

## PANDEMİ DÖNEMİ MAĞDURLARI KİRACILARIN, MAHKEMENİN TAHLİYE KARARI VERMESİ SONRASINDA KARŞILAŞACAĞI SÜREÇ <sup>1</sup>

Hızla yayılan ve ciddi bir sağlık sorunu haline gelen Covid-19 Salgını, birçok kişinin işyeri faaliyetlerini sınırlamış, hatta bazı işletmelerin tamamen kapanmasına veya işlevsiz kalmasına neden olmuştur.

Covid-19 Salgınının ülkemiz çapında yaygınlaşması ile beraber ekonomik problemlerin baş göstermesi sebebiyle, özellikle konut veya işyerlerini kiracı sıfatıyla kullananlar kira borçlarını ödemekte güçlüğü düşmüşler ve mal sahipleri tarafından başlatılan icra takiplerine maruz kalmışlardır.

7226 s. Kanun'un geçici 2. Maddesi ile her ne kadar kiracılar lehine "1/3/2020 tarihinden 30/6/2020 tarihine kadar işleyecek iş yeri kira bedelinin ödenmemesi kira sözleşmesinin feshi ve tahliye sebebi oluşturmaz." hükmü getirilmiş olsa da çok kısa bir zaman aralığı tanınmasından kaynaklı olarak tahliye mağduriyetlerinin önüne geçilememiştir. 2020 yılının mart ayından günümüze kadar hızla etkisini güçlendirerek devam eden Covid-19 salgını, her geçen gün kiracıların borçlarını ödemesi konusunda güçlüğü düşmelerine neden olmakta ve tahliye tehdidi ile karşı karşıya kalmalarına sebebiyet vermektedir.

7226 sayılı Kanun'un yanı sıra, 17 Kasım 2020 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7256 sayılı Kanunun 4. Maddesi de il özel idareleri, belediyeler ve bunların bağlı kuruluşlarının mülkiyetinde bulunan taşınmazlar hakkında yaptıkları satış, irtifak hakkı ve kiralama işlemlerinden kaynaklanan gecikmiş ödemeler ile ilgili borçlulara yapılandırma imkanı sunulmuş, bu imkanın uygulanmasına ilişkin usul ve esasları ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü'nün Genelgesi<sup>2</sup> belirlemiştir.

Belediye taşınmazlarının kira alacaklarına ilişkin olarak da yerel yönetimler kendi bünyelerinde kira borçlarının yapılandırılmasına ilişkin kararlar almışlar ve borçlu kiracıların pandemi döneminde yaşadıkları ekonomik sıkıntıları bir nebze de olsa

<sup>1</sup> Av. Begüm ÇİZEL // Ünsever Hukuk

<sup>2</sup>Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü'nün 22.12.2020 tarihli 7118846/010.06.02.-274450 sayılı ve "7256 Sayılı Kanun Kapsamında Taşınmaz Satışı, İrtifak Hakkı Tesisi ile Kira Alacaklarını Yapılandırma Usul ve Esasları" Konulu 2020/28 no'lu Genelgesi

hafifletmeye çalışmışlardır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Kira ve Ecrimisil Ödemeleri Hakkındaki 17.12.2020 tarihli ve 1356 sayılı Meclis Kararı buna bir örnek teşkil etmektedir.<sup>3</sup>

Gerek 7226 sayılı Kanun'un geçici 2. Maddesi, gerek 7256 Sayılı Kanun'un 4. Maddesi, gerekse belediyelerin kendi meclis bünyelerinde aldığı kararlar ile devlet otoriteleri çeşitli önlemler ile kiracıların mağduriyetlerini önlemeye çalışsa da bu önlemler bireyler arası ilişkilerde kiracı lehine kesin bir sonuç doğurmamaktadır. Bunun en büyük sebeplerinden bir tanesi de tahliye yasağının yalnızca 1/3/2020 ile 30/6/2020 tarihleri arası ile sınırlı kalmış olmasıdır.

Borçluların içinde buldukları olağanüstü koşullardan dolayı düştükleri ödeme güçlüğüne ilişkin olarak Borçlar Kanunu'nun "Aşırı İfa Güçlüğü" başlıklı 138. Maddesi, sözleşme şartlarının değişen koşullara uyarlanması imkanını tanımaktadır. Covid-19 salgını, aslında TBK 138. Maddesi uyarınca uyarılabilirliği için aranan şartlardan "sözleşmenin akdedilmesi sırasında öngörülemez veya öngörülmesi mümkün olmayan olağanüstü koşul" niteliği taşıyan bir durum olmasına rağmen, uyarılabilir davalarının uzun sürmesi ve borçluların ihtiyati tedbir taleplerinin mahkemelerce reddedilmesi, tahliye riskinin önüne geçilmesine engel teşkil etmektedir.

Aslında borçlu kiracıların mağduriyetlerini giderebilmek niyeti ile çıkartılan yeni mevzuat düzenlemeleri; genelgeler, yerel yönetim meclis kararlarına rağmen yukarıda da açıklanan sebepler ile alacaklı mal sahipleri pandemi şartlarını borçlu kiracılar aleyhine kullanmakta ve icra takibi başlatma suretiyle ödenmemiş kira alacaklarını tahsil etmeye çalışmaktadırlar.

Borçlu kiracılar, icra takipleri sebebiyle kendilerine gönderilen ödeme emirlerine karşı itiraz hakkına sahiptir. Borçlu kiracıların, kendilerine tebliğ tarihinden itibaren yedi günlük süre içerisinde ve usulüne uygun olarak ödeme emrine itirazda bulunması halinde takip duracak ve bunun bir sonucu olarak alacaklı icra işlemlerine devam edemeyecektir.

Kira borçlarının ödenmemesi sebebiyle başlatılan icra takipleri, özellikle kiracıların birden fazla kira borcunu ödemede temerrüde düşmeleri durumunda alacaklının tahliye talebini de içerebilmektedir. Alacaklının icra takibine konu ettiği tahliye talebi, borçlu kiracının kullandığı kiralık taşınmazdan çıkarılması ve taşınmazı terk etmek zorunda

---

<sup>3</sup>İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Kira ve Ecrimisil Ödemeleri Hakkındaki 17.12.2020 tarihli ve 1356 sayılı Meclis Kararı : "Koronavirüs salgınına karşı verilen mücadele çerçevesinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının, bağlı kuruluşlarının ve iştiraklerinin sorumluluğundaki taşınmazlarda kira ve ecrimisil işlem dosyası bulunan mükelleflerin kira ve ecrimisil ödemelerinin kısıtlamalar süresince ertelenmesi; ertelenen kira bedellerinin ertelenen ay miktarınca eşit taksitle ve gecikme faizi uygulanmadan tahsil edilmesi, ayrıca kısıtlamalar sebebiyle faaliyette bulunamayan taşınmazlarda kira/ecrimisil işlem dosyası bulunan mükellefler adına, faaliyetlerinin durdurulduğu süre zarfında kira/ecrimisil bedeli tahakkuk ettirilmemesi, pandemi sebebiyle esnafın gelirlerinde ciddi miktarda düşme meydana geldiğinden İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının, bağlı kuruluşlarının ve iştiraklerinin sorumluluğundaki taşınmazlardaki kiracıların kira bedellerinde, 7244 sayılı Kanun'da kiracılar ile ilgili düzenlemelerin başlangıç tarihi olarak kabul edilen 19/3/2020 tarihinden pandemi süreci sona erinceye kadarki sürede kira artışı uygulanmaması, komisyonlarımızca uygun görülmüştür."

kalması sonucunu doğurabilecektir. İcra takibine yönelik takip talebinde “takibe konu kira borcunun ödenmemesi halinde kiracının taşınmazdan tahliye edileceği” belirtilmiş ise ödeme emrinin tebliğinden itibaren borçluya tanınan otuz günlük ödeme süresi dolduktan sonra borcun halen ödenmemesi, alacaklının İcra Mahkemesine başvurarak borçlunun tahliyesini talep etmesinin önünü açacaktır.<sup>4</sup> Ancak hemen belirtmek isteriz ki, borçlu kiracının tahliye talepli ödeme emrine yedi günlük süre içerisinde itiraz etmesi durumunda da takip duracak ve itiraz kaldırılana kadar tahliye edilmesi mümkün olmayacaktır.

Borçlular her ne kadar icra takiplerinden kaynaklanan ve kendilerine tebliğ edilen ödeme emirlerine karşı süresi içerisinde ve usulüne uygun bir biçimde itirazda bulunsalar da alacaklı mal sahipleri bu itirazları etkisiz hale getirip icrai işlemlere devam edebilmek için her yolu denemektedir.

Alacaklıların itirazı etkisiz hale getirmek için başvurdukları yollardan bir tanesi İcra Hukuk Mahkemelerine “İtirazın Kaldırılması” talebinde bulunmaktır. Alacaklı, icra takibini tahliye talebi de içerir şekilde başlatırsa, borçlu kiracının itirazını kaldırabilmek için İcra Hukuk Mahkemesine başvururken aynı zamanda tahliyesini de talep edebilme yetkisine sahiptir.

Mahkeme, alacaklının taleplerini inceler ve borçlunun itirazını haksız görürse itirazı kaldırır. Alacaklı, tüm kanuni şartlara uygun olarak mahkemeden tahliye talebinde bulunmuş ise mahkeme borçlunun haksız bulunan itirazının kaldırmasının yanı sıra tahliyeye de karar verebilir. İtiraz, İcra Mahkemesi tarafından kaldırıldıktan sonra durmuş olan icra takibi, tekrardan alacaklının icrai işlemlere devam edebileceği konuma gelir.

Bu yazımızda, İcra Mahkemesinin borçlunun itirazının kaldırılması ve tahliyesine kararı vermesi akabindeki süreç incelenecektir.

## **I. İCRA HUKUK MAHKEMESİNİN İTİRAZIN KALDIRILMASI VE TAHLİYE KARARI**

İcra mahkemesi yapacağı inceleme sonunda borçlunun ödeme emrine yapmış olduğu itirazı haksız ve alacaklının talebini haklı bulursa itirazın kesin olarak kaldırılmasına ve tahliyeye karar verir.<sup>5</sup>

İcra Hukuk Mahkemesince itirazın kaldırılması kararı ile birlikte, alacaklı herhangi bir süreye tabi olmaksızın kararın kendisine tefhim veya tebliğinden itibaren derhal icra işlemlerine devam edebilir. Yani genel mahkemelerde verilen kararları icra edebilmek için beklenmesi gereken “kesinleşme süresi”, icra mahkemelerinin itirazın kaldırılması kararları bakımından geçerli değildir. Bu nedenle alacaklılar, icra hukuk mahkemelerinde itirazın kaldırılmasının akabinde, sorgu, haciz vb. icra işlemlerine devam edebileceklerdir.

---

<sup>4</sup> 2004 Sayılı İİK md. 269/1: “Takip adi kiralara veya hasılat kiralalarına mütedair olur ve alacaklı da talep ederse ödeme emri, Borçlar Kanununun 260 ve 288 inci maddelerinde yazılı ihtar ve kanuni müddet geçtikten sonra icra mahkemesinden borçlunun kiralanan şeyden çıkarılması istenebileceği tebliğini ihtiva eder.”

<sup>5</sup>Keleş, Şanver, Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Medeni Usul ve İcra-İflas Hukuku Anabilim Dalı, Ankara, 2008, sf.320

İtirazın kaldırılması yanında ayrıca tahliye de karar verilmesi halinde, borçlunun temerrüde düştüğü -borcunu ödemekte geciktiği- açıklanmış ve taşınmazı zorla boşalttırılması yönündeki itiraz engeli aşılmış olur.

Tahliye kararının borçluya tefhim veya tebliğinden itibaren on günlük süre geçtikten sonra tahliyenin infaz işlemlerine başlanabilir. İtirazın kaldırılmasından farklı olarak tahliyenin infazı için on günlük sürenin beklenmesinin sebebi, borçlunun mahkeme kararını kanun yoluna taşıma ihtimalidir. Mahkemenin vermiş olduğu tahliye kararını infaz edebilmek için kesinleşmesine gerek olmamasına rağmen kanun açıkça tefhim veya tebliğden itibaren on gün geçmesini şart koşmuştur.<sup>6</sup> Aslında tahliye kararının infazı için beklenmesi şart koşulan tefhim veya tebliğden itibaren beklenmesi gereken on günlük süre, mevcut düzenlemelerdeki istinaf kanun yoluna başvurma süresi ile de denk düşmektedir. İcra mahkemesi kararlarına karşı istinaf kanun yoluna başvuru süresi de İİK 363/1 uyarınca on gün olduğundan aslında tahliye kararının infazı için beklenmesi gereken on günlük süre ile örtüşmektedir. Anılan iki madde hükmündeki sürelerin örtüşmesinin pratik sonucu, borçlu kiracının istinaf kanun yoluna başvurma süresi içerisinde kiracı sıfatı ile bulunduğu taşınmazdan zorla tahliye edilmesinin önüne geçmektedir. Kararın tefhim veya tebliğ tarihinden itibaren on günlük süre içerisinde istinaf kanun yoluna başvurmayan borçlu hakkında artık tahliye kararının infazı için engel kalmamaktadır. Yazımızın IV. Başlığında detaylarıyla açıklanmış olup; borçlunun süresi içerisinde istinaf kanun yoluna başvurması halinde ise tahliye kararının infazı, istinaf mahkemesinin icranın geri bırakılmasına karar vermesi durumunda istinaf yargılamasının sonuna kadar mümkün olmayacaktır.

## **II. İCRA HUKUK MAHKEMESİNİN BORÇLU ALEYHİNE TAZMİNATA HÜKMETMESİ**

İcra mahkemesi, itirazın kaldırılması talebini esasa ilişkin nedenlerle kabulü halinde İİK madde 68/d uyarınca, borçlu aleyhinde itiraza konu asıl alacak üzerinden icra inkâr tazminatına hükmeder. Borçlunun mahkûm olacağı icra inkâr tazminatı, itiraz etmek suretiyle, takibin bir an önce sonuçlandırılmasına engel olmasının bir yaptırımıdır. Bu nedenle, tazminata hükmedilebilmesi için takibe karşı itiraz edilmiş ve takibin bu yüzden durmuş olması kâfidir.<sup>7</sup>

Borçlu aleyhine icra inkâr tazminatına hükmedilebilmesi için aşağıdaki şartların birlikte gerçekleşmesi şarttır:

- Öncelikle, geçerli bir icra takibi yapılmalıdır.
- Borçlu süresi içinde ihtarlı ödeme emrine itiraz etmiş bulunmalıdır.
- Alacaklı altı aylık süresi içinde itirazın kaldırılması talebinde bulunmalıdır.

<sup>6</sup> İİK 269/c/son: *İcra mahkemesinin tahliye mütedair kararının infazı için kesinleşmesi beklenmez. Ancak tahliye için, kararın borçluya tefhimi veya tebliği tarihinden itibaren on gün geçmesi lazımdır. Borçlu tahliye kararı hakkında 36 ncı madde hükmünden faydalanabilir.*

<sup>7</sup> Akil, Cenk, İtirazın İptali Davasında İcra İnkâr Tazminatının Şartı Olarak Borçlunun İtirazının Haksızlığına Karar Verilmesi, Makale, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:3 Sayı:1 Yıl 2012, sf.321

- Ayrıca alacaklı inkâr tazminatı talebinde bulunmalıdır.
- Borçlunun itirazında haksızlığına karar verilmelidir.

İnkâr tazminatı, itirazın kaldırılmasına karar verilen alacağın %20'sinden aşağı olamaz. İnkâr tazminatı için borçlunun itirazının haksızlığına karar verilmesi yeterli olup, alacaklının bir zarar görmesi şart değildir. Alacaklı, borçlunun itirazı üzerine uğramış olduğu zararın %20'den daha yüksek olduğunu iddia eder ve bu iddiasını ispat ederse, mahkeme %20'den yüksek bir inkâr tazminatına da karar verebilir.<sup>8</sup>

Yargıtay'ın yerleşik içtihatları uyarınca icra inkâr tazminatına hükmedilebilmesi için, icra takibine konu olan alacağın, likit alacak niteliğinde olması gerekmektedir. Yargıtay kararlarında ve öğretide, alacağın gerçek miktarı belli ve sabit ya da borçlusu tarafından belirlenebilmesi için bütün unsurların bilinmekte veya bilinmesi gerekmekte ve böylece, borçlunun borç tutarını tahkik ve tayin etmesi mümkün ise başka bir ifadeyle, borçlu yalnız başına ne kadar borçlu olduğunu tespit edebilir durumda ise alacağın likit olduğu ifade edilmektedir.<sup>9</sup> Örnek Yargıtay kararları aşağıdaki gibidir:

➤ “İİK'nın 67/2 maddesi uyarınca **alacaklı lehine icra inkâr tazminatına hükmedilmesi için borçlunun itirazının haksız olmasının yanında alacağın likit ve muayyen olması gerekir.** Borçlu yalnız başına ne kadar borçlu olduğunu tesbit edebilir durumda ise alacağın likit ve muayyen olduğunun kabulü gerekir.”<sup>10</sup>

➤ “Likit bir alaktan söz edilebilmesi için, **ya alacağın gerçek miktarının belli ve sabit olması ya da borçlusu tarafından belirlenebilmesi için bütün unsurların bilinmesi** veya bilinmesinin gerekmekte olması, böylece borçlunun, borç tutarını tahkik ve tayin etmesinin mümkün bulunması, başka bir ifadeyle, **borçlunun yalnız başına ne kadar borçlu olduğunu tespit edebilir durumda olması gerekir.**”<sup>11</sup>

İtirazın kesin olarak kaldırılması kararı maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmediğinden borçlu borçtan kurtulma, menfi tespit veya istirdat davası açabilir. Borçlu tarafından anılan davalardan biri açılırsa, icra inkâr tazminatının tahsili, dava sonuna kadar ertelenir ve dava borçlu lehine sonuçlanırsa tazminat ortadan kalkar.

### **III. İCRA MAHKEMESİNCE İTİRAZIN KALDIRILMASI VE TAHLİYE KARARI VERİLMESİ SONRASI ALACAKLININ HACİZ YETKİSİ**

İtirazın kaldırılması ve tahliye kararı verilmesi üzerine, alacaklı kira alacağı için borçlunun mallarının haczedilmesini isteyebilir. Ancak, icra mahkemesi kararının borçlu

<sup>8</sup> Kiraz, Taylan Özgür, İcra Mahkemesinde İtirazın Kaldırılması, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013,

<sup>9</sup>Üstündağ Saim, İcra Hukukunun Esasları, İstanbul 2000, s.134

<sup>10</sup> Yargıtay Kararı - 13. HD., E. 2016/5332 K. 2016/9236 T. 31.3.2016

<sup>11</sup> Yargıtay Kararı - 22. HD., E. 2014/30139 K. 2014/30833 T. 10.11.2014

tarafından yüksek mahkemeye taşınması halinde karar onanmadıkça haczedilen mallar satılamaz.

İcra mahkemesi kararları teknik anlamda kesin hüküm teşkil etmediği için, itirazın kaldırılması kararı sonrasında alacaklının haciz işlemlerine devam edebilmesi için önünde hiçbir engel kalmamaktadır. Hatta alacaklı, kararın tefhim veya tebliğinden itibaren on günlük süreyi bile beklemek zorunda olmaksızın haciz ve diğer icra işlemlerini sürdürebilecektir. Kararın istinaf mahkemesine taşınması halinde icra işlemlerinden olan “satış”, istinaf süresince yapılamayacak olup, alacaklıların satış isteyebilmesi için istinaf kararının kesinleşmesi gerekmektedir.

#### **IV. İCRA HUKUK MAHKEMESİ'NİN VERDİĞİ İTİRAZIN KALDIRILMASI VE TAHLİYE KARARINA KARŞI TEHİR-İ İCRA SÜRECİ**

İcra Mahkemesinin vermiş olduğu itirazın kaldırılması kararının infaz edilebilmesi, daha başka bir ifade ile alacaklının icra işlemlerine devam edebilmesi için kararın kesinleşmesi gerekmemektedir. Tahliye kararının infazı için de kararın kesinleşmesinin beklenmesine gerek yoktur. Kararın tefhim veya tebliğinden itibaren on gün geçmesinin ardından, alacaklı kiralananın tahliyesini talep edebilir.

Ancak İİK. 269. Maddede öngörülen bu husus, İİK. 36. Maddeye de atıf yapmaktadır. İİK.'nın 36. maddesi “icranın geri bırakılması için verilecek süre” başlığını taşımaktadır. Hemen belirtelim ki, bu madde genel mahkemelerden verilen ilamın kanun yoluna taşınması halinde icrasının geri bırakılması ile ilgilidir. İcra mahkemesi kararları ilam niteliğinde olmadığından bu madde kapsamına dahil değildir. Hükmü kanun yoluna taşıyan borçlunun kesinleşmeden icraya konulmuş olan ilamın icrasını, durdurabilmek için teminat karşılığında Yargıtay'dan icranın geri bırakılması (tehiri icra) kararı alması gerekir.<sup>12</sup>

Ancak Kanun bazı istisnai hallerde m.36 hükmünün icra mahkemesi kararlarının istinaf edilmesi halinde de uygulanacağını kabul etmiştir. İşte Kanun'un 269/c maddesinin üçüncü fıkrasında açıkça 36. maddeye gönderme yapılmıştır. Kira akdi dışındaki itirazlar ve tahliye başlıklı İİK. Madde 269/c ve İcra'nın geri bırakılması için verilecek süre başlıklı İİK madde 36/1 aşağıdaki gibidir:

➤ *“İcra mahkemesinin tahliyeye mütedair kararının infazı için kesinleşmesi beklenmez. Ancak tahliye için, kararın borçluya tefhimi veya tebliği tarihinden itibaren on gün geçmesi lazımdır. Borçlu tahliye kararı hakkında 36 ncı madde hükmünden faydalanabilir.”<sup>13</sup>*

<sup>12</sup>Kuru, Baki/ Arslan, Ramazan/ Yılmaz, Ejder, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 26. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2012, sf.376-377

<sup>13</sup>2004 Sayılı İcra İflas Kanunu Madde 269/c

➤ *“İlâma karşı istinaf veya temyiz yoluna başvuran borçlu, hükmolunan para veya eşyanın resmî bir mercie depo edildiğini ispat eder yahut hükmolunan para veya eşya kıymetinde icra mahkemesi tarafından kabul edilecek taşınır rehni veya esham veya tahvilât veya taşınmaz rehni veya muteber banka kefaleti gösterirse veya borçlunun hükmolunan para ve eşyayı karşılayacak malı mahcuz ise icranın geri bırakılması için bölge adliye mahkemesi veya Yargıtaydan karar alınmak üzere icra müdürü tarafından kendisine uygun bir süre verilir. Bu süre ancak zorunluluk hâlinde uzatılabilir.”<sup>14</sup>*

Görüldüğü üzere İİK 269/c maddesi, icra mahkemesinin tahliye kararının nasıl infaz edileceğine dair bazı kurallar koymuştur. Kararın borçluya tefhim veya tebliğinden itibaren 10 günlük sürenin geçmesi şartını aramaktadır. Bunun sebebi borçlunun icra mahkemesi kararını 10 günlük istinaf süresi içerisinde istinaf edebileceğinden bu süre dolmadan borçlunun taşınmazdan zorla tahliye edilmesini önlemektir. Çünkü İİK 269/c'nin getirdiği özel istisna hükmü uyarınca, borçlunun istinaf süresi içerisinde kararı istinaf edip m.36'ya göre icra dairesinden mehil (süre) belgesi alabilme hakkı vardır.

İtirazın kaldırılması ve tahliye kararlarında icranın geri bırakılması kararı sadece tahliye kararı için verilebilir. Yoksa kararın, kira alacağına karşı borçlu itirazının kaldırılması yönündeki kısmı için icranın geri bırakılması kararı verilemez.<sup>15</sup> Çünkü, Kanun açıkça “borçlu tahliye kararı hakkında 36. madde hükmünden faydalanabilir” demektedir. Borçlunun itirazı kaldırılan kira alacağı ve diğer takip konusu para alacaklarının (örneğin faiz yargılama gideri vs.) tahsili için bir üst başlıkta da bahsettiğimiz üzere, derhal icra dairesinden borçlunun mallarına haciz konulması istenebilir.

Özetle; her ne kadar İcra Hukuk Mahkemesi kararlarına karşı ilam niteliğinde olmamaları sebebiyle tehir-i icra talep edilebilmesi mümkün olmasa bile bu duruma istisna hüküm niteliğinde olan İİK 269/c ve atıf yaptığı İİK madde 36 sayesinde icra hukuk mahkemelerinin verdiği tahliye kararlarına karşı tehir-i icra talepli olarak istinaf başvurusu yapılması mümkündür. Tehir-i icra kararı yalnızca tahliyeyi kapsamakla birlikte, alacaklının takipte kesinleşmiş olan kira alacağı için haciz talep etmesini engellememektedir. Kararın istinaf edilmiş olması yalnızca satış işleminin yapılmasını engellemektedir. Yalnızca İtirazın Kaldırılması kararına karşı istinaf yoluna başvurulduğu takdirde, kararı veren icra hukuk mahkemesinden derkenar alınarak icra dosyasına sunulması, her ne kadar icranın geri bırakılmasını sağlamayacak olsa da alacaklı tarafından satış işlemlerinin yapılmasına engel olabilecektir.

---

<sup>14</sup> 2004 Sayılı İcra İflas Kanunu Madde 36/1

<sup>15</sup> Keleş,Şanver,Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Medeni Usul ve İcra-İflas Hukuku Anabilim Dalı, Ankara, 2008, sf.444

## **V. İCRA MAHKEMESİNİN VERMİŞ OLDUĞU İTİRAZIN KALDIRILMASI VE TAHLİYE KARARINA KARŞI İSTİNAF KANUN YOLU**

Kararın yüksek mahkemeye taşınması halinde karar onanmadıkça haczedilen malların satılamayacağı bir üst başlıkta belirtilmişti. İİK 364. Maddesi uyarınca, sayılan kararlar haricinde olan ve değeri 2021 yılı itibariyle 13.740 TL'yi Türk Lirasını geçen alacaklar bakımından kararın tebliğ/tefhiminden itibaren 10 günlük yasal süre içerisinde istinaf yoluna başvurmak mümkündür.<sup>16</sup> İstinaf yoluna başvurulması, alacaklının haciz talebinde bulunmasını engellememekte, yalnızca satışı durdurmaktadır.<sup>17</sup> Yukarıda da açıklandığı üzere tahliye kararına karşı tehir-icra talepli olarak istinaf başvurusu yapmak mümkündür.

Özetle, değeri 2021 yılı itibariyle 13.740 TL'yi geçen alacaklar bakımından icra hukuk mahkemesinin itirazın kaldırılması ve tahliye kararına karşı kararın tefhim veya tebliğinden itibaren 10 günlük yasal süre içerisinde istinaf kanun yoluna başvurulması mümkündür. Kanun yoluna başvurmak, her ne kadar alacaklının haciz yapma ihtimalini bertaraf etmese de malların satışının önüne geçecektir.

İcra hukuk mahkemesi kararının tahliyeyi de içermesi halinde, istinaf başvurusu tehir-i icra talepli yapılır ise İİK 36/1<sup>18</sup> uyarınca “hükmolunan para veya eşyanın resmî bir mercie depo edildiğini ispat eder yahut hükmolunan para veya eşya kıymetinde icra mahkemesi tarafından kabul edilecek taşınır rehni veya esham veya tahvilât veya taşınmaz rehni veya muteber banka kefaleti” gösterilerek icra dairesinden mehil vesikası alınması mümkündür. Mehil vesikası istinaf mahkemesine sunulur ve mahkemece icranın geri bırakılmasına karar verilirse, icra dosyası istinaf yargılaması bitinceye kadar durmuş olur ve alacaklılar icra işlemlerine devam edemez.

## **VI. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME**

İcra Hukuk Mahkemesi'nin vereceği “İtirazın Kaldırılması ve Tahliye” kararı, borçlunun borca yaptığı itirazı kesin olarak kaldıracak ve taşınmazın tahliye edilmesi sonucunu doğuracaktır. Borçlunun bu durumda yapması gereken, mahkeme kararı “tahliye”yi de içerdiğinden dolayı (İİK 269/c istisnası sayesinde), kararı veren mahkemeden derkenar alarak ve yeterli miktarda teminat göstererek icra dairesinden mehil vesikası almaktır. Mehil vesikası, tehir-i icra talepli olarak istinaf edilen Bölge Adliye Mahkeme'since incelenmesi akabinde takip hakkında tehir-i icra kararı verilmesini sağlayabilecek bir husustur. Böylece istinaf incelemesi süresince icranın geri bırakılmasına karar verilecek olup, bu süreçte borçlu tahliye tehdidi ile karşı karşıya kalmayacaktır. Tekrar belirtmek

<sup>16</sup>Kuru, Baki, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku, Legal Yayıncılık, İstanbul 2016

<sup>17</sup>Tokaloğlu, Seyit Can, İcra Mahkemesi Kararlarına Karşı İstinaf Kanun Yolu, Yüksek Lisans Tezi, T.C. Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Ankara, Aralık 2019, sf. 63

<sup>18</sup>İİK. Md 36/1 : “ İlâma karşı istinaf veya temyiz yoluna başvuran borçlu, hükmolunan para veya eşyanın resmî bir mercie depo edildiğini ispat eder yahut hükmolunan para veya eşya kıymetinde icra mahkemesi tarafından kabul edilecek taşınır rehni veya esham veya tahvilât veya taşınmaz rehni veya muteber banka kefaleti gösterirse veya borçlunun hükmolunan para ve eşyayı karşılayacak malı mahcuz ise icranın geri bırakılması için bölge adliye mahkemesi veya Yargıtaydan karar alınmak üzere icra müdürü tarafından kendisine uygun bir süre verilir. Bu süre ancak zorunluluk hâlinde uzatılabilir.”



isteriz ki, tehir-i icra prosedürü icra mahkemelerinin verdiği kararlara karşı kural olarak işletilmemekle birlikte, tahliye kararı istisna hükmü olan 269/c sayesinde bu prosedüre tabidir. İtirazın kaldırılması kararı sonrası her ne kadar istinaf başvurusu yapılmış olsa bile, alacaklı haciz işlemlerine devam edebilecek ve yalnızca satış işlemini gerçekleştiremeyecektir.

Özetle; Kira borcu talebi ve tahliye içeren bir icra takibine karşı icra mahkemesinin “tahliye” kararının infazı, İstinaf Mahkemesinden alınacak tehir-i icra kararı ile istinaf yargılamasının sonuna kadar ertelenebiliyor olsa da borca yapılan itiraz kaldırılmış olduğundan dolayı alacaklının haciz işlemlerine devam edebilme ihtimalinin de mevcut olduğu unutulmamalıdır.