

09.04.2020 PAZARTESİ 2.ŞUBE Y 011 08.30-10.20**13.04.2020 CUMA 1. ŞUBE Y 007 14.30-16.20**

OLAY: İzmir Bornova’da bir alışveriş merkezinde giyim mağazası açmak isteyen (B), ticari işletmesi için uygun bulunduğu bir dükkânı, sahibi (K) ile anlaşarak aylık 6.000 TL kira bedeliyle, bir yılığına kiralamıştır. Sekiz ay boyunca kirasını düzenli olarak ödemesine rağmen, işleri yolunda gitmeyen (B), kiraladığı dükkân sahibi (K)’ya, kirasını iki aydır ödeyememiştir. (K)’nın elinde de, ödenmeyen kira alacakları için iki, yılın geri kalan iki ayı için iki olmak üzere, 6.000 TL bedelli 4 adet bono bulunmaktadır.

SORULAR

1. (K)’nın, kira sözleşmesinde bulunan muacceliyet kaydı dolayısıyla, tüm kira alacakları için kiralanan taşınmazın tahliyesi yoluyla ilamsız takip yapılması mümkün müdür? Yapması halinde, (B)’ye nereye, hangi süre içinde, hangi yola başvurmasını önerirsiniz?

2. (K), yalnızca kira alacağının tahsili için kambiyo senetlerine özgü haciz yoluyla takibe başvurmaya rağmen, icra müdürü, alacağın kira ilişkisinden kaynaklanması dolayısıyla, (B)’ye, İİK m. 269 uyarınca bir ödeme emri göndermiştir. İcra memurunun bu davranışı doğru mudur? Neden?

(K)’nın ödenmeyen kira alacakları dolayısıyla, (B) ile aralarında akdetmiş oldukları yazılı kira sözleşmesine dayanarak, kiralanan taşınmazın tahliyesi yoluna başvurduğunu, bu takip kapsamında İİK m. 269 uyarınca bir ödeme emrinin, (B)’ye, 03.03.2020 tarihinde tebliğ edildiğini varsayalım.

3. Kiracı (B), kira bedelini ödediği gerekçesiyle, kendisine gönderilen ödeme emrine karşı koymak istemektedir. (B), söz konusu ödeme emrine, nerede, hangi süre içerisinde, nasıl karşı koyabilir?

4. (K), ödeme emrini tebellüğ eden (B)’nin, süresi içinde mal beyanında bulunmadığı gerekçesi ile icra mahkemesine başvurup hapisle tazyikini talep edebilir mi?

5. Kiracı (B)’nin elinde, kiralanan taşınmaza yapılan masraflara dair olarak düzenlenen 2970 TL miktarındaki gider makbuzu bulunsaydı, bu gider makbuzunun, ödeme emrine itiraz bakımından ne gibi bir etkisi bulunurdu?

6. Kira sözleşmesinin (K) ile (B) ve (B)’nin kayınbiraderi (C) arasında akdedildiğini ve (K)’nın daha çok (B) ile muhatap olması dolayısıyla, yalnızca (B)’ye karşı, kiralanan taşınmazın tahliyesi yoluyla ilâmsız takip başlattığını varsayalım. Bu mümkün müdür? Değilse, kim, nereye, hangi süre içinde başvurmalıdır?

7. Takip, yalnızca kira alacağının tahsiline ilişkin genel haciz yolu ile takip olsaydı, yukarıdaki (6.) soruya vereceğiniz cevap değişir miydi? Neden?

8. Usulüne uygun olarak gönderilen ödeme emrine itiraz edilmemiş olması dolayısıyla, kiralanan taşınmazın tahliyesi yoluyla takibin kesinleştiğini varsayalım.

a. Bu halde, (K), hangi süre içerisinde tahliye talep edilebilecektir?

b. (K)’nın icra mahkemesinden tahliye talep etmiş olmasına rağmen, icra mahkemesi, bu konuda HMK m. 4 uyarınca sulh hukuk mahkemelerinin görevli olması dolayısıyla, görevsizlik kararı vermiştir. Bu karar yerinde midir? Neden?

9. Usulüne uygun olarak gönderilen ödeme emrine, (B)’nin, icra dairesinin yetkisiz olması dolayısıyla itiraz ettiğini, bu yetki itirazının (K) tarafından kabul edildiğini ve dosyanın yetkili icra dairesine gönderildiğini varsayalım.

a. Yetkili icra dairesi, ilk ödeme emrinde yalnızca yetkiye itiraz edildiği için yeni bir ödeme emri göndermemiş; (K), gönderilen ilk ödeme emrine uygun biçimde, tahliye talebinde bulunmuş ve tahliye talebi kabul edilmiştir. Mahkemenin kararı yerinde midir? Neden?

b. (B)’nin, yetkili icra dairesi tarafından gönderilen usulüne uygun ödeme emrine itiraz etmediğini, buna karşılık, ödeme süresi geçtikten sonra ve fakat tahliye talebinden önce kira borcunu ödediğini varsayalım. Bu ödeme, (K)’nın tahliye talep etmesini engeller mi? Neden?

10.(K)’nın, (B)’yi, bir yıllık kira sözleşmesinin iki hafta önce bitmesi nedeniyle dükkândan çıkarmak istediğini varsayalım. Bu halde, (K)’nın başvurabileceği herhangi bir yol var mıdır? Çeşitli olasılıklara göre açıklayınız.

11. Elinde yazılı bir tahliye taahhüdü bulunan (K)'nın, tahliyenin taahhüt edildiği tarihten itibaren onbeş gün içinde, kiralanan taşınmazın tahliyesini talep etmiştir. Gönderilen ödeme emri üzerine, (B)'nin, aşağıdaki iddialarına karşı, (K)'nın takibe devam etmek için ne yapması gerekmektedir?

- a.** Tahliye taahhüdündeki imza bana ait değildir.
- b.** Tahliye taahhüdünde boş bırakılan yere sonradan tarih eklenmiştir.
- c.** Kira sözleşmesi sonrası verilen tahliye taahhüdü, şahsımdan baskı altında alınmıştır.