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

Kira Ödenmezse Tahliye Nasıl Yapılır? Örnek No: 13 İcra Takibi ve 30 Günlük Ödeme Süresi

MAKALE ÖZETİ

Kirasını ödemeyen kiracıya karşı İİK m. 269 uyarınca Örnek No: 13 ilamsız tahliye takibi başlatılabilir. Kiracıya 7 günlük itiraz ve 30 günlük ödeme meyli tanınır. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre 30 gün içinde yalnızca asıl kira borcunun ödenmesi tahliyeyi engellemek için yeterlidir; faiz ve icra masraflarının ödenmemesi tahliye sebebi yapılamaz.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Kiracı vadesi gelen kira bedelini ödemediğinde, kiraya verenin başvurabileceği en hızlı ve etkili hukuki yol **Örnek No: 13 Tahliye Talepli İcra Takibi** başlatmaktır (İİK m. 269). Kiracıya gönderilen ödeme emriyle; borca ve imzaya itirazı varsa **7 gün içinde** bildirmesi, itirazı yoksa kira borcunu **30 gün içinde** ödemesi ihtar edilir. **Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ve ilgili dairelerinin yerleşik içtihatlarına göre**, kiracının 30 günlük yasal ödeme süresi içinde takip konusu yapılan **asıl kira borcunu** (ve takibe konu edilmişse yan giderleri) tam olarak ödemesi tahliyeyi engeller. İşlemiş faiz, icra gideri veya vekâlet ücreti ödenmemiş olsa dahi sırf bu fer'i alacaklar sebebiyle tahliye kararı verilemez; kiraya veren fer'iler için yalnızca haciz yoluyla tahsilata devam edebilir. Ancak asıl kira borcu 30 günlük sürede ödenmezse temerrüt kesinleşir ve İcra Hukuk Mahkemesince tahliyeye karar verilir.

Kirasını ödemeyen veya sürekli geciktiren kiracılara karşı uzun süren genel mahkeme davaları yerine kanun koyucu, hem kira alacağının haciz yoluyla tahsilini hem de taşınmazın tahliyesini birleştiren özel bir takip mekanizması öngörmüştür: **Adi Kiraya ve Hasılat Kiralarına Müteallik Tahliye Takibi (Örnek No: 13)**.

Uygulamada hem kiraya verenler hem de kiracılar açısından en büyük yanılgı, bu takipteki 30 günlük sürenin niteliği ile hangi borç kalemlerinin ödenmemesinin tahliye doğuracağı hususunda yaşanmaktadır.

Takibin Başlatılması ve Kanuni Ödeme Mehli (TBK m. 315 / İİK m. 269)

Kiraya veren, muaccel hale gelen (günü gelmiş) kira alacaklarını icra takip talebine konu ederek tahliye talepli icra takibi başlatır. Kiracıya tebliğ edilen Örnek No: 13 ödeme emri iki temel süre içerir:

1. **7 Günlük İtiraz Süresi:** Kiracı sözleşmeye, imzaya veya borca karşı itirazlarını tebliğden itibaren 7 gün içinde icra dairesine bildirmelidir. 7 günde itiraz edilmezse kira borcunun varlığı ve takip kesinleşir.
2. **30 Günlük Ödeme (İfa) Mehli:** Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi ve İİK m. 269/1 uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıya **en az 30 gün** ifa süresi tanınması kanuni zorunluluktur. (Genel taşınmaz kiralarında bu süre en az 10 gün, hasılat/ürün kiralarında ise TBK m. 362 gereğince en az 60 gündür).

30 günlük süre hak düşürücü bir dava süresi değil; kiracının borcunu ödeyerek temerrütten kurtulmasını sağlayan **kanuni bir ifa ve mehil süresidir**. Bu süre emredicidir, sözleşmeyle kısaltılamaz.

Yan giderler için özel uyarı: 2 Temmuz 2025 tarihli Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararı (E. 2024/12-785, K. 2025/426), sözleşmede düzenlenen ve icra takibinde itiraz edilmeyen elektrik, su ve ortak giderlerin süresinde ödenmemesini somut olayda tahliye sebebi kabul etmiştir. Bu karardaki karşı oy, İİK m. 269/a uyarınca icra mahkemesinde tahliyenin yalnız kira borcunun ödenmemesine bağlanması gerektiğini savunmuştur. Bu nedenle **faiz ve icra masrafları gibi takip fer'ileri ile kira ilişkisinden doğan yan giderler aynı şey değildir**; yan giderin niteliği, geçerliliği ve takipteki durumu ayrıca incelenmelidir.

Kritik Ayrım: Asıl Kira Borcu vs. Faiz ve İcra Masrafları

Uygulamada en çok hataya düşülen konu, 30 günlük süre içinde faiz veya icra vekâlet ücretinin ödenmemesinin tahliye sebebi sayılıp sayılmayacağıdır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ve kapatılan 6. Hukuk Dairesi ile 3. Hukuk Dairesi'nin istikrarlı kararlarına göre:

- **Tahliyeyi Engelleyen Ödeme:** Kiracının yasal 30 günlük süre içinde takip konusu yapılan **asıl kira bedelini** icra dosyasına veya kiraya verenin banka hesabına eksiksiz yatırması tahliyeyi önler.
- **Fer'i Alacaklar Tahliye Sebebi Olmaz:** Kiracı asıl kira borcunu 30 günde tamamen ödemiş; ancak takip talebinde yer alan işlemiş faizi, icra masraflarını veya icra vekâlet ücretini ödememişse, **kiraya veren bu eksiklik sebebiyle tahliye isteyemez**. İcra Hukuk Mahkemesi bu durumda tahliye talebini reddeder.
- Alacaklı kiraya veren ödenmeyen faiz ve masraflar için takibe devam edebilir ve kiracının mallarına haciz koydurabilir; ancak tahliye mekanizmasını çalıştıramaz.

> [!WARNING] Kiracı asıl kira borcundan 1 TL dahi eksik ödeme yaparsa temerrüt gerçekleşir ve tahliye kararı verilir. Ancak asıl kira borcu tam ödenmişse, kalan borcun faiz veya masraf olması tahliye sonucunu doğurmaz.

31. Günde Yapılan Ödemenin Hükmü

30 günlük mehil tamamlandıktan sonra yapılan ödemeler temerrüt olgusunu ortadan kaldırmaz. Kiracı borcun tamamını fer'ileriyle birlikte 31. günde yatırmış olsa bile, kanuni 30 günlük sürede ödemede bulunulmadığı için kiraya verenin tahliye talep etme hakkı doğmuştur. Mahkeme tahliye kararı vermek zorundadır.

Takibin Aşamaları ve İtiraz Hallerinde Görevli Mahkeme (İİK 269/a, b, c)

Kiracının takibe karşı takınacağı tutuma göre süreç üçe ayrılır:

1. Kiracının İtiraz Etmemesi ve Borcu Ödememesi (İİK m. 269/a)

Kiracı 7 gün içinde itiraz etmez ve 30 günlük mehil içinde de asıl kira borcunu ödemezse:

- Takip kesinleşir.
- Kiraya veren, 30 günlük sürenin bitiminden itibaren **6 ay içinde** İcra Hukuk Mahkemesine başvurarak kiralananın tahliyesini talep eder (İİK m. 269/a).
- İcra Mahkemesi duruşma açar; kiracının 30 gün içinde geçerli bir ödeme belgesi ibraz edememesi halinde taşınmazın tahliyesine karar verir.

2. Kiracının Sözleşmeye ve İmzaya İtiraz Etmesi (İİK m. 269/b)

Kiracı 7 gün içinde açıkça kira sözleşmesindeki imzayı veya kira ilişkisinin varlığını inkâr ederse:

- Kira sözleşmesi noterlikçe re'sen tanzim edilmiş veya imzası onaylanmış resmi bir senet değilse, İcra Hukuk Mahkemesi dar yetkili olduğu için imza incelemesi yapamaz.
- Kiraya veren İcra Mahkemesinde itirazın kaldırılmasını isteyemez; **Sulh Hukuk Mahkemesinde itirazın iptali ve tahliye davası** açmak zorundadır.
- Yargılama sonucunda kira ilişkisi ve imza ispatlanırsa tahliyeye hükmedilir ve kiracı aleyhine alacağın %20'sinden az olmamak üzere icra inkâr tazminatı takdir edilebilir.

3. Kiracının Sözleşmeyi Kabul Edip Borca İtiraz Etmesi (İİK m. 269/c)

Kiracı sözleşmeyi inkâr etmeyip *"kiranın ödendiğini"* veya *"takas/mahsup edildiğini"* ileri sürmüşse:

- İİK m. 269/c uyarınca kiracı, bu iddiasını ancak İİK m. 68 kapsamındaki **resmî veya imzası ikrar edilmiş yazılı bir belgeyle (banka dekontu veya kiraya verenin ıslak imzalı makbuzu)** kanıtlayabilir.

- Kiracı yasal 30 günlük süre içinde yapılmış geçerli bir ödeme belgesi sunamazsa, İcra Hukuk Mahkemesi duruşma sonucunda **itirazın kaldırılmasına ve kiralananın tahliyesine** karar verir.
- Haksız çıkan ve borca itirazı reddedilen borçlu kiracı aleyhine, talep edilmiş olması kaydıyla asıl alacak üzerinden %20 oranında icra inkâr tazminatına hükmedilir.

Tahliye Kararının İnfazı ve Mehil Süresi

İcra Hukuk Mahkemesince verilen tahliye kararı, İİK m. 269/c uyarınca borçlu kiracıya tefhim veya tebliğ edilmedikçe infaz edilemez. Kararın kiracıya tebliğinden itibaren 10 gün geçtikten sonra icra memurları marifetiyle tahliye gerçekleştirilir. Kiracının karara karşı istinafa başvurması infazı kendiliğinden durdurmaz; İİK m. 36 gereğince icranın geri bırakılması (tehir-i icra) kararı getirilmesi zorunludur.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi'nin 2016 tarihli 22. cilt, 3. sayısında (s. 83-110) yayımlanan “Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları” başlıklı makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.