

## [İL/İLÇE ADI] NÖBETÇİ SULH HUKUK MAHKEMESİ HAKİMLİĞİ'NE

ARABULUCULUK DOSYA NO : 202... / .....

**DAVACI (KİRAYA VEREN) :** [Ad Soyad] (TCKN: [TC Kimlik No])

**ADRES :** [Davacının Açık Adresi]

**VEKİLİ :** Av. [Avukat Adı Soyadı] (Varsa)

**ADRES :** [Avukatın Açık Adresi]

**DAVALI (KİRACI) :** [Kiracının Adı Soyadı veya Şirket Unvanı] (TCKN/VKN: [Biliniyorsa])

**ADRES :** [Kiralanan Taşınmazın Açık Adresi / Mernis Adresi]

**DAVA DEĞERİ :** [Yıllık Kira Bedeli Toplamı - Örn: 150.000 TL]

(Not: Harca esas değer, davanın açıldığı tarihteki 1 yıllık kira bedeli toplamıdır.)

**KONU :** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352/2. maddesi uyarınca; aynı kira yılı içerisinde kira bedelini ödememesi sebebiyle kendisine "**İki Haklı İhtar**" gönderilen davalı kiracının kiralanan taşınmazdan **TAHLİYESİNE** karar verilmesi talebimizdir.

### AÇIKLAMALAR :

#### 1. KİRA SÖZLEŞMESİ VE KİRACILIK İLİŞKİSİ:

Mülkiyeti müvekkilime / tarafıma ait olan, "**[Taşınmazın Açık Adresi]**" adresinde mukim taşınmazda, davalı taraf **[Sözleşme Başlangıç Tarihi]** başlangıç tarihli ve **[Sözleşme Süresi, Örn: 1 Yıl]** süreli yazılı kira sözleşmesi gereğince kiracı sıfatıyla oturmaktadır/faaliyet göstermektedir. Sözleşme uyarınca aylık kira bedeli [Aylık Kira Bedeli] TL olup, her ayın en geç [Ödeme Günü] gününe kadar peşin olarak ödenmesi kararlaştırılmıştır.

#### 2. BİRİNCİ HAKLI İHTARIN ÇEKİLMESİ:

Davalı kiracı, kira sözleşmesindeki yükümlülüklerine aykırı davranarak muaccel (vadesi gelmiş) olan **[1. İhtara Konu Ay/Aylar, Örn: 2025 yılı Mayıs]** ayına ait kira bedelini zamanında ödememiştir. Bunun üzerine davalıya;

- [Noterliğin Adı] Noterliği'nin [Tarih] tarih ve [Yevmiye No] yevmiye numaralı ihtarnamesi gönderilmiştir. (Veya [İcra Dairesi Adı] İcra Müdürlüğü'nün [Dosya No] sayılı dosyası ile icra takibi başlatılmış ve ödeme emri gönderilmiştir.)
- İşbu 1. ihtar, davalıya **[Tebliğ Tarihi]** tarihinde usulüne uygun olarak tebliğ edilmiştir. Davalı, kira bedelini ihtarnamenin/ödeme emrinin tebliğinden sonra ödemiş olup, bu durum ihtarını "haklı ihtar" statüsüne sokmuştur.

### 3. İKİNCİ HAKLI İHTARIN ÇEKİLMESİ:

Davalı kiracı, aynı kira yılı içerisinde (1 yıllık süre dolmadan) bu kez **[2. İhtara Konu Ay/Aylar, Örn: 2025 yılı Eylül]** ayına ait kira bedelini de zamanında ödemeyerek temerrüde düşmüştür. Bunun üzerine davalıya;

- [Noterliğin Adı] Noterliği'nin [Tarih] tarih ve [Yevmiye No] yevmiye numaralı ihtarnamesi gönderilmiştir. (Veya ilgili icra dairesinden ödeme emri gönderilmiştir.)
- İşbu 2. ihtar da davalıya **[Tebliğ Tarihi]** tarihinde tebliğ edilmiştir. Davalı bu kira bedelini de ihtar tebliğ edildikten sonra (veya hiç) ödememiştir.

### 4. İKİ HAKLI İHTAR ŞARTININ OLUŞMASI VE DAVA SÜRESİ:

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352/2. maddesi; "Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtar gönderilmesine sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir." hükmünü amirdir.

Somut olayda, davalıya aynı kira yılı içerisinde, vadesi gelmiş ve ödenmemiş iki farklı aya ait kira bedelleri için iki ayrı haklı ihtar (veya icra ödeme emri) gönderilmiş ve tebliğ edilmiştir. Yasanın aradığı "İki Haklı İhtar" şartı tüm unsurlarıyla tekemmül etmiştir. İşbu davamız da, kira yılının bitimini takip eden yasal **1 (Bir) aylık hak düşürücü süre** içerisinde süresinde açılmaktadır.

### 5. ZORUNLU ARABULUCULUK DAVA ŞARTININ YERİNE GETİRİLMESİ:

Kira uyuşmazlıklarında dava şartı olan zorunlu arabuluculuk sürecine başvurulmuş, taraflar arasında [Arabuluculuk Son Tutanağın Tarihi] tarihinde yapılan son oturumda anlaşma sağlanamamış ve ekte sunulan "Anlaşamama Son Tutanağı" düzenlenmiştir. Davalının kötüniyetli ve sözleşmeye aykırı eylemleri nedeniyle taşınmazın tahliyesini talep etme zorunluluğu doğmuştur.

**HUKUKİ NEDENLER :** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu (m. 352/2 vd.), 6100 Sayılı HMK, 6325 Sayılı HUAK, 2004 Sayılı İİK ve ilgili sair yasal mevzuat.

**HUKUKİ DELİLLER :** Karşı tarafın sunacağı delillere karşı delil bildirme hakkımız saklı kalmak kaydıyla;

1. Arabuluculuk Son Anlaşamama Tutanağı (Ektedir),
2. [Sözleşme Başlangıç Tarihi] Başlangıç Tarihli Yazılı Kira Sözleşmesi,
3.
  1. Haklı İhtarı İspatlayan Belge ([Noterlik Adı] Noterliği [Tarih/Yevmiye No] ihtarnamesi veya [İcra Dairesi/Dosya No] takip dosyası) ve tebliğ mazbatas,

4.

2. Haklı İhtar İspatlayan Belge ([Noterlik Adı] Noterliği [Tarih/Yevmiye No] ihtarnamesi veya [İcra Dairesi/Dosya No] takip dosyası) ve tebliğ mazbatası,

5. Banka hesap hareketleri / dekontlar (Kiralardan sonra ödendiđini ispata yarar),

6. Tanık beyanları, Yemin, Bilirkiři İncelemesi ve her türlü yasal delil.

**SONUÇ VE İSTEM :** Yukarıda arz ve izah edilen ve Mahkemenizce re'sen gözetilecek nedenlerle; haklı davamızın KABULÜ İLE,

1. Aynı kira yılı içerisinde muaccel kira bedellerini ödemeyerek kendisine iki haklı ihtar çekilmesine sebebiyet veren davalı kiracının, [Taşınmazın Açık Adresi] adresindeki taşınmazdan **TAHLİYESİNE**,

2. Yargılama giderleri, harçlar, arabuluculuk ücreti ve yasal avukatlık vekalet ücretinin davalı karşı tarafa tahmil edilmesine karar verilmesini saygıyla ve vekaleten/asaleten arz ve talep ederim. [Tarih]

### **DAVACI (Veya VEKİLİ)**

[Ad Soyad / Avukat Adı Soyadı]

[İmza]

### **EKLER:**

1- Arabuluculuk Anlaşamama Son Tutanağı aslı / e-imzalı sureti

2- Kira Sözleşmesi Sureti

3- 1. ve 2. İhtarnameler / İcra Ödeme Emirleri ve Tebliğ Şerhleri

4- (Vekil varsa) Onaylı, Baro Pullu Vekaletname Sureti