Elektrik-Su Borcu Tahliye Sebebi mi?

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	02.07.2025	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2024/785	2025/426	TBK 314, TBK 315, İİK 269, İİK 269/a, HMK 371

ÖZET

Tahliye talepli ilamsız takipte kira bedeli yanında elektrik, su ve ortak gider alacakları da istendi; kiracı otuz günlük sürede yalnızca kira bedelini ödedi. HGK, yan gider borcu ödenmediği için temerrüdün gerçekleştiğini belirterek direnme kararını bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/yan-giderlerin-odenmemesi-ve-temerrutle-tahliye-2025-426/ →

Karar metni

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

Hukuk Genel Kurulu 2024/785 E. , 2025/426 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :İcra Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2024/452 E., 2024/513 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 30.04.2024 tarihli ve

2024/1119 Esas, 2024/4149 Karar sayılı BOZMA kararı

Taraflar arasındaki temerrüt nedeniyle tahliye isteminden dolayı yapılan inceleme sonunda İlk Derece Mahkemesince istemin reddine karar verilmiştir.

Kararın alacaklı vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı alacaklı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 12. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, İlk Derece Mahkemesi tarafından Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı alacaklı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar

verildikten sonra Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan gündem ve dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. TALEP

Alacaklı vekili; taraflar arasında 01.09.2020 tarihinde imzalanan ve 01.01.2021 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile 10.03.2021 tarihinde imzalanan 01.09.2020 başlangıç tarihli ek kira sözleşmesi uyarınca borçlunun mecuru işyeri olarak kullanmak üzere kiraladığını, Şubat/2022 ve Haziran/2022 dönem aralığına ait kiralar ve yan giderlerin ödenmemesi nedeniyle Yalova İcra Müdürlüğünün 2022/7715 Esas sayılı dosyasında tahliye talepli ilâmsız takip başlatıldığını, tahliye talepli ödeme emrinin 06.07.2022 tarihinde borçluya tebliğ edildiğini, borçlunun tebliğden itibaren otuz gün içinde tüm dosya borcunu ödemesi gerekirken, 03.08.2022 tarihinde icra dosyasına "2022/7715 esas ... ..., ... borcuna istinaden" şeklindeki açıklamayla 172.000,00 TL ödeme yaptığını, takip talebi ve ödeme emrinde kira bedelleri dışında yer alan tüm alacak kalemleri için dayanak olan kira sözleşmesinin 9.4 ve 9.5 maddelerinde elektrik-su bağlantıları, ortak gider vs. kullanımdan doğan alacaklar için “kira bedelleri dışında kalan diğer tüm alacakların da ödenmemesi durumları da kira gibi ayrıca tahliye nedeni" olarak sayıldığını ileri sürerek kira sözleşmesinin feshine ve kiracının mecurdan tahliyesine, kiralananın boş olarak teslimine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Borçlu vekili; takibe konu döneme ilişkin kira borçlarının ödendiğini, takipteki diğer alacak kalemleri konusunda taraflar arasında mutabakat sağlanmadığını, bu nedenle tahliye talebinin kabul edilemeyeceğini belirterek istemin reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 12.10.2022 tarihli ve 2022/469 Esas, 2022/571 Karar sayılı kararı ile; 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu’nun (İİK) 269/1 ve 269/a maddeleri ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun (TBK) 315/2. maddesi uyarınca yapılan incelemede ödeme emrinin tebliğinden sonra otuz günlük temerrüt süresi içerisinde 03.08.2022 tarihinde 172.000,00 TL’nin borçlu tarafından takip dosyasına yatırıldığı, ödeme emrinde talep edilen alacak kalemleri içerisindeki kira alacağının toplamda 172.000,00 TL olduğu, taraflar arasında akdedilen yazılı kira sözleşmesinin 9.4.6 maddesinde elektrik ve su bedellerinin ödenmemesinin ayrıca fesih ve tahliye nedeni olacağı kararlaştırılmış ise de takipte talep edilen elektrik ve su giderlerinin miktarı konusunda taraflarca anlaşma sağlandığına dair herhangi bir bilgi ve belge bulunmadığı, borçlu vekilinin cevap dilekçesinde kira alacağı konusunda taraflar arasında ihtilaf bulunmaması nedeniyle takipteki kira alacağının ödendiği ancak elektrik ve su giderlerine ilişkin olarak taraflar arasında mutabakat sağlanamadığı şeklindeki beyanı karşısında sözleşmede hüküm bulunsa dahi taraflar arasında mutabakat sağlanamayan yan giderlerin ödenmemesinden dolayı borçlunun tahliyesine karar verilemeyeceği, borçlu tarafından ihtar süresi içerisinde kira alacağı ödendiğinden temerrüt şartının somut olayda gerçekleşmediği gerekçesiyle istemin reddine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde alacaklı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 20.12.2023 tarihli ve 2023/449 Esas, 2023/2788 Karar sayılı kararı ile; TBK'nın 313. maddesi uyarınca kiracının kira bedelini ödemekle yükümlü olduğu, kiracının kira bedelini veya yan giderleri kira sözleşmesinde belirtilen tarihte ya da tarih aralığında eksiksiz olarak ödemezse temerrüde düşeceği, İİK'nın 269 ile 271. maddeleri arasında adi kira ve hasılat kiralarında ödemede temerrüde düşülmesi hâlinde uygulanacak kuralların düzenlendiği, somut olayda borçlunun yedi günlük sürede itiraz etmediği ve ilâmsız tahliye takibinin kesinleştiği, otuz günlük ödeme süresini takip eden altı ay içinde de alacaklı vekilinin tahliye talep ettiği, otuz günlük ödeme süresi içerisinde 03.08.2022 tarihinde kira borcuna ilişkin 172.000,00 TL ödeme yapıldığı, kanuni düzenlemeler çerçevesinde davalının sair iddialarının ise dar yetkili icra mahkemesinde incelenemeyeceği gerekçesiyle istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

V. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ İNCELEME SÜRECİ

A. Bozma Kararı

1. Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde alacaklı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile;

"...2004 sayılı İcra İflas Kanunu'nun kiralanan taşınmazların tahliyesine ilişkin 269. maddesi gereğince; "Takip adi kiralara veya hasılat kiralarına mütedair olur ve alacaklı da talep ederse ödeme emri, Borçlar Kanunu'nun 260. ve 288. (6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 315. ve 362.) maddelerinde yazılı ihtarı ve kanuni müddet geçtikten sonra icra mahkemesinden borçlunun kiralanan şeyden çıkarılması istenebileceği tebliğini ihtiva eder.

Bu tebliğ üzerine borçlu, yedi gün içinde, itiraz sebeplerini 62'nci madde hükümleri dahilinde icra dairesine bildirmeye mecburdur. Borçlu itirazında, kira akdini ve varsa buna ait mukavelenamedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse, akdi kabul etmiş sayılır..."

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunun 314. maddesi; “Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür.” Aynı kanunun 315. maddesi, “Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar.” hükmünü içermektedir.

Somut olayda, taraflar arasında 01.09.2020 tarihli ve 01.01.2021 tarihinden itibaren 31.12.2022 tarihine kadar 2 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinin 9.4.2 maddesinde “Elektrik ve su kullanımı için Kiracı tarafından ödenecek bedel, kullanım ayına ilişkin elektriğin ve suyun geçerli ticari tarifeden bedeli üzerine %10 altyapı tesis maliyet payı ilavesi esas alınarak hesaplanacaktır.” 9.4.6. maddesinde; “Elektrik ve su bedellerinin ödenmemesi durumu, kira bedellerinin ödenmemesindeki gibi ayrıca fesih ve tahliye nedenidir.” düzenlemesi yer almaktadır.

İcra takibinin incelenmesinde; Yalova İcra Müdürlüğünün 2022/7715 E. sayılı dosyası ile toplam 171.336 ,00 TL kira alacağı yanında, 24.882,80 TL ortak gider katılım payı alacağı, 10.469,32 TL elektrik alt yapı servis ve hizmet bedeli alacağı, 2.258,83 TL su kullanım bedeli alacağı, 106.949,26 TL elektrik tüketim yansıtma bedeli alacağının tahsilinin talep edildiği, örnek 13 ödeme emrinin borçluya 06.07.2022 tarihinde tebliğ edildiği, borçlunun ödeme emrine itiraz etmediği, 30 günlük ödeme süresi içinde 03.08.2022 tarihinde icra dosyasına 172.000,00 TL ödeme yaptığı, TBK'nın 314 ve TBK'nın 315. maddesi gereğince ödemekle yükümlü olduğu yan giderleri ödemediği için temerrüt olgusunun gerçekleştiği görülmüştür.

O halde, İlk Derece Mahkemesince tahliye isteminin kabulüne karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz olup Bölge Adliye Mahkemesi kararının kaldırılması İlk Derece Mahkemesi kararının bozulması gerekmiştir ..." gerekçesiyle karar oy çokluğuyla bozulmuştur.

B. İlk Derece Mahkemesince Verilen Direnme Kararı

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; taraflar arasında akdedilen ve ihtilaf konusu olmayan 01.09.2020 tarihli yazılı sözleşmenin 9.4.2 maddesinde elektrik ve su kullanımı için kiracı tarafından ödenecek bedelin kullanım ayına ilişkin elektriğin ve suyun geçerli ticari tarifeden bedeli üzerinden %10 altyapı tesis maliyet payı ilavesi esas alınarak hesaplanacağının, 9.4.3 maddesinde kiracının her ayın son günü yapılacak sayaç okumalarında belirlenecek değerler üzerinden 9.4.2. maddeye göre bulunacak elektrik ve su kullanım bedellerinin kiraya veren tarafından düzenlenecek olan fatura karşılığında kiraya verene ödeyeceğinin, 9.4.6 maddesinde ise elektrik ve su bedellerinin ödenmemesi durumunda kira bedellerinin ödenmemesindeki gibi ayrıca fesih ve tahliye nedeni olacağının düzenlendiği, alacaklının takipte kira alacağı dışında ortak gider katılım payı alacağı, su kullanım bedeli, elektrik alt yapı servis ve hizmet bedeli, elektrik tüketim yansıtma bedeli alacağını da talep ettiği, TBK'nın 315. maddesinde yan giderlerin sözleşmenin feshi sebebi olacağına dair düzenleme getirilmiş ise de İİK'nın 269/a maddesinde açıkça "kira borcunun" ödenmemesi hâlinde alacaklının tahliye talep edebileceğinin düzenlendiği, kira borcu dışındaki yan giderlerin de tahliyeye konu edilebileceğine dair kanun koyucunun istek ve arzusu olsaydı TBK'nın 315. maddesindeki gibi açık bir düzenleme yapılacağı, yan giderlerin TBK'nın 315. madde kapsamında tahliyeye konu edilip edilemeyeceğinin ancak genel mahkemelerde tartışma konusu olabileceği, sözleşmede hüküm bulunsa dahi taraflar arasında mutabakat sağlanamayan yan giderlerin ödenmemesinden dolayı İİK'nın 269/a madde kapsamında tahliyeye karar verilemeyeceği gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen direnme kararına karşı süresi içinde alacaklı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

Alacaklı vekili; takip talebinde yer alan toplam kira bedelinin 172.000,00 değil 171.336,00 TL olduğunu, borçlu tarafından açıklamasız yapılmış kısmi ödemenin TBK'nın 102. maddesi gereğince sadece kira bedellerinin tahsiline yönelik sayılamayacağını, tahsil harcı kesintisi nedeniyle kira bedelinin eksik tahsil edildiğini, borçlu tarafından ödeme emrine itiraz edilmediğinden borçların tamamının kabul etmiş sayıldığını, arada bir mutabakat olmadığı gerekçesinin yerinde olmadığını ileri sürerek kararın bozulmasını talep etmiştir.

C. Uyuşmazlık

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; tahliye talepli ilâmsız icra takibinde kira alacağı, ortak gider katılım payı alacağı, elektrik alt yapı servis ve hizmet bedeli alacağı, su kullanım bedeli alacağı ve elektrik tüketim yansıtma bedeli alacağının tahsilinin talep edildiği somut olayda kira alacağı dışında yan giderler ödenmediği için temerrüt olgusunun gerçekleşip gerçekleşmediği, buradan varılacak sonuca göre tahliye isteminin kabulünün gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır.

D. Gerekçe

1. İlgili Hukuk

1. İcra ve İflas Kanunu'nun 269 ve 269/a maddeleri.

2. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi.

2. Değerlendirme

1. Uyuşmazlığın çözümü için konuya ilişkin yasal düzenlemelerin irdelenmesinde yarar vardır.

2. Türk Borçlar Kanunu'nun 314. maddesinde kiracının aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri ödemekle yükümlü olduğu düzenlenmiştir. TBK'nın 315. maddesinde kiracının sadece kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi değil, ayrıca yan giderleri ödemede temerrüde düşmesi de bir fesih sebebi olarak öngörülmüş, adi kira ve konut ve çatılı iş yeri kiralarında kira bedelinin ve yan giderlerin ödenmemesi hâlinde akdin feshinin biçim ve koşulları hüküm altına alınmıştır. Buna göre kiraya verenin kira sözleşmesini feshedebilmesi için öncelikle kiracıya fesih ihtarnamesi göndermesi, muaccel olmuş kira borcunu ve yan gideri ödemesi için TBK'nın 315. maddesinde öngörülen sürelerin verilmesi ve ödeme yapılmadığında sözleşmenin feshedileceğinin ihtar edilmesi gerekir.

3. Kiracı verilen süre içinde kira borcunu ve yan gideri ödemezse kiraya veren sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açabilir. Kiracının sözleşme kapsamında ödemekle yükümlü olduğu kira bedelini ve yan giderleri tam ve zamanında ödememesi durumunda ödenmeyen veya eksik

ödenen kira bedelinin ve yan giderlerin tahsili ile kiralanandan tahliyesi için kiraya veren tarafından kiracı borçluya karşı ilâmsız icra takibi de yapabilir.

4. İcra ve İflas Kanunu'nun 269-269/d maddeleri arasında kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle ilâmsız tahliye takibi düzenlenmiştir. İİK'nın 269/1. maddesine göre kiraya veren ödenmemiş kiranın tahsili için yaptığı ilâmsız takip talebinde, kiracıya ödeme emriyle TBK'nın 315. maddesinde yazılı ihtarın da yapılmasını isteyebilir. Böylece kiracının kira borcunu ödemede geciktiği hâlde kiraya veren aynı takipte hem ödenmeyen kira bedellerini hem de borçlunun temerrüt nedeniyle tahliyesini talep edebilir.

5. İcra ve İflas Kanunu'nun 269/1. maddesine göre kiraya veren alacaklı ödeme emriyle TBK'nın 315. maddesinde yazılı ihtarın yapılmasını isteyebileceğinden, kiraya veren alacaklı takip talebinde kira bedelinin ve yan giderlerin (ödemiş ise) tahsilini talep edebilir (Baki Kuru, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, Ankara, 2013, s.822; L. Şanal Görgün, Levent Börü, Mehmet Kodakoğlu, İcra ve İflâs Hukuku, Üçüncü Bası, Ankara, 2022, s.363; İbrahim Aşık, Yakup Oruç, Ozan Tok, Ömer Faruk Saçar, İcra ve İflas Hukuku, Ankara, 2022, s.378).

6. Alacaklının (kiraya verenin) ilâmsız tahliye takip talebini alan icra dairesi, borçluya ihtarlı (örnek 13 No.lu) ödeme emri gönderir. Bu ödeme emrinde diğer kayıtlarla birlikte borçlunun (kiracının) kural olarak yedi gün içinde ödeme emrine itiraz edebileceği, itiraz süresi içinde kira sözleşmesini ve varsa yazılı kira sözleşmesindeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse (inkâr etmezse) kira sözleşmesini kabul etmiş sayılacağı, kira borcunu ödeme emrinin tebliği tarihinden itibaren TBK'nın 315. maddesinde belirtilen ödeme süresi içinde ödemesi, itiraz süresi içinde (İİK md. 62) ödeme emrine itiraz etmez ve ödeme süresi içinde borcu (kirayı) ödemez ise kiraya verenin (alacaklının) kesinleşen kira alacağı için haciz isteyebileceği (İİK md. 78 vd.) ve icra mahkemesinden (kiracının) kiralanan taşınmazdan tahliyesini isteyebileceği ihtar edilir.

7. Borçlu itiraz süresi içinde ödeme emrine itiraz etmez ise ilâmsız tahliye takibi kesinleşir. Borçlu (kiracının) süresinde ödeme emrine itiraz etmemesi ile ilâmsız tahliye takibi kesinleşirse de, alacaklı (kiraya veren) bunun üzerine hemen haciz ve tahliye isteyemez. Borçlu ödeme süresi içinde borcunu (kirayı) ödeyebilir. Borçlu ödeme emri tebliğinden itibaren ödeme süresi içinde kira borcunu öderse ilâmsız tahliye takibi son bulur, alacaklı haciz ve tahliye isteyemez (Kuru, s.828-829).

8. İcra ve İflas Kanunu'nun 269/a maddesine göre, borçlu itiraz etmez ve kira borcunu da ödemezse alacaklı ödeme süresinin bitim tarihini takip eden altı ay içinde icra mahkemesinden tahliye isteyebilir. Alacaklının tahliye talebi üzerine icra mahkemesi ilk önce alacaklının ilâmsız tahliye takip talebinin kanuna uygun olup olmadığını inceler. Takip talebi kanuna uygun değilse, özellikle alacaklı takip talebinde tahliye istememişse, icra mahkemesi tahliye talebinin reddine karar verir. Bundan sonra icra mahkemesi borçlu kiracıya gönderilen ödeme emrinin kanuna uygun olup olmadığını inceler. Ödeme emri kanuna uygun değilse, özellikle ödeme emrinde ödeme (ihtar) süresi yanlış (noksan) gösterilmişse, ödeme emrinde ödeme (ihtar) süresi yazılı değilse veya ödeme emrinde tahliye ihtarı yok (tebliğ edilen ödeme emri 13 örnek No.lu ödeme emri değil) ise, icra mahkemesi tahliye talebinin reddine karar verir. İcra mahkemesi, takip talebinin

ve ödeme emrinin kanuna uygun olduğunu tespit ederse, bunun üzerine borçlu kiracının süresi içinde ödeme emrine itiraz edip etmediğini araştırır. Buna göre, icra mahkemesi borçlunun süresinde ödeme emrine itiraz etmediğini (veya itiraz etmemiş sayıldığını) tespit ederse, borçlunun ödeme (ihtar) süresi içinde kira borcunu ödeyip ödemediğini inceler (Kuru, s.831, 833).

9. Süresi içinde ödeme emrine itiraz etmemiş olan borçlu, ödeme (ihtar) süresi içinde kira borcunu tamamen ödememiş ise ihtar müddetinin bitim tarihini takip eden altı ay içinde alacaklı kiraya verenin talebi üzerine icra mahkemesi, borçlu kiracının tahliyesine karar verir (İİK md. 269/a).

10. Somut olayda alacaklı kiraya veren tarafından borçlu kiracı aleyhine tahliye talepli ilâmsız icra takibi başlatılmıştır. Takip talebinde kira alacağı, ortak gider katılım payı alacağı, elektrik alt yapı servis ve hizmet bedeli alacağı, su kullanım bedeli alacağı ve elektrik tüketim yansıtma bedeli alacağı olmak üzere toplam 314.437,46 TL'nin tahsili talep edilmiştir. (Örnek 13 No.lu) ödeme emri borçluya tebliğ edilmiş ve borçlu yasal süresinde takibe itiraz etmemiştir. Borçlu otuz günlük temerrüt süresi içinde icra dosyasına kira borcuna karşılık olarak 172.000,00 TL ödeme yapmıştır.

11. Takibe dayanak 01.09.2020 tarihli kira sözleşmesinin 9.4.2 maddesi “Elektrik ve su kullanımı için Kiracı tarafından ödenecek bedel, kullanım ayına ilişkin elektriğin ve suyun geçerli ticari tarifeden bedeli üzerine %10 altyapı tesis maliyet payı ilavesi esas alınarak hesaplanacaktır.”, 9.4.3. maddesi "Kiracı, her ayın son günü yapılacak sayaç okumalarında belirlenecek değerler üzerinden 9.4.2. maddeye göre bulunacak elektik ve su kullanım bedellerini, kiraya Veren tarafından düzenlenecek fatura karşılığında Kiraya Veren’e ödeyecektir.", 9.4.6. maddesi; “Elektrik ve su bedellerinin ödenmemesi durumu, kira bedellerinin ödenmemesindeki gibi ayrıca fesih ve tahliye nedenidir.", 9.5.1. maddesi "Ünite'nin bulunduğu mahallin genel güvenliği, aydınlatılması, temizliği ve çöp toplama hizmeti gibi ortak giderlere katılım payı, Ünite’nin açık ve kapalı alanlarının toplamı üzerinden m2 başına aylık 5,5 TL+KDV ile hesaplanır ve Kiraya Veren tarafından Kiracıca, Ünite’nin Kiracıya tesliminden itibaren aylık olarak fatura edilir. Belirtilen bu bedellerin ödenmemesi durumu, kira bedellerinin ödenmemesindeki gibi aynca fesih ve tahliye nedenidir.", 9.5.2. maddesi "Kiracı, Kiraya Veren’in ortak giderlere katılım faturasını en geç 5 (beş) gün içinde Kiraya Veren’e 5.4 maddede belirtilen banka hesabına havale ile defaten ödeyecektir." şeklindedir.

12. Kiralanan çatılı iş yeri olup, takibe dayanak kira sözleşmesinde elektrik ve su kullanım bedellerinin, ortak gider katılım payı alacağının kiracı tarafından kiraya verene ödeneceği düzenlenmiştir. Borçlu yasal süresinde ödeme emrine itiraz etmediğinden yan gider borcu ve miktarı kesinleşmiştir. TBK'nın 315. maddesi gereğince kiracı tarafından kira bedelini veya yan giderleri ifada temerrüde düşülmesi hâlinde karşılaşılacak olan hukuki sonuç aynıdır. Bu durumda İİK'nın 269 ve TBK'nın 315. maddeleri gereğince otuz günlük temerrüt süresi içinde yan gider borcu ödenmediği için temerrüt olgusunun gerçekleştiğinin kabulü zorunludur. O hâlde borçlunun tahliyesine karar verilmesi gerekir.

13. Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında, İİK ve ilgili Yönetmelik hükümlerinin kira alacağı ve kira borcu kavramlarından bahsettiği, lafzi yorum yapıldığında kira borcu kapsamına yan giderlerin (su, elektrik v.b.) dahil olduğu sonucuna varılamayacağı, icra mahkemesinin görev alanına giren temerrüt nedeniyle tahliye istemlerinin yasal dayanağının İİK’nın 269/a maddesi olup

yasa koyucunun bilinçli olarak “kira borcunu….” ifadesini tercihle yetindiği, TBK'nın 315/1. maddesindeki “… veya yan gideri…” tabirini özellikle kullanmadığı, kira sözleşmesinde belirli bir edimin (giderin) kiracıya ait olduğunun belirtilmiş olmasının o edimin (borcun) kira borcundan sayılmasını gerektirmediği, kira alacağı dışında kalan alacakların ve kira alacağının fer’îlerinin ödenmemesi temerrüde esas teşkil etmeyeceğinden icra mahkemesince tahliyeye karar verilemeyeceği bu nedenle direnme kararının onanması gerektiği görüşü ileri sürülmüş ise de bu görüş, yukarıda açıklanan nedenlerle bu görüş Kurul Çoğunluğunca benimsenmemiştir.

14. Hâl böyle olunca, Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulması gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

15. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

VII. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Alacaklı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı 5311 sayılı Kanun ile değişik İİK'nın 364/2. maddesinin göndermesiyle uygulanması gereken 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 371. maddesi gereğince BOZULMASINA,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine,

Dosyanın HMK'nın 373/1. maddesi uyarınca İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

02.07.2025 tarihinde oy çokluğuyla kesin olarak karar verildi.

"K A R Ş I O Y"

İİK’nın 10. babı; KİRALAR HAKKINDA HUSUSİ HÜKÜMLER VE KİRALANAN TAŞINMAZLARIN TAHLİYESİ hükümlerini düzenlemektedir.

İİK’nın 269. maddesi Adi Kira ve Hasılat Kiraları için ÖDEME EMRİ ve İTİRAZ MÜDDETİ başlığını taşımaktadır.

İİK’nın 269/1. maddesi; “Takip adi kiralara veya hasılat kiralarına mütedair olur ve alacaklı da talep ederse ÖDEME EMRİ, Türk Borçlar Kanunu'nun 315 ve 362 nci maddelerinde yazılı ihtarı ve kanuni müddet geçtikten sonra icra mahkemesinden borçlunun kiralanan şeyden çıkarılması istenebileceği tebliğini ihtiva eder.

Bu tebliğ üzerine borçlu, yedi gün içinde, itiraz sebeplerini 62 nci madde hükümleri dahilinde icra dairesine bildirmeye mecburdur. Borçlu itirazında, kira akdini ve varsa buna ait mukavelenamedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse, akdi kabul etmiş sayılır.” şeklindedir.

Bu madde, maddenin başlığında da açıkça belirtildiği üzere; icrada kiralara özgü ÖDEME EMRİNİN düzenlenme şeklini belirleyen hükümdür.

İİK'nın 269/a maddesinde itiraz etmemenin sonuçları (icra mahkemesinden temerrüt nedeniyle tahliye isteminin koşulu) "Borçlu itiraz etmez, ihtar müddeti içinde KİRA BORCUNU da ödemezse ihtar müddetinin bitim tarihini takip eden altı ay içinde alacaklının talebi üzerine İCRA MAHKEMESİNCE tahliyeye karar verilir." şeklindedir.

Anılan maddenin gerekçesi ise; "Maddede, kiralanan taşınmazlarda borçlunun ihtarlı ödeme emrine itiraz etmemesi ve ihtar müddeti içinde de KİRA BORCUNU ödememesi halinde tahliye isteminde bulunmak imkânı 6 aylık süreye bağlanarak, uygulamadaki tereddütler giderilmiştir."

İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği'nin 35. maddesinin e bendinde ise; adi kira ve hasılat kiralarına ilişkin ÖDEME EMRİNİN "...Kesinleşen kira alacağı için alacaklının haciz talep edebileceği ve icra mahkemesinden borçlunun kiralanan şeyden çıkarılmasını isteyebileceği..." kaydını ihtiva edeceği hususu düzenlenmiştir.

Buna göre; alacaklının (kiraya verenin) ilâmsız tahliye takip talebini alan icra dairesi, borçluya ihtarlı (örnek 13 No.lu) ödeme emri gönderir. Bu ödeme emrinde diğer kayıtlarla birlikte, borçlunun (kiracının) kural olarak yedi gün içinde ödeme emrine itiraz edebileceği, itiraz süresi içinde kira sözleşmesini ve varsa yazılı kira sözleşmesindeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse (inkâr etmezse) kira sözleşmesini kabul etmiş sayılacağı, kira borcunu ödeme emrinin tebliği tarihinden itibaren BK'nın 260 veya 288. (TBK md. 315 veya 362) maddelerinde belirtilen (on, otuz veya altmış gün) belli bir süre içinde ödemesi, itiraz süresi içinde (İİK md. 62'ye göre) ödeme emrine itiraz etmez ve ödeme süresi içinde borcu (KİRA BORCUNU) ödemez ise kiraya verenin (alacaklının), kesinleşen kira alacağı için haciz isteyebileceği (İİK md. 78 vd.) ve icra mahkemesinden (kiracının) kiralanan taşınmazdan tahliyesini isteyebileceği ihtar edilir.

Borçlu itiraz süresi içinde ödeme emrine itiraz etmez ise ilâmsız tahliye takibi kesinleşir. Borçlu (kiracının) süresinde ödeme emrine itiraz etmemesi ile ilâmsız tahliye takibi kesinleşirse de, alacaklı (kiraya veren) bunun üzerine hemen haciz ve tahliye isteyemez. Borçlu ödeme süresi içinde (on, otuz veya altmış gün) borcunu (KİRA BORCUNU) ödeyebilir. Borçlu ödeme emrinin tebliğinden itibaren ödeme süresi içinde KİRA BORCUNU öderse; ilâmsız tahliye takibi son bulur, alacaklı haciz ve tahliye isteyemez (Kuru, s. 828-829).

Görüldüğü gibi yukarıda yer verilen mevzuat (icra ve iflas kanunu ile yönetmeliği) hükümleri kira alacağı ve kira borcu kavramlarından bahsetmiştir. Lafzi yorum yapıldığında; KİRA BORCU kapsamına yan giderlerin (su, elektrik vb.) dahil olduğu sonucuna varılamayacaktır. İcra mahkemesinin görev alanına giren temerrüt tahliye istemlerinin yasal dayanağı İİK'nın 269/a maddesidir. Yasa koyucu bilinçli olarak; "KİRA BORCUNU...." ifadesini tercihle yetinmiş, Türk Borçlar Kanunu'nun 315/1. maddesindeki "... veya yan gideri..." tabirini özellikle kullanmamıştır. Yine, kira sözleşmesinde belirli bir edimin (giderin) kiracıya ait olduğunun belirtilmiş olması o edimin (borcun) kira borcundan sayılmasını gerektirmez. Kiracı, kira sözleşmesinde yakıt gideri, bekçi parası, kapıcı parası, temizlik parası, su parası, elektrik parası, çöp parası, yönetim gideri, telefon ücreti vs. gibi yan giderleri ödemeyi üstlenmiş olsa dahi, söz konusu edimler asıl kira borcu olmayıp asıl kira borcunun eklentisi niteliğinde olduğundan anılan yükümlülüklerin yerine getirilmemesi icra mahkemesinin görev alanına giren temerrüt nedeniyle tahliye sebebi olmaz.

Borçlu/kiracı icra mahkemesinde kesinleşen kira borcunu ödediğini ispatlayabilir. Temerrüt süresi içinde KİRA BORCUNU ödediğini ispatlarsa; tahliyesine karar verilemez.

KİRA ALACAĞI dışında kalan alacakların ve kira alacağının fer'îlerinin ödenmemesi temerrüde esas teşkil etmeyeceğinden, KİRA BORCUNUN temerrüt süresi içinde ödenmesine rağmen diğer alacakların (yan giderler, icra masrafları, vekâlet ücreti vs.) ödenmemesi halinde icra mahkemesince tahliyeye karar verilemez.

Somut olayda; asıl kira borcu ile birlikte (su kullanım bedeli, elektrik tüketim yansıtma bedeli vs.) yan giderlere yönelik Örnek 13 No.lu ödeme emrinin 06.07.2022 tarihinde kiracı/borçluya tebliğ edildiği ve bu ödeme emri ile borçlu kiracıya 30 günlük ödeme süresi verildiği, tarafların da kabul ettiği üzere, asıl kira borcunun tamamının (172.000,00 TL'nin) 30 günlük temerrüt süresi içerisinde (03.08.2022 tarihinde) kiracı/borçlu tarafından icra dosyasına ödendiği anlaşılmıştır.

O hâlde; İİK'nın 269/a maddesine göre asıl KİRA BORCUNUN tamamının 30 günlük temerrüt süresi içinde ödendiği göz önüne alındığında; eklentisi niteliğindeki su kullanım bedeli, elektrik tüketim yansıtma bedeli vs. yan giderlerin ödenmemesi temerrüt nedeniyle tahliye sebebi olmaz.

Yukarıda anlatılan nedenlerle; İİK'nın 269/a maddesi açık hükmü, Yalova İcra Hukuk Mahkemesinin kararında yazılı gerekçelerle usul ve kanuna uygun olan direnmenin ONANMASI gerekirken, salt yan giderlerin ödenmemesi hukuksal nedenine dayalı tahliye isteminin kabulüne karar verilmesi gerektiğinden bahisle direnmenin bozulması yönündeki Sayın Çoğunluğun görüşüne katılamıyorum. 02.07.2025