**KİRACININ EVDEN ÇIKARILMASI SEBEPLERİ – KİRACI TAHLİYESİ**

**Kiraya Verenin Konut Gereksinimi Nedeniyle Feshetme Hakkı**

Kiracı kendinin üzerine düşen borçları ve yükümlülükleri düzenli olarak yerine getirmiş olsa bile, kiraya veren; kiralananı, kendisi, eşi, altsoyu ve üstsoyu için konut olarak kullanmak üzere, kira sözleşmesi süresinin sonunda boşaltması için kiracı aleyhine tahliye davası açabilir. Ancak bu davanın açılarakkiracının tahliye edilebilmesi için söz konusu gereksinimin içten ve samimi olması gerekmektedir. Kiraya veren, çocukları için ihtiyaç nedenini ileri sürebileceği gibi, ölmüş oğlunun çocukları için de bunu ileri sürebilir.

**Kiraya Verenin İşyeri Gereksinimi Nedeniyle Fesih Hakkı**

Kiraya veren; kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun ya da kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin işyeri gereksinimi nedeniyle kiraladığı işyerini kiracının boşaltması için tahliye davası açabilir. İşyeri gereksiniminin de içten ve gerçek olması şartı aranmıştır. Yargılama sona ermeden işyeri gereksinmesi ortadan kalkarsa tahliye davası reddedilir.

**Yeni Malikin Gereksinimi Nedeniyle Tahliye Hakkı**

Kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. [**Taşınmazın**](https://www.tahanci.av.tr/kiraci-nasil-cikarilir/) yeni maliki taşınmazı kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun konut yada işyeri ihtiyacı için kullanacaksa o zaman kiracıyı taşınmazdan çıkarabilir. Gereksinimin gerçek ve samimi olması gerekmektedir.

**Kiraya Verenin Tadilat Nedeniyle Tahliye Hakkı**

Kiralananın yeniden inşa edilmesi, imarı veya esaslı onarımı ve değiştirilmesi için yapılacak işlemler neticesinde yapılacak işlemler sırasında kiralananı kullanmak imkansız ise kiraya verenin sözleşmeyi fesih hakkı vardır. Yapılacak olan onarımın esaslı ve önemli olması gerekmektedir. Bu derece önemli olmayan ufak tefek yapım ve onarım işleri için kiracının evden çıkarılması kanunen mümkün değildir. Bu nedene dayalı olarak açılacak tahliye davasının kira sözleşmesinin bitiminden itibaren 1 ay içinde açılmış olması gerekmektedir. Ayrıca kiracıya herhangi bir bildirimde bulunmaya gerek yoktur.

**Kiracının Yazılı Tahliye Taahhütnamesine Rağmen Evden Çıkmaması Halinde Tahliye**

Kiracı**,**kiralananı, belirli bir tarihte ayrıca da kiraya verenin ihtarına gerek kalmadan boşaltacağını önceden yazılı olarak bildirmişse ve buna karşın taşınmazdan çıkmazsa, kiraya veren bu nedene dayanarak kiracıyı taşınmazdan çıkarabilir. Kiracının verdiği taahhüdün yazılı olması gerekli ve yeterlidir. Ancak bu taahhüde rağmen taşınmaz boşaltılmazsa, kiracıyı ancak icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle çıkarmak mümkündür. Boşaltmaya yönelik icra takibinin veya tahliye davasının, taahhütte belirtilen tarihi izleyen 1 ay içinde açılmış olması zorunludur. Boşaltma taahhüdünün bizzat kiracı tarafından verilmiş olması gerekmektedir. Yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak açılacak olan tahliye davasını bizzat kiraya veren açabilir.

**Kiracının Kirayı Ödememesi Nedeniyle İki Haklı İhtarla Tahliye**

Kira parasını sürekli olarak geç ödemeyi alışkanlık haline getiren kötü niyetli kiracılara karşı tahliye davası açabilme hakkı tanınmıştır. Kiracı kira sözleşmelerindeki kira süresi içerisinde, kira bedelini ödemediği için kendisine iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa, kiraya veren kira sözleşmesini feshedebilir. Kiracıya gönderilen ihtar yazılı olmalı ve hangi ayın kirasının ödenmediğinin açıkça belirtilmiş olması gerekmektedir. Eğer ki taraflar kira bedelinin yıllık ödenmesini kararlaştırmışlarsa, bu sebebe dayalı olarak tahliye davası açılamaz. Çekilen ihtardan sonra ödeme yapılmış olması ihtarın haklılığını ortadan kaldırmaz. Bu nedene dayalı olarak açılacak olan tahliye davasının kira süresinin bitiminden başlayarak 1 ay içinde açılmış olması gerekmektedir. Bir ay içinde tahliye davası açılmaz ve kira sözleşmesi de sona erdirilmezse, artık bu nedene dayanılarak kiracı taşınmazdan çıkarılamaz.

**Aynı İlçe veya Beldede Kendisinin ya da Birlikte Yaşadığı Eşinin Adına Kayıtlı Oturulabilecek Konutunun Olması Nedeniyle Tahliye**

Bu durumun varlığı halinde kiraya veren eğer ki, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak 1 ay içinde sözleşmeyi tahliye davası yoluyla sona erdirebilir. Bu hükmün uygulanabilmesi için, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe sınırları içerisinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunması gerekir. Bu nedene dayanılarak ancak konut olarak kullanılabilecek yerler boşaltılabilir.

**10 Yıllık Kira Süresinin Dolması Nedeniyle Tahliye Hakkı**

Kiraya veren, herhangi bir sebep göstermesine gerek olmadan, kira sözleşmesinden doğan borçlarını yerine getiriyor olsa bile, kiraya veren on yıllık uzama süresini takip eden uzama yılının sonunda sözleşmeyi sona erdirebilir.

**Kiracının Sözleşmeye Uymaması Nedeniyle Fesih**

Kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan birtakım yükümlülükleri ve borçları vardır. Kiracının bu borçlarını herhangi bir haklı neden olmaksızın yerine getirmemesi durumunda kiralayan öncelikle kiracıyı ihtar eder. Kiracı buna rağmen sözleşmeye uymazsa kiraya veren sözleşmeyi feshedebilir.

**Kiracının İflası Nedeniyle Fesih**

Kiracı iflas etmiş ve birikmiş kira borçları için de kiraya verene herhangi bir güvence göstermemişse kiraya veren kira sözleşmesini feshedebilir.

**Önemli Nedenlerle Fesih**

Kira ilişkisinin devamının çekilmez hale gelmesi, tarafların sözleşmeyi feshedebilmeleri için yeterlidir. Önemli neden ortaya çıktığında, kiraya veren yasal fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi her zaman feshedebilir. Bu fesih sebebi olağanüstü bir fesih sebebi olarak kabul edilir. Hakim kararını verirken önemli sebep kendisinden kaynaklanan tarafın kusurunun olup olmadığını inceler.

**Kiracının Kiralananı Başkasına Kiralaması veya Yararlanma Hakkını Devretmesi Nedeniyle Kiraya Verenin Tahliye Hakkı**

Kiracı kendisinin konut olarak kiraladığı bir taşınmazın tamamını veya bir bölümünü başkasına kiralayamaz veya yararlanma hakkını başkasına devredemez. Kiraya veren kendisinin rızası olmadan kiracı evi başkasına kiralarsa kiraya veren kira sözleşmesini feshedebilir.

**EVDEN ÇIKMAYAN KİRACIYA TAZMİNAT DAVASI**

Kiracılar, birtakım sebeplerle kira sözleşmesi sona ermeden taşınmazdan çıkmak istediklerini kiraya verene bildirebilmekte ve ilgili taşınmazı tahliye edebilmektedirler. Böyle bir durumda kiraya verenin gelir kaybına uğraması da pek tabi muhtemel görünmektedir. Zira konut veya işyerinin; akdedilen sözleşme kapsamında, belirlenen süreden önce tahliye edilmesi kiralanan taşınmazın bir süre boş kalabilmesine veya düşük bedellerle kiralanabilmesine sebebiyet verebilmektedir. Böyle bir durumu öngören kanun koyucu da taşınmazın erken tahliyesi sebebiyle kiraya verenin uğradığı zarardan kiracıyı sorumlu tutmuştur.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 325. maddesine göre, taşınmazın kararlaştırılan süreden erken tahliye edilmesi durumunda, kiracının kiraya verene karşı borçları, taşınmazın benzer koşullarda tekrar kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. **Evden çıkmayan kiracıya tazminat davası** ile ilgili madde metni şu şekildedir:

***Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi***

*“ MADDE 325- Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder…”*

Madde metnindende anlaşılacağı üzere kiraya verenin, erken tahliye sebebiyle kira kaybı alacağına yönelik tazminat davası açması mümkün görünmektedir.

**AVUKATSIZ KİRACI TAHLİYESİ**

Kişi kendisini herhangi bir avukatla temsil ettirmeden de pek tabi tahliye davası açabilir. Ancak bu durum hukuki anlamda bilgi ve deneyime sahip olmayan bir kişi açısından problem doğurabilir. Çünkü sürecin gerekliliklerini anlamak ve takip etmek, hukuk eğitimi almamış bir kişi için anlaışlması güç ve külfetli olabilir. Bu gibi sebeplerle hata yapma riskini en aşağıda tutmak ve hukuki aşamalarda avantajlı duruma geçmek için avukat desteği alınmalıdır.

Vekaletname ile yetkilendirilmiş bir avukatın rolü, davanın açılmasından başlayarak delillerin toplanması, dilekçelerin hazılanması, duruşmalarda müvekkilin temsilinin sağlanması ve sürecin hukuka uygun bir şekilde ilerletilmesini sağlamak gibi birtakım sorumlulukları içermektedir. Avukat bütün bunlarla birlikte bir dava stratejisi belirleyerek muhtemel ve olası neticeler hakkında bilgilendirmeler yapabilir. Bu sayede haklarınızın en etkin şekilde korunmasına yardımcı olur. Kişinin kendisini bir avukat aracılığı ile temsil ettirmesiyie birlikte dava uzman biri tarafından yönetilmiş oup aynı zamanda hukuki olarak hata yapma oranı da oldukça düşer. Her ne kadar kişi kendi davasını kendisi açıp takip edebilse de hukuki olarak yeterli bilgi ve birikimin olmaması durumunda süreç oldukça zorlaşacaktır.

**TAHLİYE DAVASI SÜRERKEN KİRACI ÇIKARSA NE OLUR**

Ev sahibi kiraya veren, kiralanan taşınmazın tahliyesi davası açmak suretiyle mahkemeden kiracı ile kurduğu sözleşmeninin sonlandırılmasını ve ilgili taşınmazın sözleşmede kararlaştırıldığı şekilde teslimi istemektedir. Yargılama kapsamında mahkemece; kiraya veren tarafın, taşınmazın tahliyesine ilişkin talebi ile ilgili bir karar verilebilecektir.

Kural olarak konut ve çatılı iş yeri kiralarında tahliye davası sırasında da taraflar arasındaki kira ilişkisi devam etmektedir. Taraflar bu süreçte tarafı bulundukları kira sözleşmesinin hükümleri ile bağlıdır. Fakat bazı durumlarda kiralananın tahliyesine ilişkin dava sürerken kiracı birtakım sebeplerle taşınmazı tahliye edebilmektedir.

Böyle bir durumda tahliye davası kendiliğinden son bulmamaktadır. Zira tarafların dava sırasında tahliyeye ilişkin durumu mahkemeye bildirmeleri gerekmektedir. Nitekim Hukuk Muhakemeleri Kanununun 331. maddesi uyarınca görülmekte olan bir davanın konusuz kalması durumunda mahkemece yapılmış olan yargılama sonucunda karar verilmesine yer olmadığı kararı verilecektir. İlgili madde şu şekildedir:

***Esastan sonuçlanmayan davada yargılama gideri***

***MADDE 331-****(1) Davanın konusuz kalması sebebiyle davanın esası hakkında bir karar verilmesine gerek bulunmayan hâllerde, hâkim, davanın açıldığı tarihteki tarafların haklılık durumuna göre yargılama giderlerini takdir ve hükmeder.*

Yargılama giderlerine ise davanın açıldığı sırada tarafların haklılık oranına göre hükmedilecektir.

**TAHLİYE KARARI NEDİR**

Tahliye davaları, kiraya vereyen sıfatındaki kişinin evini başka bir kişiye kiralamasından sonra çeşitli sebepler dahilinde kiracısını evden çıkarmak için açtığı dava çeşididir. Bu davanın nihai amacı kiracının ilgili kiralanandan çıkması veyahut çıkarılmasıdır. Ancak böyle bir sonucu bekleyen kiracının davayı açtığı sırada iddialarını ve dayanaklarını somut delillerle desteklemesi gerekmektedir. Zira haksız sebeplerle açılan tahliye davalarının reddedilmesiyle davacının yargılama giderlerinden ve vekalet ücretinden sorumlu tutulabilmesi muhtemeledir.

Kiracının tahliye edilmesi isteniyorsa öncelikle kendisine, tahliyesine ilişkin bir ihtarname gönderilmelidir. Bahse konu bu ihtarnamede, kiracının kirayı ödememesi, kira sözleşmesini ihlal etmesi veya kiralanan taşınmazı tahrip etmesi ya da sözleşmeye aykırı bir şekilde kullanması gibi nedenler ileri sürülerek tahliye edileceği belirtilmelidir. Kiracı ihtarnameyi tebliğ aldıktan sonra 30 gün içerisinde kria borcunu ödemezse veya tahliye için gerekli şartları yerine getirmez ise, kiraya veren taşınmazın tahliyesine ilişkin kiracıya tahliye davası açabilmektedir. Tahliyeye ilişkin yargılama neticesinde ise davanın kabulü durumunda taşınmazın tahliyesi kararı verilecektir. Bu tahliye kararı ile birlikte kiraya veren, ilamlı icra yoluna gidebilecektir.

**TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİ VAR KİRACI ÇIKMIYOR**

Günümüzde ekonomik ve sosyal koşullar itibariyle kira sözleşmeleri yapıldıktan sonra taraflar arasında tahliye taahhütnamesi de akdedilebiliyor. Zira ekonomik dalgalanmalar özellikle de enflasyonun sebep olduğu durumlar, kiraya verenleri tahliye taahütmamesi düzenlemek durumunda bırakıyor. Tahliye taahhütname ise en geniş tanımıyla kiracı tarafından ilgili taşınmazın belli bir tarihye tahliye edileceğine ilişkin kiraya verene yazılı olarak söz vermesi olarak anlatılabilir. Bu husus Türk Borçlar Kanunu’nun 352.maddesinin 1.fıkrasında düzenlenmiştir. İlgili kanun maddesi şu şekildedir:

“*Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.”*

Bu bilgiler ışığında tahliye taahhüdünün yalnızca konu ve çatılı işyeri kiraları açısından düzenlenebileceği belirtilebilir ancak bu taahhüdünün hukuken geçerli kabul edilebilmesinin belli şartları bulunmaktadır.

Kiracı tahliyesi için ilk olarak kiracıya bir ihtarname gönderilmelidir. Eğer ki taahhütname olmasına rağmen kiracı çıkmamakta ısrar ediyorsa ilamsız tahliye başlatılabilir veya kiraya veren tahliye davası açabilir.

**TAHLİYE DAVASI İLK CELSEDE BİTER Mİ**

Kiraya veren ve kiracı arasında akdedilen bir kira sözleşmesi belirsiz, gerekçesiz ve dayanaktan yoksun sebepler ileri sürülerek sona erdirilemez. Zira kanun sözleşmeye aykırı durumların veyahut kiralanan taşınmazın tahliyesini gerektiren farklı sebeplerin olması gerekmektedir. Feshe konu olabilecek nedenler belirlidir ve bu nedenlerle birlikte dava süreci de başlatılabilir. Tahliye davasının ilk celsede bitip bitmeyeceği hususu ise birtakım değişkenlere göre farklılık gösterebildiğinden bu soruya net bir cevap vermek pek de mümküm değildir. Mahkeme yoğunluğu da pek tabi etkili olabilecektir. Ancak asıl önemli husus davanın usulüne ve esasına ilişkin gerekli tüm bilgi ve evrakların eksiksiz bir şekilde ve zamanında mahkemeye sunulmasıdır. Tüm şartlar yerine getirildiği takdirde duruşmanın ilk celsede bitme olasılığı yüksektir. Ancak bahsedildiği gibi davanın ilk celsede bitmeme olsalığı da vardır. Zira mahkeme hakimi keşif yaptırabilir, bilirkişi raporu düzenletebilir veya ilgili kurumlara müzekkere yazarak cevabını bekleyebilir. Esasa ilişkin vereceği kararı bu rapor ve deliller ışığında da verebileceği için süreler uzayabilecektir. Tüm hususlar dikkate alındığında tahliye davası ortalama birkaç celsede bitebilmektedir.**AHLİYE DAVASI NE KADAR SÜRER?**

**Kira tahliye davası genel olarak 4 ay ila 3 yıl civarında sürdüğü söylenebilir.**

Taşınmaz sahibinin kiracıyı evden çıkarmak için başvuracağı hukuki yol, kira tahliye davası olmaktadır. Ancak kira tahliye davasının ne kadar süreceği hususu, mahkemelerin iş yoğunluğuna göre değişim gösterebilmektedir. Kiracının taşınmazı boşaltma süresi de davanın işleyişini ve sürecini değiştirmektedir. Kısacası kira tahliye davasının sonuçlanması, mahkemelerin yoğunluğuna, davanın seyrine, somut olayın özelliklerine ve tarafların anlaşmasına göre değişiklik gösterebilmektedir.

**EV SAHİBİNİN KİRACIYI EVDEN ÇIKARMA SÜRESİ**

Yukarıda detaylıca açıklamaya çalıştığımız gibi, ev sahibinin kiracıyı evden çıkarabilmesi için kanun koyucu bir çok yol öngörmüştür. Kiracının evden çıkma süresi de kiraya verenin bu yollardan hangisini tercih ettiğine bağlı olarak değişmektedir. İşin niteliği, somut olayın özellikleri, tarafların bu konuda anlaşma sağlayıp sağlayamadıkları gibi hususlar kiracının evden çıkma sürelerini etkilemektedir. İhtarname çekilmesi gereken durumlarda ihtarı alır almaz kiracının evi boşaltması mümkün olduğu gibi, tahliye davası açıldıktan sonra ancak dava sonucunda evden çıkan kiracılar da mevcuttur. Bu sebeple kiracının evden çıkması davanın sonuçlanmasına kadar mümkün olmamaktadır.

**KİRACIYA İHTAR NASIL ÇEKİLİR ?**

Kiracıya çekilecek ihtarname bazı koşullarda noter aracılığıyla çekilmek zorundadır. İhtarnamenin noter aracılığıyla muhataba yani kiracıya tebliğ ettirilmesi gerekmektedir. Bazı durumlarda ise kanun koyucu sadece yazılı veya sözlü bildirim yapılmasını yeterli görmüştür. Kira sözleşmesinden kaynaklanan kira bedelini ödeme borcunu yerine getirmeyen kiracıya iki haklı ihtar çekilmesi gerekmektedir. Bu ihtarların noter aracılığıyla olması hem ispat açısından hem de kiraya verenin iyi niyetini ortaya koyması açısından önem arz etmektedir. Aynı şekilde evi özensiz kullanan kiracıya da kira sözleşmesini feshetmeden önce ihtar çekilmesi gerekmektedir. İhtarın resmi şekilde olması isteniyorsa noter aracılığıyla çekilmesi zorunludur. Bu kiraya verene ispat kolaylığı da sağlamış olacaktır.

**KİRACIYA İHTARNAME ÇEKİLDİKTEN SONRAKİ SÜREÇ NASIL OLUR ?**

Kiracıya eğer ki noter aracılığıyla ihtarname çekilmişse, bu ihtarın öncelikle muhataba yani kiracıya ulaşmış olması gerekmektedir. Bu konuda noterden alınacak tebliğ şerhleri ihtarnamenin muhataba teslim edildiğini kanıtlar niteliktedir. İhtarname sonucunda eğer ki kiracı ihtarnamede istenen hususlara uygun davranırsa sorun yoktur ancak kiracı ihtarnameleri önemsemezse ve herhangi bir cevap da vermezse artık kiraya verenin dava açması gerekir. Bu dava ihtarnamenin içeriğine göre açılacak bir tahliye davasıdır. Tahliye davasının dilekçesine kiracıya çekilen ihtarnamelerin ve tebliğ şerhlerinin konulması ispat açısından kolaylık sağlayacaktır.

**EV SAHİBİ KENDİM OTURACAĞIM DİYE KİRACIYI EVDEN ÇIKARABİLİR Mİ?**

Ev sahibinin kiracıyı tahliye edebileceği hallerden bir tanesi de kanunumuzda “konut ihtiyacı nedeniyle tahliye” olarak hüküm altına alınmıştır. Kanun koyucunun ve hakimlerin hüküm verirken ihtiyacın gerçek ve samimi olup olmadığını değerlendirmektedir. Kiraya verenin iyiniyetli bir şekilde gerçekten ihtiyacı olduğunun anlaşılması halinde tahliye kararı verebilmektedirler. Kısacası bu sorunun cevabı evettir. Ev sahibi evi kendisi oturmak istediği için tahliye ettirebilmektedir. Ev sahibinin ihtiyaç nedeniyle tahliye edebilmesi için altı aylık kira döneminin sonundan en az 1 ay önce açacağı davayla tahliyeyi talep etmesi gerekmektedir. Bu husus kanunumuzda şu şekilde düzenlenmiştir.

**TBK m. 350** *“Kiraya veren, kira sözleşmesini; 1. Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa,*

*2. Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelere uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.”*

**KİRASINI DÜZENLİ ÖDEYEN KİRACI NASIL TAHLİYE EDİLİR?**

Kiracı kira bedellerini düzenli ödüyor, kira sözleşmesinden kaynaklanan asli ve yan borçlarını düzenli bir şekilde ifa ediyorsa, ev sahibinin sebepsizce kiracıyı evden çıkarabilmesi mümkün değildir. Kirasını düzenli ödeyen kiracının evden çıkması isteniyorsa TBK’da düzenlenen haklı fesih sebeplerinden birisine başvurulmalıdır. Bu sebepler yukarıda da açıkladığımız gibi, ihtiyaç nedeniyle tahliye, tadilat nedeniyle tahliye, tahliye taahhüdünün varlığına rağmen kiracının evden çıkmaması gibi sebepler olarak sıralanabilir.

**KİRACI TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİ ÖRNEĞİ 2024**

**Taahhüt Edenin Adı Soyadı:**

**T.C. Kimlik Numarası:**

**Mal Sahibinin Adı Soyadı:**

**T.C. Kimlik Numarası:**

**Tahliye Edilecek Mecurun Adresi:**

**Tahliye Tarihi:**

Halen kiracı olarak kullanmakta olduğum yukarıda yazılı adresteki taşınmazı hiçbir ihtar ve ihbara gerek kalmadan kayıtsız ve şartsız olarak 6570 sayılı gayrimenkul kiraları hakkındaki kanunun 7. maddesi A bendi gereğince yukarıda belirtilen tarihte tahliye edeceğimi boş ve sağlam olarak adı geçen mal sahibinin icrai takibata geçerek yapacağı bilumum masrafları ve tahliyeyi geciktirmemden dolayı uğrayacağı zarar ve ziyanları hiçbir ihtar, ihbar ve hükme gerek kalmadan derhal nakden ve peşinen ödeyeceğimi beyan, kabul ve taahhüt ederim.

**Taahhüt Edilen Tarih:**

**Taahhüt Eden ve İmzası:**

**KİRACI TAHLİYE KARARINI TEMYİZ EDERSE NE OLUR?**

Tahliye davası, kiracıdan veya kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle kiraya veren tarafından açılabilen çekişmeli davalardan birisidir. Tahliye talebi doğrudan sulh hukuk mahkemelerinde açılır. Sulh hukuk mahkemesi tarafından verilen hüküm kesin hüküm niteliğinde değildir. Bu karar kesin hüküm niteliğinde olmasa bile taşınmazın aynine ilişkin olduğundan kesinleşmesi beklenilmeden icraya konulabilmektedir. Yani ev sahibi kiracı aleyhine icra takibi başlatabilmektedir. Kiracı bu takibe itiraz etse bile bu itiraz takibi durdurmaz. Sulh hukuk mahkemesi tarafından verilen tahliye kararı temyiz edilemez. Tahliye kararlarına karşı istinaf yolu açıktır. Ancak davalının istinaf etmiş olması hükmün icrasını durdurmaz. Yani tahliyeyi durdurmaz. Tahliyenin durdurulması isteniyorsa tehri icra davası açılabilir.

**KİRACI EV SAHİBİNE TAZMİNAT DAVASI AÇABİLİR Mİ ?**

Kiraya veren eğer ki haksız bir şekilde tahliye davası açmışsa yani kanunda sayılan haklı fesih sebeplerinden birisinin varlığı halinde usulüne uygun olarak tahliye davası açmamışsa kiracı ev sahibine karşı haksız tahliye nedeniyle tazminat davası açabilir. Kiracını ev sahibinden haksız tahliye sonucunda tazminat isteyebilmesi için kiralananın bir yargı kararıyla veya icra marifetiyle tahliye edilmiş olması gerekmektedir. TBK m. 355 kiralama yasağını düzenlemektedir.

**TBK m. 355** *“Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz.*

*Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirimi izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz.*

*Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında****ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür****.”*

**KİRACI TAHLİYE DAVASI MASRAFLARI 2024**

Tahliye davası sonucu oluşan bütün masraflar tahliye davası açan kişi tarafından ödenmesi gerekmektedir. Öncelikle dava açılmadan önce ödenmesi gereken masraflar vardır. Bunlar davacı tarafından karşılanır. Bu masraflar ödenmeden tahliye davası açılabilmesi mümkün değildir. Tahliye talebi kabul edilirse ilk aşamada davacıdan talep edilen bütün masraflar kiracı tarafından karşılanması gerekir.