

KİRA HUKUKU

Kira Eksik Ödenirse Tahliye Olur mu?

Yargıtay'ın meőhur 35 kuruş kararı, "küçük borç önemli değildir" düşüncesinin temerrüt hukukunda neden tehlikeli olabileceğini gösteriyor.

Bir kira borcunun yalnızca **35 kuruőunun** eksik kalması kiracının tahliyesine kadar gidebilir mi?

Yargıtay'ın cevabı: Belirli őartlar altında evet.

Ancak mesele 35 kuruşun ekonomik değerinden değil, usulüne uygun verilen sürenin sonunda borcun tamamının ödenip ödenmediğinden kaynaklanıyor.

Kira eksik ödenirse tahliye olur mu?

Kısa cevap: Belirli őartlarda evet. Eksik kalan tutarın çok küçük olması tek başına temerrüdü ortadan kaldırmaz. Asıl mesele, usulüne uygun verilen sürenin sonunda muaccel kira borcunun tamamının ödenip ödenmediğidir.

Yargıtay'ın "35 kuruş" kararında ne olmuştu?

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 01.12.2015 tarihli, **2015/6655 E., 2015/10585 K.** sayılı kararında kiracının ödemesi sırasında banka masrafı nedeniyle kiraya verenin hesabına kira bedelinin 35 kuruş eksik ulaőtığı bir uyuşmazlık incelendi.

Kiraya veren, kira alacağının tahsili ve tahliye amacıyla icra takibi başlattı. Kiracıya ödeme emri tebliğ edildi. Buna rağmen kalan bakiye, konut ve çatılı işyeri kiralarında öngörülen 30 günlük süre içinde tamamlanmadı.

İlk derece mahkemesi 35 kuruőluk eksikliğin temerrüt oluőturmayacaėını düşündü. Yargıtay ise borcun miktarının az veya çok olmasının temerrüt olgusunu ortadan kaldırmayacağını belirterek kararı bozdu.

YARGITAY 6. HUKUK DAİRESİ

E. 2015/6655 · K. 2015/10585 · 01.12.2015

Usulüne uygun tahliye talepli takip sonrasında verilen sürede borcun tamamı ödenmemişse, kalan tutarın çok küçük olması tek başına temerrüdü ortadan kaldırmaz.

O halde 1 kuruş eksik ödeme bile tahliye sebebi midir?

Kararın söylediği, "kira bir kuruş eksik yatırıldığı anda kiracı tahliye edilir" değildir.

Asıl soru şudur: Kiracı hakkında kanuna uygun şekilde temerrüt süreci işletilmiş, gerekli süre verilmiş ve bu sürenin sonunda **muaccel borcun tamamı** hala ödenmemiş midir?

Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesinde, kiracının muaccel kira bedelini veya yan gideri ödememesi halinde kiraya verenin yazılı olarak süre verebileceği; konut ve çatılı işyeri kiralalarında bu sürenin en az 30 gün olduğu düzenlenmiştir.

Banka kesintisi kiracıyı kurtarır mı?

35 kuruş kararını dikkat çekici yapan noktalardan biri budur. Eksiklik, kiracının doğrudan "35 kuruş az ödeyeyim" tercihinden değil banka masrafından doğmuştu. Buna rağmen bakiye verilen süre içinde de tamamlanmadığı için Yargıtay temerrüdün gerçekleştiğini kabul etti.

Bu nedenle özellikle bir ödeme emri alındığında "ben zaten kirayı yatırdım" demek yerine, takipte talep edilen miktarın ve hesabın gerçekten kapanıp kapanmadığının kontrol edilmesi gerekir.

2025 tarihli Hukuk Genel Kurulu kararı: Yalnızca kira bedeli değil

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 02.07.2025 tarihli, **2024/785 E., 2025/426 K.** sayılı kararında uyuşmazlık bir adım daha ileri taşındı.

Somut olayda asıl kira bedeli ödenmişti. Ancak kira sözleşmesi kapsamında kiracının sorumluluğunda bulunan elektrik, su, ortak gider ve benzeri yan giderler, takipte kesinleşmesine rağmen 30 günlük sürede ödenmemişti.

Hukuk Genel Kurulu, TBK m.315 kapsamında kira bedeli ile yan giderlerin ödenmemesinin temerrüt bakımından aynı hukuki sonucu doğurabileceğini kabul etti ve somut olayda tahliye koşullarının oluştuğu sonucuna vardı.

YARGITAY HUKUK GENEL KURULU

E. 2024/785 · K. 2025/426 · 02.07.2025

Sözleşme kapsamında kiracının sorumluluğunda bulunan ve takipte kesinleşen yan giderlerin süresinde ödenmemesi de TBK m.315 kapsamında temerrüt ve tahliye sonucu doğurabilir.

İki haklı ihtarla tahliye ile karıştırılmamalı

35 kuruş kararı "iki haklı ihtar" nedeniyle tahliye kararı değildir. Buradaki mekanizma, tahliye talepli takip sonrasında verilen sürede borcun tamamen ödenmemesi nedeniyle oluşan **temerrüttür**.

İki haklı ihtar ise TBK m.352’de ayrıca düzenlenen, farklı şartları ve süreleri bulunan bağımsız bir tahliye sebebidir.

Sonuç: 35 kuruş gerçekten tahliyeye götürebilir mi?

Evet, şartları oluşmuşsa götürebilir.

Ancak hukuki sonuç 35 kuruşun küçük veya büyük olmasından değil; usulüne uygun biçimde tanınan ödeme süresinin sonunda borcun tamamen ifa edilip edilmemesinden doğar.

Somut olayda ödeme emrinin içeriği, tebligat tarihi, borcun hangi kalemlerden oluştuğu, sözleşmenin yan giderlere ilişkin hükümleri ve ödeme kayıtları birlikte incelenmelidir.

Sık sorulan sorular

Kiranın çok küçük bir kısmı eksik kalırsa tahliye olur mu?

Tek başına eksikliğin küçük olması belirleyici değildir. Usulüne uygun temerrüt süreci sonunda muaccel borcun tamamının ödenip ödenmediği önem taşır.

Banka masrafı nedeniyle kira eksik yatarsa ne olur?

Ödeme emri veya ihtar sonrasında kalan bakiyenin süresi içinde tamamlanıp tamamlanmadığı önemlidir.

Eksik kira ödemesi iki haklı ihtar ile aynı şey midir?

Hayır. Temerrüt nedeniyle tahliye ile iki haklı ihtar farklı hukuki mekanizmalardır ve şartları ayrıdır.

Başlıca kaynaklar

- Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2015/6655, K. 2015/10585, 01.12.2015.
- Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2024/785, K. 2025/426, 02.07.2025.
- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m.315 ve m.352.