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

İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye Davası Şartları: Muacceliyet, Tebliğ ve İhtarın Şekli (TBK m. 352/2)

MAKALE ÖZETİ

Türk Borçlar Kanunu m. 352/2 uyarınca aynı kira yılı içinde kirasını zamanında ödemeyen kiracıya iki haklı ihtar yapılması halinde dönem sonunda tahliye davası açılabilir. İhtarın noterden yapılması zorunlu olmayıp iadeli taahhütlü mektup gibi yazılı yollar da geçerlidir. Muacceliyet, tatil günleri, tebliğden sonraki ödemeler ve Yargıtay HGK'nın emsal ilkeleri rehberi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli sözleşmelerde ise **bir kira yılı veya kanunda belirtilen bir kira yılını aşan süre içinde** kira bedelini zamanında ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebebiyet verirse, kiraya veren kira yılının bitiminden başlayarak **1 ay içinde** dava açarak kiracıyı tahliye edebilir (TBK m. 352/2). İhtarın mutlaka noterden yapılması zorunlu olmayıp kanun **yazılı şekli** yeterli görür; iadeli taahhütlü mektup veya icra ödeme emri de geçerlidir. Bir ihtarın haklı sayılabilmesi için kira borcunun muaccel (vadesi geçmiş) olması, **ihtar kiracıya tebliğ edildiği anda borcun henüz ödenmemiş bulunması** ve hangi aylara ait alacağın istendiğinin açıkça belirtilmesi şarttır (**Yargıtay HGK, 02.11.2021, 2017/1289 E., 2021/1314 K.**).

Kira bedellerinin geciktirilmesi kiraya verenler açısından en yaygın tahliye sebeplerinden biridir. Ancak TBK m. 352/2'de düzenlenen **"iki haklı ihtar nedeniyle tahliye"**, gün ve tebligat matematiğinin en katı uygulandığı dava türüdür. Usulsüz tek bir ihtar bütün dava sürecini hükümsüz kılabilir.

TBK m. 352/2 Hükmü ve Süre Rejimleri

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin 2. fıkrası: *"Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir."*

Bu hüküm uyarınca sözleşmenin süresine göre iki ayrı rejim geçerlidir:

1. **1 Yıldan Kısa Süreli Sözleşmelerde:** İki haklı ihtarın kararlaştırılan toplam kira süresi içinde (örneğin 6 aylık sözleşmede bu 6 ay içinde) gerçekleşmesi gerekir.
2. **1 Yıl ve Daha Uzun Süreli Sözleşmelerde:** Bir yıllık kira sözleşmesinde ihtarlar aynı kira yılında gerçekleşmelidir. Bir yıldan uzun kira sözleşmelerinde ise kanunun 'bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre' ifadesi önem taşır. Özellikle sözleşmenin sonundaki bir yıldan kısa kalan dönemin hangi zaman aralığıyla birlikte değerlendirileceği ayrıca incelenmelidir; farklı kira yıllarındaki iki ihtarın her durumda toplanabileceği de söylenemez.
3. **Özel Durumlar:** Belirsiz süreli kira sözleşmelerine iki haklı ihtar hükmünün uygulanması öğretide tartışmalıdır; Yargıtay uygulamasında bu yolun belirsiz süreli kira sözleşmelerinde uygulanamayacağı kabul edilmektedir. Bedelin yıllık tek seferde muaccel olduğu sözleşmelerde ise farklı vadelerde doğan kira borçları bulunup bulunmadığı önemlidir. Bu konuların gerekçesi yalnız 'aylık ödeme matematiği' değildir.

Bir İhtarın "Haklı" Sayılmasının Kanuni Koşulları

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ve 3. Hukuk Dairesi kararları uyarınca bir ihtarın geçerli sayılması için şu 4 unsur aranır:

1. Borcun Muaccel Olması ve Tatil Günleri Kuralı

Haklı ihtar yönünden ödeme süresi dolmuş ve ödenmemiş bir kira borcunun bulunup bulunmadığı belirlenmelidir. Sözleşmede *"Kira her ayın 1'i ile 5'i arasında ödenir"* denilmişse, ödemeye izin verilen süre ayın 5'inde sona erer; borcun muacceliyet anı ile geç ödeme/temerrüt değerlendirmesi birbirine karıştırılmamalıdır.

- **Resmi Tatil Kuralı (Yargıtay 3. HD, 14.11.2017):** Ödeme süresinin son günü (örneğin ayın 5'i) pazar gününe veya resmi tatile rastlarsa, ödeme süresi TBK genel hükümleri uyarınca kendiliğinden tatili takip eden ilk iş gününün mesai bitimine kadar uzar. Bu süre dolmadan gönderilen veya tebliğ edilen ihtar haksız sayılır.

2. Tebliğ Anında Borcun Ödenmemiş Bulunması

İhtarın noterden çekildiği tarih değil, **kiracıya fiilen tebliğ edildiği tarih** esas alınır. Kiraya veren 10'unda ihtar çekmiş fakat kiracı borcu 12'sinde bankaya yatırmışsa; ihtarname kiracıya 14'ünde

tebliğ edildiğinde hesapta ödenmemiş borç kalmadığından bu ihtar **haksız ihtar** sayılır.

3. Alacağın Miktarının ve Döneminin Somut Gösterilmesi

İhtarda hangi aylara ait kiranın istendiği ve tutarı net gösterilmelidir. Farklı aylara ait kira borçları tek bir ihtarda istenebilir; ancak bu durum tek bir haklı ihtar sayılır, iki ihtar yerine geçmez.

4. Tebliğden Sonra Yapılan Ödemelerin Durumu (Yargıtay HGK, 2021/1314 K.)

Kiracının noter ihtarnamesini veya icra ödeme emrini tebellüğ ettikten sonra tanınan 30 günlük sürede borcu ödemesi, o ihtarın **"haklı ihtar" olma vasfını ortadan kaldırmaz** (**Yargıtay HGK, 02.11.2021, 2017/1289 E., 2021/1314 K.**). Zira kiracı vaktinde ödemeyerek kiraya vereni ihtar çekmek zorunda bırakmıştır. Aynı kira yılı içinde başka bir ay için ikinci bir haklı ihtar daha tebliğ edilirse, borçlar ödenmiş olsa dahi dönem sonunda tahliye davası açılabilir.

İhtar Hangi Yolla Yapılmalıdır? (Yazılı Şekil Şartı)

TBK m. 352/2 metninde *"yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulması"* emredilmiştir.

- Kanun noterliği zorunlu bir geçerlilik şartı olarak aramamıştır.
- İspat kolaylığı ve tebliğ şerhi sağlaması bakımından **noter ihtarnamesi** ve **Örnek No: 13 icra ödeme emri** en yaygın yoldur.
- Ancak muhataba ulaştığı ve içeriği kanıtlanabilen **iadeli taahhütlü mektup** veya taraflarca teyit edilmiş yazılı bildirimler de kanunun aradığı yazılı şekil şartını sağlar.
- Buna karşılık içeriği veya tebliğ tarihi tartışmalı olan adi mektup veya SMS/mesajlaşmalar kural olarak ispat güvenliği sağlamaz.

Dava Açma Süresi ve Arabuluculuk (TBK m. 353)

İki haklı ihtar tamamlandığı anda hemen dava açılamaz; **kira yılının sona ermesi beklenmek zorundadır**.

- Dava, kira yılının bittiği tarihten itibaren **en geç 1 ay içinde** Sulh Hukuk Mahkemesinde açılmalıdır. Bu süre hak düşürücüdür.
- Ancak kiraya veren, bu 1 aylık süre içinde dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirirse, dava açma hakkı bildirilen kira yılının sonuna kadar uzar (TBK m. 353).
- 7445 sayılı Kanun uyarınca dava açılmadan önce arabuluculuk bürosuna başvurulması dava şartıdır; arabuluculukta geçen süre dava açma süresini durdurur.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. İstanbul Medeniyet Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2025 tarihli 10. cilt, 1. sayısında (s. 277-304) yayımlanan “İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliye” başlıklı makale
2. Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2026 tarihli 33. sayısında (s. 543-579) yayımlanan “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Halleri” başlıklı makale

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