

BÜLTEN

30 Haziran 2022 2022/15

Tahliye Talepli Ödeme Emri ve Buna Bağlanan Sonuçlar

Taşınmazın tahliye edilmesi halleri, Türk Borçlar Kanunu ve İcra İflas Kanunu hükümlerinde düzenlenmiş olup, bu araştırmanın konusu İcra İflas Kanununda düzenlenen tahliye talepli ödeme emri ve buna bağlı açılacak olan tahliye davasıdır.

İcra İflas Kanununda düzenlenen takip türlerinden birisi de tahliye talepli ödeme emri ile takip olup, kira bedelinin ödenmemesi veyahut kira sözleşmesinin sona ermesi hallerinde bu yol ile takibe girişilmesi mümkündür. Kira sözleşmesinin sona ermesi halinde tahliye yoluna başvurulabilmesi için kiraya verenin elinde yazılı bir kira sözleşmesi ve sözleşme bitiminde kiracının, taşınmazı tahliye edeceğine ilişkin yazılı taahhüdü veya tahliye taahhüdü bulunması gerekmekte olup, bu hallerde ödeme emri değil, doğrudan tahliye emri gönderilecektir.

Bu çalışmanın konusu tahliye talepli ödeme emrinin gönderilmesine bağlanan sonuçlar olup, işbu nedenle aşağıda kira bedelinin ödenmemesi halinde izlenecek usuller irdelenmiştir.

Tahliye Talepli Ödeme Emri Gönderilmesi

Yukarıda da belirttiğimiz üzere, borçlunun, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye edilmesi mümkündür. Bunun için, icra müdürlüğüne başvurularak, kira borcunun otuz gün içerisinde ödenmemesi halinde taşınmazdan tahliye edileceği ihtarlı bir ödeme emri gönderilecektir. Borçlunun, kendisine tebliğ edilen ödeme emrine yedi gün içerisinde itiraz etme hakkı bulunmakta olup, bu itiraz hakkının kullanılması halinde alacaklının, itirazın kaldırılması veyahut iptali usullerinden birine başvurmak suretiyle takibin devamına karar verilmesini talep etmesi mümkündür.

Ancak alacaklının, borçlunun tahliyesini dava etmek için ödeme emrinin tebliğinden itibaren borçluya tanınan otuz günlük sürenin geçmesini beklemesi gerekmektedir. Otuz günlük süre içerisinde borçlunun ödeme yapmaması halinde, alacaklı borçlunun tahliyesini İcra Mahkemesi nezdinde dava edebilir.

Ödeme Emrine İtiraz Edilmesi

İcra İflas Kanunu'nun 269. Maddesi uyarınca; borçlu itiraz sebeplerini yedi günlük itiraz süresi içerisinde İcra Müdürlüğü'ne bildirmek suretiyle ödeme emrine itiraz edebilir. Borçlunun yapacağı itiraz, takibi durdurur.

Maddenin ikinci fıkrası uyarınca; borçlu itirazında, kira akdini ve varsa buna ait mukavelenamedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse, akdi kabul etmiş sayılır.

Borçlunun itirazında kira akdini ve sözleşmedeki imzasını kabul etmemesi ile, akdi reddetmeyip kiranın ödendiğini veyahut sair bir sebeple istenemeyeceğine yönelik itirazlarda bulunulması hallerinde farklı usuller öngörülmüştür.

Buna göre, borçlu kira akdini ve sözleşmedeki imzasını kabul etmiş ise; alacaklı tarafından İcra Mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ve taşınmazın tahliyesini talep ve dava etmek mümkün iken, kira akdine ve imzaya itiraz edilmesi halinde Sulh Hukuk Mahkemesinden kira bedelinin ödenmesi ve taşınmazın tahliyesi veyahut itirazın iptali ve taşınmazın tahliyesi talep edilecektir.

Ödeme Emrine İtiraz Edilmesine Bağlanan Sonuçlar

Borçlunun yedi günlük itiraz süresinde borca itiraz etmesi halinde, alacaklının altı aylık hak düşürücü süre içerisinde itirazın kaldırılması ve taşınmazın tahliyesini dava etmesi gerekmektedir. Bununla birlikte, alacaklının tahliye davası ikame edilebilmesi için ödeme emri ile tanınan otuz günlük ödeme süresini beklemek zorundadır. Otuz günlük mühletten evvel alacaklının, borçlunun tahliyesini dava etme imkanı bulunmamakta olup, alacaklı otuz günlük mühlet içerisinde itirazın kaldırılması ve tahliye talep ederse, mahkemece tahliye talebi reddolunarak, yalnızca itirazın kaldırılması istemi incelenmelidir.

Borca süresi içerisinde itiraz edilmesi ve Kanunda öngörülen otuz günlük ödeme süresi içerisinde ödeme gerçekleştirilmemesi halinde; alacaklı, İcra İflas Kanunu'nun 269/3 maddesi uyarınca; itirazın kaldırılması ve borçlunun tahliyesini sağlamak adına icra takibinin yapıldığı yerdeki İcra Mahkemesine başvurabilir.

Ancak borçlunun kira sözleşmesine veyahut sözleşmenin altındaki imzaya itiraz etmesi halinde, alacaklının İcra Mahkemesine başvurma imkanı bulunmamakta olup, bu halde Sulh Hukuk Mahkemesinden kira bedelinin ödenmesi ve tahliye veya itirazın iptali ile tahliye talep olunmalıdır. Zira borçlu tarafından kira sözleşmesi/ imzanın inkar edilmesi halinde, Mahkemece kira ilişkisinin varlığı tespit edilecek olup, bu husus Sulh Hukuk Mahkemelerinin görev alanına girmektedir.

Bu durumun istisnası ise; alacaklının elinde noterlikçe düzenlenmiş bir kira sözleşmesi bulunması halidir. Buna göre, borçlu noterlikçe düzenlenmiş olan kira sözleşmesine itiraz etmiş ise, alacaklı İcra Mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılmasını ve taşınmazın tahliyesini talep edebilir. Ancak kira sözleşmesi adi yazılı şekilde yapılmış ve borçlu tarafından kira sözleşmesine itiraz edilmiş ise, alacaklı kira bedelinin ödenmesi ve taşınmazın tahliyesini Sulh Hukuk Mahkemesinden talep edecektir. Borçlunun kira sözleşmesindeki imzanın inkarından dolayı alacaklı Sulh Hukuk Mahkemesinde dava açar ve işbu dava lehine sonuçlanır ise, borçlu İcra İflas Kanunu'nun 269/b maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca yüz bin liradan beş yüz bin liraya kadar para cezasına mahkûm edilecektir.

Borçlunun kira sözleşmesi ve sözleşmedeki imzaya itiraz etmemesi halinde, alacaklının itirazın kaldırılması ve tahliye talepli olarak ikame edeceği davada, İcra Mahkemesince öncelikle takip talebinin tahliye istemli olup olmadığını, gönderilen ödeme emrinde itiraz ve ödeme sürelerinin kanuna uygun olarak belirtilmiş

olup olmadığını ve itirazın kaldırılması ile tahliye talebinin altı aylık hak düşürücü süre içerisinde yapıp yapılmadığını incelenecektir. Bu incelemenin sonunda, takip talebinin usulüne uygun olarak tebliğ edildiğinin ve davanın altı aylık hak düşürücü süre içerisinde yapıldığının tespit olunması halinde, Mahkemece davanın esasının görülmesine geçilir.

İcra İflas Kanunu'nun 63. Maddesi uyarınca, borçlu itiraz sebepleriyle bağlı olup, görülecek olan davada, alacaklının dayandığı senet metninden anlaşılabilir ve itiraz dilekçesinde değindiği hususlar dışında başkaca bir sebebe dayanamaz.

Borçlu, bildirdiği "itiraz sebepleriyle bağlı" olduğundan itirazında "kira sözleşmesini" reddettikten sonra, itiraz sebepleriyle bağlı kalacak ve sonradan "kira borcunun takas ya da başka bir neden "aylık kira miktarına", "kiralayanın takip hakkına" itiraz edemeyecektir.

Borçlu, kira sözleşmesine ve sözleşmedeki imzaya itiraz etmemiş ise, Kanununun 269/c maddesi uyarınca itirazın kaldırılması ve tahliye davasında, 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. Dolayısıyla bu madde hükmünde sayılanlar dışında borçlu tarafından sunulan belgeler ispat niteliğini taşımayacaktır.

Bunlarla beraber, alacaklının itirazın kaldırılması ve tahliye talepleri ile birlikte İcra İflas Kanunu'nun 68. Maddesinin son fıkrası uyarınca, yüzde yirmiden aşağı olmamak üzere tazminat talep edebilir. Alacaklı tarafından böyle bir talepte bulunulmaz ise, İcra Mahkemesince kendiliğinden tazminata hükmedilemez.

Sonuç

Yukarıda belirttiğimiz üzere, alacaklı tarafından gönderilecek olan tahliye ihtarlı ödeme emrine borçlu tarafından itiraz edilmemesi ve otuz günlük ödeme süresi içerisinde ödeme yapılmaması halinde, alacaklı altı ay içerisinde İcra Mahkemesinden borçlunun tahliyesini talep edebilecektir.

Borçlunun tahliye talepli ödeme emrine itiraz etmesi halinde itirazın konusuna göre farklı usuller öngörülmüş olup, kira sözleşmesi ile sözleşmedeki imzanın borçlu tarafından inkâr edilmemesi halinde, alacaklının otuz günlük ödeme süresinin bitmesini takiben, altı aylık hak düşürücü süre içerisinde İcra Mahkemesinden itirazın kaldırılması ve taşınmazın tahliyesini ve yüzde yirmiden aşağı olmamak üzere tazminat talep etmesi mümkündür. Görülecek olan davada, borçlunun 269/c maddesinde öngörülen belgeler ile borcu ödemediğini ispatlayamaması halinde, takibin devamı ile taşınmazın tahliyesine hükmedilecektir.

Borçlu tarafından kira sözleşmesi ve sözleşmedeki imzaya itiraz edilmesi halinde ise, alacaklı tarafından Sulh Hukuk Mahkemesinde kira bedelinin öden-mesi ve tahliye davası ikame edilecek, borçlunun imzaya itirazının haksız olduğunun anlaşılması halinde hakkında yüz bin liradan beş yüz bin liraya kadar para cezasına hükümlenacaktır.