

## راهکارهای تخلیه ملک مستاجر در ترکیه: بر اساس آخرین قوانین (۲۰۲۶)

نویسنده: امیرحمزه زینالی (ارهان)

مدیر موسسه خدمات حقوقی بین المللی ارهان در استانبول

مقدمه:

رابطه میان مالک و مستاجر در ترکیه تحت حاکمیت قوانین سخت گیرانه و دقیقی قرار دارد که هدف اصلی آنها ایجاد تعادل میان حقوق مالکیت و حمایت از مستاجران است. منبع اصلی این مقررات، قانون تعهدات ترکیه (Turkish Code of Obligations - TCO) است. بر اساس آخرین به روزرسانی‌ها و رویه‌های قضایی در سال ۲۰۲۶، مالکان نمی‌توانند به سادگی و بدون دلایل قانونی موجه، حکم تخلیه مستاجر را دریافت کنند. این مقاله به بررسی مهم‌ترین و رایج‌ترین روش‌های قانونی برای تخلیه ملک مستاجر در ترکیه می‌پردازد.

### ۱. تخلیه بر اساس «تعهد کتبی تخلیه (Tahliye Taahhünamesi)»

این روش، سریع‌ترین و موثرترین راه قانونی برای تخلیه مستاجر است. طبق ماده ۳۵۲ قانون تعهدات (TCO)، مستاجر متعهد می‌شود در تاریخ معینی ملک را تحویل دهد.

تعهد تخلیه، سندی رسمی است که در آن مستاجر به صورت کتبی متعهد می‌شود که در تاریخ معینی، ملک را تخلیه کرده و تحویل مالک دهد.

- **شرایط حیاتی برای اعتبار تعهد:** بر اساس تفسیرهای حقوقی و رویه دیوان عالی کشور ترکیه، هرگونه اشتباه در تنظیم این سند، اعتبار آن را ساقط می‌کند. شرایط اصلی عبارتند از:
  - ✓ **ثبت پس از قرارداد:** تعهدنامه باید حتماً پس از انعقاد قرارداد اجاره و تحویل ملک به مستاجر تنظیم و امضا شود. تعهداتی که همزمان با قرارداد اجاره امضا می‌شوند، باطل هستند.
  - ✓ **شکل کتبی:** تعهد باید به صورت کتبی و ترجیحاً در دفتر اسناد رسمی (Noter) تنظیم شود تا اصالت امضا قابل خدشه نباشد. اگرچه سند عادی پذیرفته می‌شود، اما تنظیم آن در دفتر اسناد رسمی (Noter) برای جلوگیری از ادعای جعل امضا توصیه می‌شود.
  - ✓ **تاریخ دقیق:** تاریخ تخلیه باید به صورت روز، ماه و سال به وضوح ذکر شود.

✓ **بدون قید و شرط:** تعهد باید مطلق و بدون هیچ‌گونه قید و شرطی باشد.

- **روند اجرا:** اگر مستاجر در تاریخ مشخص شده ملک را تخلیه نکند، مالک می‌تواند ظرف مدت یک ماه از آن تاریخ، از طریق دایره اجرا (İcra Dairesi) یا طرح دعوا در دادگاه، درخواست تخلیه فوری کند.

## ۲. تخلیه به دلیل نیاز واقعی مالک (İhtiyaç Nedni)

یکی از دلایل قانونی که به مالک اجازه می‌دهد قرارداد را فسخ کند، نیاز واقعی و ضروری به ملک است. بر اساس ماده ۳۵۰ قانون تعهدات، مالک می‌تواند در صورت نیاز واقعی خود یا بستگان درجه اول، درخواست تخلیه دهد. نیاز باید «واقعی، صادقانه و اجتناب‌ناپذیر» باشد. نیازهای احتمالی در آینده یا موارد موقتی در دادگاه پذیرفته نمی‌شوند.

### • شرایط اصلی:

- ✓ **نیاز واقعی:** مالک باید در دادگاه اثبات کند که خود او، همسرش، فرزندان، والدین یا سایر افرادی که قانوناً موظف به تامین مخارج آنهاست، به ملک برای سکونت یا محل کار نیاز واقعی و ضروری دارند. نیازهای موقتی یا احتمالی پذیرفته نمی‌شوند.
- ✓ **عدم وجود ملک دیگر:** مالک نباید ملک مسکونی یا تجاری مناسب دیگری در همان شهر داشته باشد.
- ✓ **روند اجرا:** مالک باید حداقل ۳ ماه قبل از پایان مدت قرارداد، اخطار رسمی از طریق نوتر ارسال کند و نیاز خود را اعلام نماید. پس از پایان قرارداد، مالک ۱ ماه فرصت دارد تا در صورت عدم تخلیه، در دادگاه صلح مدنی (Sulh Hukuk Mahkemesi) طرح دعوا کند.

**نکته مهم (ممنوعیت اجاره مجدد):** اگر مالک با استناد به نیاز شخصی، ملک را تخلیه کند، حق ندارد آن را تا ۳ سال به شخص دیگری اجاره دهد. در صورت تخلف، مستاجر قبلی حق دارد درخواست خسارت کند.

## ۳. تخلیه به دلیل عدم پرداخت اجاره بها (Kira Bedelinin Ödenmemesi)

عدم پرداخت به موقع اجاره، یکی از رایج‌ترین دلایل اختلافات است که می‌تواند منجر به تخلیه شود. طبق ماده ۲/۳۵۲ قانون تعهدات، دریافت دو اخطار کتبی و موجه بابت دو ماه متفاوت در یک سال اجاره، به مالک اجازه می‌دهد در پایان قرارداد درخواست تخلیه دهد.

### • روند اجرا:

✓ **ارسال اخطار رسمی:** اگر مستاجر اجاره را در تاریخ توافق شده پرداخت نکند، مالک باید از طریق نوتر، اخطاریه رسمی برای او ارسال کند.

مهلت ۳۰ روزه: در اخطاریه باید صراحتاً ذکر شود که مستاجر ۳۰ روز فرصت دارد تا بدهی خود را پرداخت کند. همچنین باید قید شود که در صورت عدم پرداخت در این مهلت، قرارداد فسخ و روند تخلیه آغاز خواهد شد.

✓ **طرح دعوا:** اگر پس از پایان مهلت ۳۰ روزه، مستاجر بدهی را پرداخت نکرد، مالک می‌تواند بلافاصله برای تخلیه و دریافت طلب خود طرح دعوا کند.

**نکته:** دریافت دو اخطار موجه (بابت دو ماه متفاوت) در طول یک سال اجاره نیز می‌تواند زمینه‌ساز تخلیه در پایان قرارداد باشد.

#### ۴. تخلیه به دلیل سکونت ۱۰ ساله (تخلیه بدون دلیل)

اگر قرارداد اجاره به صورت پیوسته تمدید شود و مستاجر بیش از ۱۰ سال در ملک سکونت داشته باشد، مالک حقوق ویژه‌ای پیدا می‌کند. پس از انقضای سال دهم سکونت (در مجموع ۱۱ سال سکونت)، مالک می‌تواند بدون نیاز به اثبات دلایل خاصی مانند نیاز شخصی یا تخلف مستاجر، قرارداد را فسخ کند.

#### • شرایط اجرای این حق:

مالک باید حداقل ۳ ماه قبل از پایان سال اجاره‌ای که پس از ۱۰ سال تمام می‌شود، به صورت کتبی از طریق نوتر به مستاجر اطلاع دهد که قرارداد را تمدید نخواهد کرد.

#### توصیه حقوقی

تخلیه مستاجر در ترکیه فرآیندی پیچیده، زمان‌بر و نیازمند رعایت دقیق جزئیات قانونی است. کوچک‌ترین اشتباه در زمان‌بندی ارسال اخطاریه‌ها، متن تعهدنامه‌ها یا مدارک ارائه‌شده به دادگاه، می‌تواند منجر به رد درخواست تخلیه و تحمیل هزینه‌های سنگین به مالک شود.

بر اساس قوانین سال ۲۰۲۶، حمایت از مستاجران همچنان در اولویت قرار دارد. بنابراین، به کلیه مالکان و مستاجران توصیه می‌شود که قبل از انجام هرگونه اقدام قانونی، حتماً با وکلای باسابقه و متخصص در حقوق املاک ترکیه مشورت کنند تا از حقوق خود به صورت کامل محافظت نمایند.

## منابع و مراجع (References)

۱. قانون تعهدات ترکیه (Turkish Code of Obligations - TCO)، مصوبات ناظر بر قراردادهای اجاره (مواد ۲۹۹ تا ۳۵۶).
۲. آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور ترکیه (Yargıtay)، در خصوص اعتبار تعهدنامه‌های تخلیه.
۳. قانون آیین دادرسی مدنی ترکیه، بخش مربوط به دعاوی املاک در دادگاه‌های صلح.
۴. مجموعه قوانین اصلاحی ۲۰۲۶، در زمینه سقف افزایش اجاره‌بها و حقوق مالکین.
۵. بخشنامه‌های اجرایی وزارت دادگستری ترکیه، در خصوص نحوه ابلاغ اخطاریه‌های نوتر (Notary Public).