ÜREYHUKUK

KİRACININ TEMERRÜT NEDENİYLE TAHLİYESİ İSTEMİNE MENFİ TESPİT DAVASINDA VERİLEN İHTİYATİ TEDBİR KARARININ ETKİSİ

30.11.2022

Yazarlar: Sema Çelebi, Oğuz Çerçi, Murat Emre Yıldırım

Borçlu Kiracı tarafından açılan menfi tespit davasında alınan ihtiyati tedbir kararının, Alacaklı Kiraya Veren tarafından açılan kiracının temerrüdü sebebiyle tahliye istemli davaya etkisini Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 2017/6-1918 E. ve 2021/1707 K. Sayılı ve 21.12.2021 tarihli ilamı ışığında incelemek üzere işbu bilgi notu hazırlanmıştır.

1. Temerrüt Nedeniyle Kiracının Tahliyesi

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ***("Kanun")*** 313. maddesiyle kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcu kiracının asli edimi olarak düzenlenmiştir. Vadesi gelen kira bedeli veya yan giderin Kanun hükümleri çerçevesinde ifa edilmemesi halinde, kiraya veren genel haciz yoluyla alacağını tahsil edebileceği gibi tahliye talepli ilamsız icra takibi yoluna başvurarak aynı zamanda kiracının tahliyesini de isteyebilir.

Kanun'un 315. maddesindeki;

"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."

Hükmü gereğince kiracının temerrüt nedeniyle tahliye edilebilmesi için birtakım koşulların varlığı aranmıştır. Bu şartlardan ilki kira parasının veya yan giderlerin muaccel olmasıdır. Açık hüküm gereği sadece kira borcunu değil yan gideri de ödemeyen kiracının temerrüt nedeniyle tahliyesi istenebilir. Ancak belirtilmelidir ki Kanun'un kiracı aleyhine düzenleme yasağı başlıklı

346. maddesinde; kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği, özellikle kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmaların geçersiz olduğu düzenlenmiştir.

İkinci koşul olarak, muaccel alacaklar için kiracıya ihtarname ile süre verilmesi gerekmektedir. Kanun'un 315. maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenen hükme göre bu süre konut ve çatılı işyeri kiralarında en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar ve öngörülen süre sona ermeden kiralananın tahliyesi talep edilemez. Emredici nitelikte bir düzenleme olması sebebiyle 315. maddenin ikinci fıkrasında düzenlenen sürelerin azaltılması mümkün değildir.

"Davanın hukuksal nedeni TBK.nun 315 maddesine dayalı temerrüt nedeniyle tahliye davası olup davalı Ali'ye gönderilen ihtarnamede 30 günlük ödeme süresi verilmesi gerekirken 1 aylık süre verildiğinden ihtar usulüne uygun değildir." **(Yargıtay 6. Hukuk Dairesi E. 2015/2309, K. 2015/3204, T. 1.4.2015)**

Bir diğer koşul; kiracıya yapılan yazılı ihtarda kira parasının verilen sürede ödenmemesi halinde akdin feshedileceği ve kiracının tahliye edileceği açıkça belirtilmelidir.

Bahsedilen koşulların gerçekleşmesiyle birlikte kira sözleşmesine aykırılık meydana gelir ve kiraya verenin, temerrüde düşmüş kiracı hakkında temerrüt nedeniyle tahliye davası açma hakkı doğar.

2. Menfi Tespit Davasının ve Davada Alınan İhtiyati Tedbir Kararının Temerrüt Nedeniyle Kiracının Tahliyesi Davasına Etkisi

2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 72. maddesi uyarınca açılan menfi tespit davası, borçlu tarafından henüz ödeme yapılmamışken borçlu bulunmadığının veya kiracı olmadığının tespiti içindir. Yargılama usulü açısından genel hükümler uygulanır. Dolayısıyla tespit talebinde bulunan borçlu, 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeler Kanunu'nun 106. maddesi uyarınca talebinin hukuki yararını ortaya koymalıdır.

Borçlu, alacaklı tarafından bir takip yapılmadan önce menfi tespit davası açabileceği gibi, takipten sonra da açabilir. Buna bağlı olarak sonuçları da takipten önce veya sonra açılmış olmasına göre değişecektir. Borçlu, belirtilen şekilde takipten önce veya sonra alacaklıya karşı bir menfi tespit davası açar; bu davayı kazanırsa, hakkındaki icra takibi iptal edilir ve borcu ödemekten kurtulur. Ancak önemle belirtilmelidir ki sonuçlanmış bir takip üzerine menfi tespit davası açılamaz. Neticede sonuçlanmış bir takipten sonra tespiti istenilen durum; icra tehdidi altında ödenmiş olan borcun aslında var olmadığıdır. Dolayısıyla ödenen paranın geri alınması amaçlanacağından bu istirdat davası olur.

Takipten önce menfi tespit davası açılmasının en önemli sonucu; menfi tespit davasına bakan mahkeme, *talep üzerine* alacağın yüzde on beşinden aşağı olmamak üzere gösterilecek teminat mukabilinde, **icra takibinin durdurulması hakkında ihtiyati tedbir kararı verebilir**. Ancak, alacaklının takip başlatıp başlatmayacağı veya başlatırsa hangi miktar üzerinden başlatacağı henüz belli olmadığından takibin durdurulması için yatırılması gereken teminat bedelinin belirlenmesi de mümkün olmayacaktır. Dolayısıyla ihtiyati tedbir kararı, icra takibinin yapılmaya başlanmasıyla verilebilecek olup alacaklının takip yapmasına engel olmaz; ancak başlatılan takibin olduğu yerde durmasını ve ilerlemesini engeller.

Takipten sonra borçlunun menfi tespit davası açmış olması hâlinde ise menfi tespit davasına bakan mahkeme, ihtiyatî tedbir yolu ile icra takibinin durdurulmasına karar veremez. **Fakat borçlu tarafından yapılan ödemenin alacaklıya geçmemesi için teminat karşılığı ihtiyati**

tedbir kararı verilmesi mümkündür. Bu durum İİK'nın 72. maddesi 3. fıkrasında şöyle düzenlenmiştir:

"İcra takibinden sonra açılan menfi tespit davasında ihtiyati tedbir yolu ile takibin durdurulmasına karar verilemez. Ancak, borçlu gecikmeden doğan zararları karşılamak ve alacağın yüzde on beşinden aşağı olmamak üzere göstereceği teminat karşılığında, mahkemeden ihtiyati tedbir yoluyla icra veznesindeki paranın alacaklıya verilmemesini isteyebilir."

Tahliye talepli icra takiplerine ilişkin olarak açılan menfi tespit davalarında İcra ve İflas Kanunu'nun 72/3 maddesindeki hüküm doğrultusunda, talep üzerine, borçlunun ödeme süresi içerisinde icra dairesine ödemiş olduğu kira parasının alacaklı kiralayana ödenmemesi hakkında (teminat karşılığında) ihtiyatî tedbir kararı verilebilir. Burada önemle dikkat edilmesi gereken husus; **verilecek ihtiyati tedbir kararının borçluyu temerrüde düşmekten kurtarmayacağıdır**.

Konuyla ilgili olarak Yargıtay Genel Kurulu 21.12.2021 tarihli, E. 2017/6-1918 ve K. 2021/1707 sayılı kararında bu hususa açıklık getirmiştir:

"İlamsız tahliye takibinden sonra borçlu kiracının menfi tespit davası açmış olması hâlinde menfi tespit davasına bakan mahkeme takibin durdurulmasına değil borçlu kiracının talebi üzerine borçlunun (altı, otuz veya altmış günlük) ödeme süresi içinde icra dairesine ödemiş olduğu kira parasının alacaklı kiralayana ödenmemesi hakkında (teminat karşılığında) ihtiyatî tedbir kararı verebilir (İİK m. 269/d, 72/3, c. 2). ***Ancak bu hâlde borçlu kiracı icra dairesine ödemiş olduğu paranın alacaklı kiralayana ödenmesine muvafakat etmemiş (ve böylece temerrüde düşmüş) olduğundan icra mahkemesi itirazın kaldırılması ve tahliyeye karar verir****. Borçlu ödeme emrinde yazılı otuz günlük ödeme süresi içinde icra dairesine ödeme yapmış ise de ihtiyatî tedbir yolu ile alacaklıya ödenmesinin engellenmesi nedeniyle otuz günlük ihtar süresi içinde borç ifa edilmiş sayılamaz."*

Neticede, Hukuk Genel Kurulu, ihtiyati tedbir kararı sebebiyle, icra dairesine ödenmiş borcun alacaklıya ödenmesinin engellenmesinin 30 günlük süre içerisinde borcun ifa edilmemesine sebebiyet verdiği ve borçluyu temerrüde düşürdüğü kanaatindedir.

Sonuç olarak,

Yukarıda detaylı biçimde izah edildiği üzere; kira borcunu veya yan giderleri gereği gibi ifa etmeyen kiracılar, temerrüt nedeniyle tahliye edilebilmektedirler. Buna karşılık borcu bulunmadığı kanısında bulunan borçlu kiracı, menfi tespit davası açarak borcunun bulunmadığının tespitini talep edebilir. Borçlu kiracının menfi tespit davası açması, icra mahkemesinin alacaklı kiraya verenin tahliye talebini incelemesine ve tahliye kararı vermesine engel olmamakla birlikte mahkeme, borçlu kiracının talebi üzerine teminat karşılığında icra dairesine ödenmiş borcun alacaklıya ödenmemesi hakkında ihtiyati tedbir kararı verebilir. Bu durumda, ihtar süresi içinde takibe konu borç icra dosyasına ödenmiş olsa dahi İİK'nın 72. maddesinin 3. fıkrasına göre borçlunun talebi üzerine menfi tespit davasında verilen tedbir kararı ile bu paranın alacaklının tasarrufuna geçmesi engellenmiş olacaktır. Bu hâlde borçlu kiracı icra dairesine ödemiş olduğu paranın alacaklı kiralayana ödenmesine muvafakat etmediğinden, borçlu temerrüde düşmekten kurtulamayacaktır.

İsmail Paşa Sok. No: 77
34718 Koşuyolu, Kadıköy/İstanbul
Tel : +90 0216 327 27 00 pbx
Faks : +90 0216 327 27 44
https://www.urey.av.tr

Bu bilgi notu ve varsa ekleri, sadece bilgilendirme amacıyla tarafınızla paylaşılmıştır. Bu bilgi notu, uygun yasal tavsiye olmaksızın herhangi bir özel durumda veya somut olayda uygulanmamalıdır. Bu bilgi notu, diğer internet adreslerinin linklerini içerebilir, ÜreyhukuK kendisine ait olmayan web sitelerinden hiçbir şekilde sorumlu değildir ve herhangi bir web sitesi ile ilgili bilgileri, içeriği, sunumu veya doğruluğu onaylamaz, açık veya zımni herhangi bir garanti vermez. Bu bilgi notunun telif hakları ÜreyhukuK'a ait olup işbu bilgi notu ÜreyhukuK'un önceden yazılı izni olmaksızın çoğaltılamaz, çevrilemez ve değiştirilemez.