 1371; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 117; Görgün, Börü, Kodakoğlu, İcra, 110; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 117; Muşul, 373; Karşlı, İcra, 234; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 124; Keleş, 276; YG 6. HD., 2007/738 E., 2007/2465 K. sayılı ve 08/03/2007 tarihli kararına göre; “...Davalı kiracı tarafından sunulan 25.11.2005 tarihli ödeme belgesine davacı kiralayan karşı çıkmış ve sahte olduğunu ileri sürmüş olmasına göre İİK 269/c maddesi 2.fıkra gereğince davalının dayandığı belge üzerinde bilirkişi incelemesi de yaptırılarak oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile karar verilmesi doğru değildir...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2007-738-k-2007-2465-t-08-03-2007>) (Lexpera - E.T. 03/12/2023); YG 6. HD.,

sonucunda, borçlu tarafından sunulan belge veya makbuzda yer alan imzanın alacaklıya ait olduğu anlaşılırsa, icra mahkemesinin, alacaklının itirazın kaldırılması ve tahliye talebini reddedeceği ve alacaklıyı, borçlunun sunduğu söz konusu belgede yer alan miktarın yüzde onu oranında tazminata mahkum edeceği düzenlenmiştir. Söz konusu maddenin devamında, itirazın kaldırılması ve tahliye talepleri reddedilen alacaklının, sulh hukuk mahkemesinde alacak ve tahliye davası açması halinde, para cezasının infazının dava sonuna erteleneceği ve bu davada alacaklı alacağını ve borçlu tarafından sunulan belgede yer alan imzanın kendisine ait olmadığını ispat ederse, para cezasının kalkacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan İİK 68/a maddesinde yer alan usûle göre yapılan imza incelemesi sonucunda, borçlu tarafından sunulan belge veya makbuzda yer alan imzanın alacaklıya ait olmadığının anlaşılması halinde, icra mahkemesi, itirazın kaldırılmasına ve tahliyeye karar verecektir<sup>619</sup>.

Kira sözleşmesi dışında yer alan diğer itirazlar arasında en sık rastlananları ele almakta yarar görüyoruz.

#### (b) Ödeme İtirazı

Borçlu olan kiracının, ilamsız tahliye takibini başlatan takip talebinden ve kendisine ödeme emri tebliğ olmadan önce, kira borcunu zaten alacaklı olan kiraya verene ödediğine ilişkin itiraz, ödeme itirazı olarak değerlendirilmektedir<sup>620</sup>. Bu halde borçlu olan kiracı, kira borcunu ödediğini ancak, İİK m. 269/c gereği, noterlikçe re'sen düzenleme veya imzasını onaylama şeklinde yapılmış veya alacaklı tarafından ikrar

---

2006/12289 E., 2006/2242 K. sayılı ve 07/03/2006 tarihli kararına göre; “...ödeme emrinin tebliği üzerine davalı borçlu kira sözleşmesinin teslimat bölümüne davacının imzası alınmak suretiyle her ay kira bedellerini ödediğini savunarak ödeme belgesi sunmuştur. Davacı imzaların kendisine ait olmadığını beyanla ödeme belgesine karşı çıkmıştır. Bu durumda mahkemece yapılacak iş davalının dayandığı ödeme belgelerindeki imzaların davacıya ait olup olmadığı yönünde imza incelemesi yaptırılması varılacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken,...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2006-12289-k-2006-2242-t-07-03-2006> ) (Lexpera - E.T. 03/01/2024).

<sup>619</sup> Berkin, 433; Onar, 221; Pekcanıtez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 117; Görgün, Börü, Kodakoğlu, İcra, 110; Karılı, İcra, 235; Kiraz, 231.

<sup>620</sup> Kuru, 848; Keleş, 307.

olunmuş bir belge yahut resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya vesika ile kanıtlayabilmektedir.

TBK m. 104/1’de, kira bedeli gibi dönemsel bir edim için kiraya veren tarafından kiracıya herhangi bir çekince belirtilmeksizin makbuz verilmesi ile önceki dönemlere ait edimlerin ifa edilmiş kabul edileceği düzenlenmiştir. Buna göre, borçlu olan kiracı, ilamsız tahliye takibine konu olan kira borcunu ödediği itirazını, bahsi geçen belgelerle ispatlayamamasına rağmen, ilamsız tahliye takibine konu olan kira borcundan sonra muaccel olan kira borcunu ödediğine ilişkin, alacaklı olan kiraya veren tarafından verilmiş bir belge yahut bir makbuz sunması halinde, makbuzda alacaklı tarafından bir çekince belirtilmediyse, bu belge borçlunun ilamsız tahliye takibine konu olan kira borcunu ödediğine ispat teşkil edecektir<sup>621</sup>. Bunun sebebi, ilamsız tahliye takibine konu olmuş önceki döneme ait bir borç ödenmeden sonraki döneme ait bir borcun ödenmesinin ve bunun hakkında makbuz verilmesinin hayatın olağan akışına aykırı olması olarak ifade edilmektedir<sup>622</sup>.

Öte yandan, alacaklı tarafından ihtirazî kayıt konulmadan verilen makbuz yerine, borçlu olan kiracının, ilamsız tahliye takibine konu aylardan sonra ödediği kira bedellerine ilişkin banka makbuzu sunması, TBK m. 104/1 anlamında önceki dönemlere ait ilamsız tahliye takibine konu olan kira borcunun ödendiğine karine teşkil edemeyecektir<sup>623</sup>.

<sup>621</sup> Berkin, 429; Kuru, 848; Olgaç, *Tahliye*, 22; Uyar, “Temerrüt Nedeniyle Tahliye”, 84; Keleş, 265; YG 12. HD., 1972/11545 E., 1973/11293 K. sayılı ve 14/12/1973 tarihli kararına göre; “...*Borçlu itirazında; takip konusu, 1972 yılı Ekim ve Kasım kiralarnı zamanında ödediğini iddia ederek Kasım kirasının alındığını gösterir ve bir ihtirazı kayıt taşımayan 16.11.1972 tarihli makbuzu ibraz etmiştir. Borçlar Yasasının 88. maddesinde açıklandığı gibi; faizden veya kira parası ile belirli zamanlarda ödenmesi gereken sair borçlardan, ihtirazi bir kayıt dermeyeran temeksizin, bir taksit için makbuz veren alacaklı, ondan önceki taksitleri de tahsil etmiş sayılır. Bu kanuni karinenin hilafını ispat külfeti alacaklıya düşer...*” (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-1972-11545-k-1973-11293-t-14-12-1973-yargitay-12-hukuk-dairesi-karari/443073/>) (Legalbank - E.T. 30/12/2023).

<sup>622</sup> Keleş, 267; YHGK, 1990/12-146 E., 1990/248 K. sayılı ve 11/04/1990 tarihli kararına göre; “...*Kira borçları ilke olarak düzenli aralarla ödenen borçlardan olup, önceki devreye taalluk eden borç ödenmeden sonraki devrenin ödenmeyeceği ve alacaklı yönünden de önceki devreye ilişkin borç ödenmeden sonraki döneme ilişkin makbuz verilemeyeceği hayatın olağan akışına uygun düşen bir davranıştır...*” (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-hgk-e-1990-12-146-k-1990-248-t-11-04-1990-yargitay-hukuk-genel-kurulu-karari/627663/>) (Legalbank - E.T. 09/01/2024).

<sup>623</sup> YHGK, 1990/12-146 E., 1990/248 K. sayılı ve 11/04/1990 tarihli kararına göre; “...*Banka, alacaklı olmadığı gibi alacaklının temsilcisi de değildir. Bu itibarla tevdi yerine veya bir banka hesabına yapılan kira parası ödemelerinde alınan belge tediyeinin vuku bulunduğunu gösterir bir delil sayılırsada, bu belge*

Borçlu olan kiracının, kira borcu için kiraya verene bono verdiği hallerde, bu durum bono üzerinde veya kira sözleşmesinde yazılıysa yahut kiraya veren tarafından kabul ediliyorsa, kiracı, kira borcunu ödeme itirazını, söz konusu bonoyu ödediğini ispatlamak suretiyle de kanıtlayabilmektedir<sup>624</sup>. Buna mukabil, alacaklı olan kiraya verenin, kiracının kira borcu için kendisine bono verdiğini inkâr etmesi veya bu hususun bono üzerinde veya kira sözleşmesinde yer almaması halinde, borçlu kira borcu için bono verdiğine ve bonoyu ödediğine ilişkin ödeme itirazını ancak İİK m. 269/c’de yer alan belgelerle kanıtlayabilecektir<sup>625</sup>. Bu noktada borçlu olan kiracının kira borcu için, alacaklı olan kiraya verene bono vermiş olmasının kira bedelini ödemiş olduğu anlamına gelmediği, kiracının söz konusu bonoyu ödediğini ispat etmesi gerektiği belirtilmelidir<sup>626</sup>. Bononun alacaklı olan kiraya veren elinde olması, kira borcunun ödenmediğine işaret kabul edilmiştir<sup>627</sup>.

Kira sözleşmesinde kira borcunun, bankanın belli bir şubesi aracılığıyla ödeneceği kararlaştırılmış ise yahut ödemenin bu şekilde olduğuna ilişkin kiracı ile kiraya veren arasında bir teamül oluşmuş ise, kiracının, kira borcunu ödediğine ilişkin itirazını, banka makbuzu ile de ispatlayabilmesi mümkün kabul edilmektedir<sup>628</sup>.

---

*alacaklının iradesi yerine geçerek BK.nun 88. maddesi açısından borçlu yararına hukuki sonuçlar doğuramaz. Alacaklının tevdi yerinden veya bankadan parayı alırken ihtirazi kayıt dermeyeran etmemiş bulunmaması halinde dahi sonuç değişmez...”* ( <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-hgk-e-1990-12-146-k-1990-248-t-11-04-1990-yargitay-hukuk-genel-kurulu-karari/627663/> ) (Legalbank - E.T. 09/01/2024); YG 12. HD., 1985/8133 E., 1986/2200 K. sayılı ve 27/02/1986 tarihli kararına göre; “...Daha sonraki aylara ait kira paralarının ödendiğini belirten banka makbuzlarının, BK. nun 88. maddesinin kabul ettiği biçimde evvelki ay kiralarnı ödendiğine dair birer belge saymak mümkün değildir...” ( <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-1985-8133-k-1986-2200-t-27-02-1986-yargitay-12-hukuk-dairesi/469427/> )

(Legalbank - E.T. 03/01/2024).

<sup>624</sup> Kuru, 848; Uyar, “Temerrüt Nedeniyle Tahliye”, 93; Keleş, 272.

<sup>625</sup> Kuru, 848.

<sup>626</sup> Keleş, 272; YG 6. HD., 2008/4363 E., 2008/6172 K. sayılı ve 12/05/2008 tarihli karar ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2008-4363-k-2008-6172-t-12-5-2008> ) (Lexpera - E.T. 04/12/2023).

<sup>627</sup> YG 12. HD., 1999/9633 E., 1999/12307 K. sayılı ve 15/10/1999 tarihli kararına göre; “...Kira bedeline karşılık olarak kiracı tarafından alacaklı lehine bono düzenlenmiş olması, kendiliğinden ödeme (eda) olarak kabul edilmez. Ayrıca taraflar arasında açık bir anlaşma da mevcut olmadığından BK.nun 114. maddesi hükmüne göre borcun yenilendiğinden de söz edilmesi mümkün bulunmamaktadır. Bono, kiracının borçlu olduğu miktarı kanıtlayan bir belge olup alacaklı elinde bulunduğuna göre borcun ödenmediği açıktır...” ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-1999-9633-k-1999-12307-t-15-10-1999> ) (Lexpera - E.T. 03/01/2024).

<sup>628</sup> Kuru, 849; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 472; YG 12. HD., 1996/9916 E., 1996/11439 K. sayılı ve 01/10/1996 tarihli kararına göre; “...Borçlular kira paralarını kiralayanın babası Y... K... nun banka hesabına evveldenberi ödediklerini iddia ederek buna ilişkin banka hesap özeti ve dekontlarını ibraz etmişlerdir. Dosyada mevcut banka hesap özetinden kiracıların Y... K... nun hesabına 994 ve 995

Borçlu olan kiracı, ilamsız tahliye takibine ilişkin ödeme emrinin kendisine tebliğinden önce, alacaklının temerrüdü sebebiyle kira borcunu, TBK m. 107/1 uyarınca, mahkeme tarafından tevdi edilen yere ödemiş olduğu hallerde, bu durumu tevdi yerinden aldığı makbuz ile ispatlayabilmekte, böyle bir durumda icra mahkemesi tahliye kararı verememektedir<sup>629</sup>.

Borçlu olan kiracının kira borcunu, alacaklı olan kiraya verenin yetkili temsilcine ödemiş olduğu hallerde, hem ödediği kişinin alacaklının yetkili temsilcisi olduğunu hem de alacaklının yetkili temsilcisine kira borcunu ödediğini İİK m. 269/c'de sayılan belgelerle ispatlayabilmektedir<sup>630</sup>.

Borçlu olan kiracının, kira borcunu, alacaklı olan kiraya verenin talimatıyla kendisinin bir yakınına ödemiş olduğu hallerde, borçlunun, hem alacaklının bu yöndeki talimatını hem de kira borcunu alacaklının yakınına ödemiş olduğunu İİK m. 269/c'de yer alan belgelerle ispatlaması gerekmektedir<sup>631</sup>. Ancak bununla birlikte, kira borcunun kiraya verenin bir yakınına ödenmesi konusunda, kiracı ile kiraya veren arasında bir teamül

---

yıllarında kira paralarını ödedikleri anlaşılmaktadır. Takip konusu aylardan önce aynı hesaba yapılan ödemelerin kiralayan tarafından kabul edildiği ve aksinin iddia edilmediği anlaşıldığına göre, taraflar arasında mutlak ödeme yerinin sözü edilen Y... K... ya ait banka hesabı olduğunun kabulü gerekir. Mercice bu hesaba yapılan ödemelerin değerlendirilerek eksik ödeme olup olmadığı tesbit edilerek, sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde alacaklı isteminin kabulüne karar verilmesi isabetsizdir..." (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-1996-9916-k-1996-11439-t-01-10-1996-kira-alacagi/288635/>) (Legalbank - E.T. 04/12/2023).

<sup>629</sup> Kuru, 850; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 472; Keleş, 167; YG 12. HD., 2002/10482 E., 2002/11694 K. sayılı ve 03/06/2002 tarihli kararına göre; "...Borçlu vekilinin Sair temyiz itirazları yerinde değil ise de; alacaklı 2001 yılı nisan ayı da dahil olmak üzere 6.7.2001 tarihinde kira alacağı için genel haciz yoluyla takip yapmıştır. Ne var ki 25.4.2001 tarihinde tevdi mahalli kararı gereğince Nisan ayı kirası 140.000.000 TL. tevdi mahalline alacaklı adına yatırılmıştır. Tevdi mahalli kararı hukuki varlığını koruduğu müddetçe başka bir anlatımla iptal edilmediği sürece bu ödeme İİK'nun 269/c maddesinin öngördüğü koşullarda geçerli bir ödeme sayılacağına mercice anılan bedel yönünden itirazın kaldırılması isteminin reddine karar vermesi gerekirken aksine düşüncelerle yazılı şekilde tüm alacak için itirazın kaldırılmasına karar verilmesi isabetsizdir..." (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2002-10482-k-2002-11694-t-03-06-2002-tevdi-mahalli-karari/162662/>) (Legalbank - E.T. 02/01/2024).

<sup>630</sup> Kuru, 851.

<sup>631</sup> Kuru, 851; Keleş, 276; YG 6. HD., 2006/1832 E., 2006/4045 K. sayılı ve 17/04/2006 tarihli kararına göre; "...Borçlu, itirazlarında ve davaya cevaplarında, takip konusu kiralaları alacaklının kızı K2 ve damadı K1'a ödediğini bu konuda belge bulunduğunu bildirerek tarihsiz "K1" imzalı bir belge ibraz etmiş ise de davacı bu belgenin takip konusu kiralalar ile ilgili olmadığını bildirerek karşı çıkmıştır. Takip ve davanın dayanağı olan 10.7.2004 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinde kira bedellerinin kiralayanın kızı ile damadına ödeneceğine dair bir kayıt yoktur. Takip konusu kira alacağını, davalının kızı ile damadına ödediğini ileri süren kiracı, kiralayanın bu konudaki talimatını belgelendirmediği kira borcundan kurtulamaz. Borçlu davalı itirazlarını İİK'nun 269/c maddesindeki belgelerle kanıtlayamadığından davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçelerle görev yönünden red kararı verilmesi doğru değildir..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2006-1832-k-2006-4045-t-17-4-2006>) (Lexpera - E.T. 02/01/2024).

oluştugu hallerde, borçlu olan kiracı, kiraya verenin bu yöndeki talimatını ispatlamaksızın yalnızca kira borcunu kiraya verenin yakınına ödediğini İİK m. 269/c’de sayılan belgelerle kanıtlayabilmektedir<sup>632</sup>.

*(c) Takas İtirazı*

TBK m. 139’da, iki kişinin karşılıklı olarak bir miktar para veya özdeş diğer edimleri birbirine borçlu olmaları halinde, her iki borç da muaccel ise tarafların, alacağıyla borcunu takas edebilmelerine imkân verilmiştir. Borçlu olan kiracının, kiraya verenin talep ettiği kira borcu karşısında, kendisinin de kiraya verenden alacaklı olduğuna ve böylelikle kira borcunun son bulduğuna ilişkin ileri sürdüğü itiraz, takas itirazı olarak kabul edilmektedir<sup>633</sup>. Takas itirazını ileri süren borçlu bunu İİK m. 269/c’de yer alan belgelerle ispatlayabilmelidir.

Örneğin, borçlu olan kiracı, kiraladığı taşınmazda yaptığı onarımlar sonucu ortaya çıkan masrafları, kira borcu ile takas etmek isteyebilir<sup>634</sup>. Bu durumda, kiracının kiralanan taşınmazda yaptığı onarım masrafları ile kira borcunu takas ettiğini ileri sürebilmesi için, kiralanan taşınmazda yaptığı onarımın, alacaklının muvafakati çerçevesinde olduğunu İİK m. 269/c’de sayılan belgelerle kanıtlaması gerektiği belirtilmelidir<sup>635</sup>. Söz konusu muvafakatin, hem onarımla ilgili masrafların yapılması hem de miktarı için verilmesi gerektiği belirtilmelidir<sup>636</sup>.

*(d) Kira Sözleşmesinin Sona Erdiği İtirazı*

Borçlu olan kiracının, alacaklı olan kiraya veren ile aralarında olan kira sözleşmesinin son bulması sebebiyle, kira borcunu ödemesinin kendisinden istenemeyeceği yönündeki itirazı, bu kapsamda değerlendirilmektedir<sup>637</sup>. Böyle bir durumda borçlu olan kiracı, kiraya veren ile aralarında bir zamanlar kira sözleşmesi bulunduğunu kabul etmesine rağmen, bunun son bulduğunu ve kira borcunun artık kendisinden talep edilemeyeceğini

---

<sup>632</sup> Kuru, 851.

<sup>633</sup> Kuru, 851; Keleş, 309.

<sup>634</sup> Keleş, 309.

<sup>635</sup> Kuru, 851; Keleş, 311.

<sup>636</sup> Keleş, 311.

<sup>637</sup> Kuru, 851; Keleş, 331.

ileri sürmesi, kira sözleşmesi dışında diğer bir itiraz sebebi olarak kabul edilmektedir<sup>638</sup>. Dolayısıyla borçlu olan kiracı, kiraya veren ile aralarında var olan kira sözleşmesinin sona erdiğine yönelik itirazını, İİK m. 269/c’de yer alan belgelerle ispatlayabilmektedir<sup>639</sup>.

Taraflara tek taraflı fesih hakkı tanıyan hükümler kira sözleşmelerinde mevcut olabileceğinden, borçlu olan kiracının kira sözleşmesine dayanarak tek taraflı fesih dolayısıyla kira sözleşmesinin sona erdiği itirazını ispatlayabilmesi mümkündür<sup>640</sup>. Öte yandan borçlu olan kiracıya kira sözleşmesinde tek taraflı fesih hakkı tanınmayan hallerde, kiracının, taşınmazı tahliye ederek anahtarı tevdi yerine teslim etmesi ile sorumluluğunun son bulmadığı, anahtar tesliminin alacaklı olan kiraya veren tarafından kabul edildiği anda fesih konusunda anlaşmış olmaları dolayısıyla bu anda kira sözleşmesinin son bulduğu ifade edilmelidir<sup>641</sup>. Bunun dışında alacaklının rızasıyla kira sözleşmesinin feshedildiğine ilişkin itirazın, İİK m. 269/c’de yer alan belgelerle kanıtlanabileceği kabul edilmektedir<sup>642</sup>.

#### *d. İcra Mahkemesinin Verebileceği Kararlar*

##### *(1) İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Kararı*

Borçlu olan kiracının kira sözleşmesine itirazı sonucu, alacaklı olan kiraya verenin kira sözleşmesini İİK m. 269/b-1’de yer alan bir belgeyle ispatlaması üzerine, borçlunun İİK m. 269/b-2 gereği, kira sözleşmesine ve şartlarına ait itirazını aynı kuvvet ve

<sup>638</sup> Kuru, 851; Keleş, 331.

<sup>639</sup> Kuru, 851; Keleş, 392.

<sup>640</sup> Keleş, 391.

<sup>641</sup> Keleş, 395.

<sup>642</sup> YHGK., 2005/192 E., 2005/224 K. sayılı ve 06/04/2005 tarihli kararına göre; “...Borçlunun karşı çıkmadığı kira sözleşmesinde akdin feshedilme biçimi özel şartlar bölümünde açıkça düzenlenmiş olup; borçlu/kiracının, akdin karşılıklı anlaşma ile feshedildiği olgusunu yukarıda içeriği ayrıntısıyla açıklanan İcra ve İflas Kanunu’nun 269/c maddesi anlamında bir belge ile kanıtlaması gerekmektedir...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2005-6-192-k-2005-224-t-6-4-2005> ) (Lexpera - E.T. 08/03/2024); YG 12. HD., 2003/1999 E., 2003/4190 K. sayılı ve 04/03/2003 tarihli kararına göre; “...Borçlu, alacaklının rızası ile akdin feshedildiğini İİK’nun 269/c maddesi gereğince yazılı bir belge ile kanıtlayabilir. Bu konuda tanık dinlenemez. Bir başka deyişle akdin tek taraflı feshi olanaklı değildir...” (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2003-1999-k-2003-4190-t-04-03-2003-tahliye-talebi/162838/> ) (Legalbank - E.T. 10/01/2024).

mahiyetteki bir belgeyle ispatlayamaması halinde, icra mahkemesi borçlunun itirazının kaldırılmasına ve kiralanan taşınmazın tahliyesine karar verecektir<sup>643</sup>.

Borçlu olan kiracının kira sözleşmesi dışında başka bir itiraz ileri sürmesi durumunda, alacaklının itirazın kaldırılması ve tahliye talebi ile açtığı davada, borçlunun itiraz sebeplerini İİK m. 269/c'de yer alan belgelerden biri ile ispatlayamaması halinde, icra mahkemesi borçlunun itirazının kaldırılmasına ve kiralanan taşınmazın tahliyesine karar verecektir<sup>644</sup>.

Kira sözleşmesine yahut bunun dışında bir itiraz sonucu açılan itirazın kaldırılması ve tahliye davasında, itiraz sebeplerini İİK m. 269/b-1 veya İİK m. 269/c-1'de sayılan belgelerden biri ile ispatlayamayan borçlu hakkında, her ne kadar kendisine tebliğ olan

<sup>643</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 755; Kuru, 852; Atalı ve Ermenek, 225; Tercan, 124; Keleş, 401; Kiraz, 229.

<sup>644</sup> Berkin, 430; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 240; Kuru, 853; Onar, 220; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 117; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 471; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 352; Ulukapı, *İcra*, 228; Muşul, 1371; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 110; Atalı ve Ermenek, 225; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 386; Tercan, 124; Uyar, "Temerrüt Nedeniyle Tahliye", 96; Keleş, 402; Ercan, 469; YHGK, 2017/1852 E., 2019/982 K. sayılı ve 01/10/2019 tarihli kararına göre; "...Borçlular, kiralanan taşınmazın harabe bir bina olup otel ve pansiyon olarak kullanılmak üzere kiralandığını, ancak taşınmaza "tadilat, onarım ve inşaat izni" verilmediğinden taşınmazın kullanılamadığını, bu sebeple kira sözleşmesinin feshedildiğini, feshedilmiş kira sözleşmesi nedeniyle icra takibi başlatılamayacağını belirterek borca ve takibe itiraz etmişlerdir. Bu durumda borçluların ödeme emrine itirazları kira akdi dışındaki itirazlardan olup, kiranın sair bir sebeple istenemeyeceğini İİK'nın 269/c maddesinde belirtilen belgelerle ispatlamaları zorunludur. Borçluların taşınmaza tadilat, onarım ve inşaat izni verilmemesi nedeniyle kiralananı kullanılamadıklarından dolayı kira sözleşmesini haklı sebeple feshettikleri iddiaları ise yargılamayı gerektirdiğinden kira bedelinin sair bir sebeple istenemeyeceği iddiası İİK'nın 269/c maddesi kapsamında ispatlanamamıştır. Yerel mahkemece itirazın kaldırılmasına ve tahliyeye karar verilmesi gerekirken talebin reddine karar verilmesi doğru değildir..." ([https://29b13951316a490bc215ebb\\_98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2017-1852-k-2019-982-t-1-10-2019](https://29b13951316a490bc215ebb_98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2017-1852-k-2019-982-t-1-10-2019)) (Lexpera - E.T. 12/12/2023); YG 8. HD., 2019/1955 E., 2019/4029 K. sayılı ve 11/04/2019 tarihli kararına göre; "...Bu durumda borca itiraz eden davalının 2015 yılı Kasım ayı kira bedelini ödediğini veya sair bir sebeple istenemeyeceğini İİK'nın 269/c maddesindeki belgelerle ispat etmesi gerekir. Davalı borçlu İİK'nın 269/c maddesinde belirtilen makbuz ve belgelerden biri ile itiraz ettiği 2015 yılı Kasım ayı kira bedelini ödemediğini kanıtlayamadığına göre, mahkemece 2015 yılı Kasım ayı kira alacağı yönünden davanın kabulü ile tahliyeye karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın tümünden reddine karar verilmesi doğru değildir..." ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/8-hukuk-dairesi-e-2019-1955-k-2019-4029-t-11-4-2019>) (Lexpera - E.T. 12/12/2023); YG 6. HD., 2012/11544 E., 2012/13460 K. sayılı ve 17/10/2012 tarihli kararına göre; "...Somut olayda; davalı borçlu süresinde verdiği itiraz dilekçesinde < takibe dayanak kira sözleşmesinin geçerli olmadığını ileri sürmüş, teminat amacıyla verildiğini savunmuştur. Takipte dayanan sözleşmedeki imzasına bir itirazı yoktur. İİK'in m.269/2 gereğince borçlu kiracı kira sözleşmesini ve imzasını açıkça ve kesin olarak reddetmediğinden sözleşmeyi kabul etmiş sayılır. Akdi reddetmeyen davalı borçlunun söz konusu savunmasını İİK'in 269/c maddesinde belirtilen belgelerle kanıtlaması gerekir. Davalı borçlu savunmasını İİK 269/c maddesinde belirtilen belgelerle kanıtlayamamış durumda olup mahkemece esasa ilişkin bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde uyuşmazlığın çözümünün yargılamayı gerektirdiğinden bahisle davanın reddine karar verilmesi hatalı olmuştur..." ( [https://ea7\\_0330bbfe919e2312426c9be35e66\\_1274d7d97.vetisonline.com/belge/y-06-hd-e-2012-11544-k-2012-13460-t-17-10-2012/1183988/](https://ea7_0330bbfe919e2312426c9be35e66_1274d7d97.vetisonline.com/belge/y-06-hd-e-2012-11544-k-2012-13460-t-17-10-2012/1183988/)) (Legalbank - E.T. 12/12/2023).

ödeme emrinde yer alan yasal ödeme süresi içinde icra dosyasına kira borcunu ödemiş olsa da ödeme süresi içinde kira borcunun icra dairesince alacaklıya ödenmesi hususunda muvafakat vermediği halde, icra mahkemesinin itirazın kaldırılması ve tahliye kararı vereceği söylenmelidir<sup>645</sup>.

Alacaklı tarafından itirazın kaldırılması ve tahliye talepli dava açılan hallerde, icra mahkemesinin itirazın kaldırılması konusunda herhangi bir karar vermeden yalnızca tahliye talebi hakkında hüküm vermesinin doğru olmadığı kabul edilmektedir<sup>646</sup>.

İİK'nın 269/d maddesinin uygulanması gereken maddeler arasında gösterdiği 68/7'nci maddesinde, alacaklının itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin esasa ilişkin sebeplerle kabul edilmesi halinde, alacaklının talebi üzerine, borçlunun haksız olarak itiraz ettiği kira alacağının yüzde yirmisinden aşağı olmamak üzere tazminata hükmedileceği düzenlenmiştir. Bu noktada icra mahkemesinin kendiliğinden değil, alacaklı olan kiraya verenin icra mahkemesine ileri sürdüğü talebi üzerine, borçlu aleyhine tazminat kararı verdiği vurgulanmalıdır<sup>647</sup>. Hakimin, tarafın talebi üzerine karar vermesinin taleple bağlılık ilkesiyle bağdaştığı ifade edilmektedir<sup>648</sup>.

Yargıtay, alacaklı olan kiraya verenin tazminat talebini, mutlaka itirazın kaldırılması ve tahliye talebiyle birlikte icra mahkemesine başvuru esnasında ileri sürmesi gerekmediğine, İİK m. 68/7'de herhangi bir süre şartı mevcut olmaması sebebiyle yargılamanın her aşamasında söz konusu talebini ileri sürebileceğine

<sup>645</sup> Kuru, 853; Keleş, 403.

<sup>646</sup> YG 6. HD., 2007/12545 E., 2007/1247 K. sayılı ve 13/02/2007 tarihli karar (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2007-12545-k-2007-1247-t-13-02-2007>) (Lexpera - E.T. 06/12/2023).

<sup>647</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 116; Ulukapı, *İcra*, 121; Muşul, 376; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 124; Keleş, 407; Uyar, "Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi", 396; Tikveş, 104; Ayşe Kılınç, "İcra Tazminatına Hükmedilebilmesinde Talep Koşulu ve Taleple Bağlılık İlkesi Bakımından Değerlendirilmesi," *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 21/1 (2019): 218; YG 8. HD., 2017/4778 E., 2018/8482 K. sayılı ve 07/03/2018 tarihli kararına göre; "...6100 sayılı HMK'nun 'Taleple Bağlılık İlkesi' başlıklı 26. maddesinin birinci fıkrasında; 'Hâkim, tarafların talep sonuçlarıyla bağlıdır; ondan fazlasına veya başka bir şeye karar veremez. Duruma göre, talep sonucundan daha azına karar verebilir' hükmü düzenlenmiştir. Buna göre davacı alacaklılar vekilinin talebi olmadan itirazın kaldırılması yönünden olumlu olumsuz hüküm kurulamayacağı gibi davalı borçlunun geçerli bir itirazı da söz konusu değildir. Mahkemece yukarıda izah edilen hususlar dikkate alınmadan dava dilekçesindeki talep aşılarak itirazın kaldırılmasına ve davalı yararına icra inkâr tazminatına karar verilmesi doğru değildir..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/8-hukuk-dairesi-e-2017-4778-k-2018-8482-t-7-3-2018>) (Lexpera - E.T. 07/01/2024).

<sup>648</sup> Kılınç, 225.

hükmetmektedir<sup>649</sup>. Doktrinde bir görüş de Yargıtay'ın kararına katılmakta, bu tür bir icra tazminatı, ayrı bir davayla talep edilemeyeceğinden, tazminat talebinin dava dilekçesi ile sınırlandırılmaması, yargılamanın her aşamasında ileri sürülmesine imkân verilmesinin isabetli olduğunu ifade etmektedir<sup>650</sup>.

Buna mukabil doktrinde başka bir görüş, alacaklı olan kiraya verenin, tazminat talebini, cevaba cevap dilekçesini verdiği ve dolayısıyla iddia ve savunmanın değiştirilmesi ve genişletilmesi yasağının başladığı ana kadar ileri sürebilmesi gerektiğini kabul etmektedir<sup>651</sup>. Kanaatimizce İİK m. 68/7'de alacaklının, tazminat talebini ileri sürmesi için açıkça bir süre sınırlaması yapılmamış olması, istediği zaman tazminat talebini ileri sürebileceği anlamına gelmemektedir. Keza tazminat talebinin, ayrı bir davayla ileri sürülemediği olması da yargılamanın her aşamasında ileri sürebileceğine dayanak oluşturmamaktadır. Bu noktada HMK m. 319'da yer alan iddianın genişletilmesi yasağı doğrultusunda, alacaklının dava dilekçesini sunduğu ve dava açtığı ana kadar tazminat talebini ileri sürebilmesinin kabulü isabetli olacaktır. İİK m. 18 gereği, icra mahkemesine sunulan hususlarda basit yargılama usulü uygulandığından, keza HMK m. 317/3 gereği taraflar, cevaba cevap ve ikinci cevap dilekçesi veremeyeceklerinden, alacaklı olan kiraya verenin, tazminat talebini, cevaba cevap dilekçesini verdiği ana kadar ileri sürebileceğini kabul eden doktrindeki ikinci görüşe katılmamız mümkün değildir.

Yargıtay, alacaklının itirazın kaldırılması davasında haklı çıkması halinde, borçlunun kötü niyetli olup olmadığı dikkate alınmaksızın, icra mahkemesinin alacaklının talebi doğrultusunda, icra inkâr tazminatına karar vermesi gerektiğine hükmetmektedir<sup>652</sup>. Söz

<sup>649</sup> YG 8. HD., 2017/458 E., 2017/797 K. sayılı ve 30/01/2017 tarihli kararına göre; “...Davacı vekili, icra takibine itiraz eden davalı borçlunun itirazının kaldırılmasını dava dilekçesinde talep ederken, davalının vermiş olduğu davaya cevap dilekçesine karşı beyanlarını içerir 05.12.2014 günlü dilekçesinde, haksız itiraz sebebiyle %20 nisbetinde icra inkâr tazminatının da davalıdan tahsiline karar verilmesini istemiştir. **Davacı alacaklı tarafından icra inkâr tazminatının yargılamanın her aşamasında talep edilebileceği** Mahkemece, itirazın 223.925,22 TL üzerinden kaldırılmasına karar verilmesi nedeniyle bu miktar üzerinden icra inkâr tazminatının davalıdan tahsiline karar verilmesi gerekirken, talebi olmadığından bahisle reddine karar verilmesi doğru değildir...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/8-hukuk-dairesi-e-2017-458-k-2017-797-t-30-1-2017> ) (Lexpera - E.T. 28/12/2023).

<sup>650</sup> Keleş, 408.

<sup>651</sup> Kılınç, 218.

<sup>652</sup> YG 8. HD., 2017/5156 E., 2018/11115 K. sayılı ve 10/04/2018 tarihli kararına göre; “...Somut olayda; davacı vekili dava dilekçesinde, kira alacağının tahsili amacıyla icra takibi başlatıldığını, takibe haksız yere itiraz edildiğini belirterek itirazın kaldırılması ile takibin devamına ve asıl alacağın %20'sinden az

konusu tazminat, aleyhindeki icra takibine itiraz ederek hakkın kolay ve hızlı şekilde yerine getirilmesine engel olan borçluya karşı konulmuş bir yaptırım olarak değerlendirilmektedir<sup>653</sup>.

İİK m. 67/5 uyarınca, tazminatın tespitinde ise takip talebinde belirtilen kira borcu miktarı esas alınmaktadır. Öte yandan borçlunun kısmi itirazının bulunduğu hallerde, alacaklının itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin esasa ilişkin sebeplerle kabul edilmesi durumunda, icra mahkemesi, ancak borçlunun haksız olarak itiraz ettiği kısmi miktarın, yüzde yirmisinden az olmamak üzere tazminata hükmedebilmektedir<sup>654</sup>.

İtirazın kaldırılması ve tahliye davasının, kira borcunun ödenmesi ve taşınmazın tahliye edilmesi veya itirazın geri alınması sebebiyle konusuz kalması halinde de borçlu olan kiracı hakkında yüzde yirmiden aşağı olmamak üzere tazminata hükmedilebileceği kabul edilmektedir<sup>655</sup>. Ancak doktrinde bir görüş, ilamsız tahliye takibine esas olan kira

---

*olmamak üzere icra inkâr tazminatına karar verilmesini istemiştir. Alacaklının itirazın kaldırılması davasında haklı çıkması durumunda borçlunun kötü niyetli olmasına bakılmaksızın icra inkâr tazminatına karar verilir. Mahkemece borçlunun itirazında haksız olduğu kabul edildiğine göre kira parasının likit olması nedeniyle kira alacağı üzerinden davacı yararına icra inkâr tazminatına hükmedilmesi gerekirken, yasal şartları oluşmadığı gerekçesiyle bu yöndeki istemin reddine karar verilmesi doğru değildir...”* ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/8-hukuk-dairesi-e-2017-5156-k-2018-11115-t-10-4-2018> ) (Lexpera - E.T. 12/12/2023); YG 6. HD., 2006/1159 E., 2006/3474 K. sayılı ve 0404/2006 tarihli kararına göre; “...Mahkemece davalı borçlunun kötü niyetli olmadığından bahisle icra tazminatı talebinin reddine karar verilmiş ise de, İ.İ.K. 68. maddesi gereğince kötü niyet unsuru aranmayacağından, davacı alacaklı lehine inkâr tazminatına hükmedilmesi gerekirken, tazminat talebinin reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir. Karar bu nedenle bozulmalıdır...” ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2006-1159-k-2006-3474-t-04-04-2006> ) (Lexpera - E.T. 03/01/2024).

<sup>653</sup> YG 8. HD., 2018/9388 E., 2018/12781 K. sayılı ve 16/05/2018 tarihli karar ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/8-hukuk-dairesi-e-2018-9388-k-2018-12781-t-16-5-2018> ) (Lexpera - E.T. 15/12/2023).

<sup>654</sup> YG 8. HD., 2018/9388 E., 2018/12781 K. sayılı ve 16/05/2018 tarihli kararına göre; “...Somut olayda: davacı vekili, 24.12.2014 tarihinde başlattığı icra takibi ile 2014 yılı Haziran ayından Aralık ayına kadarki kira alacağının tahsilini istemiş ise de, davalı borçlu itiraz dilekçesi ile 2014 yılı Haziran, Temmuz ve Ağustos ayları kira alacağı ile damga vergisine itiraz etmiş, davacı alacaklı dava dilekçesi ile Ağustos ayı kira bedeli 2.050,00 TL ve damga vergisi 810,00 TL olmak üzere toplamda 2.860,00 TL üzerinden itirazın kaldırılmasına ve davalıların itiraz etmiş olduğu 2.860 TL üzerinden %20'den az olmamak üzere icra-inkâr tazminatı ödenmesine karar verilmesini talep etmiştir. Bu durumda borçlunun itirazı ile dava konusu edilen asıl alacak olan 2014 yılı Ağustos ayı kira miktarı üzerinden davacı yararına icra tazminatına karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde 11.675,00 TL üzerinden icra inkâr tazminatına hükmedilmesi doğru değildir...” ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/8-hukuk-dairesi-e-2018-9388-k-2018-12781-t-16-5-2018> ) (Lexpera - E.T. 15/12/2023).

<sup>655</sup> Özkan Kızıl, 3144; Keleş, 408; YG 6. HD., 2009/8681 E., 2009/11859 K. sayılı ve 29/12/2009 tarihli karar ( <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2009-8681-k-2009-11859-t-29-12-2009-odeme-emrine-itirazin-kesin-olarak-kaldirilmasi/693104/> ) (Legalbank - E.T. 06/12/2023); YG 12. HD., 2003/18373 E., 2003/21979 K. sayılı ve 07/11/2003 tarihli kararına göre; “...Takibe itiraz edilmesinden sonra, gerek borçlunun itirazdan vazgeçmesi ve gerekse alacaklının itirazı

borcunun ödenmesi halinde, icra mahkemesi, konusuz kalan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığı yönünde bir karar verecek olup, bu karar esasa ilişkin bir sebeple verilmediğinden, icra mahkemesinin tazminata hükmedemeceğini ifade etmektedir<sup>656</sup>.

Kira borcunun ödenmesi ve taşınmazın tahliye edilmesi veya itirazın geri alınması hallerinde, itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin esası hakkında inceleme yapılarak karar verilme gereği ortadan kalktığından ve her iki taraf açısından da davanın esası hakkında bir karar elde etmede hukuki bir yarar kalmamış olduğundan, icra mahkemesi, davanın konusuz kalması sebebiyle karar verilmesine yer olmadığına hükmedecektir. Dolayısıyla kanımızca, böyle bir durumda İİK m. 68/7'nin lafzına göre, ortada esasa ilişkin sebeplerle verilmiş bir itirazın kaldırılması kararı bulunmadığı için borçlu aleyhine tazminata hükmedilmesi kanuna aykırılık teşkil edecektir. Bu itibarla söz konusu hallerde icra mahkemesince verilen kararın, esasa ilişkin olmaması sebebiyle tazminata hükmedilemeyeceğine ilişkin doktrindeki görüşe katılmaktayız.

İcra mahkemesinin itirazın kaldırılması ve tahliye kararı ile birlikte borçlu olan kiracının ileri sürdüğü itiraz hükümden düşürüldüğünden, kiracı ödeme emrine hiç itiraz etmemiş gibi bir durum ortaya çıkmaktadır<sup>657</sup>. İtirazın kaldırılması ve tahliye kararı ile birlikte ilamsız tahliye takibi kesinleşmekte olup, alacaklı olan kiraya veren, söz konusu kararı icra dairesine sunarak hem duran ilamsız tahliye takibinin devamını ve İİK m. 78 uyarınca, borçlu olan kiracının malvarlığı için haciz talep edebilmekte hem de kiralanan taşınmazın tahliyesini talep edebilmektedir<sup>658</sup>.

---

*Kabul etmesi yahut takip şekline göre icra dairesine başvurup takipten feragat etmesi halleri tazminat isteminin reddini gerektirmez. Aksinin kabulü halinde itiraz üzerine haklı olmadığını anlayan tarafın talebinden vazgeçmesi sureti ile aleyhine tazminata hükmedilmesini engellemesi gibi kabulü mümkün olmayan bir durum ortaya çıkar...” (https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2003-18373-k-2003-21979-t-07-11-2003 ) (Lexpera - E.T. 06/01/2024).*

<sup>656</sup> Karslı, *İcra*, 243.

<sup>657</sup> Kuru ve Aydın, 126; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 256; Gören Ülkü, 111.

<sup>658</sup> Berkin, 436; Üstündağ, 150; Kuru ve Aydın, 127; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 256; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 118; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 110; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 118; Karslı, *İcra*, 240; Atalı ve Ermenek, 92; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 125; Tercan, 62; Ural Çınar, 344.

İtirazın kaldırılması yargılaması neticesinde varılan hükmün, maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmediğinden bahsetmiştik<sup>659</sup>. Buna göre icra mahkemesinin itirazın kaldırılması ve tahliye kararı, maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmeyecektir<sup>660</sup>. Dolayısıyla İİK'nın 269/d maddesinin uygulanması gereken maddeler arasında gösterdiği 72'nci maddesi uyarınca, borçlunun icra takibinden önce yahut takip sırasında menfi tespit davası açabilmesi mümkündür. Borçlu tarafından menfi tespit davası açılan hallerde İİK m. 68/7 gereği, borçlu aleyhine hükmolunan tazminatın tahsili, söz konusu davanın sonuna ertelenmekte olup, dava borçlu lehine sonuçlanırsa, icra mahkemesinin hükmettiği tazminat ortadan kalkacaktır.

### *(2) İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Talebinin Reddi Kararı*

Borçlu olan kiracının kira sözleşmesine itirazı üzerine, alacaklı olan kiraya verenin, borçlu ile aralarında kira sözleşmesi bulunduğunu İİK'nın 269/b-1 maddesinde sayılan belgelerle ispat edememesi halinde veya İİK m. 269/b-2 gereği, borçlu olan kiracının kira sözleşmesine itirazını eşit kuvvet ve mahiyetteki belgelerle ispat etmesi halinde, icra mahkemesi, itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin reddine karar verecektir<sup>661</sup>.

Borçlu olan kiracının kira sözleşmesi dışında bir itirazını ileri sürdüğü halde, bu itirazını İİK m. 269/c-1'de yer alan belgelerle ispatlaması neticesinde, icra mahkemesi yine, itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin reddine karar verecektir<sup>662</sup>.

İİK'nın 269/d maddesinin uygulanması gereken maddeler arasında gösterdiği 68/7'nci maddesinde, alacaklının itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin esasa ilişkin sebeplerle reddedilmesi halinde, borçlunun talebi üzerine, alacaklı aleyhine itiraza uğrayan kira alacağının yüzde yirmisinden aşağı olmamak üzere tazminata hükmedileceği düzenlenmiştir. Buna göre, itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin esasa ilişkin değil usûle ilişkin sebeplerle reddedilmesi halinde alacaklı tazminata mahkum

<sup>659</sup> Bkz. II. İkinci Bölüm, E, 2, a.

<sup>660</sup> Kuru, 855; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 110; Karşı, *İcra*, 241; Uyar, "Temerrüt Nedeniyle Tahliye", 106.

<sup>661</sup> Kuru, 855; Keleş, 411.

<sup>662</sup> Berkin, 437; Kuru, 855; Atalı ve Ermenek, 225; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 386; Tercan, 124; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 250; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 110; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 118; Ulukapı, *İcra*, 120; Muşul, 373; Karşı, *İcra*, 234; Keleş, 413.

edilemeyecektir<sup>663</sup>. Alacaklı olan kiraya verenin tazminata mahkum edilmesi için kötünietli olması gerekmemektedir<sup>664</sup>. İİK m. 67/5 gereği, tazminatın tespitinde, takip talebinde belirtilen kira borcu miktarının esas alındığı belirtilmelidir.

Alacaklı olan kiraya veren açısından olduğu gibi borçlu olan kiracı açısından da tazminat talebini ne zamana kadar ileri sürebileceği hususunda tartışmalar vardır. Bu noktada Yargıtay'ın görüşü, borçlu olan kiracı açısından da değişmemekte olup, yargılamanın her aşamasında söz konusu tazminat talebini ileri sürebileceğini kabul etmektedir<sup>665</sup>.

Buna mukabil doktrinde, borçlu olan kiracının, alacaklının itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin esasa ilişkin sebeplerle reddedilmesi halinde İİK m. 68/7 gereği alacaklıdan yüzde yirmiden aşağı olmamak üzere tazminat talep ettiğini, en geç icra mahkemesindeki ilk duruşmada ileri sürmesi gerektiği, bu aşamadan sonraki taleplerin savunmanın genişletilmesi yasağına tabi olduğu ifade edilmektedir<sup>666</sup>. Bunun yanı sıra bir diğer görüş, borçlu tarafından, ikinci cevap dilekçesinin verildiği, diğer bir deyişle iddia ve savunmanın değiştirilme ve genişletilme yasağının başladığı ana kadar tazminat talebinin ileri sürülmesi gerektiğini savunmaktadır<sup>667</sup>.

Bu noktada kanaatimizin, HMK m. 319'da yer alan iddia ve savunmanın genişletilmesi yasağı doğrultusunda, dilekçelerin ileri sürülmesi aşaması sona erene dek tazminat

<sup>663</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 118; Muşul, 374; Karşı, *İcra*, 240; Atalı ve Ermenek, 92; Keleş, 408; Ercan, 223; Kiraz, 328; YG 12. HD., 2011/903 E., 2011/3139 K. sayılı ve 10/03/2011 tarihli kararına göre; "...Ancak zamanaşımı itirazı esasa ilişkin nedenlerden bulunmadığı halde İİK'nun 169a/6.maddesi gereğince adı geçen borçlunun tazminat ile sorumlu tutulması doğru olmadığından kararın bu yönden bozulması gerekmiştir..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2011-903-k-2011-3139-t-10-03-2011> ) (Lexpera - E.T. 27/12/2023).

<sup>664</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 255; Kiraz, 327; YG 6. HD., 2007/3173 E., 2007/4507 K. sayılı ve 17/04/2007 tarihli karar (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2007-3173-k-2007-4507-t-17-04-2007> ) (Lexpera - E.T. 04/01/2024).

<sup>665</sup> YG 12. HD., 2003/7102 E., 2003/9933 K. sayılı ve 02/05/2003 tarihli kararına göre; "...borçlu vekili tarafından mercii hakimliğine sunulan 29.11.2001 tarihli cevap dilekçesinde, inkâr tazminatı isteminde bulunulmamış, sadece hakkında açılan davanın reddinden sonra alacaklının para cezası ile sorumlu tutulması talep edilmiştir. **Borçlu vekilinin, yargılamanın diğer aşamalarında da tazminat talebi yoktur.** Bu durumda, İİK'nun 68/son maddesine aykırı olarak alacaklının tazminatla sorumlu tutulması isabetsiz ve hükmün bu nedenle bozulması gerekmele..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hd-e-2003-7102-k-2003-9933-t-02-05-2003> ) (Lexpera - E.T. 28/12/2023).

<sup>666</sup> Kuru, 843; Karşı, *İcra*, 241.

<sup>667</sup> Kılınç, 218.

talebinin ileri sürülebilmesinin mümkün olduğu yönünde olduğundan bahsetmiştik. HMK m. 319'da, cevap dilekçesi ile savunmanın genişletilmesi veya değiştirilmesi yasağının başlayacağı hüküm altına alındığından, davalı olan borçlunun tazminat talebini, en geç icra mahkemesindeki ilk duruşmada değil, cevap dilekçesi ile ileri sürebileceğinin kabulünün kanuna uygun düştüğü kanaatindeyiz.

İcra mahkemesinin itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin reddi kararının kesinleşmesiyle birlikte ilamsız tahliye takibi son bulmakta olup, aynı kira alacağı için yeniden ilamsız tahliye takibi yapılamamaktadır<sup>668</sup>.

İtirazın kaldırılması yargılaması neticesinde varılan hükmün, maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmediğine ilişkin kurala istinaden, icra mahkemesinin itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin reddi kararının da kesin hüküm teşkil etmediği belirtilmelidir<sup>669</sup>. Bu nedenle böyle bir karar neticesinde, alacaklı olan kiraya verenin sulh hukuk mahkemesinde, alacak ve tahliye davası açabilmesi mümkündür<sup>670</sup>. Bu durumda, İİK m. 68/7 gereği, alacaklı aleyhine hükmolunan tazminatın tahsili, söz konusu davanın sonuna ertelenmekte olup, dava alacaklı lehine sonuçlanırsa, icra mahkemesinin hükmettiği tazminat ortadan kalkacaktır. sulh hukuk mahkemesinde açtığı alacak ve tahliye davasını kazanan alacaklı olan kiraya verenin, ilamlı icra yoluna başvurması gerektiği, zira icra mahkemesinin itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin reddi kararı ile birlikte ilamsız tahliye takibinin son bulduğu belirtilmelidir<sup>671</sup>.

#### *e. İcra Mahkemesi Kararlarına Karşı Kanun Yoluna Başvuru*

##### *(1) İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Kararına Karşı Kanun Yolu*

<sup>668</sup> Kuru ve Aydın, 126; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 117; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 255; Muşul, 375; Karşlı, *İcra*, 242; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 125; Tercan, 62.

<sup>669</sup> Kuru, 856; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 118; Muşul, 375; Karşlı, *İcra*, 242; Uyar, “Temerrüt Nedeniyle Tahliye”, 106; Keleş, 415; Kiraz, 330.

<sup>670</sup> Berkin, 437; Üstündağ, 150; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 241; Kuru, 856; Atalı ve Ermenek, 225; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 117; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 255; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 111; Muşul, 375; Karşlı, *İcra*, 242; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 125; Uyar, “Temerrüt Nedeniyle Tahliye”, 106; Keleş, 284.

<sup>671</sup> Berkin, 437; Kuru ve Aydın, 126; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 255; Karşlı, *İcra*, 242; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 125; Keleş, 284.

İcra mahkemesinin yargılama sonucunda, itirazın kaldırılması ve tahliye yönünde verdiği karar üzerine, ilamsız tahliye takibine konu olan kira borcunun ihtilaf altındaki miktarının, istinaf sınırı olan yedi bin Türk lirasının üzerinde olması halinde İİK m. 363/1'e göre, borçlu olan kiracının, kararın tefhim veya tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde istinaf kanun yoluna başvurusu mümkündür. Bununla birlikte istinaf mahkemesince verilen nihai karar için, İİK'nın 364/1'inci maddesi gereği, ilamsız tahliye takibine konu olan kira borcunun ihtilaf altındaki miktarının, temyiz sınırı olan elli sekiz bin sekiz yüz Türk liranın üzerinde olması halinde, temyiz kanun yoluna başvuru mümkün kılınmıştır. Her ne kadar temyiz kanun yoluna başvuru süresi açıkça İİK'da düzenlenmemiş olsa da İİK m. 364/2'de temyiz yoluna başvurunun HMK hükümlerine göre yapılacağı belirtildiğinden, temyiz yoluna başvuru süresi HMK m. 361 gereği iki hafta olarak kabul edilmektedir.

Söz konusu istinaf ve temyiz başvurularının, İİK'nın 363/4'üncü ve 364/3'üncü maddeleri gereği, satış haricinde, itirazın kaldırılması ve tahliye kararının icrasını durdurmadığı ifade edilmelidir. Bu durumda alacaklı olan kiraya veren, icra mahkemesinin verdiği itirazın kaldırılması ve tahliye kararı ile birlikte ilamsız tahliye takibi kesinleşmiş olduğundan, söz konusu karar kesinleşmese bile, icra dairesinden İİK m. 78 vd. hükümlerine göre borçlu olan kiracının malvarlığının haczini talep edebilmektedir<sup>672</sup>. Şu kadar ki, borçlunun istinaf / temyiz kanun yoluna başvurduğu hallerde, icra mahkemesinin söz konusu kararı kesinleşmeden İİK m. 363/4 ve 364/3 gereği haczedilen malların satışı gerçekleşmemektedir<sup>673</sup>.

İİK m. 269/c-3'te, icra mahkemesinin itirazın kaldırılması ve tahliye kararı neticesinde, tahliye talebinin icra edilebilmesi için de söz konusu kararın kesinleşmesinin gerekmediği belirtilmiştir<sup>674</sup>. Ancak bahsi geçen maddenin devamında, icra

<sup>672</sup> Berkin, 436; Gürdoğan, 46; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 272; Kuru, 854; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 257; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 256; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 365; Ulukapı, *İcra*, 228; Karşı, *İcra*, 743; Muşul, 1372; Tercan, 124; Atalı ve Ermenek, 225; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 387; Ural Çınar, 344; Duran, "Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması", 272; Keleş, 540; Ercan, 476; Kiraz, 320.

<sup>673</sup> Berkin, 436; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 272; Kuru, 854; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 257; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 256; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 365; Ulukapı, *İcra*, 228; Atalı ve Ermenek, 226; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 387; Keleş, 409; Kiraz, 320.

<sup>674</sup> YG 12. HD., 2007/21027 E., 2007/23321 K. sayılı ve 11/12/2007 tarihli kararına göre; "...Öte yandan, İİK'nun 363/son maddesinde icra mahkemesi kararlarına karşı temyiz yoluna başvurma satıştan başka icra işlemlerini durdurmaz yasal düzenlemesine yer verilmiştir. Bu hükme göre icra mahkemesinin temerrüt nedeniyle tahliyeyle ilişkin kararı kesinleşmeden infaz edilebileceğine,... karar verildi."

mahkemesinin tahliye kararının, borçluya tebliği yahut tefhiminden itibaren on gün geçmedikçe kiralanan taşınmazın tahliye edilemeyeceği hüküm altına alınmıştır. Buna göre, icra mahkemesinin kararı kesinleşmeksizin, on günlük süre sonunda, kiracının kiralanan taşınmazdan cebri icra yoluyla (zorla) tahliyesi sağlanabilmektedir<sup>675</sup>. Bu noktada borçlu olan kiracının, kiralanan taşınmazdan tahliyesi için, kendisine başka herhangi bir tahliye veya icra emri tebliğ edilmesine ve yeni bir süre verilmesine gerek bulunmamaktadır<sup>676</sup>. Zira itirazın kaldırılması ve tahliye kararı, tahliye ihtarlı ödeme emrine doğrudan icra kabiliyeti kazandıran bir karar olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>677</sup>. İcra mahkemesinden tahliye kararı alan alacaklı olan kiraya verenin, kiralanan taşınmazın tahliyesinin icrasını, karar tarihinden itibaren on gün geçtikten sonra, makul bir süre içinde talep etmesi gerektiği kabul edilmektedir<sup>678</sup>.

Diğer yandan istinaf kanun yoluna başvuran borçlunun, İİK'nın 269/c-3'üncü maddesi gereği, tahliye kararı hakkında, İİK'nın 36'ncı maddesinde düzenlenen icranın geri bırakılması müessesesinden faydalanabilmesine imkân tanınmıştır. Buna göre borçlunun, teminat yatırarak icra dairesinden süre alması ve takibin yapıldığı yerdeki icra mahkemesinden<sup>679</sup> tahliye kararına ilişkin icranın geri bırakılmasını talep etmesi

---

(<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2007-21027-k-2007-23321-t-11-12-2007>) (Lexpera - E.T. 07/12/2023).

<sup>675</sup> Üstündağ, 412; Kuru, 854; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 472; Görgün, Börü, Kodakoğlu, İcra, 365; Muşul, 1373; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 387; Tercan, 124; Ural Çınar, 344; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 273; Uyar, “Temerrüt Nedeniyle Tahliye”, 106.

<sup>676</sup> YİBHKG., 1957/10 E., 1957/25 K. sayılı ve 04/12/1957 tarihli kararına göre; “...borçluya gönderilen ihtarlı ödeme emrinde 7 günlük itiraz müddeti verilmiş olduğu gibi kira bedelinin tediyesi için de 30 günlük mehil verilmektedir. Borçlu bu mehile riayet etmezse gayrimenkulden çıkarılacağını daha evvelden öğrenmiş bulunmaktadır. Bu sebeple kendisine tekrar bir mehil verilmesi muameleyi uzatmaktan ve alacaklıyı zarara sokmaktan başka bir şey ifade etmez...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/ictihatleri-birlestirme-hgk-e-1957-10-k-1957-25-t-04-12-1957>) (Lexpera - E.T. 13/12/2023).

<sup>677</sup> Postacıoğlu ve Altay, İcra, 762.

<sup>678</sup> YG 12. HD., 2006/3071 E., 2006/6597 K. sayılı ve 30/03/2006 tarihli kararına göre; “...İcra Müdürlüğüne borçluya tahliye emrinin tebliğ edilmesi üzerine borçlunun, alacaklının almış olduğu bu tahliye kararını zamanında takibe koymadığından ve aradan geçen süre zarfında yeniden kiracılık ilişkisi kurulduğundan bahisle takibin iptalini istemiştir. Mahkemece istemin reddine karar verilmiş ise de, alacaklının tahliye kararını aldığı 27.08.2002 tarihinden takibin yenilendiği 21.10.2004 tarihleri arasında bekleyecek bu hakkını makul veya münasip bir sürede kullanmayarak akdın yenilenmesine sebebiyet vermiş bulunduğundan borçlunun şikayetinin kabulü yerine reddine karar verilmesi doğru görülmüştür...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2006-3071-k-2006-6597-t-30-3-2006>) (Legalbank - E.T. 04/01/2024).

<sup>679</sup> İcranın geri bırakılmasının talep edileceği merci, “bölge adliye mahkemesi veya Yargıtay” iken 24/11/2021 tarihli ve 7343 sayılı Kanunun 5. maddesi ile “takibin yapıldığı yer icra mahkemesi” olarak değiştirilmiştir.

gerekmektedir<sup>680</sup>. Bu noktada borçlunun icra dairesine vereceği teminat, üç aylık kira bedeli olarak belirtilmektedir<sup>681</sup>. İcra mahkemesinin icranın geri bırakılması kararı vermesi üzerine, tahliye kararının icrası istinaf incelemesi sonuna bırakılmaktadır<sup>682</sup>. İİK m. 269/c-3'te değinilmemesi sebebiyle, icra mahkemesinin yalnızca itirazın kaldırılmasına ilişkin verdiği kararlar için, icranın geri bırakılması müessesesine başvurulamayacağı belirtilmelidir<sup>683</sup>.

İcra mahkemesinin tahliye kararına karşı, borçlu olan kiracının, icranın geri bırakılması yoluna başvurmaması yahut başvurusunun reddedilmesi halinde, alacaklı olan kiraya verenin talebi üzerine, kiralanan taşınmazdan cebri icra yoluyla tahliyesi gerçekleştirilmektedir<sup>684</sup>. Ancak bununla birlikte İİK'nın. 366/4'üncü maddesinin atfıyla 40'ıncı maddesi uyarınca, kiralanan taşınmazdan tahliye edildikten sonra, borçlunun istinaf yahut temyiz başvurusunun sonuçlanarak icra mahkemesinin tahliye kararının bozulması ve icra mahkemesinin bozmaya uyarak tahliye talebini reddetmesi ve bu kararın kesinleşmesi halinde, icra eski haline iade olmaktadır. Bu halde icra dairesi, kiralanan taşınmazı tekrar kiracıya teslim etmektedir<sup>685</sup>. Öte yandan İİK m. 40/3 gereği, üçüncü kişilerin iyiniyetli olarak kazandığı haklar korunmakta olup kiraya veren bu arada taşınmazı iyiniyetli üçüncü bir kişiye kiralamışsa, üçüncü kişinin hakları korunmakta, taşınmaz artık borçlu olan kiracıya teslim edilememektedir<sup>686</sup>.

<sup>680</sup> Kuru, 854; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 764; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 472; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 365; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 353; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 387.

<sup>681</sup> Üstündağ, 412; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 763; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 257; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 472; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 365; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 353; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 387; Ural Çınar, 344; Keleş, 542; YİBHGK., 1957/10 E., 1957/25 K. sayılı ve 04/12/1957 tarihli kararına göre; "...Bununla beraber borçlu kararı temyiz edip de üç aylık kira karşılığını vezneye yatırdığı takdirde "Yalnız 6570 numaralı Kira Kanununa tabi olan gayrimenkullere mahsus olmak üzere" icra ve iflas Kanununun 36 inci maddesi kıyas suretiyle ve içtihaden tatbik edilerek takip durdurulmaktadır..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/ictihatleri-birlestirme-hgk-e-1957-10-k-1957-25-t-04-12-1957>) (Lexpera - E.T. 30/11/2023).

<sup>682</sup> Keleş, 553.

<sup>683</sup> YG 12. HD., 2004/26266 E., 2005/2670 K. sayılı ve 14/02/2005 tarihli kararına göre; "...İİK. nun 269/c-son maddesinin son cümlesinde borçlunun (tahliye kararı) hakkında İİK. nun 36. maddesinden faydalanabileceği belirtilmiş ve sadece itirazın kaldırılmasına karar verilen hallerde hükmü temyiz eden adı geçene icranın geri bırakılması için Yargıtay'dan karar alınmak üzere süre verileceği öngörülmüştür. O halde şikayetin kabulüne karar verilmesi gerekirken reddi isabetsizdir..." (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2004-26266-k-2005-2670-t-14-02-2005-yargitay-12-hukuk-dairesi-karari/532995/>) (Legalbank - E.T. 04/01/2024).

<sup>684</sup> Kuru, 854; Keleş, 545.

<sup>685</sup> Kuru, 854; Keleş, 547.

<sup>686</sup> Kuru, 854; Uyar, "Temerrüt Nedeniyle Tahliye", 106; YG 12. HD., 2007/19332 E., 2007/22061 K. sayılı ve 26/11/2007 tarihli kararına göre; "...İcra iade edilirken üçüncü kişilerin iyiniyetle kazandıkları

## (2) İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Talebinin Reddi Kararına Karşı Kanun Yolu

İcra mahkemesinin yargılama sonucunda, itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin reddedildiği yönünde verdiği karar üzerine, ilamsız tahliye takibine konu olan kira borcunun ihtilaf altındaki miktarının, istinaf sınırı olan yedi bin Türk lirasının üzerinde olması halinde İİK m. 363/1'e göre, alacaklı olan kiraya verenin, kararın tefhim veya tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde istinaf kanun yoluna başvurması mümkündür. İİK'nın 364/1'inci maddesinde, Bölge adliye mahkemesi hukuk dairelerince verilen ve miktar veya değeri elli sekiz bin sekiz yüz Türk lirasını geçen söz konusu nihai kararlara karşı temyiz kanun yoluna başvuru imkânı tanınmıştır. İİK m. 364/2'nin HMK hükümlerine yaptığı atıf dolayısıyla, temyiz yoluna başvuru süresi HMK m. 361 gereği iki hafta olarak kabul edilmektedir.

### F. Ödeme Emrine İtiraz Edilmemesi

#### 1. Ortaya Çıkış Türleri

Ödeme emrine süresi içinde itiraz edilmemesi, İcra hukukunda kira alacağının varlığına karine teşkil etmektedir<sup>687</sup>. Ödeme emrine itiraz edilmemesi üç şekilde vukuu bulabilmektedir<sup>688</sup>. Bunlar; borçlu olan kiracının hiçbir davranışta bulunmaması, borçlu olan kiracının itiraz süresi içinde kira borcunu kabul ettiğini bildirmesi ve borçlu olan kiracının ödeme süresi içinde kira borcunu ödemesi olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>689</sup>.

#### a. Hiçbir Davranışta Bulunmama

---

*haklara zarar verilemez.(İİK.mad.40/3.) Burada iyiniyetten maksat, alacaklının haksızlığının üçüncü kişilerce bilinmemesidir. Boşaltma ilamı üzerine kiracı taşınmazı boşalttıktan sonra hüküm bozulur ve fakat arada mal sahibi taşınmazı üçüncü bir kişiye kiralamış bulunursa, üçüncü kişinin iyiniyetli olup olmadığı hakkında eski ve yeni kiracılar arasında çıkacak uyuşmazlık genel mahkemede çözümleneceğinden, icra müdürü, icranın iadesini sağlamak için üçüncü kişiyi taşınmazdan tahliye edip, eski kiracıya (borçluya) teslim edemez...”* (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yagitay/12-hukuk-dairesi-e-2007-19332-k-2007-22061-t-26-11-2007-1> ) (Lexpera - E.T. 07/12/2023).

<sup>687</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 95; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 102; Gören Ülkü, 112.

<sup>688</sup> Ulukapı, İcra, 108.

<sup>689</sup> Gürdoğan, 35; Ulukapı, İcra, 109.

Süresinde ödenmeyen kira borcu sebebiyle başlatılan ilamsız tahliye takibine ilişkin ödeme emrinin borçlu olan kiracıya tebliği sonrasında borçlunun hiçbir davranışta bulunmaması, diğer bir deyişle tebliğden itibaren yedi gün içinde ödeme emrine itiraz etmemesi halinde, söz konusu takibin kira alacağına ilişkin bölümü kesinleşmektedir<sup>690</sup>. Buna göre, itiraz süresi olan yedi gün içinde itiraz etmeyen borçlu hakkında ilamsız tahliye takibi kesinleşmekte olup, bu süre sonunda ileri sürülen itirazlar geçerli olmayacaktır<sup>691</sup>.

Ödeme emrine ilişkin tebligatın usûlsüz tebliğ edildiği hallerde, Tebligat Kanunu m. 32 gereği, usûlsüz tebliğin öğrenildiği tarihten itibaren tebliğ geçerli kabul edildiğinden borçlu olan kiracının bu tarihten itibaren yedi gün içinde ödeme emrine itiraz etme hakkının bulunduğu bahsetmiştik<sup>692</sup>. Bu noktada Yargıtay, borçlu olan kiracının ödeme emrinin tebliğindeki usûlsüzlüğü öğrendiği tarihten itibaren yedi günlük itiraz süresi içinde hem icra dairesine ödeme emrine itirazını ileri sürmesi hem de şikayet yoluna başvurarak icra mahkemesinden tebligatın usûlsüz olduğunun tespiti ile tebliğ tarihinin öğrenme tarihi olarak düzeltilmesini talep etmesi gerektiğine hükmetmektedir<sup>693</sup>. Böyle bir durumda borçlu olan kiracının, yedi günlük süre içinde,

<sup>690</sup> Gürdoğan, 35; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 208; Kuru, 827; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 257; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 468; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 364; Muşul, 1367; Karslı, *İcra*, 744; Atalı ve Ermenek, 75; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 382; Tercan, 123; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 101; Ulukapı, *İcra*, 108; Gören Ülkü, 113; Ural Çınar, 338; Keleş, 109; Uyar, *İİK Şerhi*, 17695; Ercan, 468.

<sup>691</sup> Berkin, 410; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 208; Kuru, 827; Karslı, *İcra*, 190; Tercan, 52; Boran Güneysu, “Yetki İtirazı”, 212; Uyar, “Süreler”, 256; YG 12. HD., 2005/7034 E., 2005/10222 K. sayılı ve 10/05/2005 tarihli kararına göre; “...Somut olayda 51 örnek ödeme emri borçluya 23.08.2003 tarihinde tebliğ edilmiş olup 8.09.2003 tarihinde icra dairesine yapılan itiraz süresinde değildir. Bu nedenle borçlu hakkındaki takip kesinleşmiştir. Alacaklının icra mahkemesinden temerrüt nedeniyle tahliye istemekle yetinmesi gerekirken füzuli olarak itirazın kaldırılmasını da 30.01.2004 tarihinde talep etmesi ve bu talebinin reddedilmesi, süresinde olmayan borçlu itirazına bir geçerlilik kazandırmaz. İcra dairesinin süresinde itiraz varmış gibi takibi durdurması İİK. nun 16/2. maddesinde öngörülen bir hakkın yerine getirilmemesi niteliğinde olup süresiz olarak şikayet edilebilir. Bu nedenle alacaklı vekili kesinleşen takibe devam edilmesini ve borçlunun mallarına haciz konmasını zamanaşımı süresi içinde talep edebilir...” ([https://ea70330bb\\_fe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2005-7034-k-2005-10222-t-10-05-2005-yargitay-12-hukuk-dairesi-karari/533049/](https://ea70330bb_fe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2005-7034-k-2005-10222-t-10-05-2005-yargitay-12-hukuk-dairesi-karari/533049/)) (Legalbank - E.T. 16/12/2023).

<sup>692</sup> Bkz. II. İkinci Bölüm, E, 1, b, (1).

<sup>693</sup> YG 6. HD., 2009/13832 E., 2009/1021 K. sayılı ve 09/02/2009 tarihli kararına göre; “...Ödeme emri usule uygun tebliğ edilmemiş ise de; mahalli mahkemece bu icra dosyasına dayalı olarak verilen 8.11.2007 gün ve 2007/1078-1182 sayılı tahliyeye ilişkin karar davalı tarafından 26.12.2007 tarihinde temyiz edilmiş ve davalı borçlu vekili temyiz dilekçesinde hükmün tebliğinden 22.12.2007 tarihinde haberdar olduklarını beyan etmiştir. 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 30.6.2007 tarihinde yapılan tebligat kesinleşmiştir. Y.H.G.K.30.3.2005 gün ve 2005/6-190-220 sayılı kararı da bu doğrultudadır. Kesinleşen takip üzerine yasal sürede ödemedede bulunmadığından borçlunun

tebligatın usûlsüzlüğüne ilişkin icra mahkemesine söz konusu başvuruyu yapmasına rağmen icra dairesine ödeme emrine itirazını ileri sürmemesi halinde, ilamsız tahliye takibinin kesinleşeceği kabul edilmektedir<sup>694</sup>. Borçlu olan kiracının, ödeme emrine ilişkin tebligatın usûlsüzlüğünü, tahliye talebine ilişkin yargılamanın devam ettiği icra mahkemesi dosyası kapsamında incelenmesini talep edemeyeceği, bu talebi için ayrıca şikayet yoluyla icra mahkemesine başvurması gerektiği belirtilmelidir<sup>695</sup>.

#### *b. Borcu Kabul Etme*

Borçlu olan kiracının yedi günlük itiraz süresi içinde, itirazı olmadığını yani borcu kabul ettiğini icra dairesine beyan ettiği hallerde de teknik olarak ödeme emrine itiraz edilmeme durumu var olmakta ve bu durumun hüküm sonuçları doğmaktadır. Borçlu olan kiracının, itiraz süresi içinde icra dairesine borcu kabul ettiğini beyan ettiği hallerde, takip kesinleşmekte ve bundan sonra itiraz süresi dolmamış olsa bile herhangi bir itiraz ileri süremeyeceği kabul edilmektedir<sup>696</sup>.

Bu noktada doktrinde bir görüş, borçlu olan kiracının itiraz süresi içinde borcu kabul etmesine rağmen, ödeme süresi içinde ödeyemeyeceğini beyan etmesi halinde, ödeme süresi beklenmeden haciz ve tahliyenin talep edilebileceğini ifade etmektedir<sup>697</sup>. Kanaatimizce, borçlu olan kiracı her ne kadar itiraz süresi içinde borcu kabul ederek ödeme süresi içinde ödeyemeyeceğini beyan etse de, sonradan ödeme süresi içinde haciz ve tahliye tehdidinden kurtulmak için kira borcunu ödemesi ihtimal dahilindedir. Dolayısıyla henüz ödeme süresi sona ermeden ve borçlunun temerrüdü sabit olmadan, salt bir beyana dayanarak, borçlu hakkında haciz ve tahliye talep edilebileceği yönündeki kabulü isabetli bulmuyoruz.

#### *c. Kira Borcunun Ödenmesi*

---

*temerrüdü de gerçekleşmiştir. Mahkemece tahliye karar verilmesi gerekirken, istemin reddine karar verilmesi doğru değildir...”* (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2009-13832-k-e-2009-1021-t-09-02-2009>) (Lexpera - E.T. 18/12/2023).

<sup>694</sup> Kuru, 828; Ulukapı, “Gecikmiş İtiraz”, 317.

<sup>695</sup> Keleş, 233.

<sup>696</sup> Kuru, 239; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 100; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 205; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 106; Tercan, 53; Ercan, 190.

<sup>697</sup> Uyar, *İİK Şerhi*, 17698.

### (1) Kira Borcunun Ödeme Süresi İçinde Ödenmesi

Borçlu olan kiracının, ilamsız tahliye takibi kapsamında kendisine gönderilen ödeme emrinde yer alan yedi günlük itiraz süresi içinde ödeme emrine itiraz etmeyip, otuz günlük ödeme süresi içerisinde kira borcunu ödemesi mümkün olup, borçlu bu halde temerrüde düşmekten kurtulacaktır<sup>698</sup>. İlamsız tahliye takibinde itiraz süresi ile ödeme süresi birbirinden farklı olduğundan, borçlu olan kiracının yedi günlük itiraz süresi içinde ödeme emrine itiraz etmemesi halinde, kira borcunu ödemesi için yirmi üç günlük süresi daha olacaktır<sup>699</sup>. Bu durumda yedi günlük itiraz süresi son bulduğunda ilamsız tahliye takibi kesinleşmekte ise de otuz günlük ödeme süresi dolmadan ve borçlunun temerrüdü sabit olmadan takibin sonraki aşamalarına geçilerek haciz ve tahliye talep edilmesi mümkün değildir<sup>700</sup>.

Borçlu olan kiracı, kira borcunu, alacaklı olan kiraya verenin banka hesabına yatırabileceği gibi, icra dairesinin banka hesabına da gönderebilmektedir<sup>701</sup>. Bu noktada borçlunun, icra dairesinin banka hesabına yaptığı ödemenin kayıtsız şartsız olması gerektiği kabul edilmektedir<sup>702</sup>. Bunun yanı sıra borçlu olan kiracının, hakkında ilamsız tahliye takibi başlatılmadan ve kendisine ödeme emri gönderilmeden önce kira parası için tevdi yeri tayin ettirmiş olduğu hallerde, ödeme emrinde yer alan kira borcunu, söz

<sup>698</sup> Kuru, 828; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 382; Uyar, “Temerrüt Nedeniyle Tahliye”, 75.

<sup>699</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 257.

<sup>700</sup> Kuru, 828; Olgaç, Tahliye, 8; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 257; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 468; Tercan, 123; Ural Çınar, 339; Keleş, 109; Uyar, *İİK Şerhi*, 17697; Ercan, 469; Öte yandan borçlu süresi içinde ödeme emrine itiraz etmiş olsa bile, ödeme süresi içinde kira borcunu ödemesi halinde, ilamsız tahliye takibi son bulacağından, bu halde de haciz ve tahliye talep edilemeyeceğine ilişkin görüş için bkz. Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 263.

<sup>701</sup> Kuru, 828; Uyar, “Temerrüt Nedeniyle Tahliye”, 85; Keleş, 109; YG 6. HD., 2004/1613 E., 2004/1730 K. sayılı ve 15/03/2004 tarihli kararına göre; “...Alacaklı vekili, borçlu hakkında Haziran 2003 ayı kirasını 105.763.000.TL eksik ödemesi, aylık 180.000.000.TL’den de Ağustos-Eylül 2003 ayları kirasını ödemediğinden bahisle icra takibi yapmıştır. Borçluya örnek 51 ihtarlı ödeme emri 15.9.2003 tarihinde tebliğ olunmuştur. Temyiz dilekçesine ekli banka dekontundan, borçlunun icra takibi yapılan Ankara 15.İcra Müdürlüğü’nün mevduat hesabına icra dosyası esas numarası belirtilerek, ödeme emri ile verilen yasal otuz günlük süresi içinde 15.10.2003 tarihinde asıl kira borcu 500.000.000.TL’yi ödediği anlaşılmaktadır. Ancak bu ödeme icra dosyasında 16.10.2003 tarihi ile kaydedilmiştir. Borçlu icra takibi ile istenilen kira parasını verilen süre içinde ödemiş bulunduğundan talebin reddine karar verilmesi yönünden kararın bozulması gerekmiştir...” (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2004-1613-k-2004-1730-t-15-03-2004-odeme-emri/205746/>) (Legalbank - E.T 17/12/2023).

<sup>702</sup> Keleş, 261; YG 12. HD., 2001/9231 E., 2001/10749 K. sayılı ve 15/06/2001 tarihli karara göre; “...Somut olayda, talep edilen kira parası süresinde icra veznesine 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...” ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hd-e-2001-9231-k-2001-10749-t-15-06-2001> ) (Lexpera - E.T. 10/08/2023).

konusu tevdi yerine ödemekle borcundan kurtulacağı kabul edilmektedir<sup>703</sup>. Buna mukabil kendisine ödeme emri tebliğ olduktan sonra kira borcunu icra dairesine ödemesi mümkün olduğundan, tevdi yeri tayin ettirerek kira borcunu buraya yatırması, borçluyu temerrüde düşmekten kurtarmayacağı ifade edilmektedir<sup>704</sup>. Bu noktada Yargıtay, ödeme emri tebliğ edilmiş de olsa, otuz günlük süre içinde tevdi yeri tayin ettirerek kira borcunu buraya ödeyen borçlunun temerrütten kurtulacağına hükmetmektedir<sup>705</sup>.

Kanaatimizce her ne kadar borçlu olan kiracının kira borcunu, kendisine tebliğ edilen ödeme emrinde yer alan icra dairesinin hesabına ödemekle temerrüde düşmekten kurtulabilmesi mümkün ise de herhangi bir yasal engel olmadığından otuz günlük ödeme süresi içinde tevdi yeri tayin ettirerek, bu yere ödeme yapması, kendisini temerrüde düşmekten kurtarmalıdır. Ancak bununla birlikte uygulamada tevdi yeri tayini davasının bir ay içinde sonuçlanması düşük bir olasılık olduğundan borçlu olan kiracının, otuz günlük ödeme süresi içinde tevdi yeri tayin ettirerek, belirlenen yere ödeme yapmasının pratikte mümkün olamayabileceği belirtilmelidir.

Borçlunun kendisine ödeme emri tebliğ olduktan sonra süresi içerisinde icra dosyasına ödediği para, öncelikle kira parasından düşülecek olup temerrütten kurtulacağından, bu halde alacaklı tahliye talep edemeyecektir<sup>706</sup>. Bu noktada, borçlunun ödediği paranın öncelikle kira parasına sayılmasının; borçlunun kısmen yaptığı ödemenin, ancak faiz ve giderleri ödemede gecikmediği hallerde, ana borçtan düşme hakkının bulunduğunu düzenleyen TBK'nın 100'üncü maddesine istisna teşkil ettiği belirtilmelidir<sup>707</sup>.

Diğer yandan ödeme emrinin tebliğinden sonra ödeme süresi içinde yalnızca kira borcunu ödeyen kiracı, ödeme emrinde yer alan ancak kira borcu dışında kalan; icra

<sup>703</sup> Kuru, 829; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 469.

<sup>704</sup> Kuru, 829.

<sup>705</sup> YHGK, 1994/12-594 E., 1994/710 K. sayılı ve 16/11/1994 tarihli karar (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-hgk-e-1994-12-594-k-1994-710-t-16-11-1994-kiracini-n-kira-parasini-odememesi/432063/>) (Legalbank - E.T. 08/1/2024); Keleş, 169.

<sup>706</sup> Keleş, 128; YG 6. HD., 2013/10000 E., 2013/12677 K. sayılı ve 19/09/2013 tarihli kararına göre; "...Bu durumda kabul edilen alacak miktarı otuz günlük yasal sürede ödendiğinden borçlunun temerrüdünden bahsedilemez. Asıl kira alacağı dışında kalan faiz ve eklentilerin zamanında ödenmemesi temerrüde esas teşkil etmediğinden mahkemece davanın reddine..." ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2013-10000-k-2013-12677-t-19-9-2013> ) (Lexpera - E.T. 08/08/2023).

<sup>707</sup> Keleş, 127; Uyar, "Temerrüt Nedeniyle Tahliye", 75.

giderleri, vekalet ücreti, faiz vb. eklentileri, ödeme süresi içerisinde ödemese dahi, salt bu sebeple tahliye talep edilemeyeceği kabul edilmektedir<sup>708</sup>. Bunun sebebi, ödeme emrinde icra giderleri, vekalet ücreti, faiz vb. eklentilerin yer almaması dolayısıyla, bu giderleri tespit etme rizikosunun tahliye tehdidi altındaki kiracıya yüklenmesinin hakkaniyete uygun olmaması olarak açıklanmaktadır<sup>709</sup>. Bunun yanı sıra doktrinde bir görüş, asıl kira borcu dışında yer alan icra giderleri, vekalet ücreti, faiz vb. eklentilerin süresinde ödenmemesinin tahliyeye esas oluşturmama sebebini, söz konusu eklentilerin yan borç sayılmaması olarak belirtmiştir<sup>710</sup>. Zira TBK m. 341 gereği, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanım sonucu ortaya çıkan giderler yan borç olarak kabul edilmekte olup, bunun dışında kalan icra gideri, vekalet ücreti, faiz vb. şeklindeki ilamsız tahliye takibinin eklentileri yan borç olmadığından, kiralanan taşınmazın tahliyesini gerektirmemektedir.

Dolayısıyla ödeme emrinde yer alan ve yasal süre içerisinde ödenmese dahi tahliyeye esas oluşturmayan icra giderleri, vekalet ücreti, faiz vb. ödenmeyen eklentiler açısından,

<sup>708</sup> Becker, 292; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 751; Kuru, 829; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 469; Tandoğan, 212; Aydoğdu ve Kahveci, 479; Uyar, “Temerrüt Nedeniyle Tahliye”, 75; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 382; Ural Çınar, 338; Keleş, 194; YG 6. HD., 2006/657 E., 2006/2538 K. sayılı ve 14/03/2006 tarihli kararına göre; “...*Davalı borçlu yargılama aşamasında Ağustos ayı kirasını 7.10.2004 takip konusu Ekim 2004 kirasını 1.2.2005, Kasım 2004 kirasını 10.2.2005, Aralık 2004 kirası 23.2.2005 tarihinde yatırdığına ilişkin makbuz ibraz etmiştir. Davacı alacaklı bu ödemelere karşı çıkmamıştır. Ödeme emri davalı borçluya 24.1.2005 tarihinde tebliğ edilmiş olup, borçlu tarafından yapılan ödemelerin otuz günlük yasal sürede olduğu belirlenmiştir. Mahkemece ödeme belgeleri yanlış değerlendirilerek ödemeye ilişkin belgelerin takipten sonraki ayları kapsadığı gerekçesiyle faize ilişkin ödemede yapılmadığından bahisle temerrüt olduğu kabul edilerek tahliyeye karar verilmesi doğru değildir. 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, yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir...*” (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2006-657-k-2006-2538-t-14-03-2006-itirazin-kaldirilmesi-ve-kiralananin-tahliyesi-istemi/1501342/>) (Legalbank - E.T. 17/12/2023); YG 6. HD., 2004/4153 E., 2004/4811 K. sayılı ve 14/06/2004 tarihli kararına göre; “...*Alacaklı, 6.3.2002 günlü icra takibi ile ödenmediğini iddia ettiği Ocak, Şubat 2002 ayları kira bedelinin tahsili amacıyla, borçluya 30 gün ödeme süreli ve tahliye istemli ödeme emri tebliğ ettirmiştir. Ödeme emrinin borçluya 11.3.2002 tarihinde tebliğinden sonra, yasal 30 günlük sürede karşı konulmayan Ocak 2002 ve şubat 2002 ayları kira bedeli toplamı 1.231.039.000 TL. icra dosyasına ödenmiştir. Asıl kira alacağı dışında kalan faiz ve eklentilerin ödenmemesi temerrüde esas teşkil etmeyeceğinden, alacaklının tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekir. Mahkemece bozma ilamının değerlendirilmesinde hataya düşülerek yazılı şekilde kiralananın tahliyesine karar verilmesi hatalı olmuştur...*” (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2004-4153-k-2004-4811-t-14-06-2004-yargitay-6-hukuk-dairesi-karari/544063/>) (Legalbank - E.T. 18/11/2023).

<sup>709</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 751.

<sup>710</sup> Aydoğdu ve Kahveci, 479; Uyar, “Temerrüt Nedeniyle Tahliye”, 75.

alacaklı tarafından haciz talep edilmesi ve söz konusu icra takibine devam edilmesi mümkündür<sup>711</sup>.

Borçlu olan kiracının, kendisine tebliğ olan ödeme emrinde yer alan ödeme süresi içinde kira borcunu ödemesi halinde, ilamsız tahliye takibi son bulmakta olup, bu halde artık alacaklı söz konusu takibe dayanarak icra mahkemesinden İİK m. 269/a anlamında tahliye talebinde bulunamamaktadır<sup>712</sup>.

## *(2) Kira Borcunun Ödeme Süresi Sona Erdikten Sonra Ödenmesi*

Otuz günlük ödeme süresi sona erdikten sonra, borçlu olan kiracı, borcunu ödese dahi, kendisine tanınan yasal süre içerisinde ödeme yapmaması kendisini temerrüde düşürmüş olduğundan, icra mahkemesi kiralanan taşınmazın tahliyesine karar verebilmektedir<sup>713</sup>. Gerçekten de temerrüt ihtarnamesi hükmünde olan ödeme emri ile verilen yasal ödeme süresinin sona ermesiyle birlikte borçlu temerrüde düşmüş olup, yasal süre geçtikten sonra yapılan ödeme, temerrüt olgusunu ortadan kaldırmadığından, tahliye talep edilebilmektedir<sup>714</sup>.

Diğer yandan ödeme süresi sona erdikten sonra borçlu olan kiracının, icra dairesinin banka hesabı dışında, alacaklı olan kiraya verenin banka hesabına yahut önceden tayin ettirmiş olduğu tevdi yerine ödeme yaptığı bir durumda, alacaklı olan kiraya veren kötünietli olarak bunu icra dosyasına bildirmeden borçlunun malvarlığı için haciz talep edebilir<sup>715</sup>. Böyle bir durumda, kiralanan taşınmazın ilamsız tahliyesi hususunda

<sup>711</sup> Kuru, 830; Keleş, 128; Uyar, “Temerrüt Nedeniyle Tahliye”, 85.

<sup>712</sup> Kuru, 829; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 468; Atalı ve Ermenek, 223; Tercan, 123; Ulukapı, *İcra*, 109; Muşul, 333; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 102; Uyar, *İİK Şerhi*, 17696.

<sup>713</sup> Becker, 295; Üstündağ, 406; Kuru, 834; Onar, 219; Olgaç, *Tahliye*, 14; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 469; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 383; Uyar, *İİK Şerhi*, 17696; YG 6. HD., 2015/7773 E., 2015/9157 K. sayılı ve 27/10/2015 tarihli kararına göre; “...2014 yılı Şubat Mart, Nisan, Mayıs ve Haziran ayları kira bedeli olan 15.000 TL'nin tahsili istemiyle düzenlenen ödeme emri davalıya 31.07.2014 tarihinde borçluya Tebligat Kanunu'nun 21. maddesine göre tebliğ edilmiştir. İcra dosyasına Ödeme 15.09.2014 tarihinde yapıldığına göre temerrüt olgusu da gerçekleşmiştir. Bu nedenle istemin kabulü ile tahliyeye karar vermek gerekirken...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2015-7773-k-2015-9157-t-27-10-2015>) (Lexpera - E.T. 11/03/2024).

<sup>714</sup> YG 6. HD. 2013/10207 E., 2013/12485 K. sayılı ve 17/09/2013 tarihli karar (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2013-10207-k-2013-12485-t-17-09-2013>) (Lexpera - E.T. 18/11/2023).

<sup>715</sup> Kuru, 830; Uyar, *İİK Şerhi*, 18288; Keleş, 259.

uygulanması gereken maddeleri ihtiva eden İİK'nın 269/d maddesinde sayılmaması sebebiyle, borçlu olan kiracının İİK m. 71 gereği, takibin iptalini talep edip edemeyeceği düşündürücüdür.

Doktrinde, böyle bir durumda, İİK m. 269/d'de kiralanan taşınmazın ilamsız tahliyesine uygulanacak hükümler arasında, takibin iptal ve talikini düzenleyen 71'inci maddenin sayılmamasının bilinçli bir tercih olmadığı ve taraflar arasındaki menfaat dengesinin korunması adına söz konusu kanun maddesinin uygulanması gerektiği ifade edilmektedir<sup>716</sup>.

Söz konusu görüş, süresinde ödenmeyen kira borcu nedeniyle başvuru ilamsız tahliye yolunda talep edilen kira alacağının, ilamsız icra yolu kapsamında talep edilen para alacağıyla nitelik bakımından aynı olması sebebiyle, ikisi için uygulanan prosedür aynı olduğundan, ilamsız icra yolu kapsamında uygulama alanı bulan takibin iptali ve talikine ilişkin İİK m. 71 hükmünün, ilamsız tahliye yolunda da uygulanması gerektiğini, aksinin kabulünün ise ilamsız icra takibindeki borçlu ile ilamsız tahliye takibindeki borçlu olan kiracı açısından eşitlik ilkesine aykırı olacağını savunmaktadır<sup>717</sup>.

Bunun yanı sıra alacaklı olan kiraya veren için icra hukukuna özgü olan itirazın kaldırılması yoluna başvuru imkânı tanınırken, borçlu olan kiracıya, yine icra hukukuna özgü olan takibin iptali ve taliki yoluna başvurma hakkı tanınmaması, silahların eşitliği ilkesine ve taraflar arasındaki menfaat dengesinin tesisine aykırılık teşkil ettiğinden, kanun koyucunun diğer takip yolları için tanıdığı, takibin iptali ve taliki yoluna başvuru imkânını, kiralanan taşınmazın ilamsız tahliyesi yolu için tanımamasının ve menfaat dengesini gözetmemesinin düşünülemeyeceği ifade edilmektedir<sup>718</sup>.

İlamsız tahliye takibinde alacaklı olan kiraya verenin, biri kira alacağı diğeri tahliye talebi olmak üzere iki talebi bulunmakta olup, ödeme emrinde yer alan ödeme süresi sona erdikten sonra kira borcunu ödemiş olsa da tahliye talebi devam etmekte olduğundan, borçlunun İİK m. 71 gereği takibin tümünden iptalini talep edememesi

<sup>716</sup> Kuru, 830; Uyar, *İİK Şerhi*, 18288; Boran Güneysu, “İptal ve Talikin Uygulanması”, 909; Keleş, 259.

<sup>717</sup> Boran Güneysu, “İptal ve Talikin Uygulanması”, 905.

<sup>718</sup> Boran Güneysu, “İptal ve Talikin Uygulanması”, 906.

gerektiği kanaatindeyiz. Zira her ne kadar borçlu olan kiracının ödeme süresi sonrasında kira borcunu ödemesiyle birlikte, alacaklının kira alacağı talebi sona erse de borçlu kendisine tanınan ödeme süresi içinde ödeme yapmaması sebebiyle temerrüde düşmüş olduğundan, alacaklının kiralanan taşınmazın tahliyesine ilişkin talebi varlığını sürdürmektedir. Dolayısıyla, borçlu olan kiracının, ödeme süresi sona erip takip kesinleştikten sonra yaptığı ödeme sebebiyle İİK m. 71 gereği takibin iptalini talep edebileceğinin kabulü, hala varlığını sürdüren tahliye talebinin son bulacağı anlamına gelmekte olup, bu durum hukuka aykırılık teşkil edecektir.

Kanaatimizce, kira borcunun takip kesinleştikten sonra ödenmesi halinde, tahliye talebi ve prosedürünün devam ettiği ilamsız tahliye dosyasının İİK m. 71 gereği iptalinin talep edilememesi gerektiğine ilişkin değil, kira borcunun takip kesinleştikten sonra ödenmesi dolayısıyla, tahliyeye ilişkin talep varlığını sürdürse dahi İİK m. 71 gereği takibin iptal edilebileceğine ilişkin kabul, esasında taraflar arasındaki menfaat dengesine aykırılık teşkil etmektedir. Zira bu durumda, alacaklı olan kiraya verenin tahliyeye ilişkin menfaati ihlal edilmiş olacaktır. Ayrıca, takibin kesinleşmesi sonrasında borçlu olan kiracı tarafından kira borcunun ödenmesi halinde, menfi tespit davası açma hakkı varlığını sürdürmekte olup, İİK m. 71'e göre takibin iptalini talep edememesi herhangi bir hak kaybına da sebep olmamaktadır.

Diğer yandan doktrinde ödeme süresi sona erdikten sonra borçlu tarafından icra dairesi dışında yapılan ödemeler neticesinde, ilamsız tahliye takibinin, borç kısmı yönünden iptal edilebileceği ifade edilmektedir<sup>719</sup>. Yukarıda yaptığımız açıklamalar doğrultusunda, icra dairesi dışında yapılan ödemeler sonucunda, ilamsız tahliye takibinin tahliye kısmı yönünden değil ancak borç kısmı yönünden iptalinin mümkün olabileceği düşüncesindeyiz.

## **2. Haciz ve Tahliye Talebi**

### **a. Haciz Talebi**

---

<sup>719</sup> Keleş, 556.

Borçlu olan kiracı, kendisine tebliğ olan ödeme emrinde yer alan itiraz süresi içinde itiraz etmemesi ve ödeme süresi içinde kira borcunu ödememesi halinde, alacaklı olan kiraya verenin, hem İİK m. 78 gereği icra dairesinden borçlu olan kiracının mallarının haczini hem de İİK m. 269/a gereği icra mahkemesinden kiralanan taşınmazın tahliyesini talep edebilmesi mümkündür<sup>720</sup>. Burada haciz prosedürüne paralel olarak tahliye prosedürü de işlemeye başlayacaktır. Bu noktada alacaklı olan kiraya verenin haciz talep etmesinin, tahliye talep etmesine engel olmadığı belirtilmelidir<sup>721</sup>.

Ödeme emrine itiraz süresi içinde itiraz etmeyip, ödeme süresi içinde de kira borcunu ödemeyen borçlu hakkında, alacaklı olan kiraya verenin haciz talep etmesi halinde, borçlu olan kiracının malvarlığının haczi, haczedilen malların satışı ve satış sonrasında elde edilen paranın kira borcu için alacaklıya ödenmesi aşamaları için kanunda ayrı bir düzenleme olmadığından, genel haciz yoluyla takibe ilişkin İİK'nın 78 ila 144'üncü maddeleri burada da uygulama alanı bulmaktadır<sup>722</sup>.

Hemen belirtmek gerekir ki, borçlu olan kiracının ödeme emrinde yer alan ödeme süresi sona erdikten sonra kira borcunu ödemesi halinde, her ne kadar temerrüde düşmüş olması sebebiyle icra mahkemesinden tahliye talep edilmesi mümkün ise de ödeme süresinin dolmasından sonra da olsa kira borcu ödenmiş olduğundan artık haciz talep edilemeyecektir<sup>723</sup>.

#### *b. Tahliye Talebi*

İİK 269/a maddesi ile borçlu olan kiracının ödeme emrine itiraz etmemesi ve ödeme süresi içinde kira borcunu ödememesi halinde, alacaklı olan kiraya verenin, ödeme süresinin bitimini takip eden altı ay içinde icra mahkemesinden kiralanan taşınmazın tahliyesini talep edebileceği hüküm altına alınmıştır. Bu itibarla, kiracının ödeme emrine itiraz etmemesi ve ödeme süresi içinde kira borcunu ödememesi durumunda,

<sup>720</sup> Kuru, 830; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 257; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 364; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 351; Muşul, 1367; Atalı ve Ermenek, 223; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 382; Tercan, 123; Keleş, 220; Bozok, 493; Uyar, *İİK Şerhi*, 17698.

<sup>721</sup> Kuru, 830; Uyar, *İİK Şerhi*, 17698.

<sup>722</sup> Kuru, 830; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 257; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 468; Muşul, 1367; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 382; Ural Çınar, 339; Keleş, 194; Ercan, 469.

<sup>723</sup> Kuru, 830; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 383; Keleş, 109; Uyar, *İİK Şerhi*, 17696.

alacaklı olan kiraya verenin ödeme süresinin bitimini takip eden altı aylık süre sonunda tahliye talebiyle icra mahkemesine başvurması ve tahliye kararı alması mümkün kabul edilmemektedir<sup>724</sup>. Bu noktada borçlu olan kiracı ödeme emrine itiraz etmediğinden, alacaklı olan kiraya verenin, icra mahkemesinden yalnızca tahliye talebinde bulunabileceği, itirazın kaldırılmasını talep edemeyeceği belirtilmelidir<sup>725</sup>.

Öte yandan, borçlu olan kiracının ödeme emrine itiraz etmemesi ve ödeme süresi içinde kira borcunu ödememesi halinde, alacaklı olan kiraya verenin, tahliye talep edebilmesi için mutlaka ödeme süresinin bitimini takip eden altı ay içinde icra mahkemesine başvurma zorunluluğu bulunmamakta olup, altı aylık süre ile bağlı olmaksızın sulh hukuk mahkemesine başvurması da mümkündür<sup>726</sup>. Böyle bir durumda Yargıtay da alacaklı olan kiraya verenin seçimlik hakkının bulunduğu ve dolayısıyla icra mahkemesi yerine, herhangi bir süre ile bağlı olmaksızın sulh hukuk mahkemesinde temerrüt sebebiyle tahliye davası açmasının mümkün olduğuna karar vermektedir<sup>727</sup>.

<sup>724</sup> YG 6. HD., 2010/13581 E., 2011/2795 K. sayılı ve 09/03/2011 tarihli kararına göre; “...Örnek 13 ihtarlı ödeme emri davalı borçluya 1.9.2009 tarihinde tebliğ edilmiş davacı icra mahkemesinden 28.4.2010 tarihinde tahliye isteminde bulunmuştur. İ.İ.K.nun 269/a maddesi gereğince davalı borçluya ödeme emri tebliğinden itibaren otuz günlük ödeme süresi geçtikten sonra altı ay içinde tahliye davasının açılması gerekir. Davacı alacaklı bu süreyi geçirdikten sonra icra mahkemesinden tahliye isteminde bulunduğundan mahkemece tahliye isteminin reddi yerine tahliye kararı verilmesi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir...” (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2010-13581-k-2011-2795-t-09-03-2011-kira-borcuna-itaraz-etmemenin-sonuclari/836667/>) (Legalbank - E.T. 19/12/2023); YG 6. HD., 2004/1613 E., 2004/1730 K. sayılı ve 15/03/2004 tarihli kararına göre; “...Davacı vekili, davalı hakkında 19.07.2007 tarihinde tahliye istemli icra takibi başlatmış, ödeme emri davalıya 10.08.2007 tarihinde tebliğ edilmiş, davalı takibe itiraz etmemiştir. İcra İflas Kanunu'nun 269/a maddesinde, "Borçlu itiraz etmez, ihtar müddeti içinde kira borcunu da ödemezse, ihtar müddetinin bitim tarihini takip eden altı ay içinde alacaklının talebi üzerine İcra Mahkemesince tahliyeye karar verilir." hükmünü içermektedir. Davacı alacaklı vekilinin, yasal ödeme süresinin dolduğu 10.09.2007 tarihinden sonra 6 ay içerisinde İcra Mahkemesinden kiralananın tahliyesini istemesi gerekir. Yasal süreden sonra 20.06.2008 tarihinde açılan bu dava, süresinde değildir. İcra Mahkemesince yasanın bu hükmü re'sen gözetilerek tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken, bu husus gözetilmeksizin yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmediğinden, kararın bozulması gerekmiştir....” (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2009-1043-k-2009-3191-t-13-04-2009-kira-bedelinin-odenmemesi-nedeniyle-kiralananin-tahliyes/928135/>) (Legalbank - E.T. 17/12/2023).

<sup>725</sup> Keleş, 214; Uyar, İİK Şerhi, 17696.

<sup>726</sup> Kuru, 831.

<sup>727</sup> YG 6. HD., 2005/11421 E., 2006/223 K. sayılı ve 24/01/2006 tarihli kararına göre; “...Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 1.7.2003 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Davacı bu sözleşmeye dayanarak davalı hakkında yaptığı haciz ve tahliye istekli icra takibinde 2003 Aralık ayından itibaren Haziran 2005'e kadar olan aylar kiralının tahsilini istemiş, Örnek 51 ödeme emri davalıya 10.7.2004 tarihinde tebliğ edilmiş, itiraz edilmediğinden takip kesinleşmiş, yasal otuz günlük ödeme süresi içerisinde borcun ödenmediği anlaşılmıştır. Bu durumda davacı İ.İ.K.nun 269/a maddesine göre ihtar müddetinin bitim tarihini takip eden altı ay içerisinde İcra Mahkemesinden tahliyeye karar verilmesini isteyebileceği gibi Sulh Hukuk Mahkemesinde tahliye davası da açabilir. Zira İ.İ.K.nun 269/b-4 maddesinde alacaklının umumi hükümler dairesinde dava açmaya mecbur kalması halinde ihtarlı ödeme

Ancak borçlu olan kiracının ödeme emrine itiraz etmemesi ve ödeme süresi içinde kira borcunu ödememesi halinde, alacaklı olan kiraya verenin, icra mahkemesi yerine sulh hukuk mahkemesinde temerrüt sebebiyle açtığı tahliye davası sonucunda aldığı tahliye kararına dayanarak, aynı ilamsız tahliye takibine ilişkin dosyadan kiralanan taşınmazın tahliyesini talep edememekte, sulh hukuk mahkemesinden aldığı tahliye ilamı için başka bir ilamlı icra takibi başlatması ve İİK m. 26'da yer alan prosedürün uygulanması gerekmektedir<sup>728</sup>. Bu noktada Yargıtay, aynı kira alacağı için başlatılan ikinci takibin, mükerrer olduğundan bahisle iptalinin talep edilemeyeceğine, ilk başlatılan ilamsız tahliye takibi kapsamında tahliye talep edebilmek için tahliye kararının ancak icra mahkemesinden alınabileceğine, bu yola başvurmayıp sulh hukuk mahkemesinden tahliye kararı alınması halinde ise ayrı bir takiple tahliye istenebileceğine hükmetmiştir<sup>729</sup>.

Borçlu olan kiracının ödeme emrine itiraz etmemesi ve ödeme süresi içinde kira borcunu ödememesi halinde alacaklı olan kiraya verenin, İİK m. 269/a gereği kiralanan taşınmazın tahliyesini talep edeceği yetkili icra mahkemesinin, ödeme emrine itiraz durumunda ileri sürülen itirazın kaldırılması ve tahliye talebinde olduğu gibi, ilamsız

---

emrinin B.K.nun 260. maddesinde yazılı ihtar yerine geçeceği ifade edilmiştir. Bu seçimlik hakkının kullanılması davacıya aittir. **Temerrüt sebebiyle tahliye davası açmak için yasa da belli bir süre öngörülmemiştir.** İcra takibinin ihtarname yerine kullanılmasında yasal engel yoktur. Bu durumda davanın açılmasında bir usulsüzlük bulunmadığından açılan davaya bakılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın süre sebebiyle reddine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir..." (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2005-11421-k-2006-223-t-24-01-2006-temerrut-nedeniyle-tahliye/205826/>) (Legalbank - E.T. 17/12/2023).

<sup>728</sup> Kuru, 832.

<sup>729</sup> YG 12. HD., 2006/15021 E., 2006/16723 K. sayılı ve 19/09/2006 tarihli kararına göre; "...Alacaklı Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak borçlunun oluşan temerrüt nedeniyle tahliyesini talep etmiş ve anılan mahkemece istem doğrultusunda tahliye karar verilmiştir. Alacaklı bu ilama istinaden borçlu hakkında yeniden Tire İcra Müdürlüğü'nün 2006/667 Esas sayılı dosyasında takibe geçmiş bulunmaktadır. Borçlunun bu takibin mükerrer olduğundan bahisle icra mahkemesine başvuruda bulunduğu ve mahkemece alınan bu ilamın 2005/1848 takip sayılı dosyada işleme konulması gerekirken ayrı bir takip konusu yapılması doğru olmadığı görüşüyle takibin iptal edildiği anlaşılmaktadır. 2005/1848 takip sayılı dosyada takibin kesinleşmesi üzerine alacaklının İİK. nun 269/a m. uyarınca icra mahkemesine başvurup tahliye kararı alması gerekirken bu yolu tercih etmeyip sulh hukuk mahkemesine dava açarak aldığı tahliye kararına dayanarak işbu takibi başlatmıştır. 2005/1848 sayılı dosyada icra takibinin sürdürülebilmesi için İİK.nun 269/a m. uyarınca icra mahkemesinden karar alması zorunludur. Sulh Hukuk Mahkemesinden almış olduğu tahliye kararına dayanarak bu dosyada takibi sürdürmesi yasal olarak mümkün bulunmamaktadır. Bu nedenlerle mahkemece şikayetin reddi yerine kabulüne karar verilmesi isabetsizdir..." ( <https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2006-15021-k-2006-16723-t-19-09-2006-temerrut-nedeniyle-tahliye/224566/> ) (Legalbank - E.T. 17/12/2023).

tahliye takibinin yapıldığı icra dairesinin bağlı bulunduğu icra mahkemesi olduğu belirtilmelidir<sup>730</sup>.

Çalışmamızın “Ödeme Emrine İtiraz” bölümünde bulunan tahliye talebine ilişkin kısımda yer alan bilgilerin niteliğine uygun düştüğü ölçüde, bu bölüm için de geçerli olduğunu belirtmeliyiz<sup>731</sup>.

### 3. Tahliye Talebinin İncelenmesi

#### a. Genel Olarak

Borçlu olan kiracı tarafından ödeme emrine itiraz edilmediğinden icra mahkemesinin tahliye talebini incelemesi, şekli hususlara ilişkin ve sınırlı bir şekilde olmaktadır<sup>732</sup>.

Borçlu olan kiracı, ödeme emrine itiraz etmediği durumda doğal olarak kira sözleşmesindeki imzayı da açık ve kesin şekilde reddetmemiş olacağından, İİK m. 269/2 gereği kira sözleşmesini kabul ettiği varsayılacak, kiracılık sıfatı saptanmış olacaktır<sup>733</sup>. Bu durumda borçlu olan kiracı mahkeme aşamasında kira sözleşmesine itiraz etse dahi, icra mahkemesinin kira sözleşmesi ve sözleşmede bulunan imza hakkında inceleme yapması mümkün değildir<sup>734</sup>. Keza ödeme emrine itiraz edilmemesi halinde icra mahkemesinin, ödeme, takas vb. def’ileri re’sen dikkate alamayacağı ifade edilmektedir<sup>735</sup>.

Benzer şekilde alacaklı olan kiraya verenin ilamsız tahliye takibinde sözlü kira akdine dayandığı bir durumda da ödeme emrine itiraz etmeyen kiracının, İİK m. 269/2 gereği

<sup>730</sup> Kuru, 832; Keleş, 202.

<sup>731</sup> Bkz. II. İkinci Bölüm, E, 2, b, (2).

<sup>732</sup> Pekcanıtez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 257; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 383; Ural Çınar, 340; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 250.

<sup>733</sup> Kuru, 832; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 748; Olgaç, *Tahliye*, 14; Karşı, *İcra*, 744; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 383; Ural Çınar, 340; Keleş, 279; Uyar, *İİK Şerhi*, 17695; YG 6. HD., 2007/13131 E., 2007/1682 K. sayılı ve 22/02/2007 tarihli kararına göre; “...Davalı borçlu ödeme emrine itiraz etmediğinden kiracılık sıfatının ve takip konusu kira miktarının kesinleştiğinin kabulü zorunludur...” ([https://29b13951316a490bc215ebb\\_98f180002769de725.verisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2007-13131-k-2007-1682-t-22-02-2007](https://29b13951316a490bc215ebb_98f180002769de725.verisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2007-13131-k-2007-1682-t-22-02-2007)) (Lexpera - E.T. 06/03/2024).

<sup>734</sup> Kuru, 832; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 469; Karşı, *İcra*, 744; Atalı ve Ermenek, 223; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 383; Ural Çınar, 340; Keleş, 238; Uyar, *İİK Şerhi*, 17699.

<sup>735</sup> Karşı, *İcra*, 744.

sözlü kira akdini kabul ettiği varsayılacağından, kiracı icra mahkemesinde sözlü kira akdini inkâr etse dahi, aralarındaki kira akdi inceleme konusu yapılmayacaktır<sup>736</sup>. Öte yandan borçlunun ödeme emrine itiraz etmemesi sadece takip hukuku bakımından, kira sözleşmesini kabul etmiş olduğu sonucunu doğurduğundan, borçlunun alacaklıyla aralarında kira sözleşmesi bulunmadığını genel mahkemede ileri sürebilmesinin mümkün olduğu belirtilmelidir<sup>737</sup>.

Ödeme emrine süresi içinde itiraz etmeyen borçlu, kira sözleşmesi yanında ödeme emrinde yazılı kira borcunun miktarını da kabul etmiş olacağından, sonradan icra mahkemesinde kira borcu miktarına itiraz etse dahi, bu husus mahkemece inceleme konusu yapılmayacaktır<sup>738</sup>.

İcra mahkemesi, alacaklı olan kiraya verenin tahliye talebi ile yaptığı başvuru çerçevesinde, ilamsız tahliye takibi kapsamında yer alan takip talebi ve ödeme emrinin kanuna uygun olup olmadığı, ödeme emrinin usûlüne uygun bir şekilde tebliğ edilip edilmediği yönündeki incelemeleri, ödeme emrine itiraz neticesinde başvurulmuş itirazın kaldırılması ve tahliye davası kapsamında yapılan ön inceleme ve duruşma aşamaları bakımından aynı olup bu hususlara ilişkin yukarıda yaptığımız açıklamalar burada da geçerlidir<sup>739</sup>.

Bunlarla birlikte, icra mahkemesinin İİK m. 269/a gereği, borçlu olan kiracının ödeme emrinde yer alan yedi günlük itiraz süresi içinde itiraz edip etmediği ve ödeme süresi içinde kira borcunu ödeyip ödemediği hususlarını incelemesi gerektiği belirtilmelidir<sup>740</sup>.

<sup>736</sup> Kuru, 832; Olgaç, *Tahliye*, 14; Keleş, 238.

<sup>737</sup> Keleş, 239.

<sup>738</sup> Kuru, 832; Karşı, *İcra*, 744; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 383; Keleş, 279; YG 6. HD., 2012/17740 E., 2012/17399 K. sayılı ve 26/12/2012 tarihli kararına göre; “...Borçlunun kira ilişkisine ve kira miktarına açıkça karşı çıkmaması karşısında ...nın 269/2. maddesi gereğince kira ilişkisinin ve kira miktarının kesinleştiğinin kabulü gerekir...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2012-17740-k-2012-17399-t-26-12-2012> ) (Lexpera - E.T. 20/12/2023).

<sup>739</sup> Bkz. II. İkinci Bölüm, E, 2, c, (1); Bkz. II. İkinci Bölüm, E, 2, c, (2).

<sup>740</sup> Kuru, 833; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 750; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 258; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 469; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 364; Atalı ve Ermenek, 223; Aşık, Saçar, Tok, Oruç, 383; Uyar, *İİK Şerhi*, 17698; Tercan, 123; Ural Çınar, 339; Duran, “Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması”, 250; Keleş, 240.

*b. Süresi İçinde İleri Sürülmeyen Ödeme İtirazının İcra Mahkemesinde İleri Sürülme ve İncelenme Hususu*

Yargıtay, ödeme emrine süresi içinde itiraz etmeyen ve ödeme süresi içinde kira borcunu ödemeyen borçlunun, icra mahkemesinde, ilamsız tahliye takibinden ve ödeme emrinin kendisine tebliğinden önce kira borcunu ödediğini ileri sürebilmesinin mümkün olduğunu; ilamsız tahliye takibinin kesinleşmesinin, icra mahkemesinin kira borcunun takipten önce ödenip ödenmediğini araştırmasına engel olmayacağını kabul etmektedir<sup>741</sup>. Kiralanan taşınmazın tahliye edilebilmesi için İİK 269/a hükmü gereği, icra mahkemesinin tahliye kararının bulunmasının gerektiği ancak icra mahkemesinin yalnızca işlemleri onaylayan ve otuz günlük ödeme süresi içinde kira borcunun ödenip ödenmediğini tespit eden bir konumda olmasının kanuna uygun düşmediği ifade edilmiştir.

Doktrinde bir görüş de, Yargıtay'ın kararlarına uygun olarak, İİK m. 269/a'da düzenlenen sisteme karşın, icra mahkemesinin, kiracıya tahliye ihtarını ihtiva eden ödeme emri gönderilmesinin haklılığını araştırmasının, görev ve yetkisi kapsamında

<sup>741</sup> YHGK, 1981/12-753 E., 1984/103 K. sayılı ve 15/02/1984 tarihli karar (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-hgk-e-1981-12-753-k-1984-103-t-15-02-1984-yargitay-hukuk-genel-kurulu-karari/494108/>) (Legalbank - E.T. 20/12/2023); YG 12. HD., 1981/2013 E., 1981/3098 K. sayılı ve 26/03/1981 tarihli kararına göre; "...Bu hüküm gereğince, borcun ödenmiş ya da alacaklının, BK'nin 90. maddesine göre temerrüde düşürülmüş olması halinde, kiracıya ihtar gönderilemez ve böyle bir ihtarla borçlu, temerrüde düşürülemez. Alacağın takip hukuku yönünden kesinleşmiş olması, tahliye kararı verecek olan tetkik merciinin, ihtarın geçersizliği iddiasını incelemesini önleyemez. Borçlu, borcunu ödemiş olduğunu ileri sürerek, makbuzlarda ibraz ettiğine göre, gerekli inceleme yapılarak ödemelerin takip konusu olan borç için yapılmış olup olmadığının tespiti ile sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, bu yönden bir inceleme yapılmaksızın tahliyeye karar verilmesi isabetsiz, borçlunun temyiz itirazları yerinde olduğundan,..." (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-1981-2013-k-1981-3098-t-26-03-1981-kiraciya-cekilen-ihtar-in-gecersizligi/131666/>) (Legalbank - E.T. 21/12/2023); YG 12. HD., 2002/1376 E., 2002/2629 K. sayılı ve 07/02/2002 tarihli kararına göre; "...Borçlu vekili tarafından icra dairesine verilen 20.12.2000 tarihli dilekçe ile borca itiraz edilmiş ve yargılama sırasında borçlu bulunulmadığını kanıtlama yönünden 22.8.2000 tarihli teslim ve fesih belgesinin de dosyaya sunulduğu anlaşılmıştır. Sözü edilen belgenin dosyaya ibraz edilmesi itiraz nedenlerinin genişletilmesi olarak kabul edilemez. **Hukuk Genel Kurulunun 15.2.1984 tarih ve 753-103 sayılı kararında da vurgulandığı üzere borçlu takibe hiç itiraz etmese ve takip kesinleşmiş olsa dahi tahliye davası sırasında borcu olmadığı yönündeki iddiasının ve dayanağı belgelerin incelenmesi mümkündür...**" (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hd-e-2002-1376-k-2002-2629-t-07-02-2002>) (Lexpera - E.T. 03/01/2024).

olduğunu iddia etmektedir<sup>742</sup>. Bu görüş, İİK m. 70 gereği, alacaklı olan kiraya verenin tahliye talebini duruşmalı bir şekilde inceleme zorunluluğu bulunan ve takip talebi ve ödeme emrinin kanuna uygun olarak düzenlenip düzenlenmediğini ve ödeme emrinin usûlüne uygun bir şekilde tebliğ edilip edilmediğini halihazırda incelemekle yükümlü olan icra mahkemesinin, bu incelemeyi yaparken, tahliye ihtarının haklı olup olmadığını ve dolayısıyla kira borcunun ödeme emrinin tebliğinden önce ödenip ödenmediğini de incelemesinin isabetli olacağını ifade etmektedir<sup>743</sup>. Zira geçerli bir ödeme emrinin varlığından bahsedebilmek için bunun öncesinde muaccel olmuş bir kira borcunun bulunması ve icra mahkemesinin tahliye kararı verebilmek için, borçlu olan kiracının temerrüdünü re'sen araştırılması gerekmektedir<sup>744</sup>.

Diğer yandan bu görüş, kiraya verenin, ilamsız tahliye takibine başvurmaksızın, tahliye talebini icra mahkemesi yerine sulh hukuk mahkemesinde ileri sürmüş olması ihtimalinde, dava açılmadan evvel borçlu olan kiracıya gönderilen ihtar veya dava dilekçesine kiracının yanıt verip vermediği dikkate alınmaksızın, sulh hukuk mahkemesinin ihtarın haklılığını inceleme yetkisi, kiracının ise itardan evvel yaptığı ödemeleri ileri sürme fırsatı bulunmasına rağmen, icra mahkemesinde bu incelemenin, borçlunun yedi günlük itiraz süresi içinde bu yöndeki itirazını ileri sürme şartıyla sınırlandırılmasını, aşırı şekilcilik olarak değerlendirmektedir<sup>745</sup>. Ayrıca ödeme emrine itiraz edilmemesi halinde, ödeme emrinin tebliğinden önceki dönemde yapılan kira borcu ödemelerinin icra mahkemesinde ileri sürülemeyeceğine ilişkin kanun maddesi olmadığı iddia edilmektedir<sup>746</sup>.

Buna mukabil doktrinde diğer bir görüş, ödeme emrine süresi içinde itiraz etmeyen borçlunun, icra mahkemesinde açılan tahliye davasında, kira borcunu ilamsız tahliye takibinden veya ödeme emrinin kendisine tebliğinden önce ödediği yönünde bir itiraz ileri süremeyeceğini ve bu itirazın mahkeme tarafından incelenemeyeceğini savunmaktadır<sup>747</sup>. Bunun sebebi, ödeme emrine itiraz etmemesinin, kira borcunu

<sup>742</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 752; Uyar, *İİK Şerhi*, 17700; Ural Çınar, 340; Keleş, 247.

<sup>743</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 752; Ural Çınar, 340.

<sup>744</sup> Keleş, 247.

<sup>745</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 752; Ural Çınar, 340.

<sup>746</sup> Keleş, 247.

<sup>747</sup> Kuru, 835; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 469.

ödemediği hususunu da kesinleştirdiği olarak açıklanmaktadır<sup>748</sup>. Bunun yanı sıra, icra mahkemesinin inceleme yetkisinin, İİK m. 269/a gereği açıkça, kira borcunun ödeme süresi içinde ödenip ödenmediği ile sınırlandırıldığı ve bu halde mahkemenin takipten önce ödeme olup olmadığını inceleyemeyeceği belirtilmiştir<sup>749</sup>. İcra mahkemesinin, ilamsız tahliye takibinden önce kiracı olan borçlunun kira borcunu ödeyip ödemediği hususunu, ancak borçlu olan kiracının yedi günlük süresi içinde, ödeme itirazı ileri sürmesi halinde İİK m. 269/c çerçevesinde inceleyebileceği açıklanmıştır<sup>750</sup>. Yargıtay'ın icra mahkemesinin ödeme emrine itiraz olsa da olmasa da takipten veya ödeme emrinin tebliğinden önce ödeme olup olmadığı hususunu inceleyebileceği yönündeki kabulünün ise, ödeme emrine itiraz edilmesi hali için düzenlenen İİK m. 269/c prosedürü ile itiraz edilmemesi hali için düzenlenen İİK m. 269/a prosedürü arasındaki ayrımı ortadan kaldırması dolayısıyla kanuna aykırılık teşkil ettiği haklı olarak ifade edilmiştir<sup>751</sup>.

Kanaatimizce, borçlu olan kiracı, ödeme emrine itiraz süresi içinde itiraz etse de etmese de icra mahkemesinde, ilamsız tahliye takibinden ve ödeme emrinin tebliğinden önce kira borcunun ödenip ödenmediği yönündeki incelemenin mümkün olduğuna ilişkin Yargıtay'ın kabulü ve buna uygun olan doktrin görüşleri, İİK ile bağdaşmaması sebebiyle isabetsizdir. Zira ödeme emrine itiraz süresi içinde ileri sürmesi gerekli olan ama bu süre içinde ileri sürülmeyen bir hususun, sonradan icra mahkemesinde ileri sürülmesi ve incelenmesi, ödeme emrinin tebliğ üzerine itiraz sebeplerini yedi gün içinde icra dairesine bildirilmesinin mecburî olduğunu düzenleyen, İİK m. 269/2'de yer alan açık hükme aykırılık teşkil etmektedir. Yedi günlük itiraz süresinin hak düşürücü süre olduğu, bu süre sona erdikten sonra ileri sürülen itirazların geçersiz olup dinlenmeyeceği, borçlunun ödeme emrine itirazında ileri sürdüğü hususlar ile bağlı olup İİK m. 63 gereği, bunları sonradan değiştirip genişletemeyeceği kabul edilmektedir. Dolayısıyla itiraz süresi içinde ileri sürülmesi dahi, icra mahkemesinin ödeme emrinin tebliğinden önce kira borcunun ödenip ödenmediği yönünde inceleme yapabileceğinin kabulü, İİK'nın açık hükmüyle bağdaşmaz.

<sup>748</sup> Kuru, 835; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 469.

<sup>749</sup> Kuru, 835.

<sup>750</sup> Kuru, 835.

<sup>751</sup> Kuru, 835.

Bunun yanı sıra İİK m. 269/2’de yer alan açık hüküm, doktrinde yer alan ödeme emrinin tebliğinden önceki dönemde yapılan kira borcu ödemelerinin icra mahkemesinde ileri sürülemeyeceğine ilişkin bir kanun hükmü bulunmadığına yönelik iddiayı da bertaraf etmektedir. Zira bu husustaki İİK m. 269/2 hükmü, borçlunun ödeme itirazını ileri sürmek için yedi gün içinde icra dairesine başvurma mecburiyeti bulunduğunu açıkça ortaya koymakta, ancak bu süre içinde ileri sürülen itirazların incelenebileceğine, bu süre sonunda ileri sürülen itirazların dinlenmeyeceğine işaret etmektedir. Dolayısıyla esasında, ödeme emrine itiraz ile ileri sürülmeyen hususun sonradan icra mahkemesinde ileri sürülemeyeceğine ilişkin değil, ileri sürülebileceğine ilişkin bir kanun hükmünün bulunmadığı açıktır.

Diğer yandan, Yargıtay’ın kararında yer alan, icra mahkemesinin yalnızca işlemleri onaylayan ve ödeme süresi içinde kira borcunun ödenip ödenmediğini tespit eden bir konumda olmasının kanuna uygun düşmediği yönündeki gerekçenin de isabetli olmadığı kanaatindeyiz. Öncelikle, icra mahkemesinin bahsi geçen konumunun hangi kanuna uygun düşmemiş olduğu anlaşılabilmiş değildir. Devamla, icra mahkemesi kanun ile kendisine verilen yetki ve sınırlar dahilinde inceleme yapıp karar vermekle yükümlü olup, bu incelemenin her zaman kapsamlı derin bir inceleme olması gerekmemekte, somut olayın özelliğine göre ilgili kanunda bahsi geçen noktaların incelenip aydınlatılması ve karara bağlanması yeterli kabul edilmektedir. Bu sebeple icra mahkemesinin İİK m. 269/a’da bahsi geçen, “borçlu olan kiracının ödeme emrinde yer alan yedi günlük itiraz süresi içinde itiraz edip etmediği ve ödeme süresi içinde kira borcunu ödeyip ödemediği” yönünde yaptığı incelemeler, söz konusu kanun maddesine göre tahliye davası için yeterli kabul edilmektedir. Dolayısıyla, icra mahkemesinin, İİK m. 269/a doğrultusunda “borçlu olan kiracının ödeme emrinde yer alan yedi günlük itiraz süresi içinde itiraz edip etmediği ve ödeme süresi içinde kira borcunu ödeyip ödemediği” yönündeki incelemeleri değil; yalnızca kanunda geçen hususları tespit ve işlemleri onaylama makamında olmamak için, İİK m. 269/a’da veya başka bir kanun maddesinde bahsi geçmeyen ve inceleme yetkisi verilmeyen bir husus olan, kiracının süresi içinde değil sonradan ileri sürdüğü ödeme itirazı hakkında inceleme yapması, esasen kanuna aykırılık teşkil edecektir.

İİK'nın 269/d maddesinde uygulanması gereken maddeler arasında gösterilen 72'nci maddesi gereği, borçlunun ödeme emrinin tebliğinden önce yaptığı ödemeleri, genel mahkemede açtığı menfi tespit davası kapsamında ileri sürmesinin mümkün olduğu, herhangi bir hak kaybına uğramadığı belirtilmelidir.

Öte yandan Yargıtay bir kararında, borçlu olan kiracının ödeme emrine itirazında, borcunun bulunmadığı yönündeki beyanını, ödeme itirazı olarak kabul etmiş ve icra mahkemesinde itirazın kaldırılması ve tahliye başvurusunun incelenmesi aşamasında, borçlunun kira borcunu ödemediğine ilişkin evrak sunabileceğine, bu durumun İİK m. 63'te yer alan itiraz sebeplerinin genişletilmesi ve değiştirilmesi yasağı kapsamında olmadığına hükmetmiştir<sup>752</sup>. Kanaatimizce borçlu olan kiracının ödeme emrine itiraz dilekçesinde borcunun bulunmadığını belirtmesi, kira borcunu ödemediği anlamına geldiğinden, Yargıtay'ın bu itirazı ödeme itirazı olarak değerlendirerek mahkeme aşamasında ödemeye ilişkin evrakların sunulabileceğine yönelik kabulünün isabetli olduğunu söylemek mümkündür.

#### **4. İcra Mahkemesinin Kararı**

İİK m. 269/a uyarınca, icra mahkemesi, borçlu olan kiracının ödeme emrinde yer alan yedi günlük itiraz süresi içinde itiraz etmediğini ve otuz günlük ödeme süresi içinde kira borcunu ödemediğini tespit ettiği halde, alacaklı olan kiraya veren tahliye talebini ödeme süresinin bitimini takip eden altı ay içinde ileri sürmüş ise kiralanan taşınmazın tahliyesine karar vermektedir.

Kiracı olan borçlunun, ödeme süresi içinde kira borcunu icra dairesinin banka hesabına ödemediği hallerde bu husus, ilamsız tahliyeye ilişkin icra dosyasından tespit edilebilmektedir<sup>753</sup>. Ancak kiracı olan borçlunun kira borcunu, alacaklı olan kiraya verenin banka hesabına yahut önceden tayin ettirdiği tevdi yerine ödemediği hallerde, söz

<sup>752</sup> YG 6. HD., 2006/2108 E., 2006/4354 K. sayılı ve 24/04/2006 tarihli kararına göre; "...Her ne kadar İİK 63. maddesi göre davalı borçlu itirazıyla bağlı olup itiraz sebeplerini genişletemez ve değiştiremez ise de davalı borçlunun ödeme emrine karşı yaptığı itirazında takip konusu borcunun bulunmadığına ilişkin itiraz etmiş olmasına ve ibraz ettiği belgede ödeme belgesine yönelik olup yargılamanın her aşamasında ibrazının mümkün bulunmasına göre olayda İİK 63. maddesinin uygulama olanağı yoktur..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2006-2108-k-2006-4354-t-24-04-2006>) (Lexpera - E.T. 04/01/2024).

<sup>753</sup> Kuru, 834; Keleş, 260.

konusu ödemeye rağmen alacaklı olan kiraya veren tarafından icra mahkemesinde tahliye davası açılması durumunda, borçlunun, kira borcunu ödeme süresi içinde ödediğini, İİK'nın 269/d maddesinin uygulanması gereken maddeler arasında gösterdiği 68/1'inci maddesinde yer alan belgelerden biri ile ispatlayabilmesi mümkündür<sup>754</sup>. Buna göre borçlu olan kiracı, kira borcunu ödeme süresi içinde ödediğini; imzası alacaklı tarafından ikrar edilmiş bir senet, borç ikrarı içeren ve imzası noterlikçe tasdik edilmiş bir senet yahut resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usûlüne uygun verdikleri makbuz (banka makbuzu veya tevdi yerinden alınmış makbuz vb.) ile ispatlayabilecektir<sup>755</sup>. Bu noktada kiracı olan borçlunun, kira borcunu süresi içinde ödediğini, tanık ve yemin delili ile kanıtlamayacağı belirtilmelidir<sup>756</sup>.

Öte yandan borçlu olan kiracının kira borcunu ödeme süresi içinde ödediğini ispatlamak için bir adi yazılı belge ileri sürmesine karşılık, alacaklı olan kiraya verenin bu belgede yer alan imzayı reddetmesi halinde, icra mahkemesinin İİK m. 68/5'e göre adi yazılı belgede yer alan imzayı incelemesi gerekmektedir<sup>757</sup>. Yapılan inceleme sonucunda adi yazılı belgede yer alan imzanın alacaklı olan kiraya verene ait olduğunun tespit edilmesi durumunda, icra mahkemesi tahliye talebinin reddine karar verecektir. Buna mukabil yapılan inceleme sonucunda, ileri sürülen adi yazılı belgedeki imzanın alacaklıya ait olmadığı anlaşılırsa, alacaklı olan kiraya verenin tahliye talebinin kabulüne karar verecektir<sup>758</sup>.

Borçlu olan kiracının kısmî itirazda bulunduğu hallerde, kısmî itirazına göre kabul etmiş olacağı kira borcu kısmını, ödeme emrinde belirtilen ödeme süresi içerisinde ödemesi gerekmektedir. Söz konusu kira miktarını ödeme süresi içinde ödemesi durumunda, temerrüde düşmekten kurtulmuş olduğundan, borçlunun İİK m. 269/a anlamında icra mahkemesinden tahliyesi istenemeyecektir<sup>759</sup>.

Öte yandan borçlu olan kiracının kısmî itirazının bulunduğu bir durumda, kısmî itirazına göre kabul etmiş olacağı kira miktarını ödeme emrinde belirtilen ödeme süresi

---

<sup>754</sup> Kuru, 834.

<sup>755</sup> Kuru, 834; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 753.

<sup>756</sup> Kuru, 835.

<sup>757</sup> Kuru, 834; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 754.

<sup>758</sup> Kuru, 835.

<sup>759</sup> Kuru, 833; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 257; Keleş, 279.

içerisinde ödememesi halinde İİK m. 269/a anlamında icra mahkemesinden tahliyesinin istenmesi ve şartlar sağlıyorsa tahliye kararının verilmesi mümkündür<sup>760</sup>. Zira bu halde borçlu, kısmî itirazı ile birlikte kabul etmiş olduğu kira borcunun kesinleşen kısmını süresi içinde ödemeyerek temerrüde düşmüş bulunmaktadır. Keza borçlu, kısmî itirazında kabul etmiş olacağı kira miktarını, ödeme süresinin son bulmasından sonra ödemiş olsa dahi temerrüde düşmüş olacağından, icra mahkemesi kiralanan taşınmazın tahliyesine karar verebilecektir<sup>761</sup>.

Sonuç olarak, ödeme emrine yasal süre içinde itiraz etmeyen ve ödeme süresi içinde kira borcunu ödemediğini İİK m. 269/c'de yer alan belgelerden biriyle ispat edemeyen kiracı hakkında, icra mahkemesi tahliye kararı vermektedir<sup>762</sup>. Buna mukabil borçlu olan kiracının, kira borcunu ödeme süresi içinde ödemediğini İİK m. 269/c'de yer alan belgelerden biriyle ispat etmesi halinde, icra mahkemesi tahliye talebinin reddine karar vermektedir<sup>763</sup>.

## 5. İcra Mahkemesinin Kararına Karşı Kanun Yolu

<sup>760</sup> Kuru, 834; Keleş, 214; YG 6. HD., 2014/4218 E., 2014/7480 K. sayılı ve 05/06/2014 tarihli kararına göre; "...Davacı alacaklı tarafından 42.000,00 TL kira alacağının tahsili ve kiralananın tahliyesi amacıyla başlattığı icra takibine, davalı borçlu takibe konu borcun 24.000,00 TL lik kısmını kabul ettiğini, kalan kısma itiraz ettiğini belirterek kısmi itirazda bulunmuş, davacı dava dilekçesinde davalının kabul ettiği kısmı 30 günlük yasal süresinde ödemediğini bu nedenle temerrüt şartlarının oluştuğunu bildirerek kiralananın tahliyesini talep etmiştir. Davalı borçlu tarafından takibe konu borca kısmi itirazda bulunulmuş olup, davalı itiraz etmediği kira borçlarını 30 gün içerisinde ödemek durumundadır. Aksi takdirde davacı alacaklı itiraz edilmeyerek kesinleşen kısım yönünden temerrüt şartları gerçekleştiğinden davalı borçlunun İİK'nun 269/a maddesi gereğince kiralananın tahliyesini talep edebilir..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2014-4218-k-2014-7480-t-05-06-2014>) (Lexpera - E.T. 26/12/2023); YG 6. HD., 2006/2574 E., 2006/4834 K. sayılı ve 04/05/2006 tarihli kararına göre; "...Davacı alacaklı 12.7.2005 tarihinde başlatmış olduğu tahliye istekli takibinde 2005 Haziran ve Temmuz ayları kira parası 420 YTL'nin tahsilini istemiştir. Davalı borçlu 9.8.2005 tarihli itiraz dilekçesinde Temmuz ayı kirası nedeniyle borcu bulunduğunu ve ödeyeceğini bildirmiştir. Davalının bu beyanı itiraz niteliğinde olmayıp kira bedelinin kabulü anlamını taşır. Nitekim davacı icra mahkemesinde açmış olduğu davada davalı borçlunun kabul ettiği bu miktarın süresinde ödenmediğinden bahisle tahliye isteminde bulunmuştur. Davalı borçlu kabul ettiği Temmuz ayı kira borcunu yasal süresinde ödemediğinden ve bu nedenle temerrüt olgusu da gerçekleştiğinden kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2006-2574-k-2006-4834-t-04-05-2006>) (Lexpera - E.T. 03/01/2024).

<sup>761</sup> Kuru, 839; Karşı, İcra, 741; YHGK, 2005/732 E., 2005/740 K. sayılı ve 21/12/2005 tarihli kararında; "...davalının takip dosyasındaki 05.04.2004 tarihli itiraz dilekçesinde kira ilişkisini açıkça kabul ve fakat borç miktarına itiraz ederek, kısmi ödeme taahhüdünde bulunduğu halde, ödemeyi yasal süre geçtikten sonra 06.05.2004 günü yapmış olması karşısında temerrüdün gerçekleştiğinin kabulünde zorunluluk bulunmasına..." hükmedilmiştir (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2005-732-k-2005-740-t-21-12-2005>) (Lexpera - E.T. 20/12/2023).

<sup>762</sup> Keleş, 282.

<sup>763</sup> Keleş, 282.

İcra mahkemesinin yargılama sonucunda verdiği tahliye kararı yahut tahliye talebinin reddi kararı üzerine, ilamsız tahliye takibine konu olan kira borcunun ihtilaf altındaki miktarının, istinaf sınırı olan yedi bin Türk lirasının üzerinde olması halinde İİK m. 363/1'e göre, alacaklı olan kiraya verenin, kararın tefhim veya tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde istinaf kanun yoluna başvurusu mümkündür. İİK'nın 364/1'inci maddesinde, Bölge adliye mahkemesi hukuk dairelerince verilen ve miktar veya değeri elli sekiz bin sekiz yüz Türk lirasını geçen söz konusu nihai kararlara karşı temyiz kanun yoluna başvuru imkânı tanınmıştır. İİK m. 364/2'nin HMK hükümlerine yaptığı atıf dolayısıyla, temyiz yoluna başvuru süresi HMK m. 361 gereği iki hafta olarak kabul edilmektedir.

Çalışmamızın “İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Kararına Karşı Kanun Yolu” bölümünde yer alan; tahliye kararının icrası için kesinleşmesinin beklenmesi gerekmeyeceği ancak kiracının kiralanan taşınmazdan tahliyesi için tahliye kararının kendisine tebliğinden itibaren on gün geçmesi gerektiği, on gün sonunda başka bir tahliye yahut icra emrine gerek kalmaksızın borçlunun kiralanan taşınmazdan cebri icra yoluyla çıkartılabileceği, borçlu olan kiracının tahliye kararını istinaf etmesi halinde teminat yatırarak icranın geri bırakılması yoluna başvuruyla ilgili açıklamalarımız bu kısım için de geçerlidir<sup>764</sup>.

Ayrıca bununla birlikte çalışmamızın, “İtirazın Kaldırılması” bölümünde yer alan, icra mahkemesinin tahliye kararının kesin hüküm teşkil etmediği ve dolayısıyla icra mahkemesinin kararından önce veya sonra borçlu olan kiracının menfi tespit davası açmasının mümkün olduğu ile ilgili açıklamalar bu kısım için de geçerlidir<sup>765</sup>.

<sup>764</sup> Bkz. II. İkinci Bölüm, E, 2, e, (1).

<sup>765</sup> Bkz. II. İkinci Bölüm, E, 2, a.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### III. SONA EREN KİRA SÜRESİ AÇISINDAN İLAMSIZ TAHLİYE

#### İİK m. 272-275)

##### A. Genel Olarak

Kira bedelinin süresinde ödenmemesi sebebiyle ilamsız tahliye yolundan farklı olarak, kira süresinin son bulması nedeniyle kiralanan taşınmazın İİK m. 272 - 275 hükümlerine göre ilamsız tahliyesi için, İİK m. 272 gereği kira sözleşmesinin yazılı olması gerekmektedir<sup>766</sup>. Bu noktada kira sözleşmesinin yazılı olmasının, İİK m. 272 - 275 hükümlerine göre ilamsız tahliye yoluna başvuru için ön şart olduğuna işaret edilmiştir<sup>767</sup>. Buna göre sözlü kira sözleşmeleri için kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız tahliye yoluna başvurulamamaktadır<sup>768</sup>.

Bir olayda kiralanan taşınmazın ilamsız tahliyesini gerektiren, kira borcunun süresinde ödenmemesi ve kira süresinin sona ermesi şeklindeki her iki sebebin de aynı anda var olması mümkün olup, bu halde kiraya verenin ilamsız tahliye yoluna başvururken, bu sebeplerden birini seçmesi gerektiği ifade edilmektedir<sup>769</sup>. Diğer yandan doktrinde bir görüş, her ne kadar İİK’da bu hususa değinilmese de her iki sebebin terditli olarak ileri sürülebilmesi gerektiğini savunmaktadır<sup>770</sup>. Benzer şekilde her iki sebebin de aynı anda var olduğu bir durumda, ilamsız tahliye yoluna başvurulurken her iki sebebe de dayanılabileceği belirtilmektedir<sup>771</sup>. Kanaatimizce, İİK’da her iki sebebin terditli olarak ileri sürülebilmesine veya her iki sebebin aynı anda ileri sürülebilmesine açıkça olanak

<sup>766</sup> Gürdoğan, 150; Kuru ve Aydın, 282; Onar, 221; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 258; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 473; Ulukapı, *İcra*, 223; Muşul, 1374; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 354; Karşlı, *İcra*, 744; Tercan, 124; Keleş, 421; Dişel, 122; Ercan, 482.

<sup>767</sup> Muşul, 1373.

<sup>768</sup> Kuru ve Aydın, 282; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 258; Ulukapı, *İcra*, 229; Tercan, 124; Keleş, 421; Dişel, 159; Ercan, 482.

<sup>769</sup> Üstündağ, 416; Olgaç, *Tahliye*, 15.

<sup>770</sup> Üstündağ, 416.

<sup>771</sup> Uyar, *İİK Şerhi*, 17531.

tanınmadığından, somut olayda her iki ilamsız tahliye sebebi de mevcutsa, kiraya verenin bunlardan birini seçerek icra dairesine başvurması isabetli olacaktır. Keza her iki sebebin terditli olarak ileri sürülebilmesi için, bunun ne şekilde gerçekleşeceği hususunda kanun koyucunun ayrıntılı bir düzenleme yapması gerekmektedir.

İİK m. 272 - 275 hükümlerine göre başvuru ilamsız tahliye yolu belirli süreli kira sözleşmeleri için geçerlidir<sup>772</sup>. Belirsiz süreli kira sözleşmeleri yahut belirli süreli olup sonradan TBK m. 327/2 gereği belirsiz süreliye dönmüş kira sözleşmeleri<sup>773</sup> için İİK m. 272 - 275 hükümlerinde yer alan kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız tahliye yoluna başvurulamamaktadır<sup>774</sup>.

TBK m. 347/2’de, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracının her zaman, kiraya veren ise kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebileceği hüküm altına alınmıştır. Bu durumda doktrinde, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiraya veren, kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren on yıl geçtikten sonra, fesih bildiri yaparak kira sözleşmesini sona erdirebildiğinden, kiraya verenin bu süre sonunda kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız tahliye takibine başvurabilmesinin mümkün olduğu ifade edilmektedir<sup>775</sup>. Kanaatimizce de TBK m. 347/2 dikkate alındığında, belirsiz süreli kira sözleşmesi, süresi on yıl olan belirli süreli bir kira sözleşmesi olarak kabul edilebileceğinden, bu süre sonunda kira sözleşmesini sona erdirmeye imkânına sahip olan kiraya veren, kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız tahliye takibine başvurabilmelidir.

İİK m. 272 - 275 hükümlerine göre başvuru ilamsız tahliye yolu, hem konusu hem de aşamaları bakımından ilamsız icra yolu ve diğer takip yollarından farklılık arz

<sup>772</sup> Kuru ve Aydın, 282; Uyar, *İİK Şerhi*, 18341; Keleş, 420.

<sup>773</sup> YG 6. HD., 2007/13356 E., 2007/780 K. sayılı ve 05/02/2007 tarihli kararına göre; “*Borçlar Kanunun 263. maddesine göre sözleşme 31.12.2003 tarihinden itibaren süresiz hale gelmiştir. Takip İİK nun 272. maddesine dayalıdır. Sözü edilen madde hükmünden de anlaşıldığı üzere süresiz kira sözleşmelerinde İİK 272. maddesi uygulanamaz. Bu nedenle tahliye isteğinin reddine karar verilmesi gerektiği bu defaki incelemeden anlaşılmakla...*” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2007-13356-k-2007-780-t-05-02-2007>) (Lexpera - E.T. 26/01/2024).

<sup>774</sup> Kuru ve Aydın, 282; Uyar, *İİK Şerhi*, 18341; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 473; Keleş, 421.

<sup>775</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 258.

etmektedir<sup>776</sup>. Zira diğer takip yollarında borçluya, ödeme emri gönderilirken, İİK m. 272 - 275 hükümlerine göre başvuru ilamsız tahliye yolunda tahliye emri gönderilmektedir<sup>777</sup>. Bunun yanı sıra İİK m. 272 - 275 hükümleri kapsamındaki ilamsız tahliye yolunda, takip kesinleştikten sonra haciz aşaması yer almamakta, yalnızca tahliye aşaması bulunmaktadır<sup>778</sup>. Yalnızca kiralanmış taşınmazın tahliyesi talebini ihtiva eden, kira süresinin sona ermesi sebebiyle başvuru ilamsız tahliye takibinin, para ve teminat alacağı için başvurulabilen ilamsız icraya gerçek anlamda istisna teşkil ettiği hususuna değinmiştik<sup>779</sup>.

İİK m. 272 - 275 hükümlerine göre kira süresinin sona ermesi sebebiyle başvuru ilamsız tahliye takibi kapsamında uygulanan prosedür, kiralanmış taşınmazın TBK 339 vd. maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri olup olmamasına göre farklılık göstermektedir<sup>780</sup>. Bu sebeple kira sözleşmesinin sona ermesi sebebiyle başvuru ilamsız tahliye takibini ikiye ayırarak incelemekte yarar görüyoruz.

## **B. Konut ve Çatılı İşyeri Olmayan Taşınmazların Tahliyesi**

### **1. Genel Olarak**

Konut ve çatılı işyeri olmayan taşınmazlar, boş arsa, tarla, bahçe, bağ olarak karşımıza çıkmakta olup, bu taşınmazlar için kira süresinin sona ermesi sebebiyle İİK m. 272 - 275 hükümleri kapsamında ilamsız tahliye yoluna başvurulabilmektedir<sup>781</sup>. Bu noktada taşınmazın niteliği, diğer bir deyişle konut ve çatılı işyeri olup olmadığı, kira sözleşmesinin yapıldığı ana göre belirlenmektedir<sup>782</sup>. Buna göre konut ve çatılı işyeri olmayan taşınmazın sonradan konut ve çatılı işyeri olan bir taşınmaz haline gelmesi, örneğin boş bir arsanın üzerine sonradan konut inşa edilmesi halinde, taşınmazın kira

<sup>776</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 259.

<sup>777</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 259; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 473; Keleş, 522.

<sup>778</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 259; Bozok, 493.

<sup>779</sup> Bkz. I. Birinci Bölüm, C.

<sup>780</sup> Yıldırım ve Deren Yıldırım, 354.

<sup>781</sup> Kuru ve Aydın, 282; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 473; YG 12. HD., 2000/17128 E., 2000/18702 K. sayılı ve 30/11/2000 tarihli kararına göre; "...kiralanmış yerin kira sözleşmesinin içeriğinden arazi niteliğinde gayri musakkaf olduğu anlaşıldığından BK:nun 262.maddesi ve İİK:nun 272.maddesi uyarınca kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren tahliye istenilmesinde usulsüzlük bulunmamasına,..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hd-e-2000-17128-k-2000-18702-t-30-11-2000>) (Lexpera - E.T. 08/03/2024).

<sup>782</sup> Kuru, 861.

sözleşmesinde yer alan konut ve çatılı işyeri olmayan taşınmaz kirası olma özelliğini kaybetmediği ifade edilmektedir<sup>783</sup>.

## 2. Takip Talebi

Kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız tahliye takibi, takip talebiyle başlamaktadır<sup>784</sup>. Kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız tahliye takibi kapsamında alacaklı olan kiraya veren tarafından icra dairesine yöneltilen takip talebi, ilamsız icra yoluna ait takip talebi ile benzer özellikleri taşıdığından, İİK m. 58’de yer alan unsurları ihtiva etmektedir<sup>785</sup>.

İİK m. 272’ye göre, kira sözleşmesinde belirtilen kira süresinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde, alacaklı olan kiraya verenin icra dairesine başvurarak ilamsız tahliye talebinde bulunması gerekmektedir. Söz konusu bir aylık süre hak düşürücü süre olup, hem icra dairesinin hem de icra mahkemesinin bu süreyi re’sen dikkate alması icap etmektedir<sup>786</sup>.

Kiraya veren, İİK m. 272’de yer alan bir aylık başvuru süresi içinde icra dairesine başvurarak ilamsız tahliye talebinde bulunmazsa, TBK m. 327/2 uyarınca, kira sözleşmesi belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşeceğinden, bir aylık başvuru süresi dolduktan sonra, İİK m. 272 - 275 hükümlerine göre kiralanan taşınmazın tahliyesini talep edemeyecektir<sup>787</sup>.

Kira sözleşmesine taraf, birden fazla kiracının yahut kiraya verenin bulunduğu hallerde, zorunlu takip arkadaşlığı vukuu bulunduğundan, her birinin takip talebinde gösterilmesi

<sup>783</sup> Kuru, 861; YG 6. HD., 2007/1713 E., 2007/3240 K. sayılı ve 22/03/2007 tarihli kararına göre; “...Sözleşmede kiralanan yer arsa olarak belirtilmiştir. Daha sonra arsa üzerine restaurant yapılması kiralananın niteliğini değiştirmez...” ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2007-1713-k-2007-3240-t-22-03-2007> ) (Lexpera - E.T. 31/01/2024); Aksi yöndeki görüş için bkz. Uyar, *İİK Şerhi*, 18337.

<sup>784</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 259; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 473; Ulukapı, *İcra*, 230.

<sup>785</sup> Kuru ve Aydın, 283; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 259; Keleş, 430.

<sup>786</sup> Kuru, 862; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 259; Uyar, *İİK Şerhi*, 18341; Ulukapı, *İcra*, 230; Keleş, 429; Tikveş, 289.

<sup>787</sup> Muşul, 1374; Olgaç, *Tahliye*, 67.

gerekmektedir<sup>788</sup>. Ayrıca İİK m. 272’de, kiraya veren alacaklının, takip talebi ile birlikte, kiracıyla aralarındaki yazılı kira sözleşmesini ibraz etmesi gerektiği açıkça hüküm altına alınmıştır.

Kiraya verenin kira süresinin sona ermesi sebebiyle başvurduğu ilamsız tahliye takibine ilişkin takip talebinde, kiralanan taşınmazın tahliyesini talep ettiğini açıkça ifade etmelidir<sup>789</sup>. Buna göre kiraya veren takip talebi için doldurduğu, İİK Yönetmeliğinin sonunda yer alan Örnek No:1 adlı matbu evrakta, takibin konusunun ve seçilen takip yolunun yazıldığı 7 ve 9 numaralı kısımların karşısına, tahliye talebini açıkça belirtmesi gerekmektedir<sup>790</sup>. Kiraya verenin takip talebinde tahliye talebini açıkça belirtmediği hallerde, icra dairesinin kiracıya tahliye emri göndermesi mümkün olmamaktadır<sup>791</sup>. Keza böyle bir tahliye emri gönderilmiş olsa bile icra mahkemesi tahliye kararı verememektedir<sup>792</sup>.

### 3. Tahliye Emri

İİK m. 272/2 gereği, alacaklı olan kiraya verenin takip talebi üzerine icra dairesi, kiracıya tahliye emri göndermektedir. Bu noktada icra dairesinin tahliye emri göndermeden evvel, yazılı bir kira sözleşmesinin sunulup sunulmadığını, takip talebinde tahliye talebinin bulunup bulunmadığını ve başvurunun kira süresinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde yapıp yapılmadığını re’sen incelemesi gerektiği ifade edilmektedir<sup>793</sup>. İİK Yönetmeliği’nin 19/n maddesinde, yazılı sözleşme ile kiralanan taşınmazın kira süresinin sona ermesi durumunda düzenlenecek tahliye emri için aynı yönetmelikte yer alan Örnek No:14 adlı basılı evrakın kullanılması zorunlu kılınmıştır.

Kira süresinin sona ermesi sebebiyle başvuru ilamsız tahliye takibinde, kiracıya ödeme emri değil, tahliye emri gönderilmesinin sebebi, kiraya verenin herhangi bir para talebi olmaması, yalnızca tahliye talebi bulunmasıdır<sup>794</sup>. Diğer yandan birden fazla

<sup>788</sup> Kuru, 862; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 259; Keleş, 430; Uyar, *İİK Şerhi*, 18342.

<sup>789</sup> Kuru ve Aydın, 283; Keleş, 430; Uyar, *İİK Şerhi*, 18342.

<sup>790</sup> Kuru, 862; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 259; Keleş, 430.

<sup>791</sup> Kuru, 862; Keleş, 430; Uyar, *İİK Şerhi*, 18342.

<sup>792</sup> Kuru, 862; Keleş, 430; Uyar, *İİK Şerhi*, 18342.

<sup>793</sup> Kuru, 863; Uyar, *İİK Şerhi*, 18348; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 260; Ulukapı, *İcra*, 231; Keleş, 433.

<sup>794</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 260; Ulukapı, *İcra*, 231.

kiracının bulunduğu hallerde aralarında zorunlu takip arkadaşlığı bulunduğundan, her bir kiracıya ayrı ayrı tahliye emri gönderilmesinin gerektiği belirtilmelidir<sup>795</sup>.

Tahliye emrinde yazılması gereken kayıtlar, İİK'nın 272/3'üncü ve İİK Yönetmeliğinin 36'ncı maddelerinde düzenlenmiştir. Buna göre tahliye emrine; kiralayanın ve kiracının varsa temsilcilerinin adları soyadları ve yerleşim yerindeki adreslerinin, tahliyesi istenen taşınmazın türü ve adresinin, kira sözleşmesinin tarihine, kiracının kiranın yenilendiğine veya uzatıldığına ilişkin bir itirazı varsa yedi gün içinde bildirmesi gerektiğine ilişkin ihtarın, yedi gün içinde itirazda bulunmaz veya taşınmazı tahliye etmezse, tahliye emrinin tebliği tarihinden itibaren on beş gün içinde tahliye ve teslimi, aksi halde taşınmazdan zorla çıkarılacağına ilişkin ihtarın yazılması gerekmektedir.

#### **4. Tahliye Emrine İtiraz Edilmesi ve İtirazın Kaldırılması**

##### **a. Tahliye Emrine İtiraz**

İİK m. 274'de, kiracının kendisine tebliğ olan tahliye emrine yedi gün içinde itiraz edebileceği düzenlenmiştir. Aynı maddede itirazın icra dairesine, yazılı veya sözlü olarak ileri sürülebilmesinin mümkün olduğu ifade edilmiştir.

Kiracıya karşı başvuru ilamsız tahliye takibinin sebebi, kira süresinin sona ermesi olduğu için, kiracının ileri sürebileceği itiraz sebepleri, İİK'nın 272/3'üncü ve 275/2'nci maddeleri gereği, kira sözleşmesinin ve sözleşmedeki imzanın inkârı, kira sözleşmesinin yenilendiği yahut kira sözleşmesinin süresinin uzatıldığı şeklinde karşımıza çıkmaktadır<sup>796</sup>. Bu aşamada kiracının, kiraya verenin sözleşme süresi sona ermeden ilamsız tahliye takibi başlattığına yönelik itirazını ileri sürmesi de mümkündür<sup>797</sup>.

Kiracının itirazında belirttiği sebeplerle bağlı olduğuna, itiraz hakkında alacaklıya verilecek nüshaya ve gecikmiş itiraza ilişkin İİK'nın 63, 64 ve 65'inci maddelerinin,

<sup>795</sup> Uyar, *İİK Şerhi*, 18348.

<sup>796</sup> Üstündağ, 413; Kuru ve Aydın, 283; Olgaç, *Tahliye*, 84; Uyar, *İİK Şerhi*, 18460; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 474; Pekcanıtez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 260; Muşul, 1377; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 354.

<sup>797</sup> Keleş, 436.

kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız tahliye takibinde de uygulama alanı bulduğu İİK m. 274/3'te hüküm altına alınmıştır.

İİK'nın 274/3'üncü maddesinin atfıyla 63'üncü maddesinde, kiracının itirazın kaldırılması aşamasında, senet metninden anlaşılanlar dışında tahliye emrine itirazında ileri sürdüğü itiraz sebeplerini değiştirip genişletemeyeceği düzenlenmiştir. Buna göre kiracı, itirazın kaldırılması aşamasında, tahliye emrine itirazında ileri sürmediği, örneğin, kiraya verenin kira sözleşmesinin süresinin dolmasından önce İİK m. 272 - 275 hükümlerine göre ilamsız tahliye yoluna başvurduğu şeklindeki, senet metninden anlaşılan itiraz sebebini ileri sürebilecektir<sup>798</sup>. Buna mukabil kiracının, kira sözleşmesinin süresinin uzatıldığına ilişkin, kira sözleşmesinin metninden anlaşılmayan bir itiraz sebebini ilk defa itirazın kaldırılması aşamasında ileri sürmesi mümkün değildir<sup>799</sup>.

Tahliye emrine itirazında, ilamsız tahliye takibine dayanak yapılan adi yazılı kira sözleşmesine ve sözleşmedeki imzaya ayrıca ve açıkça itiraz etmediği hallerde, kiracının kira sözleşmesini ve imzayı kabul etmiş olduğu varsayılacaktır<sup>800</sup>. İİK'nın 274/3'üncü maddesinin atfıyla 63'üncü maddesi uyarınca, itirazında ileri sürdüğü sebeplerle bağlı olduğundan, kiracının itirazın kaldırılması aşamasında itirazını değiştirip genişletmesi mümkün değildir.

İİK m. 63 gereği, kiracı itiraz sebebiyle bağlı olduğundan, doktrinde, tahliye emri ile kiracının kira sözleşmesine ve sözleşmede yer alan imzaya ayrıca ve açıkça itiraz etmemesi halinde, kira sözleşmesini kabul etmiş varsayılacağı hususunun da ihtar edilmesi gerektiği, savunulmaktadır<sup>801</sup>. Kanaatimizce de kiracının, ileri sürdüğü itirazı sonradan değiştirip genişletemeyeceği ve dolayısıyla bu itiraz sebebiyle bağlı olduğu göz önünde bulundurulduğunda, doğması muhtemel hak kaybının önüne geçmek adına, kira sözleşmesine ve sözleşmede yer alan imzaya ayrıca ve açıkça itiraz etmemesi halinde, kira sözleşmesini kabul etmiş varsayılacağı hususunun tahliye emrinin ihtar kısmına eklenmesi isabetli olacaktır.

<sup>798</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 767; Kuru, 867; Keleş, 447.

<sup>799</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 767.

<sup>800</sup> Kuru ve Aydın, 284; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 474; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 260; Ulukapı, *İcra*, 231.

<sup>801</sup> Kuru, 863; Keleş, 433.

İİK m. 274/2'ye göre, kiracının tahliye emrine itirazıyla birlikte ilamsız tahliye takibi durmaktadır. Duran ilamsız tahliye takibine devam edebilmek için kiraya veren İİK m. 275 uyarınca, itirazın kaldırılması yoluna başvurabilmektedir<sup>802</sup>. Ancak kiracının tahliye emrine itiraz ettiği hallerde, kiraya verenin itirazın kaldırılması yoluna başvuru zorunluluğunun bulunmadığı, sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası da açabileceği belirtilmelidir<sup>803</sup>.

#### *b. Tahliye Emrine İtirazın Kaldırılması*

##### *(1) İtirazın Kaldırılması Talebinin İleri Sürülmesi*

İİK 275/2'nci maddesinden, kiraya verenin, noterlikçe re'sen düzenlenmiş veya imzası ve tarihi onaylanmış bir kira sözleşmesine dayanması halinde, itirazın kaldırılması yoluna başvurabileceği anlaşılmaktadır.

Aynı şekilde İİK 275/2'nci maddesinden, kiracının kendisine tebliğ olan tahliye emrine itirazında, adi yazılı kira sözleşmesindeki imzayı ve tarihi kabul ettiği yahut imzayı ve tarihi inkâr etmeyerek kabul etmiş varsayıldığı hallerde, kiraya verenin itirazın kaldırılması yoluna başvurusunun mümkün olduğu anlaşılmaktadır<sup>804</sup>. Böyle bir durumda, İİK'nın. 274/3'üncü maddesinin atfıyla 63'üncü maddesi gereği, itiraz sebebiyle bağlı olan kiracının icra mahkemesinde, adi yazılı kira sözleşmesindeki imzaya ve tarihe itiraz edemeyeceği ifade edilmelidir<sup>805</sup>.

Öte yandan kiraya verenin adi yazılı kira sözleşmesine dayandığı hallerde, kiracı kendisine tebliğ olan tahliye emrine itirazında, adi yazılı kira sözleşmesindeki imzaya ayrıca ve açıkça itiraz etmiş ise, kiraya verenin itirazın kaldırılması yoluna başvurusu mümkün değildir<sup>806</sup>. Aksi takdirde, icra mahkemesi, adi yazılı kira sözleşmesindeki

<sup>802</sup> Gürdoğan, 151; Olgaç, *Tahliye*, 84; Üstündağ, 414; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 767; Kuru, 865; Uyar, *İİK Şerhi*, 18459; Sağlam, 42.

<sup>803</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 767; Kuru, 865; Uyar, *İİK Şerhi*, 18473; Sağlam, 42.

<sup>804</sup> Kuru ve Aydın, 284; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 261; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 475; Muşul, 1377; Keleş, 444..

<sup>805</sup> Kuru ve Aydın, 284; Keleş, 439.

<sup>806</sup> Kuru ve Aydın, 284; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 474; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 354; Keleş, 439.

imzayı inceleme yetkisi bulunmadığından<sup>807</sup>, itirazın kaldırılması talebinin reddine karar verecektir<sup>808</sup>. İtirazın kaldırılması talebinin reddi kararı kesin hüküm teşkil etmediğinden, İİK m. 275/4 gereği, kiraya verenin HMK m. 4'e göre sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açabilmesi mümkündür<sup>809</sup>. Söz konusu dava sonunda kiracının, kira sözleşmesindeki imzaya haksız yere itiraz ettiği anlaşılırsa, İİK m. 275/5 gereği para cezasına mahkum edileceği belirtilmelidir.

## (2) İtirazın Kaldırılması Talebinin İleri Sürülebileceği Süre

Kira süresinin sona ermesi sebebiyle başvurulacak ilamsız tahliye takibinde, tahliye emrine itiraz üzerine kiraya verenin itirazın kaldırılması yoluna ne süre içinde başvuracağı İİK'da açıkça düzenlenmemiştir<sup>810</sup>. Bu noktada doktrinde bir görüş, süresinde ödenmeyen kira borcu sebebiyle başvurulacak ilamsız tahliye yolu için düzenleme yapılmasına rağmen, kira süresinin sona ermesi sebebiyle başvurulacak ilamsız tahliye takibi açısından düzenleme yapılmamış olmasının, söz konusu ilamsız tahliye takibinde itirazın kaldırılması yoluna başvururken kiraya verenin herhangi bir süreyle sınırlandırılmayacağı şeklinde anlaşılabileceğini ifade etmektedir<sup>811</sup>.

Yargıtay ise her ne kadar İİK'da kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız tahliye takibi kapsamında itirazın kaldırılması yoluna başvuru süresi hakkında herhangi bir düzenleme yapılmamış olsa da İcra İflas hukukunda hakkın kullanımının belli sürelerle sınırlandırıldığı, kendisine karşı hak kullanılacak kişinin de hukuken korunması gerektiği, kanunun bir tarafı devamlı diğerinin tehdidi altında bırakmayı benimsemiş

<sup>807</sup> YİBHKG., 1957/11 E., 1957/26 K. sayılı ve 04/12/1957 tarihli kararına göre; “..İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinde **icra hakimliğine verilen, imza tatbiki salahiyeti münhasıran para borcuna taalluk edip bunun haricinde kalan ve akti tazammun eden taahhütname ve mukavelename gibi vesikalardaki imzaların tatbikine mercii salahiyeti yoktur.** Mezkur maddedeki salahiyet mevziine münhasırdır, icra hakiminin mahdud olan bu salahiyetini diğer hususlara kıyas suretiyle teşmile kanunun metin ve ruhu müsait değildir...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/ictihatlari-birlestirme-hgk-e-1957-11-k-1957-26-t-04-12-1957> ) (Lexpera - E.T. 01/02/2024); İlamsız tahliye takibinin etkinliği ve hızlı bir şekilde netice vermesi açısından, icra mahkemesinin, hem kiracının hem de kiraya verenin ileri sürdüğü adi yazılı senetlerde yer alan imzayı inceleme yetkisi olması gerektiğine yönelik görüş için bkz. Keleş, 443.

<sup>808</sup> Kuru ve Aydın, 284; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 474; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 261; Muşul, 1377; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 354; Ulukapı, *İcra*, 232.

<sup>809</sup> Kuru ve Aydın, 286; Olguç, *Tahliye*, 88; Uyar, *İİK Şerhi*, 18486; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 474; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 261; Muşul, 1377; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 354; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 366; Ulukapı, *İcra*, 232; Keleş, 439.

<sup>810</sup> Kuru, 865; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 261; Keleş, 437.

<sup>811</sup> Kuru, 865; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 261.

olamayacağı gerekçelerine ve TMK m. 2’de yer alan hakkın kötüye kullanılmaması ilkesine dayanarak, itirazın kaldırılması yoluna başvuru şeklinde tezahür eden hakkın makul bir süre içinde kullanılması gerektiğini kabul etmektedir<sup>812</sup>.

Bu noktada, kanun koyucunun kira süresinin sona ermesi sebebiyle başvurulanan ilamsız tahliye takibinde, tahliye emrine itiraz üzerine kiraya verenin itirazın kaldırılması yoluna başvuru süresi hakkında İİK’da bir düzenleme yapılmamış olmasını, kiraya verenin istediği zaman itirazın kaldırılması yoluna başvurabileceği, herhangi bir süre sınırlaması olmadığı şeklinde yorumlamak, kiracıyı devamlı kiraya verenin tehdidi altında bırakmak anlamına geleceğinden ve bu durum hakkın kötüye kullanılmaması ilkesiyle bağdaşmadığından, itirazın kaldırılması yoluna başvuru hakkının makul sürede kullanılması gerektiğine ilişkin Yargıtay’ın söz konusu görüşünün ve gerekçelerinin isabetli olduğunu söylemek mümkündür. Ancak bununla birlikte hakkın kullanılması gereken makul sürenin de ortaya konması gerektiği düşüncesindeyiz. Bu itibarla, süresinde ödenmeyen kira borcu sebebiyle başvurulanan ilamsız tahliye takibi açısından itirazın kaldırılması yolunu düzenleyen İİK m. 269/3’teki altı aylık başvuru süresinin, kira süresinin sona ermesi sebebiyle başvurulanan ilamsız tahliye takibi açısından da uygulanabileceği kanaatindeyiz<sup>813</sup>.

Ancak yine de kira süresinin sona ermesi sebebiyle başvurulanan ilamsız tahliye takibinde, tahliye emrine itiraz üzerine kiraya verenin itirazın kaldırılması yoluna ne süre içinde başvuracağı hususunun kanun koyucu tarafından kanun hükmü ile netleştirilmesi gerektiği belirtilmelidir<sup>814</sup>.

### *(3) İtirazın Kaldırılması Talebinin İncelenmesi ve İcra Mahkemesinin Kararı*

<sup>812</sup> YHGK, 1991/12-7 E., 1991/101 K. sayılı ve 27/02/1991 tarihli kararına göre; “...Davacı kiralayan, davalı kiracının 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 aşikardır...” (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-hgk-e-1991-12-7-k-1991-101-t-27-02-1991-itirazin-kaldirilmasi/149572/>) (Legalbank - E.T. 01/02/2024).

<sup>813</sup> Aynı yönde bkz. Üstündağ, 416; Keleş, 438.

<sup>814</sup> Uyar, İİK Şerhi, 18473.

İcra mahkemesinin, itirazın kaldırılması talebini dosya üzerinden değil, duruşmalı olarak incelenmesi gerekmektedir<sup>815</sup>. Öncelikle icra mahkemesi, yazılı bir kira sözleşmesi bulunup bulunmadığı, sunulan yazılı kira sözleşmesinin noterlikçe re'sen düzenlenmiş veya imzası ve tarihi onaylanmış yahut kiracı tarafından ikrar edilmiş bir nitelikte olup olmadığı ve kira süresinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde ilamsız tahliye takibinin başlatılıp başlatılmadığı hususlarını incelemektedir<sup>816</sup>.

Kiraya verenin kira süresi sona ermeden önce ilamsız tahliye talebinde bulunduğu, kira sözleşmesi sona erdikten sonra bir ay içinde ilamsız tahliye talebinde bulunmadığı, birden çok kiracının takip talebinde belirtilmediği yahut birden çok kiraya verenin birlikte ilamsız icra yoluna başvurmamış hallerde, icra mahkemesinin, itirazın kaldırılması talebinin reddine karar verdiği ifade edilmelidir<sup>817</sup>.

İtirazın kaldırılması aşamasında ilk ispat yükü, kiraya veren üzerindedir<sup>818</sup>. Kiraya veren, kiracı ile arasındaki kira ilişkisini icra mahkemesinde, noterlikçe re'sen düzenlenmiş veya imzası ve tarihi onaylanmış yahut kiracı tarafından ikrar edilmiş bir kira sözleşmesi ile ispat ettiği hallerde, İİK m. 275/2 gereği, kiracının kira sözleşmesinin yenilendiğine yahut süresinin uzatıldığına ilişkin itirazını eşit kuvvet ve mahiyetteki belgelerle ispat etmesi gerekmektedir. Buna göre, kiracı itiraz sebebini, noterlikçe re'sen düzenlenmiş veya imzası ve tarihi onaylanmış bir belgeyle yahut imzası ve tarihi kiraya veren tarafından icra mahkemesi yahut başka bir mahkemede ikrar edilmiş bir belgeyle ispatlayabilmektedir<sup>819</sup>. Kiracının itiraz sebebini söz konusu belgelerden biriyle ispat etmesi halinde, icra mahkemesi İİK m. 275/3 gereği, itirazın kaldırılması talebinin reddine karar verecektir.

Kiraya verenin, kiracı ile aralarında kira sözleşmesi bulunduğunu ve kira süresinin sona erdiğini, noterlikçe re'sen düzenlenmiş veya imzası ve tarihi onaylanmış kira sözleşmesi yahut kiracı tarafından ikrar edilmiş adi yazılı bir kira sözleşmesi ile ispatlayamaması

---

<sup>815</sup> Kuru, 865.

<sup>816</sup> Uyar, *İİK Şerhi*, 18477.

<sup>817</sup> Keleş, 449; Uyar, *İİK Şerhi*, 18341.

<sup>818</sup> Karşlı, *İcra*, 745; Muşul, 1378.

<sup>819</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 768; Kuru ve Aydın, 284; Onar, 223; Olgaç, *Tahliye*, 85; Muşul, 1378; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 354; Keleş, 445.

halinde İİK m. 275/2 gereği, icra mahkemesi itirazın kaldırılması talebinin reddine karar vermektedir<sup>820</sup>.

Kiracının itiraz sebebini, noterlikçe re'sen düzenlenmiş veya imzası ve tarihi onaylanmış bir belgeyle yahut imzası ve tarihi kiraya veren tarafından icra mahkemesinde ikrar edilmiş adi yazılı bir belgeyle ispatlayamaması halinde, icra mahkemesi İİK m. 275/2 uyarınca, itirazın kaldırılmasına hükmedecektir. Bu noktada icra mahkemesi yalnızca itirazın kaldırılmasına karar vermekte olup ayrıca tahliye kararı vermesi gerekmemektedir<sup>821</sup>. Zira kiralanan taşınmazın tahliyesi, itirazın kaldırılması kararının doğal bir sonucu olarak icra dairesi tarafından yerine getirilmektedir. Bunlarla birlikte İİK'nın 274/3'üncü maddesi, 68'inci maddesine atıf yapmadığı için, itirazın kaldırılması talebinin esasa ilişkin sebeplerle kabul edilmesi halinde kiracı aleyhine tazminata hükmedilmesinin mümkün olmadığı belirtilmelidir<sup>822</sup>.

Öte yandan, kiracının kira sözleşmesinin yenilendiğine yahut süresinin uzatıldığına ilişkin itirazını ispatlamak amacıyla adi yazılı bir belge sunması halinde, alacaklı söz konusu belgedeki imzayı inkâr ederse, icra mahkemesi imza incelemesi yapmaksızın itirazın kaldırılmasına karar verecektir<sup>823</sup>. İtirazın kaldırılması kararı kesin hüküm teşkil etmediğinden, böyle bir durumda kiracının İİK m. 275/4 gereği, genel hükümlere göre kiraya verenin tahliye hakkının olmadığına tespitine dair menfi tespit davası açması mümkündür<sup>824</sup>. Söz konusu dava kapsamındaki yargılama sonucunda, adi yazılı belgede yer alan imzanın kiraya verene ait olduğu anlaşıldığı takdirde, kiraya veren aleyhine para cezasına hükmedileceği İİK m. 275/5 ile hüküm altına alınmıştır.

<sup>820</sup> Üstündağ, 414; Kuru ve Aydın, 285; Olgaç, *Tahliye*, 84; Keleş, 448.

<sup>821</sup> Kuru ve Aydın, 285; Selin Sert Sütçü, "Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kiralananın Tahliyesi: Yazılı Tahliye Taahhüdü (Sorunlar - Çözüm Önerileri)," *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 13/2 (2023): 1512.

<sup>822</sup> YG 12. HD., 2007/19792 E., 2007/23045 K. sayılı ve 06/12/2007 tarihli kararına göre; "...İİK'nun 272 ve devam maddelerinde borçlu aleyhine tazminata hükmolunacağına bir yasal düzenleme bulunmadığından borçlunun tazminatla sorumlu tutulması isabetsiz olup, açıklanan nedenlerle kararın bozulması gerekir..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2007-19792-k-2007-23045-t-6-12-2007>) (Lexpera - E.T. 09/03/2024).

<sup>823</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 768; Kuru ve Aydın, 285; Olgaç, *Tahliye*, 85; Uyar, *İİK Şerhi*, 18476; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 261; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 475; Keleş, 446.

<sup>824</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 768; Kuru ve Aydın, 285; Olgaç, *Tahliye*, 85; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 261; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 475; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 366; Keleş, 447.

#### (4) İcra Mahkemesinin Kararına Karşı Kanun Yoluna Başvuru

İcra mahkemesinin yargılama sonucunda verdiği itirazın kaldırılması ve itirazın kaldırılması talebinin reddi kararları için, yıllık kira miktarının istinaf sınırı olan yedi bin Türk lirasının üzerinde olması halinde İİK m. 363/1'e göre, kararın tefhim veya tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde istinaf kanun yoluna başvurulabilmesi mümkündür<sup>825</sup>. Bununla birlikte istinaf mahkemesince verilen nihai karar için, İİK'nın 364/1'inci maddesi gereği, yıllık kira miktarının, temyiz sınırı olan elli sekiz bin sekiz yüz Türk liranın üzerinde olması halinde, temyiz kanun yoluna başvuru mümkün kılınmıştır<sup>826</sup>.

İstinaf kanun yoluna başvuru, itirazın kaldırılması kararı neticesinde gerçekleşen kiralanan taşınmazın tahliyesini durdurmamaktadır<sup>827</sup>. Buna göre, icra mahkemesinin itirazın kaldırılması kararı üzerine, kiraya verenin talebiyle İİK m. 273/1 gereği, kiracı taşınmazdan zorla çıkarılmakta ve taşınmaz kiraya verene teslim edilmektedir. İİK m. 273/2'de, kiralanan taşınmazda kiraya verene ait olmayan eşyaların bulunması halinde, ilama dayanan taşınmaz tahliyesi ve teslimine ilişkin İİK'nın 26'ncı maddesinin kıyasen uygulanacağı düzenlenmiştir.

Doktrinde bir görüş, kira süresinin sona ermesine dayalı ilamsız tahliye takibi kapsamında icra mahkemesince verilen tahliye kararına karşı istinaf yoluna başvuran kiracının, kiralanan taşınmazın tahliyesini durdurmak için, genel mahkemelerin verdiği tahliye kararlarına karşı olduğu gibi, İİK m. 36'da yer alan icranın geri bırakılması yoluna başvurabileceğini, diğer bir deyişle teminat yatırarak icra dairesinden süre alıp, takibin yapıldığı yerdeki icra mahkemesinden tahliyeye ilişkin icranın geri bırakılmasını talep edebileceğini kabul etmektedir<sup>828</sup>. Kanaatimizce, İİK'da açıkça bu yönde bir düzenleme bulunmadığından kiracının kiralanan taşınmazın tahliyesini durdurmak için İİK m. 36 uyarınca icranın geri bırakılması yoluna başvurması mümkün olmamalıdır.

<sup>825</sup> Kuru ve Aydın, 286.

<sup>826</sup> Üstündağ, 414; Kuru ve Aydın, 286; Olgaç, *Tahliye*, 88; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 355.

<sup>827</sup> Kuru, 868.

<sup>828</sup> Kuru, 868; Olgaç, *Tahliye*, 89; Uyar, *İİK Şerhi*, 18486; Keleş, 545.

## 5. Tahliye Emrine İtiraz Edilmemesi

Kiracı, tahliye emrinin kendisine tebliğinden itibaren yedi gün içinde tahliye emrine itiraz etmezse, söz konusu ilamsız tahliye takibi kesinleşmekte ve icra kabiliyeti kazanmaktadır<sup>829</sup>. Bununla birlikte kiracının yedi günlük itiraz süresi sona erdikten sonra itirazını ileri sürdüğü durumda, itirazı geçersiz olacağından, ilamsız tahliye takibi kesinleşmiş olmaktadır<sup>830</sup>. Keza yedi günlük itiraz süresi içinde, icra dairesi yerine icra mahkemesine yapılan itirazlar da geçersiz olduğundan, bu halde de ilamsız tahliye takibi kesinleşmektedir<sup>831</sup>.

Tahliye emrine itiraz etmemesi sebebiyle yahut diğer sebeplerle hakkındaki ilamsız tahliye takibi kesinleşen kiracının, İİK m. 272/2 gereği, tahliye emrinin kendisine tebliğinden itibaren on beş gün içinde kiralanan taşınmazı tahliye etmesi gerekmektedir. Kiracının yedi gün içinde tahliye emrine itiraz etmemesi ve on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmemesi halinde, kiraya verenin talebiyle İİK m. 273/1 gereği, kiracının taşınmazdan zorla tahliyesi gerçekleştirilmekte ve taşınmaz kiraya verene teslim edilmektedir. Buna göre cebri icra yoluyla tahliyenin gerçekleştirilebilmesi için tahliye emrine itirazın olmaması, tahliye emrinde yer alan on beş günlük sürenin dolması ve kiraya verenin bu yönde bir talebi bulunması gerektiği belirtilmelidir.

İcra memurunun gerçekleştirdiği tahliye ve teslim işlemi kısaca şu şekildedir. İcra memuru öncelikle ilamsız tahliye takibine konu olan taşınmazın adresine gitmekte ve teknik elemanlar aracılığıyla taşınmazı belirlemektedir<sup>832</sup>. Sonrasında taşınmazda bulunan borçluyu ve eşyalarını taşınmazdan çıkararak, taşınmazı kiraya verene teslim etmektedir<sup>833</sup>. İcra memuru söz konusu tahliye teslim işlemleri sırasında sözlü olarak yapılan talep, itiraz ve beyanları bir tahliye ve teslim tutanağına yazmakta ve tutanağın

<sup>829</sup> Üstündağ, 413; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 765; Kuru ve Aydın, 283; Uyar, *İİK Şerhi*, 18454; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 261; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 474; Karlı, *İcra*, 745; Muşul, 1378; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 354; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 366; Ulukapı, *İcra*, 233; Sağlam, 42; Ercan, 483.

<sup>830</sup> Kuru, 863; Keleş, 521.

<sup>831</sup> Kuru, 863; Uyar, *İİK Şerhi*, 18459; Keleş, 521; Tikveş, 292.

<sup>832</sup> Keleş, 526.

<sup>833</sup> Keleş, 526.

altına beyan sahiplerinin, kiracının, kiraya verenin ve varsa taraf vekillerinin imzasını almaktadır<sup>834</sup>.

Kira süresinin sona ermesi sebebiyle başvurulmuş ilamsız tahliye takibinde, kira bedelinin süresinde ödenmemesi sebebiyle başvurulmuş ilamsız tahliye takibinden farklı olarak, tahliye emrine itiraz edilmemesi ve on beş günlük süre içinde taşınmazın tahliye edilmemesi halinde, ayrıca icra mahkemesinden tahliye kararı alınmasına gerek olmaksızın, kiralanan taşınmazın icra dairesi tarafından zorla tahliye ile kiraya verene teslim edildiği görülmektedir<sup>835</sup>. Bu halde icra mahkemesinin tahliyeyle ilişkin herhangi bir kararı olmadığından İİK m. 36 gereği tahliye kararının icrasının geri bırakılması da söz konusu olmayacaktır<sup>836</sup>.

Öte yandan bahsi geçen şartlar sağlanmasına rağmen icra dairesinin, kiraya verenin tahliye talebini reddettiği yahut kiraya verenin tahliye talebini reddetmemekle birlikte kiralanan taşınmazı tahliye etmediği hallerde, kiraya verenin İİK m. 16/2 uyarınca süresiz şikayet yoluyla icra mahkemesine başvurabileceği, böyle bir durumda icra mahkemesinin İİK m. 17/2 gereği, kiralanan taşınmazın tahliyesine ve kiraya verene teslimine hükmedebileceği ifade edilmelidir<sup>837</sup>.

Doktrinde, tahliye emrine itiraz edilmemesi halinde, tahliye emrinin doğrudan icra kabiliyeti kazanmaması gerektiğini; icra mahkemesinin, tahliyesi talep edilen taşınmaz ile kira sözleşmesinde gösterilen taşınmazın aynı yer olup olmadığı, kiraya verenin tahliye talebini kira süresinin son bulmasından itibaren bir ay içinde ileri sürüp sürmediği, takip talebinde tahliye isteminin bulunup bulunmadığı, tahliye emrinin yasal şartları taşıyıp taşımadığı, tüm kiraya verenlerin tüm kiracılara karşı ilamsız tahliye

<sup>834</sup> Keleş, 526.

<sup>835</sup> Kuru, 864; Olgaç, *Tahliye*, 83; Uyar, *İİK Şerhi*, 18454; Pekcanıtez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 262; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 474; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 366; Keleş, 523; YG 12. HD., 2005/10603 E., 2005/14357 K. sayılı ve 01/07/2005 karar tarihli kararına göre; “...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...” (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2005-10603-k-2005-14357-t-01-07-2005-takibe-itiraz-edilmemesi/163495/>) (Legalbank - E.T. 31/01/2024).

<sup>836</sup> Keleş, 544.

<sup>837</sup> Kuru, 864; Keleş, 552.

takibine başvurup başvurmadığı gibi hususlar hakkında inceleme yaparak verdiği tahliye kararı üzerine, kiralanan taşınmazın tahliyesinin gerçekleştirilmesi gerektiği ifade edilmektedir<sup>838</sup>. Bununla birlikte, kiracının tahliye emrine itiraz etmesi halinde, itirazın kaldırılması yolunda icra mahkemesinin bahsi geçen hususları incelemesine rağmen, tahliye emrine itiraz etmemesi halinde söz konusu hususların icra mahkemesi tarafından incelenememesinin eşitlik ilkesine aykırı olduğu belirtilmektedir<sup>839</sup>.

Bu durumda doktrinde bir görüş, İİK 269 vd. hükümlerinde düzenlenen sistemin, burada da uygulanmasının mümkün olduğunu savunmaktadır<sup>840</sup>. Buna mukabil diğer bir görüş, İİK m. 273'te tahliye takibine itiraz edilmemesi halinde, kiracıya verilen sürenin sonunda taşınmazın zorla tahliye edileceği yönündeki düzenlemenin açık olduğu, böyle bir durumda icra mahkemesinden tahliye kararı alınabileceğini savunmanın açıkça kanuna aykırılık oluşturduğunu ve dolayısıyla İİK 269 vd. hükümlerinde düzenlenen sistemin, kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız tahliye yolunda uygulanamayacağını ifade etmektedir<sup>841</sup>. İİK 269 vd. hükümlerinde düzenlenen sistemin, burada da uygulanabilmesi için, kanun koyucunun kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız tahliye takibine ilişkin hükümlerde değişiklik yapması gerektiğini savunmaktadır<sup>842</sup>.

İİK m. 273'te tahliye emrine itirazın olmadığı hallerde, tahliye emriyle kendisine tanınan sürenin sona ermesinden sonra, kiralanan taşınmazın zorla tahliye edilerek kiraya verene teslim edileceği açıkça düzenlenmiştir. Söz konusu hükümde tahliye emrine itiraz edilmemesi halinde, tahliye için icra mahkemesinden bir karar alınması gerektiğine değinilmediğinden, kanunun açık hükmünün hilafına olarak, tahliye emrinin icra edilebilmesi için icra mahkemesinden tahliye kararı alınmasına ilişkin kabulün isabetli olmayacağı kanaatindeyiz.

Ancak bununla birlikte, kiracının tahliye emrine itiraz etmesi hali ile tahliye emrine itiraz etmemesi hali arasında var olan eşitlik ilkesine aykırılığın ortadan kaldırılması adına, kanun koyucunun, kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız tahliye takibine

<sup>838</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 766; Keleş, 524.

<sup>839</sup> Keleş, 524.

<sup>840</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 766.

<sup>841</sup> Keleş, 525.

<sup>842</sup> Keleş, 525.

ilişkin hükümlerde değişiklik yapması ve İİK 269 vd. hükümlerinde düzenlenen sistemin, burada da uygulanabilmesine imkân tanınması gerektiği düşüncesindeyiz. Bu doğrultuda kiracının tahliye emrine itiraz etmediği hallerde de kiralanan taşınmazın tahliye edilebilmesi için öncelikle icra mahkemesinin; tahliyesi talep edilen taşınmaz ile kira sözleşmesinde gösterilen taşınmazın aynı yer olup olmadığı, kiraya verenin tahliye talebini kira süresinin son bulmasından itibaren bir ay içinde ileri sürüp sürmediği, takip talebinde tahliye isteminin bulunup bulunmadığı, tahliye emrinin yasal şartları taşıyıp taşımadığı, tüm kiraya verenlerin tüm kiracılara karşı ilamsız tahliye takibine başvurup başvurmadığı gibi hususlar hakkında inceleme yapması isabetli olacaktır.

### C. Konut ve Çatılı İşyeri Olan Taşınmazların Tahliyesi

#### 1. Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kiralari TBK'nın 339 vd. hükümlerinde düzenleme alanı bulmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira sözleşmesinin sona ermesini düzenleyen TBK m. 347'de belirli süreli kira sözleşmelerinde, kiraya verenin sözleşme süresinin sona ermesi gerekçesiyle -on yıllık kira süresi dolmadan- kira sözleşmesini sona erdiremeyeceği hüküm altına alınmıştır. Buna göre, kira süresinin dolmasıyla kira sözleşmesini sona erdiremeyen kiraya verenin, İİK m. 272-275 hükümlerine göre ilamsız tahliye yoluna başvurabilmesi ve kiracıyı taşınmazından çıkarabilmesi mümkün değildir<sup>843</sup>. Dolayısıyla elinde yalnızca süresi dolmuş yazılı bir kira sözleşmesi bulunduran kiraya veren, İİK m. 272-275 hükümlerine göre ilamsız tahliye yoluna başvuramayacaktır<sup>844</sup>.

Konut ve çatılı işyerleri açısından İİK m. 272 - 275 hükümlerine göre ilamsız tahliye yoluna başvurabilmesi için alacaklı olan kiraya verenin elinde, kira süresi sona ermiş yazılı bir kira sözleşmesi bulunmasının yanı sıra, TBK m. 352 gereği, kiralanan taşınmazın tahliye edileceğine ilişkin geçerli ve yazılı bir tahliye taahhünamesinin de

<sup>843</sup> Üstündağ, 415; Kuru ve Aydın, 286; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 476; Karlı, İcra, 744; Tercan, 125; Keleş, 454; YG 6. HD., 2006/1537 E., 2006/3664 K. sayılı ve 10/04/2006 tarihli kararına göre; "...yazılı tahliye taahhüdü dışında, süre bitimi nedeniyle tahliye davası açılmaz. Bu nedenle süre bitimi nedeniyle yapılan icra takibi üzerine davalının yapmış olduğu itiraz yerindedir..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2006-1537-k-2006-3664-t-10-04-2006>) (Lexpera - E.T. 05/02/2024).

<sup>844</sup> Kuru ve Aydın, 286; Keleş, 456.

bulunması gerekmektedir<sup>845</sup>. Bu noktada konut ve çatılı işyerleri açısından, alacaklı olan kiraya verenin elinde yazılı bir kira sözleşmesi olmasa dahi geçerli ve yazılı bir tahliye taahhütnamesinin bulunması, İİK m. 272 - 275 hükümlerine göre ilamsız tahliye yoluna başvurabilmesi için yeterli kabul edilmektedir<sup>846</sup>. Zira yazılı tahliye taahhütnamesinin, kira sözleşmesinin yazılı olması gerektiğine dair eksikliği tamamladığı ifade edilmektedir<sup>847</sup>.

Kiracı tarafından verilen bir tahliye taahhütnamesi bulunmaması halinde, kiraya veren ilamsız tahliye yoluna başvuramamakta, kira bedeli düzenli ödendiği müddetçe, TBK m. 347/1 hükmünde göre, on yıllık süre dolmadan önce kira sözleşmesini sonlandıramamakta ve dolayısıyla kiralanan taşınmazı tahliye edememektedir<sup>848</sup>.

## 2. Tahliye Taahhütnamesi

### a. Genel Olarak

TBK m. 352/1 gereği, kiracının, kiralanan taşınmazın kendisine tesliminden sonra, kiralananı belli bir tarihte boşaltma hususunda yazılı ve geçerli bir tahliye taahhüdü vermesi halinde, kiracı taahhüt ettiği tarihte taşınmazı boşaltmamışsa, kiraya verenin, kiracının kiralanan taşınmazı boşaltmayı taahhüt ettiği tarihten itibaren bir ay içinde, İİK m. 272-275 hükümlerine göre ilamsız tahliye takibine başvurarak kira sözleşmesini sona erdirmesi mümkün kılınmıştır. Buna göre yazılı tahliye taahhütnamesi ile kiraya verenin, başka hiçbir sebebe gerek duymaksızın kira sözleşmesini sona erdirebilmesi ve taşınmazın tahliyesini talep edebilmesi mümkündür<sup>849</sup>.

Ülkemizde artan enflasyon karşısında düşük kalan kira artışları karşısında kiraya veren, tahliye taahhütnamesiyle, kiracıyı taşınmazdan çıkaracağı yönünde korkutarak istediği kira artışını kabul ettirmeyi yahut kiracıyı taşınmazdan çıkartarak yeni kiracı ile dilediği

<sup>845</sup> Üstündağ, 414; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 258; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 473; Ulukapı, *İcra*, 229; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 365; Karşı, *İcra*, 744; Keleş, 456; Ercan, 482.

<sup>846</sup> Kuru, 860; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 260; Ulukapı, *İcra*, 230; Karşı, *İcra*, 744; Keleş, 469; Dişel, 122; İlamsız tahliye talebine, tahliye taahhütnamesi dışında kira sözleşmesinin de eklenmesi gerektiğine ilişkin görüş için bkz. Yıldırım ve Deren Yıldırım, 355.

<sup>847</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 258.

<sup>848</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 478; Sağlam, 31.

<sup>849</sup> Sağlam, 31.

kira bedelinden yeniden kira sözleşmesi yapmayı amaçlamaktadır<sup>850</sup>. Bu sebeple uygulamada, kiraya verenler, sıklıkla kiracıdan tahliye taahhütnamesi alma yoluna tevessül etmekte olup, tahliye taahhütnamesine dayanan ilamsız tahliye takiplerine çok sık rastlanmaktadır<sup>851</sup>.

#### *b. Tahliye Taahhütnamesinin Geçerlilik Unsurları*

##### *(1) Kiracı Tarafından Verilmesi*

Tahliye taahhütnamesinin, kira sözleşmesine taraf olan kiracı tarafından verilmesi gerekmekte olup, üçüncü kişilerce verilen taahhütlere dayanılarak İİK m. 272-275 hükümlerine göre ilamsız tahliye takibine başvurulabilmesinin mümkün olmadığı belirtilmelidir<sup>852</sup>. Bu noktada doktrinde bir görüş, kiracı vekilinin tahliye taahhütnamesi verebilmesi için vekaletnamesinde bu yönde açık bir yetkisi bulunması gerektiğini ileri sürmektedir<sup>853</sup>. Buna mukabil bizim de katıldığımız diğer bir görüş, özel yetki gerektiren işlemler TBK m. 504'te sınırlı sayıda sayılmakta olup, tahliye taahhütnamesi verilmesi bunlar arasında yer almadığından, vekaletnamede özel olarak yetki verilmemiş olsa dahi kiracı adına kira sözleşmesi yapabilen kiracı vekilinin tahliye taahhütnamesi de verebileceğini kabul etmektedir<sup>854</sup>.

Birden fazla kiracının mevcut olduğu kira sözleşmelerinde, kiraya verenin, İİK m. 272-275 hükümlerine göre ilamsız tahliye takibine başvurabilmesi için bütün kiracıların yazılı ve geçerli tahliye taahhütnamesi vermiş olması gerekmektedir<sup>855</sup>. Zira kiracılar arasında zorunlu takip arkadaşlığı bulunduğundan, aralarından birkaç tanesinin verdiği

<sup>850</sup> Sağlam, 30; Mehmet Akçaal, "Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri," *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 12/2 (2022): 976; Yalman, 9.

<sup>851</sup> Uyar, *İİK Şerhi*, 18342; Sağlam, 30; Akçaal, 952; Sert Sütçü, 1495.

<sup>852</sup> YG 12. HD., 2001/914 E., 2001/3734 K. sayılı ve 27/02/2001 tarihli kararına göre; "...Hal böyle olunca kiracının kiracısı olan A... Ticaret Tur. Yat. ve Paz. A.Ş.'nin verdiği tahliye taahhüdü nedeniyle ilk kiracı ve taahhütte bulunanın kiralayanı konumunda olan müşterinin tahliyesini gerektirmez..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-daire-si-e-2001-914-k-2001-3734-t-27-02-2001>) (Lexpera - E.T. 05/02/2024); Tandoğan, 198; Eren, 423; Aydoğdu ve Kahveci, 691; Yavuz, Acar, Özen, 770; Akçaal, 956; Sert Sütçü, 1497; Yalman, 18; Keleş, 470; İncoğlu, 424; Şenyüz, 372; Karahasan, 1004; Erdoğan, *Tahliye Davaları*, 697.

<sup>853</sup> Kuru, 872; Eren, 423; İncoğlu, 425.

<sup>854</sup> Aydoğdu ve Kahveci, 691; Sert Sütçü, 1498; Akçaal, 959; Yalman, 19; Keleş, 471; Erdoğan, *Tahliye Davaları*, 699.

<sup>855</sup> Kuru, 873; Tandoğan, 198; Aydoğdu ve Kahveci, 691; Aral ve Ayrancı, 334; Sağlam, 34; Akçaal, 959; Sert Sütçü, 1498; Yalman, 18; Keleş, 470; İncoğlu, 426; Karahasan, 1005; Erdoğan, *Tahliye Davaları*, 697.

tahliye taahhütnamesiyle ilamsız tahliye yoluna başvurulamayacaktır<sup>856</sup>. Bu durumda, tek bir tahliye taahhütnamesi tüm kiracılar tarafından imzalanabileceği gibi, her kiracı ayrı ayrı tahliye taahhütnamesi de verebilmektedir<sup>857</sup>.

Öte yandan doktrinde bir görüş, birden çok kiracının varlığı halinde, hepsinin tahliye taahhütnamesi vermemesinin taahhütnameyi geçersiz kılmaması gerektiğini, bu halde kiraya verenin, tahliye taahhütnamesi veren kiracı hakkında ilamsız tahliye takibine başvurup onu tahliye ederken, tahliye taahhütnamesi vermeyen kiracıyla kira ilişkisini sürdürebilmesi gerektiğini, böylelikle taraf iradelerinin gözetileceğini ifade etmektedir<sup>858</sup>.

Bu noktada kiralanan taşınmazı tahliyenin, kiracılar açısından bölünemez nitelikte ve birlikte ifa edilmesi gereken bir edim olduğundan bahsetmiştik<sup>859</sup>. Kiralanan taşınmazdan yalnızca tahliye taahhütnamesi veren kiracının tahliyesi, kira süresinin dolması sebebiyle ilamsız tahliye yoluna başvuruadaki, kiralananın tahliyesi ve kiraya verene teslimi şeklindeki amaca aykırılık teşkil etmektedir. Zira bu kabule göre kiralanan taşınmaz kiraya verene teslim edilmemektedir. Dolayısıyla, bölünemez nitelikteki kiralanan taşınmazı tahliye etme borcunu birlikte ifa etme zorunluluğu bulunan ve mecburî takip arkadaşı olan kiracılardan, yalnızca tahliye taahhütnamesi verenin taşınmazdan tahliye edilmesine ilişkin kabul isabetsizdir. Diğer yandan, böyle bir tahliyenin ne şekilde icra edileceği düşünüldüğünde, kira sözleşmesine taraf olan kiracılardan yalnız tahliye taahhütnamesi verenin kiralanan taşınmazdan tahliye etmeye giden icra memurunun, taşınmazda bulunan eşyalardan hangilerinin tahliye taahhütnamesi veren kiracıya ait olduğunu bilmesi ve doğru olarak tespit etmesi mümkün olmayacağından, böyle bir tahliyenin pratikte de mümkün olamayacağı açıktır.

Bu kısımda değinmemiz gereken bir diğer husus, kiralanan taşınmazın aile konutu olması durumudur. TMK m. 194/1'e göre; eşlerden biri, diğer eşin açık rızası

<sup>856</sup> Kuru, 873; Yalman, 18; Keleş, 470; Erdoğan, *Tahliye Davaları*, 697; YHGK, 1999/6-965 E., 1999/975 K. sayılı ve 17/11/1999 tarihli kararına göre; "...Kiracılar arasında da mecburi dava arkadaşlığı bulunduğundan taahhüdün de kiracılar tarafından birlikte verilmesi gerekir..." (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-hgk-e-1999-6-965-k-1999-975-t-17-11-1999-yargitay-hukuk-genel-kurulu-karari/612353/>) (Legalbank - E.T. 15/02/2024).

<sup>857</sup> Sert Sütçü, 1498; Keleş, 470.

<sup>858</sup> Dişel, 123.

<sup>859</sup> Bkz. I. Birinci Bölüm, D, 5, a.

bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedememekte, aile konutunu devredememekte veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamamaktadır. Aynı şekilde, TBK m. 349/1’de de, aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracının, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemeyeceği açıkça düzenlenmiştir. Kiracı olan eşin, aile konutu olarak kiraladığı taşınmaz için tahliye taahhütnamesi vermesi de kira sözleşmesinin feshine yol açacak bir hal olduğundan, kira sözleşmesinin feshi kapsamında kabul edilmektedir<sup>860</sup>. Bu itibarla, kiracı olan eşin, kiraya verene, kira sözleşmesinin feshine sebebiyet verecek bir tahliye taahhütnamesi verebilmesi için, diğer eşin açık rızasının bulunması gerekmektedir<sup>861</sup>. Dolayısıyla, kiralanan taşınmazın aile konutu olarak kullanılması halinde tahliye taahhütnamesini, her iki eşin birlikte vermesi gerektiği ifade edilmelidir. Kiralanan aile konutu niteliğindeki taşınmazın, yalnızca kiracı olan eş tarafından verilen tahliye taahhütnamesine dayanılarak, ilamsız tahliye yoluyla tahliyesi mümkün olmayacaktır.

## (2) Yazılı Olması

TBK 352/1 hükmünün lafzından, kiracının vereceği tahliye taahhütnamesinin yazılı olması gerektiği açıkça anlaşılmaktadır. Tahliye taahhütnamesinin geçerliliği için kanunda bunun dışında bir şekil şartı öngörülmemiştir<sup>862</sup>. Bununla birlikte taraflar arasında sözlü kira akdi bulunuyor dahi olsa, kiracının sonradan yazılı bir tahliye taahhütnamesi vermesinin mümkün olduğu ve bu taahhütnamenin geçerli olacağı belirtilmelidir<sup>863</sup>.

Tahliye taahhütnamesi kiracının tek taraflı irade beyanıyla yapılabilen bir işlem olduğu için, ayrıca bir sözleşme şeklinde yapılması gerekmemektedir<sup>864</sup>. Buna göre tahliye taahhütnamesinin, kira sözleşmesinin yenilenmesine veya kira süresinin uzatılmasına ilişkin yeni bir kira sözleşmesinin maddesiyle, adi yazılı belge veya mektupla, ihtarnameyle yahut noterde tek taraflı bir beyan ile yapılması mümkündür<sup>865</sup>.

<sup>860</sup> Akçaal, 957.

<sup>861</sup> Akçaal, 957.

<sup>862</sup> Kuru, 872; Uyar, *İİK Şerhi*, 18343; Sağlam, 34; Akçaal, 955.

<sup>863</sup> Kuru ve Aydın, 287; Yalman, 20; Keleş, 469.

<sup>864</sup> Kuru, 872; Uyar, *İİK Şerhi*, 18343; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 476; Sağlam, 34; Keleş, 468.

<sup>865</sup> Kuru, 872; Uyar, *İİK Şerhi*, 18343; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 476; Şenyüz, 372; Karahasan, 1006; YG 6. HD., 2005/7886 E., 2005/9632 K. sayılı ve 20/10/2005 karar tarihli kararına

Uygulamada genellikle tahliye taahhütnamesinin noterde yapıldığı ifade edilmektedir<sup>866</sup>.

### (3) Kira Sözleşmesinin Akdi ve Kiralanan Taşınmazın Tesliminden Sonra Verilmesi

Kiracının verdiği yazılı tahliye taahhütnamesinin, geçerli kabul edilebilmesi için kira sözleşmesinin yapıldığı ve taşınmazın teslim edildiği tarihten sonraki bir zamanda verilmesi gerekmektedir<sup>867</sup>. Böyle bir şartın kabul edilmesinin sebebi, kiracının kira sözleşmesi akdedildikten ve taşınmaz kendisine teslim edildikten sonra, tahliye taahhütnamesi verme konusunda herhangi bir baskı altında bulunmayacak ve serbest iradesiyle tahliye taahhütnamesi verecek olmasıdır<sup>868</sup>. Bu itibarla kira sözleşmesi

---

göre; "...Taraflar arasındaki 15.12.2003 başlangıç tarihli yedi ay süreli kira sözleşmesinin 7. maddesinde "Daha önceden beri içerisinde oturmakta olduğumuz bu işyerini 15.07.2004 tarihinde kayıtsız şartsız tahliye edeceğimizi kabul ve beyan ederiz" ifadesi ile davalının yazılı taahhütte bulunduğu, davacı tarafından yasal sürede bu taahhüde dayalı İcra takibi yapıldığı uyuşmazlık konusu değildir. Gerek taahhüt niteliğindeki kira sözleşmesinin 7. maddesindeki ifade biçiminden gerekse sözleşmenin 4. maddesindeki "...15.12. 1995'de kiralanan bu dükkanın ..." ifadesinden davalının 15.12.1995 tarihinden beri kiracı olduğu ve yenilenen sözleşme ile verilen taahhüdün geçerli bulunduğu anlaşılmaktadır..." (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2005-7886-k-2005-9632-t-20-10-2005-yargitay-6-hukuk-dairesi-karari/543868/>) (Legalbank - E.T. 05/02/2024); YG 6. HD., 2007/2248 E., 2007/4254 K. sayılı ve 12/04/2007 karar tarihli kararına göre; "...Taraflar arasında yenilenen 1.5.2005 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinin özel şartlar 3. maddede "kira kontratının sonunda kiracı daireyi boşaltmayı taahhüt eder" hükmüne yer verilmiştir. Yenilenen sözleşme ile verilen tahliye taahhüdü geçerli olup tarafları bağlar. Sözleşme bir yıl süreli olduğuna göre kira süresi 30 Nisan 2006 tarihinde sona ermektedir. Taraflarca "kontratın sonunda" ifadesi ile de bu tarih amaçlanmaktadır. Davacı kiralayanın sözleşme sonunda ve bir ay içinde takip yapmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2007-2248-k-2007-4254-t-12-04-2007>) (Lexpera - E.T. 05/02/2024).

<sup>866</sup> Keleş, 468; Kayar, 301.

<sup>867</sup> Kuru ve Aydın, 287; Eren, 423; Aral ve Ayrancı, 334; Yavuz, Acar, Özen, 770; Uyar, *İİK Şerhi*, 18343; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 476; Aydoğdu ve Kahveci, 692; Sağlam, 39; Akçaal, 966; Yalman, 20; Keleş, 468; İnceoğlu, 429; Kayar, 301; Şenyüz, 373; Karahasan, 1010; Erdoğan, *Tahliye Davaları*, 697.

<sup>868</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 769; Kuru ve Aydın, 287; Eren, 423; Aral ve Ayrancı, 334; Yavuz, Acar, Özen, 773; Yalman, 20; Aydoğdu ve Kahveci, 692; Keleş, 465; Şenyüz, 373; Karahasan, 1010; Erdoğan, *Tahliye Davaları*, 697; YG 6. HD., 2010/2015 E., 2010/6263 K. sayılı ve 26/05/2010 tarihli kararına göre; "Davaya ve icra takibine dayanak yapılan imzası davalılar tarafından inkâr edilmeyen tahliye taahhütnamesinde "bir süreden beri kiracısı olduğumuz..." ibaresi yazılıdır. Taahhütnamenin içeriğinden ve kira sözleşmesinden taahhüdün kira ilişkisi devam ederken verildiği açıkça anlaşılmaktadır. Ayrıca tahliye taahhüdünün adi olarak düzenlenmesinde bir usulsüzlük yoktur. Bu durumda mahkemece, kiralananda oturulurken serbest irade ile verilen ve imzası inkâr edilmeyen taahhütnamenin geçerli olduğunun kabulü ile..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2010-2015-k-2010-6263-t-26-5-2010>) (Lexpera - E.T. 05/02/2024); YG 8. HD., 2017/4711 E., 2018/2893 K. sayılı ve 28/02/2013 tarihli kararına göre; "...Kira sözleşmesi ile aynı tarihte ya da daha önceki tarihte alınan tahliye taahhüdü dava tarihinde yürürlükte bulunan 6098 Sayılı T.B.K'nun 26. maddesi gereğince kiracının serbest irade mahsulü olmadığından batıldır. 04.10.1944 gün ve 15/20-28 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı da bu yöndedir.

yapıldıktan sonraki bir tarihte, kiralanan taşınmazın anahtarı kendisine teslim edilmiş ve taşınmaz kendisinin fiili hakimiyet alanına girmiş olan kiracı tarafından verilen yazılı tahliye taahhüdünün geçerli olduğu ifade edilmelidir<sup>869</sup>.

Kiracının kira sözleşmesi akdedildikten sonra verdiği tahliye taahhütnamesi sonrasında, verdiği ikinci ve onu takip eden tahliye taahhütnameleri geçerli kabul edilmekte olup, bu halde son yapılan tahliye taahhütnamesi öncekini/öncekileri geçersiz kılacaktır<sup>870</sup>. Kira sözleşmesinin akdedildiği tarihte yapılmadığından, ikinci ve onu takip eden tahliye taahhütnamelerinin de kiracı tarafından, baskı altında bulunmadan serbest iradeyle verildiği kabul edilmektedir<sup>871</sup>.

Öte yandan tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesinin akdedildiği tarihte verilmesi halinde, kiracının söz konusu taahhütnameyi baskı altında vermiş olması muhtemel olduğundan ve bu taahhütname TBK'nın 347. maddesinde öngörülen, kiracının, belirli süreli kira sözleşmesi kurulurken sahip olduğu, kira sözleşmesinin sona ereceği tarihten onbeş gün önce bildirimde bulunmadığı müddetçe kira sözleşmesinin kendiliğinden yenileneceğine ilişkin hakkına; kiraya verenin ise sözleşme süresinin bitimine dayanarak hiçbir şekilde kira sözleşmesini sona erdiremeyeceğini düzenleyen açık hükme, aykırılık teşkil edeceğinden, böyle bir tahliye taahhütnamesinin kamu düzenine aykırı olması sebebiyle geçersiz olduğu kabul edilmektedir<sup>872</sup>.

---

Yine 3.10.1980 gün 2/3 sayılı, 4.10.1985 gün ve 2/7 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararları gereğince kira ilişkisi devam ederken (kiralanda otururken) verilen tahliye taahhütleri geçerlidir. Geçerli sözleşmeden doğan bu hakkın kullanılmasında iyi niyet asıldır..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/8- hukuk-dairesi-e-2017-4711-k-2018-2893-t-28-2-2018>) (Lexpera - E.T. 11/02/2024).

<sup>869</sup> Yavuz, Acar, Özen, 773; Akçaal, 967; Yalman, 20; İnceoğlu, 430.

<sup>870</sup> YG 8. HD., 2017/4868 E., 2018/9176 K. sayılı ve 12/03/2018 tarihli kararına göre; "...Taraflar arasında 01.01.2002 tarihli beş yıl süreli, 01.01.2007 tarihli bir yıl süreli, 01.01.2009 tarihli bir yıl süreli ve son olarak 01.01.2011 başlangıç tarihli ve beş yıl süreli kira sözleşmeleri bulunmaktadır. Davalı tarafından sözleşmelere ilişkin imza inkârında bulunulmamıştır. Tahliye taahhüdünün ilk sözleşme ile verilmediği, taahhüdün yenilenen sözleşmenin 9. maddesinde yer aldığı görülmüştür. Tahliye Taahhüdünün sözleşmenin özel kısımlar bölümüne yazılmış olması taahhüdü geçersiz kılmaz. Davalının 01.01.2002 tarihinden itibaren kiracı olduğu konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Bu durumda taahhüt yasal unsurları taşımakta olup..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/8-hukuk-dairesi-e-2017-4868-k-2018-9176-t-12-3-2018>) (Lexpera - E.T. 09/02/2024).

<sup>871</sup> Kuru, 872; Uyar, İİK Şerhi, 18344; Tandoğan, 196; Sağlam, 44; Keleş, 467; Karahasan, 1010; Erdoğan, Tahliye Davaları, 698.

<sup>872</sup> YİBGK., 1944/15-20 E., 1944/28 K. sayılı ve 04/10/1944 tarihli karar (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-ibgk-e-1944-15-20-k-1944-28-t-04-10-1944-milli-k>

#### (4) Taahhüt Edilen Tahliye Tarihinin Belirli Olması

TBK 352/1 hükmüne göre, tahliye taahhütnamesinde, kiracının kiralanan taşınmazı boşaltmayı taahhüt ettiği tarihin belirli olması ve bu tarihin tahliye taahhütnamesinde açıkça yazılı olması gerekmektedir. Kiracının kiralanan taşınmazı boşaltmayı taahhüt ettiği tarihi, gün ay yıl olarak, açıkça, şüpheyi yer vermeyecek şekilde belirtmesi gerektiği kabul edilmektedir<sup>873</sup>. Tahliye taahhütnamesinde yer alan tahliye tarihi, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin sona ereceği tarih olarak belirlenebileceği gibi bu tarihten önceki veya sonraki bir tarih olarak da belirlenebilmektedir<sup>874</sup>. Herhangi bir tahliye tarihi ihtiva etmeyen bir tahliye taahhütnamesine dayanılarak, ilamsız tahliye takibine başvurulabilmesinin mümkün olmadığı belirtilmelidir<sup>875</sup>.

Taşınmazın boşaltılacağı tarihin belirli ve açık olmasına rağmen, tahliye taahhütnamesinin düzenlenme tarihinin mevcut olmamasının, taahhütnameyi geçersiz hale getirmediği kabul edilmektedir<sup>876</sup>. Ancak bununla birlikte, düzenleme tarihinin mevcudiyeti, tahliye taahhütnamesinin, kira sözleşmesinin yapılmasından ve kiralanan

---

[urunma-isi-kira/1406117/](#) ) (Legalbank - E.T. 02/02/2024); Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 476; Postacioğlu ve Altay, *İcra*, 769; Sağlam, 43.

<sup>873</sup> Aydoğdu ve Kahveci, 692; Sağlam, 39; Akçaal, 961; Sert Sütçü, 1500; YG 12. HD., 2020/1175 E., 2020/2309 K. sayılı ve 09/03/2020 tarihli kararına göre; “...Somut olayda; taraflar arasında 01.02.2005 tarihli ve 01.05.2012 tarihli kira sözleşmeleri bulunduğu, davalı tarafından sözleşmelerdeki imzanın inkâr edilmediği, 01/05/2012 başlangıç tarihli sözleşmenin 1. maddesinde sözleşmenin, taraflar arasında 01/02/2005 tarihinde yapılmış olan kira sözleşmesinin kira süresinin uzatılması, yeni dönem kira bedelinin belirlenmesi ve değişen şartlara uyarlanması amacıyla yapıldığının belirtildiği, 5. maddesinde “Kira süresi 01.05.2012 tarihinden başlayarak 3+2 yıl olarak kararlaştırılmış olup bu sürenin sonunda kiracı mecuru boşaltarak kiraya verene kayıtsız şartsız teslim edecektir.” şeklinde taahhüdün yer aldığı, davalının 01/02/2005 tarihli kira sözleşmesine göre bu tarihten itibaren kiralanan taşınmazda bulunduğu, söz konusu taahhüdün kira ilişkisi devam ederken verilen tahliye taahhüdü olduğu ancak taahhüdün belli bir tarihi içermediği görülmüştür. Tahliye taahhüdünde, tahliye tarihi belli (açık) bir şekilde yer almadığından Türk Borçlar Kanununun 352. maddesinin aradığı anlamda bir tahliye taahhüdünün varlığından bahsedilemez...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2020-1175-k-2020-2309-t-9-3-2020> ) (Lexpera - E.T. 10/02/2024).

<sup>874</sup> Kuru ve Aydın, 287; Aydoğdu ve Kahveci, 694; Keleş, 468; İnceoğlu, 429.

<sup>875</sup> Kuru ve Aydın, 287; Keleş, 468.

<sup>876</sup> YG 6. HD., 2008/3786 E., 2008/5313 K. sayılı ve 28/04/2008 tarihli kararına göre; “...Davaya ve takibe konu taahhütnamede tanzim tarihi bulunmamaktadır. Tanzim tarihinin olmaması taahhüdü geçersiz kılmaz. Taahhütnamenin içeriğine göre, davalı kiracı kiralanda kiracı olarak oturduğundan söz ederek kiralananı 1.11.2006 tarihinde tahliye edeceğini taahhüt etmiştir. Bu durumda taahhüdün kira sözleşmesi düzenlendikten sonra kiralanda oturulurken verildiğinin kabulü gerekir. Takip süresinde yapıldığına göre geçerli olan yazılı tahliye taahhüdü gereğince kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddi hatalı olmuştur...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2008-3786-k-2008-5313-t-28-4-2008> ) (Lexpera - E.T. 10/02/2024).

taşınmazın kiracıya tesliminden sonraki bir tarihte verilip verilmediğinin tespiti açısından önem arz etmektedir<sup>877</sup>.

Diğer yandan doktrinde, kiracı tarafından verilen tahliye taahhütnamesinin herhangi bir kayıt şartı bağılı olmaması gerektiği ifade edilmektedir<sup>878</sup>. Buna mukabil Yargıtay, sözleşmelerin TBK m. 170 gereği koşula bağılı olarak yapılabilmesini gerekçe göstererek, tahliye taahhütnamelerinin de koşula bağılı yapılabileceğine hükmetmektedir<sup>879</sup>. Benzer şekilde, kiralanan taşınmazın tahliyesine ilişkin tarih belirli olduğu müddetçe, şartı bağılı tahliye taahhütnamesi yapılabileceği kabul edilmektedir<sup>880</sup>.

Tahliye taahhüdünde belirtilen koşulun gerçekleşip gerçekleşmediği hususu, maddi hukuka ilişkin olması sebebiyle icra mahkemesinde tartışılmamakla birlikte, kiracının söz konusu koşulun gerçekleşmediğini beyan etmesi halinde, itirazın kaldırılması talebinin reddedileceği belirtilmektedir<sup>881</sup>. Öte yandan söz konusu şartın gerçekleştiğinin, kiracı tarafından verilen bir belge yahut kiracının ikrarı ile sübutu halinde itirazın kaldırılmasına karar verileceği belirtilmektedir<sup>882</sup>. Şartın

<sup>877</sup> Erdoğan, *Tahliye Davaları*, 698.

<sup>878</sup> Postacioğlu ve Altay, *İcra*, 769; Kuru ve Aydın, 287; Uyar, *İİK Şerhi*, 18342; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 476; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 365; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 355; Aydoğdu ve Kahveci, 692; Şenyüz, 373; Karahasan, 1006.

<sup>879</sup> YG 6. HD., 2009/1388 E., 2009/2938 K. sayılı ve 07/04/2009 tarihli kararına göre; “...06.06.2008 tarihinde verdiği taahhütname ile icra borcunu ve apartman yönetimine olan borçlarını 08.07.2008 tarihine kadar ödeyeceğini, ödememesi halinde kiralananı 15.07.2008 tarihinde tahliye edeceğini taahhüt etmiştir. Davacı kiralayan bu tahliye taahhüdüne dayanarak ödeme taahhüdünün belirtilen tarihe kadar yerine getirilmediğini ileri sürerek kiralananın tahliyesi için bu kez davalı hakkında Kadıköy 5. İcra Müdürlüğü’nün 2008/11210 sayılı dosyası ile icra takibi yapmıştır...Davacı kiralayanın icra takibinde dayandığı tahliye taahhüdü kira ve aidat borçlarının ödenmesi şartına bağlanmıştır. Borçlar Kanunu’nun 149. maddesi hükmü gereği sözleşmeler şartlı yapılabilirse bunun doğal sonucu olarak tahliye taahhütnameleri de şartlı düzenlenebilir. Bu takdirde taahhüt şartın gerçekleşmesi ile güncellik kazanır ve icra takibinin de şartın gerçekleşmesinden itibaren bir ay içinde yapılması gerekir...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2009-1388-k-2009-2938-t-07-04-2009>) (Lexpera - E.T. 10/02/2024); Erdoğan, *Tahliye Davaları*, 698.

<sup>880</sup> YG 6. HD., 2007/6086 E., 2007/7625 K. sayılı ve 18/06/2007 tarihli kararına göre; “...Şarta bağılı tahliye taahhüdü Borçlar Kanununun 149. maddesine göre geçerlidir. Şart gerçekleşmiş ise taahhüt hüküm ifade eder. Ancak tahliye taahhüdünün açıkça belli ve muayyen bir tarihi içermesi gerekir. Sözleşmenin 3. 17. maddesi belli ve muayyen bir tarihi içermediğinden bu tahliye taahhüdüne değer verilemez...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2007-6086-k-2007-7625-t-18-6-2007>) (Lexpera - E.T. 16/03/2024).

<sup>881</sup> Keleş, 473.

<sup>882</sup> Keleş, 473.

gerçekleşmesiyle birlikte taahhüdün güncellik kazandığı ve şartın gerçekleştiği tarihten itibaren bir ay içinde icra dairesine başvurulması gerektiği kabul edilmektedir<sup>883</sup>.

Bu noktada icra mahkemesi genel hükümlere göre yargılama yapmadığından, icra mahkemesinin tahliye taahhüdünde belirtilen şartın gerçekleşip gerçekleşmediği şeklindeki maddi hukuka ilişkin bir hususu araştırması ve böyle bir hususu açıklığa kavuşturmasının mümkün olmadığı kanaatindeyiz. Dolayısıyla tahliye taahhütnamesinin geçerli olması için şarta bağlı olmaması gerektiği yönündeki görüşe katılmaktayız.

Elinde yazılı tahliye taahhütnamesi bulunan kiraya verenin, kiracının kiralanan taşınmazı boşaltmayı taahhüt ettiği tarihten itibaren bir ay içinde, ilamsız tahliye takibi başlatması ve takip talebinde bulunması sonrasındaki aşamalar, konut ve çatılı işyeri olmayan taşınmazlar açısından bahsi geçenlerle aynı olup İİK m. 272-275 hükümleri burada da uygulama alanı bulmaktadır<sup>884</sup>. Bu sebeple, çalışmamızın devam eden kısmında, konut ve çatılı işyeri olmayan taşınmazlara ilişkin açıklamalara atıfta bulunarak, konut ve çatılı işyeri olan taşınmazlar açısından özellik arz eden noktalar ele alınacaktır.

### **3. Takip Talebi**

Yazılı tahliye taahhütnamesine dayanan takiplerde takip talebinde bulunma hakkının, kiraya verene ait olduğu kabul edilmektedir<sup>885</sup>. Ancak bu süreçte kiralanan taşınmazın başkasına devredildiği hallerde, taşınmazın yeni malikinin, eski malik zamanında verilen tahliye taahhütnamesine dayanarak ve eski malikin halefi olarak, ilamsız tahliye takibine başvurabilmesi ve dava açabilmesinin mümkün olduğu ifade edilmelidir<sup>886</sup>.

<sup>883</sup> Erdoğan, *Tahliye Davaları*, 698.

<sup>884</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 477; Olgaç, *Tahliye*, 89; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 355; Tercan, 125.

<sup>885</sup> YG 6. HD., 2009/14282 E., 2009/1541 K. sayılı ve 02/03/2009 tarihli karar (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2009-14282-k-2009-1541-t-02-03-2009>) (Lexpera - E.T. 05/02/2024).

<sup>886</sup> YG 6. HD., 2014/9368 E., 2014/10385 K. sayılı ve 25/09/2014 tarihli karar (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2014-9368-k-2014-10385-t-25-9-2014>) (Lexpera - E.T. 10/02/2024); Olgaç, *Tahliye*, 95; Sağlam, 42; Keleş, 476.

Birden fazla kiraya verenin bulunması halinde, aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğu, birlikte takip talebinde bulunmaları gerekmektedir<sup>887</sup>.

Konut ve çatılı işyeri olan taşınmazlar bakımından İİK m. 272-275 hükümlerine göre başvuru ilamsız tahliye takibi kapsamındaki takip talebi, konut ve çatılı işyeri olmayan taşınmazlar bakımından ileri sürülen takip talebi ile aynı özellikleri ihtiva etmektedir<sup>888</sup>.

İİK m. 272 gereği, kiraya verenin takip talebinde bulunması gereken bir aylık süre, kiracının tahliye taahhütnamesinde belirttiği, kiralanan taşınmazı boşaltmayı taahhüt ettiği tarihten itibaren başlamaktadır<sup>889</sup>. Tahliye taahhütnamesinde belirtilen, kiralanan taşınmazın boşaltılacağı tarih gelmeden, kiraya verenin ilamsız tahliye takibine başvurusunun ve takip talebinde bulunmasının mümkün olmadığı belirtilmelidir<sup>890</sup>. Benzer şekilde kiracının tahliye taahhütnamesinde kiralanan taşınmazı boşaltmayı taahhüt ettiği tarihten itibaren bir ay için ilamsız tahliye yoluna başvurmayan kiraya veren, bu süre sonunda geçerliliğini yitiren söz konusu tahliye taahhütnamesine dayanarak ilamsız tahliye yoluna başvuramayacaktır<sup>891</sup>. Söz konusu bir aylık sürenin hak düşürücü süre olduğu, icra dairesi ve mahkeme tarafından re'sen dikkate alınacağı hususu belirtilmelidir<sup>892</sup>.

Yazılı bir tahliye taahhütnamesi bulunmadan, yalnızca yazılı kira sözleşmesine dayanılarak yapılan takip talebi icra dairesince reddedilmelidir<sup>893</sup>. Buna mukabil talep

<sup>887</sup> Akçaal, 973; Keleş, 479.

<sup>888</sup> Bkz. III. Üçüncü Bölüm, B, 2.

<sup>889</sup> Postacioğlu ve Altay, *İcra*, 769; Kuru ve Aydın, 288; Uyar, *İİK Şerhi*, 18341; Tandoğan, 199; Aydoğdu ve Kahveci, 694; Aral ve Ayrancı, 335; Sert Sütçü, 1511; Keleş, 476; Karahasan, 1018; YG 6. HD., 2006/5946 E., 2006/7461 K. sayılı ve 27/06/2006 tarihli kararına göre; “...*Davalı kiralananı oturmakta iken 28.12.2004 tarihinde Ankara 12. Noterliği’nce düzenlenen tahliye taahhütnamesi ile kiralananı 31.3.2005 tarihinde tahliye etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir...Davacının İcra İflas Kanunu’nun 272/1 maddesi hükmü gereğince tahliye edileceği taahhüt edilen tarihi takip eden bir ay içinde icra dairesine başvurarak kiralananın tahliyesini talep etmesinde bir usulsüzlük yoktur...*” ([https://29b13951316a490bc\\_215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2006-5946-k-2006-7461-t-27-06-20-06](https://29b13951316a490bc_215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2006-5946-k-2006-7461-t-27-06-20-06)) (Lexpera - E.T. 06/02/2024).

<sup>890</sup> Kuru, 873; Sağlam, 41.

<sup>891</sup> Tandoğan, 199; Aydoğdu ve Kahveci, 694; Yavuz, Acar, Özen, 774; Sağlam, 35; Akçaal, 974; Yalman, 21; Keleş, 476; Şenyüz, 373; Karahasan, 1019.

<sup>892</sup> Uyar, *İİK Şerhi*, 18341; Sağlam, 42; Akçaal, 974; Sert Sütçü, 1511; Karahasan, 1018.

<sup>893</sup> Kuru ve Aydın, 286.

kabul edilip kiracıya tahliye emri gönderilmesi halinde, kiracının süresiz şikayet yoluna başvurması veya tahliye emrine itiraz etmesi mümkündür<sup>894</sup>.

Kiraya verenin takip talebinde yazılı bir tahliye taahhütnamesine dayandığını belirtmesi<sup>895</sup> ve takip talebi ile birlikte, İİK Yönetmeliğinin 21/d maddesi gereği, yazılı tahliye taahhütnamesinin aslını veya kendisi tarafından onaylanmış iki örneğini icra dairesine ibraz etmesi gerekmektedir.

#### **4. Tahliye Emri**

Konut ve çatılı işyeri olan taşınmazlar açısından, yazılı tahliye taahhüdüne dayanan takip talebi üzerine, İİK m. 272/2 gereği icra dairesi, kiracıya tahliye emri göndermektedir. Bu halde de icra dairesinin, İİK Yönetmeliği'nin 19/n hükmü uyarınca, tahliye emri olarak aynı yönetmeliğin sonunda yer alan Örnek No:14 adlı matbu evrakı kullanması gerekmektedir. Ayrıca İİK m. 61 gereği, tahliye emri ile birlikte kiracıya, tahliye taahhütnamesinin onaylı bir örneği de gönderilecektir.

İcra dairesinin kiracıya tahliye emri göndermeden önce, yazılı bir tahliye taahhütnamesi bulunup bulunmadığını, takip talebinde tahliye talebi bulunup bulunmadığını ve başvurunun kiracının tahliye taahhütnamesinde belirttiği, kiralanan taşınmazı boşaltmayı taahhüt ettiği tarihten itibaren bir ay içinde yapıp yapılmadığını incelemesi gerekmektedir<sup>896</sup>.

Tahliye emrinde yer alan kayıtlar, konut ve çatılı işyeri olmayan taşınmazlar için düzenlenen tahliye emri açısından bahsedilen kayıtlarla aynıdır<sup>897</sup>.

#### **5. Tahliye Emrine İtiraz Edilmesi ve İtirazın Kaldırılması**

##### **a. Tahliye Emrine İtiraz**

---

<sup>894</sup> Kuru, 870.

<sup>895</sup> Kuru, 874; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 259; Sağlam, 41; Keleş, 476; Dişel, 160.

<sup>896</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 260; Uyar, *İİK Şerhi*, 18348; Ulukapı, *İcra*, 231.

<sup>897</sup> Bkz. III. Üçüncü Bölüm, B, 3.

İİK m. 274 uyarınca, tahliye emrine itiraz etmek isteyen kiracının yedi gün içinde itirazını, yazılı veya sözlü olarak icra dairesine ileri sürmesi gerekmektedir. Kiracının itiraz sebepleri, İİK'nın 272/3'üncü ve 275/2'nci maddeleri gereği, tahliye taahhütnamesindeki imzanın ve tarihin inkârına, yazılı tahliye taahhüdü verildikten sonra kira sözleşmesinin yenilendiğine yahut süresinin uzatıldığına ilişkin olabilmektedir<sup>898</sup>. Ayrıca kiracı, tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesiyle birlikte verildiğine ilişkin itirazını da ileri sürebilmektedir<sup>899</sup>. Bahsi geçen itiraz sebepleri dışında ileri sürülen bir itiraz, İİK'nın 272/3'üncü ve 275/2'nci maddeleri gereği geçerli kabul edilmemektedir<sup>900</sup>.

Kiracının, tahliye taahhütnamesindeki imzanın ve tarihin inkârını, ayrıca ve açıkça ileri sürmesi gerekmekte olup, aksi halde tahliye taahhütnamesindeki imzayı ve tarihi kabul etmiş olduğu varsayılmaktadır<sup>901</sup>.

İİK m. 274/2 gereği, tahliye emrine yapılan itirazın ilamsız tahliye takibini durdurduğu, kiraya verenin duran ilamsız tahliye takibine devam edebilmek için İİK m. 275 uyarınca, itirazın kaldırılması yoluna başvurabileceği hususlarının, konut ve çatılı işyeri olmayan taşınmazlar için yaptığımız açıklamalarla aynı olduğu ifade edilmelidir<sup>902</sup>. Konut ve çatılı işyeri olan taşınmazlar açısından da tahliye emrine itiraz edilmesi

<sup>898</sup> Kuru ve Aydın, 288; Olgaç, *Tahliye*, 89; Uyar, *İİK Şerhi*, 18460; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 260; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 355; Keleş, 482.

<sup>899</sup> Kuru, 874; Keleş, 484.

<sup>900</sup> YG 12. HD., 2007/7930 E., 2007/11586 K. sayılı ve 01/06/2007 tarihli kararına göre; “...Alacaklı İ.D.tarafından borçlu N...B.hakkında tahliye taahhüdüne dayalı olarak icra takibine geçilmiş ve adı geçene örn:14 nolu tahliye emri tebliğ edilmiştir...Somut olayda borçlunun İİK.nun 274. maddesinde öngörülen süre içinde icra dairesine sunduğu 16.1.2007 tarihli dilekçesinde (... rahatsızlığı) nedeniyle tahliyenin ertelenmesi isteminde bulunduğu görülmektedir. Açıklanan bu şekliyle takibe yukarıda yer verilen İİK'nun 275/2. maddesi koşullarında geçerli bir itirazın varlığından söz edilemez...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-daire-si-e-2007-7930-k-2007-11586-t-1-6-2007>) (Lexpera - E.T. 08/03/2024).

<sup>901</sup> Kuru ve Aydın, 288; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 260; Görgün, Börü, Kodakoğlu, İcra, 366; Ulukapı, İcra, 231; Keleş, 482; Ercan, 483; YG 6. HD., 2006/12570 E., 2006/2468 K. sayılı ve 13/03/2006 tarihli kararına göre; “...Davacı kiralayan vekili 1.5.2004 tarihli kira sözleşmesine ve 1.6.2004 tanzim ve 1.5.2005 taahhüt tarihli tahliye taahhüdüne dayanarak davalı borçlu hakkında tahliye istekli takip başlatmıştır. Davalı kiracı tahliye emrine yasal süresinde yapmış olduğu itirazı ile “Tahliye taahhüdünün yasal şartlarının olmadığını ve davacı alacaklının kira paralarını almamakta direndiğini” beyan etmiştir. Davalı kiracı açıkça taahhütteki tanzim tarihine ve imzaya karşı çıkmamıştır, buna ilişkin bir itirazda da bulunmamıştır. Davalı kiracı takibe yapmış olduğu itirazı ile bağlıdır. İcra İflas Kanunu 63. maddesi hükmü gereğince itirazını değiştiremez ve genişletemez. Mahkemenin davalı kiracının yargılama sırasında ileri sürdüğü itirazlarına değer vererek istemin reddine karar vermesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2006-12570-k-2006-2468-t-13-03-2006>) (Lexpera - E.T. 06/02/2024).

<sup>902</sup> Bkz. III. Üçüncü Bölüm, B, 4, a.

halinde, kiraya verenin itirazın kaldırılması yoluna başvurmayıp, HMK m. 4/a gereği, sulh hukuk mahkemesinde taahhüt nedeniyle tahliye davası açabilmesi mümkündür<sup>903</sup>.

*b. Tahliye Emrine İtirazın Kaldırılması*

*(1) İtirazın Kaldırılması Talebinin İleri Sürülmesi*

Kiracının kendisine tebliğ olan tahliye emrine yedi gün içinde itiraz etmesi halinde, kiraya verenin tahliye emriyle kiracıya tanınan on beş günlük tahliye süresini beklemeksizin, doğrudan itirazın kaldırılması yoluna başvurabilmesi mümkündür<sup>904</sup>. Zira kiracıya tanınan on beş günlük tahliye süresi, tahliye emrine itiraz etmediği hallerde, kiralanan taşınmazı boşaltması için verilmiş bir süredir.

Kiraya verenin, İİK m. 275/2 gereği, noterlikçe düzenlenmiş veya tarihi ve imzası onaylanmış bir tahliye taahhütnamesine dayanarak ilamsız tahliye takibi başlatması halinde, itirazın kaldırılması yoluna başvurabileceği ifade edilmelidir. Bununla birlikte adi yazılı şekilde yapılmış olan tahliye taahhütnamesindeki imza ve tarih kiracı tarafından kabul edilmiş olan veya imza ve tarih kiracı tarafından açıkça inkâr edilmemek suretiyle kabul edilmiş varsayılan hallerde de İİK m. 275/2 gereği, kiraya verenin itirazın kaldırılması yoluna başvurabilmesi mümkündür.

Tahliye emrine itirazında, tahliye taahhütnamesindeki imza ve tarihi kabul eden yahut imza ve tarihe ayrıca ve açıkça itiraz etmemek suretiyle kabul etmiş varsayılan kiracının, İİK'nın 274/3'üncü maddesinin atfıyla 63'üncü madde gereği, itirazında ileri sürdüğü sebeplerle bağlı olması sebebiyle, itirazın kaldırılması aşamasında tahliye taahhütnamesindeki imza ve tarihi inkâr etmesinin mümkün olmayacağı ifade edilmelidir. Ancak bununla birlikte aynı maddeye göre, kiracının itirazın kaldırılması

<sup>903</sup> Kuru ve Aydın, 288; Sert Sütçü, 1509; Keleş, 487.

<sup>904</sup> YG 6. HD., 2005/3590 E., 2005/5752 K. sayılı ve 06/06/2005 tarihli kararına göre; "...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 hafife kiracının icra müdürlüğüne zo-ral tahliye edilebilmesi için beklenilmesi zorunlu bir süredir. Tahliye emrine itiraz edilmesi halinde ise onbeş günlük sürenin geçmesi beklenmeden hemen itirazın kaldırılması için İcra Mahkemesine başvurulabilir. Davacının onbeş günlük süre dolmadan icra mahkemesinden itirazın kaldırılması isteminde bulunmasında bir usulsüzlük yoktur..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2005-3590-k-2005-5752-t-6-6-2005>) (Lexpera - E.T. 06/02/2024).

aşamasında, senet metninden anlaşılan itiraz sebeplerini ileri sürebilmesi mümkündür. Buna göre, kiracı tahliye emrine itirazından ileri sürmemiş olsa bile, senet metninden anlaşılan, kira süresinin sona ermediğine ve kiraya verenin kiralanan taşınmazın tahliyesini talep hakkının doğmadığına yönelik itirazını itirazın kaldırılması aşamasında ileri sürebilmesi mümkündür<sup>905</sup>.

İİK m. 275/2'nin lafzından, kiraya verenin itirazın kaldırılması yoluna başvurabilmesi için, kiracının adi yazılı tahliye taahhütnamesindeki hem imzayı hem de tarihi ikrar etmesi gerektiği anlaşılmaktadır. Yargıtay da söz konusu maddeye uygun şekilde, adi yazılı tahliye taahhütnamesindeki imza kiracı tarafından ikrar edilmesine rağmen tarihin inkâr edilmesi halinde, kiraya verenin itirazın kaldırılması yoluna başvuramayacağına hükmetmektedir<sup>906</sup>. Buna göre imzası ikrar edilmesine rağmen tarihi inkâr edilen adi yazılı tahliye taahhütnamesine dayanılarak başvuru itirazın kaldırılması yolunda icra mahkemesi, adi yazılı tahliye taahhütnamesindeki tarihe ilişkin herhangi bir inceleme yapmaksızın, kiraya verenin itirazın kaldırılması talebinin reddine karar verecektir<sup>907</sup>. Tahliye taahhütnamesinin tarihine itirazın esasında, tahliye taahhütnamesinin ilk kira sözleşmesiyle birlikte verildiğine ilişkin itiraz olduğu ifade edilmelidir<sup>908</sup>.

Öte yandan kiracı tarafından verilen tahliye taahhütnamesinin, noterlikçe düzenlenmiş veya tarihi ve imzası onaylanmış olduğu hallerde, kiraya verenin dayandığı adi yazılı bir kira sözleşmesinde yer alan imza ve tarih kiracı tarafından inkâr edilmiş olsa bile, kiraya veren itirazın kaldırılmasını talep edebilmektedir<sup>909</sup>. Ancak bu noktada adi yazılı kira sözleşmesinin, noterlikçe düzenlenmiş veya tarihi ve imzası onaylanmış tahliye

<sup>905</sup> Keleş, 487.

<sup>906</sup> YG 6. HD., 2012/18349 E., 2013/1348 K. sayılı ve 31/01/2013 tarihli kararına göre; “...davalı, itirazında, tahliye taahhüdünün kira sözleşmesi ile aynı tarihte düzenlendiğini, taahhütteki tarihlerin davacı tarafından sonradan doldurulduğunu ileri sürmek suretiyle tahliye taahhüdünün tarihini inkâr etmiştir. İİK.nun 275.maddesi ve 4.12.1957 tarih 11/26 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı gereğince alacaklının, imzası ikrar olunsu bile tarihi inkâr edilen tahliye taahhüdüne dayanarak itirazın kaldırılmasını isteyemeyeceği göz ardı edilerek... karar verilmesi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir...” ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2012-18349-k-2013-1348-t-31-1-2013> ) (Lexpera - E.T. 04/02/2024); YG 6. HD., 2015/1019 E., 2015/1686 K. sayılı ve 23/02/2015 tarihli kararına göre; “...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...” ( <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2015-1019-k-2015-1686-t-23-02-2015> ) (Lexpera - E.T. 12/03/2024).

<sup>907</sup> Kuru, 876; Uyar, İİK Şerhi, 18479; Keleş, 496.

<sup>908</sup> Uyar, İİK Şerhi, 18479; Keleş, 502.

<sup>909</sup> Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 477.

taahhütnamesinden önceki bir tarihte yapılmış olduğu hususunun ispatlanması gerektiği belirtilmelidir<sup>910</sup>. Kiracının adi yazılı kira sözleşmesindeki tarihi ve imzayı inkâr ettiği hallerde, kira sözleşmesinin, noterlikçe düzenlenmiş veya tarihi ve imzası onaylanmış tahliye taahhütnamesinden önceki bir tarihte yapılmış olduğu ispatlanamıyorsa, itirazın kaldırılması yoluna başvurulamayacaktır<sup>911</sup>.

Aynı şekilde, sözlü bir kira akdi ile birlikte noterlikçe düzenlenmiş veya tarihi ve imzası onaylanmış bir tahliye taahhütnamesinin mevcut olduğu hallerde, tahliye taahhütnamesinin geçerli olabilmesi için, sözlü kira akdinin tahliye taahhütnamesinin verildiği tarihten önce yapıldığı hususu ispatlanmalıdır<sup>912</sup>.

Öte yandan kiraya verenin adi yazılı bir tahliye taahhütnamesine dayanarak başlattığı ilamsız tahliye takibi kapsamında, kiracının adi yazılı tahliye taahhütnamesindeki imzayı ve tarihi inkâr etmesi halinde kiraya verenin itirazın kaldırılması yoluna başvurması mümkün değildir<sup>913</sup>. Buna mukabil kiraya veren böyle bir durumda itirazın kaldırılması için icra mahkemesine başvurursa, icra mahkemesinin kiracının inkâr ettiği imzayı inceleme ve incelettirme yetkisi olmadığından, itirazın kaldırılması talebinin reddine karar verecektir<sup>914</sup>. Bu halde kiraya verenin HMK m. 4/a gereği, sulh hukuk

<sup>910</sup> Kuru, 878; Keleş, 508.

<sup>911</sup> Kuru, 878; Keleş, 508.

<sup>912</sup> Kuru, 877; Keleş, 508.

<sup>913</sup> Kuru ve Aydın, 289; Yavuz, Acar, Özen, 774; Uyar, *İİK Şerhi*, 18475; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 477; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 355; Tandoğan, 198; Sert Sütçü, 1509; İncoğlu, 427; Şenyüz, 373; Karahasan, 1006; Erdoğan, *Tahliye Davaları*, 697; YG 6. HD., 2012/2736 E., 2012/5752 K. sayılı ve 11/04/2012 tarihli kararına göre; “...Olayımızda; davacının icra takibine dayanak yaptığı tahliye taahhüdü noterlikçe tanzim ve tasdik edilmiş değildir. Davalı itirazında tahliye taahhüdündeki imzanın kendisine ait olmadığını belirterek imzaya itiraz etmiştir. İİK’nın 275. maddesi ve 04.12.1957 tarih ve 11/26 sayılı İBK gereğince, alacaklı, imzası inkâr edilen tahliye taahhüdüne karşı, İcra Mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyemez...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2012-2736-k-2012-5752-t-11-4-2012> ) (Lexpera - E.T. 06/02/2024).

<sup>914</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 770; Kuru ve Aydın, 289; Uyar, *İİK Şerhi*, 18476; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, 261; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 477; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 366; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 355; Ulukapı, *İcra*, 232; Keleş, 494; Karahasan, 1019; YG 12. HD., 2000/16931 E., 2000/18231 K. sayılı ve 24/11/2000 tarihli kararına göre; “...Borçlu adi şekilde düzenlenen tahliye taahhüdündeki imzayı inkâr etmiştir. İİK’nın 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...” (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2000-16931-k-2000-18231-t-24-11-2000-adi-tahliye-taahhudu/174062/> ) (Legalbank - E.T. 06/02/2024).

mahkemesinde taahhüt nedeniyle tahliye davası açabilmesi mümkündür<sup>915</sup>. Tahliye davası sonunda kiracının, kira sözleşmesindeki imzaya haksız yere itiraz ettiği anlaşılırsa, İİK m. 275/5 gereği para cezasına mahkum edileceği belirtilmelidir.

Kiracının tahliye emrine itirazında inkâr etmiş olduğu tahliye taahhütnamesindeki imza ve tarihi, icra mahkemesinde kabul etmiş olması halinde, artık kiraya verenin itirazın kaldırılması talebi, İİK m. 275/2 gereği imzası ve tarihi ikrar olunmuş bir tahliye taahhütnamesine dayandığından, mahkemece inceleme konusu yapılacaktır<sup>916</sup>.

#### *(2) İtirazın Kaldırılması Talebinin İncelenmesi ve İcra Mahkemesinin Kararı*

İtirazın kaldırılması talebi karşısında icra mahkemesi öncelikle, yazılı bir tahliye taahhütnamesi bulunup bulunmadığı, dayanılan tahliye taahhütnamesinin noterlikçe re'sen düzenlenmiş veya imzası ve tarihi onaylanmış yahut kiracı tarafından ikrar edilmiş belge niteliğinde olup olmadığı ve tahliye taahhütnamesinde belirtilen tahliye tarihinden itibaren itibaren bir ay içinde ilamsız tahliye takibinin başlatılıp başlatılmadığı hususlarını incelemektedir<sup>917</sup>.

Kiraya veren, noterlikçe düzenlenmiş veya tarihi ve imzası onaylanmış yahut imza ve tarihi kiracı tarafından ikrar edilmiş bir kira sözleşmesinin ve kira sözleşmesinden sonraki bir tarihte verilmiş tahliye taahhütnamesinin varlığını ispat etmelidir<sup>918</sup>. Buna mukabil kiracının, yazılı tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesiyle aynı anda verildiğine yahut tahliye taahhütnamesi verildikten sonra kira sözleşmesinin yenilendiğine yahut süresinin uzatıldığına ilişkin itirazını, eşit kuvvet ve mahiyetteki (noterlikçe düzenlenmiş veya tarihi ve imzası onaylanmış yahut imza ve tarihi kiraya

<sup>915</sup> Kuru ve Aydın, 289; Yavuz, Acar, Özen, 774; Uyar, *İİK Şerhi*, 18476; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 261; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 477; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 366; Tandoğan, 198; Ulukapı, *İcra*, 232; Keleş, 495; İncoğlu, 427.

<sup>916</sup> Kuru, 876; Keleş, 494.

<sup>917</sup> Uyar, *İİK Şerhi*, 18477.

<sup>918</sup> Kuru, 878; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 477; Tunaboylu, 1454.

veren tarafından ikrar edilmiş) bir belge ile ispat edememesi halinde, icra mahkemesi İİK m. 275/2 gereği itirazın kaldırılmasına karar verecektir<sup>919</sup>.

Bu noktada kiracının, kira sözleşmesinin yenilendiğine yahut süresinin uzatıldığına ilişkin itirazını, kiralanan taşınmazın boşaltılmasını taahhüt ettiği tarihten sonraki aylara ait kira parasını ödediğine ilişkin banka makbuzları ile ispatlayamayacağı, zira kiracının taşınmazda oturduğu müddetçe kira parasını ödemekle yükümlü olduğu kabul edilmektedir<sup>920</sup>. Öte yandan, Yargıtay, tahliye taahhütnamesinde yer alan tahliye tarihinden sonraki bir tarihte, gelecek yılın kira parasının peşin ve nakit olarak alındığına ilişkin taraflar arasında belge düzenlenmesinin, taahhütnameye dayanan tahliye talebini ortadan kaldırdığını ve tarafların kira sözleşmesinin süresinin uzatılmasına ilişkin iradelerini ortaya koyduğunu kabul etmiştir<sup>921</sup>.

Kiracının itirazında dayandığı adi yazılı belgedeki imzanın, kiraya veren tarafından inkâr edildiği halde, icra mahkemesi imza hakkında inceleme yapamayacağından,

<sup>919</sup> YG 6. HD., 2010/12736 E., 2011/2766 K. sayılı ve 09/03/2011 tarihli kararına göre; “...Takipte dayanan 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 yazılı gerekçe ile davanın reddi doğru olmamıştır...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2010-12736-k-2011-2766-t-09-03-2011> ) (Lexpera - E.T. 05/02/2024).

<sup>920</sup> YG 6. HD., 2007/2248 E., 2007/4254 K. sayılı ve 12/04/2007 karar tarihli kararına göre; “...Davalı kiracı, İİK.275/2. maddede belirtilen nitelikte bir belge ile kiranın yenilendiğini veya uzatıldığını kanıtlayamamıştır. Mayıs-Haziran 2006 ay kiralalarının EFT yoluyla alacaklının banka hesabına havale edilmesi İİK. 275/2 maddede belirtilen belgelerden sayılamaz. Mahkemece, itirazın kaldırılmasına karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle reddine karar verilmesi doğru değildir...” (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/6-hd-e-2007-2248-k-2007-4254-t-12-04-2007> ) (Lexpera - E.T. 05/02/2024); YG 6. HD., 2007/5249 E., 2007/7533 K. sayılı ve 14/06/2007 tarihli kararına göre; “...Takibe dayanak yapılan 18.2.2005 tarihli noterde düzenlenen tahliye taahhüdü konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Bu taahhütname geçerli olup tarafları bağlar. 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’in 275. maddesi gereğince davalı kira akdinin yenilendiğine dair aynı kuvvette belge sunamamıştır. Bu durumda mahkemece istemin kabulü ile itirazın kaldırılarak tahliyeye karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir...” (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2007-5249-k-2007-7533-t-14-06-2007-yargitay-6-hukuk-dairesi-karari/543626/> ) (Legalbank - E.T. 06/02/2024).

<sup>921</sup> YG 6. HD., 2003/5903 E., 2003/5834 K. sayılı ve 15/09/2003 tarihli karar (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-6-hd-e-2003-5903-k-2003-5834-t-15-09-2003-tahliye-taahhutnamesi/205724/> ) (Legalbank - E.T. 09/03/2024).

itirazın kaldırılmasına hükmedecektir<sup>922</sup>. Bu halde kiracının İİK m. 275/4 gereği, genel mahkemede, kiraya verenin tahliye hakkının bulunmadığının tespitine ilişkin bir menfi tespit davası açabilmesi mümkündür<sup>923</sup>. Dava sonunda kiraya verenin, kira sözleşmesindeki imzaya haksız yere itiraz ettiği anlaşıldığı halde, İİK m. 275/5 gereği para cezasına mahkum edileceği belirtilmelidir.

İcra mahkemesinin, itirazın kaldırılması aşamasında kiracı tarafından ileri sürülen, tahliye taahhütnamesinin, TBK'nın 30, 36 ve 37'nci maddelerinde düzenlenen yanılma, aldatma, korkutma neticesinde verilmesi veya kira sözleşmesi yapılırken boş kağıda / taahhütnameye imza atılması suretiyle TMK m. 2'de yer alan hakkın kötüye kullanılması sebebiyle, TBK m. 27 uyarınca kesin hükümsüz olduğuna ilişkin itirazı inceleme yetkisi bulunmamaktadır<sup>924</sup>. Zira bu tür itirazlar genel hükümlere göre yargılama gerektirmektedir<sup>925</sup>. Dolayısıyla böyle bir durumda kiracı, iddialarını İİK m. 68 anlamında bir belgeyle ispatlayamayacağından, icra mahkemesi kiracının söz konusu iddialarını incelemeksizin itirazın kaldırılmasına hükmedecektir<sup>926</sup>.

Öte yandan kiracının, itiraz sebebini, kiraya verenin ileri sürdüğü belgelerle eşit kuvvet ve mahiyetteki bir belgeyle ispatlaması halinde ise İİK m. 275/3 uyarınca, icra mahkemesi, itirazın kaldırılması talebinin reddine karar verecektir. İİK'nın 274/3'üncü maddesinde 68'inci maddesine atıf yapılmadığı için, itirazın kaldırılması talebinin esasa ilişkin nedenlerle kabulü yahut reddi halinde, icra mahkemesi tazminata hükmedemeyecektir<sup>927</sup>. İtirazın kaldırılması talebinin reddi halinde, kiraya verenin İİK m. 275/4 gereği, genel mahkemede dava açabilmesinin mümkün olduğu belirtilmelidir.

<sup>922</sup> Kuru, 879; Keleş, 515; Ercan, 483.

<sup>923</sup> Kuru, 879; Keleş, 515.

<sup>924</sup> Kuru, 879; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 477; Keleş, 462; Kiraz, 303.

<sup>925</sup> Keleş, 462.

<sup>926</sup> Kuru, 879; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 478; Keleş, 485; Kiraz, 304.

<sup>927</sup> YG 12. HD., 2000/17445 E., 2000/17976 K. sayılı ve 21/11/2000 tarihli kararına göre; "...Tahliye taahhüdüne dayalı olarak başlatılan icra takibinde borçluya 56 örnek tahliye emri tebliğ edilmiş ve borçlu tarafından takibe itiraz edilmiştir. Mercice itirazın kaldırılmasına ve borçlunun tazminatla sorumlu tutulmasına karar verildiği görülmektedir. Borçlunun itirazının kaldırılması yasaya uygun ise de, İ.İ.K.'nın 272 ve sonraki maddelerinde tazminat öngörülmediği halde alacaklı yararına tazminat verilmesi isabetsiz ve bozmayı gerektirir..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hd-e-2000-17445-k-2000-17976-t-21-11-2000> ) (Lexpera - E.T. 14/02/2024).

Kiraya verenin, tahliye taahhütnamesinde yer alan tahliye tarihinden önce ilamsız tahliye takibi başlattığı, tahliye taahhütnamesinde belirtilen tahliye tarihinden itibaren bir aylık süre geçtikten sonra ilamsız tahliye takibi başlatmış olduğu, birden fazla kiracının tahliye taahhütnamesi vermediği ve takip talebinde gösterilmediği yahut birden fazla kiraya verenin birlikte ilamsız tahliye takibine başvurmadağı hallerde de, icra mahkemesinin, itirazın kaldırılması talebinin reddine hükmedeceği belirtilmelidir<sup>928</sup>.

Son olarak, icra mahkemesinin kararına karşı kanun yoluna başvuru hususunun, konut ve çatılı işyeri olmayan taşınmazlar hakkında yaptığımız açıklamalarla aynı olduğu ifade edilmelidir<sup>929</sup>.

#### **6. Tahliye Emrine İtiraz Edilmemesi**

Konut ve çatılı işyeri olmayan taşınmazlar açısından kiracının söz konusu tahliye emrine itiraz etmemesi hali için yaptığımız açıklamaların, konut ve çatılı işyeri olan taşınmazlar için de geçerli olduğu ifade edilmelidir<sup>930</sup>.

#### **D. Kiralanan Taşınmazda Üçüncü Kişinin Bulunması (İİK m. 276)**

Kiralanan taşınmazda üçüncü kişi bulunması hali her iki ilamsız tahliye yolunda da söz konusu olabilmektedir<sup>931</sup>. İİK'nın 276'ncı maddesinde, ilamsız tahliye takibi sonunda icra memurunun tahliye ve teslim için gittiği kiralanan taşınmazda, üçüncü bir kişiyle karşılaşması halinde ne yapılacağı hususu düzenlenmektedir. İİK m. 276/4 uyarınca, borçlunun eşi<sup>932</sup>, kendisinin ve eşinin altsoy ve üstsoyu, ikinci dereceye kadar kan ve

<sup>928</sup> Keleş, 519.

<sup>929</sup> Bkz. III. Üçüncü Bölüm, B, 4, b, (4).

<sup>930</sup> Bkz. III. Üçüncü Bölüm, B, 5.

<sup>931</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 770; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 262; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 478; Ulukapı, *İcra*, 233; Tikveş, 294.

<sup>932</sup> YG 12. HD., 2006/23238 E., 2007/664 K. sayılı ve 22/01/2007 tarihli kararına göre; "...Görüldüğü üzere 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..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-daire-si-e-2006-23238-k-2007-664-t-22-1-2007>) (Lexpera - E.T. 09/03/2024).

kayın hısımları, iş ortakları<sup>933</sup> ve borçluyla birlikte taşınmazda oturduğu anlaşılan kişilerin, üçüncü şahıs sayılmadığı belirtilmelidir. Dolayısıyla üçüncü kişi sayılmayan bu kişiler, kiracı gibi taşınmazdan tahliye edebileceklerdir<sup>934</sup>.

Esasında ilamsız tahliye takibinin hüküm ve sonuçları sadece borçlu olan kiracı açısından doğmakta olup, üçüncü kişileri etkilememektedir<sup>935</sup>. Ancak bununla birlikte kötüniyetli olan borçlular, kendilerinin yerine taşınmaza üçüncü kişiyi getirerek, kiralanan taşınmazın tahliyesinin icrasını engellemeyi amaçlayabilmektedirler<sup>936</sup>. Keza bununla birlikte ilamsız tahliye takibine başvurulduğunda, takibi yapan kişinin gerçekten de söz konusu taşınmazı kiraya verme yetkisinin bulunup bulunmadığı ve kiracı olarak gösterilen kişinin taşınmazda fiilen oturup oturmadığı hususları icra dairesi tarafından araştırılmadığından, kötüniyetli kişilerce kiraya veren sıfatıyla başlatılan tahliye takipleriyle, asıl kiraya veren ile aralarında kira sözleşmesi devam eden kiracı tahliye edilebilmektedir<sup>937</sup>. Benzer şekilde, kiraya verenler kiracıyı taşınmazdan tahliye edebilmek için, taşınmazda oturmayan biriyle kira sözleşmesi akdedip, buna dayanarak tahliye kararı alıp, kiracıyı taşınmazdan tahliye etmeye tevessül edebilmektedirler<sup>938</sup>. Böyle durumlar için İİK m. 276 uygulama alanı bulmaktadır.

İİK m. 276/1'de, ilamsız tahliye yolu sonucunda kiralanan taşınmaza gelen icra memurunun üçüncü kişiyle karşılaştığı hallerde, üçüncü kişi işgalde haklı olduğuna dair resmi bir evrak gösteremez ise üçüncü kişinin kiralanan taşınmazdan tahliye edileceği hüküm altına alınmıştır. Söz konusu resmi evrak, noterlikçe düzenlenmiş veya tarihi ve

<sup>933</sup> YG 12. HD., 2007/20248 E., 2007/22728 K. sayılı ve 04/12/2007 tarihli kararına göre; "...Tahliyenin infazı için 05.04.2006 tarihinde mecra gidildiğinde hazır olan .....'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 ..... 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 mecrida oturdukları anlaşılan şahıslar, bu madde hükmünün tatbikinde üçüncü şahıs sayılamayacağından..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-daire-si-e-2007-20248-k-2007-22728-t-4-12-2007>) (Lexpera - E.T. 16/02/2024).

<sup>934</sup> Uyar, İİK Şerhi, 18588.

<sup>935</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 262.

<sup>936</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 262.

<sup>937</sup> Keleş, 554.

<sup>938</sup> Uyar, İİK Şerhi, 18591.

imzası onaylanmış kira sözleşmesi yahut tapu senedi olabilmektedir<sup>939</sup>. Bununla birlikte İİK m. 276/2'ye göre, üçüncü kişi işgalde haklı olduğuna dair resmi bir evrak gösteremese bile, icra dairesine ibraz edilen kira sözleşmesinin tarihinden önceki bir zamandan beri taşınmazda oturduğunu iddia eder ve icra memuru tarafından taşınmazın bulunduğu yerde yapılan incelemede bu iddia doğrulanırsa, taşınmazın tahliyesi ertelenmekte ve icra memuru bu durumu üç gün içinde icra mahkemesine bildirmektedir. Taşınmazın bulunduğu yerde yapılan inceleme, taşınmazda bulunan belgelerin incelenmesi yahut komşu taşınmazdaki kişilerin ifadelerinin tutanağa geçirilmesi şeklinde olabilmektedir<sup>940</sup>.

İİK m. 276'da yer alan şartlar var olmasına rağmen icra memurunun, icra dosyasını icra mahkemesine göndermeyip, kiralanan taşınmazda bulunan üçüncü kişiyi tahliye etmesi halinde, üçüncü kişinin, bu işleme karşı şikayet yolu ile icra mahkemesine başvurabilmesi mümkün kabul edilmektedir<sup>941</sup>.

İİK m. 276/3 uyarınca, icra mahkemesi tarafları dinlemekte ve sonucunda üçüncü kişinin haksız olduğu kanaatine varırsa kiralanan taşınmazın tahliyesinin icrasına, böyle bir kanaate varamazsa taraflardan birine sulh hukuk mahkemesinde dava açması için yedi gün mühlet verilmesine karar vermektedir. Bu noktada, icra mahkemesinin kanaatinin oluşması için tarafların iddialarında yaklaşık ispatın yeterli olduğu ifade edilmektedir<sup>942</sup>. Ayrıca söz konusu maddeden, icra mahkemesinin dosya üzerinden karar veremeyeceği, tarafları duruşmaya çağırması gerektiği anlaşılmaktadır<sup>943</sup>.

<sup>939</sup> Üstündağ, 417; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 771; Kuru ve Aydın, 290; Olgaç, *Tahliye*, 94; Uyar, *İİK Şerhi*, 18590; Görgün, Börü, Kodakoğlu, *İcra*, 366; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 478; Ulukapı, *İcra*, 233; Muşul, 1379; Yıldırım ve Deren Yıldırım, 356; Keleş, 583.

<sup>940</sup> Keleş, 585.

<sup>941</sup> YG 12. HD., 2015/26014 E., 2016/3380 K. sayılı ve 10/02/2016 tarihli karar (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-daire-si-e-2015-26014-k-2016-3380-t-10-2-2016>) (Lexpera - E.T. 12/03/2024).

<sup>942</sup> Keleş, 593.

<sup>943</sup> Kuru, 885; Uyar, *İİK Şerhi*, 18592; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 479; Ercan, 484; YG 12. HD., 2006/10000 E., 2006/12574 K. sayılı ve 12/06/2006 tarihli kararına göre; "...*İcra Mahkemesi tarafları dinleyerek icabına göre tahliye emreder veya taraflardan birinin yedi gün içinde mahkemeye müracaat etmesi lüzumuna karar verir. Bu müddet içinde mahkemeye müracaat edilirse, davanın neticesine göre hareket olunur...*" düzenlemesine yer verilmiştir. Bu açık hükme rağmen *İcra Müdürlüğüne* dosyanın *İcra 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..." (<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-daire-si-e-2015-26014-k-2016-3380-t-10-2-2016>)

İcra mahkemesinin karar verirken geniş bir takdir yetkisinin bulunduğu ve kötüniyetli davranışları önleyebileceği ifade edilmelidir<sup>944</sup>. Bu noktada üçüncü kişinin, borçlunun İİK'nın 276/4'üncü maddesinde yer almayan bir akrabası olması halinde, icra mahkemesinin, üçüncü kişinin iddiasını değerlendirirken, borçluyla aralarındaki yakınlık derecesini de dikkate alması gerekmektedir<sup>945</sup>. İcra mahkemesinin, sulh hukuk mahkemesinde dava açma külfetini, daha haksız olduğu kanaatine vardığı tarafa yüklediği belirtilmelidir<sup>946</sup>. Yargıtay, icra mahkemesinin dava açmak için süre verdiği taraflar ile kiraya veren ile üçüncü kişinin kastedildiğine, borçluya dava açmak için süre verilmesinin isabetsiz olduğuna hükmetmiştir<sup>947</sup>. İİK m. 276/3'ye göre, icra mahkemesinin verdiği süre içinde dava açılmaması halinde iddiadan vazgeçildiği varsayılırken, dava açılması halinde dava sonucuna göre hareket edilmektedir. Yedi günlük sürenin hak düşürücü süre olduğu ifade edilmektedir<sup>948</sup>.

Kiralanın taşınmazın tahliyesi, sulh hukuk mahkemesinde açılan dava sonuçlanana kadar durmaktadır<sup>949</sup>. Ancak bununla birlikte söz konusu dava sonucunda verilen kararın icrası için kesinleşmesi beklenmemektedir<sup>950</sup>. İİK m. 276/3'te, kanun yoluna başvurulması halinde, bu başvurunun neticelenmesinden önce tahliye kararının icrasının önüne geçmek adına, İİK m. 36'da yer alan icranın geri bırakılması müessesesinin burada da uygulama alanı bulabileceği hüküm altına alınmıştır.

#### **E. Kiralanan Taşınmazın Tahliyesine İlişkin Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk**

6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununun<sup>951</sup> 18/B-1'inci maddesine, 28/03/2023 tarihli ve 7445 sayılı Kanunun<sup>952</sup> 37'nci maddesiyle yapılan

---

[f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2006-10000-k-2006-12574-t-12-6-2006](https://www.vetisonline.com/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2006-10000-k-2006-12574-t-12-6-2006) ) (Lexpera - E.T. 16/02/2024).

<sup>944</sup> Üstündağ, 418; Kuru, 886; Olgaç, *Tahliye*, 96; Uyar, *İİK Şerhi*, 18593; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 479; Keleş, 595.

<sup>945</sup> Kuru, 886; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 478.

<sup>946</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 774; Kuru, 886; Uyar, *İİK Şerhi*, 18593; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 479.

<sup>947</sup> YG 12. HD., 2007/5286 E., 2007/7875 K. sayılı ve 20/04/2007 tarihli karar (<https://ea70330bbfe919e2312426c9be35e661274d7d97.vetisonline.com/belge/y-12-hd-e-2007-5286-k-2007-7875-t-20-04-2007/1919789/>) (Legalbank - E.T. 16/02/2024).

<sup>948</sup> Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 774.

<sup>949</sup> Kuru, 886; Uyar, *İİK Şerhi*, 18594; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, 479; Keleş, 594.

<sup>950</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özkes, 262.

<sup>951</sup> 22/06/2012 tarihli ve 28331 sayılı Resmi Gazete.

<sup>952</sup> 05/04/2023 tarihli ve 32154 sayılı Resmi Gazete.

ekleme ile kiralanan taşınmazların İİK'ya göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar, arabuluculuk dava şartı kapsamına alınmıştır. 7445 sayılı Kanunun 43/1-a bendi uyarınca söz konusu düzenleme 01/09/2023 tarihinde yürürlüğe girdiğinden, yürürlük tarihinden itibaren, kiralanan taşınmazların İİK'ya göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler dışındaki, kira ilişkisinden kaynaklanan tüm uyuşmazlıklar için dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olma zorunluluğu öngörülmüştür.

Kanun koyucunun kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk dava şartı öngörmesinin sebebi, 7409 ve 7456 sayılı Kanunlarla getirilen, kira artışını %25 ile sınırlandıran hükmün, kira bedeliyle ilgili mahkemelere intikal eden uyuşmazlıkları arttırmasıdır<sup>953</sup>. Kira uyuşmazlıklarındaki dava şartı arabuluculuğun, yaklaşık %60 oranlarında anlaşmayla sonuçlanıp başarılı olduğu ve mahkemelerin iş yükünü azalttığı ifade edilmektedir<sup>954</sup>.

Söz konusu düzenlemenin, İİK'ya göre başvuru kiralanan taşınmazların tahliyesi yoluna ilişkin hükümleri, dava şartı olarak arabuluculuğa başvuru zorunluluğu kapsamı dışında tuttuğu açıkça görülmektedir<sup>955</sup>. Buna göre kira bedelinin süresinde ödenmemesi sebebiyle ilamsız tahliye ve kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız tahliye yoluna başvuru için önce arabuluculuğa başvurma yönünde bir zorunluluk bulunmamaktadır<sup>956</sup>. Keza söz konusu ilamsız tahliye yolları kapsamında kiracı olan borçlunun ödeme emrine / tahliye emrine itiraz ettiği hallerde, kiraya veren olan alacaklının itirazın kaldırılması yoluna başvurabilmesi için öncelikle dava şartı olarak arabuluculuğa başvurma zorunluluğu da bulunmamaktadır<sup>957</sup>.

İtirazın kaldırılması yolu takip hukukuna özgü bir yol olup, dava kabul edilmediğinden, itirazın kaldırılması yolunda icra mahkemesi genel hükümlere göre yargılama yapmadığından ve yargılama sonucunda varılan hüküm maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmeyip, yalnızca takip hukuku bakımından hüküm sonuç doğurduğundan ve bu itibarla aynı sebeplere dayalı olarak genel mahkemede dava açılabilmesi mümkün

<sup>953</sup> Aydoğdu, 136; Ganbari, 201.

<sup>954</sup> Aydoğdu, 136.

<sup>955</sup> Sert Sütçü, 1509; Süleyman Burak Gündoğdu, "Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler," *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6/2 (2023): 853.

<sup>956</sup> Gündoğdu, 853.

<sup>957</sup> Gündoğdu, 853.

olduğundan, kanun koyucunun İİK'ya göre başvurulana kiralanana taşınmazların tahliyesi yoluna ilişkin hükümleri ve dolayısıyla itirazın kaldırılması yoluna başvuruyu, dava şartı olarak arabuluculuk kapsamı dışında bırakmasını isabetli buluyoruz.

Bununla birlikte her ne kadar, İİK'ya göre kiralanana taşınmazların tahliyesi yoluna başvurulmuş olsa da, icra mahkemesinin genel hükümlere göre yargılama yapmaması sebebiyle (örneğin, adi yazılı senet üzerindeki imzayı inceleyememesi) sonradan sulh hukuk mahkemesinde dava açılmak istenirse, öncelikle dava şartı olarak arabuluculuğa başvurulması gerekecektir<sup>958</sup>. Zira söz konusu hallerde mevzu bahis olan, kira ilişkisinden kaynaklanan bir uyuşmazlıktır. Kanunda herhangi bir ayırım gözetilmediğinden, sulh hukuk mahkemesine başvuran hangi taraf olursa olsun, ortada kira ilişkisinden kaynaklanan bir uyuşmazlık varsa, öncelikle arabuluculuk müessesesine başvurmak zorundadır<sup>959</sup>.

---

<sup>958</sup> Gündoğdu, 854.

<sup>959</sup> Gündoğdu, 854.

## SONUÇ

2004 sayılı İcra İflas Kanununda, kiralanan taşınmazların şartları sağlaması halinde, mahkemeden alınan bir tahliye kararı olmaksızın, ilamsız icra yoluyla tahliyesine imkân tanınmaktadır. Ancak bununla birlikte İsviçre mehzaz kanunda yer alan, kiralanan taşınmazların ilamsız icra yolu ile tahliye edilmesine olanak tanıyan hükmün, 1994 yılındaki kanun değışikliğıyle ilga edilmesi dikkat çekmektedir<sup>960</sup>. Kiralanan taşınmazların ilamsız tahliyesine imkân veren hükmün ilga edilmesinde amacın, ciddi ve ağır neticeler doğuran kiralanan taşınmazın tahliyesinin, mahkemeye başvurup ilam alınmaksızın icra dairesine başvurularak ilamsız icra yoluyla gerçekleştirilmesinin yol açtığı sakıncaları bertaraf etmek olduğunu düşünmekteyiz. Kanaatimizce, kiralanan taşınmazların ilamsız icra yolu ile tahliye edilmesine olanak tanıyan hüküm, yalnızca kira bedelinin süresinde ödenmemesi ve kira süresinin sona ermesi şeklindeki iki duruma mahsus olarak uygulama alanı bulduğundan ve kiralanan taşınmazın tahliyesinin nispeten daha kısa sürede, daha ucuz yoldan ve kolay bir şekilde gerçekleştirilmesine imkân sağladığından, böyle bir hükmün yürürlükte olmasında hukuki bir yarar bulunmaktadır. Bu noktada söz konusu hükmün, sağladığı kolaylık ve yararın, sebep olabileceğı sakıncalardan ağır bastığı düşüncesindeyiz.

Diğer yandan kira bedelinin süresinde ödenmemesi sebebiyle başvurulmuş ilamsız icra prosedürü içerisinde kiraya verenin icra mahkemesinden tahliye kararı aldıktan sonra kiralanan taşınmazın tahliyesine yönelik icrai işlemlerin başlatılabildiğı; kira süresinin sona ermesi sebebiyle başvurulmuş ilamsız icra prosedürü içerisinde ise tahliye emrine itiraz edilmemesi durumu hariç olmak üzere icra mahkemesinden alınan tahliye kararı ile birlikte kiralanan taşınmazın tahliyesine yönelik icrai işlemlerin başlatılabildiğı göz önünde bulundurulduğunda, kiralanan taşınmazın ilamsız icra yoluyla tahliyesi kapsamında, sakıncalı ve hakkaniyete aykırı bir durumun doğmayacağı anlaşılmaktadır. Zira kiralanan taşınmazın tahliyesi için başvurulmuş söz konusu ilamsız icra yolunda da ekseriyetle icra mahkemesinin kararı ile tahliye gerçekleştirilmektedir.

Değinilmesi gereken diğer bir husus, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ'in 8/3'üncü maddesi uyarınca, her ikisi de Türkiye'de

<sup>960</sup> Yıldırım ve Deren Yıldırım, 350.

yerleşik olan taraflardan, kiracının Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmaması halinde kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılabiliyorken, kiraya verenin Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmaması halinde, kira sözleşmesinde kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılamaması ve bu durumun eşitlik ilkesine aykırılık teşkil etmesidir. Kanun koyucunun bu hususu ele alması ve vatandaşlık bağına ilişkin bir ayırım gözetmeksizin, kira bedelinin sözleşme serbestisi ilkesi gereği yabancı para şeklinde de belirlenebilmesine imkân veren bir düzenleme yapması gerekmektedir.

Yargıtay her ne kadar, itirazın kaldırılması talebinin esasa ilişkin sebeplerle kabulü veya reddi hallerinde, alacaklı olan kiraya veren veya borçlu olan kiracının, tazminat talebini, mutlaka itirazın kaldırılması ve tahliye talebiyle birlikte icra mahkemesine başvuru esnasında ileri sürmesi gerekmediğine, İİK m. 68/7’de herhangi bir süre şartı mevcut olmaması sebebiyle yargılamanın her aşamasında söz konusu talebin ileri sürebileceğine hükmetmekte ise de İİK m. 68/7’de tazminat talebinin ileri sürülebilmesi için açıkça bir süre sınırlaması yapılmamış olması ve tazminat talebinin, ayrı bir davayla ileri sürülemiyor olması, söz konusu tazminat talebinin yargılamanın her aşamasında ileri sürebileceğine dayanak oluşturmamaktadır. Bu noktada HMK m. 319’da yer alan iddianın genişletilmesi yasağı doğrultusunda, alacaklının dava dilekçesini, borçlunun ise cevap dilekçesini ileri sürdüğü ana kadar tazminat talebini ileri sürebilmesinin kabulü isabetli olacaktır. Zira söz konusu dilekçelerin ileri sürüldüğü ana kadar iddia ve savunmanın serbestçe genişletilebileceği HMK m. 319’da hüküm altına alınmıştır. Ancak yine de uygulamada doğabilecek sakıncaları önlemek adına, itirazın kaldırılması talebinin esasa ilişkin sebeplerle kabulü veya reddi hallerinde tazminat talebinin yargılamanın hangi aşamasına kadar ileri sürülebileceği hususunun kanun koyucu tarafından aydınlatılması ve bu hususta İİK’da açıkça düzenleme yapılması gerekmektedir.

Yargıtay her ne kadar, ödeme emrine süresi içinde itiraz etmeyen ve ödeme süresi içinde kira borcunu ödemeyen borçlunun, icra mahkemesinde, ilamsız tahliye takibinden ve ödeme emrinin kendisine tebliğinden önce kira borcunu ödediğini ileri sürebilmesinin mümkün olduğunu; icra mahkemesinin, yalnızca işlemleri onaylayan ve otuz günlük ödeme süresi içinde kira borcunun ödenip ödenmediğini tespit eden bir

konumda olması kanuna uygun düşmediğinden, ödeme emrine itiraz edilmemesi ve süresi içinde ödeme yapılmaması sebebiyle ilamsız tahliye takibi kesinleşse dahi, kira borcunun takipten önce ödenip ödenmediğini araştırabileceğine hükmetmekte ise de söz konusu kabul, İİK m. 269/2’de yer alan ve ödeme emrinin tebliğ üzerine itiraz sebeplerini yedi gün içinde icra dairesine bildirilmesinin mecburî olduğunu düzenleyen, açık hükme aykırılık teşkil etmektedir. Bunun yanı sıra Yargıtay’ın söz konusu kararı, yedi günlük itiraz süresinin hak düşürücü süre olduğu, bu süre sona erdikten sonra ileri sürülen itirazların geçersiz olup dinlenmeyeceği, borçlunun ödeme emrine itirazında ileri sürdüğü hususlar ile bağlı olup bunları sonradan değiştirip genişletemeyeceğine ilişkin İİK’nın 63’üncü maddesine de aykırılık teşkil etmektedir. Dolayısıyla, kanun ile kendisine verilen yetki ve sınırlar dahilinde inceleme yapıp karar vermekle yükümlü olan, somut olayın özelliğine göre ilgili kanunda bahsi geçen noktaları inceleyip aydınlatması ve karara bağlaması yeterli kabul edilen icra mahkemesinin, İİK m. 269/a’da bahsi geçen, “borçlu olan kiracının ödeme emrinde yer alan yedi günlük itiraz süresi içinde itiraz edip etmediği ve ödeme süresi içinde kira borcunu ödeyip ödemediği” yönünde yaptığı incelemeler yeterli kabul edilmeli, yetki sınırları dışına çıkarak başkaca bir inceleme yapamaması gerekmektedir. Kaldı ki, İİK’nın 269/d maddesinin atfıyla 72’nci maddesi gereği, borçlunun ödeme emrinin tebliğinden önce yaptığı ödemeleri genel mahkemede açtığı menfi tespit davası kapsamında ileri sürmesi ve bu ödemelerin inceleme konusu yapılması mümkün olduğundan, böyle bir durumda borçlu olan kiracı herhangi bir hak kaybına uğramayacaktır.

Kira süresinin sona ermesi sebebiyle başvurulmuş ilamsız tahliye takibinde, tahliye emrine itiraz üzerine kiraya verenin itirazın kaldırılması yoluna, hangi süre içinde başvuracağı İİK’da açıkça düzenlenmemiştir. Yargıtay bu hususta, İcra İflas hukukunda hakkın kullanımının belli sürelerle sınırlandırıldığı, kendisine karşı hak kullanılacak kişinin de hukuken korunması gerektiği, kanunun bir tarafı devamlı diğerinin tehdidi altında bırakmayı benimsemiş olamayacağı gerekçelerine ve hakkın kötüye kullanılmaması (TMK m. 2) ilkesine dayanarak, itirazın kaldırılması yoluna başvuru şeklinde tezahür eden hakkın makul bir süre içinde kullanılması gerektiğini kabul etmektedir. Bu noktada, kanun koyucunun kira süresinin sona ermesi sebebiyle başvurulmuş ilamsız tahliye takibinde, tahliye emrine itiraz üzerine kiraya verenin itirazın kaldırılması yoluna başvuru süresi hakkında İİK’da bir düzenleme yapmamış olması,

kiraya verenin istediği zaman itirazın kaldırılması yoluna başvurabileceği, herhangi bir süre sınırlaması olmadığı şeklinde yorumlanamayacağından, Yargıtay'ın bahsi geçen görüşüne katılmaktayız. Ancak bununla birlikte hakkın kullanılması gereken makul sürenin de belirli olması gerektiği düşüncesindeyiz. Bu itibarla, süresinde ödenmeyen kira borcu sebebiyle başvurulmuş ilamsız tahliye takibi açısından itirazın kaldırılması yolunu düzenleyen İİK m. 269/3'teki altı aylık başvuru süresinin, kira süresinin sona ermesi sebebiyle başvurulmuş ilamsız tahliye takibi açısından da uygulanabileceği düşüncesindeyiz. Ancak yine de kanun koyucunun kira süresinin sona ermesi sebebiyle başvurulmuş ilamsız tahliye takibinde, tahliye emrine itiraz üzerine kiraya verenin itirazın kaldırılması yoluna başvuru süresi hakkında İİK'da açıkça bir düzenleme yapması gerekmektedir.

İİK m. 273'te tahliye emrine itirazın olmadığı hallerde, tahliye emriyle kendisine tanınan sürenin sona ermesinden sonra, kiralanan taşınmazın zorla tahliye edilerek kiraya verene teslim edileceği düzenlenmiştir. Ne var ki kiracının tahliye emrine itiraz etmesi halinde, itirazın kaldırılması yolunda, kiralanan taşınmazın tahliye edilebilmesi için öncelikle icra mahkemesinde; tahliyesi talep edilen taşınmaz ile kira sözleşmesinde gösterilen taşınmazın aynı yer olup olmadığı, kiraya verenin tahliye talebini kira süresinin son bulmasından itibaren bir ay içinde ileri sürüp sürmediği, takip talebinde tahliye isteminin bulunup bulunmadığı, tahliye emrinin yasal şartları taşıyıp taşımadığı, tüm kiraya verenlerin tüm kiracılara karşı ilamsız tahliye takibine başvurup başvurmadığı gibi hususlar incelenmesine rağmen, tahliye emrine itiraz etmemesi halinde söz konusu hususların icra mahkemesi tarafından incelenmemesi, eşitlik ilkesine aykırılık teşkil etmektedir. Bu itibarla, kiracının tahliye emrine itiraz etmesi hali ile tahliye emrine itiraz etmemesi hali arasında var olan eşitlik ilkesine aykırılığın ortadan kaldırılması adına, kanun koyucunun, kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız tahliye takibine ilişkin hükümlerde değişiklik yapması ve İİK 269 vd. hükümlerinde düzenlenen sistemin, burada da uygulanabilmesine imkân tanınması gerekmektedir.

İİK'da yer alan ilamsız tahliye takibine ilişkin maddelerin, ilamsız icra yoluna ilişkin hükümlerden bazılarına atıf yaparken bazılarında yapmaması ve her iki ilamsız tahliye yolu kapsamında yapılan atıfların birbiriyle aynı olmaması, ilamsız tahliye yoluna

ilişkin uygulamada birtakım farklılıklara ve duraksamalara sebebiyet vermektedir. Bu noktada uygulamada yer alan ve çalışma kapsamında belirttiğimiz tartışmalı noktaların kanun koyucu tarafından ele alınması ve söz konusu hususların netliğe kavuşturulmasının isabetli olacağı kanaatindeyiz.



## KAYNAKÇA

Akartepe, Alpaslan. “Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları.” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 22/3 (2016): 83-110.

Akçaal, Mehmet. “Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri.” *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 12/2 (2022): 949-979.

Akıntürk, Turgut ve Derya Ateş Karaman. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2014.

Akkurt, Sinan Sami, Kemal Erdoğan, Hüseyin Tokat. *Borçlar Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019.

Aral, Fahrettin ve Hasan Ayrancı. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2019.

Arslan, Ramazan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayvaz, Emel Hanağası. *İcra ve İflâs Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.

Aşık, İbrahim. “Hukuk Muhakemeleri Kanunu’na Göre Yetki Sözleşmesi.” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 97 (2011): 11-48.

Aşık, İbrahim, Ömer Faruk Saçar, Ozan Tok, Yakup Oruç. *İcra ve İflâs Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022.

Atalı, Murat ve İbrahim Ermenek. *İcra ve İflâs Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.

Aydoğdu, Murat. “Kira Parasında Artışı %25 ile Sınırlayan Düzenlemeler Konusunda Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar Hakkındaki Değerlendirmeler.” *İzmir Barosu Dergisi*, 88/3 (2023): 135-164.

Aydoğdu, Murat ve Nalan Kahveci. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2014.

Becker, Herman. *İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi İkinci Bölüm Çeşitli Sözleşme İlişkileri Madde: 184-551*. A. Suat Dura tarafından çevrilmiştir. Yargıtay Yayınları No: 24, 1993.

Belgesay, Mustafa Reşit. *İcra ve İflas Kanunu Şerhi*. İstanbul: M. Sıralar Matbaası, 1954.

Berkin, Necmettin M. *Tatbikatçılara İcra Hukuku Rehberi*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1980.

Boran Güneysu, Nilüfer. “İcra Takip İşlemleri.” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 101 (2012): 31-60 (İcra Takip İşlemleri).

Boran Güneysu, Nilüfer. “Kiralanan Taşınmazların Tahliyesinde İcra Takibinin İptal ve Talikinin Uygulanması Sorunu.” *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11/Özel Sayı (2009): 893-912 (İptal ve Talikin Uygulanması).

Boran Güneysu, Nilüfer. “Yargıtay’ın Bir Kararı Işığında İlamsız İcra Takibinde Yetki İtirazı.” *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 1/26 (2016): 203-226 (Yetki İtirazı).

Bozok, Salim. “İcra Hukukunda Borçlu Adına Tescili Talep veya Dava Etme Yetkisinin Alacaklıya Verilmesi.” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 26/1 (2020): 487-523.

Budak, Ali Cem. *Karşılaştırmalı İcra ve İflâs Kanunu*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2019.

Çiftçi, Pınar. *İcra Hukukunda Menfaat Dengesi*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2010 (Menfaat Dengesi).

Çiftçi, Pınar. “Menfaat Dengesi Çerçevesinde Genel İcra Hukuku ile Kamu İcra Hukukunun Karşılaştırılması.” *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 12/Özel Sayı (2010): 313-379 (İcra Hukuku Karşılaştırması).

Dişel, Buse. *İcra Hukukunda Takip Arkadaşlığı*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.

Duran, Osman. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamındaki Taşınmazların Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesinde Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması (İİK m. 269/b).” *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 13/1 (2018): 217-280 (Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması).

Duran, Osman. “Türk İcra ve İflas Hukuku Sistemi ve Takip Yolları.” *Conference Proceedings, First Mediterranean International Conference on Social Sciences by University of Donja Gorica*, 1/1 (2017): 287-300 (Takip Yolları).

Edgü, Ekrem. *Hukuk Yargılama Usulü İcra ve İflâs Hukuku*. İstanbul: İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Nihad Sayâr - Yayın ve Yardım Vakfı Yayınevi Yayınları, 1978.

Ercan, İsmail. *Uygulamacılar İçin İcra ve İflas Hukuku El Kitabı*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2017.

Erdoğan, Celâl. *Tahliye Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları*. Ankara: Sevinç Matbaası, 1984 (Tahliye).

Erdoğan, Hasan. *Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2006 (Tahliye Davaları).

Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2017.

Ganbari, Muhammed Kiomers. “Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler ile Taraf İradesi: Özellikle Arabuluculuk.” *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 27/4 (2023): 197-232.

Gören Ülkü, Nazlı. *İcra Hukukunda Ödeme Emri*. İstanbul: Arıkan Basım Yayım Dağıtım Ltd. Şti., 2008.

Görgün, L. Şanal, Levent Börü, Mehmet Kodakoğlu. *İcra ve İflâs Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022 (İcra).

Görgün, L. Şanal, Levent Börü, Mehmet Kodakoğlu. *Medenî Usûl Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021 (Usul).

Gümüş, Mustafa Alper. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013.

Gündoğdu, Süleyman Burak. “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler.” *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6/2 (2023): 851-880.

Gürdoğan, Burhan. *İcra Hukuku Dersleri*. Ankara: Ajans Türk Matbaası, 1970.

İnceoğlu, Mehmet Murat. *Kira Hukuku Cilt 1*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.

Karahasan, Mustafa Reşit. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Birinci Cilt*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2002.

Karakimseli, Ayşe. “İcra Takiplerinde Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemi(UYAP) Kullanımı.” *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 13/1 (2018): 315-360.

Karşı, Abdurrahim. *İcra ve İflas Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2022 (İcra).

Karşı, Abdurrahim. *Medeni Muhakeme Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2020 (Muhakeme).

Kayar, İsmail. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2015.

Keleş, Şanver. *Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2009.

Kılıçoğlu, Evren. *İcra Sözleşmeleri*. İstanbul: Arıkan Basım Yayım Dağıtım Ltd. Şti., 2005.

Kılınç, Ayşe. “İcra Tazminatına Hükmedilebilmesinde Talep Koşulu ve Taleple Bağlılık İlkesi Bakımından Değerlendirilmesi.” *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 21/1 (2019): 205-231.

Kiraz, Taylan Özgür. *İcra Mahkemesinde İtirazın Kaldırılması*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2013.

Koç, Evren. “Bir Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolu: İlamsız İcra Takibi.” *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8/1 (2021): 235-257.

Kuru, Baki. *İcra ve İflas Hukuku El Kitabı*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2013.

- Kuru, Baki ve Ali Cem Budak. “Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun Getirdiği Başlıca Yenilikler.” *İstanbul Barosu Dergisi*, 85/5 (2011): 3-43.
- Kuru, Baki ve Burak Aydın. *İcra ve İflâs Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Muşul, Timuçin. *İcra ve İflâs Hukuku*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2013.
- Olgaç, Senai. *İcra - İflâs Birinci Cilt*. Ankara: Olgaç Matbaası, 1978 (İcra).
- Olgaç, Senai. *İcra ve İflâs Kanunu Hükümlerine Göre Gayrimenkullerin Tahliyesi*. Ankara: Olgaç Matbaası, 1978 (Tahliye).
- Onar, Sıddık Sami. *İcra Hukukunda Temel Bilgiler*. İstanbul: Kutulmuş Matbaası, 1968.
- Özkan Kıdıl, Barçın. “Genel Haciz Yoluyla Takipte Ödeme Emrine İtirazın Geri Alınması.” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 29/4 (2021): 3121-3164.
- Öztürk, Emrah. *Medeni Usul Hukukunda İlk İtirazlar ve Ön İnceleme Aşaması*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Özyakışır, Özkan. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2019.
- Pekcanitez, Hakan, Oğuz Atalay, Muhammet Özkes. *Medenî Usûl Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2016.
- Pekcanitez, Hakan, Oğuz Atalay, Meral Sungurtekin Özkan, Muhammet Özkes. *İcra ve İflâs Hukuku*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017.
- Peksöz, Vildan. “İcra Hukukunda Adi Ortaklığın ve Ortakların Taraf Durumu.” *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 8/16 (2020): 353-373.
- Postacıoğlu, İlhan E. ve Sümer Altay. *İcra Hukuk Esasları*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010 (İcra).
- Postacıoğlu, İlhan E. ve Sümer Altay. *Medenî Usûl Hukuku*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2020 (Usul).
- Sağlam, İpek. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşılabilecek Sorunlar.” *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11/1 (2023): 29-47.
- Sert Sütçü, Selin. “Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kiralanın Tahliyesi: Yazılı Tahliye Taahhüdü (Sorunlar - Çözüm Önerileri).” *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 13/2 (2023): 1491-1516.
- Şenyüz, Doğan. *Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler*. Bursa: Ekin Yayınevi, 2018.
- Tandoğan, Haluk. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008.

Tanrıver, Süha. “Hukuk Muhakemeleri Kanunu Bağlamında Akdedilen Yetki Sözleşmeleri Üzerine Bazı Düşünceler.” *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16/Özel Sayı (2014): 459-468.

Tercan, Erdal. *İcra ve İflâs Hukuku*. Ankara: Gazi Kitabevi, 2010.

Tikveş, Özkan. *İçtihatlarla Açıklamalı İcra ve İflâs Kanunu (Şerh)*. İstanbul: Acar Matbaacılık, 1990.

Tok, Ozan. “İcra İşleminin Yapısı ve Hukuki Rejimi.” *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9/1 (2021): 57-85.

Tunaboğlu, Müslim. *Kira Hukuku Tahliye Uyarlama Tesbit Alacak Davaları 2. Cilt*. Ankara: Adil Yayınevi, 2000.

Ulukapı, Ömer. *İcra ve İflâs Hukuku*. Konya: Mimoza Yayınları, 2015 (İcra).

Ulukapı, Ömer. “İcra ve İflâs Hukukunda Gecikmiş İtiraz.” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Halil CİN'e Selçuk Üniversitesinde 10. Hizmet Yılı Armağanı, Şubat (1995): 299-334 (Gecikmiş İtiraz).

Ural Çınar, Nihal. *Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.

Uyar, Talih. “Genel Haciz Yolu İle İlamsız Takiplerde Yetkili İcra Dairesi (İİK m. 50).” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 18/56 (2005): 328-340 (Yetkili İcra Dairesi).

Uyar, Talih. *Gerekçeli - İçtihatlı İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*. Manisa: Gediz Matbaası, 1973 (Şerh).

Uyar, Talih. “İcra Hukukunda Süreler.” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 55 (2004): 239-260 (Süreler).

Uyar, Talih. *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi (Cilt 11: İİK. 265-277)*. İzmir: Yazarın Kendi Yayını, 2009 (İİK Şerhi).

Uyar, Talih. “İlâma Dayalı Olarak İlamsız Takip Yapılabilir Mi? (İİK md. 36).” *İstanbul Barosu Dergisi*, 86/1 (2012): 131-136.

Uyar, Talih. “Kiralanan Taşınmazın ‘Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt)’ Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi.” *Ankara Barosu Dergisi*, 67/1 (2009): 75-106 (Temerrüt Nedeniyle Tahliye).

Uyar, Talih. “Tahliye Takiplerinde İhtarlı Ödeme Emrine İtiraz Edilmesi ve İtirazın İcra Mahkemesince İncelenmesi (İİK. m. 269 b).” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 84 (2009): 386-400 (Ödeme Emrine İtiraz ve İncelenmesi).

Uyar, Talih. “Takip Talebinin Genel İçeriği (İİY. mad. 58).” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 1 (2001): 111-176 (Takip Talebi).

Uyumaz, Alper. *İcra ve İflâs Hukukunda Gecikmiş İtiraz*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2011.

Üstündağ, Saim. *İcra Hukukunun Esasları*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2000.

Varol, Gökçe. “İcra Mahkemelerinde Yargılama Usulü.” *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6/2 (2020): 435-465.

Yalman, Süleyman. “Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü.” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 13/2 (2005): 7-22.

Yardımcı, Taner Emre. “İcra Takibi Yoluyla Bitcoin Alacağının İleri Sürülmesi ve Borçlunun Bitcoininin Haczedilmesi.” *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 23/3 (2019): 97-128.

Yavuz, Cevdet, Faruk Acar, Burak Özen. *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Birinci Cilt*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2022.

Yıldırım, Mehmet Kamil ve Nevhis Deren Yıldırım. *İcra ve İflas Hukuku*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2021.

Yıldırım, Mehmet Kamil ve Ozan Tok. “İtirazın Kaldırılması Yargılamasında Delil Başlangıcının Delil Değeri.” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 22/1 (2016): 241-250.

Zevkliler, Aydın ve Emre Gökyayla. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2019.