

# Kiracılar Açısından Kira ve Tahliye Hukuku

Ali Cafer BAŞ  
Avukat

Kiralayan genelde mülk sahibi olması itibarıyla, işlerini yürütürken bir avukat tutma veya ona danışma olanağına esas olarak sahiptir. Buna karşılık kiracı ise genelde bu olanağa sahip değildir. Oda üyesi olup kiracı durumunda mühendislerin pratikte yararlanmasının kolaylaştırılması amacıyla, konu tamamen kiracı eksenli olarak ele alınmıştır.

Kira ve Tahliye hukuku, Borçlar Kanunu (BK), 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile İcra ve İflas Kanununda düzenlenmiştir. Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin konuyla ilgili karar ve içtihatlarının ayrı bir değeri ve önemi vardır.

Bu yazıda kapsamlı ve teorik bir hukuk incelemesinden bilhassa sakınmak suretiyle, tamamen somut, pratik, herkes tarafından rahatlıkla anlaşılabilir ve uygulanabilir esasa ve öze ilişkin bilgilerin sunulması amaçlanmıştır.

## 1-KİRA

Kira sözleşmesi ülkemizde en yaygın ve uygulanan sözleşmelerdendir. BK. 248 inci maddesi "Adi kira bir akitir ki kiralayan, onunla kiracıya ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeyi iltizam eder" hükmündedir.

Burada bizi ilgilendiren esas ve ana unsur, kira parasının kira sözleşmesinin en esaslı ana unsuru olmasıdır. Kira parası, kira sözleşmesinin esas ve merkezidir. Kiracı bu para karşılığında kiralananı kullanabilmektedir. Kiracının esas borcu da bu kira parasını ödemektir.

Kira parasını zamanında ödeyen ve bunu belgeleyen kiracı, haksızlığa ve sıkıntıya maruz kalmaktan büyük ölçüde kurtulmuş demektir.

Ülkemizde kira sözleşmeleri genelde matbu ve yazılı sözleşmeler olup, hususi şartlar ayrıca yazılmaktadır. Yazılı olan bu sözleşmelere karşı her türlü iddianın da yazılı olması gerekir. Yazılı kira sözleşmesi bulunan bir kiracı, kira borcunu ödediğini yazılı belge veya makbuzla ispat etmek durumundadır. Aksi halde yaşanılacak sıkıntılar, incelememizin ileriki safhalarında daha da açıklığa kavuşacaktır.

Demek ki öncelikle, kiracı kira parasını tam ve zamanında ödeyecek, ödediğini de yazılı belgeyle kanıtlayacaktır.

Kiracının diğer bir önemli borcu da kiralayanı, sözleşmedeki amaca uygun iyi şekilde kullanmaktır. Sözleşme veya ahlaka aykırı kullanma, tahliye ve tazminat sebebidir. Bir taşınmazı konut olarak kiralayıp randevu evi olarak işletmek mümkün değildir. Ayrıca kira sözleşmesinde açık hüküm yoksa kiracı kiralananı, başkalarına (alt kiraya) kiralayamaz.

## 2-6570 SAYILI GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDAKİ KANUNDA YER ALAN TAHLİYE NEDENLERİ

### A- Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye

Kiracı, kiralananı tahliye edeceğini yazılı olarak taahhüt etmişse (üstlenmişse), kiralayan icra takibi veya dava yoluyla tahliye yoluna gidebilir.

Ancak kiracının yazılı tahliye taahhüdünün kendi özgür iradesi ve isteğiyle verilmiş bulunması gerekmektedir. Tahliye taahhüdünün kiracının serbest ve özgür iradesiyle verilişini, olayın somut özelliğine göre hâkim takdir edecektir.

Kira sözleşmesi ile birlikte, sözleşme imzalanırken verilen bir taahhüt, hür iradeyle verilmiş kabul edilmemektedir. Zira kiralananın ihtiyacı nedeniyle kiracı zaten baskı altındadır. Birden fazla kiracı varsa, bunlardan sadece birinin taahhüdü de geçerli olmaz.

Uygulamada kira sözleşmesi ile birlikte tahliye taahhüdü de alınmakta ve aynı tarihte imzalanmasına rağmen sonraki bir tarih atılarak işleme konulmaktadır. Kira parası artışı hususunda kiracıya baskı unsuru olarak tahliye taahhüdü kullanılmaktadır.

Kiralayanın da tahliye taahhüdü tarihini izleyen bir aylık süre içerisinde tahliye davası açması veya takipte bulunması gerekir. Aksi halde taahhüt geçersiz hale gelir.

Bizim kiracılara önerimiz, tahliye taahhüdünde



mümkünse bulunmamalarıdır. Bu nedenle dava ve takibe maruz kalan kiracının davanın süresinde açılıp açılmadığına dikkat etmesi gerekir.

#### B- KONUT İHTİYACI SEBEBİYLE TAHLİYE

6570 Sayılı yasanın 7/b maddesinde düzenlenmiştir. Kiralayan, gayrimenkulü kendisi, eşi veya çocukları için konut olarak kullanmak ihtiyacında kalırsa, kira sözleşmesinin bitiminde tahliye davası açabilir. Kira süresi bitmeden veya bir aylık süre içerisinde kiralayan sözleşmeyi yenilemeyeceğini, ihtiyacı için kullanacağını ihtarla bildiren kiralayan dönem sonuna kadar tahliye davası açabilir.

Kiralayanın, gayrimenkule ihtiyacı bulunduğunu Mahkemede ispat etmekle yükümlüdür. Kiralayanın ihtiyacının, gerçek, ciddi, samimi ve de zorunlu olması gerekir. Bu ihtiyacın dava sonuna kadar devam etmesi gerekir.

Aynı şehirde başka semtteki konutunda oturan kiralayan veya malikin ihtiyaç iddiasını samimi bulmak mümkün değildir. Ancak sağlık nedeniyle bir kişinin başka bir şehirden gelip ihtiyaç iddiası pekâlâ samimi olabilir.

Uygulamada gerçekten konut ihtiyacı içinde olanların davaları yeterince ispat edilmediği için (yasanın kiracıyı koruyucu hükmü nedeniyle) mağdur oldukları görülmektedir. Buna mukabil kira artış talebi kiracı tarafından kabul edilmeyen kiralayan ve malikin “oğlum evlenecek” “kızım nişanlandı” gibi sebeplerle bu haklarını kötüye kullandıkları sıklıkla görülmektedir.

#### C- İŞYERİ İHTİYACI SEBEBİYLE TAHLİYE

6570 sayılı yasanın 7/c maddesinde düzenlenmiştir. Kiralayan ancak kendisi, eşi ve çocuklarının meslek ve sanatlarını icra etmeleri için kiralananın tahliyesi isteyebilecektir. Bunun dışındaki akrabaların ihtiyacı için tahliye istenemez.

Burada da ihtiyacın ciddi, samimi ve gerçek olması gerekir.

#### D- YENİDEN İNŞA VEYA İMAR MAKSADIYLA ESASLI SURETTE TAMİR TEVSİ VEYA TADİL SEBEBİYLE TAHLİYE

Yasanın 7/ç maddesinde düzenlenmiştir. Kiralayan veya taşınmaz malikin bu sebebe dayalı dava açabilmesi için yeniden inşa, imar ve tadilata ilişkin ilgili belediyenin Tasdikli bir projesinin bulunması gerekmektedir. Bu projenin de mahallinde uygulanmış bulunması gerekir. Belediyelerin imar tadilatları nedeniyle de kamusal yönü bulunan bu davada hâkim resen (kendiliğinden, karşı tarafın itirazı olmasa dahi) tahliye davası şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğini araştırmakla yükümlüdür.

Belediyelerin imar tadilat ve uygulamaları nedeniyle kamusal yönü bulunan bu tür davalarda, Mahkeme dava şartlarının bulunup bulunmadığını, kendiliğinden gözetmekle yükümlüdür.

#### E- İKİ HAKLI İHTAR SEBEBİYLE TAHLİYE

Yasanın 7/d maddesinde düzenlenmiştir. Kira bedelini zamanında ödemeyen, bu sebeple aynı kira yılı içerisinde iki kez haklı ihtar sebep olan kiracı aleyhine tahliye davası açılabilir.

Kira sözleşmelerinde kira parasının en son ne zaman ödeneceği genellikle açık seçik belirtilmiştir. Kiracı bu sürede kirayı ödemekle yükümlüdür. Kira parasını ödemeyen kiracı aleyhine kiralayan Noter kanalı, telgraf, mektup, icra takibi yoluyla yazılı olarak kira parasını ödemesini bildirir. Buna haklı ihtar denilir. Ancak kira parası ödendikten sonra çekilen ihtar haksızdır. İhtar ve ödeme aynı gün ise, ihtarın haklılığını kiralayan ispat etmekle yükümlüdür.

Kiralayan birden fazla ise tamamının ihtar çekmesi, kiracılar birden fazla ise tamamına ihtar çekilmesi gerekir. Çünkü ihtar sonucunda sözleşmenin feshi sonucunu doğurmaktadır.

Uygulamada kira borçlarını ödemelerine rağmen, geciktirmeleri nedeniyle aynı kira yılı içerisinde iki kez ihtar maruz kalan kiracıların tahliyesine

sıklıkla rastlanmaktadır. İki haklı ihtar nedeniyle tahliye, yargılama hukuku açısından basit ve kolaydır. Şekil koşullarının gerçekleşmiş bulunması yeterlidir. İki haklı ihtarın bulunması durumunda, hâkimin takdir hakkı bile yoktur.

Bu sebeple kiracının ihtarla maruz kalmaması, zamanında kirasını ödemesi önerilir. Bir kez dahi ihtarla maruz kalan kiracının, kiralayanın kendisini tahliye etmek istediğinden kesinlikle emin olması, uyanık olması ve aynı kira yılı içerisinde ikinci bir ihtarla sebep olmaması gerekir.

#### F- KİRACININ VEYA BİRLİKTE YAŞADIĞI EŞİNİN AYNI ŞEHİR VEYA BELEDİYE HUDUTLARI İÇİNDE OTURULABİLİR KONUTU BULUNMASI SEBEBİYLE TAHLİYE

Yasanın 7/f maddesinde düzenlenmiştir. Bu sebeple tahliye kararı verilebilmesi için kiracının veya eşinin üzerine kayıtlı, oturmalarına elverişli büyüklükte, sağlıklı, sosyal konumlarına uygun konutlarının bulunması gerekir. İcabında bu husus Mahkemece bilirkişi marifeti ve keşif yoluyla tespit edilir.

Bu sebeple tahliye davası açma hakkı sadece malike tanınmış bir haktır. Oysa yukarıda belirtilen tüm tahliye davalarını hem kiralayan, hem de malik açabilmektedir. (Her zaman mal sahibi kiralayan olmayabilir.)

#### G- AKDE AYKIRILIK VE FUZULİ İŞGAL SEBEBİYLE TAHLİYE

Yasanın 7/g maddesinde düzenlenmiştir. Yasaya göre sözleşmede açık hüküm yoksa kiracı, kiralananı kısmen veya tamamen başkasına devir edemez, kiraya veremez. Sözleşmelerde de bu hüküm ayrıca ve açıkça yazılmaktadır. Buna aykırı hareket kiracı için akde aykırılık, kiralayandan istifade eden için ise fuzuli işgal teşkil eder.

Kiracı hakkında dava açılabilmesi için kendisine ihtar keşide edilmiş olması gerekir ise de fuzuli işgalciye karşı dava açılabilmesi için ihtarla lüzum yoktur.

Kiracının tahliye etmesinden sonra, bir hakka dayanmaksızın kiralananı giren kimse aleyhine ise men'i müdahale davası açılabilir.

#### 3- BORÇLAR KANUNU 260. MADDESİ TEMERRÜT NEDENİYLE TAHLİYE

BK 260 inci maddesine göre, kiracı ödemesi lazım gelen (muaccel) kira borcunu ödemediği takdirde, kiralayan sözleşmenin süresine göre ve genelde 30 gün içerisinde kira parasının ödenmesini, aksi halde akdin feshi ve tahliye davası açacağını bildirir. Yahut İcra Müdürlüğünden 730 günlük ödeme emri tebliğ ettirir.

İhtarnameден sonra 30 günün sonunda kiracı aleyhine tahliye davası açılabilir. İcra takibinden sonra 30 gün geçince, İcra Hâkimliğinden kiracının tahliyesi istenebilir.

Borçlar kanununda birçok tahliye sebebi düzenlenmiş ise de, Belediye hudutları içerisinde esas olarak 6570 sayılı özel yasa hükümleri geçerlidir. Hatta 6570 sayılı yasanın kiracıyı koruyucu hükümlerine aykırı olan BK hükümleri tatbik edilemez. Bu sebeple bu hususta açıklamayı gereksiz görmekteyim.

#### 4- SON SÖZ

Sonuçta, kiracının asıl borcu olan kira parasını gecikmeden, zamanında ödeyip belgelemesi, kiralananı akde aykırı kullanımdan kaçınması gerekmektedir. Bu durumdaki kiracı yasa tarafından korunmaktadır. Aksi halde yasal hiçbir koruyuculuğu olmayacaktır.

Yazılı sözleşme, kira ilişkisinin temelidir. Bu temelin sağlıklı atılması çok önemlidir. Bu temel atılırken, kiracının kendi aleyhine açık hükümlere (fahiş kira artışı, tahliye, muacceliyet gibi) daha başlangıçta itiraz etmesi gerekmektedir.

Kiracı, kendisi aleyhine açılmış teknik ve hukuki bilgi gerektiren davalarda, gecikmeksizin bir hukukçunun yardımını almalıdır.

Saygılarımla...