

## YARGITAY UYGULAMASI IŞIĞINDA YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ<sup>(\*)</sup>

Doç. Dr. Mehmet AKÇAAL<sup>(\*\*)</sup>

### Öz

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında tahliye sebepleri sınırlı sayıdadır. Bunlardan biri de yazılı tahliye taahhüdüdür. Geçerli bir yazılı tahliye taahhüdünün varlığı için tahliye taahhüdünün yazılı olması, tahliye tarihinin belirtilmiş olması ve taahhüdün kiralananın tesliminden sonra düzenlenmiş olması şarttır. Bununla beraber, maalesef uygulamada yazılı tahliye taahhüdünün zayıf taraf durumundaki kiracının aleyhine farklı şekillerde kullanıldığı görülmektedir. Tarihsiz tahliye taahhüdünün sonradan doldurulması bunun en sık karşılaşılan misallerinden biridir. Böylece, kiracı kanuna aykırı artış oranını bile kabul etmek zorunda bırakılmaktadır. Ne var ki, konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlerin amacı kiraya vereni değil, kiracıyı korumaktır.

### Anahtar Kelimeler

Kira Sözleşmesi, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Tahliye Taahhüdü, Tahliye Davası, Beyaza İmza.

---

<sup>(\*)</sup> Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih: 02.12.2022 - Kabul Edildiği Tarih: 17.12.2022.

Atıf Şekli: Mehmet Akçaal, "Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri", *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XII, S. 2, 2022, s. 949-979.

<sup>(\*\*)</sup> Selçuk Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medenî Hukuk Ana Bilim Dalı, Konya, Türkiye.

E-posta: mehmetakcaal@hotmail.com.

Orcid: <https://orcid.org/0000-0003-3228-8486>.

# **WRITTEN VACATION AGREEMENT AND SUGGESTIONS FOR SOLUTIONS ABOUT IT IN THE LIGHT OF COURT OF APPEALS**

## **Abstract**

The reasons for vacation are limited in lease agreement of residential premises and roofed workplaces. One of them is the written vacation agreement. For the existence of a valid written vacation agreement, acceptance of vacation must be in writing, the date of vacation must be specified, and the agreement must be concluded after the delivery of the object. However, in practice, unfortunately it is seen that the written vacation agreement is used in different ways against tenant as weak party. The post-filling of an undated vacation agreement is one of the most common examples of this. Thus, the tenant is compelled to accept even the illegal increase rate. However, the purpose of the provisions regarding lease agreement of residential premises and roofed workplaces is to protect the tenant, not the landlord.

## **Keywords**

Lease Agreement, Lease Agreement of Residential Premises and Roofed Workplaces, Vacation Agreement, Action for Vacation, Accept in Blank.

## GİRİŞ

Kira sözleşmesi, TBK. m. 299 ve devamında düzenlenmektedir. Buna göre, kira sözleşmesi genel hükümlere tâbi (adi) kira (TBK. m. 299 vd.), konut ve çatılı işyeri kiralaları (TBK. m. 339 vd.) ile ürün kirası (TBK. m. 357 vd.) olmak üzere üçe ayrılmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin sona ermesi esas itibarıyla TBK. m. 347 ve devamında öngörülmektedir. Bu kapsamda, kira sözleşmesi bildirim (TBK. m. 347 vd.) veya dava (TBK. m. 350 vd.) yoluyla sona erdirilebilir. Bunlardan sözleşmeyi dava yoluyla sona erdiren sebepler sınırlı sayı ilkesine tâbidir. Başka bir deyişle, kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdiren sebepler genişletilemez<sup>1</sup> (TBK. m. 354).

Kira sözleşmesi kiraya verenden (TBK. m. 350-351) veya kiracıdan (TBK. m. 352) kaynaklanan sebeplerle sona erdirilebilir. Kiraya verenden kaynaklanan sebepler, kiraya verenin veya yeni malikin gereksinimi, kiralananın yeniden inşası ve imarı olabilir. Kiracıdan kaynaklanan sebepler ise yazılı tahliye taahhüdü, kiracının kira bedelini ödememesi sebebiyle iki haklı ihtar sonucunda düştüğü temerrüt ve kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçede oturmaya elverişli konutunun bulunması durumudur<sup>2</sup>. Yazılı tahliye taahhüdü bir kenara bırakılırsa, diğer tüm sebeplerin kendine özgü ve çok daha sıkı şartlara tâbi olduğu kolaylıkla anlaşılır. Bu yüzden, her bir tahliye sebebi için aranan şartları ispat külfetinden sıyrılmak isteyen kiraya veren için yazılı tahliye taahhüdüne dayalı sona erme sebebi oldukça cazip hale gelmektedir. Üstelik, mevcut ekonomik şartlar yazılı tahliye taahhüdüne daha da önem kazandırmıştır. Gerçekten de, bir tarafta zayıf konumda olmakla birlikte konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin güvencelerden yararlanmak isteyen kiracı, diğer tarafta ise çoğunlukla önerdiği artış kabul edilmediği için onu tahliye etmek isteyen kiraya veren yer alır.

Yazılı tahliye taahhüdünü daha güncel hale getiren diğer bir husus geçici mevzuat değişikliği olmuştur. Söz konusu değişiklik, 7409 sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un<sup>3</sup> 4. maddesinde öngörülmektedir. Böylece, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa geçici madde 1 hükmü eklenmiştir. Buna göre, "konut kiralaları bakımından bu maddenin yürürlü-

<sup>1</sup> Murat Aydoğdu - Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Özet Kitap*, Adalet Yayınevi, 2. Baskı, Ankara, 2022, s. 377; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Filiz Kitabevi, 4. Baskı, İstanbul 2009, s. 309.

<sup>2</sup> Turgut Akıntürk - Derya Ateş Karaman, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri*, Beta Yayınevi, 20. Baskı, İstanbul, 2013, s. 273-274.

<sup>3</sup> RG. T. 11.06.2022 S. 31863.

ğe girdiği tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin %25'ini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344/II uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır". 7409 sayılı Kanun yayımı tarihinde (11.06.2022) yürürlüğe girmiş bulunmaktadır. Şu halde, meselâ, 01.01.23 tarihinde yenilecek kira sözleşmesinde artış için TÜFE öngörülmüş olsa bile, oran azamî %25'le sınırlıdır. Böyle olunca uygulamada yazılı tahliye taahhütlerine daha sık başvurulduğu görülmektedir. Bu sebeple, söz konusu makalede uygulamadaki önemi de göz önünde bulundurularak yazılı tahliye taahhüdü hakkında açıklamalarda ve çözüm önerilerinde bulunulmuştur.

## I. YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN MEVZUATTAKİ YERİ, KAVRAM VE HUKUKİ NİTELİĞİ

Yazılı tahliye taahhüdü mülga 6570 sayılı mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun m. 7/1,a hükmünde düzenlenmişti. Böylece, kiralayana "a) kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye isteyebileceği" öngörülmüştü. Aynı konuya ilişkin benzer bir düzenleme konut ve çatılı işyeri kirası bakımından TBK. m. 352/1'de yer almaktadır. Buna göre, "kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir".

Hemen belirtmelidir ki, yazılı tahliye taahhüdü ancak konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından düzenlenebilir. Genel hükümlere tâbi kira sözleşmelerinde TBK. m. 352/1 hükmü uygulanamaz ve yazılı tahliye taahhüdünde bulunulamaz<sup>4</sup>. Dolayısıyla, genel hükümlere tâbi kira sözleşmelerinde tahliye taahhüdü verilir ve bu taahhüt yerine getirilmezse, TBK. m. 352/1 hükmüne dayalı olarak tahliye sağlanamaz<sup>5</sup>. Bununla beraber, böyle bir durumda, belirli süreli kira

<sup>4</sup> Mithat Ceran, *Kira Sözleşmesi ve Tahliye Davaları*, Yetkin Yayınevi, 3. Baskı, Ankara, 2019, s. 1002.

<sup>5</sup> Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 12.6.2019 tarihli E. 2017/8818 K. 2019/5342 sayılı kararı "TBK'nın 352/1. maddesi gereğince ancak konut ve çatılı iş yerleri kiralarında yazılı tahliye ta-

sözleşmesinde süre bitimi, belirsiz süreli kira sözleşmesinde ise fesih bildiriminde bulunmak suretiyle tahliyenin sağlanması düşünülebilir<sup>6</sup>.

Yazılı tahliye taahhüdünden maksat, kiracının kiraya verene karşı kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı kiralananın tesliminden sonra üstlendiği yazılı şekilde tâbi bir işlemdir<sup>7</sup>. Böylece, kiraya veren başka bir sebebin varlığına gerek olma-

---

ahhüdüne dayalı olarak tahliye davası açılabilir. Genel hükümlere tabi olan taşınmazlar için ise tahliye nedeni olarak tahliye taahhüdü iddiasına dayanılmaz. Somut olayda; Taraflar arasında 01.02.2014 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı hususunda uyumsuzluk bulunmamaktadır. Sözleşmede kiralananın "15 Mayıs mahallesi 789. sokak No: 30 da bulunan otopark olarak kullanılan iş yeri" olduğu belirtilmiştir. Türk Borçlar Kanun'unun adi kiraya ilişkin 327.maddesi "Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür." düzenlemesi, Türk Borçlar Kanun'unun 347.maddesinde ise "Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez...." düzenlemesi bulunmaktadır. Dosya kapsamından kiralananın adı kiraya veya çatılı işyeri kirasına tabi olup olmadığı tespit edilememektedir. Uygulanacak yasa hükmünün tespit edilebilmesi için taşınmazın üstün vasfının belirlenmesi gerekir. Mahkemece, mahallinde keşif yapılmak suretiyle taşınmazın hâkim unsuru da gözetilerek mevcut vasfı tespit edilerek 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ya da genel hükümlerine tabi olup olmadığı belirlendikten sonra sonucuna göre karar verilmesi gerekir..." (Lexpera).

<sup>6</sup> Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 21.5.2019 tarihli ve E. 2017/7225 K. 2019/4773 sayılı kararı "Olayımızda; davacı ile davalı arasında düzenlenen 01.05.2013 başlangıç tarihli ve 3+2 yıl süreli kira sözleşmesi hususunda taraflar arasında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Taraflar arasında düzenlenen 17.05.2013 tarihli yazılı tahliye taahhüdü (ek sözleşme) ile davalının taşınmazı 30.06.2015 tarihinde tahliye edeceği kararlaştırılmıştır. Sözleşmede Kiralananın 271m2 arsa olduğu belirtilmiş, Mahkemece de taşınmazın arsa olduğu kabul edilerek hüküm kurulmuş ve davalı tarafından da temyiz edilmemiştir. Sözleşme bu niteliği itibarıyla TBK'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerine tabidir. TBK 352/1 maddesinde düzenlenen tahliye taahhüdüne dayalı tahliye isteği TBK'nun genel hükümlerine tabi taşınmazlar için uygulanamaz ise de, TBK'nun genel hükümlerine tabi taşınmazlarda akdin bitim tarihini belirler. Borçlar Kanununa tabi süreli yazılı kira sözleşmesine konu olan taşınmazlara ilişkin tahliye davaları İcra İflas Kanununun 272. maddesi uyarınca akdin sonunda ve bir ay içinde açılması yada icra takibi yapılarak tahliye istenmesi mümkündür. Bu nedenle taraflar arasındaki sözleşmenin bitim tarihi olan 30.06.2015 tarihine nazaran 14.07.2015 tarihinde başlatılan takip süresindedir. Bu şekilde takibin yapılmasında ve 21.08.2015 tarihinde dava açılmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Takip yasal sürede yapıldığına göre, başka bir sebep aramaksızın davanın kabulüne, itirazın iptaline ve kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir..." (Lexpera).

<sup>7</sup> Merve Altıntop, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye", *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 2014, Y. 5, S. 19, s. 520; Haluk Burcuoğlu, *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 321.

dan ve herhangi bir tazminat ödemeksizin kira ilişkisini sona erdirme imkânını elde eder<sup>8</sup>.

Yazılı tahliye taahhüdünün hukukî niteliği tartışmalıdır. Bir görüşe göre, yazılı tahliye taahhüdü tek taraflı bir irade açıklaması olup, bozucu yenilik doğuran hak niteliğindedir<sup>9</sup>. Başka bir görüş ise tahliye taahhüdünün kira süresinin sonuna rastlamasından hareketle bir ayrıma gitmektedir. Buna göre, tahliye taahhüdü kira sözleşmesinin sonuna rastlarsa, tahliye taahhüdü kiracıya kira sözleşmesini sona erdirme yetkisi veren yenilik doğuran bir hak olarak nitelendirilebilir. Tahliye taahhüdünün kira süresinin sonuna rastlamaması halinde ise borçlandırıcı bir sözleşme olarak nitelendirilmesi gerektiği ifade edilmektedir<sup>10</sup>. Diğer bir görüşe göre, burada bir bozma sözleşmesi söz konusudur<sup>11</sup>. Daha isabetli olan bir görüşe göre ise, yazılı tahliye taahhüdü kira sözleşmesine ilişkin bir yan sözleşme niteliğindedir. Dolayısıyla, kira sözleşmesinin devri halinde tahliye taahhüdü de yeni kiraya verene geçer<sup>12</sup>.

## II. YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN UNSURLARI

Yazılı tahliye taahhüdünün geçerliliğinden söz edilebilmesi için bazı unsurların varlığı aranır. Aksi takdirde, tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye talep edilemez<sup>13</sup>.

<sup>8</sup> Burcuoğlu, 1993, s. 295; Süleyman Yalman, "Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2005, C. 13, S. 2, s. 10.

<sup>9</sup> Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019, s. 303.

<sup>10</sup> Haluk Burcuoğlu, "6570 S. GKHK'da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Gününün Kira Dönemi İçerisinde Bir Gün veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması", *İstanbul Barosu Dergisi*, 1984, C. 58, S. 10-12, s. 637 vd.; Altuntop, "2014", s. 521.

<sup>11</sup> Feyzi Necmeddin Fezyioğlu, *Borçlar Hukuku Hususî Kısım Akdin Muhtelif Nevileri Cilt I*, Fakülteler Matbaası, 2. Baskı, İstanbul, 1970, s. 499; Turgut Uygur, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, C. II*, Seçkin Yayınevi, 2. Baskı, Ankara, 2012, s. 1844.

<sup>12</sup> Mustafa Alper Gümüüş, "Yeni" *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 326.

<sup>13</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 17.9.2014 tarihli ve E. 2014/9023 K. 2014/9961 sayılı kararı "Somut olayda davacının dayandığı 29.5.2013 tarihli belge incelendiğinde davalı tarafından "Kiralananı sorunlarım ve gelir düzeyim eksik olduğundan L. H.'ye kendi rızamla teslim ediyorum, yapılan kontratlar karşılıklı olarak feshedilmiştir." ibareli olarak düzenlendiği böylelikle ilgili belgenin Kanunun aradığı anlamda bir tahliye taahhüdü niteliği taşımadığı gibi, bunun dışında da geçerli bir tahliye taahhüdü bulunmadığından mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekir..." (KBİBB.).

### A. Tahliye Taahhüdü Yazılı Olmalı

Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesinin şekli hakkında bir hüküm yoktur. Dolayısıyla, kira sözleşmesinin geçerliliği herhangi bir şekle bağlı değildir (TBK. m. 12/I). Oysa, kanun koyucu tarafından tahliye taahhüdünün açıkça yazılı olması gerektiği öngörülmektedir (TBK. m. 352/I). Şu halde, tahliye taahhüdünün geçerli olması için yazılı şekilde yapılması zorunludur (TBK. m. 12/II,c.1). Sözlü tahliye taahhüdüne dayalı olarak kiracının tahliyesi talep edilemez. Kanun koyucu sadece yazılı şekilden söz ettiği için taahhüdün adi yazılı şekilde yapılması geçerliliği için yeterlidir. Başka bir deyişle, sadece kiracının imzasının esasen el yazısıyla olması aranır (TBK. m. 15/I,c.1). Kiraya verenin imzasının yer almasına ise gerek yoktur. Keza, taahhüt metnini kiracının elle yazmasına da gerek yoktur. Metnin bilgisayar çıktısı olması dahi yeterlidir<sup>14</sup>.

Adi yazılı şekil yeterli olmakla beraber, ispat kolaylığı bakımından tahliye taahhüdünün noter tarafından düzenleme veya onaylama şeklinde yapılması da mümkündür. Böyle bir durumda, kiracı, tahliye taahhüdünde yer alan imzasını inkâr edemez (İİK. m. 275/II). Buna karşılık, HMK. m. 208/IV gereğince, resmî bir senetdeki imzayı inkâr eden tarafın bu iddiası ancak ilgili evraka resmiyet kazandıran kişiyi de taraf göstererek açacağı ayrı bir sahtelik davasında incelenip karara bağlanabilir. Asıl davaya bakan hâkim, gerekirse bu konuda imzayı inkâr eden tarafa dava açması için iki haftalık kesin bir süre verir. Şu halde, tahliye taahhüdüne dayalı tahliye sürecinin geciktirilmemesini bekleyen kiraya veren bakımından bu şekilde bir taahhüdün düzenlenmesi önerilebilir. Böylece, tahliye tarihini ertelemek isteyen kiracı karşısında kiraya veren korunmuş olur<sup>15</sup>.

Kiraya verenin kabulü şartıyla, yargılama sırasında duruşma tutanağına<sup>16</sup> veya icra takibi sırasında icra tutanağına<sup>17</sup> kiracının tahliye taahhüdüne ilişkin

<sup>14</sup> Murat Aydoğdu - Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Adalet Yayınevi, 4. Baskı, Ankara, 2019, s. 650 vd.; Gümüş, 2019, s. 309; Kılıçoğlu, 2019, s. 303; M. Sabri Tahmaz, "Kira ve İcra Hukukunda Yazılı Tahliye Taahhüdü", *İstanbul Barosu Dergisi*, 1992, C. 66, S. 7-9, s. 697; Altıntop, "2014", s. 522-523.

<sup>15</sup> Aydın Zevkliler - K. Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Turhan Kitabevi, 19. Baskı, Ankara, 2019, s. 366; Aydoğdu - Kahveci, 2019, s. 655; Kılıçoğlu, 2019, s. 303; Aydın Zevkliler - Şeref Ertaş - Ayşe Havutçu - Murat Aydoğdu - Emre Cumalıoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeler*, Fakülteler Kitabevi, İzmir, 2013, s. 538; Altıntop, "2014", s. 522.

<sup>16</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 11.7.2005 tarihli ve E. 2005/5933 K. 2005/7384 sayılı kararı "Davacı ile davalı arasında kira ilişkisi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Nitekim, davalının yaptırmış olduğu evde kiracı olduğu davalının kabulündedir. Davacının ihtiyacı nedeni ve temerrüde dayalı olarak açmış olduğu bu davanın yargılaması sırasında davalı 09.09.2004

irade açıklamasının geçirilmesi de mümkündür. Yine, bir mektupla kiracı tarafından kiraya verene tahliye taahhüdünün bildirilmesi de kiraya verenin kabulü halinde hüküm ifade eder<sup>18</sup>.

Yazılı şekil şartı bizzat kiracı tarafından yerine getirilmiş olmalıdır. Başka bir deyişle, kiracı dışındaki kimselerin böyle bir taahhüdü imzalamış olması hukukî sonuç doğurmaz. Meselâ, kiracının eşi, çocukları, ana ve babası gibi yakınlarının boşaltma taahhütleri geçersizdir<sup>19</sup>.

Peki kiracı olmayan eş tahliyeyi taahhüt edemezken, kiracı tek başına aile konutu için tahliye taahhüdünde bulunabilir mi? Aile konutundan maksat, eşlerin ve çocukların birlikte yaşadıkları, ailenin yaşam merkezi niteliğindeki konutu ifade eder<sup>20</sup>. Eşler bakımından geçerli olan sözleşme özgürlüğünün istisnası aile

---

günlü oturumda, dava konusu evi boşaltacağını, mevsim nedeniyle ev bulmanın zor olduğunu, kendisine süre verilmesini ve bu sürenin sonunda evi tahliye edeceğini bildirmesi üzerine, davacı vekilinin tahliye konusunda net bir tarih verilirse anlaşma sağlanabileceği beyanı üzerine, davalı henüz yargılama devam ederken 01.03.2005 tarihi itibarıyla evi boşaltıp davacıya teslim edeceğini tutanağa geçen beyan ve imzası ile taahhüt etmiştir. Yapılan bu taahhüt hakim önünde yapılan taahhüt olarak geçerlidir. Bu durumda mahkemece davalının taahhüt ettiği tarih itibarıyla taşınmazın tahliyesine karar verilmesi gerekir..." (KBİBB.).

<sup>17</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 19.4.1995 tarihli ve E. 1995/6-156 K. 1995/390 sayılı kararı "Davalı, kiralananın tahliyesine ilişkin kararı tehiri icra istemli olarak temyiz etmiştir. Tehiri İcra Kararı olup takibi temyiz sonuna kadar durdurması mümkün iken bu yola gitmeyerek, davacıdan kiralananın otururken serbest iradesi ile süre isteyerek kiralananın 31.12.1992 tarihinde tahliye edeceğini bildirmiş ve davacı da, bildirilen bu tarihi kabul etmiştir. Böylece tarafların iradesi birleşmiştir. Ayrıca taraflar, takip dosyasındaki tutanağa beyanlarını yazdırmak suretiyle irade birliğini tekrar etmişlerdir. Davalı tarafın, dosya temyizde iken taahhüdün geçersizliği yolunda bir ileri sürüşü de mevcut değildir. Karar bozulup dosya mahkemesine geldikten sonra taahhüdün geçersiz olduğunu ileri sürmüştür. İcranın temyiz sonuna kadar geri bırakılması imkânı varken davalının bu yola seçmeyerek, kiralananın otururken bildirdiği tarihte çıkacağını kabul etmesi bir baskı sonucu değil, tamamen serbest iradesinin mahsulü olarak kabul edilmek gerekir. Bu itibarla davalı tarafından verilen tahliye taahhüdünün geçerli sayılarak kiralananın tahliyesine karar verilmesi lüzumuna işaret eden, Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve Yasa'ya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır..." (KBİBB.).

<sup>18</sup> Gümüş, 2012, s. 327; Aydoğdu - Kahveci, 2019, s. 650; Gümüş, 2019, s. 309; Altıntop, "2014", s. 522-523.

<sup>19</sup> Halûk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. 1/2*, Vedat Kitapçılık, 4. Baskı, İstanbul, 2008, s. 198; Aydoğdu - Kahveci, 2019, s. 650; Altıntop, "2014", s. 523; Hikmet Kanık, *Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları*, Yetkin Yayınevi, 2. Baskı, Ankara 2022, s. 1340. Somut olayın şartlarına göre bu tarz yakınların üçüncü kişinin edimini üstlenen kimse olarak değerlendirilebileceğine yönelik görüş için bkz. Feyzioğlu, 1970, s. 501.

<sup>20</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 13.12.2017 tarihli ve E. 2017/2-2906 K. 2017/1723 sayılı kararı "...Bilindiği üzere "aile konutu" kavramı 743 Sayılı Türk Kanunu Medenisi'nde yer al-



konutu bakımından TMK. m. 194 ve TBK. m. 349'da düzenlenmektedir. Aile konutu kira sözleşmesiyle sağlanmış olabilir. Bu durumda, eşlerden birinin (kiracının), aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshetmesi için diğer eşin açık rızası şarttır (TMK. m. 194/I; TBK. m. 349/I). Rıza izin veya onay olarak verilebilir ve herhangi bir şekilde tâbi değildir. Ama, açık rıza yoksa, fesih artık hukukî sonuç doğurmaz. Ayrıca, sözleşmenin tarafı olmayan eş kira sözleşmesine taraf olma imkânına da sahiptir. Gerçekten de, aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiraya verene yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir. Bu bildirim herhangi bir şekilde tâbi değildir. Bildirimin kiraya verene ulaşmasıyla birlikte, eşler kira borcundan dolayı artık müteselsilen sorumlu hale gelirler (TMK. m. 194/IV). Bildirimin sonucu olarak kiraya verenin yükümlülüğü ise TBK. m. 349/III hükmünde düzenlenmektedir. Buna göre, söz konusu bildirim yapıldığında, kiraya veren fesih bildirim ile fesih ihtarına bağlı ödeme süresini artık kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır. Görüldüğü üzere, aile konutunun kira sözleşmesine konu olması bakımından bazı güvenceler kanun koyucu tarafından öngörülmektedir. İşte, buradan hareketle, acaba kiracının aile konutu ile ilgili yazılı tahliye taahhüdünde bulunması için de diğer eşin açık rızasının varlığı aranmalı mıdır? Katıldığımız görüş gereğince, kiralanan aile konutu niteliğinde ise, kiracı eşin yazılı tahliye taahhüdünde bulunabilmesi için diğer eşin açık rızası aranmalıdır. Bu her iki hükmün ratio legis'i bakımından isabetli bir yaklaşım olur. Gerçekten de, TMK. m. 194/I hükmü gereğince sadece kira sözleşmesinin feshi değil, aynı zamanda sözleşmenin feshine yol açacak haller de bu kapsamda ele alınmalıdır. Nitekim, yazılı tahliye taahhüdünde durum tam da böyledir. Bu çözüm, olan hukuk bakımından aile konutuyla sınırlı olsa da kiracı lehine bir yorum yapılmasını sağlar. Meselâ, aile konutu için yazılı tahliye taahhüdü sebebiyle aleyhine takip başlatılan kiracı, eşinin açık rızasının olmadığını ileri sürerek tahliyeyi bertaraf edebilir. Böyle bir durumda, açık rızanın varlığını ispat yükü kiraya verene düşer. Sonuçta, beyaza imza sonucunda karşılaşılabileceği ispat güçlüğü karşısında kiracı daha üstün bir savunma imkânı elde etmiş olur. Burada belki aksi bir yaklaşımla kiracının aile konutuna ilişkin yazılı tahliye taahhüdünde bulunması için diğer eşin rızasına ihtiyaç olmadığı da ileri sürülebilir. Ama, bu yakla-

---

mayıp 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK) ile hayatımıza girmiş bulunmaktadır. Anılan Kanun'un 194. maddesine dair gerekçede aile konutu "Eşlerin bütün yaşam faaliyetlerinin gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yön verdiği, acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı, anılarla dolu bir mekan" olarak tanımlanmış, öğretilerde de bu kavram unsurları genişletilmek suretiyle benzer şekillerde ifade edilmiştir..." (KBİBB.); Şükran Şıpka, *Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK. m. 194)*, Beta Yayınevi, 2. Baskı, İstanbul, 2004, 72 vd.

şim kanuna karşı hileyle başvurulmasının da önünü açabilir. Meselâ, kiracı eş sözleşmeyi feshetmek yerine yazılı tahliye taahhüdünde bulunabilir. Sonuçta yine yazılı tahliye taahhüdü kanunun ruhuna aykırı biçimde karşımıza çıkmış olur. Bu gibi durumları da engellemek adına aile konutunda yazılı tahliye taahhüdünün geçerliliği için kiracı olmayan eşin rızası aranmalıdır<sup>21</sup>. Uygulamada da cesur bir yaklaşımla bu yönde içtihadın daha da yerleşik hale gelmesi gerektiği önerilebilir. Nitekim, bu yönde emsal içtihatlar da mevcuttur<sup>22</sup>.

Yukarıdaki açıklamalardan anlaşıldığı üzere, konut kirasında kiracının ileri sürebileceği savunmalardan biri kiralananın aile konutu olmasıdır. Buna yönelik olarak kiracı olmayan eş tarafından aile mahkemesinde aile konutunun tespiti davası açılabilir. Tahliye taahhüdünde rızasının alınmadığını ileri süren eş icra mahkemesinde şikayet yoluna (İİK. m. 16-17) başvurup aile konutunun tespiti davasının bekletici sorun yapılması ve sonuçta icra takibinin iptal edilmesi gerektiğini ileri sürebilir. Böylece, aile konutunun bulunduğu ve kiracı olmayan eşin açık rızasının alınmadığı anlaşıldığı takdirde geçersiz tahliye taahhüdüne dayalı icra takibi iptal edilir veya tahliye davası reddedilir.

<sup>21</sup> Mustafa Dural - Tufan Öğüz - Mustafa Alper Gümüş, *Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku*, Filiz Kitabevi, 17. Baskı, İstanbul 2022, N. 888; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukusal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2002, s. 11-12; Şıpka, 2004, s. 133-134; Ercan Akyiğit, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi*, Seçkin Yayınevi, İstanbul, 2012, s. 245; Mehmet Erdem, "Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı", *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2016, C. 11, S. 145-146, s. 485-486.

<sup>22</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 26.10.2005 tarihli ve E. 2005/676 K. 2005/600 sayılı kararı "Bu hüküm göstermektedir ki", aile konutu özel bir konuma ve öneme sahip kılınmış ve üzerindeki tasarruf yetkisi yasa ile sınırlandırılmıştır. Takibe ve tahliye konu taşınmazın aile konutu olduğunun belirlenmesi halinde bu yasal gereklerin yerine getirilip getirilemediğinin araştırılması gerekecektir. Öyleyse, mahkemece öncelikle bu iddia üzerinde durulmalı ve şikayetçinin bu yerin "aile konutu" olduğunun tespitine yönelik olarak açılmış bir davasının ve aile mahkemesince yapılmış bir belirlemenin bulunup bulunmadığı, araştırılmalı; sonucuna göre gerektiğinde şikayetçiye tahliyesi istenen taşınmazın aile konutu olduğunu ispata yönelik olarak aile mahkemesine dava açma yetkisi ve olanağı verilmeli ve sonucuna göre bir karar verilmelidir..." (Lexpera); Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 19.10.2005 tarihli ve E. 2005/652 K. 2005/583 sayılı kararı (Lexpera); Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 19. Hukuk Dairesinin 6.12.2018 tarihli ve E. 2017/2529 K. 2018/2234 sayılı kararı "Bu hükümler göstermektedir ki, aile konutu özel bir konuma ve öneme sahip kılınmış ve üzerindeki tasarruf yetkisi yasa ile sınırlandırılmıştır. Takibe ve tahliye konu taşınmazın aile konutu olduğunun belirlenmesi halinde bu yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediğinin araştırılması gerekecektir..." (UYAP).

Kiracı gerçek kişi olabileceği gibi, tüzel kişi de olabilir. Tüzel kişinin kiracı olması halinde, yazılı tahliye taahhüdünün geçerliliği temsile yetkili organ tarafından verilmiş olmasına bağlıdır<sup>23</sup>.

Kiracı bir kişi olabileceği gibi, birden fazla kişinin kiracı sıfatını haiz olması da mümkündür. Meselâ, aynı konutu kiracı sıfatıyla imzalayan iki öğrencinin durumu böyledir. İşte, bu gibi hallerde, yazılı tahliye taahhüdünün geçerliliği için kiracıların tamamının taahhütte bulunması aranır. Böyle bir durumda tek bir tahliye taahhüdü kiracılar tarafından birlikte imzalanabileceği gibi, her bir kiracı tarafından ayrı ayrı tahliye taahhüdünde de bulunulabilir. Keza, kira sözleşmesinde kiracılardan birine yazılı tahliye taahhüdünde bulunabilmesi için yetki verilmesi durumunda yetkili kiracı tarafından taahhütte bulunması da yeterlidir. Oysa, kiracıların tamamının tahliye taahhüdünde bulunmaması halinde söz konusu taahhüt hüküm ifade etmez<sup>24</sup>.

Kural, kiracının bizzat tahliye taahhüdünde bulunması olmakla birlikte, kiracının yetkili temsilcisi tarafından da tahliye taahhüdü verilebilir. Meselâ, vekâletnamede tahliye taahhüdü de sayılmışsa bu mümkündür. Yazılı tahliye taahhüdü için vekilin özel yetkili olmasına gerek olup olmadığı hususu ise doktrinde tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız hâkim görüş uyarınca bunun için vekile özel yetki verilmesine gerek yoktur; vekâletnamenin içeriğinden yetkinin anlaşıldığı hallerde vekil aracılığıyla verilen tahliye taahhüdü de geçerlidir (TBK. m. 504/III, HMK. m. 74). Dolayısıyla, kiracı hesabına kira sözleşmesi yapma yetkisine sahip bir vekil tahliye taahhüdünde bulunabilir.

<sup>23</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 26.02.2014 tarihli ve E. 16778 K. 2152 sayılı kararı (Altıntop, "2014", s. 525-526, dpn. 23); Burcuoğlu, 1993, s. 297; Kanık, 2022, s. 1340.

<sup>24</sup> Tandoğan, 2008, s. 198; Zevkliler - Gökyayla, 2019, s. 368; Fahrettin Aral - Hasan Ayrancı, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Yetkin Yayınevi, 12. Baskı, Ankara 2019, s. 334; Aydoğdu - Kahveci, 2019, s. 651; Altıntop, "2014", s. 524; Kanık, 2022, s. 1340; Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 17.11.1999 tarihli ve E. 1999/6-965 K. 1999/975 sayılı kararı "Tahliye taahhütnamesi ise 18.6.1997 tarihinde kiracılardan sadece Selahattin Sağdıç tarafından verilmiştir. Kiracılar arasında da mecburi dava arkadaşlığı bulunduğundan taahhüdün de kiracılar tarafından birlikte verilmesi gerekir. Kira sözleşmesi son bulmadığına göre halen taraflar arasında devam etmekte olduğunun ve taraflar yönünden bağlayıcı olduğunun kabulü gerekir. Kiracılardan birisinin kiralananı terk etmiş olması sözleşme hükümlerini etkilemeyeceğine göre yapılan sözleşme ile bağlı kalınarak taahhüdün her iki kiracı tarafından verilmiş olması ancak bu durumda taahhüdün bağlayıcı olduğunun kabulü gerekir. Bu durum göz önünde tutularak davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile kabulüne karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir..." (KBİBB.); Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 25.5.1989 tarihli ve 7527/9450 sayılı kararı (Nihat Yavuz, **Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku**, Adalet Yayınevi, 7. Baskı, Ankara, 2019, s. 821, dpn. 28).

## B. Tahliye Tarihi Belirtilmiş Olmalı

Uygulamada da kabul edildiği üzere, yazılı tahliye taahhüdünün geçerliliği için düzenleme tarihinin bulunması zorunlu bir unsur değildir<sup>25</sup>. Ama, tahliye tarihinin belirtilmiş olması şarttır. Nitekim, GKHK. m. 7/1,a hükmünden farklı olarak, TBK. m. 352/1 hükmünde açıkça, yazılı tahliye taahhüdünün belirli bir tarihi içermesi gerektiği öngörülmektedir. Meselâ, 01.06.2023 tarihinde tahliyenin gerçekleşeceğinin taahhüt edilmesinde durum böyledir. Yine, “sözleşme tarihinden 12 ay sonra” veya “2023’teki cumhuriyet bayramında” tahliyenin üstlenilmesi de yeterlidir. Acaba tahliye tarihi sadece ay olarak belirlenmişse bu geçerli midir? Konu doktrinde tartışmalıdır. Doktrindeki bir görüş<sup>26</sup> ve Yargıtay uygulaması<sup>27</sup> gereğince böyle bir belirleme taahhüdün geçerliliği için yeterli kabul edilmelidir. Zira, burada TBK. m. 91/II hükmü göz önünde bulundurulabilir. Buna göre, tahliye için gün belirtilmeksizin sadece ay belirlenmişse, bundan o ayın son günü anlaşılır. Tahliye tarihinin açıkça belirtilmediği hallerde ise geçerli bir tahliye taahhüdünden söz edilemez<sup>28</sup>. Diğer bir görüşe göre ise, tahliye tarihinin sadece ay olarak belirlendiği hallerde tahliye taahhüdü geçersizdir. Çünkü kanun koyucu tarafından açıkça belirli bir tarihin belirtilmesi aranmıştır<sup>29</sup>. Gerçekten de, GKHK. m. 7/1,a hükmünden farklı olarak, TBK. m. 352/1’de

<sup>25</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 28.06.2008 tarihli ve E. 3786 K. 5313 sayılı kararı (Altıntop, “2014”, s. 533, dpn. 54).

<sup>26</sup> Eren, 2019, N. 1428; Aral - Ayrancı, 2019, s. 334; Burcuoğlu, 1993, s. 302; Eyüp İpek, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2012, S. 102, s. 78; Kanık, 2022, s. 1341.

<sup>27</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 8.7.1972 tarihli ve 623/717 sayılı kararı (Eren, 2019, N. 1428, dpn. 72).

<sup>28</sup> Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 9.3.2020 tarihli ve E. 2020/1175 K. 2020/2309 sayılı kararı “Somut olayda; taraflar arasında 01.02.2005 tarihli ve 01.05.2012 tarihli kira sözleşmeleri bulunduğu, davalı tarafından sözleşmelerdeki imzanın inkâr edilmediği, 01/05/2012 başlangıç tarihli sözleşmenin 1. maddesinde sözleşmenin, taraflar arasında 01/02/2005 tarihinde yapılmış olan kira sözleşmesinin kira süresinin uzatılması, yeni dönem kira bedelinin belirlenmesi ve değişen şartlara uyarlanması amacıyla yapıldığının belirtildiği, 5. maddesinde “Kira süresi 01.05.2012 tarihinden başlayarak 3+2 yıl olarak kararlaştırılmış olup bu sürenin sonunda kiracı mecuru boşaltarak kiraya verene kayıtsız şartsız teslim edecektir.” şeklinde taahhüdün yer aldığı, davalının 01/02/2005 tarihli kira sözleşmesine göre bu tarihten itibaren kiralanan taşınmazda bulunduğu, söz konusu taahhüdün kira ilişkisi devam ederken verilen tahliye taahhüdü olduğu ancak taahhüdün belli bir tarihi içermediği görülmüştür. Tahliye taahhüdünde, tahliye tarihi belli (açık) bir şekilde yer almadığından Türk Borçlar Kanununun 352. maddesinin aradığı anlamda bir tahliye taahhüdünün varlığından bahsedilemez. O halde, ilk derece mahkemesince belirtilen gerekçe ile davanın reddine ve Bölge Adliye Mahkemesince de istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmesi gerekir...” (KBİBB.).

<sup>29</sup> Gümüş, 2012, s. 328; Aydoğdu - Kahveci, 2019, s. 651; Altıntop, “2014”, s. 527.

“belli bir tarih”te boşaltmanın taahhüt edilmesi arandığı için artık bu görüş üstün tutulmalıdır.

Yukarıda açıklandığı üzere, olan hukuk bakımından tahliye tarihine yer verilmiş olması taahhüdün geçerliliği bakımından yeterlidir. Bunun için tahliye tarihinin kiracı tarafından bizzat el yazısıyla belirtilmesine gerek yoktur. Meselâ, tahliye tarihinin kiraya veren tarafından yazılmış olması esasen taahhüdün geçerliliğine etki etmez. Ama, maalesef buradan hareketle uygulamadaki tahliye taahhütlerinin hemen hemen hepsinde kira sözleşmesi yapılırken tarihsiz tahliye taahhütnamesi talep edilmektedir. Bunun önüne geçilebilmesi için olması gereken hukuk bakımından nitelikli yazılı şekle ihtiyaç olduğu söylenebilir. Nitelikli (mevsuf) yazılı şekilden maksat, hukukî işlemin geçerliliği için imza dışında başka ek unsurların varlığını arayan şekildir. Bunlara uyulmadığı takdirde o hukukî işlem geçerli olmaz. Meselâ, kefalet sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça ve kefilin sorumlu olacağı azamî miktar ile kefalet tarihi belirtilmedikçe geçerli olmaz. Kefilin, sorumlu olduğu azamî miktarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefil olması durumunda, bu sıfatla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girdiğini kefalet sözleşmesinde kendi el yazısıyla belirtmesi şarttır (TBK. m. 583/1). Yine, el yazılı vasiyetname de nitelikli yazılı şekle tâbidir (TMK. m. 538/1). Katıldığımız görüş gereğince, benzer çözüm, olması gereken hukuk bakımından yazılı tahliye taahhüdü için de savunulabilir<sup>30</sup>. Buna göre, yazılı tahliye taahhüdünde düzenleme tarihinin ve tahliye tarihinin kiracı tarafından el yazısıyla yazılması aranmalıdır. Böylece, en azından kiraya verenin keyfî talepleri karşısında kiracı bir nebze olsun korunmuş olur. Açıkçası bu çözüm önerisi tek başına yeterli olmayabilir. Çünkü böyle bir değişiklik halinde dahi kiraya veren zayıf konumdaki kiracının bu tarihleri kendi el yazısıyla sözleşmenin yapıldığı anda yazmasını sağlayabilir. Her durumda, mevcut düzenlemeye nazaran bu ek unsurların geçerlilik şartı olarak aranmasının hiç olmazsa kiracıyı daha fazla düşünmeye sevk edeceği aşikardır.

Olan hukuk bakımından tahliye taahhüdünün kiraya veren tarafından özellikle kira artışı konusunda bir baskı unsuru olarak kullanılması karşısında hakkın kötüye kullanılması yasağı da göz önünde bulundurulmalıdır. Çünkü hiçbir hak emredici niteliği haiz TMK. m. 2 gereğince kötüye kullanma yetkisini içermez. Dolayısıyla, herkes hakkını amacına uygun olarak kullanmak zorundadır. Aksi takdirde, bir hakkın amacına aykırı kullanılması dürüstlük kuralı ile bağdaşmaz

<sup>30</sup> Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku C. II*, XII Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 433.

ve hak kötüye kullanılmış olur. İşte, kanun koyucu bu tarz davranışları yasaklamaktadır (TMK. m. 2/II). Buna hakkın kötüye kullanılması yasağı denir. Dürüstlük kuralı ve hakkın kötüye kullanılması âdeti madalyonun iki yüzü gibi birbirine bağlıdır<sup>31</sup>.

Bir hakkın kötüye kullanıldığından söz edilebilmesi için bazı unsurların varlığı aranır. İlk olarak, bir hak var olmalıdır. Meselâ, geçerli bir tahliye taahhüdünün varlığı halinde kiraya veren taahhütte belirtilen tarihte tahliyeyi talep etme hakkına sahiptir. İkinci olarak, hak açıkça kötüye kullanılmış olmalıdır. Bu bağlamda, bir hak, dürüstlük kuralına göre belirlenen amacını ve kapsamını aşacak şekilde kullanılmalıdır. Bunun için dürüstlük kuralına aykırılık açık (bariz) olmalıdır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılıp kullanılmadığını takdir yetkisi hâkime aittir (TMK. m. 4). Belirtilmelidir ki, hakkın açıkça kötüye kullanıldığı haller oldukça çeşitlidir. Nitekim, bir hakkın sırf başkasını zor durumda bırakmak için, yani hakkın tanınmasındaki amaca aykırı kullanılmasında hakkın kötüye kullanılması söz konusudur. Meselâ, boşanma davası devam ederken aile konutunda yaşamakta olan eşini zor durumda bırakmak amacıyla aile konutunu terk eden kiracı eşin kiraya verene tahliye taahhüdünde bulunmasında durum böyledir<sup>32</sup>. Yine, elde edilecek menfaat ile başkasının uğrayacağı zarar arasında aşırı bir oransızlık bulunması da böyledir. Meselâ, geçerli bir yazılı tahliye taahhüdü bulunmakla birlikte evin tahliye edileceği tarihte kiracı ağır hasta olduğu için yer değiştirmesi hayatî risk oluşturursa, tahliyenin hemen istenmesinde hakkın kötüye kullanılması söz konusu olur. Keza, kişi davranışlarıyla karşı tarafta bir güven yaratmış olmasına rağmen hakkını bununla çelişkili biçimde kullanamaz. Buna çelişkili davranış yasağı (venire contra factum proprium) denir<sup>33</sup>. Meselâ,

<sup>31</sup> Hakkın kötüye kullanılması yasağı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. M. Kemal Oğuzman - Nami Barlas, *Medenî Hukuk*, Vedat Kitapçılık, 17. Baskı, İstanbul, 2011, s. 249 vd.; Hüseyin Hatemi, *Medenî Hukuk'a Giriş*, Vedat Kitapçılık, 7. Baskı, İstanbul, 2013, s. 184 vd.; Şener Akyol, *Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı*, Vedat Kitapçılık, 2. Baskı, İstanbul, 2006, s. 21 vd.; O. Gökhan Antalya - Murat Topuz, *Medenî Hukuk, C. I*, Seçkin Yayınevi, 4. Baskı, Ankara, 2021, N. 2012 vd.; Serap Helvacı - Fulya Erlüle, *Medenî Hukuk*, Legal Yayıncılık, 2. Baskı, İstanbul, 2011, s. 39-40; Süleyman Yılmaz, *Medenî Hukuk, C. I, Başlangıç Hükümleri*, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2022, s. 157 vd.; Sinan Sami Akkurt, "Dürüstlük Kuralı ve İyiniyet", *Medenî Hukuk-I, Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku Ders Kitabı*, Ed.: Metin İkişler, Özlem Tüzüner, Adalet Yayınevi, 2. Baskı, Ankara 2022, s. 240 vd.

<sup>32</sup> Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 24.10.1990 tarihli ve E. 3112 K. 10423 sayılı kararı (Cem Baygın - Ahmet Nar, *Medenî Hukuk Dersleri-I Başlangıç Hükümleri ve Kişiler Hukuku*, Yetkin Yayınevi, 3. Baskı, Ankara, 2022, s. 261, dpn. 665).

<sup>33</sup> Mustafa Dural - Suat Sarı, *Türk Özel Hukuku, C. I, Temel Kavramlar ve Medenî Kanununun Başlangıç Hükümleri*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2004, s. 192 vd.; Şener Akyol, *Medenî Hukukta*

uygulamada sıkça karşılaşıldığı üzere, sırf kira bedelinin ödenmesini sağlamak amacıyla kiracısından tarihsiz tahliye taahhüdünde bulunmasını istediğini, ama söz konusu taahhüdü hiç kullanmayacağını belirten kiraya verenin sonradan buna dayanarak tahliye davası açması çelişkili davranış yasağına aykırılık oluşturur.

Yukarıdaki misallerde olduğu üzere, tahliye taahhüdünün sonradan kiraya veren tarafından keyfî olarak doldurulmasında da hakkın açıkça kötüye kullanılmasının söz konusu olabileceği göz önünde bulundurulmalıdır. Gerçekten de meselâ, konut kiralarda hâlihazırda geçerli olan yasal artış oranından (%25'ten) fazla, diyelim ki %200'lük bir artışa kiracı razı olmayınca onu korumaya yönelik bütün hükümler boşa çıkarılacak biçimde kiraya veren tarafından tahliye tarihi doldurulursa veya bu tehdit altında kiracı kanuna aykırı da olsa %200'lük bir artışa mecbur bırakılırsa, hakkın açıkça kötüye kullanılmadığından söz edilebilir mi?

Yazılı tahliye taahhüdünde tahliye tarihinin kim tarafından belirtileceği TBK. m. 352/I hükmünde açıkça yer almamaktadır. Ancak, kiraya veren tarafından tahliye tarihinin sonradan keyfî biçimde doldurulması halinde bunun geçerli olduğunu kabul etmek dürüstlük kuralı karşısında doğru bir yaklaşım olmaz. Yazılı tahliye taahhüdünün hukukî niteliğine ilişkin hangi görüş kabul edilirse edilsin, kiraya veren tarafından tahliye tarihinin sonradan doldurulması kanunun ruhuna da açıkça aykırıdır. Çünkü konut ve çatılı işyeri kiralardaki nispi emredici kuralların yegane amacı kiraya vereni değil, kiracıyı korumaktan ibaretken, buna aykırı biçimde tahliye tarihinin sonradan doldurulması halinde tahliye taahhüdünü geçerli sayan anlayış kabul edilmemelidir. Gerçekten de, kiraya veren tarafından sonradan tahliye tarihinin doldurulması halinde tahliye taahhüdünü kira hukukunun özülüyle tamamen çelişkili biçimde geçerli saymak doğru bir yaklaşım olmaz. Tahliye tarihinin belirtilmesi yazılı tahliye taahhüdünün esaslı bir unsuru olduğuna göre, kiraya verenin bunu sonradan metne ekleyememesi gerekir.

Dikkat edilirse, geçerli bir yazılı tahliye taahhüdü sayesinde kiraya veren kiracının tahliyesini talep etme hakkına sahip olur. Ancak bu durum, kiraya verene tahliye tarihini sonradan tek taraflı biçimde doldurma yetkisi bahşetmez.

---

**Çelişki Yasağı**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007, s. 13 vd.; Baygın - Nar, Medeni, s. 261 vd.; Cengiz Koçhisarlıoğlu - Özlem Söğütü - Bahar Öcal Apaydın, **Medenî Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri**, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2022, s. 293 vd.

Kısacası, kiraya verenin burada sahip olduğu hak, geçerli bir yazılı tahliye taahhüdünü kullanmaktan ibarettir; tarihi keyfi biçimde doldurma yetkisi değildir.

Hakkın kötüye kullanılmasının yaptırımı genel olarak TMK. m. 2/II hükmünde öngörülmektedir. Buna göre, “bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz”. Başka bir deyişle, hakkını kötüye kullanan hak sahibi beklediği yararı elde edemez. Şayet o davacı ise dava reddedilir; davalı ise dava kabul edilir<sup>34</sup>. Şu halde, yukarıdaki misallerde olduğu biçimde yazılı tahliye taahhüdüne dayalı tahliye hakkını açıkça kötüye kullanarak icra takibi başlatan veya dava açan kiraya verenin korunmasına ve zayıf tarafın mağdur edilmesine yol açılmamalıdır. “Kiracı tahliye taahhüdünün altına imza atmasaydı” diye düşünülerek kaderine mahkûm edilmemeli ve hâkimler tarafından daha cesur içtihatlar geliştirilmelidir. Böylece, durumun, yazılı tahliye taahhüdündeki hakkın açıkça kötüye kullanılması teşkil ettiğinin dosyadan anlaşıldığı hallerde tahliye talebinin reddine karar verilmelidir.

Eklenmelidir ki, burada tahliye tarihinin sonradan doldurulmasının kanuna karşı hile teşkil ettiğine ilişkin gerekçeye de dayanılabilir. Kanuna karşı hileden maksat, hukukun yasakladığı bir sonuca hukuken uygun görülen başka bir yoldan ulaşmaktır<sup>35</sup>. Meselâ, kira sözleşmesi yapılırken yazılı tahliye taahhüdü alması yasaklanan kiraya verenin tarihsiz tahliye taahhüdünü kiracıya imzalatması ve istediği artış olmadığında takibe girişmesi aynı zamanda kanuna karşı hile teşkil eder. Bu durumda kanuna karşı hile ile elde edilmek istenen sonuç, bertaraf edilen yaptırıma tâbi tutulmalıdır. Böylece, tarihsiz tahliye taahhüdünü alıp bunu sonradan dolduran kiraya verenin tahliye takibinde bulunmasına izin verilmemelidir.

Yazılı tahliye taahhüdüne ilişkin diğer bir mesele koşuldur. Yargıtay uygulaması gereğince, yazılı tahliye taahhüdünün koşula bağlanması da mümkündür<sup>36</sup>. Konu doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre, tahliye taahhüdü koşula

<sup>34</sup> Aydın Zevkliler - Şeref Ertaş - Ayşe Havutçu - Beşir Acabey - Damla Gürpınar, *Yeni Medeni Kanuna Göre Medeni Hukuk (Temel Bilgiler)*, Turhan Kitabevi, 10. Baskı, Ankara, 2018, s. 62; Jale G. Akipek - Turgut Akıntürk - Derya Ateş Karaman, *Türk Medenî Hukuku, Başlangıç Hükmüleri, Kişiler Hukuku C. I*, Beta Yayınevi, 9. Baskı, İstanbul, 2012, s. 189; Baygın - Nar, Medeni, s. 267-268; Sinan Sami Akkurt - Kemal Erdoğan - Hüseyin Tokat, *Medenî Hukuk (Temel Bilgiler)*, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2021, s. 165.

<sup>35</sup> Koçhisarlıoğlu - Söğütlü - Öcal Apaydın, 2022, s. 237.

<sup>36</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 07.04.2009 tarihli ve E. 2009/1388 K. 2009/2938 sayılı kararı “Davacı kiralayanın icra takibinde dayandığı tahliye taahhüdü kira ve aidat borçlarının ödemesi şartına bağlanmıştır. Borçlar Kanunu’nun 149. maddesi hükmü gereği sözleşmeler şartlı



bağlı yapılabilir<sup>37</sup>. Ancak, doktrindeki diğer bir görüşe göre, tahliyenin taahhüt edildiği tarih konusunda şüphe olmaması gerektiği için böyle bir taahhüt geçersizdir. Meselâ, yeni bir konut bulunca tahliye taahhüdünün hüküm ifade etmesine yönelik bir koşulun varlığı halinde taahhüt hüküm ifade etmez<sup>38</sup>.

Tahliye taahhüdünde ceza koşulunun kararlaştırılıp kararlaştırılmayacağı hususu da tartışmalıdır. Bir görüşe göre, kiralananı tahliye tarihinde boşaltma için ceza koşulu kararlaştırılmışsa bunun ödenmesi istenebilir<sup>39</sup>. Yargıtay'ın da aynı yönde içtihadı mevcuttur<sup>40</sup>.

---

yapılabiliyorsa bunun doğal sonucu olarak tahliye taahhünameleri de şartlı düzenlenebilir. Bu takdirde taahhüt şartın gerçekleşmesi ile güncellik kazanır ve icra takibinin de şartın gerçekleşmesinden itibaren bir ay içinde yapılması gerekir. Davalı kiracı icra takibine konu edilen kira borcunu 08.07.2008 tarihine kadar ödeyeceğini, aksi halde kiralananı 15.07.2008 tarihinde tahliye edeceğini taahhüt etmiş, davacı kiralayan da belirtilen tarihte ödeme yapılmadığını iddia ederek 17.07.2008 tarihinde tahliye taahhüdüne dayanarak icra takibi yapmış olduğundan takip süresindedir. Davalı kiracı gerek itirazında, gerek itiraz üzerine açılan davada söz konusu borcu ödediğini savunmadığı gibi buna ilişkin bir delil de sunmamıştır. Bu haliyle taahhütnamedeki şartın gerçekleştiğinin kabulü gerekir. Yine tahliye taahhüdü 01.05.2007 başlangıç tarihli sözleşme ile kiralananı kiracı iken verildiğinden müzayaka halinden söz edilemez. Şart gerçekleştiğinden ve süresinde icra takibi yapıldığından mahkemece itirazın kaldırılmasına ve kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde istemin reddine karar verilmesi isabetsiz olup bozmayı gerektirmiştir..." (Lexpera); Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 18.06.2007 tarihli ve 6086/7625 sayılı kararı (KBİBB.).

<sup>37</sup> Kanık, 2022, s. 1337; Akyiğit, 2012, s. 247; Murat Doğan, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011, s. 175.

<sup>38</sup> Gümüş, 2012, s. 328; Aydoğdu - Kahveci, 2019, s. 653; Kılıçoğlu, 2019, s. 303; Altuntop, "2014", s. 530; Erdem, "2016", 487.

<sup>39</sup> Tandoğan, 2008, s. 195.

<sup>40</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 02.07.2014 tarihli ve E. 2013/16564 K. 2014/8813 sayılı kararı "Davada 01.01.2008 başlangıç tarihli ve 3 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Bu sözleşmeye istinaden davalı tarafından 01.03.2008 tarihinde davacı kiraya verene tahliye taahhüdü verilmiş, tahliye taahhüdünde davalı kiracı kiralananı 31.12.2010 tarihinde tahliye edeceğini taahhüt ettikten sonra devamında "kiracı mecuru 31.12.2010 tarihinde tahliye etmezse tahliye tarihinden önceki aylık kira bedelinin 3 katı miktarında aylık ödemeyi kabul ve taahhüt eder" denilmiştir. İlgili taahhüt cezai şart niteliğindedir ve geçerlidir. Bu nedenle davalı kiracıyı bağlar. Davalı tahliye taahhüdüne rağmen kiralananı tahliye etmemiştir. Bu nedenle mahkemece, tahliye taahhüdündeki düzenleme gereğince cezai şartın davalıdan tahsiline karar verilmesinde bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Ancak mahkemece TBK 182/son (BK. 16l/son) maddesine göre cezai şartta indirim yapıp yapılamayacağı tartışılmamış, cezai şartta bir indirim yapılmamıştır. Oysa, cezanın ekonomik yönden davalının mahvına sebep olması halinde cezadan indirim yapılabileceği uygulamada kabul edilmektedir. Bir olayda, cezai şart miktarının fahiş olup olmadığı belirlenirken; tarafların ekonomik durumları, özel olarak borçlunun ödeme gücü, alacaklının, asıl borcun ifa edilmesi halinde elde edeceği yarar ile cezai şartın ödenmesinin sağlayacağı yarar arasındaki makul adil ölçü, sözleşmeye aykırı davranılması yüzünden alacaklının uğra-

### C. Kiralananın Teslim Edilmesinden Sonra Düzenlenmiş Olmalı

Yazılı tahliye taahhüdünün geçerliliği için kiralananın teslim edilmiş olması şarttır (TBK. m. 352/1). Başka bir deyişle, ancak kiralanan teslim edildikten sonra verilen tahliye taahhüdü geçerlidir<sup>41</sup>. Şu halde, her şeyden önce kira sözleşmesinden önce verilen yazılı tahliye taahhüdü geçersizdir. Keza, kira sözleşmesi yapılırken tahliye taahhüdünün üstlenilmesi de hüküm ifade etmez<sup>42</sup>. Meselâ, iradî şekilde yazılı olarak yapılan kira sözleşmesinin bir hükmü olarak tahliye taahhüdüne yer verilmiş olması tahliye taahhüdünün kesin hükümsüzlüğüne yol açar. Nitekim, Yargıtay da aynı görüştedir<sup>43</sup>. Çünkü konut veya işyeri ihtiyacı olan kiracı tarafından kira sözleşmesi yapılırken verilen tahliye taahhüdü onun özgür iradesinden kaynaklanmaz; kiraya verenin baskısı altında elde edilmiş olur<sup>44</sup>.

Kira sözleşmesi yapılmış olmakla birlikte, henüz kiralanan kiracıya teslim edilmemişse, bu aşamada verilen yazılı tahliye taahhüdü de geçersizdir. Dolayısıyla, kiracının henüz fiilî hâkimiyetine dâhil etmediği bir kiralanan bakımından tahliye taahhüdünde bulunulamaz. Çünkü kanun koyucu yazılı tahliye taahhüdünün geçerliliğini açıkça kiralananın teslim edilmiş olmasına bağlı kılmıştır. Şu

---

diği zarar, borçlunun borcunu yerine getirmemek suretiyle sağladığı yarar, borçlunun kusur derecesi ve borca aykırı davranışının ağırlığı, ölçüt alınarak gerekirse bu konuda özel bilgisi olan bilirkişiden de yararlanılarak ve sonuçta hak, adalet ve nesafet kurallarına uygun bir cezai şart miktarına hükmedilmelidir. Hakimin, bu kuralı uygularken kullanacağı takdir hakkının, Yargıtay denetimine elverişli esaslara dayanması da zorunludur. Mahkemenin cezai şart miktarının fahiş olması karşısında yukarıda açıklandığı şekilde inceleme yapılarak cezai şartta tenkis yapılması gerekir..." (Lexpera); Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 21.10.1982 tarihli ve E. 8949 K. 9174 sayılı kararı (YKD, C. 9, S. 4, 1983, s. 533).

<sup>41</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 11.3.2008 tarihli ve E. 2008/11 K. 2008/2784 sayılı kararı (Lexpera).

<sup>42</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 16.03.2009 tarihli ve E. 2009/1430 K. 2009/4208 sayılı kararı "Ancak sözleşmenin 4.07. maddesinde fesih nedeni olarak öngörülen koşul Borçlar Yasasında düzenlenmemiş bir fesih nedeni olup bu yüzden 6570 sayılı Yasanın 7. maddesinin 1. fıkrasının a bendinde sayılan "yazılı tahliye taahhüdü" olarak kabul edilmeli, sözleşme kurulurken kararlaştırılmış bulunduğundan 04.10.1944 tarih 20/28 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında açıklanan nedenlerle geçersiz olmalıdır. Bu itibarla kiraya verenin sözleşmenin bu koşuluna dayanarak kira sözleşmesinin feshe imkanı bulunmadığından davanın reddine karar verilmesi gerekir..." (Kanık, 2022, s. 1351).

<sup>43</sup> Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulunun 4.10.1944 tarihli ve E. 15/20 K. 28 sayılı kararı (RG. 09.02.1945, S. 5927).

<sup>44</sup> Tandoğan, 2008, s. 196; Eren, 2019, N. 1428; Zevkliler - Ertaş - Havutçu - Aydoğdu - Cumalıoğlu, 2013, s. 538; Aral - Ayrancı, 2019, s. 334; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt-I*, Vedat Kitapçılık, 3. Baskı, İstanbul, 2013, s. 342; Erdem, "2016", s. 489; Gümüş, 2019, s. 310.

halde meselâ, kiralananın anahtarı kendisine teslim edilmiş durumdaki bir kiracının yazılı tahliye taahhüdünde bulunması hüküm ifade eder.

### III. İSPAT

Yazılı tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra verilmesi gerektiğinden önceden bahsedilmiştir. Oysa, uygulamada tahliye taahhütleri çoğunlukla kiralanan henüz teslim edilmeden ve genellikle kira sözleşmesi yapılırken verilmektedir. Böyle bir taahhüt geçersiz olmakla birlikte bunun nasıl ispatlanacağı meselesi önem arz etmektedir.

Tahliye taahhüdünün boş olarak verilmesi ve kiraya veren tarafından doldurulması halinde beyaza imza söz konusudur. Yargıtay'a göre, tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden önce beyaza imza şeklinde imzalandığı hususunda ispat yükü kiracıya düşer<sup>45</sup>. Yine Yüksek Mahkeme'ye göre, beyaza imzanın varlığı ancak senetle ispatlanabilir. Çünkü böyle bir senet veren karşı tarafa güvenmektedir ve bunun sonuçlarına katlanmak zorundadır<sup>46</sup>. Üstelik, düzen-

<sup>45</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 28.9.2021 tarihli ve E. 2017/6-975 K. 2021/1108 sayılı kararı "21. Kira sözleşmesinin yapılması sırasında tarihleri boş olan ve kiracı tarafından imzalanan tahliye taahhüdü alınması durumunda, bu belgenin kiralananın teslimi öncesinde tarihlerinin boş olarak verildiği ve anlaşmaya aykırı olarak sonradan tamamlandığına ilişkin savunmanın kanıtlanması gerekir. Bu şekilde yani düzenleme ve boşaltma tarihlerinin sonradan tamamlanması belgenin geçersizliğini gerektirmediği gibi bu tarihlerin anlaşmaya aykırı olarak tamamlandığına ilişkin iddia kiracı tarafından ispatlanmalıdır (Kanık, s. 1293). 22. Yapılan açıklamalar ışığında somut olay incelendiğinde; davacı vekili davalı ...'un dava konusu taşınmazda 05.03.2010 başlangıç tarihli kira sözleşmesi gereğince aylık 3.350TL kira bedeli ile kiracı olduğunu, davalının dört yıldır kiracı olarak bulunduğu işyerini son dönem başından sonra verdiği 14.03.2013 tarihli taahhütname ile 04.03.2014 tarihinde boşaltacağını kayıtsız ve şartsız olarak kabul ettiğini, davalının yazılı taahhüdüne uymadığını ileri sürerek taahhüt nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilmesini istemiştir. Davalı vekili, davaya dayanak yapılan tahliye taahhüdünün davacı tarafça kira sözleşmesinin imza edildiği tarihten önce alındığını, davacının, taşınmazın kiracı sıfatıyla kullanılabilmesinin ön şartı olarak ileri sürdüğü taahhütnameyi müvekkiline manevi cebir altında imzalatıldığını, bu şekilde imza edilen taahhüt tarafların gerçek iradelerini yansıtmaktan uzak olduğundan geçerli olmadığını, davacının kötü niyetli olduğunu belirterek davanın reddini savunmuş ise de yukarıda da belirtildiği üzere TMK'nın 6 ve HMK'nın 190. maddesi gereğince ispat yükü, iddia edilen vakiya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkararak tarafa aittir. Tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesinden önce imzalandığını iddia eden davalı kiracı bu iddiasını ispat etmekle yükümlüdür. Bu durumda mahkemece ispat yükümlülüğü ters çevrilerek davanın reddine karar verilmesi doğru değildir..." (KBİBB.).

<sup>46</sup> Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 24.1.2017 tarihli ve E. 2017/1536 K. 2017/475 sayılı kararı (Lexpera); Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 7.6.2012 tarihli ve E. 2012/5147 K. 2012/8537 sayılı kararı "Kira sözleşmesi davalı ile kiralananın önceki maliki M. C. arasında imzalanmıştır. Taşınmazı 30.06.2010 tarihinde iktisap eden davacı 15.06.2010 tanzim ve 25.01.2011 tahliye

leme ve tahliye tarihlerinin farklı bir kalemle yazılmış olması da tahliye taahhüdünün geçerliliğine etki etmez<sup>47</sup>. Uygulamaya göre, beyaza imza atan kiracı böyle bir durumda meselâ korkutma (baskı altında olma) yüzünden irade bozukluğuna dayalı iptal talebinde bulunabilir. Ama, bu hak da bir yıllık hak düşürücü sürede (TBK. m. 39) kullanılmazsa, kiracının iddiasına itibar edilemez<sup>48</sup>.

Yazılı tahliye taahhüdünde ispat meselesi doktrinde ise tartışmalıdır. Bir görüşe göre, burada senede karşı senetle ispat kuralı (HMK. m. 201) uygulanmaz. Başka bir deyişle, tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden önce ve özellikle kira sözleşmesiyle birlikte verildiği, yani özgür bir iradeden kaynak-

---

tarihli olduğu bildirilen tahliye taahhünamesine dayalı olarak süresinde icra dairesine başvurmuş, itiraz üzerine işbu davayı açmıştır. Davalı tahliye taahhüdünün kira sözleşmesi ile birlikte düzenlenip verildiğini, taahhünamedeki yazı ve rakamlarda tahrifat yapıldığını savunmuştur. Davaya konu tahliye taahhünamesi matbu olup metin üzerindeki boşlukların elle doldurulması suretiyle tanzim edilmiştir. Matbu metnin tanzim ve tahliye tarihlerine ilişkin bölümlerinde ".../.../200.." ibarelerinin yer almakta olup bu kısımlar 15.06.2010 tanzim ve 15.01.2011 tahliye tarihleri olarak elle tamamlanmıştır. Taahhünamedeki bu kısımların elle tamamlanmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Taahhüdün tanzim ve tahliye tarihleri kısmının boş olarak düzenlenip davacıya verilmiş olduğu kabul edilse bile, kiracı davalı bu şekildeki boşa imza atmakla davacıya istediği tarihi doldurma yetkisi vermiş olduğundan bunun sonucuna katlanmak zorundadır. Öte yandan B.K.'nun 31.maddesi uyarınca yasal süresi içinde taahhünamenin iptali de istenmiş değildir. Tarih kısmında ".../.../200.." ibaresinin bulunuyor olması nedeniyle bu kısmın sınırlı şekilde 2009 veya 2010 olarak düzenlenebileceği 2011 olarak yazılmasının davalının iradesine uygun düşmediği şeklindeki mahkeme kabulü hatalı olup mahkemece davanın kabulü gerekirken hatalı değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olmuştur.." (KBİBB.); HGK. T. 27.1.1988, E. 12-400 K. 45 (KBİBB.).

<sup>47</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 14.09.2011 tarihli ve E. 2011/4370 K. 2011/8923 sayılı kararı "Olayımızda, 01.07.2003 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Yargılamanın devamı sırasında davacı vekili 25.05.2010 tarihli oturumda davalının kiralananı tahliye ettiğini bildirmiştir. Bu suretle davanın konusuz kaldığından mahkemece "dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına" şeklinde hüküm kurulması gerekirken davanın reddine karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırıdır. Öte yandan, adli tıp kurumu raporuna göre, taahhütname altındaki imzanın davalı kiracıya ait olduğu saptanmıştır. Takip dayanağı taahhünamedeki tahliye ve tanzim tarihlerinin farklı bir kalemle yazılmış olmasının belgenin geçerliliğine bir etkisi yoktur. Bu durumda boş bırakılan kısımların sonradan doldurma konusunda kiralayana yetki verildiğinin kabulü gerekir..." (KBİBB.).

<sup>48</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 03.11.2011 tarihli ve E. 2011/7271 K. 2011/12349 sayılı kararı (Kanık, 2022, s. 1349); Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 08.06.2010 tarihli ve E. 2010/2871 K. 2010/6900 sayılı kararı "Davalı Borçlar Kanunu'nun 31. maddesinde öngörülen yasal hakkını kullanmayıp taahhünamenin iptali yönünden bir talepte bulunmadığına göre düzenleme tarihi olmadan imzalanan tahliye taahhünamesinin geçerli olduğunun kabulü gerekir..." (Lexpera).

lanmadığı hususu kiracı tarafından her türlü delille ispatlanabilir<sup>49</sup>. Bu görüşün yasal dayanağı HMK. m. 203,b.ç hükmüdür. Çünkü söz konusu hüküm gereğince hukukî işlemlerde irade bozukluğu ile aşırı yararlanma iddialarının ispatında senetle ispat zorunluluğu aranmaz. Aynı şekilde, yazılı tahliye taahhüdünde kiracı kira sözleşmesini yapabilmek ve kiralananı teslim alabilmek için kiraya veren tarafından bu şekilde bir tahliye taahhüdü vermek zorunda bırakılmaktadır. İşte, bu baskı ve zorlamaya dayalı irade bozukluğu iddiası bakımından da takdirli delillere ve özellikle de tanıklara başvurulabilir<sup>50</sup>. Kanaatimizce burada irade bozukluğu hallerinin veya aşırı yararlanmanın şartlarının tam olarak gerçekleştiğini savunmak güç olsa da, bu görüşün kiracının daha menfaatine olduğu da söylenmelidir. Çünkü beyaza imza atmak zorunda bırakılan bir kiracının tahliye taahhüdünün geçersizliğini kesin delille ve özellikle de yazılı delille ispatlamasını beklemek hiç makul değildir. Aksi çözümün kabulü, kiralanan kavuşmak için sözleşme anında boş tarihli bir tahliye taahhüdünü imzalamak zorunda kalan kiracının taahhüdün geçersizliği ispatlamasını hemen hemen imkânsız kılar. Eklenmelidir ki, burada TBK. m. 352/1 hükmünün ratio legis'i de unutulmamalıdır. Zira, söz konusu hükümle güdülen gaye, kiracısını beyaza imza atmak zorunda bırakan kiraya verenin değil, kendi rızasıyla tahliye taahhüdünde bulunan kiracının korunmasıdır.

Diğer bir görüşe göre, tahliye tarihi boş olarak verilen taahhüdün geçersizliği farklı delillerle, hatta emareyle dahi ispatlanabilmelidir. Meselâ, tarihin farklı kalemlerle atılması veya farklı elle yazılması esas itibarıyla tarihin boş verildiğini gösteren emare sayılarak geçersizliğe yol açmalıdır<sup>51</sup>.

Başka bir görüş ise bir adım daha ileri giderek, tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden önce verilip verilmediği olgusu bakımından ispat yükünün kiracıya yüklenmesinin isabetli olmadığını ifade etmektedir. Zira, kiracının herhangi bir sebep olmamasına rağmen özgür iradesiyle kiraya verene tahliyeyi taahhüt etmesi hayatın olağan akışına aykırıdır. Yazılı tahliye taahhüdünü gerektiren bir durumun bulunması gerekir. Meselâ, kiraya verenin başka bir tahliye sebebine dayanarak tahliyeyi sağlayabilecek konumda olmasına rağmen

<sup>49</sup> Cevdet Yavuz - Faruk Acar - Burak Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Beta Yayınevi, 10. Baskı, İstanbul, 2014, s. 694; Cevdet Yavuz - Faruk Acar - Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, Beta Yayınevi, İstanbul, 2012, s. 309; Burcuoğlu, 1993, s. 312; İpek, "2012", s. 77; Gümüş, 2012, 329; Gümüş, 2019, s. 310.

<sup>50</sup> Altuntop, "2014", s. 531.

<sup>51</sup> Aydoğdu - Kahveci, 2019, s. 654.

kiracının kendisine boşaltma için bir süre tanınmasını istemesinde kiracının yazılı tahliye taahhüdü vermesi makuldür. Bu gibi hallerin dışında ise kiracının kiraya verene tahliye taahhüdünde bulunmasının makul bir gerekçesi yoktur. Dolayısıyla, yazılı tahliye taahhüdünün hangi gerekçe ve saikle verilmiş olduğunun ispat yükü kiraya verene düşer. Kiraya veren bu gerekçeyi ispat ederse, artık tahliye taahhüdünün teslimden önce verilmiş olduğu iddiası dinlenmez. Çünkü mevcut olgulardan taahhüdün geçerli bir şekilde verilmiş olduğu anlaşılır<sup>52</sup>.

Benzer bir görüşe göre, kiracının tahliye taahhüdünün kiralananın teslimi öncesi düzenlendiğine yönelik itirazı halinde kiralananın tesliminden sonra söz konusu taahhüdün verildiğini ispat yükü kiraya verene aittir<sup>53</sup>.

Olması gereken hukuk bakımından savunduğumuz nitelikli şekle ilişkin görüş burada önemle tekrar vurgulanmalıdır. Çünkü söz konusu görüşe uygun olarak kanunda değişiklik yapılması halinde beyaza imzaya ilişkin yukarıdaki tartışma da bertaraf edilmiş olacaktır. Çünkü kanunda nitelikli şekil şartı öngörülmediği için tahliye borcu altında olan kiracının boş taahhüt senedini imzalaması uygulamada geçerli sayılmaktadır. Oysa nitelikli şekil şartının aranması tüm bu tartışmayı boşa çıkaracağı gibi, kira hukukunun ruhuna uygun olarak kiracının güvence altına alınmasına da hizmet edecektir.

#### IV. TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN HÜKÜMLERİ

##### A. Tahliye Usulü

Geçerli bir yazılı tahliye taahhüdünün varlığı halinde, kiracı taahhütte yazılı tarihte kiralananı tahliye etmekle yükümlüdür. Buna aykırı olarak kiracı söz konusu tarihte kiralananı boşaltmazsa, kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermiş sayılmaz. Böyle bir durumda, kiraya veren kira sözleşmesini bu tarihten itibaren bir ay içinde iki usulden birini izleyerek sona erdirebilir<sup>54</sup>. Buna göre, kiraya veren taahhüt tarihinden itibaren bir aylık süre içinde ya icraya başvurabilir ya da dava açabilir.

<sup>52</sup> Erdem, "2016", s. 496 vd.

<sup>53</sup> Kanık, 2022, s. 1337.

<sup>54</sup> TBK. m. 352/1 hükmünde geçen "sona erdirebilir" ifadesinin doğru olmadığı; yazılı tahliye taahhüdünde belirtilen tarih itibarıyla aslında sözleşmenin sona erdiği, daha sonra ise son bulan bu sözleşme sebebiyle tahliyenin talep edildiği hakkındaki görüş için bkz. Kılıçoğlu, 2019, s. 304.

İlk olarak, taahhüt edilen tarihten itibaren bir ay içinde kiracı aleyhine ilamsız icra takibine başlanabilir. Bu durumda, icra dairesi tarafından taşınmazın on beş gün içinde tahliyesine ve teslimine ilişkin bir tahliye emri (Örnek 14 tahliye emri) düzenlenir (İİK. m. 272) ve kiracıya tebliğ edilir. Kiracı itirazı tahliye emrinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde icra dairesine bildirir. Söz konusu itiraz tahliye takibini durdurur (İİK. m. 274). Bunun üzerine, kiraya veren tarafından ya icra hukuk mahkemesinde itirazın tebliğinden itibaren 6 aylık süre içinde itirazın kaldırılması istenebilir (İİK. m. 275) ya da sulh hukuk mahkemesinde itirazın tebliğinden itibaren 1 yıllık süre içinde itirazın iptali ve tahliye davası açılabilir (İİK. m. 67). Diğer taraftan, kiracı tarafından süresinde tahliye emrine itiraz edilmemesi veya itirazın kaldırılması (reddedilmesi) halinde ise kiralanan, zorla tahliye ve kiraya verene teslim edilir (İİK. m. 273/I).

Tahliye taahhüdünün adi yazılı şekilde yapılmış olması geçerlilik için yeterli olmakla birlikte, taahhüdün şekli kiracı aleyhine yapılan icra takibinde kiracının ödeme emrine itiraz etmesi halinde takip edilecek yol bakımından önem arz eder. Tahliye taahhüdü noterlikçe düzenleme veya onaylama şeklinde yapılmış ya da adi yazılı şekilde yapılmış tahliye taahhüdündeki imza inkâr edilmemiş ise, kiraya veren icra hukuk mahkemesinde itirazın kaldırılmasını talep edebilir (İİK. m. 275/II). Bununla beraber, kiracı adi yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak başlatılan icra takibinde itiraz yoluyla imza inkârında bulunmazsa, o, kiraya veren tarafından icra hukuk mahkemesinde açılacak davada imza inkârında bulunamaz (İİK. m. 63)<sup>55</sup>. Adi yazılı şekilde yapılan tahliye taahhüdündeki imzanın kiracı tarafından itiraz yoluyla açıkça<sup>56</sup> inkâr edilmesi halinde ise, kiraya veren tarafından icra mahkemesinde itirazın kaldırılması istenemez (İİK. m. 275); sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali ve tahliye davasının açılması gerekir<sup>57</sup>. Beyaza imza yoluyla

<sup>55</sup> Kanık, 2022, s. 1338-1339.

<sup>56</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 30.11.2006 tarihli ve E. 2006/10484 K. 2006/12191 sayılı kararı "Davalı kiracı yasal süresindeki itirazında özetle "takibe dayanak taahhüdü kabul etmediğini, kira sözleşmesi düzenlenirken farkına varmadan imzasının alınmış olabileceğini, şayet alınmış ise tarihlerin doğru olamayacağını" beyan etmiştir. Davalı kiracı itirazında açıkça imza inkârında bulunmamış ve tanzim tarihine karşı çıkmamıştır. Az önce açıklanan itirazı imza inkârı ve tanzim tarihine karşı koyma olarak nitelendirilemez. Bu nedenle davalının itirazına değer verilemez..." (Kanık, 2022, s. 1342, dnp. 1569).

<sup>57</sup> Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulunun 4.12.1957 tarihli ve E. 1957/11 K. 1957/26 sayılı kararı (RG. T. 10.2.1958, S. 9830); Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 27.10.2016 tarihli ve E. 2016/9546 K. 2016/6214 sayılı kararı "Davalı, davacı tarafından ibraz edilen kira sözleşmesinde yer alan imzanın kendisine ait olmadığını savunmuştur. Mahkemece öncelikle yapılacak iş, davalıya ait tatbiki medar olan imzaları alındıktan ve ilgili resmi kuruluşlar ile davalının beyan ettiği diğer mercilerdeki imza örnekleri getirildikten sonra imza incelemesi için konu-

alınan tahliye taahhüdünün kiraya veren tarafından sonradan doldurulmasına karşılık olarak, imza itirazına uygulamada sıklıkla kiracıların tahliyeyi geciktirmek ve zaman kazanmak adına başvurdukları görülmektedir.

İkinci olarak, taahhüt edilen tarihten itibaren bir ay içinde kiracı aleyhine sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açılabilir. Eklenmelidir ki, Yargıtay'a göre, böyle bir durumda, kira sözleşmesinin sona erdirildiği tarihe kadar geçen sürede işleyen kira bedellerinden de kiracının sorumluluğu söz konusudur. Meselâ kiralanan anahtarların tevdi mahallinde olduğu kiraya verene bildirilene kadar geçen süredeki kira bedelinden de kiracı sorumludur<sup>58</sup>.

## B. Tarafları

Gerek icraya başvuruda gerekse tahliye davasında kiralananın tahliyesini talep etme hakkı kiraya verene aittir<sup>59</sup>. Kiraya veren bir veya daha fazla kişi

---

sunda uzman bilirkişi raporu alınarak oluşacak sonuca göre davaya dayanak yazılı sözleşme altındaki imzanın davalıya ait olduğunun anlaşılması halinde..." (Lexpera); Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 6.12.2017 tarihli ve E. 2017/7122 K. 2017/17145 sayılı kararı "Davalı taahhütnamedeki imzayı inkâr ettiğine göre, imza incelemesi yapılırken mahkemece davalının eli ürünü olan imzalarının alınması var ise taahhütnamenin yapıldığı tarihteki imza örneklerinin de toplanarak bilirkişi incelemesi yaptırılmak suretiyle taahhütnamedeki imzanın davalıya ait olup olmadığının belirlenmesi ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir. Davada tahliye taahhütnamesine dayanan davacı olup, bu taahhütnamedeki imzanın davalının eli ürünü olduğuna dair ispat yükü de davacı kiraya verene ait iken, ispat yükü ters çevrilip davalı tarafa yükletilerek yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bu sebeple bozulması gerekmiştir..." (KBİBB.); Tandoğan, 2008, s. 198; Yavuz - Acar - Özen, Özel, 2014, s. 694; Zevkliler - Gökyayla, 2019, s. 365 vd.; Yavuz - Acar - Özen, 2012, s. 309; Doğan, 2011, s. 171; Aral - Ayrancı, 2019, s. 334; Altuntop, "2014", s. 535.

<sup>58</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 29.06.2010 tarihli ve E. 2010/3956 K. 2010/8056 sayılı kararı "Kiracılık süresi içinde davalı 1.5.2006 tarihinde verdiği tahliye taahhüdü ile kiralananı 30.9.2006 tarihinde tahliye etmeyi taahhüt etmiş, ancak süresinde boşaltmaması üzerine davacı tarafından D. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2006/... E 2007/... K sayılı dosyasında tahliye taahhüdüne dayanılarak 27.10.2006 tarihinde tahliye davası açılmıştır. Bu arada davalı 5.1.2007 tarihinde kiralananın tahliye edildiğinin tespiti ile anahtarın teslimi yönünden tevdi mahalli isteminde bulunmuş, mahkeme aracılığı ile yapılan tespitte kiralananın 5.1.2007 tarihi itibarıyla tahliye edildiği saptanarak 17.1.2007 tarihli kararlar mahkeme yazı işleri müdürlüğü tevdi mahalli olarak tayin edilmiştir. Buna ilişkin kararın 15.2.2007 tarihinde davacıya tebliğ edilmesi üzerine kiralanan anahtarları 19.2.2007 tarihli tutanakla teslim alınmıştır. Kiralanan anahtarlarının tevdi mahallinde olduğu 15.2.2007 tarihinde davacıya bildirildiğine göre bu durumda kiralananın 15.2.2007 tarihine kadar davalının kullanımında olduğunun ve kiracılık ilişkisinin bu tarihe kadar devam ettiğinin kabulü gerekir. Dolayısıyla davalı bu tarihe kadar kira ödemelerinden sorumludur..." (Kanık, 2022, s. 1350).

<sup>59</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 25.9.2014 tarihli ve E. 2014/9368 K. 2014/10385 sayılı kararı "Taraflar arasında uyumsuzluk konusu yapılmayan davaya dayanak yazılı kira sözleşmesi davalı ile kiralayan B. E. vekili arasında düzenlenmiş ve sözleşme kiralayan vekili tarafından imza-



olabilir. Paylı mülkiyetin varlığı halinde, icraya başvurulması veya dava açılması için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir (TMK. m. 691/I). Elbirliği mülkiyetinde ise oybirliğiyle karar verilmesine ihtiyaç vardır<sup>60</sup> (TMK. m. 702/II). Bunun üzerine, kiraya verenlerin hepsi tarafından birlikte ilamsız icra takibinde bulunulması veya tahliye davası açılması gerekir. Çünkü burada zorunlu dava arkadaşlığı söz konusudur. Meselâ, mirasbırakan hayattayken düzenlenen tahliye taahhüdüne dayanarak mirasçılarının hepsi tarafından kiracının tahliyesi talep edilebilir<sup>61</sup>.

Yazılı tahliye taahhüdü eski malik döneminde verilmiş olmakla birlikte, kiralanana başkasına devredilmiş olabilir. Bir görüşe göre, böyle bir durumda yazılı tahliye taahhüdü, kira sözleşmesinin kanun gereğince tarafı haline gelen yeni malik tarafından da kullanılabilir<sup>62</sup>. Aynı yaklaşım Yargıtay tarafından da benimsenmektedir<sup>63</sup>.

Kiraya veren konumunda olmayan malik kiracıyı icra veya dava yoluyla tahliye ettiremez<sup>64</sup>. Meselâ, intifa hakkı sahibi taşınmazı kiraya verirse, malik tarafından icra takibi başlatılamaz.

İcra takibi veya dava, kiracı kimse onun aleyhine yöneltilir. Birden fazla kiracının varlığı halinde icra takibinin veya davanın bütün kiracılara karşı yöneltilmesi gerekir<sup>65</sup>.

Kiracıya yönelik tahliye talebi sayesinde onunla birlikte kiralananda oturan eş, çocuk, iş ortağı gibi kimselerin de tahliyesi mümkündür. Ayrıca, kiracı tarafından verilen tahliye taahhüdü varsa, bu alt kiracının tahliyesi için de yeterlidir<sup>66</sup>.

---

lanmıştır. Bu durumda kiraya veren B. E. tarafından açılması gereken işbu davanın vekili sıfatıyla sözleşmeyi imzalayan vekil tarafından açılması usul ve yasaya aykırıdır. Mahkemece bu gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi gerekir..." (KBİBB.).

<sup>60</sup> İnceoğlu, 2014, s. 434; Erdem, "2016", s. 499.

<sup>61</sup> Aydoğdu - Kahveci, 2019, s. 651; Altıntop, "2014", s. 537-538; Kanık, 2022, s. 1342.

<sup>62</sup> Erdem, "2016", s. 499.

<sup>63</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 22.01.2015 tarihli ve E. 2014/14065 K. 2015/655 sayılı kararı "Ancak yeni malik önceki malikin ve kiraya verenin halefi olarak eski malik zamanında verilmiş taahhüde dayanarak dava açabilir..." (Lexpera).

<sup>64</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 21.05.2007 tarihli ve E. 2007/4389 K. 2007/6369 sayılı kararı "Yukarıdaki ilkelerde de açıklandığı gibi taahhüt nedeniyle tahliye davasının mutlaka kiralanana tarafından açılması gerekir..." (Kanık, 2022, s. 1352); Zevkliler - Gökyayla, 2019, s. 368; İnceoğlu, 2014, s. 434; Aydoğdu - Kahveci, 2019, s. 650; Kanık, 2022, s. 1342.

<sup>65</sup> İnceoğlu, 2014, s. 434; Gümüş, 2019, s. 310.

<sup>66</sup> Feyzioğlu, 1970, s. 501; Gümüş, 2012, s. 327; Altıntop, "2014", s. 526.

Kiracının kira sözleşmesini devretmesi de mümkündür. Böyle bir durumda, eski kiracı tarafından verilen taahhüt yeni kiracıya karşı da ileri sürülebilir<sup>67</sup>.

### C. Süre

Yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak icraya başvurulması veya dava açılması için taahhüt tarihinden itibaren bir aylık süre öngörülmektedir. Bu süre hukukî niteliği itibarıyla hak düşürücüdür. Dolayısıyla, bir aylık sürede icraya başvurulmaz veya dava açılmazsa, artık aynı tahliye taahhüdüne dayanarak talepte bulunulamaz. Üstelik, bir aylık süre hâkim tarafından kendiliğinden göz önünde bulundurulmalıdır<sup>68</sup>. Meselâ, kiralananın 01.06.2023 tarihinde tahliye edileceği yazılı olarak taahhüt edilmiş olsun. Bu durumda, Örnek 14 icra takibinin veya tahliye davasının 02.06.2023 ilâ 01.07.2023 tarihleri arasında açılması gerekir<sup>69</sup>.

Bir aylık hak düşürücü süre dışında, sürenin uzamasına ilişkin TBK. m. 353 hükmü de göz önünde bulundurulmalıdır. Buna göre, kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen bir aylık sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, süre bir kira yılı için uzamış sayılır. Bunun için bildirim bir aylık hak düşürücü süre içinde kiracıya gönderilmiş ve ona ulaşmış olmalıdır. Aynı şekilde, kiraya verenin bir aylık sürede icra takibinde bulunması üzerine kiracı tarafından imza inkârında bulunulmuşsa, TBK. m. 353 hükmü gereğince söz konusu icra takibi yazılı bildirim niteliğindedir ve dolayısıyla kiraya verenin dava açma süresinin bir kira yılı için uzayacağı kabul edilmelidir. Dolayısıyla, kiraya veren bir aylık süre geçmiş olsa da söz konusu bir kira yılı içinde tahliye davasını açabilir<sup>70</sup>.

Taahhüt tarihinden önceki bir bildirim süreyi uzatmak için yeterli olmaz. Başka bir deyişle, tahliye tarihinden önce gönderilen bildirimle süre korunmuş olmaz<sup>71</sup>. Yargıtay'ın bu yönde içtihadı<sup>72</sup> olduğu gibi, aksi yönde daha güncel kararı da mevcuttur<sup>73</sup>.

<sup>67</sup> İnceoğlu, 2014, s. 435; Erdem, "2016", s. 500.

<sup>68</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 27.10.1992 tarihli E. 11500 K. 12090 sayılı kararı (KBİBB.); Tandoğan, 2008, s. 199; Yalman, "2005", s. 21; Erdem, "2016", s. 500.

<sup>69</sup> Kanık, 2022, s. 1342.

<sup>70</sup> Tandoğan, 2008, s. 199; Aydoğdu - Kahveci, 2019, s. 654-655; Altuntop, "2014", s. 536. Diğer bir görüşe göre ise, TBK. m. 353 hükmü bir yıllık uzama süresi mevcut olmadığı için uygulama bulmaz (Gümüş, 2019, s. 311).

<sup>71</sup> İnceoğlu, 2014, s. 436.

## SONUÇ

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin sona erme sebepleri bakımından sınırlı sayı esas geçerlidir. Her bir tahliye sebebi kendine özgü kanunda öngörülen şartların varlığına bağlıdır. Nitekim, yazılı tahliye taahhüdünde de durum böyledir. Gerçekten de, geçerli bir tahliye taahhüdünden söz edebilmek için bunun yazılı olması, tahliye tarihinin belirtilmiş olması ve kiralananın tesliminden sonra düzenlenmiş olması şarttır. Oysa, kiraya veren sıklıkla kanun gereğince uzamakta olan mevcut kira sözleşmesinde yüksek kira bedeli artışı yapmak ister. İşte, bunu sağlamak üzere uygulamada sıklıkla yazılı tahliye taahhüdüne başvurulduğu görülmektedir. Böylece, kiraya veren sınırlı sayıdaki tahliye sebeplerini dolanma imkânını elde etmiş olur. Ne var ki, kanun koyucunun tahliye sebeplerini tek tek sayarken öngördüğü amaç bu olamaz.

Uygulamada yazılı tahliye taahhüdünün çoğunlukla kanuna karşı hile amacıyla kullanılması sebebiyle belki de yazılı tahliye taahhüdü imkânının tamamen ortadan kaldırılması düşünülebilir. Ancak, sözleşme özgürlüğü ilkesi gereğince bu çözümün makul olmayacağı söylenebilir. Bunun yerine, uygulamadaki sorunları bertaraf etmek üzere bazı çözüm önerilerinde bulunulması daha isabetlidir. İlk olarak, kiralanan aile konutu niteliğinde ise, kiracı eşin yazılı tahliye taahhüdünün geçerliliği için diğer eşin açık rızası aranmalıdır. Açık rızanın varlığı

---

<sup>72</sup> Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 14.11.1994 tarihli ve E. 13970 K. 14223 sayılı kararı (Legalbank).

<sup>73</sup> Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 22.2.2018 tarihli ve E. 2017/8734 K. 2018/1505 sayılı kararı "6098 sayılı TBK' nun "Dava süresinin uzaması" başlıklı 353. maddesinde tahliye nedenleri bakımından bir sınırlama ve tahdit getirilmemiş olup TBK' nun 350. maddesinde düzenlenen ihtiyaç nedenine, TBK' nun 352/1 maddesinde düzenlenen taahhüde, TBK' nun 352/2. maddesinde düzenlenen iki haklı ihtara dayalı tahliye davalarına, TBK' nun 352/3. maddesinde düzenlenen kiracının aynı şehirde başka konutu olması nedenlerine dayalı tahliye davalarına ilişkin dava süresinin uzamasına dair genel düzenleme yapıldığı ve yapılan düzenleme ile TBK' nun 352/1. maddelerinde düzenlenen taahhüde dayalı tahliye davaları için ayrık tutulmadığı bu defaki incelemeden anlaşılmıştır. Somut olayda; taraflar arasında imzalanan 01.01.2012 başlangıç tarihli ve 3 yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davalı kiracı; 24.04.2012 tanzim tarihli taahhütname ile taşınmazı 31.12.2014 tarihinde tahliye edeceğini taahhüt etmiştir. Davacı, 19.11.2014 tarihli ihtarname ile kiralananın taahhüt edilen tarihte tahliye edilmesini istemiş, ihtar davalıya 21.11.2014 tarihinde tebliğ edilmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nun 353. maddesi uyarınca kiraya veren 01.01.2014-01.01.2015 dönemi sona ermeden 21.11.2014 tebliğ tarihli ihtarname ile dava açacağını davalıya bildirdiğine göre, bildirimi takip eden uzayan kira yılı sonu olan 01.01.2016 tarihine kadar dava açılabilir. Bu durumda 10.04.2015 tarihinde açılan dava süresinde olup, mahkemece davanın esastan incelenmesi gerekirken süresinde açılmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir..." (Lexpera).

ğını ispat yükü kiraya verene düşer. Açık rıza ispatlanamadığı takdirde, kiraya verenin tahliye talebi reddedilmelidir. Aynı görüşteki uygulamanın giderek yerleşik hale gelmesi gerektiği savunulabilir.

Olan hukuk bakımından yazılı tahliye taahhüdü adi yazılı şekle tâbidir. Bunun için tahliye tarihinin kiracının el yazısıyla atılmasına ihtiyaç yoktur. Oysa, özellikle tarihsiz tahliye taahhütlerinin önüne geçebilmek adına olması gereken hukuk bakımından burada nitelikli yazılı şekil aranmalıdır. Bu kapsamda, yazılı tahliye taahhüdünde düzenleme tarihinin ve tahliye tarihinin kiracı tarafından el yazısıyla yazılması aranmalıdır. Böylece, beyaza imzaya ilişkin hâlihazırdaki tartışma da bertaraf edilmiş olur.

Olan hukuk bakımından yazılı tahliye taahhüdüne dayalı tahliye talebinin hakkın kötüye kullanılması oluşturup oluşturmadığı üzerinde titizlikle durulmalıdır. Özellikle yasal artış oranını aşacak şekilde artış talebi reddedilen kiraya verenin tahliye taahhüdünü kiracı karşısında âdeta bir silaha dönüştürdüğü hallerde konut ve çatılı işyeri kirasındaki hükümlerin tamamını boşa çıkartacak şekilde tahliye taahhüdünün kullanılmasının önüne geçilmelidir. Tarihsiz tahliye taahhüdünün hakkın kötüye kullanılması teşkil ettiği hallerde bunlar hukuken korunmamalı ve geçersiz sayılmalıdır. Bu gibi hallerde aynı sonuca varılması bakımından kanuna karşı hile de bir argüman olarak göz önünde bulundurulmalıdır.

Katıldığımız görüş gereğince, tahliye taahhüdünün tarihsiz bir şekilde imzalandığını; yani beyaza imzanın varlığını ispat yükü kiracıya düşer. Bununla beraber, uygulamanın aksine burada kesin delilin varlığı aranmamalı; takdiri delillerden de yararlanılabilmelidir. Zira, kira sözleşmesini yapabilmek için tarihsiz tahliye taahhüdünde bulunmak zorunda kalan kiracının ne iradesinin sağlıklı olduğu ne de zor durumda bulunmadığı söylenebilir.

**KAYNAKÇA**

- AKINTÜRK, Turgut - ATEŞ KARAMAN, Derya, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri**, 20. bs., İstanbul, Beta Yayınevi, 2013.
- AKİPEK, Jale G. - AKINTÜRK, Turgut - ATEŞ KARAMAN, Derya, **Türk Medenî Hukuku, Başlangıç Hükümleri, Kişiler Hukuku C. I**, 9. bs., İstanbul, Beta Yayınevi, 2012.
- AKKURT, Sinan Sami, "Dürüstlük Kuralı ve İyiniyet", **Medeni Hukuk-I, Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku Ders Kitabı**, Ed.: Metin İkizler, Özlem Tüzüner, 2. bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2022.
- AKKURT, Sinan Sami - ERDOĞAN, Kemal - TOKAT, Hüseyin, **Medenî Hukuk (Temel Bilgiler)**, 1. bs., Ankara, Seçkin Yayınevi, 2021.
- AKYIĞİT, Ercan, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi**, 1. bs., İstanbul, Seçkin Yayınevi, 2012.
- AKYOL, Şener, **Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı**, 2. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2006.
- AKYOL, Şener, **Medenî Hukukta Çelişki Yasağı**, 1. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2007.
- ALTUNTOP, Merve, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye", **TAAD**, Y. 5, S. 19, 2014, ss. 517-541.
- ANTALYA, O. Gökhan - TOPUZ, Murat, **Medeni Hukuk, C. I**, 4. bs., Ankara, Seçkin Yayınevi, 2021.
- ARAL, Fahrettin- AYRANCI, Hasan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 12. bs., Ankara, Yetkin Yayınevi, 2019.
- AYDOĞDU, Murat - KAHVECİ, Nalan, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Özet Kitap**, 2. bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2022.
- AYDOĞDU, Murat - KAHVECİ, Nalan, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 4. bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2019.
- BAYGIN, Cem - NAR, Ahmet, **Medeni Hukuk Dersleri-I Başlangıç Hükümleri ve Kişiler Hukuku**, 3. bs., Ankara, Yetkin Yayınevi, 2022.
- BURCUOĞLU, Haluk, **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, 1. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993.
- BURCUOĞLU, Haluk, "6570 S. GKH' da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Gününün Kira Dönemi İçerisinde Bir Gün veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması", **İBD**, C. 58, S. 10-12, 1984, ss. 637-647.
- CERAN, Mithat, **Kira Sözleşmesi ve Tahliye Davaları**, 3. bs., Ankara, Yetkin Yayınevi, 2019.

- DOĞAN, Murat, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, 1. bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2011.
- DURAL, Mustafa - ÖĞÜZ, Tufan- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, **Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku**, 17. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2022.
- DURAL, Mustafa - SARI, Suat, **Türk Özel Hukuku, C. I, Temel Kavramlar ve Medenî Kanununun Başlangıç Hükümleri**, 1. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2004.
- ERDEM, Mehmet, "Konut ve Çatılı İş Yerleri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Oluğunun İspatı", **BÜHFD**, C. 11, S. 145-146, 2016, ss. 481-506.
- EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 7. bs., Ankara, Yetkin Yayınevi, 2019.
- FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin, **Borçlar Hukuku Hususî Kısım Akdin Muhtelif Nevileri Cilt I**, 2. bs., İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1970.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 4. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2009.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, **"Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri**, 1. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt-I**, 3. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013.
- HATEMİ, Hüseyin, **Medeni Hukuk'a Giriş**, 7. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013.
- HELVACI, Serap - ERLÜLE, Fulya, **Medeni Hukuk**, 2. bs., İstanbul, Legal Yayıncılık, 2011.
- İNCEOĞLU, Murat, **Kira Hukuku C. II**, 1. bs., İstanbul, XII Levha Yayıncılık, 2014.
- İPEK, Eyüp, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler", **TBB**, S. 102, 2012, ss. 59-92.
- KILIÇOĞLU, Ahmet M., **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 1. bs., Ankara, Turhan Kitabevi, 2019.
- KILIÇOĞLU, Ahmet M., **Türk Medenî Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı**, 1. bs., Ankara, Turhan Kitabevi, 2002.
- KOÇHİSARLIOĞLU, Cengiz - SÖĞÜTLÜ, Özlem - ÖCAL APAYDIN, Bahar, **Medenî Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri**, 1. bs., Ankara, Seçkin Yayınevi, 2022.
- KURU, Baki, **İcra ve İflas Hukuku El Kitabı**, 2. bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2006.
- OĞUZMAN, M. Kemal - BARLAS, Nami, **Medenî Hukuk**, 17. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2011.
- ŞIPKA, Şükran, **Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK. m. 194)**, 2. bs., İstanbul, Beta Yayınevi, 2004.

- TAHMAZ, M. Sabri, "Kira ve İcra Hukukunda Yazılı Tahliye Taahhüdü", *İBD*, C. 66, S. 7-9, 1992, ss. 694-730.
- TANDOĞAN, Halûk, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. I/2*, 4. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008.
- UYGUR, Turgut, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, C. II*, 2. bs., Ankara, Seçkin Yayınevi, 2012.
- YALMAN, Süleyman, "Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü", *SÜHFD*, C. 13, S. 2, 2005, ss. 7-22.
- YAVUZ, Cevdet- ACAR, Faruk - ÖZEN, Burak, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 10. bs., İstanbul, Beta Yayınevi, 2014.
- YAVUZ, Cevdet- ACAR, Faruk - ÖZEN, Burak, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 10. bs., İstanbul, Beta Yayınevi, 2012.
- YAVUZ, Nihat, *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku*, 7. bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2019.
- YILMAZ, Süleyman, *Medeni Hukuk, C. I, Başlangıç Hükümleri*, 1. bs., Ankara, Yetkin Yayınevi, 2022.
- ZEVKLİLER, Aydın - GÖKYAYLA, K. Emre, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 19. bs., Ankara, Turhan Kitabevi, 2019.
- ZEVKLİLER, Aydın - ERTAŞ, Şeref - HAVUTÇU, Ayşe - AYDOĞDU, Murat - CUMALIOĞLU, Emre, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeler*, 1. bs., İzmir, Fakülteler Kitabevi, 2013.
- ZEVKLİLER, Aydın - ERTAŞ, Şeref - HAVUTÇU, Ayşe - ACABEY, Beşir - GÜRPINAR, Damla, *Yeni Medeni Kanuna Göre Medeni Hukuk (Temel Bilgiler)*, 10. bs., Ankara, Turhan Kitabevi, 2018.

#### Elektronik Kaynaklar

<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/anaindex.html>

<https://legalbank.net/arama>

<https://www.lexpera.com.tr/kullanici-profil>

<https://uyap.gov.tr/>