AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

Apartman ve Site Aidatını Ödemeyen Kiracı Tahliye Edilebilir mi? Yan Gider Temerrüdü (TBK m. 314-315, KMK m. 20-22)

MAKALE ÖZETİ

Kiracının apartman veya site aidatını ödememesi, Türk Borçlar Kanunu m. 315 kapsamında yan gider temerrüdü oluşturarak tahliyeye yol açabilir (Yargıtay HGK, 2025/426 K.). Ancak tahliye kararı verilebilmesi için ödenmeyen kalemin demirbaş/yatırım değil olağan işletme gideri olması ve sözleşmedeki yükümlülüğün yargılamayı gerektirmeyecek açıklıkta bulunması şarttır (Yargıtay 12. HD, 2025/5902 K.).

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Evet, aidat ve ortak gider borçlarını ödemeyen kiracı **tahliye edilebilir**. Türk Borçlar Kanunu'nun 314 ve 315. maddeleri uyarınca kiracının borcu yalnızca çıplak kira bedelini değil, taşınmazın kullanımıyla bağlantılı **"yan giderleri" (apartman aidatı, yakıt, kapıcı ve olağan işletme giderlerini)** de kapsar. **Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 02.07.2025 tarihli, E. 2024/12-785, K. 2025/426 sayılı ilke kararı** uyarınca, kiracının ödemekle yükümlü olduğu ve icra takibinde kesinleşen yan giderleri kanuni 30 günlük sürede ödememesi, kira bedeli ödenmemiş gibi doğrudan temerrüt ve tahliye sonucunu doğurur. Ancak **Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin 06.10.2025 tarihli, E. 2025/7021, K. 2025/5902 sayılı kararı** uyarınca; borcun tahliyeye dayanak yapılabilmesi için sözleşmede açıkça düzenlenmiş olması, işletme gideri niteliği taşıması ve alacağın miktarının genel yargılamaya muhtaç olmaması şarttır.

Kat mülkiyetine tabi toplu yapılarda ve sitelerde aidatların yükselmesiyle birlikte, kiracıların asıl kira bedelini ev sahibine yatırıp site yönetiminin aidatlarını aylarca ödememesi ciddi uyuşmazlıklara yol açmaktadır. Site yönetimi alacağını tahsil etmek için doğrudan tapu maliki olan ev sahibine başvurmakta; ev sahibi ise icra tehdidi altında kalarak kiracının borcunu ödemek zorunda kalabilmektedir.

Kat Mülkiyeti Kanunu ve Kiracının Sorumluluğu (KMK m. 20 ve m. 22)

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20 ve 22. maddeleri çerçevesinde iki farklı hukuki ilişki mevcuttur:

1. **Kat Malikinin Asli Sorumluluğu:** Ortak gider ve aidat borçlarının yasal muhatabı tapu malikidir. Yönetim, malike karşı her zaman icra takibi başlatabilir veya kanuni ipotek hakkını (KMK m. 22/2) kullanabilir.
2. **Kiracının Müteselsil Sorumluluğu:** Taşınmazda kira akdine dayanarak oturan kiracı, ortak giderlerden kat malikiyle birlikte **müteselsilen sorumludur**. Ancak kiracının bu sorumluluğu **ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlıdır**.
3. **Kiradan Mahsup Hakkı:** Kiracı, site yönetimine doğrudan bir aidat veya yakıt ödemesi yapmışsa, bu ödemeyi belgeleyerek ev sahibine ödeyeceği o ayki kira bedelinden doğrudan mahsup edebilir.

   [!IMPORTANT] **Yönetimin Alacak Hakkı ile Ev Sahibinin Tahliye Hakkı Farklıdır:** Site yönetiminin kiracıya karşı icra takibi yapması borcun tahsiline yöneliktir; site yönetimi kiracıyı tahliye ettiremez. Tahliye davası açma yetkisi yalnızca kira sözleşmesinin tarafı olan kiraya verene aittir.

Yan Gider Temerrüdü Nedeniyle Tahliye (TBK m. 314 ve m. 315)

Türk Borçlar Kanunu'nun 314. maddesi kiracının yan giderleri ödeme borcunu, 315. maddesi ise bu borcun ihlalinin sonuçlarını düzenler: *"Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödemezse, kiraya veren altı aydan kısa süreli kira sözleşmelerinde en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralarında ise **en az otuz gün süre** vererek, bu süre içinde de ödememe durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini yazılı olarak bildirir."*

Bu hüküm uyarınca kiralananın yan giderleri, temerrüt hukuku bakımından asıl kira bedeliyle birebir aynı hukuki neticeye bağlanmıştır.

2025 Yargıtay HGK ve 12. Hukuk Dairesi Kararları Işığında Kritik Şartlar

Aidat ödememesi sebebiyle tahliye davası açılabilmesi için Yargıtay'ın 2025 tarihli iki emsal ilamında ortaya koyduğu ilkeler belirleyicidir:

1. HGK İlkesi: Kesinleşen Yan Gider Tahliye Sebebidir (02.07.2025, 2024/12-785 E., 2025/426 K.)

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, kiracının sözleşme gereği ödemekle yükümlü olduğu ve icra takibine konu edilerek kesinleşen aidat ve yan gider borçlarının, kanuni 30 günlük ödeme süresi içinde ferileriyle birlikte ödenmemesi durumunda **temerrüt olgusunun gerçekleşeceğini ve mahkemece tahliye kararı verilmesi gerektiğini** kesin olarak hükme bağlamıştır.

2. 12. HD Kriteri: Alacak Yargılamaya Muhtaç Olmamalıdır (06.10.2025, 2025/7021 E., 2025/5902 K.)

Yargıtay 12. Hukuk Dairesi ise icra mahkemelerinin dar yetkili yapısına dikkat çekmiştir:

- Kira sözleşmesinde kiracının hangi giderlerden sorumlu olduğu, aidatın miktar veya oranı açıkça belirlenmemişse,
- Veya harcamanın niteliği (işletme gideri mi yoksa demirbaş yatırımı mı olduğu) tartışmalıysa, İcra Hukuk Mahkemesinde tahliye kararı verilemez; çünkü alacağın varlığı ve miktarı genel mahkemede (Sulh Hukuk Mahkemesinde) yargılama yapılmasını gerektirir.

Kiracının Sorumlu Olduğu Aidat ile Demirbaş / Yatırım Gideri Ayrımı

Kiracının aidat temerrüdü sebebiyle tahliye edilebilmesi için talep edilen borcun niteliği hayatidir:

Gider Türü	Kapsam	Sorumlu Taraf	Tahliyeye Dayanak Olur mu?
Olağan İşletme Giderleri	Temizlik, güvenlik, bahçıvan, kapıcı maaşı, ortak aydınlatma, rutin asansör periyodik bakımı, yakıt	**Kiracı**	**Evet** (Ödenmezse TBK 315 uyarınca tahliye sebebidir)
Demirbaş ve Yatırım Giderleri	Çatı aktarımı, bina güçlendirmesi, dış cephe mantolaması, ana asansör motorunun değişimi, hidrofor yenilemesi	**Kat Maliki (Ev Sahibi)**	**Hayır** (Kiracı sorumlu tutulamaz, tahliyeye dayanak yapılamaz)

Kiraya veren, site yönetiminin topladığı mantolama veya büyük onarım gibi demirbaş harcamalarını kiracıya fatura edip ödenmediği gerekçesiyle tahliye isteyemez.

Tahliye Usulü: İcra Takibi (Örnek No: 13) ve Süreler

Ev sahibinin aidat borcu sebebiyle kiracıyı tahliye edebilmesi için izleyeceği usul şu şekildedir:

1. **Borcun Ev Sahibince Ödenmesi veya Belgelenmesi:** Ev sahibi, yönetimin kiracı aleyhine başlattığı takibi kapatmak adına borcu ödemişse ödeme dekontlarını ve yönetim işletme projesini temin eder.
2. **Örnek No: 13 İcra Takibi:** İcra dairesi aracılığıyla kiracıya tahliye ihtarlı ödeme emri gönderilir.

3. **Yasal Sürelerin Ayrımı (7 Gün vs. 30 Gün):**
    - **İtiraz Süresi (7 Gün):** Kiracı, borcu bulunmadığı veya demirbaş gideri olduğu iddiasındaysa ödeme emrinin tebliğinden itibaren **7 gün içinde** icra dairesine itiraz etmelidir.
    - **Ödeme Süresi (30 Gün):** Kiracı itiraz etmese dahi temerrüde düşmemek için takip konusu borcu ferileriyle birlikte **en az 30 gün içinde** icra dosyasına yatırmak zorundadır.
4. **Tahliye Davası:** 30 günlük süre dolduğu halde borç ödenmemişse, ev sahibi İcra Hukuk Mahkemesinde itirazın kaldırılması ve tahliye davası (veya Sulh Hukuk Mahkemesinde temerrüt nedeniyle tahliye davası) açar.

İki Haklı İhtar Kapsamında Değerlendirme (TBK m. 352/2)

İki haklı ihtar (TBK m. 352/2) ile yan gider temerrüdü (TBK m. 315) birbirinden ayrılmalıdır. TBK m. 352/2, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle iki haklı yazılı ihtarı düzenler. Aidat veya diğer yan giderlerin tek başına ödenmemesi, iki haklı ihtara dayalı tahliye için yeterli kabul edilmez. Kiracının ödemekle yükümlü olduğu yan giderlerin tahliye sebebi oluşturup oluşturmadığı TBK m. 315 kapsamında ve bu maddeye özgü yazılı süre verme koşulları çerçevesinde değerlendirilmelidir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2016 tarihli 20. cilt, 1. sayısında (s. 65-100) yayımlanan “Türk Hukukunda Alışveriş Merkezi Kiracılarının Ortak Giderlerden Sorumluluğu” başlıklı makale
2. İstanbul Medeniyet Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2025 tarihli 10. cilt, 1. sayısında (s. 277-304) yayımlanan “İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliye” başlıklı makale

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.