Tek Kiraya Verenle Tahliye

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 12. Hukuk Dairesi	21.05.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/2941	2026/3782	İİK 269, İİK 58, TBK 299, TBK 315, TBK 362

ÖZET

Üç kiraya verenin tek sözleşmeyle kiraladığı on sekiz taşınmazda, kiraya verenlerden biri kiracıların bir kısmına tahliye takibi başlattı. Yargıtay, tahliye borcunun bölünemez olduğunu, takibin tüm taraflarla yapılması gerektiğini ve alacağın 1/3 ile sınırlı olduğunu belirterek bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/tek-kiraya-verenle-tahliye-takibi-zorunlu-takip-arkadasligi-2026-3782/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

12. Hukuk Dairesi 2026/2941 E. , 2026/3782 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Erzurum Bölge Adliye Mahkemesi 5. Hukuk Dairesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Bölge Adliye Mahkemesince verilen kararın müddeti içinde temyizen tetkiki borçlular tarafından istenmesi üzerine bu işle ilgili dosya daireye gönderilmiş olup, dava dosyası için Tetkik Hakimi ... tarafından düzenlenen rapor dinlendikten ve dosya içerisindeki tüm belgeler okunup incelendikten sonra işin gereği görüşülüp düşünüldü:

Adi kiraya ve hasılat kiralarına ait örnek 13 ilamsız takipte alacaklının, borçluların itirazının kaldırılması ve temerrüt nedeniyle taşınmazlardan tahliyesi istemiyle icra mahkemesine başvurduğu, İlk Derece Mahkemesince, davanın kısmen kabulüne, borçluların itirazlarının 215.145,34 TL asıl alacak ve 48.212,61 TL işlemiş faiz alacağı olmak üzere toplam 263.357,95 TL'lik kısım yönünden kaldırılmasına, borçluların dava konusu taşınmazlardan tahliyesine ve taraflar lehine tazminata hükmedildiği, taraflarca istinaf yoluna başvurulması üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince istinaf başvurularının esastan reddine karar verildiği, kararın borçlular tarafından temyiz edildiği görülmüştür.

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanma ile birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi

üstlendiği sözleşmedir (TBK. m.299,357).

İlamsız tahliye takibinin aktif tarafı alacaklı sıfatı ile kiraya verendir. (İİK m. 58/1). Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle ilamsız tahliye takibi ile ilgili İİK'nın 269/1. maddesinde belirtilen 'alacaklı' ibaresi ile kiraya verenden söz edilmektedir.

Kiracının kira borcunu ödememesi halinde kiraya verene kira sözleşmesini feshetme hakkını veren hükümler, Türk Borçlar Kanununun 315. ve 362. maddelerinde düzenlenmiştir. İİK'nın 269. ve devamı maddeleri ile Türk Borçlar Kanununun 315. ve 362. maddelerinin özel bir uygulaması gösterilmiştir.

Tahliye borcu bölünemez bir borç olduğu için ilamsız tahliye takibinin tüm kiraya verenler tarafından tüm kiracılar taraf gösterilerek başlatılması gerekir. Takip talebinde zorunlu takip arkadaşlarından birinin eksik olması halinde bu eksiklik nedeniyle borçlulara gönderilen tahliye ihtarlı ödeme emrindeki ihtar haklı ihtar sayılamaz. Bu eksikliğin icra mahkemesinde görülen tahliye incelemesinde de giderilmesi mümkün değildir.

İcra takibinin dayanağı olan 01/09/2016 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli kira sözleşmesinin incelenmesinde; kiraya veren olarak şikayetçi ile birlikte ... ve ... 'in yer aldığı, kiracı olarak ise davalı borçlular ile birlikte ... isminin yazılı olduğu, sözleşmenin konusunu oluşturan 18 adet taşınmazın aylık (toplam) kira bedelinin (net) 20.000 TL olarak belirlendiği ve sözleşmenin özel koşullarına ilişkin 3. maddesinde kira bedelinin "her ayın beşinci günü akşamına kadar, kiralayanın .... numaralı hesabına" peşin olarak yatırılacağının kararlaştırıldığı görülmüştür.

Takip dosyasının incelenmesinde ise, takibin, kiraya verenlerden ... tarafından, kiracılardan ... ve ... hakkında, alacaklının maliki olduğu altı adet taşınmazın 2024 yılı Ocak, Şubat, Mart, Nisan, Mayıs, Haziran, Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarına ilişkin bakiye kira bedeli toplamı olan 449.333,60 TL alacağın tahsili ve taşınmazların tahliyesi talebiyle başlatıldığı anlaşılmıştır.
Kiralayanların birden fazla olması halinde tahliye talepli icra takibinin, tüm kiraya verenler tarafından kiracıların tamamı hakkında başlatılması zorunludur. Zira, takibin her iki tarafı yönünden de şekli anlamda zorunlu takip arkadaşlığı söz konusu olduğundan, bir kısım kiraya veren tarafından tahliye talebinde bulunulamayacağı gibi kiracıların bir kısmı hakkında da tahliye talep edilmesi ve tahliye kararı verilmesi mümkün değildir.

Somut olayda, takibin, diğer kiraya verenler olmaksızın, yalnızca alacaklı/kiraya veren tarafından (ve kiracıların bir kısmı hakkında) başlatıldığı anlaşılmış olup mahkemece tahliye talebinin kabulüne karar verilmesi isabetsizdir.

Bununla birlikte, kira sözleşmesinde aksine bir düzenleme bulunmadığında, kiraya verenlerin tamamının, sözleşmeye konu taşınmazın kira bedeli üzerinde eşit oranda hak sahibi olduğunun kabulü gerekir. Somut olayda, dayanak kira sözleşmesinde aksine bir düzenleme bulunmadığından, kiraya verenlerin her birinin sözleşmeye konu 18 taşınmazın toplam kira bedeli üzerinde eşit oranda (1/3 oranında) hak sahibi olduğu ve alacaklı tarafından, takibe konu edilen altı taşınmazın kira bedeli toplamının ancak 1/3'üne denk gelen tutarın tahsilinin talep edilebileceği hususlarının dikkate alınmaması da yerinde görülmemiştir.

O halde, mahkemece; tahliye talebi yönünden, alacaklı tarafından tek başına tahliye talebinde bulunulamayacağı, itirazın kaldırılması talebi yönünden ise, takibe konu taşınmazların bakiye kira bedelinin 1/3'ünü aşacak şekilde tahsil talebinde bulunulamayacağı göz önüne alınarak, gerektiğinde bilirkişi incelemesi yaptırılmak suretiyle oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, yanılgılı değerlendirme ve eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz olup bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ :

Borçluların temyiz itirazlarının kabulü ile yukarıda yazılı nedenlerle 5311 Sayılı Kanun ile değişik İİK'nın 364/2. maddesinin göndermesiyle uygulanması gereken 6100 sayılı HMK'nın 373/1. maddesi uyarınca, Erzurum Bölge Adliye Mahkemesi 5. Hukuk Dairesinin 02/02/2026 tarih ve 2025/1972 E. 2026/261 K. sayılı kararının KALDIRILMASINA, Erzurum 2. İcra Hukuk Mahkemesinin 11/09/2025 tarih ve 2025/82 E. 2025/249 K. sayılı kararının BOZULMASINA, dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin de Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, peşin alınan temyiz harcının istek halinde ilgiliye iadesine, 21.05.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.