**Kiracının Kira bedelini ödememesi halinde yapılacaklar?**

Kanunlarımızda her ne kadar kiracıyı koruyan düzenlemelere öncelik verilmişse de kira bedellerinin ödenmemesi durumunda kiraya verenlerin buna katlanması beklenemez. Peki kira ödemelerini alamayan kiraya verenin elindeki imkanlar nelerdir sorusu hemen akla gelmektedir. Esasen kira ödemelerinin yapılmaması kiracıdan kaynaklanan tahliye sebepleri arasında kabul edilmektedir. Ancak bu tahliye yolunun kullanılması için kanunun aradığı şartların tamamının sağlanması gerekmektedir.

***Yani kiracıyı tahliye edebilmek için kira ödemiyor olması yeterli değildir. Kira ödememeye bağlı yapılacak tahliye belli şartlara tabidir.***

Bu noktada öncelikle aranan kiraya verenin aynı kira dönemi içerisinde iki haklı ihtarda bulunmuş olmasıdır. Yapılan ihtarlar ayrı kira dönemleri içerisindeyse diğer tüm şartlar oluşsa bile tahliye talebinde bulunulamayacaktır. Öncelikle aranan aynı kira dönemi içerisinde yapılmış iki haklı ihtardır. Bu ihtarnamelerin yazılı olması geçerlilik koşuludur. Adi yazılı olması yeterli olsa da ispat kolaylığı açısından noter vasıtasıyla yapılması daha sağlıklı olacaktır. İhtarlar bizzat kiraya veren veya vekili tarafından yapılmalıdır. Kiraya verenin birden fazla olması halinde hepsinin birlikte ihtar yapması zorunludur. İki ihtarın da açık bir şekilde ödenmeyen kira bedelinin istenmesine yönelik olması gerekmektedir. İhtarname düzenlenirken hangi ödenmeyen kiraya, hangi dönemin kirasına, hangi ayın kirasına ilişkin olduğu açık ve ayrıntılı bir şekilde ifade edilmelidir. Yani kira bedeli ödeme talebi dışında farklı nedenlerle yapılmış bir ihtar iki haklı ihtara bağlı tahliye açısından yeterli kabul edilmeyecek ve kiraya verene tahliye hakkı vermeyecektir.

Yazılı ihtarname kısmı bu şekilde olmakla birlikte haklılık ile neyin kast edildiğine de değinmekte fayda bulunmaktadır. Çünkü aranan iki ihtar değil, iki haklı ihtardır. Burada haklılıktan anlaşılması gereken kiraya verenin ihtarlara konu ettiği kira bedellerinin vadesinin gelmiş olması ve bedelin ihtar tarihinde henüz ödenmemiş olmasıdır. Yani henüz vadesi gelmemiş, muaccel olmamış bir kira bedeline ilişkin ihtarname gönderilmesi onu haklı kılmaz.

Ancak burada haklılığı tespit ederken ihtarnamenin kiracıya ulaşma tarihi ile kiranın ödendiği tarihin mutlaka göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Yani kira bedelinin vadesi geçmiş olsa bile ihtarın kiracıya ulaştığı tarih itibariyle kira bedelinin ödenmiş olması halinde ihtarın haklılığından bahsedilemez. Yani burada ihtarnamenin kiracının hakimiyet alanına ulaşmış olduğu tarih esas alınır. Kiracı kendisine yapılan ihtarname ulaşmadan önce kira bedelini ödediği takdirde de yapılan ihtar haklı kabul edilmeyecektir. Yargıtay kararlarında da kiraya verenin haklılığının ihtarın kiracıya ulaştığı tarih itibariyle bulunması gerektiği vurgulanmıştır. Ama eğer vadesi gelen ve muaccel olan kira bedelinin ödenmesine ilişkin ihtarın kiracıya tebliğinden sonra kiracı gidip de ödeme yapmışsa bu durum iki haklı ihtarın oluşmasına engel teşkil etmez. Yani tebligat yapıldıktan sonra ödeme yapılmış olması o ihtarı haksız kılmaz, tahliye için aranan iki haklı ihtardan biri oluşmuş kabul edilir.

Kiraya verenin gelecek ayların kira bedelini peşin istemesi yönündeki ihtarları haklı ihtar şartını sağlamaz. Bunlara ek olarak yapılan ilk ihtar tarihinde muaccel olan kiraların iki ayrı ihtarla istenmesi de haklılık koşulunu sağlamaz. İhtarın yapıldığı tarih itibariyle muaccel olan tüm borçların aynı ihtarla istenmesi dürüstlük kuralının bir gereğidir. Yani geçen iki ayın kira bedeli ödenmemişse, gelinen tarihte 2 farklı ihtarname ile bunun kiracıdan talep edilmesi iki haklı ihtar koşulunu sağlamayacaktır. Tarih itibariyle iki kiranın da ödenmediği sabit olduğundan tek bir ihtarname gönderilerek her ikisi için de talepte bulunulması esastır. O iki kiranın ödenmesi talep edildiği ihtarname birinci haklı ihtar yerine geçecektir. Tarih itibariyle nasılsa iki tane ödenmeyen kira var denilerek iki farklı ihtarname gönderilerek iki haklı ihtarname koşulunun sağlanması mümkün değildir.

Kira ilişkisi devam ederken olur da taşınmaz el değiştirirse yani taşınmazın maliki değişirse iki haklı ihtara bağlı tahliye koşulları nasıl değişir sorusu bu noktada akla gelmektedir. Kira ilişkisi devam ederken taşınmazın mülkiyet hakkının başkasına geçmesi mümkündür. Kiralananın devri halinde yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. Yani taşınmazın devredilmiş olması o kira sözleşmesini geçersiz hale getirmez. Taşınmazı devralan yeni malik kiralananı devralmasından sonra mevcut kiracıya artık kira sözleşmesinin tarafı olduğunu ve kira bedellerinin bundan böyle kendisine ödenmesi gerektiğini mutlaka ihtar etmesi gerekir. Eğer yeni malik böyle bir ihtarda bulunmazsa kiracının temerrüdünden söz edilemez. Yeni malik kiralananı devralmasından sonra kiracıya artık sözleşmenin tarafı olduğu, kira bedellerinin kendisine ödemesi gerektiği yönünde bildirimde bulunduktan sonra olur da kiracı aynı dönem içerisinde kira bedellerini ödemez ve iki haklı ihtara sebep olursa kiraya veren olan yeni malik iki haklı ihtara dayalı tahliye hakkını kullanabilecektir. Burada önem arz eden nokta iki ihtarın da yeni malik tarafından kira bedelinin kendisine ödenmesine yönelik yapılan ihtardan sonra yapılmış olmasıdır.

Ancak belirtmek gerekmektedir ki; kira bedelinin yeni malike ödenmesine yönelik usulünce ihtar yapıldıktan sonra önceki malikin haklı ihtarlarına dayalı olarak da tahliye talep edilebilir. Bunun için hem yeni malikin ihtarının hem de önceki malikin ihtarlarının aynı kira dönemi içerisinde olması ve yukarıda anlatılan diğer şartların bulunması yeterli olacaktır. Yani iki haklı ihtarın mutlaka yeni malik taşınmazı devraldıktan sonra olması gibi bir zorunluluk yoktur. Yeter ki; yeni malik artık sözleşmenin tarafı olduğuna ilişkin kiracıya bildirimde bulunmuş olsun ve de eski malik in yaptığı haklı ihtar ile yeni malikin yapacağı haklı ihtar aynı kira dönemi içerisine denk gelsin.

İşte bu koşulları sağlayan iki haklı ihtarın varlığı halinde kiraya veren kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir ve kiracıyı tahliye edebilir.