KİRA SÖZLEŞMELERİ TAHLİYE DAVALARI

1. **TAHLİYE DAVALARINDA TARAFLAR**

Her davada olduğu gibi tahliye davalarında da DAVACI ve DAVALI olmak üzere iki taraf vardır.

Tahliye davasında; Dava hakkı

1. Kiraya verenin dava hakkı
2. Malikin dava hakkı
3. Yeni malikin dava hakkı
4. 634 Sayılı Kanuna göre dava hakkı
5. **TAHLİYE DAVASINDA DAVA HAKKI**

1- Tahliye davasında kiraya verenin dava hakkı kural olarak tahliye davası kiraya veren (KİRALAYAN) tarafından açılır. Kiralayan sözleşmenin tarafı olup yetkisini sözleşmeden almaktadır. Sözleşmeden kaynaklanan bu yetkiyi kullanabilmesi için kiralayanın malik olması gerekmez. Kiralanan ne tür mülkiyete konu olursa olsun kiraya verenin tek başına dava açma hakkı vardır.

Kiraya verenin ölümü halinde mecburi dava arkadaşlığı nedeniyle davanın tüm mirasçılar tarafından açılması gerekir. İhtarnamenin de birlikte gönderilmesi gerekmektedir.

2- Kira sözleşmesinde birden fazla kiraya veren varsa ve kira sözleşmesi kiraya veren olarak adı yazılı tarafından imzalanmış ise, tahliye davasının da kiraya verenler     tarafından birlikte açılması gerekir. İhtarnamenin de birlikte gönderilmesi gerekir.

3- Tahliye davasında malikin dava açma hakkı kiraya veren ilk malik aynı kişi ise dava    açma hakkı mutlaktır. Zira yetkisini sözleşmeden almaktadır. Kiraya veren malik  müşterek mülkiyete göre paydaş ise; kural olarak kiralanan paylı mülkiyete konu     olması halinde kira sözleşmesinin Türk Medeni Kanununun 691 inci maddesine göre    pay ve paydaş çoğunluğunca yapılması gerekir. Aksi halde sözleşme geçersiz olur.

Kiraya veren malik elbirliği mülkiyetine göre paydaş ise; kural olarak kiralanan     elbirliği halinde mülkiyete konu olması halinde TMK 702 inci maddesine göre      sözleşme tüm paydaşlarca yapılması gerekir.

 Kuru (çıplak) mülkiyet hakkı sahibinin taşınmazdan yararlanma hakkı       bulunmadığından tahliye davası açma hakkı yoktur.

 İntifa ve sükna hakkı sahibi tahliye davası açma hakkı vardır.

 Tapusuz bir taşınmaza malik olan (zilyet olan) kişi zilyetliğine dayalı tahliye davası  açabilir. Tahliye davası açılabilmesi için taşınmazın tapulu olması gerekmez.

 Tapusuz taşınması haricen satın alan kimsede yeni malik sıfatıyla dava açabilir.

1. **TAHLİYE DAVASINDA YENİ MALİKİN DAVA AÇMA HAKKI**

Yeni malik önceki malikin veya kiraya verenin yapmış olduğu sözleşmeye göre önceki malikin ve kiraya verenin halefi gereği sözleşme sonunda bir ay içinde Türk Borçlar Kanununun 350 inci maddesine göre dava açabilir.

 Yeni malik 6098 Sayılı TBK 351 inci maddesine göre iktisap (kazanım) tarihinden itibaren bir ay içinde davalıya ihtar tebliğ ettirmek suretiyle iktisap tarihinden itibaren 6 ayın sonunda dava açabilir.

 Yeni malik 6098 Sayılı TBK 315 inci maddesine göre temerrüt nedeniyle tahliye davası açabilmesi için, taşınmazı iktisap ettiğini ve kira bedellerinin kendisine ödenmesini sağlamak amacıyla ihtarname göndermesi, ihtara rağmen kiralar kendisine ödenmez ise temerrüt ihtarı keşide edip ihtara konu kira bedeli yasal sürede ödenmez ise temerrüt nedeniyle tahliye davası açabilir. Yani yeni malik iki adet ihtarname gönderecektir. Birinci ihtarda kiralanan satın aldığını ve yeni malik olduğunu ve kiraların kendisine ödenmesini ihtar edip, adresini ve hesap numarasını bildirecek, ihtarnameye tapu kaydını da ekleyecektir. İkinci ihtarda ise kiraları kendisine ödenmez ise ödemeye ay kirasının ödenmesi için keşide edilen temerrüt ihtarı olacaktır.

 İntifa hakkını sonradan iktisap eden kişi 6098 Sayılı TBK 351 inci maddede öngörülen sürelerden yararlanarak dava açabilir.

Kamulaştırma, cebri icra veya mahkeme ilanı ile tescilden önce malik olunabileceğinden 6098 Sayılı TBK 351 inci maddesine göre tahliye davası açma hakkına sahiptir.

1. **TAHLİYE DAVASINDA 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNA GÖRE DAVA HAKKI**

Kat Mülkiyeti Kanununda (KMK) bazı hallerde kiracılar hakkında diğer kat maliklerinin tahliye davası açma hakkı vardır. Ev olarak kayıtlı olan taşınmazda diğer maliklerin rızası dışında başka bir şekilde (işyeri gibi) kullanmazsa diğer maliklerin her biri KMK 33 üncü maddesine göre kiracının tahliyesini isteyebilir.

1. **TAHLİYE DAVASINDA HUSUMET**

Dava sözleşmesinin tarafı olan kiracı aleyhine açılır. Kiracı birden fazla ise hepsinin davalı olarak gösterilmesi gerekir. Kiracı birden fazla ise dava açılması için ihtar çekilmesi zorunluluğu varsa ihtarın kiracıların hepsine çekilmesi gerekir.

Kiracı ölmüş ise davada husumet kiracının mirasçılarına yöneltilir. Dava açıldıktan sonra kiracı ölmüş ise mirasçıları davaya dahil edilerek davaya devam edilir.

Kiracı sözleşmesini karı-koca birlikte imzalamış ise her ikisi de kiracıdır. Boşanmaları eşlerden birinin kiralanandan ayrılması halinde oturmaya devam eden eş kira sözleşmesini imza etmese dahi kendisi fuzuli şağil sayılmaz. (Yasal olarak oturmaya devam eder.) Kiralanan aile komutu olarak kiralanmış ise 6098 Sayılı TBK 349 uncu maddesine göre kiracı eşinin rızası olmadan sözleşmeyi feshedemez. Sözleşmede yasaklayıcı bir hüküm yoksa kiracı kiralananı başkasına devir edebilir. Devir halinde kiracı devreden çıkar, onun yerine devri alan yeni kiracı geçer. Bu durumda husumet yeni kiracıya yöneltilir.

1. **TAHLİYE DAVALARINDA USUL: YARGILAMA USULÜ**

Hukuk Mahkemeleri Kanun (HMK)’nun 316 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca “Sulh Hukuk Mahkemelerinin görevine giren dava ve işler” basit yargılama usulüne tabi olduğu hüküm altına alınmıştır. Aynı Kanununun 4 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının a bendinde; kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalar Sulh Hukuk Mahkemesi görevi dâhilinde olduğu belirtilmiştir.

1. **GENEL HÜKÜMLERE TABİ YERLERDE TAHLİYE DAVALAR**

Kiracının Temerrüdü Temerrüt Nedeniyle Tahliye 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK)’nun 315 inci maddesinde düzenlenmiştir. Bu madde genel nitelikte bir madde olup, TBK genel hükümlere tabi kira sözleşmesi yanında konut ve çatılı iş yerleri kiralarında da uygularız.

1. **DAVA AÇMA**

**HAKKI KİRAYA VERENİN DAVA AÇMA HAKKI**

Kural olarak temerrüt nedeniyle tahliye davası açma hakkı sözleşmenin tarafı olan kiraya verene aittir. Temerrüt (herhangi bir sebebe dayanmaksızın borcu ödememekte direnme) ihtarı genellikle akdin tarafı kiraya veren tarafından gönderilir. Kiraya veren adına vekili aracılığıyla da ihtarname gönderilir. Kiraya veren birden fazla olupta sözleşmede birinin diğerini temsil etme yetkisi varsa ihtarname temsil yetkisine sahip kişi tarafından da gönderilebilir.

Kiraya verenin ölümü halinde tüm mirasçılarının aralarında mecburi dava arkadaşlığı bulunduğundan ihtarnameyi birlikte çekip birlikte dava açmaları şarttır.

1. **KİRAYA VEREN OLMAYAN MALİKİN DAVA AÇMASI**

Kiralayan olamayan malik temerrüt nedeniyle tahliye davası açabilmesi için önce malik (Mal Sahibi) olduğunu kiracıya bir ihtarla bildirir. İhtara tapu kaydını da ekler. İhtarda kiralananın maliki olduğunu ve ihtar tebliğinden itibaren kiraların kendisine ödenmesini ister. Ödenmemesi halinde temerrüt ihtarı gönderir, gönderilen temerrüt ihtarı sonuçsuz kalırsa dava açabilir.

1. **TAŞINMAZI İKTİSAP EDENİN (YENİ MALSAHİBİ) DAVA HAKKI**

Kiralananı iktisap eden yeni malik temerrüt sebebiyle tahliye davası açabilir. Yalnız yukarıda açıklanan şartlara uyulması gerekir.

**Davada Husumet:**

Temerrüt nedeniyle tahliye davası kiracıya karşı açılır. Birden fazla kiracı varsa aralarında mecburi dava arkadaşlığı bulunduğundan ihtarnamenin hepsine birden çekilmesi ve hepsine birden dava açılması gerekir. Kiracı ölmüş ise tüm mirasçılara karşı açılır.

**İhtarnamenin Şekil Şartları:**

1. İhtarnamede; yerel hükümlere tabi sözleşmede 10 gün konut ve çatılı iş yeri kiralarında 30 gün ödeme süresi verilmesi,
2. Kira bedelinin nereye ve hangi hesaba yatırılması gerektiğinin yazılması,
3. İhtarda ödeme süresi içinde ödenmediği takdirde sözleşmenin feshiyle tahliye davası açılacağı hususlarının belirtilmesi,
4. İhtarnamede istenilebilir hale gelen ay isimlerinin ve kira bedellerinin yazılması gerekir.

**Sürenin Hesabı:**

Yasal ödeme günü hesabında ihtarların tebliği günü hesaba katılmaz. Tebliğ edilen günün ertesinden itibaren hesaplama yapılır. (22.06.1966 gün ve 8/8 sayılı içtihat birleştirme kurul kararı ile)

**İhtarnamenin Tebliği:**

İhtarnamenin muhatabına Tebligat Kanunu ve tebligat tüzüğüne göre usulüne uygun olarak tebliğ edilmesi gerekir.

**İhtarnamenin Yapılış Şekli:**

1. Noter aracılığıyla yapılabilir. Genellikle ihtarname noter aracılığı ile yapılır. Ancak noter aracılığı ile yapılması zorunluluğu yoktur.
2. Taahhütlü mektupla veya telgrafla da ihtarname gönderilmesi mümkündür. Ancak bu durumda gönderilen ihtarların mutlaka muhataba bizzat tebliği şarttır.
3. Kiraya veren ihtar keşide etmek yerine icra dairesine başvurarak tahliye istekli 10 ve 30 günlük ödeme emri gönderme yoluna da gidebilir.

**Dava Açma Zamanı:**

Temerrüt nedeniyle tahliye davası açılabilmesi için ihtarnamede veya ödeme emrinde verilen ödeme süresinin sonunu beklemek gerekir.

Dava açma süreye bağlı değildir.

1. **KİRACININ ÖDEME SAVUNMASI**
2. Kira parası kural olarak alacaklı durumunda olan kiralayanın ikametgâhında ödemesi,
3. Kira parasının konutta teslim olarak gönderilmesi halinde havale tarihi (PTT’ye yatırıldığı tarih) ödeme tarihi olarak kabul edilir. Kiranın net yatırılması gerekir,
4. Kira bedelinin kiraya veren tarafından alınmaması halinde kiracı Türk Borçlar Kanununun 107 inci maddesine göre mahkemeden tevdiyeli isteyebilir. Mahkemece tevdi mahalli tayin edilmesi ise kiracı tevdi mahalline ödemede bulunarak borcundan kurtulur.
5. **KİRA BEDELİNİN ÖDENDİĞİNİN KANITLANMASI**

Kiracı ödeme savunmasını ispatla yükümlüdür. Kira bedelinin ödendiğini kanıtlamak kiracıya düşer.

Ödeme ile ilgili yazılı belge varsa çözüm kolaylaşır. Eğer kira bedeli konutta teslim olarak gönderilmiş ise ilgili PTT şubesinden sorularak çözümlenmiş yazılı belge yoksa alacak miktarı HUKUK MAHKEMELER KANUNUNUN 200 üncü maddesine göre yıllık kira bedeli miktarının toplam 2500 TL’nin üzerindeyse davacı iddiasını ancak yazılı delillerle kanıtlayabilecektir.

Davalı kira bedelinin ödendiğini kanıtlamak zorundadır. Ödeme konusunda kanıt yükü kendisine düşmeyen davacıya bu konudaki itirazına rağmen re’sen (kendiliğinden) yemin metni hazırlattırmak suretiyle davalıya yemin teklif etmesi hukuki sonuç doğurmaz.

Davalı hakkında yapılan takipte örnek 13 ödeme emri gönderilip 30 günlük yasal ödeme süresi verilmesi gerekir. Örnek 7 gönderilip 7 günlük ödeme süresi verilmesi temerrüt açısından hukuki sonuç doğurmaz.

1. **KİRAYA VEREN TARAFINDAN KİRALANANDA YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI NEDENİYLE GEÇİCİ TAHLİYE**

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 320 inci maddesinde; kiraya veren, kiralananda, kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen ve kiracıdan katlanılmasını beklenebilecek olan yenilik ve değişiklikler yapabilir. Bu yenilik ve değişikliklerin yapılması sırasında kiraya veren, kiracının menfaatlerini gözetmekle yükümlüdür. Kiracının, kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır.

Eğer kiracının, yenilik ve değişiklik katlanması beklenmeyecek durumunda ise kiraya veren TBK 350/2 inci maddesindeki nedene dayanarak sözleşmeyi sona erdirebilir.

Kiralananda yenilik, değişiklik, tamir ve onarım gerektiriyorsa her zaman dava açılabilir.

1. **KİRACI TARAFINDAN KİRALANANDA YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI**

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 321 inci maddesi kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralananda yenilik ve değişiklik yapabilir.

Bu maddede kiracının da kiralanan da değişiklik ve yeniklik yapabileceği kabul edilmiştir.

Geçici tahliyede bilirkişi raporunda belirtilen kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir.

1. **ÖZENLE KULLANMA VE KOMŞULARA SAYGI GÖSTERME SÖZLEŞMEYE AYKIRILIK NEDENİYLE**

6098 Sayılı Türk Borçları Kanununun 316 ıncı maddesi kiracı, kiralanan, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak, kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara saygıyı göstermekle yükümlüdür.

Kiracının bu yükümlülüğü aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vermek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.

Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiranın kiralanana kasten ağır bir zarar vermesi, kiraya verilerek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya ayrı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.

Kiracının kiralananı ve amaçla kullanacağı sözleşmede belirtilmiş ise o amaçla kullanacaktır. Sözleşmede kullanma amacı bakkaliye olarak belirtilmiş ise kiracı kasaplık yapamaz. Bu durumda akde aykırılık olur. Kiracı taşınmazda oturan diğer kişilere ve yanı komşularına saygılı davranmak zorundadır. Saygılı davranmaz ise akde aykırılık teşkil eder.

Kiralananın kiracı tarafından yakılması, kumar oynatılması, kiralananın randevu evi olarak çalıştırılması, kiraya verene ve ailesine hakaret edilmesi, kiralananda sarhoş olarak gelip bağırıp çağırması, etrafı ve komşuları devamlı rahatsız etmesi, kiracının hakaretlerinin çekilmez hale gelmesinin örnekleridir.

Dava açma süreye tabi değildir. Sözleşme süresince her zaman dava açılabilir. Sözleşmede devri yasağına rağmen kiralanan üçüncü bir kişinin kullanımına bırakılmış ise ve sürekli ihtara rağmen eski hale getirilmemiş ise akde (sözleşmeye) aykırılık oluşan akde aykırılık nedeniyle açılan tahliye davası ret edilmiş ise yıllık kira bedeli üzerinden davalı lehine nispi vekâlet ücreti verilmesi gerekir.

1. **SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ NEDENİYLE TAHLİYE DAVASI**

6098 Sayılı Türk Borçları Kanununun 327 inci maddesi açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmiş ise kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer.

Taraflar bu durumda açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür.

Kiraya veren sözleşmenin bitim tarihinden itibaren bir ay içinde istense süre bitimi nedeniyle tahliye isteyebilir. (İcra İflas Kanunu Md. 272) İstense aynı sürede Sulh Hukuk Mahkemesine dava açarak süre bitimi nedeniyle tahliye isteyebilir.

Dava süresinde açılmış ise başka bir neden araştırılmaksızın tahliye kararı verilir.

Kiraya veren kira süresi içinde ya da dava açma süresi içinde kira sözleşmesinin sona erme tarihinden itibaren kira sözleşmesini yenilemeyeceğine dair bir ihtar tebliğ ettirirse, kira sözleşmesi yenilenmeyeceği gibi süresiz hale de gelmez. O zaman kiralayan her zaman dava açabilir.

Belirli süreli kira sözleşmesi TBK 327/2 maddesine göre belirsiz süreli bir kira sözleşmesine dönüşmüş ve artık İKK 272 inci maddesine göre süre bitimi nedeniyle tahliye davası açılmaz. Bu durumda TBK. 328 inci ve devamı maddelerine göre dava açılabilir.

Ayrıca Kiracının İflası (6098 s. TBK md. 332), Kiracının Ölümü 6098 s. TBK md. 333), maddelerinde belirtildiği üzere kiralanandan tahliye nedenleridir.

**KAYNAKÇA:**

CERAN, Mithat,

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi Tetkik Hâkimi