

TAHLİYE TAKİPLERİNDE İHTARLI ÖDEME EMRİNE İTİRAZ EDİLMESİ VE İTİRAZIN İCRA MAHKEMESİNCE İNCELENMESİ (İİK m. 269 b)

Talih UYAR*

Bu maddede; *“borçlu-kiracının ‘kira sözleşmesi’ yönünden ‘örnek: 13 ihtarlı ödeme emri’ne itiraz etmesi” ve “bu itirazın icra mahkemesince incelenmesi”* konusu düzenlenmiştir.

Borçlu-kiracının, kendisine gönderilen *“örnek:13 ihtarlı ödeme emri”*ne, *“itiraz süresi”* olan 7 ve 3 gün içinde iki yönden –*“kira sözleşmesi”* veya *“kira sözleşmesi dışındaki nedenlerle”*- itiraz edebileceğini¹ (m. 269b, 269c) ve bu itiraz ile takip duracağını² (m. 269/III), takibin devamını (*“alacağın alınmasını”* ve *“taşınmazın tahliyesini”*) sağlamak için, alacaklı-kiralayanın icra mahkemesine başvurması (m. 269/III) gerektiğini belirtmiştir.

Borçlu-kiracının *“kira sözleşmesi yönünden ödeme emrine itiraz etmesi”* demek, *“alacaklının varlığını iddia ettiği kira sözleşmesinin (ilişkisinin) kiracı tarafından kabul edilmemesi (inkar edilmesi)”*dir. Borçlu-kiracının bunu itirazında açıkça -örneğin; *“kiracı değilim”, “alacaklı ile aramızda kira sözleşmesi (ilişkisi) yoktur”, “alacaklının dayandığı (takip konusu yaptığı) kira sözleşmesi altındaki imza bana ait değildir”*^{3, 4, 5} şeklinde- bildirmesi

* Av., İzmir Barosu.

¹ Bu konuda bkz. Uyar, T., *İİK Şerhi*, C. 11, s. 17536.

² Bu konuda bkz. Uyar, T., *a. g. e.*, s. 17538.

³ Kuru, B., *İcra ve İflâs Hukuku*, C. 2, 1990, s. 1875; Kuru, B., *İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı*, 2004, s. 709.

⁴ Aynı doğrultuda: Bkz. 12. HD. 3.2.1998 T. 271/636; 27.1.1986 T. 7456/815.

⁵ Karş: 12. HD. 28.4.1987 T. 9876/5805; 20.10.1983 T. 6344/7814.

gerekir... Bu şekilde “kira sözleşmesini ve varsa yazılı kira sözleşmesindeki imzasını” açık ve kesin olarak reddetmeyen kiracı, kira sözleşmesini kabul etmiş sayılır (İİK m. 269/II, c:2).

Ayrıca belirtelim ki; alacaklı “*takip talebi*”nde sözlü kira sözleşmesine dayanmışsa, borçlu-kiracının bu kira sözleşmesine itiraz etmiş olması halinde, alacaklı-kiralayan, icra mahkemesine başvurup “*itirazın kaldırılmasını ve tahliye karar verilmesini*” isteyemez. Bu durumda, alacaklı-kiralayanın *sulh hukuk mahkemesine* başvurup “*kira alacağının ödenmesi ve temerrüt nedeniyle tahliye kararı verilmesini*” istemesi gerekir.

“*Takip talebi*”nde kira sözleşmesinin sözlü olduğunu bildirmiş olan alacaklı-kiralayan, icra mahkemesinde “kira sözleşmesinin yazılı olduğunu” ileri süremez...

Kira sözleşmesini “*açık ve kesin olarak*” inkar eden kiracı, bu itirazı ile birlikte ayrıca “*kira borcunu ödediğini*” bildiremez (İİK m. 269b/III)⁶

Borçlu-kiracının “*kira sözleşmesi yönünden ödeme emrine itiraz etmesi*” üzerine, alacaklı-kiralayanın elinde “*noterlikçe düzenlenmiş ya da onaylanmış*” kira sözleşmesi bulunup bulunmamasına göre izleyeceği yol değişiktir:

a. Alacaklı, “noterlikçe re’sen düzenlenmiş” ya da “noterden onaylı” bir sözleşme sunduğu takdirde –“takip talebinde”⁸ ve “ödeme emri”nde ayrıca tahliye isteminde bulunmuş olmak koşuluyla- icra mahkemesinden “itirazın kaldırılmasını” ve “kiralananın boşaltılmasını” isteyebilir.

I. Alacaklı, borçlunun “örnek:13 ihtarlı ödeme emri”ne itirazda bulunması -yani; borçlu-kiracının, noterlikçe re’sen düzenlenmiş veya imzası onaylanmış kira sözleşmesi altındaki imzasını inkar etmiş olma-

⁶ Kuru, B., a. g. e., C. 2, s. 1876; Kuru, B., *El Kitabı*, s. 1709.

⁷ İİK m. 269b/II’de öngörülmemiş olmakla beraber, “imzası kiralayan tarafından ikrar edilmiş” olan bir belgeyi de buraya dahil saymalıdır. Eğer kiralayan, belge altındaki imzayı inkar ederse icra mahkemesi “imza incelemesi” yapamaz (Kuru, B., a. g. e., C. 2, s. 1898; Kuru, B., *El Kitabı*, s. 717); Bkz. 6. HD. 26.1.2006 T. 10290/280; 24.1.2006 T. 9909/211.

⁸ Bkz. 6. HD. 6.4.2006 T. 1394/3515; 12. HD. 3.7.2001 T. 11527/12059; 5.10.2000 T. 14053/14409.

⁹ Bu konuda bkz. Uyar, T., s. 17517.

sı- üzerine, hemen icra mahkemesine başvurup “itirazın kaldırılması” isteminde bulunabileceği gibi¹⁰ (bu varsayımda, alacaklı-kiralayan icra mahkemesinden “itirazın kaldırılması” kararını aldıktan sonra, bu karara dayanarak borçlu-kiracının aşınmazdan “tahliyesi” için icra mahkemesine başvurabilir.) ödeme emrindeki -30,6 ve 60 günlük- “ödeme (ih-tar) süreleri”nin geçmesini bekleyip,¹¹ bundan sonra icra mahkemesine başvurarak “itirazın kaldırılmasını ve boşaltmaya (tahliyeye) karar verilmesini” isteyebilir.¹² Yani, alacaklı-kiralayan, “itirazın kaldırılması” ve “boşaltma (tahliye)” için icra mahkemesine ayrı ayrı başvurabileceği gibi,¹³ bu isteklerini “birlikte” de bildirebilir. Uygulamada genellikle “itirazın kaldırılması ve tahliye” istekleri birlikte (aynı dilekçede) istenmekte yani ikinci yol izlenmektedir.¹⁴

“İtirazın kaldırılması” istemiyle icra mahkemesine başvuruda bulunabilmek için belirli bir sürenin geçmesi gerekmediği halde^{15, 16} “tahliyeye karar verilmesi” istemiyle icra mahkemesine başvuruda bulunabilmek için ödeme emrinde belirtilen -30, 6, 60 günlük- “ödeme süresi”nin geçmiş olması gerekir.^{17, 18}

Eğer, alacaklı-kiralayan; ödeme emrinde belirtilen “ödeme süresi” geçmeden icra mahkemesine hem “itirazın kaldırılması” ve hem de “tahliye”ye karar verilmesi için başvurmuşsa, alacaklı-kiralayanın “tahliye” istemi reddedilmeli ve “itirazın kaldırılması” istemi incelenmelidir.¹⁹

¹⁰ Bkz. 6. HD. 22.6.2006 T. 5791/7271; 11.5.2006 T. 910/2860; 6. HD. 11.5.2006 T. 2871/5225- 12. HD. 22.2.2001 T. 2155/3266.

¹¹ Bkz. 12. HD. 24.1.2003 T. 28004/1011.

¹² Bkz. 6. HD. 22.2.2007 T. 13180/1685; 12.2.2007 T. 12908/1181; 12. HD. 20.5.2002 T. 9381/10452; 16.5.2002 T. 9077/10229.

¹³ Bkz. 6. HD. 22.6.2006 T. 5791/7271; 11.5.2006 T. 910/2860.

¹⁴ Bu konuda icra mahkemesine yazılacak dilekçe örneği için bkz. Uyar, T. Uygulamalı İcra ve İflâs Hukuku, 2. Bası, 1993, C. 1, s. 403 vd.

¹⁵ Bkz. 12. HD. 14.6.1984 T. 5380/7672; 21.1.1981 T. 8570/428.

¹⁶ Karş. 12. HD. 22.10.1981 T. 6134/7723.

¹⁷ Bkz. 6. HD. 22.2.2007 T. 13395/1700; 15.2.2007 T. 13005/1370; 12.2.2007 T. 12868/1151.

¹⁸ Karş. Kuru, B., a. g. e., C. 2, s. 1882; Kuru, B., *El Kitabı*, s. 713 (Bu görüşe göre; borçlu ödeme emrine itiraz ettiğine göre, ödeme süresi içinde borcunu ödeyeceği çok şüphelidir. Alacaklı, ödeme süresi içinde ‘itirazın kaldırılması’ ile birlikte ‘tahliye’de isteyebilmeli ancak icra mahkemesi, ödeme süresi geçmeden tahliyeye karar verilmemelidir...)

¹⁹ Bkz. 12. HD. 24.1.2003 T. 28004/1011.

Bu durumda, alacaklı-kiralayanın, ödeme emrindeki “ödeme süresi” dolduktan sonra tekrar icra mahkemesine “*tahliye*” için başvurması gerekir.

Alacaklı-kiralayan, ödeme süresi, dolmadan icra mahkemesine “*itirazın kaldırılması*” ve “*tahliye*” için başvurmuş olur ve icra mahkemesinde duruşmada “*tahliye*” isteminden vazgeçerse, icra mahkemesinin sadece “*itirazın kaldırılması*” istemi hakkında bir karar vermesi gerekir.²⁰ Yoksa, alacaklının “*itirazın kaldırılması isteminin de reddine*” karar veremez.

Alacaklı-kiralayanın, icra mahkemesinden “*itirazın kaldırılması*”nı isteyebilmesi için, İİK 269/III’deki altı ay’lık hak düşürücü sürenin geçmemiş olması gerektiği halde,^{21,22} icra mahkemesinden “*tahliye*” isteminde bulunabilmek için yasada herhangi bir süre öngörülmemiş olduğundan -İİK m. 269a’ya “...*ihtar müddetinin bitim tarihini takip eden altı ay içinde...*” şeklindeki sözcükler 4949 sayılı Kanunla eklenmeden önceki dönemde- *yüksek mahkeme “altı aylık itirazın kaldırılmasını isteme süresinin tahliye istekleri hakkında uygulanmayacağını, her zaman tahliye istenebileceğini”²³ belirtmişken, İİK m. 269a’da yapılan değişiklikten sonra “...İİK’nın 269a maddesinde ‘takibin kesinleşmesi halinde tahliye davasının ihtar müddetinin bitim tarihini takip eden altı ay içinde açılması gerektiği’ öngörülmüştür. Yasa koyucunun amacı, 269a maddesinde olduğu gibi tahliye davası için süre bakımından bir sınırlama getirmek olduğuna göre, bu maddede öngörülen sürenin itirazın kaldırılması kararının kesinleşmesini müteakip açılacak tahliye davalarında da uygulanması gerekir...”²⁴ diyerek, İİK m. 269a’daki altı aylık sürenin İİK 269b’ye göre verilecek tahliye kararlarında da kıyasen uygulanmasını istemiştir...*

Yüksek mahkeme borçlunun ödeme emrine itiraz etmiş olması halinde²⁵ “*tahliye*” istemiyle icra mahkemesine başvuruda bulunan

²⁰ Bkz. İİD. 2.12.1963 T. 11247/12622.

²¹ Bkz. 12. HD. 27.2.1984 T. 12508/2060; 12.11.1981 T. 6524/8236.

²² Eğer “kiracı-borçlunun itiraz dilekçesi, alacaklı-kiralayana hiç tebliğ edilmemişse, itirazın kaldırılması ve tahliye davasının süresinde açılmış olduğu” kabul edilir (Bkz. 6. HD. 24.5.2007 T. 4937/6540).

²³ Bkz. İİD. 30.4.1970 T. 4758/4697; 9.6.1966 T. 6450/6297.

²⁴ Bkz. 6. HD. 11.5.2006 T. 2871/5225.

²⁵ Eğer, borçlu-kiracı ödeme emrine itiraz etmemişse (ya da istenen kira borcunun bir kısmına itiraz etmiş ve bir kısmına itiraz etmemiş ve itiraz etmediği kira borcunu

alacaklı-kiralayanın, başvuru dilekçesinde “*tahliye*” yanında “*itirazın kaldırılmasını*” da istemiş olmasını aramaktadır. Başka bir deyişle, yüksek mahkeme, alacaklı-kiralayanın “*itirazın kaldırılması*” isteminde bulunmadan, “*tahliye*” isteminde bulunamayacağını ve icra mahkemesince “*tahliye kararı*” verilemeyeceğini belirtmiştir.²⁶

12. Hukuk Dairesi uzun yıllar bu görüşünü “*çok sert biçimde*” uygulamıştır.²⁷ Bir icra mahkemesinin Yargıtay 12. Hukuk Dairesi’nin, İİK m. 269b hükmünü bu şekilde çok sert ve dar yorumlayarak verdiği “*bozma kararı*”na uymayarak önceki kararında direnmesi üzerine, konuya eğilen Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, İİK m. 269b hükmünün bu şekilde dar yorumlanmasını hatalı bularak, direnme kararını onanmıştır. Bu Genel Kurul Kararı’nda²⁸ alacaklının “*takibin devamı ve tahliye*” istemiyle icra mahkemesine başvurması halinde, “*takibin devamı*” isteminin, “*itirazın kaldırılması*” istemini de içerdiği kabul edilerek, icra mahkemesinin “*tahliye*”ye karar vermesinde bir sakınca bulunmadığı -oybirliği ile- belirtilmiştir. 12. Hukuk Dairesi, bu Genel Kurul Kararından sonra bu görüş doğrultusunda; örneğin; “*alacaklının; icranın devamına karar verilmesini istemesinin*”,²⁹ “*alacaklının; ...liranın tahsilinin teminini istemesinin*”³⁰ “*alacaklının, kira bedelinin tahsilini istemesinin*”,³¹ “*alacaklının; itirazın yersiz olduğunu belirtmiş olmasının*”³² itirazın kaldırılması istemini de içerdiğini kabul etmeye başlamıştır...

Bugün, icra mahkemelerinin İİK m. 269 vd. çerçevesinde vermiş oldukları “*tahliye*” konusundaki kararları temyizen incelemek-

da ödeme süresi içinde yatırmamışsa) alacaklı-kiralayan, doğrudan doğruya -dava dilekçesinde, “*itirazın kaldırılması*” isteminde bulunmadan- “*tahliyeye karar verilmesini*” isteyebilir.(Uyar, T., a. g. e., , s. (Bkz. Yuk. İİK m. 269a, Açıklama: I. “dipn. 8 ve dipn. 13 civarı”)

²⁶ Bkz. 6. HD. 22.2.2007 T. 13180/1685; 12.2.2007 T. 12908/1181; 12. HD. 20.5.2002 T. 9381/10452; 16.5.2002 T. 9077/10229; 15.3.2002 T. 4164/5318; 12. HD. 12.6.1997 T. 6526/6978.

²⁷ Bkz. 12. HD. 8.5.1980 T. 1545/4076; 20.11.1979 T. 8494/8874; 16.8.1979 T. 6482/6636; 10.4.1979 T. 3005/3257 (Uyar, T. İcra Hukukunda Tahliye, 1. bası, s. 181 vd.)

²⁸ Bkz. HGK. 25.3.1981 T. E:1979-12/1824, K:135.

²⁹ Bkz. 12. HD. 23.2.1984 T. 12325/1925; HGK. 25.3.1981 T. 12-1824/135; 12. HD. 30.11.2000 T. 17711/18721.

³⁰ Bkz. 12. HD. 12.4.1984 T. 1815/4421.

³¹ Bkz. 12. HD. 18.1.1984 T. 10490/209.

³² Bkz. 12. HD. 6.12.1982 T. 9074/9107.

te olan Yargıtay 6. Hukuk Dairesi³³ de “alacaklı-kiralayanın, icra mahkemesine verdiği dilekçede ‘kiralayanın tahliyesi’ talebi yanında, ayrıca ‘takibin devamını’ da istemiş olduğu gözönünde bulundurularak, bu talebin ‘itirazın kaldırılmasını’ da kapsayacağını düşünülmesi gerekeceğini” belirterek aynı doğrultuda içtihatla bulunmuştur...

Biz, daha da ileriye giderek, alacaklı-kiralayan dilekçesinde, “takibin devamı” ya da bu anlama gelen bir sözcük kullanmış olmasa dahi, “tahliye” isteminde bulununca, “o’nun, ‘itirazın kaldırılmasını’ da istemiş olduğunun” kabul edilmesinin daha doğru olacağı kanısındayız. Çünkü, çoğun içinde az da vardır. Borçlunun itirazı kaldırılmadan, takibe devam edilemeyecek ve tahliye gerçekleşmeyecektir. Alacaklı, “tahliye” istediğine göre, “borçlunun itirazının kaldırılmasını” da istemiş farz olunmalıdır...

Yüksek mahkeme³⁴ “itirazın kaldırılmasına karar verilmedikçe, tahliye karar verilemeyeceğini” çeşitli kararlarında belirtmiştir.

II. İcra mahkemesinin, alacaklı-kiralayanın başvurusu üzerine tahliye kararı verebilmesi için, dilekçesinde açıkça “tahliye” isteminde bulunduğunu açıklamış olması gerekir. Dilekçede, sadece “itirazın kaldırılması” istenmiş, ayrıca “tahliye” istenmemişse, icra mahkemesince “tahliye kararı” verilemez.³⁵ “Yüksek mahkeme; “dava dilekçesindeki ‘itirazın kaldırılması ve takibin devamı’ isteğinin, ‘temerrüdin meydana geldiğine dair bildirim’in³⁶ tahliye istemini de kapsadığını” fakat “tahliye davasının, itirazın kaldırılması isteminden ayrı (bağımsız) bir dava olması nedeniyle, ‘ıslah’ yolu ile görülmekte olan ‘itirazın kaldırılması’ davasına eklenemeyeceğini³⁷ belirtmiştir...

III. “Tahliye talebi” bölünebilir nitelik taşımadığından, kiralayan konumundan “birden fazla kişi” bulunması halinde, tahliye istemli takibin kiralayanların tümü tarafından yapılmış ve tahliye davasının da hepsi

³³ Bkz. 6. HD. 19.2.2007 T. 13299/1535; 21.9.2006 T. 6695/8890.

³⁴ Bkz. 6. HD. 13.2.2007 T. 12545/1247; 13.7.2006 T. 6570/8158; 30.3.2006 T. 1124/3260; 6. HD. 3.4.2006 T. 1150/3395.

³⁵ Bkz. 12. HD. 22.4.1986 T. 10962/4761; 17.3.1986 T. 8937/2829.

³⁶ Bkz. 12. HD. 26.6.1984 T. 5681/8167.

³⁷ Bkz. 6. HD.6.7.2006 T. 5531/7833.

tarafından açılmış olması gerektiği^{38,39} gibi, paylı taşınmazlarda paydaşlardan birisinin tek başına tahliye takibi yapıp, daha sonra tahliye davası açması⁴⁰ da mümkün değildir... Aynı şekilde, taşınmazda “bir-den fazla kişi” kiracı konumunda ise, tahliye istemli takibin ve tahliye davasının tüm kiracılar hakkında açılması gerekir...^{41,42}

Kiralayanın ölümü halinde de *elbirliği (iştirak hainde) mülkiyet* söz konusu olduğundan mirasçılardan birisi tek başına tahliye istemli icra takibi yapıp, daha sonra da tahliye davası açamaz...⁴³

III. İcra mahkemesinin tahliye kararı verebilmesi için, borçlu-kiracıya; “örnek: 13 ihtarlı ödeme emri” gönderilmiş olması -ve “*takip talebi*”nde tahliye istendiğinden açıklanmış olması⁴⁴ gerekir. Eğer borçlu-kiracıya, “örnek: 7 ödeme emri” gönderilmişse, icra mahkemesince tahliye kararı verilemez.⁴⁵

IV. Tahliye kararı verilmesi için başvurulacak icra mahkemesi, *icra takibinin yapıldığı yerdeki icra mahkemesidir.*⁴⁶ Kira borcunun tahsili için, borçlunun bulunduğu yerdeki icra dairesine haciz talimatı yazılmış olması, oradaki tahliye kararı istenmesini gerektirmez.⁴⁷

V. İcra mahkemesinde “*itirazın kaldırılması*” ve “*tahliye*” istemleri -İİK 269/d maddesi yolu ile uygulanması gereken 70. madde uyarın-

³⁸ Yılmaz, H., Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yolu ile Tahliyesi, *Terazi Der.* S. 4, Aralık/2006, s. 63).

³⁹ Bkz. 6. HD. 13.4.2006 T. 1698/3289.

⁴⁰ Bkz. 6. HD. 22.5.2006 T. 2479/5661; 12. HD. 5.12.2000 T. 18538/19119; 12. HD. 9.2.1998 T. 378/1054.

⁴¹ Yılmaz, H. a. g. m., s. 63.

⁴² Bkz. 12. HD. 14.11.2000 T. 16823/17429; 28.2.2000 T. 2550/3231.

⁴³ Bkz. 6. HD. 2.5.2006 T. 2765/4788- 12. HD. 14.6.2002 T. 11632/12848; 12. HD. 19.1.2001 T. 20503/558.

⁴⁴ Bkz. 6. HD. 6.4.2006 T. 1394/3515; 12. HD. 3.7.2001 T. 11527/12059; 5.10.2000 T. 14053/14409.

⁴⁵ Bkz. 12. HD. 1.5.1986 T. 11629/5179; 10.3.1986 T. 8978/2582; 10.5.2002 T. 8384/9851; 14.2.2002 T. 1647/3234; 14.2.2002 T. 1847/3234; 6.4.2000 T. 4336/5407; Bkz. 12. HD. 1.5.1986 T. 11629/5179; 10.3.1986 T. 8978/2582; 10.5.2002 T. 8384/9851; 14.2.2002 T. 1647/3234; 14.2.2002 T. 1847/3234- 6.4.2000 T. 4336/5407.

⁴⁶ Bkz. HGK. 21.3.2001 T. 12-235/269; 12. HD. 26.5.2000 T. 7262/8622; 2.2.1998 T. 14747/591.

⁴⁷ Bkz. 12. HD. 28.4.1986 T. 10838/4921.

ca- duruşmalı olarak incelenir.⁴⁸ Yani; iki taraf davet olunup, dinlenerek, delilleri toplandıktan sonra karar verilir, evrak üzerinden karar verilemez.⁴⁹

Duruşma davetiyesinin, vekil aracılığı ile itiraz eden borçluya (kiracıya) değil, vekiline gönderilmesi gerekir.⁵⁰

Duruşmada mazereti kabul edilen borçluya (kiracıya), yeni duruşma gününü belirtir davetiye gönderilmeden, sonraki duruşmada yokluğunda karar verilemez.⁵¹

Duruşma davetiyesinin, duruşma tarihinden sonra borçluya (kiracıya) tebliğ edilmiş olduğunun saptanması halinde, borçlunun yokluğunda yapılan duruşma (ve verilen karar) usul ve yasaya aykırı olur.⁵²

İcra mahkemesi önce *“takip talebinin kanuna uygun olup olmadığına”* -özellikle; alacaklı-kiralayanın takip talebinde *“tahliye”* istemiş olup olmadığını- inceler. Eğer takip talebinde *“tahliye”* istememişse, alacaklı-kiralayanın *“tahliye talebinin reddine”* karar verir...⁵³ Sonra, borçlu-kiracıya gönderilen *“ödeme emrinin kanuna uygun olup olmadığını”* -özellikle; gönderilen *“örnek: 13 ihtarlı ödeme emri”*nde ‘ödeme’ ve ‘itiraz’ sürelerinin kanuna uygun olarak belirtilmiş olup olmadığını⁵⁴ ve *“örnek: 13 ihtarlı ödeme emri”* yerine hatalı olarak *“örnek:7 ödeme emri”* gönderilmiş olup olmadığını,⁵⁵ *“itirazın kaldırılması ve tahliye talebi”* nin altı aylık süre içinde yapılmış olup olmadığını- araştırır.

“Tahliye talebi” nin ve *“ödeme emri”* kanuna uygun olarak düzenlenmiş olduğunu ve alacaklı-kiralayan tarafından altı aylık süre geçmeden *“itirazın kaldırılması ve tahliye”* talebinde bulunulmuş olduğunu

⁴⁸ Bkz. 12. HD. 26.5.1999 T. 6222/6836.

⁴⁹ Bkz. 12. HD. 26.5.1999 T. 6222/6836.

⁵⁰ Bkz. 6. HD. 24.9.2007 T. 7994/9777; 9.4.2007 T. 2085/4019; 27.6.2006 T. 6017/7465.

⁵¹ Bkz. 12. HD. 10.4.1984 T. 1653/4360.

⁵² Bkz. 12. HD. 7.6.1983 T. 3112/4561.

⁵³ Bkz. 6. HD. 6.4.2006 T. 1394/3515; 12. HD. 3.7.2001 T. 11527/12059; 5.10.2000 T. 14053/14409.

⁵⁴ Bkz. 6. HD. 9.11.2006 T. 9083/11042; 12. HD. 31.5.2001 T. 8763/9698; 6. HD. 27.3.2006 T. 723/3067; 12. HD. 4.6.2001 T. 8964/9930; 12. HD. 4.12.2000 T. 18599/19029; 12. HD. 25.9.2000 T. 12266/13455.

⁵⁵ 12. HD. 10.5.2002 T. 8384/9851; 14.2.2002 T. 1647/3234; 14.2.2002 T. 1847/3234; 6.4.2000 T. 4336/5407.

saptayan icra mahkemesi, bundan sonra bu talebi esastan incelemeye başlar...

İhtarlı ödeme emrinin, borçlu-kiracıya usulsüz (Tebliğat Kanunu'na aykırı olarak) tebliğ edilmiş olması, ödeme emrini geçersiz kılmaz. Bu hususun borçlu-kiracı tarafından ayrıca "*şikayet*" konusu yapılması ve "*ödeme emrinin tebliğ tarihinin, usulsüz tebliğatin öğrenildiği tarih olduğu*" konusunda icra mahkemesinden karar alınması⁵⁶ (ve bildirilen "*öğrenme tarihi*"ne göre "*itiraz süresi*" içinde icra dairesine itirazda bulunulması) gerekir...

Yüksek mahkeme "*icra müdürlüğü tarafından çıkartılan ödeme emrinin borçlu kiracıya usulsüz olarak tebliğ edilmiş olması halinde, tahliye istemli dava dilekçesini alan borçlu-kiracının icra dosyasındaki usulsüz tebliğden bu suretle haberdar olmuş sayılacağını, usulsüz tebliği bu şekilde öğrendikten sonra, icra mahkemesine yedi gün içinde başvurup tebliğ tarihinin düzeltilmesi için şikayette bulunması gerekeceğini, bunu yapmaması halinde, icra mahkemesince tahliye istemli davanın esasına girilerek, gerekli kararın verilmesi icap edeceğini*"⁵⁷ belirtmiştir.

"*Takip talebi*"nde, takip konusu yapılan ayların ismen belirtilmemiş olması halinde, duruşmada, kiralayana "*hangi ayların kira parasının takip konusu yapıldığının*" açıklattırılması gerekir.⁵⁸ Yoksa, sırf bu nedenle "*itirazın kaldırılması*" ya da "*tahliye*" isteğinin reddine karar verilemez. Aynı şekilde, birden fazla kiralananandan hangisinin kirasının takip konusu edildiğinin "*takip talebi*" ve "*ödeme emri*"nde açıklanmamış olması halinde, duruşmada kiralayana bu hususun açıklattırılması gerekir.⁵⁹ Ancak, tahliyesi söz konusu olan yerin açık seçik anlaşılabilmesi ve bunun tesbitinin yargılama yapılmasını gerektirmesi halinde, uyuşmazlık icra mahkemesinde çözümlenemeyeceğinden,⁶⁰ "*görevsizlik kararı*" verilmesi gerekir...

Borçlu, bildirdiği "*itiraz sebepleriyle bağlı*" olduğundan (İİK m. 269b/III) itirazında "*kira sözleşmesini*" reddettikten sonra, itiraz sebepleriyle bağlı kalır ve sonradan "*kira borcunun takas ya da başka bir neden-*

⁵⁶ Bkz. 6. HD. 27.1.2005 T. 9952/267; 12. HD. 8.10.2002 T. 18834/20304.

⁵⁷ Bkz. HGK. 5.12.2007 T. 6-915/946; 28.9.2005 T. 6-518/518.

⁵⁸ Bkz. 6. HD. 13.11.2006 T. 10275/11257; 12. HD. 27.10.1997 T. 10614/11536.

⁵⁹ Bkz. 12. HD. 12.12.1983 T. 9072/10301.

⁶⁰ Bkz. 12. HD. 11.4.1983 T. 1689/2742.

le sona erdiğini" ileri süremez,⁶¹ "aylık kira miktarına", "kiralayanın takip hakkına" itiraz edemez (İİK m. 269b/III).⁶²

Gerçekten, bir kimse ya kiracı değildir, o takdirde kira borçluyula, o borcun ödenmiş olup olmamasıyla bir ilgisi yoktur ya da kiracıdır ve ancak o zaman "ödeme vb. gibi def'ileri" ileri sürmesi mümkün ve yerindedir.⁶³

Keza borçlu, "kira sözleşmesine" itiraz ederken, bu itirazı ile birlikte -kademeli (terditli) olarak- diğer itirazlarını -örneğin, kirayı ödediğini vb.- bildiremez (İİKm. 269b/III).⁶⁴

Borçlu, "kira sözleşmesine" ilişkin karşı iddia ve def'iler ileri sürmüşse, bunları aynı kuvvet ve nitelikteki belgelerle -yani, noterlikçe düzenlenmiş ya da imzası onaylanmış- kanıtlamak zorundadır (İİK m. 269/b-II).

Ödeme emrine karşı yaptığı itirazda "alacaklı kiralayana borcu bulunmadığını" bildirmiş olan borçlu-kiracı, yargılama devam ederken, elindeki "ödeme belgesi"ni icra mahkemesine sunabilir.⁶⁵

Gönderilen "ihtarlı ödeme emri" karşı, icra dairesine itirazda bulunan kiracının, ayrıca icra mahkemesine yapacağı -gereksiz- itirazın icra mahkemesince reddedilmesi gerekir.⁶⁶

"Kiralayan" sıfatının tesbitinde duraksamaya düşülmesi,⁶⁷ "taraf-ların -aynı kiralanan hakkında- ayrı ayrı kira sözleşmelerine dayanmaları"⁶⁸ ve "kira sözleşmesinde tarafların karşılıklı taahhütler üstlenmiş olmaları"⁶⁹ halinde uyuşmazlığın çözümlenmesi yargılamayı gerektireceğinden, icra mahkemesinin "itirazın kaldırılması talebinin reddine" karar vermesi gerekir.

⁶¹ Kuru, B., a. g. e., C. 2, s. 1898; Kuru, B., *El Kitabı*, s. 717; Berkin, N., *İflâs Hukuku Rehberi*, 1980, s. 159; Üstündağ, S., *İcra Hukukunun Esasları*, 2004, s. 343.

⁶² Bkz. 12. HD. 15.5.1986 T. 11611/5809; 22.4.1986 T. 10894/4737.

⁶³ Gürdoğan, B., *İcra ve İflâs Kanunu Değişiklik Tasarısı Hakkında Seminer*, s. 51.

⁶⁴ Kuru, B., a. g. e., C. 2, s. 1876; Kuru, B., *El Kitabı*, s. 709.

⁶⁵ Bkz. 6. HD. 24.4.2006 T. 2108/4354.

⁶⁶ Bkz. 12. HD. 16.12.1985 T. 4789/11009; 18.10.1983 T. 6286/7662.

⁶⁷ Bkz. 12. HD. 13.1.1981 T. 8428/115.

⁶⁸ Bkz. 12. HD. 5.5.1964 T. 5089/5581; 22.1.1980 T. 454/413.

⁶⁹ Bkz. 12. HD. 3.5.1984 T. 5209/5585.

Kiracı hakkında, “ihtiyaç sebebi ile tahliye davası” açılmış olması⁷⁰ hatta, sulh hukuk mahkemesince “tahliye kararı” verilmiş olması⁷¹ icra mahkemesinin “tahliye kararı” vermesine engel teşkil etmez.

İcra mahkemesi, alacaklı-kiralayanın dayandığı -noterlikçe re’sen düzenlenmiş veya noterlikçe onaylanmış- kira sözleşmesi altındaki imza hakkında bir inceleme yapamaz...

Tahliye isteğine ait icra mahkemesindeki duruşmada, kiralayanın, kiracının belirli bir tarihteki tahliye taahhüdünü kabul etmesi halinde, “tahliyenin tarihinde infaz edilmesine” şeklinde karar verilmesi gerekir.⁷²

Doktrinde⁷³ “alacaklı-kiralayanın en geç ilk duruşmada yüzde kırktan aşağı olmamak üzere tazminat isteyebileceği” (İİK m. 269, d; 68/son) belirtilmesine rağmen, yüksek mahkeme “yüzde kırktan aşağı olmamak üzere -her iki tarafça- yargılama sona erinceye kadar tazminat istenebileceği” görüşündedir...

İcra mahkemesince “itirazın kaldırılması talebinin esasa ilişkin nedenlerle kabulü halinde alacaklı lehine, talebin aynı nedenle reddi halinde ise borçlu lehine -itiraz edenin iyi ya da kötü niyetine bakılmaksızın- yüzde kırktan aşağı olmamak üzere” tazminata hükmedilir..⁷⁴

Fakat “talep olmadığı halde”, icra mahkemesi kendiliğinden inkar tazminatına hükmedemez.⁷⁵

“İtirazın kaldırılması” ve “tahliye” isteklerinden maktu harç alınır.⁷⁶

Yargılama sonunda, icra mahkemesince, duruşmada tefhim edilen ‘kısa karar’ a aykırı biçimde ‘gerekçeli karar’ yazılamaz..⁷⁷

İcra mahkemesi, “kiralanan taşınmazın boşaltılmasına” karar verdikten sonra, bu karar icra dosyasına konularak takibe kaldığı yerden de-

⁷⁰ Bkz. 12. HD. 23.11.1983 T. 7817/9332; 27.4.1981 T. 706/4195.

⁷¹ Bkz. 12. HD. 10.2.1984 T. 11360/1305.

⁷² Bkz. 12. HD. 2.2.1984 T. 11325/1015.

⁷³ Kuru, B., a. g. e., C. 2, s. 1891; Kuru, B., El Kitabı, s. 714.

⁷⁴ Bkz. 6. HD. 17.4.2007 T. 3173/4507; 10.10.2006 T. 7648/987.

⁷⁵ Bkz. 6. HD. 25.5.2006 T. 3967/5877; 28.3.2006 T. 1037/3110.

⁷⁶ Bkz. 12. HD. 16.10.1984 T. 7527/10507.

⁷⁷ Bkz. 12. HD. 3.10.2002 T. 18360/19758; 14.2.2002 T. 1908/3171; 26.2.2001 T. 2615/3663.

vam edilir. Kiralananın boşaltılması için ayrıca kiracıya “tahliye emri” gönderilmesi gerekmez.⁷⁸

İcra mahkemesinin “temerrüt nedeniyle tahliye”ye ilişkin kararları kesinleşmeden infaz edilebilir (İİK m. 269c/III, c:2)⁷⁹

Yüksek mahkeme, “tahliye ilamının en geç ne zaman infazının istenmesi gerekeceği, ne zaman kira sözleşmesinin yenilenmiş sayılacağı” konusunda;

√ “Tahliye ilamının, bir yıllık kira dönemi içinde infazının istenmesinin gerekeceğini, bu sürenin aşılması halinde kira akdinin yenilenmiş sayılacağını”⁸⁰

√ “İcra mahkemesinden alınan tahliye kararının, sonraki dönem içerisinde infaza konulmayıp, kira ilişkisinin devam ettirilerek üç yıl daha kira bedelleri tahsil edildikten sonra tahliye kararının infaz ettirilmek istenmesinin isabetli görülmemeyeceğini”⁸¹

belirtmiştir...

VI. İcra mahkemesinin takip hukukuna ilişkin kararları “kesin hüküm” (HUMK 237) teşkil etmediğinden,⁸² icra mahkemesinin verdiği tahliye kararına karşı “yargılamanın yenilenmesi” isteminde bulunulamaz.⁸³

İcra mahkemesinin “tahliye kararı”nı bozan Yargıtay kararına karşı icra mahkemesince ısrar edilebileceği (İİK m. 366/III) gibi, Yargıtayın “onama” ve “bozma” kararına karşı -on gün içinde- “karar düzeltme” isteminde bulunmak mümkündür (İİK m. 366/III).

“Tahliye takipleri” ile ilgili icra mahkemesinin kararları -diğer takiplerle ilgili kararlar gibi- Yargıtayda “evrak üzerinde” incelenmekte yani “duruşma” istemi kabul edilmemektedir.⁸⁴

⁷⁸ Bkz. 4.12.1957 T. 10/25 sayılı İct. Bir. K.

⁷⁹ Bkz. 12. HD. 11.12.2007 T. 21027/23321.

⁸⁰ Bkz. HGK. 5.12.2007 T. 6-915/946.

⁸¹ Bkz. 12. HD. 19.12.2002 T. 26007/27012.

⁸² Ayrıntılı bilgi için bkz. Uyar, T., *İcra Hukukunda Yetki - Görev ve Yargılama Usulü*, 2. Bası, 1991, s. 423; Sungurtekin, M., *Kiralanan Gayrimenkullerin İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi*, 1987, s. 98.

⁸³ Bkz. 12. HD. 31.3.1981 T. 1539/3231; 16.10.1979 T. 7583/8063.

⁸⁴ Bkz. 12. HD. 11.3.1986 T. 9133/2632; 29.5.1984 T. 4768/6887.

Ayrıca belirtelim ki; “noterlikçe resen düzenlenmiş veya noterlikçe onaylanmış” kira sözleşmesine dayanmış olan alacaklı-kiralayan, borçlu-kiracının, takip dayanağı kira sözleşmesi altındaki imzasını inkar etmesi halinde, icra mahkemesine başvurup “itirazın kaldırılması ve tahliye kararı” verilmesini isteyecek yerde, sulh hukuk mahkemesine başvurup “temerrüt nedeniyle tahliye davası” hatta “itirazın iptâli ve tahliye davası” -bu konuda bkz: İleride; İİK m. 269d- açabilir...

VII. İcra mahkemesinin vereceği “tahliye kararının temyizi” ve bunun “tahliye ve takibe etkisi” için bkz. İleride İİK m. 269c, AÇIKLAMA: A:XIV.

b. Alacaklı, icra mahkemesine “noterlikçe re’sen düzenlenmiş veya noterden onaylı” bir kira sözleşmesi sunamazsa (yani alacaklı “sözlü”^{85, 86} ya da “adi yazılı şekilde”⁸⁷ yapılmış kira sözleşmesine dayanıyorsa); borçlu-kiracının kira sözleşmesinin varlığını inkar etmesi halinde alacaklı icra mahkemesinden “itirazın kaldırılmasını ve tahliyeye karar verilmesini” isteyemez.⁸⁸ Yani, kira sözleşmesinin sadece “yazılı” olması, alacaklıya “itirazın kaldırılması ve tahliyeye karar verilmesi” konusunda icra mahkemesine başvurabilmek hakkı vermemektedir. Çünkü, burada “imza incelemesi”⁸⁹ ve “itirazın geçici olarak kaldırılması” kurumlarına kanun koyucu tarafından yer verilmemiştir.^{90, 91} Bu durum icra mahkemesinin “itirazın kaldırılması ve tahliye isteminin reddine” mi yoksa “görevsizlik kararı” (“görev yönünden isteğin reddine”) mi karar vermesi doğru olur? Yüksek mahkeme’nin her iki doğrultuda da kararları vardır.⁹² Kanımızca, bu durumda ‘itirazın kaldırılması ve tahliye

⁸⁵ Bkz. 6. HD. 14.3.2005 T. 255/2192.

⁸⁶ Bkz. 12. HD. 21.5.2001 T. 8114/8975.

⁸⁷ Bkz. 12. HD. 5.10.2000 T. 15206/14338.

⁸⁸ Bkz. 12. HD. 29.12.2003 T. 22492/26602; 7.11.2003 T. 18746/21897; 23.9.2002 T. 17096/17947; 11.12.1996 T. 15215/15599; 3.12.1996 T. 14426/15184.

⁸⁹ Bkz. 6. HD. 19.10.2006 T. 8436/10381; 17.5.2006 T. 3251/5552, 12. HD. 1.3.2005 T. 7201/3995.

⁹⁰ Kuru, B., a. g. e., C. 2, s. 1879, 1895; Kuru, B., *El Kitabı*, s. 712, 715; Üstündağ, S., a. g. e., s. 347; Postacıoğlu, İ., *İcra Hukuku Esasları*, 1982, s. 596; Çetin, H. E., *İcra Hukukunda Tahliye Davaları*, 2007, s. 113; Muşul, T., *İcra ve İflâs Hukuku*, s. 976.

⁹¹ Bu düzenlemenin eleştirisi için bkz. Gürdoğan, B., “Rehnin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takip - Kiralar Hakkında Özel Hükümler ve Kiralanan Gayrimenkullerin Tahliyesi”, İİK Değişiklik Tasarısı Hakkında Seminer’e Sunulan Tebliğ, 1963, s. 47 vd.

⁹² Bkz. 12. HD. 27.5.1986 T. 12400/6655; 5.5.1986 T. 1195/5338.

isteğinin reddine' karar verilmesi hukuk tekniğine daha uygun olur.^{93, 94}

I. Alacaklının “*yazılı ve noterden onaylı*” bir kira sözleşmesi veremediği hallerde, alacaklı ancak sulh hukuk mahkemesinde “*kira bedelinin ödenmesi ve tahliye davası*” açabilir. Bu takdirde de, borçluya itiraz üzerine duran takipte gönderilmiş olan “*ihtarlı ödeme emri*” açılan bu davalar bakımından BK m. 260 ve 288 öngörülen “*ihtar*” yerine geçer (m. 269b/IV).

Kanun koyucu takibe konu teşkil eden yazılı kira sözleşmesindeki imzanın borçlu tarafından haksız yere inkar edilmesini önlemek için, imzanın inkarından dolayı alacaklının dava açmak zorunda bırakılması ve sonuçta alacaklı lehine karar verilmesi halinde, “*borçlunun para cezasına da mahkum edileceğini*” öngörmüştür (İİK m. 269b/son).

Alacaklı-kiralayanın *ancak “noterlikçe düzenlenmiş veya noterden onaylı”* kira sözleşmesine dayanması halinde, “*itirazın kaldırılması ve tahliye*” kararı vermesi gerekirse de, Yargıtay, kira sözleşmesi noterlikçe düzenlenmemiş veya noterden onaylı bulunmamış dahi olsa, taraflar arasında kira sözleşmesinin varlığının -tarafların özel durumları gereği- tartışılmayacak derecede belirgin olduğu durumlarda da icra mahkemesinin “*itirazın kaldırılmasına ve tahliye*” karar verebileceğini içtihat etmiştir. Gerçekten yüksek mahkemeye göre; gönderilen ihtarlı ödeme emri üzerine, itirazında “*kira akdini inkar etmiş*” dahi olsa; -takip ve itiraz tarihinden sonra- kiralayana daha önce gönderdiği ihtarnamede, kiracılık sıfatını kabul edip- “*tevdi mahalli kararı*” alması halinde,⁹⁵ kiracının ‘*kiralayana daha önce gönderdiği ihtarnamede, kiracılık sıfatını kabul etmiş olması halinde*,⁹⁶ ‘*borçlunun, taşınmazda kiracı olarak oturduğunun duruşmada sunulan sulh hukuk mahkemesi ilamı ile anlaşılması halinde*⁹⁷ kiracının itirazının kaldırılmasına ve tahliyesine karar verilmesi gerektiğini” belirtmiştir...

Doktrinde⁹⁸ “*adi kira sözleşmesi altındaki imzasını inkâr etmiş olan*

⁹³ Kuru, B., *a. g. e.*, C.2, s. 1893; Kuru, B., *El Kitabı*, s. 715; Uyar, T., *İcra Hukukunda Tahliye*, 2. Bası, 1987, s. 370.

⁹⁴ Aynı doğrultuda: Bkz. 12. HD. 29.12.2003 T. 22492/26602; 7.11.2003 T. 18746/21879; 23.9.2002 T. 17096/17947.

⁹⁵ Bkz. 12. HD. 4.6.1985 T. 15559/5549.

⁹⁶ Bkz. 12. HD. 29.5.1985 T. 15347/5338.

⁹⁷ Bkz. 12. HD. 22.3.1984 T. 862/5405.

⁹⁸ Kuru, B., *El Kitabı*, s. 716.

borçlu-kiracının, bu imzasını icra mahkemesinde açıkça kabul (ikrar) etmiş olması halinde, icra mahkemesinin itirazın kaldırılmasına ve tahliyeye karar vermesi gerekeceği” -haklı olarak- belirtilmiştir...

Yüksek mahkeme, “icra mahkemesince ‘itirazın kaldırılmasıyla birlikte takibin devamına’ hükmedilmiş olması ve alacaklının takip talebinde ‘tahliye’ isteminde bulunup takibin devamını istemesi halinde, icra mahkemesinin kararı tahliyeyi de içerdiğinden icra müdürlüğünce, alacaklının tahliye talebi doğrultusunda işlem yapabileceğini”⁹⁹ belirtmiştir.

‘Sözlü’ kira akdine dayalı tahliye istemini de içeren kira alacağı-nın tahsiline ilişkin icra takibine, borçlu-kiracı tarafından süresi içinde, kira akdi inkar edilerek ‘alacaklı ile aralarında her hangi bir kira ilişkisi bulunmadığı’nın belirtilmiş olması ve bu beyanın aksinin de alacaklı tarafından İİK 269b’de öngörülen belgelerle ispat edilememesi halinde, anlaşmazlığın çözümü yargılamayı gerektireceğinden icra mahkemesince ‘alacaklı talebinin reddine’ karar verilmesi gerekir.¹⁰⁰

II. Bugün “ilamsız tahliye takibi” üzerine, mahkemelerce verilen “tahliye”ye ilişkin kararları temyizen inceleyen Yargıtay 6. Hukuk Dairesi (ve Hukuk Genel Kurulu) “ilamsız tahliye takiplerinde, borçlu-kiracının ödeme emrine itiraz etmesi” üzerine, alacaklı-kiralayanın -“icra mahkemesinden ‘itirazın kaldırılması ve tahliye’ istemi” ile “sulh hukuk mahkemesinden ‘temerrüt nedeniyle’ alacak ve tahliye davası” yanında- “sulh hukuk mahkemesinden itirazın iptâli ve tahliye davası” açabileceği görüşündedir.¹⁰¹ Yüksek mahkemenin bu görüşü doktrinde¹⁰² “İİK m. 269d’de, İİK m. 67 hükmüne atıf yapılmamış olması” yönünden eleştirilmiştir...

III. Kiralanan taşınmazların “kira bedelinin ödenmemesi” nedeniyle ilamsız icra yolu ile tahliyelerinde örneksemeye (kıyasen) uygulanacak hükümler hakkında bkz. Uyar, T., a. g. e., s. 18284 vd.

⁹⁹ Bkz. 12. HD. 15.5.2003 T. 8777/11178.

¹⁰⁰ Bkz. 12. HD. 15.2.2002 T. 2165/3367.

¹⁰¹ Bkz. 6. HD. 6.6.2005 T. 4060/5827; HGK. 20.12.2006 T. 6-804/817; 6. HD. 27.6.2006 T. 6286/7516; 6 HD. 21.9.1999 T. 6494/6660; 6. HD. 10.10.1991 T. 11222/11870.

¹⁰² Kuru, B., *El Kitabı*, s. 728.