**Kiralanan Taşınmazın İcra Yoluyla Tahliyesi (Temerrüt Nedeniyle Tahliye)**

Kiralanan taşınmazın, **kira borçlarının ödenmemesi sebebiyle** tahliye edilmesinin uygulamada iki tane yolu vardır. Bunlardan ilki ve icra yoluyla tahliyeye nazaran daha zahmetli olan ve uzun zaman alanı: bir kira dönemi içerisindeki iki haklı ihtarda bulunmaktır. Bu yolda bir kira dönemi içerisinde ödenmeyen kiralar için iki kez ihtarda bulunmak gerekecektir. Bu ihtarların herhangi bir nitelikli şekil şartı olmasa da içeriğinin tespiti açısından noterden yapılması önemlidir. Bir diğer yol ise daha pratik olan ödenmeyen kira borçları hakkında tahliye talepli icra takibi başlatarak, borçluyu temerrüde düşürme yoluyla tahliye edilmesi olacaktır.

Kiralanan, taşınmazın icra yoluyla yani temerrüt nedeniyle tahliyesinin iki pratik faydası vardır. Bunlardan ilki, kira alacağına ilişkin başlatılan takibin ihtar sayılacağı, diğer bir ifadeyle aynı noter kanalıyla borçlu kiracıya ihtar çekiliyormuş gibi hüküm doğuracağı ve ilk olarak aktarılan iki haklı ihtara dayanma imkânının da doğacağıdır. İkinci pratik yol ise, bu yola başvurarak tahliye henüz gerçekleşmeden dahi alacağa karşı haciz yoluna gidilebilmesi ve alacağın tahsili için gerekli tedbirlerin uygulanması olacaktır. Burada önemli bir husus atlanmamalıdır. İcra daireleri ve bazı icra mahkemeleri damga vergisi konusunda titiz davranmaktadır. İşyeri kiralarında bazı icra daireleri, damga vergisini yatırılmadan icra takibini başlatmamakta, hatta bazı icra mahkemeleri de karar vermemektedir. Özellikle kiralanan işyerleri hakkında, tahliye talepli takip başlatırken bu hususa dikkat edilmelidir.

Uygulamada 7/30 icra takibi denilen bu yolda öncelikle icra dairesinde bir icra takibi başlatılacak ve borçlu/kiracı için ödeme emrinde ***“7 gün içerisinde borç ödenmezse haciz yapılacağı ve 30 gün içerisinde tüm kira borcu fer’ileri ile birlikte kapatılmazsa kira sözleşmesinin fesholunduğu ve kiralananın tahliye olunacağı”*** ihtar edilecektir. Buradaki 7 günlük süre ilamsız icra takiplerindeki genel haciz süresidir. Ancak 30 günlük süre İcra İflas Kanunu’ndan kaynaklanmaz. Bu süre 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’ndan kaynaklanmaktadır.

**Türk Borçlar Kanunu 315. Madde:**

*“Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir.*

*Kiracıya verilecek süre en az on gün,****konut ve çatılı işyeri kiralarında ise en az otuz gündür****. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar.”*

Burada borçlu kira bedeli ve üzerine düşen aidat yükümlülükleri, icra masrafları gibi alacakların tamamını otuz (30) gün içerisinde ödemelidir. Kiracı tüm borcu ödemediği takdirde temerrüt nedeniyle kira sözleşmesi bitecektir. Otuz (30) günlük süre sadece konut ve çatılı işyerlerinde öngörülmüştür. Bunlar dışındaki kiralananlarda temerrüt nedeniyle tahliye için yalnızca on (10) günlük süre verilmesi yetecektir.

Burada önemli bir nokta yedi (7) günlük haciz süresi aynı zamanda borçlunun itiraz süresidir. Borçlu bu (7) gün içerisinde borca itiraz ederse takip durur. Eğer itiraz sadece borca itiraz şeklindeyse, yani imzaya itiraz edilmemişse, bu durumda icra mahkemesinde itirazın kaldırılması davası açılmalıdır.

**İcra  İflas Kanunu Madde 269/c – (Ek: 538 – 18.2.1965 / m.110):**

*“Borçlu akdi reddetmeyip kiranın ödendiğini veya sair bir sebeple istenemiyeceğini bildirerek itiraz etmiş veya takas istemişse, itiraz sebeplerini ve isteğini noterlikçe re’sen tanzim veya imzası tasdik edilmiş 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 etmeye mecburdur.*

*Senet veya makbuzun alacaklı tarafından inkârı halinde 68 inci madde hükmü kıyasen uygulanır.*

*İcra mahkemesin tahliyeye mütedair kararının infazı için kesinleşmesi beklenmez. Ancak tahliye için, kararın borçluya tefhimi veya tebliği tarihinden itibaren on gün geçmesi lâzımdır. Borçlu tahliye kararı hakkında 36 ncı madde hükmünden faydalanibilir.*

Borca itiraz edilmiş ancak imzaya itirazda bulunulmamışsa; artık İİK 68. Maddede yer alan imzası ikrar edilmiş bir belge vardır. Bu davada, borçlu/kiracı, borcu/kirayı ödediğine dair evrak sunamazsa itiraz kaldırılacaktır. Uygulamada bir çoğu, yazılı kira sözleşmesi kurulmuş olmasına karşılık, imzası inkâr edilmeyen kira sözleşmelerine karşın itirazın kaldırılması yoluna değil de; daha uzun ve masraflı olan itirazın iptali yoluna başvurmaktadır.

Ödeme emrinin, borçluya tebliğinden itibaren 30 günlük süre dolmuş ve borcun tamamı halen ödenmemişse, bu durumda kira kontratı kiraya veren tarafından feshedilmiş olur. Bundan sonra İcra Mahkemesi’nde ikame edilecek “*temerrüt nedeniyle tahliye davası”* açmak gerekecektir. Hemen, belirtmek gerekir ki bu dava bir tespit davasıdır ancak eda hükmünü de kapsar. Yani mahkeme sadece bu davada temerrüt nedeniyle tahliye şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğini inceleyecektir. Bunlar kısaca: “*1- Usule uygun ve geçerli bir takip başlatılmış ve usule uygun bir ödeme emri tebliğ olmuş mu? 2- Ödeme emri tebliğ edilmiş ve üzerinden 30 gün geçmesine rağmen borcun tamamen ödenip ödenmediği?”*meseleleridir. Bu şartlar gerçekleştiği mahkemece, icra dosyası üzerinden, tespit edildiğinde tahliye kararı verilecektir. Bununla birlikte borçlu ancak, borcun tamamen ödendiğine ilişkin alacaklının imzasına sahip bir belge sunarak ve mahkemece incelenmesi sonucu alacaklıya ait olduğu kanaati oluşan bir ödeme veya ibra gibi belgelere dayanabilecektir. Hemen belirtmek gerekir ki bu belgeler, 30 günlük sürenin bitmesinden evvel borcun tamamen kapatıldığına yönelik olmalıdır. Diğer bir ifadeyle borçlu ödeme emrinin kendine tebliğinden itibaren 30 gün içerisinden tüm borcu kapatmamış olursa, bu süreden sonra dava açılana kadar ve tamamlanana kadar borcu ödemiş olması, tahliyeyi etkilemeyecektir. Zira 30 günlük süre sonunda kanunun belirlediği şartlarda kira akdi feshedilmiştir ve açılacak dava sadece tespit mahiyetindedir.

Uygulamada, yukarıda anılan iki husus mahkemece dosya üzerinden değerlendirildikten sonra açılan ilk duruşmada genellikle tahliye kararı verilmektedir. Kararın tefhim ya da tebliğinden itibaren 10 gün içerisinde tahliye edilebilecektir. Diğer bir deyişle tahliye kararı; borçlunun yani kiracının huzurunda veya vekilinin yüzüne karşı okunmuşsa duruşmadan sonraki; eğer borçlu veya vekili yokluğunda verilmişse tebliğinden sonraki 10 gün geçmesiyle yerine getirebilecektir. Tahliye için icra tahliye harcının yatırılması ve eğer borçlunun eşyaları götürecek yeri yoksa 6 aylık yed’i emin deposu ücreti ve nakliyenin hazır edilmesi önemli hususlardır.

Kiralanan taşınmazın icra yoluyla (temerrüt nedeniyle tahliyesi)’ne ilişkin dikkat edilmesi gereken hususları kısaca sayacak olursak: 1 – Mutlaka işyerlerinde damga vergisi yatırılmalıdır. 2 – İlamsız takiplerde herhangi bir belge sunmaya gerek olmamasına karşılık, mutlaka kira sözleşmesi, icra takibine dayanak olarak dosyaya sunulmalıdır. Bunun pratik manası İİK 68. maddedeki prosedürden faydalanabilmektir. 3 – İmza inkarı olmaması durumunda mutlaka 269. maddedeki yollama ile 68. Maddede yer alan itirazın kaldırılması yoluna başvurulmalıdır. 4 – Haczi kesinleştirildiği takdirde mutlaka haciz yapılmalıdır, çünkü borçlu/kiracınıza sonrasında uzun bir müddet ulaşamayabilirsiniz. 5 – Tahliye kararı eğer borçluya tefhim olunmuşsa yani yüzüne karşı verilmişse, tebliği beklemeye gerek kalmadan 10 gün içerisinde, icra dosyasına sunulacak karar ile tahliyeyi gerçekleştirebilirsiniz. 6 – Tahliye kararının verilmesinden sonraki 10 günlük süre şartı dolduğu an tahliye yapılabilinir, icra müdürlüğünün 2 hafta süre verilmeli beyanlarının yasal bir dayanağı yoktur. 7 – Tahliyeye gidildiğinde mutlaka yanınızda 6 aylık yed’i emin deposu ücreti ve nakliye masraflarına yetecek miktarda para bulundurulmalı ayrıca tahliye harcının mutlaka yatırılması gerekecektir.