

## Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kiralanın Tahliyesi: Yazılı Tahliye Taahhüdü (Sorunlar - Çözüm Önerileri)<sup>(\*)</sup>

Doç. Dr. Selin SERT SÜTÇÜ<sup>(\*\*)</sup>

### Öz

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK) konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira sözleşmesinin dava yoluyla sona ermesi başlığı altında kiralanın tahliye taahhüdüne dayanarak tahliyesini düzenlemiştir. Tahliye taahhüdüne ilişkin tahliyenin tanımı, unsurları uygulama sayesinde gelişmiş, Yargıtay geçerli bir tahliye taahhüdünün söz konusu olabilmesi için aranan şartları tespit etmiştir. Çalışmamızda tahliye taahhüdünün tanımı, unsurları, uygulamada ortaya çıkan sorunlar ve çözüm önerileriyle yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak kiralanın tahliyesi usulü inceleme konusu yapılacaktır.

### Anahtar Kelimeler

Kiracı, Kira Sözleşmesi, Kiraya Veren, Tahliye Taahhütnamesi, Tahliye Davası.

<sup>(\*)</sup> [Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih: 30.11.2023](#) - [Kabul Edildiği Tarih: 08.12.2023](#).

[Atıf Şekli:](#) Selin Sert Sütçü, 'Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kiralanın Tahliyesi: Yazılı Tahliye Taahhüdü (Sorunlar - Çözüm Önerileri)' (2023) 13(2) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1491, 1516.

[DOI:](#) 10.52273/sduhfd..1398156.

<sup>(\*\*)</sup> Akdeniz Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Antalya, Türkiye.

[E-posta:](#) selin81hukuk@gmail.com, selinsert@akdeniz.edu.tr.

[Orcid:](#) <http://orcid.org/0000-0001-7483-6394>.



# **Eviction of the Tenant Due to Reasons Arising from the Tenant: Written Eviction Commitment (Problems-Solution Suggestions)**

## **Abstract**

Turkish Code of Obligations No. 6098 regulates the eviction of the rented real estate based on the eviction commitment under the title of termination of the lease agreement through litigation in residential and roofed workplace leases. The definition of evacuation related to the commitment to evacuate has developed thanks to the application of its elements, and the Supreme Court has determined the conditions required for a valid commitment to evacuate. In our study, the definition of the eviction commitment, its elements, problems that arise in practice and solution suggestions, and the evacuation procedure of the rented property based on the written eviction commitment will be examined.

## **Keywords**

Tenant, Lease Agreement, Lessor, Eviction Undertaking, Eviction Case.

### Extended Summary

Lease agreement, Turkish Code of Obligations No. 6098, article 299 et seq. regulated in its provisions. During the period of the Code of Obligations No. 818, the provisions to be applied regarding residential and roofed workplace rents were also regulated within the scope of Law No. 6570. With the entry into force of the Turkish Code of Obligations, all provisions regarding the lease agreement have been collected in a single law. In the provisions regarding lease agreements, the legislator first included general provisions and then introduced specific provisions by making regulations regarding residential and roofed workplace rentals and product rentals. Although detailed regulations are included in the general provisions of the lease agreement, with the thought that these regulations will be insufficient for special lease agreements, separate regulations have been made for residential and roofed workplace leases and product leases. The lease agreement is one of the most common contracts for the purpose of providing loans in practice. With the lease agreement, the lessor is obliged to transfer the leased property to the tenant, while the tenant is obliged to pay a fee for this transfer. The difference between a rental contract and a sales contract is that ownership is not transferred, only the rights to use and benefit from the leased property are transferred. Since the lease agreement is a consensual contract, the tenant and the lessor will determine with their free will whether the entire leased property will be transferred or a certain part of it will be transferred and what will be included in the scope of the leased property. In the lease agreement, it is a mutual agreement as the tenant and the lessor undertake to fulfill certain obligations. As long as the lease agreement continues, the obligations of the tenant and the lessor to each other continue. Although lease agreements can be made for a fixed or indefinite period according to the law, in practice they are generally made for a fixed period of time.

As a rule, lease agreements are not subject to form. In practice, it is seen that lease agreements are made in writing for ease of proof. Information such as the name and surname of the parties, contact information, rental fee, and the purpose of use of the leased property must also be written in the written rental agreement. In lease agreements, the parties also include general conditions and special conditions regarding the lease agreement. Apart from these conditions, the tenant or the lessor also have obligations towards each other. The lessor has the obligation to deliver the leased property, to keep the leased property suitable for use, to be responsible for defects and seizures, and to pay the legal expenses of the leased thing. The tenant's most important obligation is to pay the rent. In addition, they also have obligations such as using the leased property in accordance with the lease agreement and protecting the leased property.

Termination situations of the lease agreement are classified in the law of obligations as general termination reasons, termination reasons specific to the lease agreement, termination due to reasons arising from the lessee, and termination due to reasons arising from the lessor. One of the reasons for the termination of the lease agreement originating from the tenant is a written eviction commitment. In order for this commitment to be valid, it must be in writing, reflect the true will of the tenant, be made after the lease agreement and delivery of the leased property, and include a specific

date. When the lessor wants to evict the tenant from the leased property, an eviction commitment seems to be the easiest way, but in order for the eviction to take place based on the eviction commitment, either enforcement proceedings or a lawsuit must be filed.

Various problems regarding the evacuation commitment are encountered in practice. One of these problems is whether the lease agreement is made with one of the spouses, this spouse also undertakes to evacuate, and whether the spouse of the tenant who is not a party to the lease agreement but lives in the rented house will be evicted from the leased property after the divorce case is filed, even though he does not sign both the lease agreement and the eviction commitment. It has been discussed whether this commitment will be valid if the date of the evacuation commitment is written only in months. It has also been discussed what the tenant can do if a blank undertaking signed by the lessor to the tenant is filled in without the tenant's knowledge. Whether or not a condition or penalty clause can be added to the eviction commitment is also among the issues discussed. If a lawsuit is filed in the civil court of peace regarding the commitment to evacuate, it is also necessary to apply to a mediator before filing a lawsuit, since this issue is regulated within the scope of mediation as a condition of litigation. In our study, these problems and solution suggestions will be included.

## GİRİŞ

Son dönemlerde dünyada meydana gelen salgın hastalık ve diğer sebeplerle sadece ülkemizde değil birçok ülkede marketlerde temel ihtiyaçların, aynı zamanda sürekli olarak kullandığımız temel kaynakların fiyatlarının artmasının yanı sıra kira fiyatlarını da olumsuz etkilemiştir. Ev sahipleri artan kira bedelleri karşısında eski kiracılarına kira bedelini arttırma teklifinde bulunmuş, bu teklifler bazen olumlu bazen ise olumsuz karşılanmıştır. Kira artışlarından etkilenen ev sahipleri veya kiralayanlar bu olumsuzluktan kurtulmak için kiracılarını kiralandan tahliye edebilmek için çareler arayamaya başlamış, en kolay tahliye yolu olarak ise tahliye taahhüdü çözüm olarak tercih edilmeye başlanmıştır. Tahliye taahhüdü 6570 Sayılı Gayrimenkullerin Kiralanması Hakkında Kanun döneminde olduğu gibi 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde de kiralayan tarafından tercih edilen bir tahliye türü olarak karşımıza çıkmaktadır. Tahliye taahhüdünün geçerliliği, tahliye taahhüdünün var olması halinde kiralananın nasıl ve ne şekilde tahliye edileceği meselesi uygulamacıları ve araştırmacıları bu hususta çalışmaya sevk etmiştir. Çalışmamızda tahliye taahhüdünün geçerlilik şartları, tahliyenin nasıl ve ne şekilde gerçekleşeceği ile tahliye taahhüdüne dayanarak hangi davaların ne şekilde açılabileceği ile dava şartı arabuluculuk kapsamında konunun değerlendirilip değerlendirilemeyeceği meseleleri inceleme konusu yapılacaktır.

## I. TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİNİN TANIMI VE MEVZUATTA DÜZENLENİŞİ

Tahliye; Türk Dil Kurumu sözlüğünde<sup>1</sup>; boşaltma anlamında kullanılmaktadır. Kira sözleşmesi bakımından ise tahliye kiralanan taşınmazın boşaltılması<sup>2</sup> anlamında kullanılmaktadır.

Tahliye taahhütnamesi, mülga 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun m. 7/1,a hükmünde düzenlenmişti. Böylece, kiralayanın “a) kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye isteyebileceği” hüküm altına alınmıştı.

Konut ve çatılı iş yeri kiralarında kiracıdan kaynaklı tahliye sebeplerini kanun koyucu TBK m. 352 hükmünde kiracının aynı kira dönemi içerisinde kira borcunu ödememesi sebebiyle iki haklı ihtarin gerçekleşmesi, kiracının kiralananına ilişkin

<sup>1</sup> Türk Dil Kurumu <<https://sozluk.gov.tr/>> Erişim Tarihi 1 Kasım 2023.

<sup>2</sup> Yargıtay 6. HD 10921/12572, 18.11.2014: “... Kira sözleşmesine dayalı olarak verilen tahliye taahhütnamelerinde; kiracı taahhütte belirtilen sürede kiralananı boşaltma borcu altına girer...” <<https://legalbank.net/belge/y-6-hd-e-2014-10921-k-2014-12572-t-18-11-2014-tahliye-taahh-220-d-220-ne-dayali-olarak-baslatilan-il/1451889/>> Erişim Tarihi 2 Kasım 2023.

yazılı tahliye taahhüdü vermesi ve kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunmaması olarak belirtilmiştir. Çalışmamızın konusu kiracıdan kaynaklı tahliye sebepleri içerisinde yer alan tahliye taahhütnamesinin değerlendirilmesidir.

Kiracıdan kaynaklı tahliye sebebi olan yazılı tahliye taahhüdü; TBK m. 352/1 hükmünde “*kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmıyışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir*” düzenlemesidir.

Tahliye taahhütnamesinin TBK m. 352 hükmünde düzenlenmesi; bu düzenlemenin konut ve iş yeri kiralalarına ilişkin kira sözleşmeleri bakımından geçerli olacağı anlamına gelmektedir<sup>3</sup>. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri dışında adi kira sözleşmeleri bakımından ise tahliye taahhütnamesine ilişkin düzenlemenin uygulanması mümkün olmayacaktır. Bu durumda adi kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin hükümler kiralananın tahliyesi bakımından da uygulanacaktır.

Tahliye taahhütnamesi; kira sözleşmesiyle kiralananın tesliminden sonra kiralananın belirli bir tarihte boşaltılması konusunda düzenlenen yazılı bir işlem olarak ifade edilmektedir<sup>4</sup>. Tahliye taahhütnamesinin geçerli olabilmesi için bazı şartların gerçekleşmesi gerekmektedir. Bu şartlar: yazılı olması, tahliye tarihinin belirtilmesi, tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra düzenlenmesidir.

<sup>3</sup> Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (16. Baskı, Yetkin Hukuk Yayınları 2023) 294; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (11. Baskı, Yetkin Hukuk Yayınları 2023) 423; Mehmet Öztürk, ‘Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri’ (2017) 19 (Özel Sayı) (Prof. Dr. Şeref Ertaş Armağanı) DEÜHFD 1549, 1479; Süleyman Yalman, ‘Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü’ (2005) 13 (2) SÜHFD 2, 18; Yasin Köse, ‘Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Tahliye Davası’ in Hayrunnisa Özdemir (ed), *Kira Hukuku Davaları* (Seçkin Yayıncılık 2022) 885; Murat Doğan, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi* (Adalet Yayınevi 2011) 169; Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku*, Cilt 2, (On İki Levha Yayıncılık 2014) 424; Turgut Akıntürk ve Derya Ateş Karaman, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri* (20. Baskı, Beta Yayınevi 2013) 273 vd; Ercan Akyiğit, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi* (Seçkin Yayıncılık 2012) 245; Fatma Atabekoğlu, ‘Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi’ (2013) 9 (103-104) BÜHFHHD 171, 171; Mithat Ceran, *Kira Sözleşmesi Tahliye* (3. Baskı, Yetkin Yayınları 2012) 105.

<sup>4</sup> Merve Altuntop, ‘6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye’, (2014) 5 (19) TAAD 517, 520; Haluk Burcuoğlu, *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi* (Filiz Kitabevi 1993) 321; Mehmet Akçaal, ‘Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri’ (2022), 12 (2) SDÜHFD 949, 953.

## II. TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİNİN GEÇERLİLİK ŞARTLARI

Tahliye taahhüdünün geçerli olması ve hüküm ve sonuçlarının ortaya çıkması için, aranması gereken şartlar bulunmaktadır. Şartların gerçekleşmemesi, taahhütnamenin geçersizliğine yol açacaktır.

### A. Kiracı Tarafından Verilmesi

Tahliye taahhütnamesinin kiracı tarafından bizzat imzalanması gerekmektedir. Kiracının adına eşinin, çocuğunun, yanında çalışan birisinin taahhütname imzalaması geçerli olmayacaktır.

Kira sözleşmesinin yapılmasının ve geçerliliğinin herhangi bir şekle bağlı olmasına rağmen kira sözleşmesinin yazılı olarak yapılmasının kararlaştırıldığı hallerde kiracının temsilcisi de kira sözleşmesi yapabilmelidir<sup>5</sup>. Kiracının temsilcisi kira sözleşmesi yapabildiğine göre, tahliye taahhütnamesi yapmasında da bir sakınca bulunmamaktadır. Kiracının temsilcisinin tahliye taahhütnamesi düzenleyebilmesi için tahliye taahhütnamesi yapma yetkisinin özel yetki şeklinde verilmesinin zorunlu olup olmadığı öğretilmiştir<sup>6</sup>. Bir görüşe göre, temsilciye özel yetki verilmesine gerek yoktur ve temsilci genel yetki ile yazılı tahliye taahhüdünde bulunabilmelidir. Bu durumun sebebi ise; Kanunda özel yetki gerektiren hallerin sınırlı sayıda olduğunu belirtilmiş olmasıdır<sup>7</sup>. Yargıtay'ın da bu durumu destekleyen kararı bulunmaktadır<sup>8</sup>. Buna karşılık diğer bir görüş ise, genel yetkili temsilcinin temsil edilen adına olağan işlemleri yapabileceğini, tahliye taahhüdünün olağanüstü bir işlem olarak kabul edilmesi gerektiğini bu sebeple olağanüstü bir işlemin yapılabilmesi için özel yetki verilmesi gerektiğini savunmaktadır<sup>9</sup>. Yargıtay'ın bu görüşü de destekleyen kararı bulunduğundan, tahliye taahhüdünün temsilci tarafından düzenlenmesini kabul

<sup>5</sup> Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (5. Baskı, Adalet Yayınevi 2021) 691.

<sup>6</sup> Mustafa Alper Gümüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri (Vedat Kitapçılık 2012) 327; İnceoğlu, (n. 4) 424; Doğan, (n.4) 183.

<sup>7</sup> Gümüş, (n.7) 327.

<sup>8</sup> Yargıtay 12. HD, 8935/1362, 12.02.1981: "... takip, mecurun temmuz 1980 ayı başında boş olarak teslim edileceğine dair kiracı vekili avukat ...'in keşide ettiği 21.05.1980 tarihli ... noterlikten tanzim edilmiş ihtarnameye dayalıdır. Kiracı ... vekili avukat ...'in yetkisine binaen tevkil ettiği avukat ... ve avukat ...'nun vekaletnamelerinden, dayanak belgeyi gönderen avukat... in her hususta müvekkilini temsile, ahzuka bza, sulh ve ibraya, davadan feragata, feragatı kabule yetkili olduğu anlaşılmıştır. Çoğun içinde az da mevcut olup, avukat ... müvekkili adına tahliye taahhüdünde bulunmaya yetkilidir..." <www.emsalyargitay.com.tr> Erişim Tarihi 1 Kasım 2023.

<sup>9</sup> İnceoğlu, (n.4) 425.

ettiği ancak bunun için özel yetkinin aranıp aranmaması hususunda bir görüş birliğine varmadığı kabul edilmelidir<sup>10</sup>.

Kanaatimizce tahliye taahhütnamesi düzenlenebilmesi için kiracının temsilci ataması mümkündür ve temsilcinin tahliye taahhütnamesini düzenleyebilmesi bakımından özel yetkiye ihtiyacı olmamalıdır. Çünkü özel yetki gerektiren hukuki işlemler kanunda sınırlı sayıda belirtilmiş ve bu sınırlı sayıda belirtilen sebepler içerisinde tahliye taahhütnamesi düzenlenmemiştir.

Kiracının tüzel kişi olması halinde tahliye taahhüdünün geçerli olması için bu taahhüdün tüzel kişinin temsile yetkili organı tarafından verilmesi gerekmektedir. Kiracının anonim, limited, kollektif gibi şirket olması halinde tahliye taahhüdünün şirketi temsile yetkili kişi veya organ tarafından verilmesi gerekmektedir. Birden fazla kişi veya organın imza yetkilisi olmasına rağmen bunlardan bazılarının tahliye taahhüdünü imzalaması halinde ise taahhütnamenin geçersizliğini ileri sürmek dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edebilecektir<sup>11</sup>.

Kiracının birden fazla olması halindeyse tek bir tahliye taahhüdünün bütün kiracılar tarafından imzalanması söz konusu olabileceği gibi her bir kiracının ayrı ayrı tahliye taahhüdünde bulunması da mümkündür. Birden fazla kiracının sadece bazılarının tahliye taahhüdünü imzalaması halindeyse, yazılı tahliye taahhüdü düzenlemesi için tek bir kiracının yetkilendirilmiş olması halinde, taahhütnamenin onun tarafından imzalanması yeterlidir. Bu şekilde bir yetkilendirme olmaması halinde ise bazı kiracıların tahliye taahhüdü düzenlemiş olması halinde bu taahhüt geçerli olmayacaktır<sup>12</sup>. Kira sözleşmesinde kiracının birden çok olması halinde kiracıların tamamı kiracı sıfatına sahip olacağından, taahhüdün tamamının hepsi tarafından yapılması gerekmektedir.

## B. Yazılı Olması

Tahliye taahhütnamesinin TBK m. 352/1 hükmüne göre yazılı olarak düzenlenmesi gerekmektedir. Türk Borçlar Kanunu irade serbestisi ilkesini kabul etmiş

<sup>10</sup> Yargıtay 3. HD, 414/1200, 04.02.2002: "... vekaletnamesinde (tahliye taahhüdüne) ilişkin bir yetki bulunmayan, olağan ve normal işler için verilen vekaletnameye dayanarak müvekkili (tehlikeye sokan ve tekrar düzeltilmesi mümkün olmayan bir sakınca yaratacak şekilde) vekil tarafından kiralayana verilen tahliye taahhüdünün geçerliliğinden söz edilemez..." <www.emsal-yargitay.com.tr> Erişim Tarihi 1 Kasım 2023.

<sup>11</sup> Yargıtay 6. HD, 11955/23337, 02.02.2011: "... Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinde kiracı olarak davalı şirket müdürlerinin birinin imzası olduğu halde tahliye taahhüdünün de aynı şirket müdürü tarafından imzalanması halinde geçerli olmadığı ileri sürülmesi iyi niyet kurallarıyla bağdaşmaz..." <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 30 Ekim 2023.

<sup>12</sup> Aydın Zevkliler ve Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (21. Baskı, Vedat Kitapçılık 2021) 368.



olmasına, kira sözleşmesinin yazılı yapılmasını öngörmemiş olmasına rağmen tahliye taahhüdü bakımından bu kuralı kaldırmış ve en azından adi yazılı şekilde yapılması zorunluluğunu öngörmüştür<sup>13</sup>. Hatta taahhütnamede sadece kiracının imzasının el yazısıyla atılmasının da yeterli olduğu kabul edilmiştir<sup>14</sup>. Bu metnin tamamının el yazısıyla hazırlanmasına dahi gerek yoktur<sup>15</sup>. Kiracının irade beyanına dayanarak hazırlanmış olması yeterlidir. Tahliye taahhütnamesinin noterde düzenleme veya onaylama şeklinde resmi bir biçimde yapılmasını engelleyen bir düzenleme de yoktur.

Tahliye taahhüdünün yazılı olduğu herhangi bir şekilde ispatlanabilirse, bu durumda tahliye sebebi olarak kabul edilmesi de mümkündür. Duruşma tutanağı, icra tutanağı gibi belgelerde kiracının tahliye taahhüdünde bulunduğu anlaşılıyor ve diğer tahliye taahhüdünün geçerli olması için aranan koşullar da bulunuyorsa<sup>16</sup> bu belgelerde yazılı tahliye taahhüdü olarak değerlendirilmelidir<sup>17</sup>.

<sup>13</sup> Yalman, (n.4) 11; Öztürk, (n. 4) 1578; Köse, (n.4) 888; Yusuf Can Delipınar, *Kıracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi*, (On İki Levha Yayıncılık 2016) 39; Eren, (n.4) 445.

<sup>14</sup> Akçaal, (n.5) 955; Aydoğdu ve Kahveci, (n.6) 693, İnceoğlu, (n.4) 427; Burcuoğlu, (n.5) 296; Doğan, (n.4) 170; Aral ve Ayrancı, (n.4) 285; Yalman, (n.4) 11; Merve Akgün Akay, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri* (Seçkin Yayıncılık 2016) 138.

<sup>15</sup> Yargıtay 6. HD, 2015/6263, 26.05.2010: "... taahhütnamenin içeriğinden ve kira sözleşmesinden taahhüdün kira ilişkisi devam ederken verildiği açıkça anlaşılmaktadır ayrıca tahliye taahhüdünün adi olarak düzenlenmesinde bir usulsüzlük yoktur. Bu durumda mahkemece kiralandanda otururken serbest iradeyle verilen ve imzası inkâr edilmeyen taahhütnamenin geçerli olduğunun kabulüyle itirazın iptaline, takibin devamına ve kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi isabetli olmamıştır" <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 1 Kasım 2023.

<sup>16</sup> Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (3. Baskı, Vedat Kitapçılık 2012) 413.

<sup>17</sup> Yargıtay 6. HD, 7943/12236, 02.11.2011: "... davacı vekili dava dilekçesinde, müvekkili derneğe ait taşınmazın 3 ay deneme süresi olarak davalıya kira sözleşmesiyle teslim edildiğini sözleşmenin 14 maddesi gereğince davalının deneme süresi boyunca kira ödemediği kiralanan yerde işletme-mecil yapacağına deneme süresinin sonunda tarafların anlaşmaları halinde kira parası belirlenerek kiracılık ilişkisine devam edileceğinin kararlaştırıldığını ancak davalının dernek kurallarını ve sözleşme hükümlerine uymaması nedeniyle deneme süresi dolmadan sözleşmenin feshine karar verildiğini bu kararın davalıya tebliğ edildiğini davalının da taşınmazı ve taşınmazda bulunan demirbaşları müvekkil derneği teslim etmek üzere bir ay ek süre talep ettiği ve yazılı taahhütname ile taşınmazı tahliye edeceğini taahhüt ettiğini, taşınmazın tahliye edilmesi için keşide edilen noterlik ihbarnamesinin davalıya tebliğ edildiğini ancak davalının taşınmazı tahliye etmemesi üzerine Ankara icra müdürlüğüne Müdürlüğünün tahliye talebine dayalı olarak tahliye talepli icra takibi başlatıldığını ancak davalının tahliye emrine yazan süresi içinde takibe dayanak olan tahliye taahhüdünün yasal niteliklerini taşımadığını ileri sürerek itiraz ettiğini bildirmiştir. İtirazın kaldırılması ve taşınmazın tahliyesine karar verilmesi talep edilmiştir. Davalı ise davacı tarafa tahliye taahhütnamesi vermediğini mezkur belgenin karşılıklı görüşmeler sonucu sunulan teklifler olduğunu bildirerek davalının reddine karar verilmesini istemiştir. Davalı kiracının beyanı yazılı tahliye taahhüdü niteliğindedir. Davalı tahliye konusunda süre isteğinde bulunduğu göre bu isteğin yazılı tahliye taahhüdü olarak kabul edilmesi gerekmektedir..." <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 2 Kasım 2023.

### C. Tahliye Tarihinin Belli Olması

Geçerli bir tahliye taahhüdünden bahsedebilmemiz için tahliye tarihlerinin belirlenmesi zorunludur. TBK m. 352 hükmünde de kanun koyucu yazılı tahliye taahhüdünün tarihinin belli olması zorunluluğuna işaret etmektedir.

Tahliye taahhüdünün tarihinin yazılmadığı veya belli olmadığı taahhütlere dayalı olarak tahliye kararı verilemeyecektir<sup>18</sup>. Tahliye taahhüdünde yer alan tahliye tarihinin açık bir şekilde yazılması, tereddüte mahal vermemesi önemlidir.

Yargıtay bir kararında; *“tahliye tarihinin açık bir şekilde yer almaması halinde tahliye taahhüdünün geçerli olmayacağı”* sonucuna ulaşmıştır. Söz konusu kararda, kira sözleşmesinin taraflar arasında yapılmasıyla kira sözleşmesinin özel şartlar başlıklı m. 24 hükmünde kiralanan kurum tarafından ihtiyaç duyulduğunda sözleşme sonu beklemeksizin kiralayanların tahliye edileceğine dair düzenlemenin belirli bir tarihi gösteren yazılı tahliye taahhüdü olarak nitelendirilemez şeklinde belirtmiş ve tahliye taahhüdünün geçersizliği sonucuna ulaşmıştır<sup>19</sup>. Kanaatimizce tahliye taahhüdünde belirtilecek olan tarihin açıkça gösterilmiş olması zorunluluğu ile anlatılmak istenilen husus da tahliye tarihinin açıkça gösterilmesi ve hiçbir şüpheye yer vermeyecek şekilde anlaşılmasıdır. Tahliye taahhütnamesinde tarih gün, ay ve yıl olacak şekilde tartışmaya yer vermeyecek şekilde açıkça yazılmalıdır.

### D. Tahliye Taahhüdünün Kiralananın Teslim Edilmesinden Sonra Düzenlenmesi

Tahliye taahhütnamesinin geçerli olabilmesi için aranması gereken bir diğer şart, taahhütnamenin kiralananın tesliminden sonra verilmesidir<sup>20</sup>. TBK m. 352/1 hükmünde, *“kiralananın teslim edilmesinden sonra”* denilerek taahhütnamenin

<sup>18</sup> Yargıtay 12. HD, 1175/2309, 09.03.2020: *“... 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 Kanunu’nun 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...”* <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 1 Kasım 2023.

<sup>19</sup> Yargıtay 6. HD, 13124/1495, 19.11.2020 <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 1 Kasım 2023.

<sup>20</sup> Köse, (n.4) 893; Aydoğdu ve Kahveci, (n.6) 693; Gümüş, (n.17) 413; İnceoğlu, (n.4) 428; Burcuoğlu, (n.5) 303; Akgün Akay, (n.15) 138.

kiralananın tesliminden sonra verilmesi gerektiği ifade edilmiştir<sup>21</sup>. Yargıtay 04.10.1944, 20/28 İçtihadı Birleştirme Kararına göre; “kira sözleşmesi kurulurken yazılı tahliye taahhütnamesi verilmesinin kiracının gerçek iradesini yansıtmayacağı, kira sözleşmesi akdedilirken verilen taahhüdün baskı altında ve gerçek iradenin dışında verilmesinin muhtemel olacağı, kiracı tarafından verilen yazılı tahliye taahhütnamesinin geçerli kabul edilebilmesi ve TBK’nın aradığı nitelikleri taşıması için kira sözleşmesinin akdedilmesinden sonra verilmesi” gerektiği belirtilmiştir. TBK bu içtihatla kabul edilen ilkeyi daha da ileri götürmüştür. Kiracı tarafından verilen yazılı tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesinin yapılmasından sonra verilmesi yeterli değildir, sözleşmenin yapılmasından sonra kiralanan taşınmazın da teslim edilmiş ve ondan sonra tahliye taahhüdünün verilmiş olması<sup>22</sup> gerekmektedir<sup>23</sup>. Kanun koyucu açıkça teslim tarihinden sonra taahhüt verilmesi koşulunu aramıştır<sup>24</sup>. Tahliye taahhüdünde taahhüdün verilme tarihinin belli olmaması halinde, taahhüdün teslim tarihinden sonra verildiğini genel ispat kuralları gereğince, kiraya veren ispatlamalıdır<sup>25</sup>.

#### E. Tahliye Taahhüdü Düzenlenirken Kiracının İradesinin Sakatlanmaması

Kiracı tahliye taahhüdü düzenlenirken, taahhütnameyi hangi amaçla verdiğini ve bu taahhütnamenin ne şekilde kullanılabileceğini bilmelidir. Kiracının

<sup>21</sup> Yargıtay 8. HD, 4711/2893, 28.02.2018: “... kira sözleşmesi ile aynı tarihte ya da daha önceki tarihte alınan tahliye taahhüdü dava tarihinde yürürlükte bulunan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 26 maddesi gereğince kiracının serbest irade mahsulü olmadığından batıldır. Kira ilişkisi devam ederken verilen tahliye taahhütleri geçerlidir geçerli sözleşmeden doğan bu hakkın kullanılmasında iyi niyet asıldır...” <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 1 Kasım 2023.

<sup>22</sup> Mehmet Erdem, ‘Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı’ (2016) 11 (145,146) BÜHFD 485,486.

<sup>23</sup> İstanbul BAM 36. HD, 2558/1901, 01.10.2021: “... Somut olayda; taraflar arasında 01/03/2016 başlangıç tarihli yazılı kira sözleşmesinin kurulduğu, sözleşmeden sonra noterde yapılan 13/03/2018 tarihli düzenleme şeklinde tahliye taahhütnamesine göre davalının taşınmazı 30/06/2018’de boşaltarak kiraya verene kayıtsız ve şartsız teslim edeceğinin kararlaştırıldığı, bu haliyle söz konusu hüküm kiralananın kira süresi sonunda tahliye edilmesini amaçlayan, tahliye zorlayan tahliye taahhütnamesi niteliğinde olduğu, icra takibinin de süresinde yapıldığı anlaşılmalı davalının istinaf talebinin reddine karar verilmiştir...” <www.lexpera.com> Erişim Tarihi 26 Ekim 2023.

<sup>24</sup> Yargıtay 6. HD, 114221/12971, 25.11.2014: “... kira sözleşmesi ile aynı tarihte ya da daha önceki tarihte alınan tahliye taahhüdünün kiracının serbest iradesiyle verilmemesi nedeniyle geçersiz olduğu ortadadır. Kira ilişkisi devam ederken verilen tahliye etleri ise geçerlidir bu nokta geçerli sözleşmeden doğan bu hakkın kullanılmasında iyi niyet asıldır...” <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 1 Kasım 2023.

<sup>25</sup> Köse, (n.4) 891; Aydoğdu ve Kahveci, (n.6) 693; Inceoğlu, (n.4) 429; Doğan, (n.4) 177; Eyüp İpek, ‘6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler’ (2012) 1 (102) TBBD 59, 78.

taahhütname düzenlenirken iradesinin sakatlandığını ileri sürmesi halinde bu hususa yer veren özel bir hüküm bulunmadığından, TBK'nın irade sakatlıklarını düzenleyen m. 30 ile m. 39 arasındaki hükümleri uygulanmalıdır<sup>26</sup>. Kiracının iradesinin sakatlanması halinde bir yıllık hak düşürücü süreye uymak kaydıyla kiracı tahliye taahhüdünün düzenlenmesi sırasında iradesinin sakatlandığını ileri sürebilecektir.

### III. TAHLİYE TAAHHÜDÜNE İLİŞKİN SORUNLAR

Yazılı tahliye taahhüdü, 6570 Sayılı Kanun döneminde de 6098 Sayılı Kanun döneminde de hakkında tartışmaların olduğu, çoğu zaman bu tartışmaların tam çözülemediği alanlardan birisidir. Tahliye taahhüdüne ilişkin sorunlar ele alınırken bu sorunların neler olduğu ve ne şekilde çözülebileceği yargı kararları ve ka-  
naatimiz belirtilerek incelenecektir.

#### A. Aile Konutuna İlişkin Değerlendirmeler

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK) aile konutuna ilişkin düzenlemelere m. 194<sup>27</sup> ve TBK m. 349 hükümlerinde<sup>28</sup> yer vermiştir<sup>29</sup>. TBK m. 349 hükmü

<sup>26</sup> Doğan, (n.4) 174.

<sup>27</sup> TMK m. 194 hükmü şu şekildedir: "Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz. Rızayı sağlayamayan veya haklı bir sebep olmadan kendisine rıza verilmeyen eş, hâkimin müdahalesini isteyebilir. Aile konutu olarak öngülenen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini tapu müdürlüğünden isteyebilir. Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur".

<sup>28</sup> TBK m. 349 hükmü şu şekilde düzenlenmiştir: "Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez. Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınırsa kiracı, hâkimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir. Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildiri ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır".

<sup>29</sup> YHGK 2-2809/367, 30.03.2021 sayılı ilamında; "... TMK'nın 194. maddesinde öngörülen sınırlandırma, taşınmazın tapu kaydına aile konutu şerhi konulduğu için değil, konut aile konutu vasfı taşıdığı için getirilmiştir. Bu sebeple taşınmazın tapu kaydında aile konutu şerhi bulunmasa bile o konut aile konutu özelliğini taşır. Nitekim aile konutu şerhi kurucu değil açıklayıcı niteliktedir. Aksi düşünce ile tasarruf yetkisine ilişkin sınırlamanın şerh ile başlayacağı kabul edilmiş olur. Anılan madde hükmü ile getirilen sınırlandırma, emredici niteliktedir. Dolayısıyla bu haktan önceden feragat edilemeyeceği gibi eşlerin anlaşmasıyla da bu vasıf ortadan kaldırılamaz ve açık rıza ancak "belirli olan" bir işlem için verilebilir. Eş söyleyişle aile konutunun

düzenlemesi, TMK'nın m.194 hükmüne paralel düzenleme öngörerek, aile konutu olarak kiralanan taşınmazda kiracının kira sözleşmesini feshedebilmesi için eşinin de açık rızasına ihtiyaç duyulduğunu hüküm altına almıştır. Eşlerden birisi kiralanan taşınmaza ilişkin tahliye taahhütnamesinde bulunmak istiyorsa, diğer eşin açık rızasını almak zorundadır<sup>30</sup>, aksi halde yaptığı işlem geçersiz olacaktır<sup>31</sup>. Kiracının eşinin rızasını onaylama ve izin şeklinde alınması arasında bir farklılık yoktur, önemli olan diğer eşin bu husustaki irade beyanının anlaşılabilir olmasıdır. TBK m. 349/3 ve TMK m. 194/4 hükümlerine göre, kira sözleşmesine taraf olmayan diğer eş isterse kira sözleşmesinin tarafı da olabilecektir<sup>32</sup>.

Kira sözleşmesi ile kiralanan konut veya çatılı taşınmaz kiracı için aynı zamanda aile konutu olarak kabul ediliyorsa, sözleşmeye taraf olmayan diğer eşin yazılı tahliye taahhüdüne mutlaka izin ya da onay vermesi gerekmektedir<sup>33</sup>. Diğer eş kiraya verene bildirimde bulunmuş ve kira sözleşmesine taraf olmuşsa bu durumda yazılı tahliye taahhüdünün altında diğer eşin de imzası bulunacaktır. Aile konutu eşlerden biri tarafından kiralama yolu ile sağlandığı zaman sözleşmeye taraf olmayan diğer eş kiraya verene yapacağı bildirimle kira sözleşmesine taraf olabileceği kabul edildiğinde, yazılı tahliye taahhüdünde kiracı konumundaki her iki eşin de imzası aranmalıdır. TMK m. 194/f.1 hükmü uyarınca yazılı tahliye taahhüdü sebebiyle hakkında takip başlatılan bir kiracı, kira sözleşmesine taraf olmayan eşinin tahliye taahhüdünde rızası yoksa bunu ileri sürerek tahliyeye engel olabilecektir. Aynı zamanda diğer eş rızasının alınmadığını ileri sürüyorsa icra mahkemesinde şikâyet yoluna başvurup aile konutu tespiti davasının bekletici mesele yapılmasını talep edebilecektir. Aile konutunun tespiti davasının bekletici mesele yapılıp yapılamayacağı uygulamada farklı şekilde değerlendirilmiştir. Yargıtay 12. Hukuk Dairesi 13.05.2013 T., 11579/18318 Sayılı kararında; "... tahliyesi istenilen yerin aile konutu olduğunun tespitine yönelik olarak açıldığının belirlenmesi halinde, bu davanın bekletici mesele

---

*maliki olan eş, aile konutundaki yaşantıyı güçlüğe sokacak biçimde tek başına aile konutunu aynı bir hakla sınırlandıramaz. Bu sınırlandırma ancak diğer eşin açık rızası alınarak yapılabilir. Nitekim bu ilkelere Hukuk Genel Kurulunun 24.05.2017 tarihli ve 2017/2-1604 E., 2017/967 K. sayılı kararında da aynen benimsenmiştir..."* şeklinde görüş bildirmiştir.

<sup>30</sup> Can Yalçın Armutçuoğlu, 'Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği' (2011) 17 (1,2) MÜHFHAD 413, 420 vd.

<sup>31</sup> Şükran Şıpka, *Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK. m. 194)*, (Beta Yayıncılık 2004) 72 vd; Murat Doğan, 'Medeni Kanun'un Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu' (2002) 6 (1-4) AÜEHFD 285, 289.

<sup>32</sup> Şükran Şıpka, 'Türk Hukukunda Eşlerin Hukuki İşlem Özgürlüğünün Sınırları' (2015) 35 (1) MHMÖHB 47, 48.

<sup>33</sup> İnceoğlu, (n.4) 424; Erdem, (n.23) 486.

*yapılarak karar verilmesi gerektiği...*” sonucuna ulaşılmış, yine Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 26.10.2005 T. ve 676/600 Sayılı Kararında “... *şikayetçiye tahliyesi istenen taşınmazın aile konutu olduğunun tespitine yönelik olarak aile mahkemesinde dava açma olanağı ve tespiti imkanı verilmesi gerektiği...*” hüküm altına alınmıştır. Antalya Bölge Adliye Mahkemesi (BAM) 6. Hukuk Dairesi<sup>34</sup> 24.05.2022 T. 1054/1010 Sayılı kararında “... *dava konusu kiralananın aile konutu olması halinde dahi dava dışı eş takip tarihine kadar kiralayana bir bildirimde bulunmadığından, kira sözleşmesinin tarafı haline gelmez. İcra takibinde haklılık durumunun takip tarihi itibarıyla değerlendirilmesi gerektiğinden, mahkemece açılan davanın bekletici mesele yapılmaması da yerindedir...*” denilerek, aile konutunun tespiti için dava açılması halinde, bu davanın bekletici mesele yapılmaması gerektiği belirtilmiştir.

Kanaatimizce, kiracı olmayan eş tarafından bildirim yükümlülüğü yerine getirilmeyerek eşlerden birine ya da ev sahibine yöneltilecek aile konutu tespiti davasında, TMK m. 194/son ve TBK m. 349 hükümlerindeki düzenlemeler gereğince, kiralanan konuta ilişkin kira sözleşmesine taraf olmayan eşin, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline geleceği ve bildirimde bulunan eşin diğer eşle birlikte sorumluluğu söz konusu olacağından, davacının ev sahibine yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelip; ev sahibinin fesih hakkını kullanma ihtimalinde kira sözleşmesini feshettiğini sözleşmenin tarafı olan diğer eşe de yöneltmesi gerektiğinden, kira sözleşmesine taraf olmayan eş tarafından aile konutunun tespitine yönelik açılan davalarda hukuki yararının olmadığı, davacının TMK m. 194/son hükmünde belirtilen korumayı ancak ev sahibine yapacağı bildirimle sağlayabileceği değerlendirilmiştir. Bildirimde bulunarak sözleşmenin tarafı haline gelmek, eşe tanınmış bir haktır. O halde bu hakkını kullanmayan eşin, hakkı kullanmak istemediği sonucuna ulaşılmalıdır.

## **B. Tahliye Taahhütnamesinde Tarihin Ay Olarak Belirtilmesine İlişkin Değerlendirmeler**

Tahliye tarihinin belli olması ifadesiyle tahliye tarihinin sadece ay olarak belirlenmesi halinde bunun geçerli olup olmayacağı öğretide tartışılmıştır. Bir

---

<sup>34</sup> Antalya BAM 6. HD. 762/770, 13.04.2023 sayılı kararında; “... *taşınmazın aile konutu olduğuna ilişkin bir bilgi dosyaya sunulmadığı gibi, taşınmazla ilgili olarak hakkında takip yapılan borçlunun eşinin, taşınmazın aile konutu olduğunu dair alacaklıya yapmış olduğu bir ihtar bulunmadığı ve dolayısıyla sözleşmenin tarafı haline gelmediği açıktır....*” denilmek suretiyle bildirim yapılmamış olmasının sözleşmenin tarafı haline gelinmeyeceği ve dolayısıyla müeyyidelerinin de buna göre belirleneceği öngörülmüştür. İş bu karardan hareketle bildirim yapmayan eşin kira sözleşmesinin tarafı olmayacağı ve bildirim yapılmamış olması- konutun aile konutu vasfını değiştirmeyecek ise de- TMK 194. madde korumasından yararlanabilmek ve hukuki sonuçların doğmasını sağlayabilmek için gerekli olduğu sonucu düşünülebilecektir.

görüşe göre; böyle bir belirleme taahhüdünün geçerliliği tahliye taahhüdünün sadece ay olarak belirtilmiş olması halinde dahi uygulanabileceğini ifade etmektedir ve bu durumda tahliye tarihinin taahhütnamede yazan ayın son günü olduğu şeklinde bir yorum yapmaktadır<sup>35</sup>. Diğer görüşe göre ise tahliye tarihinin sadece ay olarak belirlendiği hallerde tahliye taahhüdü geçersiz olmalıdır<sup>36</sup>. Kanaatimizce tahliye tarihinin ay olarak belirtilmesi yeterli değildir, tahliye tarihinin mutlaka açıkça yazılmış olması ve ay, gün, yıl şeklinde belirtilmesi gerekmektedir. Tahliyenin gerçekleştirileceği gün olarak ayın son gününü bulmak veya yazılı tahliye taahhüdünde tahliye tarihinin sadece ay olarak yazılmış olması halinde taahhütnamenin tamamen geçersiz olduğu sonucuna ulaşmak TBK m. 352/f.1 hükmüyle getirilen açık düzenleme karşısında mümkün olmamaktadır. Kanun koyucu 6098 Sayılı TBK yazılı tahliye taahhüdünde yapılan değişikliğin bilinçli olduğunu kabul etmek gerekecektir<sup>37</sup>.

Kanun koyucu tahliye taahhüdünün geçerli olması için mutlaka tahliye tarihinin belli olması zorunluluğuna işaret etmiştir. Ancak tahliye taahhüdünde var olması gereken tahliye tarihini kimin belirlemesi gerektiği hususunu düzenlenmemiştir. Bu durumda kiraya verenin tek taraflı olarak tahliye tarihini düzenlemiş olması kural olarak, hakkın kötüye kullanımı olarak değerlendirilmelidir. Ancak, kiracının tahliye tarihini bildiği veya tahliye tarihinin kendisi tarafından yazıldığı hallerde tahliye taahhüdü geçerli sayılmalıdır. Böyle bir durumda tahliye tarihinin kiraya veren tarafından sonradan doldurulması aynı zamanda hakkın kötüye kullanımı teşkil etmemelidir.

### C. Tahliye Taahhütnamesinde Şart ve Ceza Koşuluna İlişkin Değerlendirmeler

Yazılı tahliye taahhüdünün şarta bağlanıp bağlanamayacağı meselesi öğretilerde tartışmalıdır. Yargıtay, tahliye taahhütnamesinin şarta bağlanabileceğine hükmetmiştir<sup>38</sup>. Söz konusu kararlarda Yargıtay, tahliye taahhütnamesinin şarta

<sup>35</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 8.7.1972 tarihli ve 623/717 sayılı kararı (Eren, (n.4) 72).

<sup>36</sup> Gümüş, (n.7) 328; Aydoğdu ve Kahveci, (n.6) 651; Altıntop, (n.5) 527.

<sup>37</sup> Aynı görüş için bkz. Gümüş, (n.7) 328; Akçaal, (n.5) 961; Aydoğdu ve Kahveci, (n.6) 677; İpek Sağlam, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşacak Sorunlar' (2023) 11 (1) 29, 39.

<sup>38</sup> Yargıtay 6. HD, 11188/839, 11.02.2016: "... Taraflar arasında, 26/06/2013 başlangıç tarihli iki yıl süreli yazılı kira sözleşmesi ile 20/02/2015 düzenleme tarihli, 10/03/2015 gününde tahliyenin vaat edildiği yazılı taahhütnamenin mevcudiyeti uyumsuzluk konusu değildir. Taraflarca imzalanan iş bu taahhütnamede, kiracının kiralananana ait birikmiş geçmiş aylar kira bedelleri toplamı

bağlanabilmesinin TBK m. 170 hükmü gereği<sup>39</sup> mümkün olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Öğretide; bazı yazarlar yazılı tahliye taahhüdünün şarta bağlanabileceğini savunurken<sup>40</sup>, bazı yazarlar şartın tahliye tarihine ilişkin olduğu durumlarda, tahliye taahhüdünde tarihe ilişkin şüphe olmaması gerektiğinden tahliye taahhünamesinin şarta bağlanamayacağı sonucuna ulaşmaktadır<sup>41</sup>. Kanaatimizce, tahliye tarihini etkilemeyen, TBK m. 27 hükmüne, TBK m. 2 hükmündeki dürüstlük ilkesine ve hakkın kötüye kullanımına yol açmadığı sürece tahliye taahhüdü şarta bağlanabilecektir. Örneğin; kiracının, kiralananına ait birikmiş kira borçlarını belirlenen tarihe kadar ödememesi halinde tahliye taahhüdü vermesi halinde tahliye taahhünamesi geçerli olmalıdır.

Tahliye taahhüdüyle ilgili ortaya çıkan bir başka sorun tahliye taahhüdü içerisinde cezai koşula ilişkin hükmün yer alması halinde bunun geçerli olup olmadığı

---

4.922.-TL'yi defaten 10/03/2015 tarihinde ödeyeceği, ödeme taahhüdü yerine getirilmediği takdirde tahliye tarihi olarak belirlenen 10/03/2015 tarihinde kiracının mecuru boş olarak davacıya teslim edeceği kararlaştırılmıştır. Bu durumda taahhütnamede kiralananın tahliyesi, davalı kiracı tarafından kira borcunun ödenmemesi şartına bağlanmıştır. Şartlı tahliye taahhüdü, eski Borçlar Kanunu'nun 149, yeni Türk Borçlar Kanunu'nun 170. maddesi uyarınca geçerli olup tarafları bağlar. Bu takdirde taahhüt şartın gerçekleşmesiyle güncellik kazanır. Taahhütnamedeki şarta göre her ne kadar davalı icra takibine itirazında kira bedellerinin ödendiğini iddia etmiş ise de davalı bu iddiasını ödeme belgesi ile ispat edemediğinden taahhüt geçerli hale gelmiştir. Bu durumda, kiralanda otururken verilen yazılı taahhüde dayalı olarak tahliye tarihinden itibaren bir aylık yasal süre içerisinde 30/03/2015 gününde başlatılan icra takibine yapılan itirazın şartın gerçekleşmesi sebebiyle haksız olduğu anlaşıldığından, mahkemece itirazın kaldırılmasına karar verilmesi gerekirken, şartlı olarak düzenlenen taahhüdün geçersizliğinden bahisle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir..." <www.lexpera.com.tr> Erişim Tarihi 3 Kasım 2023.

<sup>39</sup> Yargıtay 6. HD, 1388/2938, 07.04.2009: "... Davacı kiralayanın icra takibinde dayandığı tahliye taahhüdü kira ve aidat borçlarının ödenmesi şartına bağlanmıştır. Borçlar Kanunu'nun 149. maddesi hükmü gereği sözleşmeler şartlı yapılabiliyorsa bunun doğal sonucu olarak tahliye taahhütnameleri 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 kiralanda 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..." <www.lexpera.com> Erişim Tarihi 1 Kasım 2023.

<sup>40</sup> Akyiğit, (n. 4) 247; Doğan, (n. 4) 175.

<sup>41</sup> Gümüş, (n. 7) 328; Altuntop, (n.5) 530.



meselesidir<sup>42</sup>. Yargıtay, tahliye taahhüdünün cezai koşula bağlanmasını geçerli kabul etmektedir<sup>43</sup>. Kanaatimizce, TBK m. 352/1 hükmü incelendiğinde; tahliye taahhütnamesinde cezai koşula yer verilemeyeceği gibi bir sonuca ulaşılamayacaktır. Yargıtay 8. H.D. 2017/5598 E., 2018/12782 K. sayılı kararında<sup>44</sup>; “kira sözleşmesinde yer alan özel şartlar kapsamında tahliye taahhütnamesi imzalandığını, sözleşmede yer alan söz konusu hükmün kiralananın kira süresi sonunda tahliyesini amaçlayan tahliyeye zorlayan bir taahhütname niteliğinde olduğunu, ancak bu taahhütnamenin kiracının müzayaka halinde kalmasından yararlanarak alındığı anlaşıldığından geçersiz taahhütnameye dayalı olarak kararlaştırılan cezai koşulun da geçersiz olacağı” sonucuna ulaşmıştır. Böylece tahliye taahhütnamesinde cezai şarta yer verilmesi halinde Yargıtay da bu şartın geçerli olacağı sonucuna ulaşmıştır.

#### D. Boş Olarak Düzenlenen ve Sonradan Doldurulan Tahliye Taahhüdü

Kiracı tarafından imzalanan ve kira sözleşmesinin yapılması sırasında tarihleri boş olarak kiraya verene teslim edilen tahliye taahhüdünün geçerli olup olmayacağı da değerlendirilmesi gereken bir husustur. Tahliye taahhüdünün kiralananın teslim edilmesinden önce tahliye ve düzenleme tarihlerinin boş olarak verildiği ve anlaşmaya aykırı olarak sonradan tamamlandığına ilişkin bir iddia varsa, bu iddiada bulunanın genel ispat kuralları gereğince, iddiasını kanıtlaması gerekmektedir. Kira sözleşmesinin düzenleme ve tahliye tarihlerinin sonradan tamamlanması tahliye taahhütnamesinin geçersizliğine yol açacağına dair bir düzenleme TBK düzenlemelerinde yer almadığından söz konusu tarihlerin anlaşmaya aykırı olarak tamamlandığına ilişkin iddia kiracı tarafından ispatlanmalıdır. Tahliye taahhüdünün düzenleme tarihinin sonradan doldurulabileceğini kabul edersek, bu durum TBK m. 352 hükmüne aykırılık teşkil edecek midir? Yazılı tahliye taahhüdünün düzenleme tarihinin kim tarafından yazılması gerektiği TBK m. 352/1 hükmünde açıkça yer almamaktadır. Bu durum ispatı zorlaştırmaktadır.

<sup>42</sup> İnceoğlu, (n. 4) 439; Aydoğdu ve Kahveci, (n. 6) 322; Cevdet Yavuz ve Faruk Acar ve Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler* (18. Baskı, Beta Yayıncılık 2022) 292.

<sup>43</sup> Yargıtay 6. HD, 16564/8813, 02.07.2014: “... 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...”, Akçaal, (n.5) 965, dpn. 40.

<sup>44</sup> <www.kazanci.com.tr> Erişim Tarihi, 3 Kasım 2023.

Kiraya veren sadece kiracının imzasını almak yoluyla boş bir tahliye taahhüdü aldıysa, bu durumda tahliye taahhüdü geçerli olacak mıdır? Kanaatimizce durumun iki şekilde değerlendirilmesi gerekmektedir. Kiraya veren söz konusu taahhütnameyi kasten ve kiracıya zarar vermek amacıyla kiracının iradesine aykırı biçimde kullanırsa bu durumda geçerli bir taahhütnamenin varlığından bahsedilemeyecektir. Yani tahliye taahhütnamesi yokluk yaptırımıyla karşılaşılacaktır. İkinci durumda ise boş taahhüdün kiracının iradesine uygun bir şekilde doldurma olduğunun kabul edilmesi halinde yani kiracının boş tahliye taahhüdünü kiraya verene teslim ederken taşınmazın tahliye edileceğini bilerek ve boş tahliye taahhüdüne imza atarken bu belgeye tahliyenin gerçekleştirileceği bir tarihin yazılacağını ve o tarih itibari ile kiralananı tahliye etmesi gerektiğini; kiraya verenin de sırf bu amaçlarla bahis konusu taahhüdü aldığını hayatın olağan akışına uygun şekilde anlaması halinde ise bu taahhüt geçerli olacaktır. Kiraya verene teslim ettiği boş tahliye taahhüdünün gerçek iradesine aykırı doldurulduğunu iddia eden kiracı yanılma (hata) hükümlerine dayanarak iptal beyanında bulunabilecektir. Bu taahhütnamenin iradesine aykırı biçimde doldurulduğunu kanıtlayamazsa imzasının sonuçlarına katlanmalı ve yazılı tahliye taahhüdü kendisi için bağlayıcı kalmaya devam etmelidir.

#### IV. YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYANARAK TAHLİYE DAVASI AÇILMASI VEYA İCRA TAKİBİ YAPILMASI

Kanun koyucu TBK m. 347 hükmü gereğince; *“konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracının belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça kira sözleşmesinin aynı şartlarla bir yıl uzamış sayılacağını”* hüküm altına almıştır. Konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından sürenin bitimi sebebiyle İcra İflas Kanunu’nun (İİK) m. 272 ve m. 275 hükümlerine dayanılarak tahliye takibinin yapılamayacağı sürenin dolması sebebiyle tahliyenin ancak tahliye taahhüdünün varlığı halinde mümkün olduğu ifade edilmiştir<sup>45</sup>.

TBK m. 352/1 hükmü gereğince; *“kiracı kiralananın teslim edilmesinden sonra kiraya verene karşı kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak taahhüt etmiş, boşaltmamış ise kiraya veren kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içerisinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle”* sona erdirebilecektir. Yazılı tahliye taahhüdünde belirtilen taahhüt tarihinden başlayarak bir ay içinde kiracı aleyhine ilamsız icra takibine başlanması durumunda, ilgili icra

<sup>45</sup> İnceoğlu, (n. 4) 434, Aydoğdu ve Kahveci, (n. 6) 618; Doğan, (n. 4) 196.

dairesi tarafından taşınmazın on beş gün içinde tahliye edilmesi ve kiraya verene teslim edilmesine dair tahliye emri hazırlanması ayrıca kiracılara bu bildirim tebliğ edilmesi gerekmektedir. Kiracının tahliye talebine veya başlatılan icra takibine itirazı varsa, bu itirazları yedi gün içinde bildirmesi gerekmektedir. İtirazın yapılması başlayan takibin durmasına neden olacak ve takibi devam ettirmek isteyen kiraya veren icra hukuk mahkemesinde itirazın tebliğinden itibaren altı aylık süre içinde itirazın kaldırılmasını isteyecek (İİK m. 275) veya sulh hukuk mahkemesinde<sup>46</sup> itirazın tebliğinden itibaren bir yıllık süre içinde itirazın iptali ve tahliye davası açılabilir. Kiracı tahliye emrini almasına rağmen tahliye emrine itiraz etmezse veya kiracının itirazının kabul edilmemesi ya da bu itirazın reddedilmesi halinde ise kiralananın, tahliyesi söz konusu olacaktır<sup>47</sup>.

Tahliye taahhünamesindeki imzanın kiracı veya kiracılar tarafından inkâr edilmemesi halinde, kiraya veren icra hukuk mahkemesine başvuru yaparak itirazın kaldırılması talebinde bulunabilecektir. Kiracının adi yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak başlatılan icra takibinde imzaya itiraz etmemesi halinde kiraya veren tarafından icra hukuk mahkemesinde açılacak davada kiracı imzanın kendisine ait olmadığını ileri süremeyecektir. Tahliye taahhünamesindeki imzanın kiracı tarafından itiraz yoluyla açıkça inkâr edilmesi halinde ise, kiraya veren tarafından itirazın kaldırılması talebi ya sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali yoluyla ya da tahliye davası açılarak ileri sürülmelidir.

05.04.2023 Tarihinde Resmî Gazete 'de yayınlanan 7445 Sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun m. 37 hükmüyle, kira ilişkisinden kaynaklanan kira tespit ve tahliye davalarında zorunlu arabuluculuk şartı getirilmiştir. Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 18/B-1 düzenlemesi gereğince; "*Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar*" dava şartı arabuluculuk kapsamına alınmıştır. Kiraya verenin tahliye taahhüdüne dayanarak bir ay içinde sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açmadan önce arabulucuya başvurulması gerekmektedir. Söz konusu düzenleme, ilamsız icra yoluyla kiralananın tahliyesini hükmün dışında tuttuğundan, yazılı tahliye taahhünamesine dayalı olarak ilamsız icra yoluna başvurulmuşsa, dava şartı arabuluculuğa başvurulmayacaktır.

<sup>46</sup> Gümüş, (n.7) 414.

<sup>47</sup> Yıldırım Bayrak, 'İcra ve İflas Kanununa Göre Kiralanan Taşınmazların Tasfiyesi' in Hayrunnisa Özdemir (ed), *Kira Hukuku Davaları* (Seçkin Yayıncılık 2022) 1011; Aydoğdu ve Kahveci, (n. 6) 694.

### A. Tahliye Davasında Davacı

Tahliye davasını açabilecek olan kiraya verendir. Kiraya veren sıfatına sahip olmayan malikin<sup>48</sup>, tahliye davası açması söz konusu olmayacaktır<sup>49</sup>. Kiralanan taşınmazda kiraya verenler taşınmaz üzerinde paylı mülkiyet hakkına sahip iseler yani kiraya veren sıfatına birden çok kişi sahipse<sup>50</sup> tahliye davasının açılması bakımından pay ve paydaş çoğunluğuyla karar alınmalıdır. Kiraya verenlerin kiralanda elbirliği halinde malik olmaları halindeyse maliklerin oybirliğiyle alacakları karara dayanarak tahliye davası açması gerekmektedir<sup>51</sup>. Kiralanan taşınmaz bakımından kiraya verenlerin elbirliği halinde malik veya paylı mülkiyet hakkına sahip oldukları durumlarda tek bir kiraya veren tarafından dava açılması halinde davanın reddedilmesi değil, diğer kiraya verenlerin de davaya davacı olarak dahil edilmesi gerekmektedir. Kira sözleşmelerinde kiralanan taşınmazın el değiştirmesi durumunda, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir<sup>52</sup>. Bu durumda daha önce eski kiraya verene verilen tahliye taahhüdü nedeniyle yeni malikin de tahliye taahhütnamesine dayalı olarak tahliye davası açması<sup>53</sup> veya icra takibi başlatması mümkündür<sup>54</sup>.

<sup>48</sup> Yargıtay 6. HD, 9993/1961, 14.03.2016: "...6098 sayılı TBK'nun 352. maddesine göre; taahhüt nedenine dayalı tahliye davasının mutlaka kiraya veren tarafından açılması gerekir. Kiraya veren durumunda olmayan malikin dava hakkı yoktur. Ancak yeni malik önceki malikin ve kiraya verenin halefi olarak eski malik zamanında verilmiş taahhüde dayanarak dava açabilir. Tahliye taahhüdü nedeniyle açılacak tahliye davasının TBK'nun 352/1 maddesi gereğince taahhüt edilen tarihi izleyen bir ay içinde açılması veya bu süre içinde taahhüde dayalı olarak icra takibi yapılmış olması gerekir..." <www.lexpera.com> Erişim Tarihi 1 Kasım 2023.

<sup>49</sup> Zevkililer ve Gökyayla, (n. 13) 368.

<sup>50</sup> Yargıtay 6. HD, 1876/6837, 22.06.2011 "... davanın kiralayan tarafından açılması gerekirse de birden fazla kiralayan olması halinde kiralayanların tümü tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davası açabilme elidir kiralayan anlardan birisinin tek başına dava açması mümkün değildir taraf teşkili kamu düzenine ilişkin olup hâkim tarafından resen ve yargılamanın her aşamasında dikkate alınmalıdır..." <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 2 Kasım 2023.

<sup>51</sup> İnceoğlu, (n. 4) 434, Akgün Akay, (n.15) 144.

<sup>52</sup> Ceran, (n.4) 109; Atabekoğlu, (n.4) 172; İnceoğlu, (n.4) 434; Doğan, (n.4) 186; Erdem, (n.23) 499.

<sup>53</sup> "Kiraya veren, tahliye taahhüdüne dayalı olarak bir tahliye davası açtıktan sonra kiralananı başkasına devretmişse, bu durumda, Yargıtay uygulamasında, yeni malikin açılmış olan tahliye davasına devam edebilmesi için, dava hakkının da yeni malike devredilmiş olması aranmaktaydı (Y. 6. H.D., T. 03.04.1995, 2895/3602). Kiralananı devralmış olan yeni malikin, eski malike verilmiş bir yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye davası açması mümkün olmaktaydı (Y. 6. H.D., T. 25.04.1991, 5234/5536). 12.01.2011 tarihli 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu, bu konuda açık bir düzenleme getirmiştir. HMK m. 125/2 hükmüne göre; "Davanın açılmasından sonra, dava konusu davacı tarafından devredilecek olursa, devralmış olan kişi, görülmekte olan davada davacı yerine geçer ve dava kaldığı yerden itibaren devam eder". Bu nedenle, HMK'nın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren, yeni malikin açılmış olan tahliye davasına devam edebilmesi için eski malikin, dava hakkını da yeni malike devretmiş olması aranmamalıdır." Delipınar, (n.14) 39-40.

<sup>54</sup> Yargıtay 6. HD, 9993/1961, 14.03.2016: "... taahhüt sebebine dayalı tahliye davasının mutlaka kiraya veren tarafından açılması gerekir kiraya veren durumunda olmayan malikin dava açma

## B. Tahliye Davasında Davalı

Yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliye davası açılması halinde, davanın davalısı kiracıdır. Birden çok kiracı var ve bu kişilerin tamamı kiracı sıfatına sahipse tahliye davası tüm kiracılara karşı açılmalıdır. Kira sözleşmesinin devri söz konusu ise tahliye taahhütnamesi yeni kiracı bakımından da geçerli olacaktır. Kira sözleşmesinin kiralayan miras bırakanın ölümü sebebiyle mirasçılara devredilmesi halinde, kiraya verenlerin yerine mirasçıların geçmesi tahliye taahhütnamesinin geçerliliğini etkilemeyecektir<sup>55</sup>. Kiracının ölümü halinde kiracı tarafından verilen tahliye taahhütnamesi bakımından kiracının mirasçıları da verilen tahliye taahhütnamesine dayanarak kiralananın tahliye edilebilmelidir. Bu durumda yeni bir tahliye taahhütnamesi düzenlenmesine gerek bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinin alt kirayla devredildiği durumlarda ise kiraya verenin alt kira sözleşmesinin tarafı olduğu hallerde tahliye davasında alt kiracı da kiraya verenin yanında taraf sıfatına sahip olmalıdır.

## C. Tahliye Davasının Açılma Süresi

Tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye davası açılması Türk Borçlar Kanunu'nda hak düşürücü süreye bağlanmıştır. Kiraya veren tahliye taahhüdünde belirtilen sürenin sonundan başlayarak bir ay içerisinde<sup>56</sup> dava açması veya tahliye talebinde bulunması gerekmektedir. Kiraya veren tahliye davası veya icra takibi başlatma isteğini, bir aylık hak düşürücü süre içerisinde kiracıya bildirim

---

*hakkı yoktur ancak yeni malik önceki malikin ve kiraya verenin halefi olarak eski malik zamanında verilmiş taahhüde dayanarak dava açabilecektir. Tahliye taahhüdü sebebiyle açılan tahliye davasının taahhüt edilen tarihi izleyen bir ay içerisinde açılması veya bu süre içerisinde taahhüde dayalı olarak icra takibi yapılmış olması gerekmektedir..."* <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 1 Kasım 2023.

<sup>55</sup> Inceoğlu, (n.4) 434; Gümüş, (n.7) 327; Akçaal, (n.5) 973.

<sup>56</sup> Yargıtay 6. HD, 2874/2972, 25.03.2015: "... Taraflar arasında düzenlenen 01/09/1999 tarihli, on yıl süreli kira sözleşmesi ve 01/04/2004 tarihli kira sözleşmesinin tadiline ilişkin ek protokol hususunda uyumsuzluk bulunmamaktadır. Taraflarca, 01/09/1999 tarihli kira sözleşmesinden sonra 01/04/2004 tarihinde yapılan protokol ile önceki sözleşme konusu olan kiralanan yere ilaveten zemin kattaki 227 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki bölüm ve bodrum kattaki 84 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki bölüm dahil edilerek kira süresi on yıl olarak uzatılmış, kira sözleşmesinin sonu 01/04/2014 tarihi olarak belirlenmiştir. Bu sözleşmede, kira süresinin bitiminde, kiracının kiralananı tahliye edeceği hükmüne yer verilmiş olup, kiralananın davalı tarafından sözleşme süresi sonunda tahliye edileceği taahhüt edilmiştir. Tahliye taahhüdü nedeniyle açılacak tahliye davasının TBK'nun 352/1 maddesi gereğince taahhüt edilen tarihi izleyen bir ay içinde açılması veya bu süre içinde taahhüde dayalı olarak icra takibi yapılmış olması gerekir..." <www.lexpera.com> Erişim Tarihi 30 Ekim 2023.

yoluyla iletirse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış kabul edilecektir<sup>57</sup>. Kiracının dava açma süresini bir kira yılı için uzatabilmesinin ön koşulu, ihtarin bir aylık süre içerisinde kiracıya ulaşmış olması şarttır<sup>58</sup>.

#### D. Tahliye Davasının Sonuçları

Tahliye emrini alan kiracı veya kiracılar tahliye emrine karşı yedi gün içerisinde itiraz etmezlerse takip kesinleşecektir. Tahliye emrinin tebliğinden itibaren on beş gün içerisinde kiracı kiralananı tahliye etmezse, icra dairesi tarafından zorla tahliye edilerek kiraya verene kiralanan teslim edilecektir. Kiracının adi yazılı şekilde hazırlanmış olan tahliye taahhüdündeki imzaya veya tarihe açıkça itiraz edebilmesi mümkündür. İcra takibine itiraz halinde kiraya veren altı ay içerisinde itirazın kaldırılması yoluna başvurabileceği gibi bir yıl içerisinde itirazın iptali davası da açabilecektir.

İtiraz ispat edilemezse icra mahkemesi itirazın kaldırılmasına karar verecektir. Ayrıca tahliye kararı vermesine gerek yoktur. Kiracının konut veya çatılı iş yerini tahliye etmemesi halinde icra dairesi tarafından zorla çıkarılması söz konusu olacaktır.

Yazılı tahliye taahhüdünün varlığı halinde kiraya veren icra dairesine başvuru veya sulh hukuk mahkemesinde dava açmak suretiyle kiralananın tahliyesini talep edebileceğine göre, kira sözleşmesinin tahliye günü olarak belirtilen tarihte kendiliğinden sona erip ermeyeceği sorunu gündeme gelecektir. Öğretide bir görüşe göre<sup>59</sup>, geçerli bir yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak, tahliye tarihinden itibaren bir ay içinde kiraya veren tarafından icraya başvuru yapılması veya dava açılmaması halinde tahliye taahhüdü artık geçersiz kabul edilmez. Tahliye tarihi geldiğinde kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ereceğini kabul edersek, bu sürenin gelmesiyle yazılı tahliye taahhüdündeki tahliye tarihinden itibaren bir ay içinde icra takibi yapılmaması ya da dava açılmamasının kendiliğinden ortadan kalkan kira sözleşmesine hiçbir etkisi olmayacağından bir anlamı da olmayacaktır. Dava açılmasa da icra takibi yapılmassa da sadece bu tarihin gelmesi üzerine kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermiş kabul edilmeliydi<sup>60</sup>. Tahliye taahhüdü sadece kiracı ve kiraya verene kira sözleşmesini sona erdirmek için harekete geçme olanağı vermelidir. Kiracı ve kiraya veren bu olanağı

<sup>57</sup> Inceoğlu, (n.4) 436; Gümüş, (n.7) 327.

<sup>58</sup> Inceoğlu, (n.4) 436; Gümüş, (n.7) 327.

<sup>59</sup> Sağlam, (n.38) 34 vd.

<sup>60</sup> Sağlam, (n.38) 34 vd.

kullanmazlarsa tahliye taahhüdü hükmünü kaybedecek ve taraflar arasındaki kira sözleşmesi geçerli kalmaya devam edecektir.

Öğretideki bir diğer görüş<sup>61</sup>, yazılı tahliye taahhütnamesine dayanarak kiracının kiralanan taşınmazdan tahliye edilmesine ilişkin olarak bu kira sözleşmesinin sona erme sebebinin TBK m. 352 hükmündeki dava yoluyla sona erdirmeye sebepleri arasında yer almasına rağmen kira sözleşmesinin sona ermesi için ya kiracının icra yoluyla kiralananı çıkarılmasını veya mahkemenin tahliye kararının kesinleşmesi halinde sözleşmenin sona ereceğini kabul etmektedir<sup>62</sup>. Yargıtay, yazılı tahliye tarihinden itibaren ecrimisil talep eden kiraya verenin talebini, tahliye kararının kesinleşmesinden önceki dönem için<sup>63</sup> reddetmiştir<sup>64</sup>.

Öğretide bir diğer görüş, tahliye taahhütnamesine dayalı olarak tahliye davası açılması halinde kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ereceğini kabul etmektedir<sup>65</sup>. Davanın açılması, olarak kiracının haksız zilyet olarak nitelendirilmesine sebep olacaktır<sup>66</sup>.

Kanaatimizce, tahliye taahhütnamesine dayalı başlatılan icra takibinin başarılı olması sonucunda veya tahliye taahhütnamesine dayalı açılan davanın olumlu sonuçlanması ve kesinleşmesi halinde kira sözleşmesi sona ermelidir. Tahliye taahhüdünün sadece kiraya vereni kiracıya karşı harekete geçiren bir yol olarak kabul etmek hakkaniyete daha uygun olacaktır.

<sup>61</sup> Doğan, (n.4) 188.

<sup>62</sup> Doğan, (n.4) 188.

<sup>63</sup> Yargıtay 3. HD, 13778/17232, 15.11.2007: "...6570 sayılı Yasa'nın madde 7/a hükmü uyarınca kiralayan; "kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazılı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye isteyebileceği gibi, tahliye davası açabilir". Bu halde tahliyenin taahhüt edildiği tarihte kiracı tahliye etmediği takdirde ifanın gecikmiş olması bahis konusu olup, sözleşme henüz sona ermemiştir. Sözleşme dava sonucunda verilen tahliye kararının kesinleşmesi ile sona ermektedir (Yargıtay 3. HD., 23.03.1998, 1577/3035; 05.04.2001, 1939/4178). Bu bakımdan tahliye ilamı inşai (kurucu) niteliktedir ve haksız işgal tazminatına anılan kararın kesinleşmesinden sonra hükmetmek gerekir. Mahkeme tahliye taahhütnamesinde gösterilen tarihten itibaren ecrimisille hükmedilmesi doğru görülmemiştir..." <www.sinerjihukuk.com.tr> Erişim Tarihi 16 Kasım 2023.

<sup>64</sup> Yargıtay 3. HD, 1577/3035, 23.03.1998 <www.kazanci.com.tr> Erişim Tarihi 15 Kasım 2023.

<sup>65</sup> Yazara göre, yazılı tahliye taahhüdünün hukuki niteliğini, ikale sözleşmesi olarak nitelendirilmektedir. Ancak bu ikale sözleşmesi hem kanuni bir şartta hem de vadeye bağlanmış olduğunu ileri sürülmektedir. Burada, vade, kiracının kiralanan taşınmazı boşaltmayı taahhüt ettiği tarihtir. Kanuni şart ise, kiraya verenin tahliye taahhüdünde belirtilen vadeden itibaren bir ay içerisinde tahliye talep etmesidir. Kiraya verenin süresinde dava açmasıyla birlikte şart gerçekleşmiş olur ve kira sözleşmesi sona erer. İlgili görüş için bkz. İnceoğlu, (n.4) 424, 438.

<sup>66</sup> İnceoğlu, (n.4) 438.

## SONUÇ

Türk Borçlar Kanunu'nun m. 352/1 hükmünde düzenlenen yazılı tahliye taahhüdü; geçerlilik şartları, boş olarak düzenlenmesinin hukuki sonuçları ve son dönemlerde yazılı tahliye taahhüdüne konu olan konut ve çatılı iş yeri kiralananın aile konutu olması gibi farklı tartışmalarında gündeme gelmesine neden olmuştur.

Tahliye taahhüdünün tartışmalara neden olmasında yargı kararlarındaki istikrarsızlık da etken olmaktadır. Yazılı tahliye taahhüdünün boş olarak düzenlenmesi, tarihin sonradan atılması, aile konutu olarak yazılı tahliye taahhüdüne dayalı kiralananın tahliyesi yoluna gidebilmek için aile konutunun tespiti davası açılıp açılmayacağı hususlarının açıklığa kavuşturulması zorunludur.

Yazılı tahliye taahhüdünün kiracı tarafından verilmesi gerekmektedir. Tahliye taahhüdünün en azından adi yazılı şekilde yapılması zorunludur. Tahliye taahhüdünün belirli bir ifadeyi içermesi ise zorunluluk olarak düşünülmemelidir. Tahliye taahhüdünden kiracının kiralananı belirli bir tarihte boşaltmayı taahhüt ettiği anlaşılıyor ise kiracının bu taahhüdü özgür iradesiyle verdiği kabul edilerek geçerli sayılmalıdır.

Tahliye taahhüdünün belirli bir tarihi içermesi zorunludur. Bu tarihin kiralananın teslimi ve kira sözleşmesinin yapılmasından sonra olması gerekmektedir.

Tahliye taahhütnamesinin koşula bağlanıp bağlanamayacağı ve cezai şart içerip içermeyeceği de tartışılmıştır. Yargı kararlarında son dönemlerde aile konutu olarak kullanılan kiralanın bakımından tahliye taahhüdünün tek bir eş tarafından düzenlenmesi halinde kiralananın tahliye taahhüdüne dayanarak kiralananın tahliyesini istemesi halinde diğer eşin kiralananın aile konutu olduğuna ilişkin aile konutunun tespiti davası açıp açamayacağı da tartışma konusu yapılmıştır. Kanaatimizce, kiracı olmayan eş tarafından bildirim yükümlülüğü yerine getirilmeyerek diğer eş ya da ev sahibine yöneltilecek aile konutu tespiti davasında, TMK m. 194/son ve TBK m. 349 hükümlerindeki düzenlemeler gereğince, kiralanın konuta ilişkin kira sözleşmesine taraf olmayan eşin, kiralanaya yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline geleceğinden ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olacağından; davacının ev sahibine yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelip; ev sahibinin fesih hakkını kullanma ihtimalinde kira sözleşmesini feshettiğini sözleşmenin tarafı olan diğer eşe de yöneltmesi gerektiğinden, kira sözleşmesine taraf olmayan eş tarafından aile konutunun tespitine yönelik açılan davalarda hukuki yararının olmadığı, davacının TMK m. 194/son hükmünde belirtilen korumayı ancak ev sahibine yapacağı bildirimle sağlayabileceği değerlendirilmiştir.



**KAYNAKÇA**

- Akcaal M, 'Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri' (2022) 12 (2) SDÜHFD 949- 979
- Akgün Akay M, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri*, (Seçkin Yayıncılık 2016)
- Akıntürk T ve Ateş Karaman D, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri*, (Beta Yayıncılık 2013)
- Akyiğit E, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi*, (Seçkin Yayıncılık 2012)
- Altuntop M, '6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye' (2014) 5 (19) TAAD 517-542
- Aral F ve Ayrancı H, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (16. Baskı, Yetkin Yayıncılık 2023)
- Armutçuoğlu CY, 'Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği' (2011) 17 (1-2) MÜHFHAD, 413-436
- Atabekoğlu F, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi' (2013) 9 (103-104) BÜHFHHD, 171-182
- Aydoğdu M ve Kahveci N, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (5. Baskı, Adalet Yayınevi 2021)
- Bayrak Y, 'İcra ve İflas Kanununa Göre Kiralanan Taşınmazların Tasfiyesi' in Hayrunnisa Özdemir (ed), *Kira Hukuku Davaları* (Seçkin Yayıncılık 2022)
- Burcuoğlu H, *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi* (Filiz Kitabevi 1993)
- Ceran M, *Kira Sözleşmesi Tahliye* (3. Baskı, Yetkin Yayınları 2012)
- Delipınar YC, *Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi* (On İki Levha Yayıncılık 2016)
- Doğan M, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi* (Adalet Yayınevi 2011)
- -, 'Medeni Kanun'un Getirdiği Yeni Bir Müessesese: Aile Konutu' (2002) 6 (1-2) AÜEHFD 285-300
- Erdem M, 'Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı' (2016) 11(145-146) BÜHFD 481-506
- Erdoğan M, 'Kira Süresinin Sona Ermesi ve Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye' (2014) 1 (1) NBD 183-210
- Eren F, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (11. Baskı, Yetkin Yayıncılık 2023)
- Gümüş MA, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (3. Baskı, Vedat Kitapçılık 2012)

- -, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri (Vedat Kitapçılık 2012)
- İnceoğlu, M, *Kira Hukuku*, Cilt 2 (On İki Levha Yayıncılık 2014)
- İpek E, '6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler' (2012) 102 TBBD 59-92
- Köse Y, 'Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Tahliye Davası' in Hayrunnisa Özdemir (ed), *Kira Hukuku Davaları* (Seçkin Yayıncılık 2022)
- Öztürk M, 'Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri' (2017) 19 (Özel Sayı) DEÜHFD (Prof. Dr. Şeref Ertaş Armağanı) 1549- 1595
- Sağlam İ, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşacak Sorunlar' (2023) 11(1) SÜHFD 29-47
- Şıpka Ş, *Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK. m. 194)* (Beta Yayıncılık 2004)
- -, 'Türk Hukukunda Eşlerin Hukuki İşlem Özgürlüğünün Sınırları' (2015) 35(1) MÜMHMÖHB, 47-58
- Yalman S, 'Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü' (2005) 13(2) SÜHFD 7-22
- Yavuz C, Acar F ve Özen B, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (18. Baskı, Beta Yayıncılık 2022)
- Zevkliler A ve Gökyayla E, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (21. Baskı, Vedat Kitapçılık 2021)

#### **İnternet Kaynakları**

<[www.kazancı.com](http://www.kazancı.com)>

<<https://legalbank.net/>>

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

<<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat>>