

BÜLTEN/BULLETIN

24 Temmuz 2024

KİRACISI OLDUĞUNUZ MÜLK İCRADAN SATILIRSA KİRA SÖZLEŞMESİ SONA ERER Mİ?

Günümüz ekonomik koşullarında kiracılık ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar her geçen gün artmaya devam etmekte ve insanlar tahliye edilme endişesiyle kiracı oldukları taşınmazlar ikamet etmektedirler. Bu kapsamda tahliyenin söz konusu olduğu kiracısı olunan taşınmazın icra yoluyla satışı halinde kira sözleşmesini sona erme halini inceleyeceğiz.

Taşınmazların icra yoluyla satışından ne anlamalıyız?

İcra ve iflas hukuku kapsamında alacaklı tarafından başlatılan icra takiplerinde sırasıyla borcun tahsili bakımından farklı aşamalar bulunmakta olup borçluya ait malların haczi de bu aşamalardan biridir.

Bu kapsamda alacaklının talebi doğrultusunda gönderilen ödeme emrinin yerine getirilmemesi halinde borçluya ait taşınır veya taşınmaz mallara haciz konması söz konusu olacaktır. Fakat mallara haciz konması alacaklının doğrudan borca karşılık bir değer kazanması anlamına gelmektedir. Bu durumda alacaklı borçlunun haczedilen mallarının satışını talep etmesi ve ilgili Kanun kapsamında icra müdürlüğüne satış işleminin yapılarak borcun tahsili söz konusu olacaktır.

İcra yoluyla satıştan taşınmazı satın alan yeni malik tahliye talep edebilir mi?

İcra yoluyla satışı yapılan taşınmazın özellikle konut veya işyeri olması halinde bir başkası tarafından kiracılık veya başka bir sebeple kullanılıyor olması olası ihtimallerdendir. Bu sebeple İcra ve İflas Kanunu'nda icra yoluyla satışı yapılan taşınmazın borçlu veya başka birinin kullanımını halinde izlenecek yol belirlenmiştir.

İcra ve İflas Kanununun m.135/2 hükmünde satışı yapılan taşınmazın borçlu tarafından veya hacizden önce yapılmış ve resmi olarak belgelendirilmiş bir sözleşme olmaksızın kullanılması halinde yeni malikin tahliyeyi talep etme imkânı olduğu düzenlenmiştir.

Bu kapsamda taşınmaz kullanan kişi burayı haciz tarihinden önce resmi olarak düzenlenen sözleşme ile kullanması hali dışında yeni malikin talebi ile tahliye etmek durumunda kalacaktır. Taşınmazın yeni maliki tarafından Kanun'dan doğan hakkın kullanması halinde taşınmazı kullanan kişiye 15 günlük süre içerisinde taşınmazın tahliye etmesine ilişkin tahliye emri gönderilecektir.

Tahliye tehdidi hangi durumlarda oluşur?

Taşınmazın icra yoluyla satışı halinde yeni malik Kanun'da belirtilen koşullar sağlanması halinde tahliyeyi talep edecek ve taşınmazın kullanan kişiye taşınmazın tahliyesi için 15 günlük süre verilecektir.

Bu kapsamda verilen süre içerisinde taşınmazın tahliye edilmemesi halinde icra yoluyla zorla tahliye söz konusu olacaktır. Ancak icra müdürlüğü memurları ile taşınmaza tahliye için gidildiğinde, taşınmazı kullanmakta olan bir üçüncü kişi ile karşılaşılması ihtimali de mevcuttur. Taşınmazı kullanan kişinin kullanımına dayanak resmi bir belge sunmaması halinde taşınmazdan tahliye söz konusu olacaktır.

Kanun resmî belge olmaması halinde açık ve net olarak tahliye işleminin yapılacağı belirtse de yine Kanun'un 276/2 hükmü kapsamında taşınmazı kullanan kişiye kullanımının haklı olduğunu gösterme imkânı tanımıştır.

Bu kapsamda ilgili kişi resmi bir belge göstermese dahi icra müdürlüğüne tahliye konu olan sözleşme veya belgelerin sunulmasından önceden beri burayı kullandığını beyan etmesi ve icra memurunca yerinde yapılan incelemede bu hususun teyit edilmesi halinde tahliye ertelenecektir. Tahliyenin ertelenmesi halinde bu husus görevli memur tarafından 3 gün içinde icra mahkemesine bildirilecektir. İcra mahkemesi ise, tarafları dinledikten sonra tahliye emredebilir veya taraflardan birine yedi gün içinde dava açma imkânı tanır. Ancak belirtmek gerekir ki, sadece bu davanın açılması tahliyei durdurmuyacak, icranın geri bırakılması kararı alınması gerekecektir.

İcra müdürlüğü veya mahkemesine sunulacak resmî belgeden ne anlaşılmalıdır?

Konuyu özetlemek gerekirse, kiracı olarak kullanılan taşınmazı icra yoluyla satın alan yeni malik tahliyei istemesi halinde resmi olarak düzenlenmiş veya onaylanmış kira sözleşmesi kiracı tarafından sunulması gerekmektedir.

Günlük hayatta bilindiği üzere, kira sözleşmelerinin geçerli olması adına noterde düzenlenmesi ve hatta yazılı olarak düzenlenmesi şart değildir. Geçerli bir kira sözleşmesi için bir malın kiralanması konusunda tarafların anlaşmış olması, kira bedelinin ödenmesi ve malın kiracıya teslim edilmesi kira sözleşmesinin varlığı için yeterli.

Ancak İcra ve İflas Kanunu'nda düzenlenen icra yoluyla taşınmazın satışı konusunda kanun ile borçlunun kötü niyetle hareket ederek taşınmazdan yararlanmaya çabasının önüne geçmek istemektedir. Bu kapsamda da her ne kadar kira sözleşmesi geçerli olarak kullanılsa dahi haciz öncesi resmi şekilde düzenlenmemiş veya onaylanmamış olması halinde tahliye kapsamında yeni malike karşı kiracıyı korumamıştır. Kanunun yorumlanması bakımından uygulamada da bu husus sıkı şekilde denetlenmekte olup Yargıtay (Temyiz Mahkemesi) vergi kaydı, SSK belgesi, abonelik faturaları ve kira ödeme makbuzları gibi belgeleri kiracılık sıfatını belgeleyen resmî belgelerden saymamıştır. Buna rağmen bazı durumlarda noter kanalı ile gönderilen hacizden önceki tarihli ihtarname gibi belgeler tahliyenin iptali kabul edilmiştir.

Tüm hususlar doğrultusunda kiracı olarak kullandığınız taşınmazın icra yoluyla satışı halinde tahliye tehdidinin kaçınmak adına önceden gerekli tedbirleri almanızı, aksi takdirde sürecin seri ve kesin şekilde yönetilmesi sebebiyle kiraladığınız taşınmazdan kira süre içerisinde tahliye edilebileceğinizi hatırlatmak isteriz.