LİSE ARKASI KİRACI MURAT ÇALIŞKAN’IN TAHLİYESİ İÇİN İZLENEN YOL

24 Ekim 2023

Kiracının süreye bağlı olarak tahliyesi en kolay yoldur. Bu kiralanan yerin arsa veya çatılı işyeri olmasına bağlı olarak uygulanır. Her iki durumda da kira süresi başlangıcı baz alınarak, her altı aylık dönemin sonuna üç ay kalmadan önce noterden çekilen boşaltma ihtarnamesi ile kiralanan yerin tahliyesi sağlanabilir. Ancak; çatılı işyerlerinde bu zorlaştırılmış ve süreye bağlı tahliyenin istenebilmesi için en az 10 yıl geçmesi gerekir. Kiralanan yer arsa vasfında olmasına rağmen üzerinde kapalı alanlar var. Binalar yüzünden mahkeme bu kuraları uygulamayabilir. Binaların varlığını kabul ederse, 10 yıllık kira döneminden sonra tahliye istenebilecektir.

Bu nedenle, tahliye için ilk önce “Temerrüt” kuralı yolunu deneyeceğiz. Kiracıya 240.000 TL kira bedelini ödemesini ihtar eden, İcra Dairesinden ÖRNEK 13 Ödeme Emri yollayacağız. Bu ödeme emrinde kiracıya 7 gün içinde itiraz edebileceği, ama her halükarda 30 gün içerinde ödemesi gerekli miktarı mutlaka ve eksizsiz ödemesi gerektiğini bildiren bir ihtarname çekilir. Bu ihtarname tebliğ edildiği tarihten itibaren, kiracı yıllık tüfe artışına göre hesaplanmış kira bedelini (240.000 TL yi değil, biz fazla istiyoruz, kanun tüfeden fazlasını kabul etmez), noksansız bir şekilde 30 gün içerisinde resmi bir yolla öderse temerrüt oluşmaz ve tahliye sağlanamaz. Ancak, 30 gün sonrasında fazlasıyla veya otuz gün içerisinde 1 kuruş dahi noksan ödeme yaparsa temerrüt oluşur. Ve

Kiracının yeterli miktarı zamanında ödemesi ile “Temerrüt“ yolunda başarı sağlanamazsa 2. Yol kiralananın arsa vasfında olduğunu varsayarak kiracıya “Yeni dönemde kira sözleşmesinin yenilenmeyeceğine” dair bir ihtarname çekilir. İlgili tarihte boşaltma olmazsa tahliye davası açılır. Mahkeme arsa vasfını kabul etmezse süreye bağlı tahliyeyi sağlamak için, kira başlangıcından itibaren 10 yıl beklemek gerekir. Yani hemen tahliye gerçekleşmez. İşyerini arsa vasfı onaylanırsa kiracının tahliyesi kesinleşir.

3. yol “Tahliye taahhütnamesi” varsa (bizde var :) bununla tekrar tahliye davası açılarak tahliye sağlanır.

Tahliye taahhütnamesi de arsa vasfındaki yerlerde sıkıntı oluşturabilir.. Çünkü arsa vasfındaki yerlerde süreye bağlı tahliye mümkün olduğu için tahliye taahhütnamesi kabul görmeyebilir. Bu yüzden durumu karışık bir yer olduğu için önce süreye bağlı tahliye istemiyle durum belirlenerek, tahliye taahhütnamesi harcanmamalıdır. (Eğer 1 adetten fazla yoksa 😊)

29-08-2021 Ali BALCI ile Murat ÇALIŞKAN arasında 52.334,00 TL yıllık kira bedelli sözleşme yapıldı.

İlk yıl ödemesi banka üzerinden Ali BALCI hesabına yollandı

2019 yılından itibaren kira artış oranı TÜFE nin 12 aylık ortalamasıdır.

29-08-2022 Yıllık TÜFE oranın üzerinde artış yapılarak 95.000,00 TL kira bedeli banka üzerinden Ali BALCI hesabına yollandı.

29-08-2023 Kiracı gelmedi. 10 gün beklendi.

10-09-2023 Kiracı arandı. Bir sonraki hafta uğrayacağını söyledi. 2 hafta geçti.

25-09-2023 Kiracıya kira bedelinin 240.000, TL olacağı söylendi. Ödeyemeyeceğini söyledi. Ne kadar verebilirsin sorusuna yıllık TÜFE nin üzerinde bir artışı ödemeyeceğini söyledi

11-10-2023 Kiracı tekrar arandı. 16-10-23 pazartesi geleceğini söyledi.

16-10-2023 Kiracı gelmedi

17-10-2023 Ali BALCI ya ihtarname çekelim dedim. Ben bi arıyım dedi. Aradı. Kiracı geldi. TÜFE oranının üzerinde artış yapmayacağını söyledi. Bende 240.000 ve 47 günlük TÜFE farkının dışında bir fiyatın kabul edilmeyeceğini söyledim.

Kendisine 3 ay süre vermemi boşaltacağını söyledi. Ödeme nasıl olacak dedim. Ben hesabı yapar bankadan havale ederim dedi. Ve gitti.

Bu aşamada tahliye taahhütnamesi almak gerekir. Ben söylemeyi unuttum. (TT var zaten :)

19-10-2023 İcra dairesine dilekçe ile başvuruldu ama dilekçe gerekmiyormuş.

İcra dairesine ÖRNEKno:1 TAKİP TALEBİ doldurularak başvuruluyor. Başvuruyu bu şekilde yapmak gerekiyor

* + - 1. ÖRNEK No:1 Takip talebi
      2. Her sayfası kiraya veren tarafından aslı gibidir yazılarak imzalanan sözleşme fotokopisi
      3. “Kimlik bilgileri bana aittir“ yazılı ve imzalı kimlik fotokopisi
      4. Her sayfası “aslı gibidir” yazılarak kiraya veren tarafından imzalı sözleşme fotokopisi
      5. Sözleşme Damga Vergisinin ödendiğini gösterir belge
      6. İcra dairesinin işlemleri başlatmak için aldığı ücretler
         1. Masraf avansı 87 TL
         2. Başvuru harcı 265 TL
         3. Peşin harç 1200 TL (Sözleşme bedelinin binde beşi)

Ödeme emrinin kiracıya tebliğ tarihinden itibaren 30 gün beklenecek.

7 gün içerisinde itiraz etmezse 240.000 TL kesinleşir. Boşaltmak için istediği 3 aylık sürede kendi boşaltmazsa 240.000 TL ödemesi gerekecektir. Ve kira miktarını da kabul etmiş olacaktır. Bizde bunu istiyoruz zaten 😊.

İtiraz ederse 30 gün içerisinde en az tüfe oranında artışlı bir kira bedeli ödemek zorunda kalacaktır. Burada da 2 ihtimal var. 2022 yılında tüfenin üzerinde bir kira bedelini banka üzerinden ödeme yaptı. Mahkeme bunu tüfe oranın üzerinde olduğu için baz almayabilir. Ama sonuçta bir kira bedeli ödemek zorunda kalacaktır.

1. İhtimal – İtiraz sonucu 2021 yılı kira bedeli olan 52,334 TL baz alınırsa
2. İhtimal – 95000 TL baz alınırsa

Yıl TÜFE kira bedeli Ödenen

2021 52.334,00 TL 52.334,00 TL

2022 %54,69 80.955,47 TL 95.000,00 TL

2022 yılı kira bedeli olan 80.955,47 TL üzerinden

2023 %56,28 126.517,21 TL (1. ihtimal)

Veya 95.000,00 TL üzerinden

2023 %56,28 148.466,00 TL (2. ihtimal)

Sonuçta kiracı itiraz ederse, en az 126.517,21 TL’lik bir ödeme kesinleşir. Buda kiracıyı çıkarma sürecinde peşin alınmış bir kira bedeli olacaktır.

Bu arada 126,000 TL ye neden razı olmuyoruz. Burası 900 m2 büyüklüğünde bir işyerinin kira bedeli. 100 m2 ev kiraları şu anda aylık 10-15-20 bin TL civarında. Yani kiracı uyanıklık yapmaya çalışıyor.

23-10-2023 Tebligat adreste muhatabın “salih ceylan” işçisine yapılmış. Bu nedenle tebligat 15 gün sonra yapılmış sayılacaktır. Yani **itiraz süresi 08-11-2023 tarihinde başlar** ve 16-11-tarihine kadar yapılabilir. **Ödeme süresi sonu ise 09-12-2023 olacaktır.**

30-10-2023 Kiracı avukatı aracılığı ile “borca kısmi itiraz” etti. 240000 TL değil, geçen yılki sözleşme miktarı olan 95000 Tl ye yıllık tüfe artışı ile yaklaşık 150 000 TL yi faizi ile yatıracağını bildiren bir yazıyı icra dairesine verdi. İcra daireside bize tabliğ etti

Takip talebini aldığı 23-10-2023 tarihinden itibaren 30 gün içerisinde 150000 TL yi yatırmazsa veya eksik yatırırsa tahliye kesinleşir.

Parayı yatırırsa “temerrüt” yoluyla tahliye yapılamaz.

17-10-2023 de tahliye için 3 ay süre istemişti. Yıl sonuna kadar süre verdim. Eğer 150000 yatırırsa bu “ben tüfe artışını yapar otururum“ anlamına gelir.

Parayı yatırdıktan sonra “yeni yılda sözleşmenin tarafımızca yenilenmeyeceğini” bildiren noterden KASIM ayı içerisinde bir ihtarname çekeceğiz. Bu taşınmazın tapuda ki niteliği “arsa” olması nedeni ile yapılacak. “Arsa” olan yerlerde 3 ay öncesinden ihtar çekilerek 6 aylık dönemin sonunda tahliye kesinleşir.

İhtarnamenin KASIM da çekilme sebebi;

Kira başlangıç tarihi 29-08 olduğu için;

ilk kira dönemi 29-08 ile 29-02;

İkinci kira dönemi 29-02 ile 29-08 arasıdır.

İhtarname çekme süreleri ise her 6 aylık dönemin son 3 ayından önce olduğundan; ilk ihtarname çekme süresi 29-08 ile 29-11 ;

İkinci ihtarname çekme süresi 29-02 ile 29-05 arasıdır.

Burada dikkat edilmesi gereken tebligatın ihtarname çekme süresi içerisinde kiracıya ulaşması gerekir. KASIM ayında tebligat kiracıya ulaşırsa 29-02-2024 tarihinde tahliye kesinleşir. KASIM ayından sonra ulaşırsa, geçersiz olmaz ama tahliye sontaki dönem olan 29-08-2024 içim kesinleşir.

Taşınmaz içindeki kapalı alanlardan dolayı mahkeme niteliği “çatılı işyeri” olarak belirlerse “TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİ” ni işleme koyacağız.

08-11-2023 icra dairesine 149.188,00 TL yatırdı. İcra dairesi AliBalcı adına EFT yapıldığını UYAP da yayınladı. Ama hesapta para yok.

21-11-2023 Aşağıdaki dilekçeyi yazdık ama işleme koymadık.

İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE

TOKAT

*Tokat, 21 Kasım 2023*

Dosya No : 2023/16443 E.

Alacaklı : Ali BALCI 363 5860 2092

Borçlu : Murat ÇALIŞKAN

Vekili : Av. Kadir DİCLE

Konu : Borçlu tarafından yapılan ödemenin yanlış hesaba havalesi

İlgili dosya kapsamında borçlu tarafından yapılan ödeme tarafımca Müdürlüğünüze bildirilen IBAN numarası verilen banka hesabına yapılmamıştır.

Ek’te, Müdürlüğünüzce UYAP sisteminde yayınlanan ve tarafıma EFT yapıldığı belirtilen havale makbuzunda belirtilen IBAN numarası tarafıma ait değildir.

Yapılan hatanın düzeltilip, İcra İflas Kanunu 9. Madde gereğinin yapılarak, borçlu tarafından yapılan ödemenin tarafıma iadesini talep ederim.

Ali BALCI

UYAP-VAKIFBANKİŞLEM DEKONTU

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Birim Adı : Tokat İcra Dairesi Iban No : 00158007308346477 D o s y a N o 2 0 2 3 / 1 6 4 4 3

İŞLEM BİLGİLERİ

İ ş l e m T i p i: Eft Alıcı: ALİ BALCI Alıcı TC/Vergi No :36358602092

Alıcı Iban No :TR370001500158007323183638

A l ı c ı B a n k a:T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. İ ş l e m T a r i h i :08.11.2023 16:17:16

T u t a r:149.188,00 TL İŞLEM AÇIKLAMASI

Uyap Banka Entegrasyonu Kapsamında Tokat İcra Dairesi, 2023/16443 Nolu Dosyadan TR370001500158007323183638 Iban Nolu ALİ BALCI Adına Yapılan Eft.

21-11-2023 Dilekçeyi vermedik. Kiracı parayı icra dairesi hesabına yatırmış. Ama icra dairesi, teslim aldığı parayı, nasıl oluyorsa Ali BALCI’ya ait IBAN diye başka bir hesaba havale yapmış.

Kiracının temerrüte düşmesi için 09-12-2023 tarihine kadar bu parayı bize ödememesi gerekiyor. Kira bedelleri “götürülüp ödenmesi gereken” borçlardan olduğu için, Ali BALCI’nın eline geçtiği tarih önemli. İcra dairesinin hatası kiracının temerrüdüne sebep olabilir mi? Temerrüt tarihi olan 09-12-2023 tarihine kadar para elimize geçmezse, kiracının temerrüdü ile tahliye davası açılabilir mi? Örneğin; PTT veya banka havalesinin yapıldığı tarih değil, kiraya verenin eline geçtiği tarih temerrüt için geçerlidir. Burada da kiracı daha önce yaptığı gibi kira bedelini Ali BALCI’nın hesabına yapıp makbuzu icra dairesine verebilir, takipten kurtulabilirdi. Ama o icra dairesi yolu ile hem işi uzattı hemde bizim daha fazla masraf ödememize neden oldu. Avukata soralım bakalım. İcra dairesinin hatası kiracıya mal edilecek mi?

22-11-2023 Noterden TBK 327-328-329 a göre adi kiralarda yani arsa kiralarında 6 aylık fesih döneminin ilk 3 ayı içerisinde bildirim yolu ile fesih ihtarnamesi çektik. Bu ihtarname ile 31-08-2021 başlangıç tarihli sözleşmenin fesih dönemi 31-08-2023 ile 29-02-2024 arası oluyor. 30-11-2023 tarihine kadar bu ihtarname eline geçerse şubat 2024 sonunda sözleşme fesih oluyor. Buna arsada binalar var diyerek çatılı işyeri iddiasında bulunabilir.

Noter yevmiye no: 09715 – 22-11-2023

İHTARNAME

 İHTAR EDEN : Ali BALCI TC no 363 5860 2092

İsmail Altıngövde Cad. No:21-H TOKAT

MUHATAP : Murat ÇALIŞKAN

Gülbaharhatun Mah. Behzat Bulvarı 84/A TOKAT

KONU : Kira sözleşmesinin fesih dönemine uygun feshi ile

kiralanan arsanın TAHLİYE ve TESLİM istemidir.

*Tokat, 22 Kasım 2023*

AÇIKLAMALAR :

* Öğretmenevi Arkası Aşık Nuri Sokak Tokat adresinde bulunan arsanın tarafınıza kiralanması hususunda; 29-08-2021 düzenleme tarihli, 20210829-009 düzenleme nolu 31 Ağustos 2021 başlangıç tarihli, kira sözleşmesi yapmış bulunmaktayız. Kira sözleşmesi 1 yıllık olup, süre içerisinde bir bildirim olmaması nedeni ile işbu sözleşme TBK 327 maddesi gereğince belirsiz süreli hale gelmiştir.
* Türk Borçlar Kanununun 328. ve 329. Maddeleri gereğince, işbu ihtarla birlikte, anılan sözleşme bir daha yenilenmeyecek olup, 31-08-2023 başlangıç tarihli 6 aylık fesih dönemi sonu itibarı ile feshedilecektir. Anılan süre sonunda kiralananı tahliye etmeniz gerekeceğinden şimdiden gerekli hazırlıkları yapmanız ve fesih dönemi sonunda taşınmazı tahliye etmeniz ve tarafıma sözleşme şartlarına uygun bir şekilde teslim etmeniz gerekmektedir.
* Mecuru fesih dönemi sonunda tahliye etmemeniz halinde aleyhinize tahliye davası açılacak olup, dava dolayısıyla ortaya çıkacak yargılama giderleri, tazminat ve vekalet ücretinin de tarafınıza yükletileceğini ihtaren bildiririm.

 İHTAR EDEN

Ali BALCI