

İCRA VE İFLAS KANUNU'NA GÖRE İHALESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN TAHLİYESİ

Murat DÖNMEZ*

İhale alıcısı adına tescili yapılan taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akte dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise on beş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmez ise zorla çıkarılıp, taşınmaz ihale alıcısına teslim edilir (İİK m. 135/2).¹

* Avukat.

¹ “Gayrimenkulün arttırmalarına iştirak edenlerin uzunca müddet taahhütlerine bağlı kalmalarından tevellüt edebilecek mahzura mukabil, icraca yapılan gayrimenkul müzayedelerine rağbeti artıracak mahiyette bir hüküm kabul olunmuştur. Şöyle ki, 1086 numaralı kanunla Borçlar Kanunu’ndaki 230. maddeye göre icra dairesi sattığı gayrimenkulü borçludan tahliye ile alıcıya teslimi yapamıyor. Çünkü daire yalnız tapuda lazım gelen tescili yaptırmakla vazifesini ikmal etmiş sayılıp teslimi mütekeffil değildir. Teslim, dairenin vazifesi olmayınca, daire bu hususta bir selahiyeti de haiz bulunmuyor ve çok kere alıcı mahkemeye müracaatla tahliye davası açmak mecburiyetinde kalıyordu. Tetkik edilen Alman Usulünde icra dairelerinin teslimle mükellef tutuldukları görülmüş ve satılan gayrimenkulün borçlu tarafından işgaline devam edildiği halde, tahliyesinin, hükme hacet olmaksızın dairece yapılmasında hiçbir mahzur olmayacağı düşünülmüş olduğundan, kanuna ilave edilen 124/a numaralı maddenin son fıkrası bu dairede kaleme alınmıştır.” (2004 s. Kanunun Hükümet Tasarısı Gerekçesi)

“İhale edilen gayrimenkulün alıcıya teslimi de icra dairesinin vazifesi cümlesindendir. Bu itibarla daire ‘15 gün müddetli bir tahliye emri’ tebliğ ederek ihale edilen gayrimenkulün borçlu ve ona tebaan işgal edenlerle hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı tevsik edilen bir akte müstenit olmayarak işgal edenler, kim olursa olsun zorla çıkarılıp gayrimenkul alıcıya teslim olunur.” (Adliye Encümeni Mazbatas Gerekçesi)

“İcra marifetiyle satılan gayrimenkullerin alıcısına teslimde güçlüklerle karşılaşılması ve borçlu ile gayrimenkulü işgal eden arasında muhtemel suinietli anlaşmaları önlemek amacıyla 135. maddenin ikinci fıkrası değiştirilmekte ve 27 ve 276. maddelere paralel olarak, aktin usulüne uygun bir şekilde hazırlanmış resmi bir

İcra ve İflâs Kanunu hükümlerine göre gerçekleştirilen ihaleler sonucu iktisap edilen taşınmazlarda, üçüncü şahısların bulunması ve şartların (haciz yolu ile takiplerde haciz tarihinden önce resmi bir belge ile kira akdinin tevsik edilmemiş olması) mevcudiyeti halinde, bunların tahliyesini kısa sürede sağlayarak ihale alıcısına taşınmazın teslimini sağlamak için 135. maddesinin 2. fıkrası ile özel bir düzenleme getirilmiştir.

İcra ve İflâs Kanunu'nun m. 135/2 hükmü; Borçlar Kanunu'nun 254. maddesi ile bir uyum halinde gözükmekte başka bir deyişle m. 135/2 hükmü Borçlar Kanunu'ndaki genel kurala, yani "*satım ile kira münfesi olur*" kuralına uygun bir düzenleme getirmekte² iken, 6570 sayılı *Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun*'un 7/d maddesi ile çelişki taşımaktadır.³

Borçlar Kanunu'nun 254. maddesine göre; taşınmazı satın alan yeni malik, kanunen öngörülen feshi ihbar sürelerine kadar -ki feshi ihbar süreleri BK m. 262 hükmüne göre belirlenir- kira sözleşmesi ile bağlıdır. Feshi ihbar süresinin sonunda ise başkaca bir koşula bağlı olmaksızın taşınmazın tahliyesi gerçekleşir. İİK m. 135/2 ise cebri icra satışlarda Borçlar Kanunu'nun 254. maddesindeki düzenlemeden farklı olarak; eğer üçüncü şahıs, haciz tarihinden önceki bir tarihte düzenlenmiş resmi bir belgeye dayalı olarak kiracılık sıfatını ispatlayamadığı durumda, Borçlar Kanunu'nda öngörülen sürelerden daha kısa bir süre içinde taşınmazı tahliye etmek durumundadır.⁴ İİK m. 135/2 hükmü gereğince taşınmazda oturan üçüncü şahıs, icra müdürlüğünce düzenlenen tahliye emrinin kendisine tebliğinden itibaren 15 günlük süre içerisinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Artık burada BK m. 254 ve m. 262 gereğince öngörülen feshi ihbar sürelerinin uygulanması söz konusu olamaz. Ancak öğretilde⁵ bu durum,

belgeye dayanması şartı getirilmektedir. " (3222 s. kanunun Hükümet Gerekçesi)- (Pehlivanlı, M. Gündüz, *Açıklamalı İcra Ve İflâs Kanunu*, C. 1, s. 1022)

² Aslan, Elif K., *İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu İle Paraya Çevrilmesi*, s. 143.; Erman, Hasan, *Borçlar Kanunu Ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri Karşısında İcra-İflâs Kanunu 135/2'nin Değerlendirilmesi*, s. 370

³ Aslan, Elif K., *a. g. e.*, s. 143.

⁴ Erman, Hasan, *a. g. m.*, s. 370

⁵ Erman, Hasan, *a. g. m.*, s. 370 dn. 21: "BK 254'deki kiracıyı korumak için getirilen feshi ihbar sürelerinin kamu düzenini ilgilendirdiği ve emredici hukuk kurallarından olduğu göz önüne alınırsa, İİK 135/2'nin bu yönden maddi hukuk kurallarına aykırı olduğunu ileri sürmek mümkündür."

yani İİK m. 135/2 de öngörülen “resmi bir belgeye bağlı olarak kiracılık sıfatının ispatlanamaması durumunda 15 gün içerisinde taşınmazın tahliye edileceği” kuralının, BK m. 254/2’de yer alan “feshi ihbar sürelerine uyma zorunluluğu”na istisna getirmesinin maddi hukuk kurallarına aykırılık taşıdığı da ileri sürülmüştür.

6570 sayılı *Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun*’un 7/d maddesi hükmü “*Gayrimenkul Medeni Kanun hükümlerine göre iktisap eden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadıyla işyeri kullanmak ihtiyacında ise, iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra tahliye davası açabilir*” demek suretiyle kiracının tahliyesini ihtiyaç ve süre gibi koşullara bağlamıştır. Ancak bu hükme rağmen 6570 sayılı kanuna tabi taşınmazlarda da İİK m. 135/2 hükmünün uygulanması gerekecektir.⁶ Zira cebri yolu ile iktisaplarda 6570 sayılı *Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun*’un 7/d maddesi uygulama alanı bulamayacaktır. Aksi bir düşünce m. 135/2 hükmünün kanun koyucu tarafından getiriliş gerekçesine ve varılmak istenen amacı ortadan kaldırır bir uygulamaya ve yoruma sebebiyet verecektir.

İcra dairesince ihale edilen taşınmazı işgal eden borçlu ya da üçüncü kişiye tebliğ edilecek tahliye emrinin ancak ihale kesinleştikten sonra tebliğ edilmesi gerekmektedir.⁷ Ancak tahliye emrinin tebliğ edile-

⁶ Kuru, Baki, *İcra ve İflâs Hukuku*, s. 1365; Aslan, Elif K., a. g. e., s. 144; Karşı Görüş: Erman, Hasan, a. g. m., s. 381

⁷ Y. 12. HD 28.01.1988 T. E. 1987/2908 K. 1988/589 - “...Borçlu Nurhayat’ın ihalenin feshi davasını açtığı, bu davanın devamı sırasında ve ihale kesinleşmeden müşteri Rahime’nin isteği üzerine, 135. maddeye göre muamele yapılamayacağı... İhalenin feshine dair olan isteğin reddine dair merci kararının kesinleşmesinden sonra, 135. maddeye göre işlem yapılmasını isteyebileceği...” (Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Şikâyet*, s. 327), Y. İİD 26.03.1957 T. E. 1886 K. 2242 - “...135.maddeye göre tahliye talebi ihalenin kesinleşmesine bağlıdır.” (Açar / Erciyes, *İcra ve İflâs Kanunu*, s. 61); Y. İİD 22.02.1965 T. E. 2167 K. 2224 - “İİK’nun 135. maddesi uyarınca, gayrimenkul ihale edilip bedeli alındıktan sonra alıcı namına tescil edilmesi için 134. maddede yazılı müddete riayet edilerek tapuya müzekkere yazılır. Müteakiben 135. maddenin 2. fıkrasında yazılı usule göre tahliye ve teslim işlemine tevessül olunur. Gayrimenkulün müşteri adına tapuya tescili için 134. maddenin son fıkrasında belirtildiği gibi ihalenin kesinleşmesi lazımdır. İnceleme konusu olayda, ihalenin feshi isteği ile yapılmış şikâyetin henüz intaç edilmediği anlaşılmaktadır. Bu durum karşısında gayrimenkulün tahliye ve teslimine imkân yoktur. Bu cihet göz önünde tutulmaksızın, mülkiyeti nihale anında müşteriye intikal ettiğinden tahliye ve teslim için ihalenin kesinleşmesine lüzum olmadığından söz edilerek memurluk kararı bozularak tahliye ve teslim karar verilmesi kanun hükümlerine aykırı ve temyiz itirazı

bilmesi için taşınmazın ihale alıcısı adına tapuya tescilinin sağlanması yani başka bir deyişle taşınmazın ihale alıcısı adına tapuda tescil işlemi yapılması da gerekmemektedir. İhalenin kesinleşmesi ve ihale alıcısı adına tescil işlemlerine başlanması tahliye emrinin tebliği için yeterlidir.⁸

İİK m. 135 sadece haciz yolu ile takipteki taşınmaz ihalelerinde değil aynı zamanda iflâs yolu ile takiplerde (m. 244),⁹ sulh hukuk mahkemelerinin verdiği izale-i şüyu davalarına ait ilamların infazı gereğince yapılan satışlarda (HUMK m. 571)¹⁰ ve ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip neticesi paraya çevrilen taşınmazlar hakkında (m. 150/g) da uygulanır.¹¹

Yargıtay ise eski tarihli bir kararlarında¹² m. 135 hükmünün ipote-

yerinde görülmekle merci kararının bozulmasına..." (Çatalkaya / Bandakçıoğlu, *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, s. 435)

⁸ Y. 12. HD 05.10.1992 T. E. 3981 K. 11217 - " İİK 135. maddesi gereğince tapuya müzekkere yazıldıktan sonra taşınmazı ihaleden satın alanın istemi üzerine taşınmazı işgal eden borçluya tahliye emri tebliği gerekir. Tahliye emri çıkarılması için taşınmazın alıcı adına tapuya tescil edilmesi koşul değildir. Tapuya müzekkere yazıldığına ve istekte bulunduğu göre, icra dairesince tahliye emri çıkartılmaması yasaya aykırı olup mercice şikâyetin kabulü gerekirken reddedilmesi isabetsizdir. " (Pehlivanlı, a. g. e., s. 1029)

⁹ Akyazan, Sıtkı, *Cebri İcrada İhale Ve İhalenin Feshi*, s. 67, Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Tahliye*, s. 721, *İhale İle Satılan Taşınmazların Tahliyesi*, s. 675; Aslan, Elif K., *İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu İle Paraya Çevrilmesi*, s. 138, Muşul, Timuçin, *İcra ve İflâs Hukuku*, s. 600, Erman, Hasan, *Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri Karşısında İcra İflas Kanunu 135/2'nin Değerlendirilmesi*, (İÜHFİM, s. 1984/1-4, s. 365).

¹⁰ Akyazan, Sıtkı, *Cebri İcrada İhale Ve İhalenin Feshi*, s. 67; Kuru, Baki, *İcra ve İflâs Hukuku*, C. II, s. 1371, Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Tahliye*, s. 721, *İhale İle Satılan Taşınmazların Tahliyesi*, s. 675, Aslan, Elif K., a. g. e., s. 138, Muşul, Timuçin, a. g. e., s. 600, Erman, Hasan, a. g. m., s. 365, Y. İİD 24.03.1969 T. E. 3158 K. 3188 (RKD, 1969/II, s. 133-134)

¹¹ Akyazan, Sıtkı, *Cebri İcrada İhale Ve İhalenin Feshi*, s. 67, Gürdoğan, Burhan, *İcra ve İflâs Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi*, 76, Kuru, Baki, *İcra ve İflâs Hukuku*, C. II, s. 1374, Muşul, a. g. e., s. 600, Uyar, Talih, *Rehnin Paraya Çevrilmesi*, s. 494, Aslan, Elif K., a. g. e., s. 138 Karşı Görüş: Erman, Hasan, a. g. m., s. 366 "Sn. Erman m. 135/2'nin izale-i şüyu ve iflas takiplerinde uygulandığını kabul etmekle birlikte, rehnin paraya çevrilmesi yolu ile yapılan taşınmaz satışlarında uygulanmadığını belirtmiştir."

¹² Y. İİD 27.11.1953 T. E. 5505 K. 5735 "... Hadisede rehnin paraya çevrilmesi yolu ile yapılan takip neticesinde müşteri namına ihale olunan gayrimenkulün 135. maddeye müsteniden tahliyesi istenmiş ve 150. madde de 135. maddeye atf mevcut ise de ipotekli olan bu gibi gayrimenkul hakkında 135. maddenin son fıkrasının kıyasen tatbiki bahis mevzuu olmayıp mezkur atf sözü geçen maddenin ikinci fıkrasının ilk ibaresini istihdaf etmekte bulunmuştur." (Nedimoğlu / Arvas, *İcra ve İflâs Kanunu*,

ğin paraya çevrilmesine ilişkin takiplerde uygulanamayacağını belir- tirken daha sonraki kararlarında¹³ uygulanabileceği yönünde kararlar vermiştir. Zira Yargıtay 12. Hukuk Dairesi bir kararında¹⁴ İİK m. 135'in ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takiplerde de uygulanacağına iliş- kin bir ilamında;

"...İcra memurluğunun ihalesi suretiyle malik değiştiren gayrimenkul- den içindekinin tahliyesi konusunda çıkarılan muhtıraya vaki şikâyet üzerine merciin, takibin ipotekle paraya çevrilmesi yoluyla açıldığının, bu çeşit takipte İİK'nun 135/2 maddesinin uygulama imkânı bulunmadığı gerekçesi ile şikâ- yetin kabulüne karar verdiği anlaşılmaktadır.

İcra takiplerinde, icra memurunun (İİK 135, 150/g), iflas usulünde if- las idaresinin (İİK 244), ortaklığın satış yolu ile giderilmesine dair ilamının infazı halinde satış memurunun (HUMK 571), ihale konusu gayrimenkulde bulunan borçlunun, müflisin, ya da işgal etmekte bulunan üçüncü kişinin hangi kayıt ve şartlar dairesinde bu elden çıkarılacağı İİK'nun 135/2 maddesi hükmü ile düzenlenmiş bulunmaktadır.

İhale, satış nedeni ile o şey üzerinde mülkiyet hakkı kendisine intikal eden kişi adına, tapuda tescil ve o şeyin alıcıya boş olarak teslimi işlemlerini de kap- sar zira, ihale olunan gayrimenkulün boş olarak alıcıya teslimi görevi, cebri ihalelere rağbeti artırıcı bir etken olduğu gibi, teslimi engelleyen kötü niyetli girişimlerinde önlenmesi bakımından yasa koyucu tarafından arzu edilmiştir. Maddenin gerekçesinde bu noktaya açıkça temas olunmuştur.

İİK'nun 135/2 maddesi, haciz yolu ile açılmış takiplerde, İİK'nun 244. maddesinin atfı sebebiyle iflas yolu ile takiplerde keza HUMK'nun 571. mad-

s. 164 – "Yargıtay kararının karar numarası Sn. Talih UYAR'ın *Rehlin Paraya Çevril- mesi* adlı eserinin 512. sayfasında "K. 5235 " olarak belirtilmiştir."; Y. İİD 14.03.1961 T. E. 2002 K. 2775, Y. İİD 07.06.1962 T. E. 4416 K. 6652 (Gürdoğan, Burhan, a. g. e., s. 76 dn. 297)

¹³ Y. 12. HD 29.06.1987 T. E. 4628 K. 8050 "... İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ya- pılan takiplerde İİK'nun 135. maddesinin uygulanmasına engel bir kanun hük- mü yoktur. Aksine İİK'nun 150/g maddesinde satılması istenen rehin hakkında 112'den 137. maddeye kadar olan hükümlerin kıyas yolu ile uygulanacağı açıkça belirtilmiştir." (Kuru, Baki, *İcra ve İflâs Hukuku*, C. II, s. 1346); Y. 12. HD 21.03.1991 T. E. 1990/10806 K. 3648 (s. 507), Y. 12. HD 26.02.1991 T. E. 1990/8927 K. 2372 (s. 508), Y. 12. HD 20.06.1991 T. E. 5864 K. 8203 (s. 508), Y. 12. HD 28.02.1991 T. E. 1762 K. 2536 (s. 508); Y. 12. HD 30.11.1990 T. E. 5295 K. 12364 (s. 509), Y. 12. HD 01.03.1988 T. E. 1987/4696 K. 2421 (s. 509), Y. 12. HD 25.04.1989 T. E. 1988/8444 K. 6229 (s. 525) – Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Rehlin Paraya Çevrilmesi.*, Y. 12. HD 19.12.1989 T. E. 6586 K. 15694 (Uyar, Talih, *Yetki-Görev ve Yargılama Usulü*, s. 541)

¹⁴ Y. 12. HD 06.07.1987 T. E. 11292 K. 8334 (YKD, 1987/11, s. 1671)

desinin yollaması gereği sulh mahkemesinin verdiği ortaklığın giderilmesi davalara ait ilamlar bakımından da uygulanacağından gerek kazai içtihatlar gerekse öğreti açısından tam bir görüş birliği vardır.

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla açılmış ve kesinleşmiş takipte ise, İİK'nun 135/2 maddesinin uygulanamayacağı, zira bu madde de (haciz) sözcüğünün yer aldığı, ipotekten bahsedilmediği, üçüncü kişi iyi niyetli sayılacağından tahliye edilemeyeceği yolundaki II. Dairesi'nin 27.01.1959 tarihli içtihadı da dairemizin çoktan beri terk ettiği bir görüş olarak hatırlanacaktır. Buna misal olmak üzere, dairemizin 01.03.1984 tarih, esas 12792, karar 2321 sayılı içtihadı gösterilebilir.

“Gerçekten diğer takip biçimlerinde başvurulmuş bir yolun (İİK'nun 135/2) ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan ihaleler açısından kapalı tutmak hukuk mantığına, yasanın ruhuna, ihalenin teslimle tamamlanacağına ilkesine ters düşer kaldı ki bu tarz yorum kanunun lafzına da uygun değildir. Zira tıpkı iflasta, ortaklığın giderilmesinde olduğu üzere, ipoteğin paraya çevrilmesi usulünde (kıyasen uygulanacak hükümleri) gösteren İİK'nun 150/g maddesinde, İİK'nun 135. maddesinin uygulanacağına dair açık hüküm mevcuttur. Bu maddenin İİK'nun 135/2. maddenin sadece bir bölümünü kasdetmediği şeklindeki görüşü haklı gösterecek bir madde metni veya sebep yoktur.”

Anılan maddenin hacizden bahsetmesi zaten kıyasen uygulanması gereken bu madde hükmünün bertaraf edilmesini gerektirmez.

İİK'nun 86. maddesi ile borçlunun hacizli mal üzerindeki tasarruf yetkisi kısıtlanmaktadır. Borcun teminatını teşkil eden merhunun üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı yasal bir engel bulunmamaktadır. Fakat bu gerçek dahi “ipotekli gayrimenkulün satış tarihinden önce yapıldığı, İİK'nun 135/2. maddesine uygun biçimde resmi bir belge ile tevsik edilmiş kira varlığını ortaya koyamayan ve işgalin haklılığını ispat edemeyen kişinin ihale edilen yerden çıkarılmasını engelleyemez.” Bu tarzda varılan sonucun yasa metnine ve amacına, ihalenin gayesine ve selametine daha uygun düşeceği kuşkusuzdur...” şeklinde görüş bildirmiştir.

Ancak ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte haciz safhası bulunmadığı için, ipotek takiplerinde resmi belge niteliğinde olup kiracılık sıfatını ispatlamaya yarayan kira sözleşmesi ve sair belgelerin hangi tarihten itibaren geçerli olacağı konusunda öğretide farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre rehnin paraya çevrilmesi yolu ile

takiplerde taşınmazda oturan üçüncü şahısların kiracılık sıfatını ispat için ibraz edeceği belgenin tarihinin *ipotek tesis tarihinden önceki* bir tarih olması gerektiği¹⁵; diğer bir görüşe göre ise ibraz edilecek belgenin ipoteğin paraya çevrilmesi ilişkin *satış talebi tarihinden önce* olması gerektiği¹⁶ ifade edilmektedir. Yargıtay da yukarıda tam metnini verdiğimiz kararında ise taşınmazın *satış tarihinden önceki* bir tarih olarak farklı bir tarih belirlemiş ve öğretide de bir kısım yazar tarafından bu görüşe destek verilmiştir.¹⁷ Kanımızca bu konuda; ipoteğin tesis tarihi esas alınmalı ve bu tarihten sonra yapılmış kira sözleşmeleri m. 135/2 hükmü gereğince tahliyeyi engelleyememelidir. Yargıtay'ın ipotek tesis tarihini esas alan kararları da mevcuttur. Örneğin;

"... İpotek akit tablosu 09.04.1997 tarihinde resmi memur huzurunda düzenlenmiştir. İpotek borçlusu İsmail daha sonra taşınmazı 31.03.1998 tarihinde ipotekle yükümlü olarak Mehmet'e satmıştır. İpoteğin paraya çevrilmesinden sonra hakkında İİK'nun 135. maddesinin uygulanması istenilen şikâyetçi Necla'nın yeni malikten taşınmazı kiraladığına ilişkin resmi belge ise 09.06.1998 tarihidir. "İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile yapılan takiplerde, kiracı olduğunu iddia eden kişinin ipoteğin tesis edildiği tarihten önce o yeri resmi bir belge ile kanıtlamış akde dayalı olarak işgal ettiğini ispat etmesi gerekir." Somut olayda dayanak sözleşme, ipoteğin tesis tarihinden sonraya ait bulunmakla şikâyetin reddi yerine kabulü isabetsizdir."¹⁸

"... Takip dayanağı ipotek, 29.06.1998 tarihinde tesis edilmiş olup, şikâyetçinin ibraz etmiş olduğu kira sözleşmesinin noterden tasdiki 25.10.1999'dur. Sözü edilen "kira sözleşmesinin İİK 135. maddesine göre geçerli olabilmesi için ipotek tesis tarihinden önce yapılması gerekir." Mercüce şikâyetin reddine karar vermek gerekirken takip tarihi esas alınarak yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir."¹⁹

Ortaklığın giderilmesi yoluyla yapılacak satışlarda ise yine öğretide farklı görüşler olmakla birlikte, kanımızca kiracılık sıfatını tevsik eden resmi belgenin tarihinin dava açım tarihinden önce olması gere-

¹⁵ Akyazan, Sıtkı, *Cebri İcrada İhale ve İhalenin Feshi*, s. 67.

¹⁶ Gürdoğan, Burhan, a. g. e., s. 77, Aslan, Elif K., a. g. e., s. 139.

¹⁷ Kuru, Baki, a. g. e., C. II, s. 1375.

¹⁸ Y. 12. HD 30.03.2000 T. E. 3773 K. 4870 (YKD, 2001/1, s. 55).

¹⁹ Y. 12. HD 04.02.2002 T. E. 1340 K. 2119 (Karslı/Koç/Kavasoglu, *İcra ve İflâs Kanunu*, s. 195).

kecektir.²⁰ Yargıtay'ın da dava açım tarihini esas alan kararları mevcuttur. Örneğin;

“...İİK'nun 135. maddesi 2. fıkrasına göre taşınmaz 'izaleyi şüyu davasının açıldığı tarihten önce' hissedarlar tarafından yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akde dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise borçlunun tahliye edileceği öngörülmüş bulunmasına göre ibraz edilen kira akdi bu madde de sayılan nitelikte bir belge olmayıp adi nitelikte yapılmış olduğundan şikâyetin reddi gerekirken yazılı şekilde kabulünde isabet görülmemiştir.”²¹

“... Sürenin geçirilmesi sebebiyle şikâyetin reddine karar verilmesi gerekirken başvurunun esas yönünden incelenmesi isabetsiz olduğu gibi, kabule göre de kiracı olduğunu iddia eden kişinin 'ortaklığın giderilmesi davasının açılmasından önce' o yeri resmi bir belge ile kanıtlanmış akde dayalı olarak işgal ettiğini ispat etmesi gerekir.”²²

“... İkametgâh senedi taşınmazın adres olarak gösterildiği terhis çizelgesi

²⁰ Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Tahliye*, s. 721, Karşı Görüş: Kuru, Baki, a. g. e., C. II, s. 1372, “İİK m. 135, II'deki <hacizden evvelki deymi>, bu halde <satıştan evvelki> şeklinde uygulanır.”, Aslan, Elif K., a. g. e., s. 138 dn. 568: “Kanımızca ortaklığın giderilmesi için açılan dava sonucu verilecek kararın kesinleştiği tarihin esas alınması daha uygun olacaktır. Zira her ne kadar davanın açılmasından sonra taşınmazın satılması tehlikesiyle karşı karşıya kalan ve satışı istemeyen ortaklar taşınmazı hemen kiraya vererek taşınmaza çıkacak istekli sayısını azaltmak isteyebilirler ve bu nedenle davanın açılma tarihi esas alınmalı gibi düşünülebilse de; davaların çoğu zaman çok uzun sürebildiği gerçeği karşısında bu süreçte hele ki iyi kira geliri getiren yerlerin boş tutulması satış isteyen ortak dahil hiçbir ortağın işine gelmeyecektir. Bizce burada ortaklığın giderilmesi için açılacak davanın tarihi takibin başlama tarihi ile davanın sonucu verilen kararın kesinleşmesi ise haciz tarihi yerine kıyaslanmalıdır.”, Akyazan, Sıtkı, a. g. e., s. 68, “... şüyuun giderilmesi ilamına müsteniden takipler sonunda gayrimenkullerin tahliyesinde de 3. şahsın ibraz edeceği vesikanın şüyuun giderilmesine dair olan ilam tarihinden evvelki bir tarihi ihtiva etmesi lazım geleceğini düşünmekteyiz.”, Gökçe, Ziya, *Ortaklığın Giderilmesi Davası Sonucu İhale Olunan Taşınmazın Alıcıya Teslimi*, s. 10-11, “... Açıklanan nedenlerle; izale-i şüyu kararının kesinleşmesi öncesindeki tarihler, koruma dozunun kaçırılmasına neden olabilme istidadı göstermektedir. Diğer taraftan İİK'nun 135. maddesinin uygulamaya sokulabilmesi için HUMK'nun 571. maddesi ile gönderme yapılan malların satışı işleminin başlatılması gerekir. Söz konusu hüküm açıktır. İİK'nun hükümleri malların müzayedesini hakkında tatbik edilecektir. O halde, izale-i şüyu ilamının takibe konulmadığı bir dönem içinde böyle bir tarih aramaya kalkmak, doğru olmaz. Satışın istendiği, takibin başlatıldığı tarih esas alınmalıdır.”

²¹ Y. 12. HD 17.11.1994 T. E. 14262 K. 14454 (Karşlı/Koç/Kavasoglu; a. g. e., s. 197)

²² Y. 12. HD 16.06.1998 T. E. 6801 K. 7282 (Karşlı/Koç/Kavasoglu; a. g. e., s. 197)

ve Er izin belgesi ve anılan belge kira akdinin varlığını gösterir resmi belge sayılamaz. '26.04.1998 izale-i şüyu dava tarihinden öncesinden beri kiracı sıfatı ile oturulduğu' resmi bir belge ile kanıtlanmış değildir. Taşınmazı Talat ve arkadaşlarından satın alanlar halef olarak katılıp tahliye isteminde bulunduklarına göre, 'dava tarihinden önce yapılmış kira akdinin varlığını kanıtlayan resmi bir belge olmadan' dar yetkili merci sıfatı ile uyuşmazlığı çözümleyen Sulh Hukuk Mahkemesinde, eski malike meşruhatlı davetiye çıkarılmak ve bir tür dava prosedürü uygulanmak suretiyle şikâyetin kabulü isabetsizdir."²³

"... İİK 135. maddesine göre < gayrimenkul, borçlu tarafından veya 'davadan önceki tarihte yapıldığı' resmi bir belge ile belgelenmiş bir akte dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise ...> tahliye emri tebliğ edilir. Şikâyetçiler, yasanın aradığı biçimde kira aktini tevsiik edemediklerine göre istemlerinin reddine karar vermek gerekirken yazılı şekilde kabulüne karar verilmesi isabetsizdir."²⁴

"... Uyuşmazlığın yasal dayanağını oluşturan İİK 135/2 maddesi gereğince, 'ortaklığın giderilmesi yolu ile satılan taşınmazın, ortaklığın giderilmesi davasının tarihinden önce' resmi bir belge ile belgelenmiş bir akte dayanarak işgal edilmekte olup olmadığı yöntemince araştırılmadan yazılı şekilde itirazın kabulü ve tahliye emrinin iptali isabetsizdir."²⁵

"... Müşteki R. Uzun'un dayandığı kira mukavelesi adi niteliktedir. Diğer dayanılan belgelerde izaleyi şüyu davası tarihinden sonraki tarihlerde düzenlenmiştir. Müşteki 'taşınmazı davadan evvelki tarihlerde kiralamış olduğunu resmi bir belge ile kanıtlamış değildir'. Mahkemece bu yön ve İİK'nun 135/2. maddesi açık hükmü gözetilerek istemin reddi gerekirken kabulü isabetsizdir."²⁶

İflâs yolu ile takiplerde de kanımızca, takibin açıldığı tarihten önceki resmi nitelikteki belgeye dayalı kira sözleşmeleri geçerli olacaktır. Eğer takibe öncelikle haciz yolu ile başlanılmış ancak bilahare bu yoldan vazgeçilerek takibe iflas yolu ile devam edilmek istenir ise (İİK m. 43) ve iflâsa tabi borçlu adına kayıtlı taşınmaz haciz yolu ile takip sırasında haczedilmiş ise bu durumda esas alınacak tarih haciz tarihi olacaktır.²⁷

²³ Y. 12. HD 20.09.1993 T. E. 8097 K. 13636 (Pehlivanlı, M. Gündüz, a. g. e., s. 1028)

²⁴ Y. 12. HD 15.12.1992 T. E. 8804 K. 16285 (Pehlivanlı, M. Gündüz, a. g. e., s. 1028)

²⁵ Y. 12. HD 09.09.1992 T. E. 2844 K. 9904 (Pehlivanlı, M. Gündüz, a. g. e., s. 1029)

²⁶ Y. 12. HD 10.07.1992 T. E. 1894 K. 9576 (Pehlivanlı, M. Gündüz, a. g. e., s. 1029)

²⁷ Aslan, Elif K., a. g. e., s. 139, "İflas yoluyla takipte iflas idaresi tarafından satılmış olan gayrimenkul üzerinde iflas kararından önce konmuş haciz varsa, İcra ve İf-

İhale alıcısı ya da (müşterek alıcılar)²⁸ gibi ihale konusu taşınmazı teslim ve tahliye işlemi yapılmadan devralan yeni alıcılar da birinci ihale alıcısının haklarına halef olarak icra dairesinden m. 135 gereğince tahliye talebinde bulunabileceklerdir.²⁹ Aynı şekilde ihale alıcısının ölümü halinde onun mirasçıları da birlikte hareket ederek tahliye talebinde bulunabileceklerdir.³⁰ Ancak şunu da belirtmek gerekir ki kanımızca m. 135 gereğince taşınmazda bulunan üçüncü kişiye tebliğ edilecek tahliye talebi için alıcının bir talebi olması zorunlu değildir. İcra dairesi re'sen bir talep ile bağlı olmaksızın üçüncü kişiye tahliye emri gönderebilir. Zira icra müdürü sattığı taşınmazı ihale alıcısına teslim ile mükelleftir.³¹ Her ne kadar öğretide³² icra müdürünün re'sen tahliye

las Kanunu'nun 135. maddesinin 2. fıkrası hükmünün uygulanmasında, iflas tarihi değil, haciz tarihi esas alınmalıdır. Çünkü her ne kadar, iflastan önce haczedilmiş mallar iflas masasına girer (m. 168/1) ve buna ilişkin icra takipleri iflas kararının kesinleşmesi ile düşer (m. 193/II) ise de, bunun anlamı, gayrimenkul üzerindeki hacizlerin hiç konulmamış sayılması demek değildir. Haczin hüküm ve etkileri, iflas hukuku ile bağdaştığı ölçüde, iflas masasının lehine olarak mevcut kalmakta devam eder. Ayrıca bu sayede hacizden sonra ve iflastan az önce yapılmış kira sözleşmeleri iflas masasına karşı ileri sürülemez ve böylece iflas masasının çıkarları korunmuş olduğu gibi satışa olan ilgi de artar."

²⁸ Y. İİD 24.05.1963 T. E. 4727 K. 6108 - "Bir apartmanı yarı yarıya icradan satın alan alıcılar apartman dairelerini aralarında taksim ettikten sonra, her biri 135. maddeye göre işgal edenler hakkında tahliye isteyebilirler." (Çatalkaya/Bandakçıoğlu, *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, s. 436), (Eranıl, Mehmet Akif, *İcra ve İflâs Kanunu*, s. 112)

²⁹ Kuru, Baki, a. g. e., s. 1345, Akyazan, Sıtkı, a. g. e., s. 67, Üstündağ, Saim, a. g. e., s. 278, Uyar, Talih, *İhale İle Satılan Taşınmazların Tahliyesi*, s. 673, Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Tahliye*, s. 719, Aslan, Elif K., a. g. e., s. 141, Gökçe, Ziya, a. g. m., s. 6, Y. İİD 15.10.1962 T. E. 9697 K. 10487 - "Şikâyetçinin, cebri satışı müteakip gayrimenkulü müşteriden satın aldığı ve bu suretle onun haklarına halef olduğu göz önünde tutulmaksızın, İİK'nun 135. maddesi hükmü münhasıran müşteri lehine uygulanacağından bahisle itiraz (şikâyet) kabul olunarak icranın durdurulması usule aykırıdır." (Kuru, Baki, *İcra ve İflâs Hukuku*, C. II, s. 1345), Y. İİD 11.02.1954 T. E. 614 K. 685 - "Yapılan ihale ile gayrimenkulün mülkiyetini iktisap eden müşterinin 135. madde uyarınca tahliye talebinde bulunmaksızın gayrimenkulün alacaklı namına tapuda ferağ ve takriri yapıldıktan sonra bütün hukuk ve vecaibi ile bunu devralan alacaklının müşteriye halef olması sebebiyle tahliye talebinde bulunmasına kanuni bir mani görülmemesine binaen şikâyetin reddine dair olan karar kanuna uygundur." (Nedimoğlu, Kevni, *İcra ve İflâs Kanunu*, s. 188), (Tuncay/Demirhan, *İcra ve İflâs Kanunu*, s. 128), Y. 12. HD 29.06.1987 T. E. 4628 K. 8050 (Kuru, Baki, a. g. e., C. II, s. 1345-1346)

³⁰ Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Tahliye*, s. 719, Gökçe, Ziya, a. g. m., s. 6

³¹ Postacıoğlu, İlhan E., *İcra Hukuku Esasları*, s. 519, Kuru, Baki, a. g. e., C. II, s. 1345, dn. 401.

³² Gökçe, Ziya, a. g. m., s. 6, "Satış memuru, icra dairesi gibi genelde istek üzerine işlem yapar. Yasa hükmü (İİK m. 135/2) de memurun re'sen harekete geçmesine elverişli bir düzenleme getirmemiştir. Tahliyenin gerçekleşmesi, tebligat, taşınmaz

konusunda harekete geçemeyeceği ve buna gerekçe olarak da özellikle tebligat ve tahliye giderleri yatırılmadan bir işlemin yapılamayacağı bu nedenle icra müdürünün re'sen tahliye emri çıkartamayacağı ve netice olarak böyle bir görüşün haklı ve hukuki dayanağı bulunmadığı ileri sürülse de kanımızca icra müdürü ihale bedelini ihale alıcısından tahsil ederken tahliye konusunda yapılacak tebligat ve sair tahliye masraflarını da avans olarak talep ve tahsil edebileceğinden kanımızca icra müdürünün re'sen tahliye işlemlerine başlayamayacağı yönündeki görüşlere katılmak mümkün değildir.

İhale alıcısının taşınmazda oturan üçüncü şahsın m. 135 gereğince tahliyesini sağlamak amacıyla ayrı bir takip yapmasına ve harç ödemesine gerek yoktur. Taşınmaz satışının gerçekleştiği dosyadan tahliye işleminin gerçekleştirilmesini sağlayabilir.³³

İhaleye konu taşınmazda oturan üçüncü kişinin tahliyesinin sağlanmasında yetkili olan icra dairesi de asıl icra takibinin yapıldığı icra dairesi olup satış istinabe yolu ile yapılmış olsa dahi m. 135 gereğince tahliye için yetkili icra dairesi, istinabe olunan icra dairesi değil istinabe eden icra dairesidir. Dolayısıyla tahliye emrinin üçüncü şahsa tebliğ işleminin, asıl takibin yapıldığı yerdeki yani istinabe eden icra dairesi tarafından gerçekleştirilmesi gerekecektir.³⁴ Eğer istinabe eden

başına gitme ve boşaltma gibi bazı işlemlerin yapılmasına ve bunlara ait giderlerin ödenmesine bağlıdır. İhale sırasında veya daha sonra buna dair avans yatırılmazsa, memur hiçbir işleme girişemez. Re'sen tahliye emri çıkartılabileceği konusundaki görüşün haklı, hukuki dayanakları bulunmamaktadır.”

³³ Kuru, Baki, a. g. e., C. II, s. 1346, Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Tahliye*, s. 719, Y. 12. HD 23.05.1977 T. E. 4847 K. 5114 “Satış dosyasında İİK'nun 135. maddesine göre muamele yapılması gerekir, Ayrıca takip yapılmaz. Bu durumda müstakilen yapılan takibin iptali gerekirken itirazın reddolunması isabetsizdir.”, HİGM 22.11.1965 T. 22606 s. Mütalâa: “İİK'nun 135. maddesi gereğince icra yoluyla satılan gayrimenkul, borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı tevsik edilmiş bir akde müstenit olmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise, yapılacak olan şartlı ve gayrimenkulün fiilen de alacaklıya intikalini sağlamak yolunda kanunen verilmiş görevin ifasına matuf bulunan işlem, gayriemenkulün alıcıya ihale edilip bedeli alındıktan sonra namına tescili için 134. maddedeki müddete riayet edilerek tapuya müzekkere yazılması şeklindeki ilk muamelenin ayrılmaz bir cüz'ü ve devamı olduğundan ikinci işlem (tahliye işlemi) için ayrıca başvurma ve peşin harç alınmayacağı”, HİGM 25.09.1967 T. 20850 s. Mütalâa: “İcraen satılan gayrimenkulün tahliyesi, İİK'nun 135. maddesine göre satış işleminin son safhasını teşkil eden bir işlem olması itibariyle, bu işlem için ayrıca bir dosya açılmasına lüzum bulunmadığı gibi, harç alınmasına da mahal olmadığı...” (Kuru, Baki, a. g. e., C. II, s. 1346)

³⁴ Y. 12. HD 30.06.1986 T. E. 1985/13574 K. 1986/7638 “... İİK'nun 79, 360. maddeleri hükümleri karşısında, istinabe olunan yer icra dairesi ve onun bağlı bulunduğu

icra dairesinin çıkaracağı tahliye emrinin borçlu ya da taşınmazı işgal eden üçüncü kişiye tebliği ve on beş günlük sürenin geçmesine rağmen taşınmazın tahliye edilmemesi üzerine, tahliye işlemi ise, istinabe eden icra dairesinin yeniden taşınmazın bulunduğu yerdeki yani satışı gerçekleştiren istinabe olunan icra dairesine yeniden yazacağı “*taşınmazın tahliye edilmesine ilişkin*” talimatı gereğince, taşınmazın tahliyesi istinabe olunan icra dairesi tarafından gerçekleştirilecektir.

İcra dairesi marifetiyle alacaklıya veya alıcıya teslim edilen bir taşınmaza haklı bir sebep olmaksızın tekrar giren borçlu ya da üçüncü şahıs, 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu’nun 290. maddesi gereğince cezalandırılır (İİK m. 342).

İcra dairesinin borçlu ya da taşınmazı işgal eden üçüncü kişiye göndereceği tahliye emrinin muhteviyatı konusunda ne kanunda ne de Yönetmelik de bir hüküm mevcut değildir. Söz konusu tahliye emri için basılı matbu bir örnek de yoktur. Bu nedenle icra müdürü m. 135/2 doğrultusunda borçlu ya da taşınmazda oturmakta olan üçüncü kişiye göndereceği tahliye emrinde taşınmazın eski maliki, tapu kaydı ve bulunduğu adres belirtilerek, söz konusu taşınmazın icra dairesi tarafından gerçekleştirilen ihale neticesi (ihale tarihi belirtilmek suretiyle) ihale alıcısına (şahsa adı da belirtilmek suretiyle) satışının yapıldığı, satışın kesinleşmekle ihale alıcısı adına tescilinin yapıldığı, taşınmaz haciz yolu ile satılmış ise haciz tarihi, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile satılmış ise ipoteğin tesis tarihi de belirtilmek suretiyle, belirtilen tarihlerden önce taşınmaz maliki ile aralarında yapılmış ve resmi bir belgeye dayanmayan kira sözleşmesi yok ise tahliye emrinin tebliği tarihinden itibaren (15) gün içerisinde taşınmazı boşaltması, verilen süre içerisinde boşaltılmaz ise bu durumda taşınmazdan zorla çıkarılacağı, haciz ya da ipoteğin tesis tarihinden önce düzenlenmiş resmi bir bel-

tetkik merciinin hangi hususlarda görevli olduğu belirtilmiştir. Bunun dışındaki ihtilafları çözümlemek talimat veren yer merciine aittir. İİK’nun 135. maddesine göre, tahliye emri istinabe olunan dairece çıkarılamaz. Bu görev istinabe eden yer mercii tarafından kullanılır. Tahliye emrinin muhatabı bu konudaki itirazını istinabe eden icra dairesinin bağlı bulunduğu mercie bildirilmelidir. Aksi halde geçersiz sayılır...” (YKD, 1987/2, s. 260); Y. 12. HD 05.02.2002 T. E. 1140 K. 2317 “... Merci Hâkimliğinin gerekçesinde de yasaya uygun olarak vurgulandığı üzere, satış istinabe yolu ile yapılmış olsa bile 3.kişinin taşınmazdan çıkarılması ve İİK’nun 135. maddesindeki tescil ve tahliye işlemleri için yetkili icra dairesi istinabe oluna icra dairesi değil, asıl takibin yapıldığı yer icra dairesidir.” (Karslı/Koç/Kavasoglu, a. g. e., s. 196), Y. 12. HD 07.12.1982 T. E. 8832 K. 9178 (Kuru, Baki, a. g. e., C. II, s. 1347)

geye dayalı kira sözleşmesi var ise tahliye emrine karşı icra mahkemesine yedi gün içerisinde şikâyetle bulunabileceği, şikâyetle bulunmaz ve icra mahkemesinden tahliyenin durdurulmasına ilişkin bir karar getirilmez ise İİK m. 135/2 maddesi gereğince taşınmazdan zor kulanmak suretiyle çıkarılacağı ve buna ilişkin olarak her türlü tahliye masrafının da kendisinden tahsil edileceği ihtarı açıkça yazılmalıdır.

İİK m. 135 gereğince tahliye işleminin gerçekleştirilebilmesi için yukarıda da belirttiğimiz üzere yönetmelikte yer almış ve muhteviyatı belirtilmiş bir örnek çeşidi de bulunmadığından icra müdürü re'sen hükmün amacına uygun olarak belirttiğimiz hususları içeren bir tahliye emri düzenleyecek ve üçüncü şahsa tebliğ edecektir. Tahliye emri için (14) Örnek³⁵ tahliye emri diğer bir deyişle “Yazılı Sözleşme İle Kiralanan Taşınmazın Kira Süresinin Bitmesi Durumunda” çıkarılacak tahliye emri (m. 272, Yön. m. 36) ile yine aynı şekilde (2) Örnek³⁶ “Taşınmaz Tahliye Veya Teslimine İlişkin İcra Emri” (m. 26, Yön. m. 23) kullanılmaz.³⁷

Üçüncü kişi tarafından işgal edilmekte olan taşınmazın, haciz tarihinden önceki bir tarihte yapılmış resmi bir belge ile kiralandığı ispat edilmedikçe tahliyesi engellenemez. Bu durumda ihale alıcısı, Borçlar Kanunu’nun 254/2. maddesine göre³⁸ ya da 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un m. 7/d hükmüne göre tahliye edebilecektir.³⁹ Taşınmazda bulunan üçüncü şahıslar resmi belge ile kiracılık sıfatını tevsik etseler de eğer resmi belgelere dayanmakla beraber kira akdi ilişkisinin, borçlunun alacaklılarına zarar vermek kaydı ile muvazaalı bir şekilde yapıldığı, gerçek amacın taşınmazı üçüncü şahıslara kiralamak olmadığı ispat edilebilirse İİK m. 280 hükmüne göre borçlunun bu tasarrufunun iptali de söz konusu olabilecektir.⁴⁰

³⁵ Eski uygulamada kullanılan “56 Örnek”e karşılık gelmektedir.

³⁶ Eski uygulamada kullanılan “54 Örnek”e karşılık gelmektedir.

³⁷ Y. 12. HD 18.10.1983 T. E. 1993/11239 K. 15693 – “İİK 135. maddesi gereğince icra müdürünün 15 gün içinde tahliye etmesi için borçluya ve işgal edene tahliye emri tebliğ etmesi gerekir. Şikâyet konusu olayda 54 Örnek icra emri tebliğ edilmiş 7 gün içinde tahliye ve teslimi istenmiştir. 54 Örnek icra emrinin çıkartılmasının İİK 135. maddesine aykırı olduğu gözetilerek şikâyetin kabulü gerekirken reddedilmiş olması isabetsizdir.” (Pehlivanlı, M. Gündüz, a. g. e., s. 1027), Y. 12. HD 09.02.2001 T. E. 1262 K. 2311 (Eriş, Gönen, İcra ve İflas Kanunu, s. 709)

³⁸ Erman, Hasan, a. g. m., s. 370, Kuru, Baki, a. g. e., C. II, s. 1362, Belgesay, Mustafa Reşit, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 304., Aslan, Elif K., a. g. e., s. 147

³⁹ Kuru, Baki, a. g. e., C. II, s. 1362, Aslan, Elif K., a. g. e., s. 147

⁴⁰ Belgesay, Mustafa Reşit, a. g. e., s. 304-305.

Kanunda öngörülen resmi bir belge ile belgelenmesi şartı 2004 sayılı yasanın 135. maddesinin 2. fıkrasında değişiklik yapan 3222 sayılı yasanın 17. maddesi ile getirilmiştir. 3222 sayılı yasa değişikliğinden önce madde metni “Gayrimenkul borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı tevsiik edilmiş bir akte müstenit olmayarak ...” şeklinde ifade edilmekteydi. Ancak şunu da belirtmek gerekir ki anılan yasa değişikliğinden önce yani resmi bir belge şartı ile ispatlanması durumunun getirilmesinden önce de gerek öğretide⁴¹ gerekse Yargıtay kararlarında⁴² sözleşmenin hacizden önceki bir tarihte yapılmış olduğunun HUMK m. 299 muvacehesinde üçüncü kişiler bakımından kesinleşmiş bir belge ile ispatlanması gerektiği kabul edilmekteydi. Yargıtay’ın anılan değişiklikten sonraki verdiği kararları da bu yönde istikrar kazanmıştır;

“... İİK’nun 135. maddesinin 2. fıkrasına göre, şikâyetçinin kiracılık sıfatını resmi bir belge ile belgelendirilmiş bir akde dayandığını ve bu akde dayanarak mecuru işgal etmekte olduğunu ispatlayamadığı, ‘adi sözleşmenin

⁴¹ Postacıoğlu, İlhan E., İcra Hukuku Esasları, s. 518 “...Kanun ayrıca akdin hacizden önceki bir tarihte olması keyfiyetinin resmi senetle tevsiikini istemektedir ki, bu HUMK m. 299 manasında üçüncü sayılması icap ettiğini tespit ettiğimize göre burada İİK m. 135’in hususi bir faraziye için sevk ettiği hüküm buna mütenazır ve hemâhenk düşmektedir.”, Kuru, Baki, *İcra ve İflas Hukuku*, s. 387 “... Bu sözleşmenin hacizden önceki bir tarihte yapılmış olduğu, HUMK m. 299’a göre tarihi üçüncü kişiler bakımından kesinleşmiş bir belge (senet) ile (mesela noterden tasdikli bir kira sözleşmesiyle) ispat edilmelidir.”, Berkin, Necmeddin M., *İcra Hukuku Dersleri*, s. 144; Karşı Görüş: Erman, Hasan, a. g. m., s. 372 vd.

⁴² Y. İİD 23.03.1962 T. E. 2772 K. 3472 - “İcra İflâs Kanunu’nun 135. maddesinin 2. fıkrasında belirtildiği gibi, cebri icra ile satılan gayrimenkul, borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı tevsiik edilmiş bir akde müstenit olmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise, zorla boşaltılıp alacaklıya teslim olunur. Kira mukavelenamesi notere tasdik ettirilmediği takdirde Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu’nun 299. maddesi mucibince ve tanzim tarihi bakımından üçüncü şahıslar hakkında hüküm ifade etmez. Bu gibi hallerde icra ile satılan gayrimenkulde bulunan üçüncü şahıs zorla çıkarılır ve gayrimenkul satın alana teslim olunur. Adi mukaveledeki tanzim tarihi, üçüncü şahıs durumunda bulunan alacaklı için hüküm ifade etmez.” (Çatalkaya/Bandakçıoğlu, *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, s. 436), Y. İİD 28.02.1958 T. E. 1356 K. 1261- “İhale ile mülkiyet hakkını iktisap eden müşterinin 135. maddeye müsteniden tahliye ve teslimini istediği gayrimenkulü işgal etmekte bulunan üçüncü şahıs evvelki malikle kira akdi yaptığını resmi bir sözleşme ile ispat edememiş olmasına göre mezkûr gayrimenkulün alıcıya teslimine karar verilmesi icap eder.” (Yelekcî / Yelekcî / Özenç, *İcra ve İflâs Kanunu*, s. 125; Açar / Erciyeş, *İcra ve İflâs Kanunu*, s. 61), Y. İİD 04.11.1968 T. E. 9177 K. 9904 (RKD, 1969/II, s. 11-12)

kiracılık sıfatını belgelendiren resmi bir belge niteliğinde bulunmadığı nazara alınmadan...”⁴³

“... ‘İkametgâh senedi taşınmazın adres olarak gösterildiği terhis çizelgesi ve Er izin belgesi ve anılan belge kira akdinin varlığını gösterir resmi belge sayılamaz’. 26.04.1998 izale-i şüyu dava tarihinden öncesinden beri kiracı sıfatı ile oturulduğu resmi bir belge ile kanıtlanmış değildir. Taşınmazı Talat ve arkadaşlarından satın alanlar halef olarak katılıp tahliye isteminde bulunduklarına göre, dava tarihinden önce yapılmış kira akdinin varlığını kanıtlayan resmi bir belge olmadan dar yetkili merci sıfatı ile uyuşmazlığı çözümleyen Sulh Hukuk Mahkemesinde, eski malike meşruhatlı davetiye çıkarılmak ve bir tür dava prosedürü uygulanmak suretiyle şikâyetin kabulü isabetsizdir.”⁴⁴

“... İİK 135. maddesine göre < gayrimenkul, borçlu tarafından veya davadan önceki tarihte yapıldığı ‘resmi bir belge ile belgelenmiş bir akte dayanmayarak’ başkaları tarafından işgal edilmekte ise ...> tahliye emri tebliğ edilir. Şikâyetçiler, yasanın aradığı biçimde kira aktini tevsi edemediklerine göre istemlerinin reddine karar vermek gerekirken yazılı şekilde kabulüne karar verilmesi isabetsizdir.”⁴⁵

“... Uyuşmazlığın yasal dayanağını oluşturan İİK 135/2 maddesi gereğince, ortaklığın giderilmesi yolu ile satılan taşınmazın, ortaklığın giderilmesi dava tarihinden önce ‘resmi bir belge ile belgelenmiş bir akte dayanarak işgal edilmekte olup olmadığı’ yönteminde araştırılmadan yazılı şekilde itirazın kabulü ve tahliye emrinin iptali isabetsizdir.”⁴⁶

“... Müşteki R. Uzun’un dayandığı kira mukavelesi adi niteliktedir. Diğer dayanılan belgelerde izaleyi şüyu davası tarihinden sonraki tarihlerde düzenlenmiştir. Müşteki ‘taşınmazı davadan evvelki tarihlerde kiralamış olduğunu resmi bir belge ile kanıtlamış değildir’. Mahkemece bu yön ve İİK’nun 135/2. maddesi açık hükmü gözetilerek istemin reddi gerekirken kabulü isabetsizdir.”⁴⁷

“... Kiracı olduğunu iddia eden kişinin ortaklığın giderilmesi davasının açılmasından önce o yeri resmi bir belge ile kanıtlanmış akde dayalı olarak işgal ettiğini ispat etmesi gerekir. İddiaya dayanak yapılan sözleşme adi nite-

⁴³ Y. 12. HD 09.11.1987 T. E. 15691 K. 11395 (Uyar, Talih, İcra Hukukunda Şikâyet, s. 336)

⁴⁴ Y. 12. HD 20.09.1993 T. E. 8097 K. 13636 (Pehlivanlı, M. Gündüz, a. g. e., s. 1028)

⁴⁵ Y. 12. HD 15.12.1992 T. E. 8804 K. 16285 (Pehlivanlı, M. Gündüz, a. g. e., s. 1028)

⁴⁶ Y. 12. HD 09.09.1992 T. E. 2844 K. 9904 (Pehlivanlı, M. Gündüz, a. g. e., s. 1029)

⁴⁷ Y. 12. HD 10.07.1992 T. E. 1894 K. 9576 (Pehlivanlı, M. Gündüz, a. g. e., s. 1029)

likte olduğu gibi Vergi Dairesi'nden alınan belgeler de ilgilisinin başvurusu üzerine düzenlenip verilen nitelikte olduğundan İİK'nun 135. maddesinde sayılanlardan değildir."⁴⁸

Tapuya şerh verilmiş kira sözleşmeleri ile noterden yapılmış kira sözleşmesi, ya da üçüncü kişinin herhangi bir şekilde kiracı sıfatının varlığı bir mahkeme ilamı ile tevsik edilmiş ise bu durumda kanımızca kanunun aradığı anlamda bir resmi belge şartı gerçekleşmiş olacaktır.⁴⁹ Yani bu durumda taşınmazda oturan üçüncü kişi, haciz tarihinden önce yapılmış ve tapuya şerh verilmiş ya da noterden yapılmış kira sözleşmesini⁵⁰ ibraz ederse taşınmazdan tahliye edilemeyecektir. Yine aynı şekilde üçüncü kişi, haciz tarihinden önce taşınmazda kiracı olarak oturduğunun daha önce bir mahkeme kararı⁵¹ ile tevsik edildi-

⁴⁸ Y. 12. HD 16.06.1998 T. E. 6801 K. 7282 (Karşlı/Koç/Kavasoglu, a. g. e., s. 197)

⁴⁹ Aslan, Elif Kısmet, a. g. e., s. 140

⁵⁰ Y. 12. HD 07.06.1994 T. E. 6763 K. 7539 - "... Şikâyetçilerden Kamil, izale-i şuyu davasından önce 01.03.1964 tarihli noterlikçe düzenlenen kira sözleşmesine dayan-
dığından ve şikâyetçi Kadir'in ve Hadî'nin ise kendilerine tebliğ edilen banka ya-
zısında kiracılıkları kabul edildiğinden İİK'nun 135.maddesi gereğince mecurdan
tahliyeleri mümkün olmadığından..." (YKD, 1994/9, s. 1458); Y. 12. HD 05.10.1983
T. E. 5336 K. 7016 - "Kiracılık sıfatının İİK'nun 135. maddesinde gösterilen şekilde
tevsik edildiği, yeni malikin eski malikin hak ve borçlarına halef olduğu, ayrıca kira
akdinin tapuya dahi işlendiği, tevsikin mevcut olduğu düşünülmeden itirazın red-
di isabetsiz..." (Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Tahliye*, s. 745), Y. 12. HD 22.03.1982 T.
E. 2131 K. 2191 - "Müşteki tarafından ibraz olunan kira kontratosuna göre, kontrato
04.05.1973 tarihinde noterlikçe işleme tabi tutulmuştur. Bu duruma göre, kontrato-
nun tevsik edilmiş bir belge olarak kabulü gerekeceğinden..." (Uyar, Talih, *Tahliye*,
s. 750)

⁵¹ Erman, Hasan, a. g. m., s. 367, "Bu gibi hallere örnek olarak hacizden önce eski
malik ile kiracı arasında bir kira tesbit davasının mevcudiyeti, ya da eski malik
tarafından kiracı aleyhine açılan bir tahliye davasının sonuçsuz kalmış olması veya
kira alacağına ilişkin olarak eski malik tarafından kiracı aleyhine icra takibine giri-
şilmiş olması, yahut kiracı tarafından kiracılık sıfatının tespiti veya kira parasının
indirilmesi davası açılmış olması gösterilebilir."; Y. 12. HD 09.11.1982 T. E. 7739 K.
8193 - "... İİK'nun 135. madde hükmüne göre gayrimenkul borçlu tarafından yahut
hacizden evvel bir tarihte yapıldığı tevsik edilmiş bir akte dayanmaksızın başkaları
tarafından işgal edilmekte ise ve tahliye emrine rağmen kendiliğinden çıkmazsa
gayrimenkul zorla alıcıya teslim olunur. Şikâyetçiler 1973 tarihinden itibaren bu
yerde kiracı olduklarını ve 01.03.1975 başlangıç tarihli olup 24.02.1975 tarihinde no-
terlikçe resen düzenlenmiş sözleşme ile bu yerde kiracı olduklarını ayrıca İsmail'in
Zeytinburnu Sulh Hukuk Mahkemesi'ne 15.11.1975 tarihinde açtığı davada kiracı-
lık sıfatını kabul ettiğini öne sürmüşlerdir. Kiracılık sıfatının mevcudiyetinin tapu
kaydına işaret edilmesi ve ancak bu şekilde tevsik edileceğine dair merci kararın-
daki gerekçede isabet yoktur. Mercice satış dosyası celp edilip İİK'nun 135/2 mad-
desi dairesince inceleme yapılarak gerekirse sulh hukuk mahkemesi dosyası dahi
incelenerek hacizden evvelki tarihte şikâyetçilerin satışı yapılan yerde kiracı olup

ğini ispat ederse bu durumda kiracı hakkında m. 135/2 hükmü uygulanamayacaktır. Eğer artırma şartnamesi ve artırma ilanında üçüncü şahsın kiracı olarak oturduğu belirtilmiş ise bu durumda da m. 135 gereğince ihale alıcısı tahliye talebinde bulunamayacaktır.⁵² Aynı şekilde; noterden çekilmiş ihtarnameler (kira artırım, temerrüt, tahliye vb. gerekçeler ile çekilmiş ve üçüncü şahsın kiracılık sıfatını kabul eden ihtarnameler), ya da resmi kurumlar tarafından o adreste kiracı olarak oturduğuna ilişkin yazılan yazılar ya da tutanaklar, taşınmazda bulunan kişiye karşı açılmış kira tespit ve tahliye davaları ile sair davalarda üçüncü şahsın kiracılık sıfatını tanıyan ve bunu tespit eden; kiracılık sıfatının kabulüne ilişkin beyanlar, dosyada bu yönde yer alan belgeler, üçüncü şahsın kiracılık sıfatını ispata elverişli belge ve kayıtlar olarak nitelendirilebilir.

*“Satış tarihinden önce müşteki aleyhine açılmış tahliye davaları ile müştekiye kiralayan tarafından noter aracılığı ile çekilmiş ihtarname, müştekinin satıştan önce kira sözleşmesine dayanarak taşınmazda bulunduğunu gösterdiği, sözü edilen işlemlerin tevsik edici nitelikte bulunmaları, diğer paydaşların taraf olmasının sonucu etkilemeyeceği düşünülmeden şikâyetin reddi yasaya aykırı olduğundan ...”*⁵³

“Dosya içinde mevcut 1982 ve 1983 tarihli noter marifetiyle eski malik müflis Y. G. ve ortakları tarafından, şikâyetçi Işın Ticaret adına gönderilen ihtarnamelere göre, şikâyetçinin hacizden evvelki tarihte düzenlenmiş bir kira

olmadıkları tespit edilip sonucu dairesinde bir karar verilmesi gerekirken noksan inceleme ve yasaya uygun düşmeyen gerekçeyle yazılı biçimde karar verilmesi isabetsizdir...” (YKD, 1983/6, s. 868); Y. 12. HD 20.05.1985 T. E. 1984/14811 K. 4847 - “06.12.1977 tarihli ilam ile davacının tahliyesi istenilen yerde kiracı olduğunun tespit edilmiş bulunmasına, bu ilamın yeni malike karşı dermeyanının İİK 135. maddesine uygun belge niteliğinde sayılması gerekmesine...” (Uyar, Talih, Tahliye, s. 737), Y. 12. HD.30.11.1983 T. E. 8156 K. 9702, Y. 12. HD 30.11.1983 E. 8157 K. 9703 (Uyar, Talih, Tahliye, s. 745), Y. 12. HD 01.12.1981 T. E. 7635 K. 9115 (Uyar, Talih, Tahliye, s. 751)

⁵² Kuru, Baki, a. g. e., s. 1361; Aslan, Elif K., a. g. e., s. 141; Y. 12. HD 27.09.1984 T. E. 11211 K. 9694 - “Açık artırma ilanının eki bulunan 12.10.1982 günlü şartnamede dahi, müşteki idarece taşınmazın alt katının Tekel İdaresince depo olarak kullanıldığının yazılı bulunduğu, alacaklının taşınmazı alırken Tekel İdaresinin bu yeri işgal ettiğini bildiği düşünülmeden, ‘akdin tevsik edilmediğinden’ bahisle şikâyetin reddolunması isabetsiz...” (Uyar, Talih, Tahliye, s. 741), Y. 12. HD 04.02.1981 T. E. 8545 K. 975 - “İİK 135. maddesine göre satış yapılan yerde oturmakta olan kişinin dayandığı kira sözleşmesinin noterlikçe tasdiki zorunlu olmayıp, tevsik edilmiş olmasının yeterli bulunmasına, satış ilanında müştekinin kiracı olduğunun gösterilmesine...” (Uyar, Talih, Tahliye, s. 753)

⁵³ Y. 12. HD 21.04.1986 T. E. 1985/10593 K. 4636 (Uyar, Talih, Tahliye, s. 728)

akdine dayanarak tahliyesi istenen yerde kiracı olarak bulunduğu düşünülmezsizin..."⁵⁴

"Satış ortaklığın giderilmesine ilamına dayalı olarak yapılmış olup, 4.4.1984 tarihinde ortaklığın giderilmesine karar verilmiş olmasına, bu tarihten ve ihale tarihi olan 13.07.1984 tarihinden evvel hissedar ve ihalede taşınmazı satın alan davalı S. K.'nin 02.01.1984 tarihinde, davacı Y. Ö. aleyhine sulh mahkemesinde taahhüde dayalı tahliye davası açtığı ve halen devam etmekte bulunduğunun anlaşılmasına, şu suretle ortaklığın giderilmesine karar verilmesi tarihinden önce davacı Yılmaz'ın tahliyesi istenilen yerde kiracı olduğunun tevsik edilmiş bulunmasına..."⁵⁵

"Sular İdaresi Abonman mukavelesi mücerret maddedeki belgelerden değil ise de bu mukavele muterizin ibraz ettiği 01.06.1973 tarihli kira akdine atf yapıldığı, eski mal sahiplerinin muvafakatnamesinin mevcut olduğu ve Belediye Şube Müdürlüğünün 02.10.1973 tarih ve 1664 sayılı belgesine müsteniden yapıldığı yazılı olduğu cihetle haricen yapılan akit böylece tevsik edilmiştir. Kaldı ki yeni malik Hasan vekili müştekiye çektiği ihtarnamede dahi müştekinin kiracılık sıfatını kabul etmiş ihtiyaç sebebi ile tahliyesini istemiştir. Bu durumda 135. maddeye göre tahliye istenemeyeceği düşünülmeden şikâyetin red olması isabetsizdir."⁵⁶

"Ortaklığın giderilmesi suretiyle satıştan çok evvel taşınmazda kiracı olduğu, tereke hâkimliğinin kiralari istemesinden, mahkemeye kira tespit davası açmasından bellidir. 135.maddedeki tevsik hususunun kanıtlandığı düşünülmeden..."⁵⁷

"İİK'nun 135. maddesine göre taşınmazın tevsik edilmiş bir akte dayanılarak işgal edilmesi halinde, o kişinin tahliyesi yoluna gidilemeyeceğine, toplanan delillere ve özellikle PTT makbuzlarına göre kira akdinin tevsik edilmiş sayılmasının gerekmesine..."⁵⁸

"Kira sözleşmesi bir resmi işleme esas ittihaz kılınmış ise tevsik edilmiş sayılır. Bu duruma göre, müşteki tarafından ibraz edilen Emniyet Amirliği, Vergi Dairesi, Zeytinburnu Kaymakamlığı yazısı gibi belgeler incelenerek, bu belgelerde yazılı yer ile tahliyesi istenen yer aynı yer olduğu takdirde şikâyetin

⁵⁴ Y. 12. HD 27.02.1986 T. E. 914 K. 2272 (Uyar, Talih, Tahliye, s. 729)

⁵⁵ Y. 12. HD 02.12.1985 T. E. 1984/11317 K. 1518 (Uyar, Talih, Tahliye, s. 736)

⁵⁶ Y. 12. HD 17.09.1979 T. E. 6547 K. 6880 (Uyar, Talih, Tahliye, s. 739)

⁵⁷ Y. 12. HD 11.10.1983 T. E. 5908 K. 7389 (Uyar, Talih, Tahliye, s. 750)

⁵⁸ Y. 12. HD 10.12.1981 T. E. 7907 K. 9532 (Uyar, Talih, Tahliye, s. 751)

kabulüne karar verilmek gerekirken, kira sözleşmesinin noterce düzenlenmediğinden bahisle reddi isabetsiz, temyiz itirazları yerinde olduğundan ...”⁵⁹

“Satın alınan yerden tahliyesi istenen A. T. 26.06.1978 tarihli dilekçe ile Sulh Hukuk Mahkemesi’ne müracaatla kiralayan R. K.’nın vefat ettiğini, üçüncü şahısların kendisinden kira parası talebinde bulunduklarını, bu şahısların mirasçı olup olmadığını bilemediğini ileri sürerek <tevdi mahalli> tayini talebinde bulunmuş ve talebi İstanbul 6. Sulh Hukuk Mahkemesi’nce kabul edilerek 27.06.1978 tarih, 251–227 sayılı kararla tevdi mahalli tayin olunmuştur. Müşteki bu karar gereğince kira bedellerinin tevdi mahalli olarak tayin edilen İstanbul Tarlabası İş Bankası Şubesi’ne yatırmış ve makbuzlarını da ibraz etmiştir. Şu duruma göre müştekinin dayandığı kira sözleşmesi tevsik edilmiş bir sözleşme olduğundan, müştekinin talebinin kabulüne karar verilmesi gerekirken...”⁶⁰

“Kiralanan yer 26.10.1977 tarihinde vefat eden S. K. adına kayıtlı olup, sağlığında kocası A. K. ile müşteki m. Ç. arasında 01.02.1977 tarihinde kira sözleşmesi yapılmıştır. S. K.’nın vefatı üzerine İzmir 4 .Sulh Hukuk Hâkimliği’nin 1978/186 esas sayılı dosyası ile terekesi tespit olunmuş, kira mukavelesi bu dosyaya ibraz edilerek Tereke Hâkimliği’nce m. Ç.’ın kiracılık durumu kabul edilerek kira bedellerinin T. Emlâk Kredi Bankası İzmir Şube Müdürlüğü’ne yatırılmasına karar verilerek keyfiyet 03.04.1978 tarihli müzekkere ile bankaya bildirilmiş ve kira paraları m. Ç. tarafından Tereke Hâkimliği kararına istinaden bankaya yatırılmıştır. Şu duruma göre muterizin izaleyi şüyu davasından daha önce kiracı olduğu tevsik edilmiş bir akde dayanmakta olduğundan, İİK’nun 135. maddesine istinaden tahliyesi mümkün olmamakla şikâyetin kabulüne karar verilmesi gerekirken reddi isabetsiz...”⁶¹

“...Tereke dosyasında tereke idare memuru Avukat Muhlis tarafından 26.01.1981 gününde tanzim edilip mahkemeye sunulan tereke raporunda, davacının kiracı olduğu ve kira paralarının tahsil edildiği belirtilmiştir. Noterden çekilen ihtarnameler ve tereke dosyasındaki tereke idare memurunun tanzim ettiği rapor davacının kiracı olduğunu resmen tevsik etmektedir.”⁶²

“... Kira sözleşmesi, her ne kadar ipotek aktinin yapılmasından sonra tapuya şerh verilmiş ise de, alacaklı ve ihale alıcısı İİK’nun 150/b maddesine göre icra müdürlüğünden kiralardan kendisine ödenmesi için taşınmazda oturana

⁵⁹ Y. 12. HD 12.11.1981 T. E. 7124 K. 8308 (Uyar, Talih, Tahliye, s. 751)

⁶⁰ Y. 12. HD 12.03.1981 T. E. 991 K. 2448 (Uyar, Talih, Tahliye, s. 753)

⁶¹ Y. 12. HD 09.06.1980 T. E. 3509 K. 4948 (Uyar, Talih, Tahliye, s. 754)

⁶² Y. 12. HD 24.09.1991 T. E. 7282 K. 7923 (Pehlivanlı, a. g. e., s. 1030)

muhtıra çıkarttırmış ve bu muhtıra gereğince kiralari da bir yıldan fazla bir süredir tahsil etmiş olmasına göre, müşterinin, kiracısı sıfatıyla gayrimenkuldeki tasarruf ve intifaina muvafakat etmekle, artık alıcı mecurun tahliyesi hususunda, İİK'nın 135. maddesi hükmünden faydalanamaz.”⁶³

Yargıtay, kiracının kiralık sıfatını ispat için ibraz ettiği veya beyan ettiği; vergi kayıtları, sigorta belgesi ve elektrik makbuzunun, açılma ruhsatı, vergi karnesi ve su depozitosu makbuzunun, ticari defter kayıtlarının, telefon abonman sözleşmelerinin, İİK m. 135/2’de öngörülen resmi belge niteliğine haiz olmadığını kabul etmektedir. Buna ilişkin kararlar olarak;

“Müşterinin tevşik edilmiş bu akte müstenit olarak taşınmazı işgal ettiğini belgelendirememesine, elektrik ve su makbuzlarının maddede yazılan belgelerden bulunmamasına binaen...”⁶⁴

“... İİK'nın 135. maddesinin 2. fıkrası hükmüne göre, üçüncü kişi gayrimenkulün haczinden önceki bir tarihte yapıldığı usulen tevşik edilmiş bir akde dayanarak o yerde bulunuyor ise, tahliye emri çıkarılması mümkün değildir. Ancak, kiracılık sıfatı adi nitelikte olmayan veya diğer tarafça kabul edilmiş bir sözleşme ile ispatlanmalıdır. Gayrimenkulde öteden beri oturulması ve kiracılık halinin küşat ruhsatı, vergi karnesi, elektrik makbuzu, su depozitosu ve benzeri belgelerle tevşike gayret edilmesi İİK'nın 135. maddesi açısından yeterli değildir, kiracılık sıfatının kabulüne elverişli sayılamaz. Olayda kiracının kiracısı olduğunu öne süren şikâyetçi üçüncü kişilerin hukuku bakımından lehlerinde etkisi olmayan adi nitelikteki kira sözleşmesine ve küşat ruhsatına dayanıldığına göre, bu belgelerin İİK'nın 135/2 maddesi hükmü uyarınca hacizden evvel (ki olayda satıştan evvel) kiracılık sıfatını isbata medar olamayacağı düşünüülerek şikâyetin reddine karar verilmesi gerektiği...”⁶⁵

“İİK'nın 135 .maddesine göre, hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı tevşik edilmiş bir aktin varlığı şart kılınmıştır. Adi nitelikteki bir sözleşme Usulün 299. madde hükmü gereği, üçüncü kişiler hakkında etkili olamaz ve geçerli sayılamaz. Kiracılık sıfatı bu durumda vergi karnesi, açılış ruhsatı, elektrik - havagazı depozitosu gibi belgelerle dahi ispat edilemez. O halde resmi şekilde düzenlenmiş bir kira akti mevcut değil ise ve karşı taraf kiracılık sıfatını kabul

⁶³ Y. 12. HD 17.04.2003 T. E. 4637 K. 8642 (Eriş, Gönen, İcra ve İflas Kanunu, s. 709)

⁶⁴ Y. 12. HD 05.03.1985 T. E. 1984/12231 K. 1993 (Uyar, Talih, Tahliye, s. 738), Aynı doğrultuda: Y. 12. HD 28.06.2004 T. E. 13468 K. 16987 (Eriş, Gönen, a. g. e., s. 710)

⁶⁵ Y. 12. HD 15.09.1983 T. E. 6987 K. 6504 (YKD, 1983/12, s. 1778), Aynı konuda, Y. 12. HD 28.06.2004 T. E. 13468 K. 16987 (Eriş, Gönen, İcra ve İflas Kanunu, s. 710)

etmemiş ise, başka bir husus araştırılmadan tahliye kararı verilmesi zorunlu hale gelir.”⁶⁶

“... Olayda kira sözleşmesi resmi şekilde düzenlenmiş veya onaylanmış değildir. Vergi kaydı, sigorta belgesi, elektrik makbuzu İİK’nun 135. maddesinin belirttiği anlamda boşaltmayı önleyecek ve kira akdinin kabulüne yeterli belgelerden sayılamaz.”⁶⁷

“... Madde de tevsikten bahsedilmiş olmasına muterizin bu şartları havi bir akde dayanmamasına 13.04.1975 tarih ve 8 sayılı Birleştirme kararına rağmen telefon abonman mukavelesinin isbata medar sayılarak itirazın kabulüne karar verilmesi isabetsizdir.”⁶⁸

Ancak öğretilerde üçüncü kişi kiracının öteden beri taşınmazda bulunduğu belgelenen vergi kayıtları, ticari defter kayıtları, telefon abonman sözleşmeleri, elektrik ve su makbuzlarının resmi belge sayılması gerektiği de ifade edilmiştir.⁶⁹

Taşınmazda bulunan üçüncü kişi, hacizden ya da ortaklığın giderilmesi davasından önce taşınmazda bulunduğunu ancak m. 135/2 hükmü gereğince resmi belge ile kanıtlayabileceğinden, üçüncü kişi bu konudaki iddiasını da gerek İcra Mahkemesinde gerekse Sulh Hukuk Mahkemesinde tanık dinleterek kanıtlayamayacaktır.⁷⁰

İhale edilen taşınmaz intifa hakkı ile yükümlü olarak satılmış ise bu durumda yine icra dairesince intifa hakkı sahibine m. 135/2 gereğince tahliye emri çıkarılamayacaktır. Eğer tahliye emri tebliğ edilmiş ise intifa hakkı sahibinin, icra müdürünün bu konudaki işlemine karşı şikâyeti de süreye tabi olmayacaktır.⁷¹

⁶⁶ Y. 12. HD 25.06.1984 T. E. 5742 K. 8054; Aynı doğrultuda: Y. 12. HD 14.01.1985 T. E. 1984/10729 K. 43, Y. 12. HD 05.06.1984 T. E. 5048 K. 7184, Y. 12. HD 15.09.1983 T. E. 6987 K. 6504 (Uyar, Talih, *Tahliye*, s. 738-740)

⁶⁷ Y. 12. HD 02.12.1982 T. E. 8856 K. 9025 (Uyar, Talih, *Tahliye*, s. 738)

⁶⁸ Y. 12. HD 07.07.1977 T. E. 6667 K. 6913 (Uyar, Talih, *Tahliye*, s. 757)

⁶⁹ Uyar, Talih, *İhale İle Satılan Taşınmazların Tahliyesi*, s. 671 - *İcra Hukukunda Tahliye*, s. 714

⁷⁰ Uyar, Talih, a. g. m., s. 672; Erman, Hasan, a. g. m., s. 367; Y. 12. HD 04.03.1976 T. E. 1959 K. 2263 (Uyar, a. g. m., s. 678)

⁷¹ Y. 12. HD.09.10.1979 T. E. 6407 K. 6366 “Taşınmaz intifa hakkı ile yükümlü olarak satışa çıkarılmış olmasına göre, satış memurunun, intifa hakkı sahibine, taşınmazı tahliye etmesi için 135. maddeye göre muamele yapmaması, yeni malikin bu husustaki isteğini reddetmesi gerekirdi. Satış memurluğunun bu muamelesini şikâyet, İİK’nun 16. maddesinin 2. fıkrasına göre, süreye bağlı değildir. (Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Şikâyet*, s. 590)

İhale alıcısı taşınmazda bulunan üçüncü kişinin kiracılık sıfatını kabul eden davranış ve işlemlerde bulunmuş ise artık m. 135 gereğince üçüncü şahsın tahliyesi gerçekleştirilemez.⁷²

İhale alıcısı kişinin, ihaleye konu taşınmazda bulunan üçüncü kişiye ayrı bir ihtarname çekerek, söz konusu taşınmazı icra satışından aldığı bahisle, bundan böyle kiralara kendisine ödenmesini talep etmesi durumunda, taşınmazda oturan üçüncü kişinin kiracılık sıfatı kabul edilmiş ve tanınmış olacağından, ihale alıcısı bilahare icra dairesinden m. 135/2 hükmüne dayanarak, taşınmazda oturan üçüncü kişinin tahliyesini talep edemez.⁷³ Aynı şekilde kira parasının yeni malik tarafından tahsil edilmesi de yazılı sözleşme olmasa dahi kiracılık sıfatının tanındığı anlamına gelmekte olup m. 135'in uygulanma imkânı ortadan kalkmaktadır.⁷⁴ Yeni malik tarafından üçüncü kişiye kira artırım

⁷² Kuru / Arslan / Yılmaz, *İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*, s. 371.

⁷³ Erman, Hasan, a. g. m., s. 366: "...Eğer yeni malik (alıcı), kiracının kiracılık sıfatını tanımışsa, örneğin kira parasının kendisine ödenmesini veya taşınmaza ihtiyacı bulunduğunu belirterek ihtiyaç nedeniyle tahliyesini kiracıya gönderdiği ihtarname ile talep etmişse, artık İİK. 135/2'deki haktan yararlanamaz. Çünkü bu durumlarda alıcı artık kiracının kiracılık sıfatını kabul etmiştir.", s. 366, dn. 7: "Alıcı yeniden inşa ve imar nedeniyle taşınmazın tahliyesini göndererek talep etmişse, bu durumda da kiracının kiracılık sıfatını kabul etmiş sayılmak gerekir."; Y. İİD 03.10.1969 T. E. 9437 K. 8966 "...Gayrimenkul kendisine ihale olunan müşteri ihtarname ile şağıl kiracıya gayrimenkulü satın aldığını bildirerek ihtarnamenin tebliği tarihinden itibaren kira paralarının kendisine ödenmesini istemiştir. Şağılin kiracı sıfatıyla gayrimenkuldeki tasarruf ve istifadesine muvafakat eden alıcı mecurun tahliyesi hususunda İİK'nun 135. maddesi hükmünden faydalanamaz." (Özkan, Hasan, a. g. e., s. 791); Y. 12. HD 15.05.1980 T. E. 2741 K. 4334 - "Gayrimenkulden tahliye emri 28.11.1979 tarihini taşımaktadır. 13.12.1979 günlü ve noterlik kanalıyla alıcılar tarafından keşide edilmiş ihtarnamede <gayrimenkulün iş ve ikamet ihtiyacı nedeniyle satın alındığı bu durumun kiracı muhataba ihtar edildiği, kira akti devam ettiği sürece kiralara ismi belirtilen vekile ödenmesi talep edildiği> anlaşılmaktadır. Her ne kadar kira sözleşmesi noterden tasdikli değilse de anılan ihtarname ile satıştan önce muterizin kiracılık sıfatının kabul ve hatta akdin devamına müsaade edildiği ortaya çıkmaktadır." (Uyar, Talih, *Tahliye*, s. 755); Y. 12. HD 06.03.1989 T. E. 1988/7582 K. 1989/3121 "İhale 11.04.1983 tarihinde yapılmış, bu tarihten sonra mecuru satın alan banka keşide ettiği 04.12.1983 tarihli ihtarnamesinde müşterinin kiracılık sıfatı kabul edilmiş ve 1983 olan ihale tarihinden sonra kiralara alındığı belirtilip 01.01.1987 olan kira hitamında aylık kiranın 100.000 lira olarak ödenmesi istenmiştir. İhale tarihinden beş sene sonra 10.03.1988 tarihinde İİK'nun 244. maddesi yoluyla uygulanması gerekli 135. maddesine göre tahliye emri gönderilmesi yukarıda açıklanan nedenlerle yerinde bulunmadığından..." (Yasa HD, 1989/4, s. 569)

⁷⁴ Y. 12. HD 21.06.1984 T. E. 5580 K. 7955 - "Davalı yeni malikin şikâyetçiden 400.000-TL. kira parası aldığı ve şu suretle taraflar arasında kira sözleşmesinin oluştuğu, Y. Ö.'un 18.07.1983 tarihli oturumdaki imzalı beyanından anlaşılması karşısında, tah-

yönünde ihtarname gönderilmesi ve dava açılması üçüncü şahsın kiracılık sıfatının tanınması anlamına geleceğinden artık ihale alıcısının m. 135'e dayalı olarak tahliye talebinde bulunması mümkün olamayacaktır.⁷⁵ Yargıtay kararlarında ihale alıcısı tarafından çekilen ihtarda tahliye talebinde bulunmakla beraber, taşınmazda oturan üçüncü kişiye kiracı sıfatı verilmesinin de kiracılık sıfatının tanınması anlamına geleceğinden, ihale alıcısının m. 135 hükmünden yararlanamayacağını belirtmiştir. Mezkûr kararlarda şu ifadelere yer verilmiştir;

*"Kira sözleşmesinin yazılı olması zorunlu değildir. Taraflar arasında sözlü akde dayanılarak da, kira ilişkisi kurulmuş olabilir. İhale alıcısı S. Marketçilik AŞ'nin 05.04.2004 tarihinde mecurda oturan müştekiye noterden çekilen ihtarnamelerde, yer verilen 'Tedaş Giresun Müessese Müdürlüğü olarak kiracı sıfatıyla kullanmaktasınız' ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun ilgili hükümleri' 7/d 'gereğince kiracı olarak oturmakta olduğunuz söz konusu taşınmazı...' biçimindeki ifadelerden de anlaşılacağı üzere, müştekinin kiracılık sıfatı açıkça kabul edilmiş olduğundan, alacaklının İİK'nın 135. maddesinden yararlanma olanağı yoktur."*⁷⁶

"T. A. gayrimenkulü cebri ihale yolu ile 28.04.1977 tarihinde satın aldıktan sonra şikâyetçiye gönderdiği 24.05.1977 tarihli ihtarname ile bu gayrimenkulü satın aldığını ve kanuni süresi zarfında tahliye edilmesini, bu süre zarfındaki kiranın kendisine ödenmesini bildirmiştir. Bu durumda evvelki malik ile yapılmış kira sözleşmesinin geçerli olup olmadığının tartışılmasına mahal bulunmamaktadır. Zira yeni malik, evvelki kira aktinin varlığına dayanarak bu aktin süresi sonunda tahliyeyi sağlayacağını ve kira bedellerinin

liyenin artık İİK'nın 135. maddesine göre mümkün olmadığı ve anlaşmazlığın 6570 sayılı kanun uyarınca çözümlenmesi gerektiği nazara alınmadan ret kararı verilmesi isabetsizdir." (Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Tahliye*, s. 742), Y. İİD 03.10.1969 T. E. 9347 K. 8966 - "Gayrimenkul kendisine ihale olunan müşteki Mustafa 10.08.1967 günlü ihtarname ile şağil kiracıya gayrimenkulü satın aldığını bildirerek, ihtarnamenin tebliği tarihinden itibaren kira paralarının kendisine ödenmesini istemiştir. Şağilin kiracı sıfatıyla gayrimenkuldeki tasarruf ve istifadesine muvafakat eden alıcı, mecurun tahliyesi hususunda İİK'nın 135. maddesi hükmünden faydalanamaz." (Uyar, Talih, *İhale*, s. 755)

⁷⁵ Y. 12. HD 22.01.1985 T. E. 1984/11280 K. .376 - "Taşınmazı ihaleden satın alan M. B. İ.'nin 23.01.1984 tarihinde İstanbul 7. Noterliği vasıtası ile çektiği ihtarnameden tahliyesini istediği V. E.'nin eski malikin kiracısı olduğunu kabul ettiği, mecra ihtiyacı olduğundan ve bu sebeple satın aldığından, tahliye edilmesini istediği, şu suretle kiracılık sıfatını kabul edip 135.maddedeki tevsikten de ileri kabulün mevcudiyeti nedeni ile itirazın kabulüne karar verilmek gerekirken ..." (Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Tahliye*, s. 739)

⁷⁶ Y. 12. HD 14.02.2005 T. E. 25773 K. 2605 (Eriş, Gönen, *İcra ve İflas Kanunu*, s. 711)

kendisine ödenmesini bildirmek sureti ile kira akdinin varlığını kabul etmiş durumdadır. Bu cihet gözetilmeksizin evvelki kira aktinin geçersiz olduğundan bahisle itirazın reddi isabetsizdir.”⁷⁷

Ortaklığın giderilmesi (izale-i şüyu) ilamına dayanılarak satışı gerçekleştirilen taşınmazın hissedarlarından bir veya birkaçı resmi bir belge niteliğindeki kira sözleşmesine dayanarak taşınmazı işgal etmeleri halinde ise bu belgenin tarihine bakılmaksızın, bu kişiler m. 135/2 hükmü gereğince tahliye edilemeyecek bu konuda Borçlar Kanunu hükümlerine dayanılarak ayrı bir dava açılması gerekecektir. Bu konuda daha sonraki Yargıtay kararlarına da dayanak teşkil eden 1955/5 esas 1955/8 karar sayılı ve 13.04.1955 tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararını⁷⁸ aşağıya aynen almakta fayda görüyorum;

“Gayrimenkule ait izale-i şüyu ilamı infaza konularak ihale muamelesi icra ve satış bedeli tediye olunup alıcısı namına tapuya tescil edildikten sonra mezkûr gayrimenkulün müşterisine teslimi icap edeceği tabiidir. Ancak gayrimenkulün hissedarlardan birisi veya birkaçı tarafından tevsik edilmiş bir icar akdine müsteniden işgal edildiği görüldüğü takdirde dahi tahliyesi lazım gelip gelmeyeceği hususunda İcra ve İflas Dairesi’nin takarrür etmiş içtihadı hilafına bu defa yeni bir içtihat tebellür etmiş olduğundan keyfiyetin tevhide içtihat yolu ile halli iktiza etmiş olmakla müzakere ve tetkikat icrasından sonra aşağıdaki karar verilmiştir.

İcra ve İflas Dairesi’nin evvelki kararlarına göre izale-i şüyu ilamına müsteniden satış yapıldıktan sonra gayrimenkulün hissedarlardan biri veya bir kaçı tarafından resmi kira akdine dayanılarak işgal edildiği takdirde İcra ve İflas Kanunu’nun 135. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca borçlu mevkiinde olan şağil hissedarın mezkûr gayrimenkulden çıkarılması lazım gelmekte idi. Çünkü izale-i şüyu ilamının infazını hissedarlardan herhangi birisi isterse icra tekniği bakımından diğer taraf borçlu mevkiinde bulunmaktadır. Sözün geçen fıkra ise gayrimenkulü işgal eden borçlunun kayıtsız ve şartsız tahliyesini emretmektedir. Ahiren İcra ve İflas Dairesi’nde gayrimenkulü işgal eden hissedar resmi bir mukavele ibraz ettiği takdirde 135. maddeye göre tahliye yapılmayarak alıcının umumi hükümler dairesinde mahkemeye müracaatı lazım geldiği şeklinde yeni bir ekseriyet tehassül etmiştir. Filhakika gayrimenkulü işgal eden hissedarın elinde diğer hissedarlarla akdetmiş olduğu resmi

⁷⁷ Y. 12. HD 30.01.1979 T. E. 11046 K. 583 (Uyar, Talih, Tahliye, s. 755)

⁷⁸ YİBK 13.04.1955 T. E. 1955/5 K. 1955/8 (Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları, C. 4, s. 614 vd.)

bir mukavele mevcut ise bunu nazara almadan tahliye cihetine gidilebilir mi? Bu mukaveleyi imza eden diğer hissedar veya hissedarların gayrimenkuldeki hisseleri pek cüzi olabilir; Hatta gayrimenkulün tamamını değil yalnız kendi hisselerini icar etmiş bulunabilirler. Bu muamelede suiniyet iddiası da ileri sürülebilir. Yapılan akit Medeni Kanun'un 624. maddesine de uygun olmayabilir.

İzaha hacet yok ki vazifesi yalnız mevcut hakları sahibine vermekle, yani infaz işleriyle mükellef olan İcra Dairesi'nin veya satış memurunun; şağıl hissedarın ibraz ettiği bu resmi vesikayı hükümsüz saymasına ve tahliye sırasında göz önünde tutmamasına yetkisi var mıdır. Ortada resmi surette yapılmış bir akit mevcuttur. Bu akdin sağıh olup olmadığı, feshi lazım gelip gelmediğı ve nihayet suiniyete müstenit bulunup bulunmadığı hususlarının tetkiki mahkemenin vazifesi cümlesindendir. Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 571. maddesindeki atfa istinaden satış yapan memurun ve bu gibi işlerde tetkik mercii sıfatını haiz olan Sulh Hâkiminin merci sıfatıyla bu cihetleri tetkike salahiyeti bulunduğı aşikârdır. Bu ve buna benzer iddialar takip hukuku ile iştigal eden makamları ilgilendirmez. Çünkü bunlar, yapılan akdin hükümsüzlüğünü derpiş eden esasa müteallik ihtilaftır.

Şu halde bahis mevzuu ilamların infazı sırasında gayrimenkulü işgal eden hissedar da olsa İcra ve İflas Kanunu'nun 135. maddesinin üçüncü şağıslar hakkındaki hükümler dairesinde ve hacizli gayrimenkullere kıyas suretiyle muamele yapmak icap etmektedir.

"Ancak izale-i şüyu ilamlarının infazında mezkûr 135. maddede zikrolunan haciz bahis mevzuu olamayacağından ibraz olunacak resmi vesika tarihinin evvel veya sonra olmasının hadiseye tesiri olmaması gerekmektedir.

Netice; İzale-i şüyu ilamına müsteniden alıcı üzerine ihalesi icra kılınan gayrimenkulü hissedarlardan bir veya bir kaçının tevşik edilmiş bir icar akdine dayanarak işgal ettikleri anlaşıldığı takdirde ibraz olunacak vesikanın tarihine bakılmaksızın İcra ve İflas Kanunu'nun 135. maddesinde zikri geçen üçüncü şağıslar hakkındaki hükmün tatbik edilmesi; yani alıcı icra vasıtasıyla bunları tahliye ettiremeyip Borçlar ve Milli Korunma Kanunları hükümleri dairesinde mahkemeye müracaat edilmesi lazım geleceğine" ve İcra ve İflas Dairesinin son içtihadının kanuna uygun bulunduğuna ilk müzakerede mevcudun üçte iki ekseriyetle 13.04.1955 tarihinde karar verildi."

Yargıtay sonraki kararlarında da yukarıda anılan içtihadı birleştirme kararı doğrultusunda görüş bildirmiştir.⁷⁹

⁷⁹ Y. 12. HD 03.05.2001 T. E. 5958 K. 7601 "...Şikâyetçi İİK'nun 135. maddesine göre

Tahliye emrine karşı üçüncü kişinin şikâyet sebepleri ancak şahsi hak iddialarına dayalı olarak yapılabilecek ve geçerli olabilecektir. Üçüncü kişinin, o taşınmaz üzerindeki aynı hak iddialarına dayalı olarak tahliye emrine karşı şikâyet hakkı söz konusu olmayacaktır. Üçüncü kişinin aynı hak iddiasını m. 126/4 gereğince 15 günlük süre içerisinde müracaatla mükellefiyetler listesine yazdırması gerekli olduğundan, mükellefiyetler listesine kaydettilmemiş olan aynı hak iddiaları üçüncü kişiye karşı yani taşınmazın tahliyesini talep eden ihale alıcısına karşı ileri sürülemeyecektir.⁸⁰ Dolayısıyla mükellefiyetler listesinde yazılı olmayan bir aynı hakka dayalı olarak, taşınmazın tahliyesini isteyen icra dairesine itiraz ve beyanda bulunarak tahliye işleminin durdurulmasını talep eden ve taşınmazı işgal eden durumunda bulunan üçüncü şahsın bu itiraz ve beyanlarının icra dairesi tarafından nazara alınmaması gerekmektedir. Verilen süre sonunda da taşınmazdan çıkmaması ve icra mahkemesinden bir durdurma kararı getirmediği müddetçe de tahliye işlemine devam edilerek üçüncü şahsın taşınmazdan tahliyesi zor kullanmak suretiyle gerçekleştirilmesi ve taşınmazın ihale alıcısına boş olarak teslim edilmesi gerekmektedir.

Öğretide, kiracıların hacizden önce yapılmış bir kira sözleşmesine dayanarak tahliyeyi önleyebilmeleri açısından kiracılık sıfatını artırmanın ilanı üzerine aynı hak sahiplerinin on beş gün içerisinde beyan zorunluluğunda olduğu gibi bunları ileri sürmeleri gerektiği, bu iddialarının da istihkak prosedürü içerisinde çözümlenmesi gerektiği de ileri sürülmüştür.⁸¹ Mevcut yasal düzenleme içerisinde gerek m. 135

yapmış olduğu şikâyetine dayanak olarak ihale alıcısı Ziya'nın kendisiyle 01.05.1994 tarihinde yapmış olduğu adı kira sözleşmesini göstermiş olup, kiralayan sıfatında bulunan ihale alıcısı bu sözleşmeyi kabul etmiş, ancak hissedar çoğunluğunun olmaması nedeniyle şikâyetçinin bu belgeye dayanmasının yersiz olduğunu bildirmiştir. Ortaklığın giderilmesi ilamına dayanılarak alıcısı üzerine ihalesi yapılan taşınmazın hissedarlarından bir veya bir kaçının doğruladığı kira sözleşmesine dayanarak işgal edildiği anlaşıldığı takdirde, ibraz edilen bu belgenin tarihine bakılmaksızın İİK'nun 135. maddesinde bahsedilen 3. şahıslar hakkındaki hükmün tatbik edilmesi gerekir. Başka deyimle anılan durumun gerçekleşmesi halinde alıcı bu maddeye dayalı olarak icraen tahliye isteyemez. Ancak Borçlar Kanunu'nun hükümlerine göre mahkemen tahliye talebinde bulunabilir..." (YKD, 2002/1, s. 70)

⁸⁰ Kuru/Arsalan/Yılmaz, a. g. e., s. 371, Kuru, Baki, *İcra ve İflas Hukuku*, s. 389, Berkin, Necmeddin M., a. g. e., s. 144 Postacıoğlu, İlhan E., *İcra Hukuku Esasları*, s. 518, Üstündağ, Saim *İcra Hukukunun Esasları*, s. 277, Muşul, Timuçin, *İcra Ve İflas Hukuku*, s. 600, Aslan, Elif Kismet, a. g. e., s. 142, Pehlivanlı, M. Gündüz, a. g. e., s. 1023, Uyar, Talih, *İhale İle Satılan Taşınmazların Tahliyesi*, s. 674, Y. İİD 28.12.1964 T. E. 14743 K. 15379 (Uyar, a. g. m., s. 678)

⁸¹ Berkin, Necmeddin M., a. g. e., s. 144 "... kira akdinin hacizden evvel yapıldığı id-

hükmünde ki bu madde de sadece üçüncü kişinin elinde resmi belge bulunmaması durumunda tahliye emri gönderilemeyeceği belirtilmiş olup ayrıca bu iddia ve belgelerini m. 126 da öngörülen süre içinde icra dairesine bildirmeleri gerektiği yönünde bir hüküm yer almadığı gibi gerek m. 126 hükmünde gerekse m. 128 hükmünde de bu yönde bir düzenleme yer almadığından bu görüşün sağlıklı bir hukuki temelini bulduğu söylenemeyecektir. Ancak şu hususu da belirtmek gerekir ki, satışa çıkarılan bir taşınmaz da kiracı olarak üçüncü bir şahsın oturup oturmadığının, kiracı sıfatı ile oturduğunu iddia eden üçüncü şahsın bu iddiasını resmi bir belge ile ispatlayıp ispatlayamadığı hususunun başka bir deyişle taşınmazda bulunan üçüncü şahsın m. 135 kapsamında olup olmadığının ihale öncesi satışa iştirak edecek kişiler tarafından bilinmesi en doğal hakları olduğu gibi ayrıca da taşınmaz ile ilgili alıcıyı bağlayabilecek gerek aynı hakların gerekse şahsi hakların tümünün herkese açık bir şekilde duyurulması da icra dairesinin de görevi olmalıdır. İhaleye iştirak edecek kişiler taşınmazın tüm özelliklerini bilerek ihaleye iştirak edebilmelidirler. Bu açıdan yapılacak yasal bir düzenleme ile ihale alıcılarının şartnamede yazılı kendisini bağlayan aynı haklar gibi, tapuya şerh verilmemiş fakat kendisini bağlayacak kişisel haklar hakkında, ihale öncesi bilgi sahibi olmaları imkânı getirilmelidir.

Tahliye emrinin, taşınmazı işgal eden kişiye tebliğinden itibaren on beş günlük süre içerisinde taşınmazı boşaltmaması üzerine, verilen on beş günlük sürenin bitiminden itibaren üçüncü şahıs fuzuli işgal sebebiyle, ihale alıcısına ecrimisil ödemekle yükümlü olacaktır. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi verdiği bir kararında;⁸²

diasını ise, ancak diğer aynı hak iddiaları meyanında şartnamenin ilanı üzerine 15 günlük müddet içinde bildirebilir ve alıcı tarafından kabul edilmedikçe sadece resmi senetle ispat edebilir; bu suretle, kiracının hacizden evvelki kira akdine dayanan iddiasının tahliye sırasında değil, daha evvel 15 günlük müddet içinde dermeyan edilmiş olarak istihkak prosedürü dahilinde halledilmiş olması gerekir.”

⁸² Y. 3. HD 28.09.1999 T. E. 9762 K. 9915 “...Davalının dava konusu taşınmazlarda kiracı olduğu davacının bu taşınmazları 27.09.1993 günlü cebri icra yolu ile iktisap ettiği ve İcra ve İflas Kanunu’nun 135. maddesine göre göndermiş olduğu geçerli icra emrinin 08.07.1995 günü davalıya tebliğ edildiği hususları çekişme konusu değildir. İcra İflas Kanunu’nun 135. maddesi ile ‘gayrimenkul borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akde dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise on beş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkartılıp gayrimenkul alıcıya teslim olunur’ hükmü getirilmiştir. O halde davalıya bu madde uyarınca gönderilen tahliye emri 08.07.1995 günü tebliğ

“...Dava dilekçesinde, davalının kiracısı bulunduğu 2 ve 4 nolu dairelerin 27.09.1993 tarihinde icraen davacı tarafından satın alındığı iddia edilerek, bu tarihten sonrası için ecrimisil talep edilmiş, mahkemece satın alma tarihi esas alınarak bilirkişi tarafından hesaplanan ecrimisil miktarı hüküm altına alınmıştır.

Davalının dava konusu taşınmazlarda kiracı olduğu davacının bu taşınmazları 27.09.1993 günü cebri icra yolu ile iktisap ettiği ve İcra İflas Kanunun 135. maddesine göre göndermiş olduğu geçerli icra emrinin 08.07.1995 günü davalıya tebliğ edildiği hususları çekişme konusu değildir.

İcra İflas Kanunu’nun 135. maddesi ile “gayrimenkul borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akte dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise on beş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkartılıp gayrimenkul alıcıya teslim olunur “hükmü getirilmiştir.

“O halde davalıya bu madde uyarınca gönderilen tahliye emri 08.07.1995 günü tebliğ edildiğine göre, davacının davalıyı zorla çıkartmaya hak kazandığı tarih olan (tahliye emrinin tebliğ tarihinden on beş gün sonrası) 23.07.1995 tarihinden itibaren davalının işgalinin haksız olduğunun kabulü ile bu tarihten sonrası için hesaplanan ecrimisile hükmedilmesi gerekir.

Mahkemece taşınmazın icra yoluyla davacıya satış tarihinden itibaren ecrimisile hükmedilmiş olması doğru değildir.”

Kabul şekline göre de, ilk rapora davacı tarafın itirazı olmamasına rağmen daha yüksek olan ikinci rapora göre hüküm kurulmuş olması da usul ve yasaya aykırıdır.” Şeklinde görüş bildirmiş olup,

Yine Yargıtay Üçüncü Hukuk Dairesi 27.09.2005 tarihli kararında;

“Davada, cebri icra yoluyla açık arttırmadan ihale suretiyle satın alınan taşınmazın (daire) haksız olarak işgali nedeniyle davalı (borçludan) ecrimisil istenilmiş; mahkemece, ihale suretiyle satın alma tarihinden itibaren 15 gün süreli ihtar tebliğ edilerek fuzuli şağilin tahliyesinin istenmediği icra ma-

edildiğine göre, davacının davalıyı zorla çıkartmaya hak kazandığı tarih olan (tahliye emrinin tebliğ tarihinden 15 gün sonrası) 23.07.1995 tarihinden itibaren davalının işgalinin haksız olduğunun kabulü ile bu tarihten sonrası için hesaplanan ecrimisile hükmedilmesi gerekir. Mahkemece taşınmazın icra yoluyla davacıya satış tarihinden itibaren ecrimisile hükmedilmiş olması doğru değildir.” (YKD, 2000/6, s. 862)

rifetiyle de bu yönde bir talep gerçekleşmediği, davacının gönderdiği ihtara dayanılarak da ecrimisil istenilemeyeceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

İİK'nun 134. maddesinde, icra dairesi tarafından taşınmaz kendisine ihale edilen alıcının ihale anında o gayrimenkulün mülkiyetini iktisap edeceğini belirtmiş olup, yerleşik uygulaması da aynı yöndedir (24.06.1953 gün, 14/6 sayılı YİBK).

Böylece, ihale ile mülkiyeti kazanan alıcı, kural olarak taşınmazın nefi ve hasarını da üstlenmiş olur (BK m. 183). Bu durumda alıcı malik sıfatı ile taşınmazı işgal eden şahsın tahliyesini (İİK m. 135/2 kapsamında) isteyebileceği gibi, füzuli şağil aleyhine ecrimisil istemiyle dava da açabilir. Ancak açılacak bu davada ecrimisil, borçluya gönderilecek ihtarın tebliğinden 15 gün sonrası için istenebilecektir (Aynı mahiyette bkz., Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 28.9.99 gün, 9762 E. 9915 sayılı kararı).

Ancak, ihalenin feshi istenilmiş ise, bu konudaki dava sonuçlanıp ihale kesinleşinceye kadar, satılan taşınmaz icra dairesi tarafından muhafaza ve idare edilir (İİK m. 134/1).

Yukarıda açıklanan yasal düzenlemeler ışığında somut olaya bakıldığında; davalının borcu nedeniyle dava konusu taşınmaz cebri icrada ihale yoluyla 26.09.2003 tarihinde davacıya satılmış ve bedeli 06.10.2003'te ödenmiştir. Ayrıca davacı 07.11.2003 tarihli; ecrimisil istemli ihtarnameyi 11.11.2003 tarihi itibarıyla davalıya tebliğ etmiştir. Bu arada ihalenin feshi istemiyle 03.10.2003 tarihinde dava açılmıştır.

Bu durumda ecrimisil istemiyle açılan iş bu davanın ihalenin feshi davasıyla HUMK m. 45 kapsamında bağlantılı olduğu, ihalenin feshi hakkında verilecek kararın bu dava sonucunu mutlak etkileyeceği dikkate alınarak, ihalenin feshi davasının bekletici sorun olarak kabulü yönünde işlem yapılması gerekirken eksik incelemeye dayalı olarak karar verilmiş olması bozmayı gerektirmiştir.

Ayrıca, icra dairesinin muhafaza ve idare yetkisinin bulunması, ihaleyle malik olan şahsın ecrimisil hakkının doğmasına engel olarak kabul edilemez. Aksi takdirde icra dairesinin ihmal ya da kusuru sonucu ihtar tebliğ edilmeyen hallerde kötü niyetli şağilin haksız zenginleşmesine yol açılmış olur. Davada, ihaleyle malik olan şahıs 11.11.2003 tarihinde ecrimisil istemli ihtar karşı tarafa tebliğ ettirdiğine göre bu tarihten 15 gün sonrasından başlamak üzere ecrimisil hesaplanarak hüküm altına alınması gerekir."⁸³

⁸³ Y. 3. HD 27.09.2005 T. E. 7582 K. 9111 (YKD, 2006/1, s. 24 vd.)

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu⁸⁴ ve Yargıtay 3. Hukuk Dairesi⁸⁵ ise eski tarihli kararlarında ihale alıcısının ecrimisil talebine hak kazandığı tarih olarak satışın kesinleşme tarihinin esas alınması gerektiğini belirtmiş iken, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 29.03.2006 tarihli yeni kararı ile ecrimisile hak kazanım tarihinin 15 günlük sürenin bitiminde başlayacağını belirtmiştir. Anılan kararı yeni tarihli olması ve Yargıtay'ın bu konudaki son görüşünü yansıtması itibarıyla aşağıda tam metnini sunmakta yarar görüyorum;

“Taraflar arasındaki ‘Ecrimisil’ davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Gaziosmanpaşa Asliye 2. Hukuk Mahkemesi’nce davanın kısmen kabulüne dair verilen 01.07.2003 gün ve 2001/100 – 2003/613 sayılı kararın incelenmesi davacı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 16.02.2004 gün ve 2004/862–879 sayılı ilamı ile;

(... Temyiz istemin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kâğıtlar okunup gereği düşünüldü.

Dava dilekçesinde 36.483 dolar ecrimisilin faiz ve masraflarla birlikte davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü ile 2.125.000.000 TL. ecrimisilin davalıdan tahsiline karar verilmiş olup, hükmü taraf vekilleri temyiz etmektedir.

Davalının temyiz itirazlarının reddine,

Davacının temyiz itirazlarına gelince;

Dava dilekçesinde, davalının kiracı olduğu 9 nolu gayrimenkulü 16.04.1999 tarihinde icraen davacı tarafından satın alındığı iddia edilerek bu tarihten sonrası için ecrimisil talep edilmiş, mahkemece “davalının halen kiracı oldukları yolundaki itiraz ve şikayetleri hakkında verilen mahkeme kararı

⁸⁴ YHGK. 16.10.1996 T. E. 1996/3–581 K. 1996/704 “... Davacı izaleyi şüyu satış memurluğunca yapılan ihale sonucu 11.10.1990 tarihinde dava konusu daireyi satın almış ve satış da 21.04.1992 tarihinde kesinleşmiştir. Davalının dairede satış tarihinden sonra oturması haksız işgal teşkil eder. Davacının satışın kesinleşmesinden sonra ecrimisil istemeye hakkı vardır.” (Karşı/Koç/ Kavasoglu, a. g. e., s. 197), YHGK 22.03.1978 T. E. 1976/6–3513 K. 253 “İhale 02.08.1968 gününde yapıldığına ve ihale tarihinden itibaren BK’nun 183. maddesi hükmünce nefi ve hasar alıcıya geçtiğine ve diğer taraftan ihaleye fesat karıştırıldığına ilişkin iddianın ileri sürülüş koşulları ve bu iddianın reddedilmiş bulunması karşısında kötü niyetinde gerçekleşmiş bulunmasına göre sözü edilen tarihten itibaren işgal tazminatı isteme hakkının doğduğunun kabulü gerekir.” (İKİD, s. 213, s. 6378–6370)

⁸⁵ Y. 3. HD 30.10.1995 T. E. 11687 K. 12353 “... Davalının dairede, satış tarihinden sonra oturması haksız işgal teşkil eder. Davacının satışın kesinleşmesinden sonra ecrimisil istemeye hakkı vardır.” (YKD, 1996/1, s. 20)

Yargıtay tarafından bozulmuş, bozmaya uyularak verilen karar üzerine G. Osmanpaşa Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2000/1175 E. 1398 K. Sayılı ilamı ile davalı S. Ö.'nün kiracılık ilişkisi kabul edilmeyip reddedilerek 25.08.2000 tarihinde kesinleşmiş ise de, ecrimisil başlangıcı olarak davalı S.Ö.'nün 27.07.2000 tarihli ve davacı Bankaya, hitaben yazdığı belge içerisinde ecrimisil ödemeyi kabul ettiğinden 27.07.2000 tarihi esas alınmak suretiyle ecrimisile hükmedilmiştir."

Davalının dava konusu taşınmazda kiracı olduğu davacının bu taşınmazı 16.04.1999 günü düzenlenen ihale ile iktisap ettiği ve İcra İflas Kanunu'nun 135. maddesine göre göndermiş olduğu tahliye emrinin 21.05.1999 günü davalıya tebliğ edildiği hususları çekişme konusu değildir.

İcra İflas Kanunu'nun 135. maddesi ile "gayrimenkul borçlu tarafından ve hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akde dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise, on beş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkartılıp gayrimenkul alıcıya teslim olunur "hükmü getirilmiştir.

"O halde davalıya bu madde uyarınca gönderilen tahliye emri 21.05.1999 günü tebliğ edildiğine göre, davacının davalıyı zorla çıkartmaya hak kazandığı tarih olan (tahliye emrinin tebliğ tarihinden 15 gün sonrası) 07.06.1999 tarihinden itibaren davalının işgalinin haksız olduğunun kabulü ile bu tarihten sonrası için hesaplanan ecrimisile hükmedilmesi gerekir."

Mahkemece, kiracılığın tespitine yönelik şikayet ve mahkemece red kararı ile davalının ecrimisil ödemeyi kabul ettiği yönünde davacı bankaya sunduğu 27.07.2000 tarihli belge esas alınarak ecrimisile hükmedilmiş olması doğru görülmemiştir.

Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir...) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

Hukuk Genel Kurulu'nca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere ve özellikle; taşınmazın ihale tarihinde mülkiyetinin alıcıya geçmesine (İİK m. 134/1), mülkiyetin alı-

cıya geçmesi için tapu siciline tescilin gerekli olmamasına (MK. m. 705), ihale ile mülkiyeti alıcıya geçen taşınmazın nefi ve hasarının (yararı ve zararı) alıcıya geçeceğine (BK m. 183), alıcıya ihale edilen taşınmaz bir üçüncü kişi tarafından işgal edilmekte ise, ihalenin kesinleşmesi ile alıcının icra dairesinden üçüncü kişinin taşınmazdan çıkarılmasını isteyebileceğine (İİK m. 135/2), bu durumda alıcının öncelikle İİK m. 135/2'deki unsurları içeren bir muhtırayı taşınmazı işgal eden üçüncü kişilere göndermesi ve 15 günlük süre tanınmasının gerekmesine, "üçüncü kişinin taşınmazın ihalesinden önceki bir tarihten beri kiracı olduğunu resmi bir belge ile belgelendirmemesi durumunda, 15 günlük sürenin bitiminden itibaren ecrimisil talep hakkının doğacağına açık bulunmasına" (Prof. Dr. Baki Kuru, İcra İflas Hukuku, İstanbul Kasım-2004, s. 578 vd.) göre, Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

Davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında ve yukarıda gösterilen nedenlerden dolayı HUMK'nun 429. maddesi gereğince 'Bozulmasına', istek halinde temyiz peşin harcının geri verilmesine 29.03.2006 gününde, oybirliği ile karar verildi."⁸⁶

Kanımızca da, ihale alıcısının ecrimisil talebine hak kazandığı tarih, işgal eden kişiye tebliğ çıkarılan tahliye emrinin, muhataba tebliğ tarihinden itibaren on beş gün sonrasına tekabül eden tarih olmalıdır.

Tahliye Emrine Karşı Başvuru Yolları:

a) Şikâyet:

aa) Şikâyet Mercii:

İcra müdürünün, satışı yapılan taşınmazda oturan üçüncü kişiye m. 135 gereğince tebliğ edeceği tahliye emrine karşı, üçüncü kişinin; taşınmazda haciz tarihinden önce resmi bir belgeye dayalı olarak kiracı sıfatı ile oturduğu ya da ihale alıcısı tarafından kiracılık sıfatının tanınması nedeniyle şikâyet hakkını kullanması mümkün olup ancak bu şikâyetini yapacağı merci tahliye emrini tebliğ eden icra dairesi olmayıp, icra mahkemesidir. Ortaklığın giderilmesine ilişkin satışlarda ise şikâyet mercii ilgili sulh hukuk mahkemesi olacaktır. Ancak Yar-

⁸⁶ Y. HGK 29.03.2006 T. E. 2006/3-76 K. 2006/109 (İBD, C. 80, s. 2006/5, s. 2180-2182)

gıtay eski tarihli kararlarında şikâyet mercii olarak icra dairesi⁸⁷ ya da ortaklığın giderilmesine ilişkin satışlarda ise satış memurluğu⁸⁸ olması gerektiğini belirtmiş iken sonraki kararlarında isabetli olarak şikâyet mercii olarak icra dairesi⁸⁹ ya da Sulh Hukuk Mahkemesine⁹⁰ başvurulması gerektiğini ifade etmiştir. Üçüncü kişinin şikâyetini icra mah-

⁸⁷ Y. 12. HD 09.07.1979 T. E. 5981 K. 6334 - "İİK'nun 135. maddesi gereğince kendilerine 56 örnek tahliye emri gönderilen borçluların itirazlarını süresinde icra dairesine bildirmeleri gerekir. Mercie yapılan itiraz geçersizdir. İtirazın bu sebeple reddi gerekirken işin esasının incelenmesi isabetsiz ve bozmayı gerektirir ise de verilen kararla itiraz reddedilerek takibin devamı sağlandığından bu hata bozma sebebi sayılmamıştır. "(Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Tahliye*, s. 735) Y. N., Yargıtay bu kararında yerel mahkeme hükmünü, itiraz mercii olarak icra dairesi olması gerektiği yönünden eleştirmiş, ancak 56 Örnek tahliye emri açısından ise bir eleştiri getirmemiştir.

⁸⁸ Y. 12. HD 04.12.1979 T. E. 8144 K. 9315 - "Kayalar Koll .Şti., tahliye emrine karşı 11.06.1979 tarihinde kiracılık sıfatına dayanarak tahliye muhtırasının iptalini Sulh Hakimliğinden istemiştir. Bu itirazın satış memurluğuna yapılması gerekirken hâkimliğe bildirilmesi dolayısıyla yasal sonuç doğurmaz.", Y. 12. HD 09.07.1979 T. E. 5999 K. 6350 (Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Tahliye*, s. 735)

⁸⁹ Y. 12. HD 10.12.1987 T. E. 12914 K. 12837 - "İİK'nun 135. maddesine göre, kendisine tebligat yapılan üçüncü şahsın tetkik merciiine şikâyet etmesi gerekir. İcra dairesine yapılan itiraz geçersiz olup hiç bir hukuki sonuç doğurmaz. Üçüncü kişi hakkında 135. maddeye göre yapılan takip kesinleşmiştir..." (YKD, 1988/5, s. 664); Y. 12. HD 23.01.1986 T. E. 717 K. 680 - "... İİK'nun 135. maddesi uyarınca tahliye emri gönderilmiş olan borçlu, kiracılık sıfatına dayanan itirazını icra memurluğuna değil mercie bildirmesi gerekirdi. İcra memurluğuna bu konuda yapılan başvuru sonuç doğurmaz.", Y. 12. HD 23.12.1985 T. E. 5993 K. 11405, Y. 12. HD 13.06.1985 T. E. 485 K. 5951, Y. 12. HD 18.04.1985 T. E. 13877 K. 3730, (Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Şikâyet*, s. 384-385); Y. 12. HD 05.10.1987 T. E. 1986/13135 K. 9698 (Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Yetki-Görev ve Yargılama Usulü*, s. 236); Y. 12. HD 14.12.1987 T. E. 10805 K. 13012 - "...135. maddeye göre çıkarılan tahliye emrinin tebliğinden itibaren 7 gün içinde mercie itiraz edilmemesine, icraya yapılan itirazın geçersiz olup müşteki lehine hiçbir hukuki sonuç doğurmayacağına..." (Pehlivanlı, a. g. e., s. 1031)

⁹⁰ Y. 12. HD 02.11.1984 T. E. 7296 K. 11166 - "... Gayrimenkulün satılması suretiyle ortaklığın giderilmesine dair hüküm uyarınca bu gayrimenkulü satın alanlar tarafından işgal edilenlerin tahliye isteği üzerine, L. Kiraz'a İİK'nun 135. maddesi gereğince çıkarılan muhtıra 03.05.1984 günü tebliğ edilmiştir. Adı geçen kişi bu konuda bir itirazı varsa yasal süresi içinde Sulh Hukuk Mahkemesi'ne bildirmesi gerekli olduğu halde, satış memurluğuna müracaatla <bu muhtıranın geçersiz sayılmasını> istemiştir. Satış memurluğunun, merciiine yapılmamış bu şikâyeti nazara alması ve muhtıranın kesinleşmesi nedeniyle tahliye yoluna gitmesi zorunlu iken..." (Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Şikâyet*, s. 385); Y. 12. HD 16.11.1987 T. E. 555 K. 11684 (Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Yetki-Görev ve Yargılama Usulü*, s. 235); Y. 12. HD 12.03.1987 T. E. 1986/7768 K. 3454 (Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Yetki-Görev ve Yargılama Usulü*, s. 323); Y. 12. HD 25.02.1986 T. E. 8456 K. 2120, Y. 12. HD 24.09.1985 T. E. 8569 K. 7361, Y. 12. HD 01.12.1983 T. E. 8412 K. 9751 (Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Tahliye*, s. 730-731)

kemesine yapması gerekir iken sulh hukuk mahkemesine, sulh hukuk mahkemesine yapması gerekirken icra mahkemesine yapması durumunda ise şikâyet yapılan merci bu durumda görevsizlik kararı verecektir.⁹¹ Bu görevsizlik kararı üzerine on günlük yasal süre içerisinde (HUMK m. 193/3) görevli mahkemeye başvurulur ise yapılan şikâyet süresi içerisinde yapılmış bir şikâyet olarak kabul görecektir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da konu ile ilgi olarak verdiği bir kararında ay-
nen;

“Taraflar arasındaki tahliye emrinin kaldırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, İstanbul Birinci Sulh Hukuk Mahkemesince davanın reddine dair verilen kararın incelenmesi davacı tarafından istenilmesi üzerine Yargıtay Onikinci Hukuk Dairesi’nin 24.01.1985 gün ve 1984/10750 – 1985/517 sayılı ilamiyle; (Üçüncü kişi tahliye emrine itirazla kaldırılmasına karar verilmesini istemiştir. Bu istek, icra takibi sonunda haczedilip satışı yapılan taşınmaz da kiracılık sıfatına dayanılarak İİK’nun 135. maddesi uyarınca öne sürülmüştür. Mahkemenin bu durumda bu şikâyetin incelenmesinin Sulh Hukuk Mahkemesi’nin görevi dışında tetkik merciinin görevi dahilinde olduğunu nazara alarak dilekçenin görev yönünden reddine dosyanın görevli mercie tevdiine karar vermesi gerekirken yazılı şekilde karar ittihazi isabetsizdir...) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

Dava, icra takibi sonunda haczedilip satışı yapılan taşınmazla ilgili olmayıp, Sulh Hukuk Mahkemesince satışına karar verilen taşınmazda kiracılık sıfatına dayanılarak İİK’nun 135. maddesi uyarınca tahliye emrine itirazla kaldırılmasına karar verilmesi mahiyetinde olduğuna göre görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesidir.”⁹²

bb) Şikâyet Süresi:

Üçüncü kişinin icra müdürünün tahliyeyle ilişkin işlemine karşı m. 16 gereğince, tahliye emrinin kendisine tebliği tarihinden itibaren yedi

⁹¹ Y. 12. HD 11.02.1985 T. E. 206 K. 1102 – “Satış ortaklığın giderilmesi ilamına dayalı olarak yapılmış olup satışı yapan <icra memuru sıfatıyla> değil <infaz memuru sıfatıyla> satışı yapmıştır. HUMK’nun 571. maddesi, ‘satış memurunun müzayedeyi icra kanununa tevfi kanununa yapacağını’ hüküm altına almıştır. İİK’nun 135. maddesine göre çıkartılan <tahliye emri>ne karşı yapılan itirazın tetkikinin ortaklığın giderilmesine karar veren Sulh Hukuk Mahkemesi olması nedeniyle, görevsizlik kararı vermek gerekirken işin esasının tetkikiyle esas hakkında karar verilmesi isabetsiz...” (Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Tahliye*, s. 731)

⁹² YHGK 25.06.1986 T. E. 1985/12–329 K. 1986/693 (YKD, 1987/8, s. 1129)

günlük süre içerisinde, icra mahkemesine şikâyetle bulunması gerekecektir.⁹³

cc) Şikâyet Hakkı Bulunanlar:

İİK m. 135 gereğince tebliğ edilecek tahliye emrine karşı sadece ihale konusu taşınmazı işgal eden üçüncü şahıs şikâyet yoluna başvuru-
rablecektir. Taşınmazı üçüncü kişiye kiralamış olduğunu ileri süren
eski malikin şikâyet için taraf sıfatı ve hukuki yararı bulunmamakta-
dır.⁹⁴ Zira Yargıtay’da verdiği bir kararında sadece üçüncü şahsın şikâ-
yette bulunma hakkı olduğunu kabul etmiş olup⁹⁵ kararda aynen şu
ifadelere yer verilmiştir;

*“İİK’nun 135. maddesi gereğince, satışı yapılan yer üçüncü kişiler ta-
rafından işgal edilmekte olup da hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı tevrik
edilmiş bir akde müstenit olmayarak işgal edilmekte ise tahliyesi yoluna gidi-
lir. Olayda satışı yapılan yeri işgal etmekte olan kişilerin bu madde hükmüne
göre bir şikâyetleri mevcut olmadığından tahliyeleri yoluna gidilmesi husu-
sundaki memurluk kararında yasaya aykırı bir yön yoktur. Şikâyetle bulunan
kişi, taşınmazı işgal eden kişi olmayıp, hissedar bulunduğu taşınmazı işgal
eden kişilere bu yeri kiraladığını, dolayısıyla kiracılarının tahliye edilemeye-
ceğini ileri sürmektedir. Şu duruma göre talebi 135. maddeye göre yapılmış
bir talep olmayıp, hissedarlığa dayanan hakkın kullanılmasıdır. Bu durumda,
hissedarın hissesine vaki müdahalenin men’i ve yararlanamamaktan dolayı
ecrimisil davası açmak hakkı bulunduğundan, şikâyetin reddine karar vermek
gerekirken, olayda uygulanması mümkün olmayan 135. maddeye dayanarak*

⁹³ Y. 12. HD 14.12.1987 T. E. 10805 K. 13012 - “... 135. maddeye göre çıkarılan tahli-
ye emrinin tebliğinden itibaren (7) gün içinde mercie itiraz edilmemesine, icraya
yapılan itirazın geçersiz olup müşteki lehine hiçbir hukuki sonuç doğurmayacağı-
na...” (YKD, 1988/8, s. 1106); Y. 12. HD 19.12.1985 T. E. 5773 K. 11294 “... Borçluya
İİK’nun 135. maddesine dayalı tahliye emrinin 02.06.1984 tarihinde tebliğ edildiği,
yedi günlük itiraz süresi geçirilerek 28.06.1984 tarihinde itirazda bulunulduğu dü-
şünülmüden...”; Y. 12. HD 27.02.1986 T. E. 1714 K. 2273, Y. 12. HD 25.02.1986 T. E.
8456 K. 2120, Y. 12. HD 24.09.1985 T. E. 8569 K. 7361, Y. 12. HD 01.12.1983 T. E. 8412
K. 9751 (Uyar, Talih, İcra Hukukunda Tahliye, s. 729-731), Y. 12. HD 04.12.1979 T. E.
8144 K. 9315 (Uyar, Talih, İcra Hukukunda Tahliye, s. 735); Y. 12. HD 16.06.1998 T.
E. 6801 K. 7282 “... İİK’nun 135. maddesine göre çıkarılan tahliye emri müştekiye
05.03.1998 tarihinde tebliğ edilmiştir. Memurun bu işlemine karşı şikâyet süreye
tebidir. Müşteki A. K. (7) günlük süreyi geçirdikten sonra merci hakimliğine baş-
vurduğu için sürenin geçirilmesi sebebiyle şikâyetin reddine karar verilmesi gere-
kirken...” (Karşlı/Koç/Kavasoglu, a. g. e., s. 197)

⁹⁴ Kuru, Baki, a. g. e., C. II, s. 1353

⁹⁵ Y. 12. HD 12.03.1981 T. E. 922 K. 2414 (Uyar, Talih, İcra Hukukunda Tahliye, s. 752)

taşınmazı işgal eden ve tahliye hususunda herhangi bir şikâyetle bulunmamış olan kişiler hakkındaki tahliye işleminin durdurulmasına karar verilmesi isabetsiz, alıcının temyiz itirazları yerinde olduğundan merci kararının İİK360 ve HUMK 428.maddeleri uyarınca bozulmasına...”

dd) Şikâyetin Tahliyenin İcrasına Etkisi:

Tahliye emrine karşı şikâyet yoluna başvurulması, tahliye emrinin icrasını durdurmaz. Ancak İcra Mahkemesi, şikâyetin sonuçlanmasına kadar tahliye işleminin geri bırakılmasına yani durdurulmasına karar verebilir (m. 22).⁹⁶

ee) Yargılama Usulü:

İcra mahkemesi, tahliye emrine vaki şikâyetlerini duruşmalı olarak incelemek durumundadır.⁹⁷ Yargıtay’ın da görüşü bu yöndedir;

“İİK’nun 135. maddesine uygun düşen başvurunun incelenmesi bakımından duruşma açılması tensip edilmeli, borçluya kiracı olduğunu tevsik eden delil ve belgelerini ibraz imkânı verilmeli, taraflar dinledikten sonra sonuca ulaşılmalıdır. Duruşma açılmadığı için, bu yerin satışının yapılmadığına dair beyan tetkiksiz bırakıldığı gibi şikâyetçiye 05.02.1981 tarihli ihtarnameyi de ibraz imkânı verilmemiştir. O halde evrak üzerinde ve noksan inceleme ile verilen karar bozulmalıdır.”⁹⁸

“İzale-i şuyu satış memurunun alıcıya ihale ettiği taşınmazın tahliyesi için kendisine tahliye emri tebliğ edilen Ş.G. ile bu kişinin kiralayan olduğunu iddia eden İ. G.’nin bu tahliye emrine yönelik şikâyetlerinin, alıcının vekili huzuru ile yapılacak mürafaada celbedilecek izale-i şuyu davası dosyası ve İİK’nun 135. maddesi çerçevesinde incelenerek sonucuna göre bir karar verilmek gerekirken...”⁹⁹

“Konu, İİK’nun 135. maddesine temas etmekte olup, tahliye emrine itiraz niteliğindedir. İşin özelliği itibariyle duruşma açılmalı, tarafların ibraz edecekleri delil ve belgeler incelenmeli, itiraz ve savunma alınmalı ve ona göre bir karar verilmelidir.”¹⁰⁰

⁹⁶ Kuru, Baki, a. g. e., C. II, s. 1354; Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Tahliye*, s. 718; Y. 12. HD 02.02.1984 T. E. 1983/11925 K. 985 (Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Tahliye*, s. 744)

⁹⁷ Kuru, Baki, a. g. e., C. II, 1355

⁹⁸ Y. 12. HD 08.05.1986 T. E. 1985/11694 K. 5436 – (Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Tahliye*, s. 724)

⁹⁹ Y. 12. HD 21.10.1982 T. E. 6424 K. 7490 – (Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Tahliye*, s. 725)

¹⁰⁰ Y. 12. HD 19.12.1989 T. E. 6586 K. 15694 – (Uyar, Talih, *Yetki-Görev ve Yargılama Usu-*

ff) İcra Mahkemesi Kararının Temyizi ve Yargılamanın İadesi:

İcra mahkemesinin, icra dairesinin, ihale edilen taşınmazda oturan üçüncü kişiye tebliğ ettiği tahliye emrine karşı, üçüncü kişinin şikâyeti üzerine verdiği kararlar İİK m. 363/3 kapsamına girdiğinden temyizi kabildir.¹⁰¹ Ancak İcra mahkemesinin m. 135 kapsamında verdiği kararlara ilişkin olarak yargılamanın iadesi (yenilenmesi) yoluna başvuru mümkün değildir.¹⁰²

Sulh Hukuk Mahkemesi'nin icra mahkemesi sıfatıyla verdiği kararlarda temyiz süresinin ne olacağı konusunda Yargıtay kararları ile öğretide savunulan görüşler arasında farklılar söz konusudur. Yargıtay daha önce vermiş olduğu kararlarında¹⁰³ sulh mahkemesinin icra mahkemesi sıfatı ile verdiği kararlarda temyiz süresinin on gün olacağını ve sürenin de tebliğ ya da tefhim ile başlayacağını ifade etmiş iken daha sonraki kararlarında¹⁰⁴ temyiz süresinin sekiz gün olacağını ve tebliğ tarihinden itibaren başlayacağını kabul etmiştir.

lül, s. 541)

¹⁰¹ Y. 12. HD 06.07.1987 T. E. 11292 K. 8334 " ...Tahliye emrine (muhtıra) karşı vaki şikâyet üzerine verilmiş merci kararı İİK'nun 363/3. maddesi hükmü kapsamına girmekte olup temyizi kabildir. Mercii, temyiz yolu açık bir kararı (kesin) şekilde nitelemesi, bu kanun yoluna gidilmesini engellemez..." (YKD, 1987/11, s. 1671)

¹⁰² Y. 12. HD 26.09.1978 T. E. 6911 K. 7406 - "İİK'nun 135. maddesi gereğince, mercice verilen kararlar HUMK'nun 445. maddesinde yazılı kararlar türünden olmadığından, bu kararın iade-i muhakeme yoluyla kaldırılması istenemez." (Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Yetki-Görev ve Yargılama Usulü*, s. 890)

¹⁰³ Y. 12. HD 13.09.1983 T. E. 8350 K. 6424, Y. 12. HD 18.11.1982 T. E. 8367 K. 8503, Y. 12. HD 04.10.1982 T. E. 6310 K. 6777, Y. 12. HD 15.02.1982 T. E. 830 K. 996, Y. 12. HD 28.01.1982 T. E. 15 K. 440, Y. 12. HD 11.12.1981 T. E. 7176 K. 9623 (Uyar, Talih, *Yetki-Görev ve Yargılama Usulü*, s. 879-881)

¹⁰⁴ Y.4.HD. 24.12.1987 T. E. 1987/10424 K. 1987/9468 "... İcra ve İflas Kanunu'nun 363. maddesi, temyizi kabil kararlar konusunu düzenlerken, tetkik merciiince verilen kararlardan söz etmiştir. Oysa bu işte karar sulh mahkemesince verilmiştir. Öte yandan, ortaklığın satış suretiyle giderilmesine karar verilen taşınmazın satışının İcra ve İflas Kanunu'nda gösterilen usule göre yapılacağına dair Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 571. maddesindeki hükmün varlığı kararın tetkik mercii sıfatı ile verildiğini göstermez. Böylece kararın sulh hukuk mahkemesinden verilmiş olması karşısında temyiz süresi HUMK'nun 437. maddesi uyarınca tefhimle değil, tebliğ ile işlemeye başlar. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun esas 1983/12-103, karar 1985/569 sayılı ve 07.06.1985 günlü kararında da bu hukuki esas içtihat edilmiştir. " (YKD, 1988/7, s. 912); Y. 4. HD. 17.12.1987 T. E. 9022 K. 9320, Y. 4. HD. 28.04.1987 T. E. 3399 K. 3250, Y. 12. HD 22.04.1986 T. E. 1985/10905 K. 4747, Y. 12. HD 25.11.1985 T. E. 13444 K. 9944 (Uyar, Talih, *Yetki-Görev ve Yargılama Usulü*, s. 875-878)

Kanımızca sulh hukuk mahkemesi ortaklığın giderilmesine ilişkin davalarda “*icra mahkemesi sıfatı*” ile yargılamayı yaptığından ve sonuç olarak kararını da icra mahkemesi sıfatı ile verdiğiinden; kararın temyizinde de, icra mahkemesinin kararları için geçerli olan tefhim ya da tarafların gıyabında verilmiş ise tebliğ tarihinden itibaren (10) günlük süre içinde yapılabilmelidir.¹⁰⁵ Aynı şekilde karar düzeltme yolu kapalı olan sulh hukuk mahkemesinin icra mahkemesi sıfatı ile verdiği kararlara karşı karar düzeltme yolu da açık olmalıdır.¹⁰⁶

b) Menfi Tespit Davası

İhalesi gerçekleştirilmiş taşınmazda bulunan üçüncü kişinin yukarıda da belirttiğimiz gerekçelere dayalı olarak yani taşınmazda haciz tarihinden önce yapılmış resmi bir belgeye dayalı olarak kiracı sıfatı ile oturduğunun ya da ihaleden sonra ihale alıcısı tarafından kendisinin kiracılık sıfatının tanındığının ve bu sebeple taşınmazı tahliye borcunun bulunmadığı yönünde genel mahkemelerde bir tespit davası da açabilecektir. Bu dava İİK’nun 72. maddesi anlamında bir menfi tespit davası olup, taşınmazda oturan üçüncü kişi bu davayı, İİK’nun 135. maddesine dayalı olarak başlayacak veya başlamış olan tahliye işlemini önlemek için açacaktır. Üçüncü kişinin böyle bir durumda menfi tespit davası açmakta hukuki yararının bulunduğu tartışmasızdır.¹⁰⁷ Özellikle de, üçüncü kişinin, icra memurunun tahliye emrine karşı m. 16 gereğince yedi günlük süre içerisinde yapması gerekli olan şikâyet süresini geçirmesi durumunda menfi tespit davasının önemi daha da artmaktadır.¹⁰⁸ Yargıtay’da¹⁰⁹ üçüncü kişinin taşınmazda tahliyesi sağlanmadan önce menfi tespit davası açabileceğini ve bunda hukuki yararı bulunduğunu kabul etmiştir. Kararda şu ifadeler yer verilmiştir;

“*Davacı (üçüncü kişi) kiracısı bulunduğu mağazanın icra yoluyla dava-
lıya (alıcıya) satıldığını ve davalının, İİK’nun 135. maddesine dayanarak bu*

¹⁰⁵ Aslan, Elif K., a. g. e., s. 147, Uyar, Talih, *İhale*, s. 728; Arslan, Ramazan, *İcra-İflâs Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi*, s. 199 dn. 5; Karşı Görüş: Gökçe, Ziya, a. g. m., s. 19.

¹⁰⁶ Aslan, Elif K., a. g. e., s. 147; Arslan, Ramazan, *İcra-İflâs Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi*, s. 199 dn. 7; Karşı Görüş: Gökçe, Ziya, a. g. m., s. 19.

¹⁰⁷ Kuru, Baki, *İcra ve İflas Hukukunda Menfi Tespit Davası ve İstirdat Davası*, s. 214; Aslan, Elif K., a. g. e., s. 148; Gökçe, Ziya, a. g. m., s. 22-23.

¹⁰⁸ Aslan, Elif K., a. g. e., s. 148; Gökçe, Ziya, a. g. m., s. 23.

¹⁰⁹ YHGK. 11.12.1963 T. E. 4/17 K. 95 (Kuru, Baki, *Menfi Tespit Davası*, s. 214-215..

mağazanın boşaltılmasını istediğini ve kendisine (çıkma emri) tebliğ ettirdiğini, satıştan önceki mal sahipleriyle yapılan kira sözleşmesinde ve kendisine karşı ihtiyaç sebebiyle açılmış olan davada, kiracılık sıfatının davalı tarafça kabul edilmiş olduğunu ileri sürerek dava konusu mağazaya olan müdahalenin ve icra yolu ile yapılan muarazanın önlenmesini istemiştir. İİK'nun 135. maddesi hükmünce kiracının bulunduğu yerden icra dairesince çıkarılmış ve bu işlemin icra hakimliği kararına dayanmış bulunması, çıkarılan kimsenin genel hükümler uyarınca kiracılık durumunun tespitini istemesine engel olmaz; zira BK'nun 254. maddesi, kiralanan yeri icra satışı sonunda devralmış olan kimseyi, kira akdiyle belli bir süre bağlı tutmaktadır. Bu dava, henüz davacı kirası altındaki yerden çıkartılmazdan önce açılmış olduğundan, davacının davada hukuki yararı vardır. Bu davada yapılacak iş, davalı yeni malikin (alıcının) icraya başvurmamasından önceki bir tarihte, eski maliklerle kiracı (bu davada davacı) arasında yapılmış bir kira akdinin bulunup bulunmadığının; daha açık bir sözle, davacının bu mağazayı kiracı olarak işgal edip etmediğinin araştırılmasıdır. Davacı ibraz edilmiş ve eski maliklerle kendisi arasında yapılmış kira sözleşmesiyle ve kiracı olarak dava konusu mağazada oturmakta iken, davalı (alıcı) İzzet'in İstanbul 4. Sulh Hukuk Mahkemesi'nde davacıya (üçüncü kişi, kiracıya) karşı açmış olduğu kiracı çıkartma davasında, kendi ihtiyacını öne sürerek 6570 sayılı kanunun 7. maddesine dayanmış bulunması, davacının burayı kiracı olarak işgal ettiğinin davalı tarafından tanınmış olduğunu göstermektedir. Yani BK'nun 254. maddesine uygun olarak davacının kiracılık durumunu, davalı İzzet tanımış bulunmaktadır. Bu durum karşısında, davacının kirası altındaki yerden (İİK m. 135'e göre) çıkartılması istemi haklı olamaz..."

Taşınmazda bulunan üçüncü kişi menfi tespit davasını tahliye talebinden önce açarsa, mahkeme, icra dairesinin m. 135'e dayalı olarak gerçekleştireceği tahliye işleminin durdurulması için ihtiyati tedbir kararı verebilecek (m. 72/2), ancak, menfi tespit davası ihale alıcısının tahliye talebinden sonra açılmış ise bu durumda mahkeme tahliye işleminin durdurulması için ihtiyati tedbir kararı veremeyecektir (m. 72/3, c. 1). Tahliye talebinden sonra dava açılması durumunda mahkeme sadece "taşınmazın ihale alıcısına teslim edilmesinin durdurulması" için ihtiyati tedbir kararı verebilecektir (m. 72/3, c. 2 kıyasen).¹¹⁰

Kiracı açacağı menfi tespit davasını, haciz tarihinden önce ihale edilen taşınmazda kiracı olarak oturması sebebine dayalı olarak açmış

¹¹⁰ Kuru, Baki, a. g. e., s. 216; Aslan, Elif K., a. g. e., s. 148.

ise bu durumda taşınmazın eski maliki ile aralarında bir kira sözleşmesi bulunduğunu ancak resmi belgeye dayalı bir kira sözleşmesi ya da HUMK'nun 299/2. maddesine göre kesinleşmiş bir kira sözleşmesi ile ispatlayabilecektir. Eğer kiracı, davasını, haciz tarihinden önce eski malik ile arasında resmi bir belgeye dayalı kira sözleşmesine dayanarak değil de, ihale alıcısı tarafından kiracılık sıfatının kabul edilmesine dayanarak açmış ise bu durumda, taşınmazda oturan üçüncü kişi bu iddiasını Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'na göre caiz olan her türlü delil ile ispatlayabilecektir (HUMK m. 288, 289, 292,293, 337).¹¹¹

KAYNAKÇA

Açar, Osman / Erciyeş, Rıdvan Bülent, *İçtihatlı ve Yürürlükteki Hükümleriyle Yeni İcra ve İflâs Kanunu*, Ankara 1955.

Akyazan, Sıtkı, *Cebri İcrada İhale Ve İhalenin Feshi*, İstanbul 1959.

Aslan, Elif Kısmet, *İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu İle Paraya Çevrilmesi*, İzmir 2004.

Belgesay, Mustafa Reşit, *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, 4. Tabı, C. 1, İstanbul 1955.

Berkin, Necmeddin M., *İcra Hukuku Dersleri*, 2. Bası, İstanbul 1969.

Çatalkaya, Cevdet / Bandakçioğlu, İhsan, *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi (Son Değişikliğe Göre Hazırlanmış Ve Eleştirilmiş İlmî Ve Kazai İçtihatlı)*, Ankara 1967.

Eranıl, Mehmet Akif, *İçtihatlı, Gerekçeli ve Notlu İcra ve İflas Kanunu*, Ankara 1970.

Eriş, Gönen, *Gerekçeli- Açıklamalı-İçtihatlı İcra ve İflas Kanunu*, Ankara 2005.

Erman, Hasan, Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri Karşısında İcra İflâs Kanunu 135/2'nin Değerlendirilmesi (*İÜHFM*, S. 1984/1-4, s. 363 vd.)

¹¹¹ Kuru, Baki, a. g. e., s. 216; Aslan, Elif K., a. g. e., s. 149.

- Gökçe, Ziya, Ortaklığın Giderilmesi Davası Sonucu İhale Olunan Taşınmazın Alıcıya Teslimi (*Manisa Barosu Dergisi*, Ocak 1995, S. 52, s. 4 vd.)
- Gürdoğan, Burhan, *Türk İsviçre İcra ve İflâs Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi*, Ankara 1967.
- Karslı, Abdürrahim/Koç, Evren/Kavasoglu, Abdurrahman, *İcra Ve İflâs Kanunu, Tebligat Kanunu Ve İlgili Mevzuat*, 3. Baskı, İstanbul 2005.
- Nedimoğlu, Kevni, *Notlu ve İçtihatlı İcra ve İflâs Kanunu*, Ankara 1958.
- Nedimoğlu, Kevni/ Arvas, Necmeddin, *Bütün İçtihatlarıyla İcra ve İflâs Kanunu*, Ankara 1954.
- Kuru, Baki, *İcra ve İflâs Hukuku - İptal Davaları ve Konkordato Dahil*, Ankara 1983.
- Kuru, Baki, *İcra ve İflâs Hukuku*, C.II, İstanbul 1990.
- Kuru, Baki, *İcra ve İflâs Hukukunda Menfi Tespit Davası ve İstirdat Davası*, 2003.
- Kuru, Baki / Arslan, Ramazan / Yılmaz, Ejder, *İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı*, Ankara 2004.
- Muşul, Timuçin, *İcra ve İflas Hukuku*, 1. Baskı, İstanbul 2005.
- Özkan, Hasan, *İcra ve İflas Davaları Tatbikatı*, Ankara 1999.
- Pehlivanlı, M. Gündüz, *Açıklamalı İcra Ve İflâs Kanunu*, C. 1, Ankara 1998.
- Postacioğlu, İlhan E., *İcra Hukuku Esasları*, İstanbul 1982.
- Tuncay, Salih / Demirhan, H. Orhan, *Yeni Ve Değişik Hükümleriyle İcra ve İflâs Kanunu*, Ankara 1965, s. 173 vd.)
- Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Tahliye*, 2. Baskı, Manisa 1987.
- Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Şikâyet*, 2. Baskı, Manisa 1991.
- Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Yetki Görev ve Yargılama Usulü*, 2. Baskı, Manisa 1991.

Uyar, Talih, *İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi*, 2. Baskı, Manisa 1992.

Uyar, Talih, *İhale İle Satılan Taşınmazların Tahliyesi (İBD, 1986/10-11-12, s. 667 vd.)*

Üstündağ, Saim, *İcra Hukukunun Esasları*, 8. Bası, İstanbul 2004.

Yelekçi, Memduh / Yelekçi, İlhami / Özenç, Avni, *Son Değişikliklere Göre Tatbikatta Notlu-İzahlı-İçtihatlı İcra ve İflâs Kanunu İlgili Kanunlar ve Yönetmeliği*, Ankara 1970.