

Kira Bedelinin Eksik Ödenmesi Halinde Kiraya Verenine Başvurabileceği Hukuki Yollar

Kira ilişkisi, Türk Borçlar Kanunu (“TBK”) kapsamında taraflara birtakım asli yükümlülükler yükleyen sürekli borç ilişkilerinden biridir. Bu ilişkide kiracının temel borcu, kiralananı özenle kullanmak ve kira bedelini sözleşmede kararlaştırıldığı şekilde tam ve zamanında ödemektir. Kira bedelinin eksik ödenmesi, doktrinde ve Yargıtay uygulamasında kiracıyı temerrüde düşüren bir eda eksikliği olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle eksik ödeme görüldüğünde kiraya verenine izlemesi gereken hukuki yol, TBK m.315 başta olmak üzere kira hukukunun temel prensipleri çerçevesinde belirlenmelidir.

Bu yazımızda, kira bedelinin eksik ödenmesi hâlinde kiraya verenine sahip olduğu hukuki imkânlar, yüksek mahkeme kararları ve mevzuat hükümleri ışığında özet şekilde ve bilgilendirme amacıyla incelenmektedir.

1. Eksik Ödeme Olgusunun Tespiti ve Delil Niteliği

Eksik ödemenin hukukten ileri sürülebilir hale gelmesi için öncelikle ödemenin miktarı ve ödeme zamanı net şekilde belirlenmelidir. Banka dekontları, açıklama bölümü, kira sözleşmesindeki artış hükümleri, kiracının gönderdiği mesajlar ve varsa önceki ihtarlar bu tespitin temel delilleridir.

Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarında da belirtildiği üzere kira bedelinin eksik ödenmesi, kira borcunun hiç ödenmemesi ile aynı hukuki sonucu doğurur; zira kira bedelinin bir kısmını ödemek, borcu ifa anlamına gelmez. Bu itibarla kiraya veren, eksik ödeme hâlinde TBK m.315 çerçevesinde temerrüt ihtarı çekme hakkına sahiptir.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 2015/6655 Esas, 2015/10585 Karar sayılı ve 01.12.2015 tarihli ilamında; kiranın 35 kuruş dahi eksik ödenmesi halinde kiracının tahliyesi gerektiği içtihat edilmiştir.

2. Kiracının Temerrüde Düşürülmesi: İhtar Süreci

TBK m.315, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının kira borcunu ödememesi veya eksik ödemesi hâlinde kiraya verene en az 30 günlük süre içeren yazılı ihtarla kiracıyı temerrüde düşürme yetkisi tanımaktadır.

İhtarın hukuki şartları şunlardır:

1. Eksik ödemenin hangi aya ilişkin olduğu,
2. Eksik kalan tutarın açıkça belirtilmesi,
3. Kiracıya en az 30 günlük süre verilmesi,
4. Süresinde ödeme yapılmazsa sözleşmenin feshedileceğinin bildirilmesi.

Bu ihtarın noter aracılığıyla yapılması hem TBK hem de HMK bakımından ispat yükü açısından önemlidir. Uygulamada elektronik tebligat ve KEP sisteminin de geçerliliği kabul edilmektedir.

Yargıtay, ihtarın içeriğinin belirli olmaması veya 30 günlük süreden kısa süre tanınması hâlinde temerrüt hükümlerinin uygulanamayacağını açıkça vurgulamaktadır.

3. Temerrüdün Sonuçları: Fesih ve Tahliye Yetkisi

Kiracının eksik ödemeyi ihtara rağmen tamamlamaması hâlinde temerrüt gerçekleşmiş olur. TBK m.315 açıkça:

“..kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. ” hükmünü içermektedir.

Bu durumda kiraya verenin başvurabileceği yollar:

- Sözleşmenin haklı nedenle feshi,
- Tahliye davası açılması,
- Birikmiş kira alacaklarının talebi,
- Gecikme faizine hükmedilmesi.

Özellikle işyeri kiralalarında düzenli eksik ödeme, Yargıtay tarafından “kiracının güven zedeleyici davranışı” şeklinde değerlendirilmiş ve tahliye hakkı kılacak nitelikte sayılmıştır.

4. Kira Alacaklarının İcra Yoluyla Tahsili

Eksik ödeme yalnızca tekil değil sürekli bir davranış biçimi hâline gelmişse kiraya veren, ilamsız icra takibi yoluyla ödenmeyen kira bedelini ya da kira bedeli farklarını talep edebilir. Bu takipte borçluya 7 günlük itiraz süresi verilir.

Kiracının itirazda bulunmaması hâlinde takip kesinleşir ve kiraya veren haciz işlemlerine geçebilir. Kiracının itiraz etmesi durumunda ise iki yol söz konusudur:

- İtirazın kaldırılması (İİK m.269 vd.),
- İtirazın iptali davası.

Eksik ödeme, icra takibinin kapsamına doğrudan dahil edilebilir ve tahsil kolaylığı sağlar.

5. İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye (TBK m.352/2)

Eksik ödeme, her defasında haklı ihtar sebebi oluşturur. Aynı kira yılı içinde kiracının iki kez eksik ödeme yapması ve iki haklı ihtar gönderilmiş olması durumunda, kiraya veren:

- kira dönemi sonunda,
- iki haklı ihtara dayanarak,
- tahliye davası açabilir.

Yargıtay’a göre haklı ihtarın oluşması için eksik ödemenin “azlık” derecesi önemli değildir; 100 TL dahi eksik ödeme haklı ihtar sebebi sayılır.

Daha önce değindiğimiz üzere; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 2015/6655 Esas, 2015/10585 Karar sayılı ve 01.12.2015 tarihli ilamında; kiranın 35 kuruş dahi eksik ödenmesi halinde kiracının tahliyesi gerektiği içtihat edilmiştir.

6. Eksik Ödeme Davranışının Sürekliliđi ve Kötü Niyet

Kiracının kasıtlı şekilde sürekli eksik ödeme yapması, ödeme gücünün varlığına rağmen ödemedi kaçınması veya kira artışlarını uygulamayı sistematik biçimde reddetmesi, Yargıtay tarafından kötü niyetli davranış olarak değerlendirilmekte ve tahliye kararını kolaylaştırıcı unsur olarak görölmektedir.

Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre, kiracı ödeme gücü olup da aksaklık yaratmaya devam ediyorsa “sözleşmeye aykırı davranışın sürekliliği” gerekçesiyle tahliye kararı verilebilmektedir.

7. Sonuç:

Kira bedelinin eksik ödenmesi, kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan asli borcuna aykırılık oluşturur ve kiraya veren bakımından temerrüt hükümlerinin uygulanmasına imkân tanır. TBK m.315, kiraya verene eksik ödeme hâlinde geniş koruma sağlayan açık hükümler içermektedir. Etkili bir ihtar sürecinin ardından kiraya veren; sözleşmeyi feshedebilir, tahliye talep edebilir, icra takibi başlatabilir veya iki haklı ihtara dayanarak tahliye davası açabilir.

Kiraya verenin hukuki süreci doğru yönetmesi, kira ilişkisinin sağlıklı şekilde sürdürölmesi veya gerektiğinde etkin biçimde sonlandırılması açısından kritik öneme sahiptir. Bu nedenle, kira ilişkisine dair ortaya çıkan uyuşmazlıklarda hak kaybı yaşanmaması ve sürecin doğru yönetilebilmesi için kiraya verenin uzman bir avukata başvurarak profesyonel hukuki destek alması büyük önem taşımaktadır.