



İSTANBUL MEDENİYET ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

Tahliye Taahhüdü

Yüksek Lisans Tezi

Beyza Nur Muslu

Eylül 2024



İSTANBUL MEDENİYET ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

Tahliye Taahhüdü

Yüksek Lisans Tezi

Beyza Nur Muslu

Danışman

Prof. Dr. Sezer Çabri

Eylül 2024

TEZ JÜRİSİ ONAYI

Beyza Nur Muslu tarafından hazırlanan "Tahliye Taahhüdü" başlıklı bu Yüksek Lisans Tezi, Özel Hukuk Anabilim Dalı'nda hazırlanmış ve jürimiz tarafından kabul edilmiştir.

JÜRİ ÜYELERİ

İMZA

Tez Danışmanı:

Prof. Dr. Sezer Çabri
İstanbul Medeniyet Üniversitesi

Üyeler:

Doç. Dr. Caner Taşatan
İstanbul Medeniyet Üniversitesi

Doç. Dr. Osman Açıkgoz
İstanbul 29 Mayıs Üniversitesi

Tez Savunma Tarihi: 07/10/2024

BEYANLAR

Yazım ve Kaynak Gösterme Kılavuzu Beyanı

Danışmanlığımda yazılan bu tezin Isnad yazım ve kaynak gösterme kılavuzunda belirtilen kurallara uygun olarak yapılandırıldığı ve bu kılavuzun dipnot kaynak gösterme standartlarının bu tezde tutarlı olarak uygulandığı tarafımdan incelenerek teyit edilmiştir.

Prof. Dr. Sezer Çabri

Etik İlkeler Sadakat Beyanı

Hazırladığım bu tezin tamamen kendi çalışmam olduğunu, akademik ve etik kuralları gözeterek çalıştığımı ve her alıntıya kaynak gösterdiğimi beyan ederim.

Beyza Nur Muslu

ÖZET

Tahliye Taahhüdü

Muslu, Beyza Nur

Yüksek Lisans Tezi, Özel Hukuk Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Sezer Çabri

Eylül 2024

Tahliye taahhüdü, konut ve çatılı işyeri kiralarda sözleşmenin sona erdiği sınırlı nedenlerden biri olarak Türk Borçlar Kanunu'nun 352.maddesinin ilk fıkrasında düzenlenmiştir. Tahliye taahhüdü kanunda kiracıdan kaynaklanan nedenlerle tahliye sebepleri arasında düzenlense de uygulamada sıklıkla rayiç kira bedellerinin sürekli artması nedeniyle kanuni artış oranın kiraya veren tarafından yetersiz bulunması başta olmak üzere çeşitli etkenlerle kiralananı tahliye etmek isteyen kiraya verenler tarafından tahliyeyi sağlayan hızlı bir yol olarak görülmektedir. Özellikle Türk Borçlar Kanunu'na eklenen Geçici Madde 1 ve Geçici Madde 2 ile kira artışına ilişkin getirilen %25 oranındaki sınırlamanın ardından tahliye taahhüdünün uygulamasına daha sık rastlanmaktadır. Çalışmamız kapsamında TBK m. 352 anlamında tahliye taahhüdü incelenmiştir. Çalışma üç kısımdan oluşmaktadır. İlk kısımda genel olarak tahliye taahhüdü tanımı incelenmiş, kanuni düzenleme, hukuki nitelik, taraflar ve uygulama alanına yer verilmiştir. İkinci kısımda tahliye taahhüdün geçerlilik şartları özel durumlara değinilerek irdelenmiştir. Nihayet üçüncü kısımda ise tahliye taahhüdünün sonuçları, tahliye taahhüdüne dayalı olarak icra takibi başlatılması ve dava açılması hallerine değinilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Tahliye Taahhüdü, Kira Sözleşmesi, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, Sona Erme, Tahliye.

ABSTRACT

Eviction Promise

Muslu, Beyza Nur

Master's Thesis, Department of Private Law

Supervisor: Prof. Dr. Sezer abri

September 2024

Eviction promise is regulated in Article 352/1 of the Turkish Code of Obligations as one of the limited reasons for termination of the contract in residential and roofed workplace leases. Although it is regulated among the reasons for eviction due to reasons arising from the tenant in the law, in practice, it is often seen as a quick legal remedy for eviction by lessors who want to evict the leased property due to various factors, especially the insufficiency of the legal increase rate by the lessor due to the continuous increase in the current rental prices. In recent years, the implementation of the eviction promise has become more common, especially with the 25% limitation on rent increases introduced by the Temporary Article 1 and Temporary Article 2 added to the Turkish Code of Obligations. Within the scope of our study, the eviction commitment within the meaning of Article 352 of the TCO is analysed. The study consists of three parts. In the first part, definition of the eviction promise is examined in general, and the legal regulation, legal nature, parties and field of application are included. In the second part, the validity conditions of the eviction promise are examined by touching on special situations. Finally, in the third part, the consequences of the eviction promise, initiating enforcement proceedings and filing a lawsuit based on the eviction promise are discussed.

Key Words: Eviction Promise, Lease Contract, Agreement of Residential Premises and Roofed Workplaces, Termination, Eviction.

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR

ÖNSÖZ

GİRİŞ

BİRİNCİ KISIM

TAHLİYE TAAHHÜDÜ KAVRAMI, YASAL DÜZENLEME, HUKUKİ NİTELİĞİ VE UYGULAMA ALANI

1. GENEL OLARAK TAHLİYE TAAHHÜDÜ	3
2. TAHLİYE TAAHHÜDÜNE İLİŞKİN KANUNİ DÜZENLEME	5
2.1. 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Bakımından	5
2.2. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Bakımından	6
3. TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN HUKUKİ NİTELİĞİ	6
3.1. Tahliye Tarihine Göre Ayrım Yapan Görüş	6
3.2. İkale Görüşü	11
3.3. Borçlandırııcı İşlem Görüşü	14
3.4. Bozucu Yenilik Doğuran Hak Görüşü	15
3.5. Kanaatimiz	17
4. UYGULAMA ALANI	18
4.1. Genel Olarak	18
4.1.1. Konut Kavramı	20
4.1.2. Çatılı İşyeri	22
4.2. Adi Kirada ve Ürün Kirasında Tahliye Taahhüdü Verilmesi	24
4.3. Kira İlişkisi Olmamasına Rağmen Tahliye Taahhüdü Verilmesi.....	26

İKİNCİ KISIM

TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN GEÇERLİLİK ŞARTLARI

1. TAHLİYE TAAHHÜDÜ VERİLMESİ.....	28
1.1. Kiracı ya da Temsilcisi Tarafından Tahliye Taahhüdü Verilmesi	28
1.2. Tahliye Taahhüdü Veren Kişi Bakımından İncelenmesi Gereken Özel Durumlar	32

1.2.1. Birden Fazla Kiracının Varlığı Halinde	32
1.2.2. Kiralananın Aile Konutu Olması Halinde	34
1.2.3. Kiracının Tüzel Kişilik Olması Halinde	38
1.2.4. Alt Kira Halinde	39
1.2.5. Kira Sözleşmesinde Kefil Bulunması Halinde	40
1.3. Kiraya Verene Karşı Tahliye Taahhüdü Verilmesi	41
2. TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN YAZILI OLMASI	44
3. TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN İÇERİK ŞARTLARININ MEVCUT OLMASI	48
3.1. Belirli Bir Tahliye Tarihinin Taahhüt Edilmesi	48
3.2. İçerik Bakımından İncelenmesi Gereken Özel Durumlar	50
3.2.1. Tahliye Taahhüdünün Koşula Bağlı Düzenlenmesi	50
3.2.2. Tahliye Taahhüdünde Kararlaştırılan Cezai Şartın Geçerliliği ..	53
4. TAAHHÜDÜN KİRALANANIN TESLİMİNDEN SONRA VERİLMESİ	54
4.1. Genel Olarak	54
4.2. Taahhüdün Verildiği Zaman Bakımından İncelenmesi Gereken Özel Durumlar	59
4.2.1. Her Kira Dönemi İçin Tahliye Taahhüdü Alınması	59
4.2.2. Beyaza İmza Şeklinde Düzenlenen Tahliye Taahhüdü	60

ÜÇÜNCÜ KISIM

TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN SONUÇLARI

1. TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYALI OLARAK KİRALANANIN TAHLİYESİ	64
2. TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYALI TAHLİYE DAVASI	65
2.1. Genel Olarak	65
2.2. Tarafları	67
2.3. Süresi	68
2.4. Tahliye Davasının Hüküm ve Sonuçları	68
3. TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYALI İCRA TAKİBİ	69
3.1. Genel Olarak	69
3.2. İcra Takibine İtiraz Edilmesi	70
3.2.1 İtirazın Kaldırılması	70
3.2.2. İtirazın İptali Davası	71

4. TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYALI OLARAK AÇILAN DAVADA İCRANIN GERİ BIRAKILMASI	71
5. TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN İPTALİ	73
SONUÇ	77
KAYNAKÇA	82

KISALTMALAR

ASBÜHFD	: Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
BK	: Mülga 818 Sayılı Borçlar Kanunu
Bkz.	: Bakınız
BÜHFD	: Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
c.	: Cümle
C.	: Cilt
Dn.	: Dipnot
DEÜHFD	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
E.	: Esas
E.T.	: Erişim Tarihi
GKHK	: Mülga 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD.	: Hukuk Dairesi
HMK	: 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İBK	: İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulu Kararı
İİK	: 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu
K.	: Karar
m.	: Madde
S.	: Sayı
s.	: Sayfa
SBE	: Sosyal Bilimler Enstitüsü

SDÜHFD	: Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
SÜHFD	: Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
TAAD	: Türkiye Adalet Akademisi Dergisi
TBBD	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
vd.	: Ve devamı

ÖNSÖZ

İstanbul Medeniyet Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Tezli Yüksek Lisans programı bünyesinde hazırlanmış olan bu tezde konut ve çatılı işyeri kiralarının sona erme nedenlerinden biri olan tahliye taahhüdü incelenmiştir.

Öncelikle hem lisans hem yüksek lisans döneminde öğrencisi olmaktan mutluluk duyduğum, tez sürecimin en başından itibaren konu seçimi, kapsamın belirlenmesi safhalarında desteğini esirgemeyen, kaynaklara ulaşımından tezimin son aşamasına kadar ilgiyle alakadar olan tez danışmanım Sayın Prof. Dr. Sezer Çabri'ye tez yazım sürecindeki tüm yardımları ve gösterdiği sabır için; tezimi okuyup değerlendiren jüri üyeleri Sayın Doç. Dr. Osman Açıkgöz ve Sayın Doç. Dr. Caner Taşatan'a kıymetli katkıları nedeniyle ayrıca teşekkür etmem gerekir.

Tezimle ilgili her daim akıl danışabildiğim, manevi olarak desteklerini hissettiğim tüm arkadaşlarım ile sevgili aileme teşekkür ederim.

GİRİŞ

Konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona erme halleri, Türk Borçlar Kanunu'nda sınırlı olarak sayılmıştır. Konut ve çatılı işyeri sözleşmelerinde, kiralananın niteliği gereği kiracılar için diğer kira türlerinden daha özel bir koruma sağlamak maksadıyla sona erme nedenleri sınırlı sayıda düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının kiraya verene karşı korunduğu özel hükümlerin ihdas edilmesinin nedeni konut kiralaları bakımından barınma ihtiyacının karşılanması, kiracının sürekli tahliye ihtimali ve tehdidi ile hayatını sürdürmemesi iken işyeri kiralalarında kiracının belirli bir yerde müşteri çevresi oluşturduktan sonra sık sık adres değiştirmesinin müşteri kaybına neden olmasıdır.

Tahliye taahhüdü, kira sözleşmesinin kiracıdan kaynaklanan nedenlerle sona erdiği hallerden biri olarak düzenlenmiştir. Her ne kadar kiracıdan kaynaklanan sona erme nedenlerinden biri olarak düzenlense de uygulamada tahliye taahhüdünün kiraya verenler tarafından kiracıya sağlanan korumaları dolanmak suretiyle kiracı tahliye ettirebilmek adına henüz kira sözleşmesi yapılmadan ya da kira sözleşmesinin yapıldığı esnada kira sözleşmesi akdetmenin bir şartı olarak sunulduğu görülmektedir.

Diğer yandan günümüzde inşaat maliyetlerinin artması sonucu sektördeki durağanlaşmanın etkisiyle konut ve işyeri sayısı özellikle büyükşehirlerde nüfusun ihtiyaçları için yetersiz kalmaktadır. İnşaat maliyetlerinin artması ve inşaat sayısının azalmasının bir diğer sonucu ise emlak fiyatlarının ivmelenerek artması olarak kendini göstermektedir. Emlak fiyatlarındaki dengesiz hızlı artış ve pandemi dönemi sonrasında yaşanan ekonomik sorunlar ile enflasyon nedeniyle paranın hızla değer kaybetmesinin sonucu olarak emlak sektöründeki alım-satım işlemleri azalmakta ve insanlar konut ve işyeri ihtiyaçlarını kiralama yoluyla gidermek durumunda kalmaktadır.

Çalışma konumuz, daha önce başka tez çalışmalarının içerisinde incelenmişse de -belki de konunun kapsamının yeterli genişliğe sahip olmadığı düşüncesiyle- tek başına bir tez konusu yapılmamıştır. Tarafımızca tez konusunu seçtiğimiz tarih itibariyle hem müstakilen bu konunun çalışılmamış olması hem de uygulama alanının sıklığı göz önüne alınarak çalışma konusu olarak belirlenmiştir.

Uygulamada tahliye taahhüdünün, konut ve çatılı işyeri kirası kapsamında olmayan hukuki ilişkiler için de düzenlendiği görüldüğünden konumuzun TBK m. 352/1 kapsamında tahliye taahhüdü olduğunu vurgulamak gerekir.

Çalışmamızın ilk bölümünde tahliye taahhüdü kavramı ve uygulama alanı hususları değerlendirilmiş, tahliye taahhüdünün hukuki niteliği irdelenmiştir. Tahliye taahhüdünün hüküm ve sonuçları bakımından hukuki niteliğinin en baştan tespit edilmesi önem arz etmiştir.

Tahliye taahhüdünün geçerlilik şartları değerlendirilirken uygulamada uyuşmazlıklara konu olan kısımlar üzerinde durulmuş, bunlara ilişkin çözüm önerileri getirilmeye çalışılmış ve öğretide öngörülen çözüm önerileri değerlendirilmiştir.

Son kısımda ise tahliye taahhüdünün sonuçları incelenmiş, tahliye taahhüdüne dayanarak kira ilişkisinin nasıl sona erdirileceği izah edilmeye çalışılmıştır.

BİRİNCİ KISIM

TAHLİYE TAAHHÜDÜ KAVRAMI, YASAL DÜZENLEME, HUKUKİ

NİTELİĞİ VE UYGULAMA ALANI

1. GENEL OLARAK TAHLİYE TAAHHÜDÜ

Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesinin kiracıdan kaynaklanan nedenlerle sona ermesi hallerinin düzenlendiği TBK m. 352'de bu nedenlerden ilki olarak ilk fıkrada tahliye taahhüdü düzenlenmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarda kira sözleşmesinin sona erme nedenleri sınırlı olarak sayılmıştır¹. Sona erme nedenlerinin sınırlı olarak belirlenmesi, konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracılara getirilen önemli korumalardan biridir². Konut ve çatılı işyeri kiralarda kira sözleşmesi TBK m. 347'de düzenlenen fesih bildirimi dışında kiraya verenden ve kiracıdan kaynaklanan nedenlerle dava yoluyla sona erebilir. Kira sözleşmesinin kiraya verenden kaynaklanan nedenlerle sona ermesi TBK m. 350 ve 351'de düzenlenmiştir. Bu nedenler; gereksinim, yeniden inşa ve imar ile yeni malikin ihtiyacıdır. Kira sözleşmesinin kiracıdan kaynaklanan nedenlerle sona ermesi ise TBK m. 352'de düzenlenmiştir. Bu nedenler ise tahliye taahhüdü, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle iki haklı ihtar ve kiracının veya eşinin kiralanan taşınmaz ile aynı ilçe/belde sınırları içinde oturmaya elverişli konutunun bulunmasıdır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdiren nedenlerden birinin mevcut olmaması halinde kiracı, kanunun sağladığı korumayla uzun yıllar kiralananı kullanabilecektir. Nitekim TBK m. 347'e göre kira sözleşmesi kiracı

¹ Feyzi Necmeddin **Feyzioğlu**, Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri C. 1, (İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1980), s. 713; Haluk **Tandoğan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. 1/2, (Ankara: Olgaç Matbaası, 1985), 194; Fikret **Eren**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2019), s. 418; Aydın **Zevkliler/K. Emre Gökyayla**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2020), s. 361; Mustafa Alper **Gümüş**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler C. 1, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013), s. 339. Konut ve çatılı işyeri kiralarda tahliye nedenlerinin sınırlılığı Yargıtay kararlarında da vurgulanmaktadır. Bu doğrultuda bkz: Yargıtay 3. HD 17.01.2023 tarihli 2022/8256 E. ve 2023/37 K. sayılı kararı: "(...)6098 sayılı Kanunda fesih ve tahliye sebepleri sınırlı şekilde gösterilmiş olup, kiraya verenin bu sebeplerden birine dayanmadan tek yanlı olarak sözleşmeyi feshedip tahliye isteme hakkı bulunmamaktadır. (...)" lexpera.com, (E.T.: 02.09.2024) Benzer yönde bkz: Yargıtay 3. HD 10.09.2019 tarihli 2017/8442 E. ve 2019/6422 K. sayılı kararı.

² Haluk **Burcuoğlu**, "Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler", Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, (İstanbul: Beta Yayınları, 2008), s.18; M. Murat **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C. 2, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), s. 182; **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 339. **Tandoğan**, 194.

tarafından feshedilmediği sürece kiraya veren ancak taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesi belirli süreli ise on yıllık uzama süresi sonunda; belirsiz süreli ise kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren on yıl geçtikten bildirim yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir³. Böylece konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin tarafı olan kiracının, sözleşmenin dava yoluyla sona erdirilmesi nedenlerinden biri ortaya çıkmadıkça en az on yıllık koruma altında olduğunu söylemek mümkündür.

Tahliye taahhüdü, TBK m. 352/1’de kiracıdan kaynaklanan kira sözleşmesinin sona erdiği hallerden biri olarak düzenlenmiştir. Tahliye taahhüdü, kanundaki düzenleme de göz önüne alınarak, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının kiralananın tesliminden sonra yazılı bir şekilde belli bir tarihte kiralananı tahliye etme sözü verdiği hukuki işlem olarak tanımlanabilir⁴. Kiracı, TBK m. 352/1 uyarınca bir tahliye taahhüdü vererek kanunda kiracılar için getirilen kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin korumadan yararlanamaz hale gelmektedir⁵. Taahhüt edilen tarihte kiracı kiralananı tahliye etmezse kiraya veren başkaca bir neden gerekmesizin kanunda öngörülen bir aylık süre içinde tahliye taahhüdüne istinaden icra takibi ya da dava yoluyla tahliye talep edebilir.

³ **İnceoğlu**, C. 2, s. 309

⁴ Mehmet **Akçaal**, “Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Talebi ve Çözüm Önerileri”, SDÜHFD, C. 12, S. 2 (2022), s. 953; Selin **Sert Sütçü**, “Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kiralananın Tahliyesi: Yazılı Tahliye Taahhüdü (Tahliye Taahhüdü-Çözüm Önerileri)”, SDÜHFD, C. 13, S. 2 (2023), s. 1496; Merve **Altuntop**, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü”, TAAD, Y. 5, S. 19 (2014), s. 520.

⁵ Murat **Doğan**, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2011), s. 169; **İnceoğlu**, C. 2, s. 423; Mehmet **Öztürk**, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri”, DEÜHFD, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, C. 19, Özel Sayı (2017), s. 1578; Berrin **Oyur**, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Taahhüdü”, İBD, C. 97, S. 3 (2023), s. 91; Furkan **Özdemir**/Yiğit **Çelik**, “Uygulamada Yazılı Tahliye Taahhüdünden Kaynaklanan Sorunlar ve Bunlara İlişkin Çözüm Önerileri”, AÜHFD, C. 73, S. 1 (2024), s. 209.

2. TAHLİYE TAAHHÜDÜNE İLİŞKİN KANUNİ DÜZENLEME

2.1. 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Bakımından

Mülga 6570 Sayılı GKHK’da 7. maddenin ilk fıkrasının a bendinde düzenlenmiştir. Anılan düzenleme şu şekildedir:

“Kira şartlarına ve Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümlerine riayet edilse bile aşağıdaki yazılı hallerde kiralayan

a) Kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye istiyebileceği gibi, (...)

Tahliye davası açabilirler.”

Bu düzenlemeyle mülga GKHK’da tahliye taahhüdü, özellikle tahliye taahhüdünün şartları bakımından oldukça eksik düzenlenmiş; tahliye taahhüdü için sadece geniş bir çerçeve çizmekle yetinmiştir. Nitekim hükmün metnine bakıldığında, yalnızca kiracının tahliye edeceğini yazılı şekilde bildirmiş olması gerektiği anlaşılmaktadır. Madde metninden tahliye tarihinin belirli olması gerektiği, belirli bir süreden önce tahliye taahhüdü verilemeyeceği hususları yer almamaktadır. Kanundaki boşluk ise öğreti ve içtihatlar ile doldurulmuş; madde metninde yazmamasına rağmen tahliye tarihinin belli olması gerektiği ve tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinin akdedilmesinden sonra verilebileceği hususları uygulamaya yerleşmiştir⁶. Bu hususa TBK m. 352 gerekçesinde *“Maddenin birinci fıkrası, 6570 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinden alınmıştır. Ancak, uygulamadaki adıyla “kiracının tahliye taahhüdü”nün geçerli olması, yine uygulamada benimsendiği gibi, kiracının, bunu kiraya verene karşı, “kiralananın teslim edilmesinden sonra, yazılı olarak ve belirli bir tarih içerecek biçimde üstlenmesi koşullarının birlikte gerçekleşmesine bağlanmıştır.”* ifadeleriyle değinilmiştir.

⁶ **Yalman**, s. 11 vd.; Haluk **Burcuoğlu**, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993), 295 vd. Öğretide Kılıçoğlu, (Bkz.: Ahmet M. **Kılıçoğlu**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (Ankara: Turhan Kitabevi, 2021), s. 309), GKHK döneminde tahliye taahhüdünün yalnızca icra takibine konu edilebileceğini ileri sürmüştür. Ancak GKHK m. 7/a fıkrasının sonu *“icra dairesine müracaatla tahliye isteyebileceği gibi”* şeklinde olsa da m. 7’nin sonu *“tahliye davası açabilir.”* şeklinde düzenlenmiştir. Bu nedenle GKHK döneminde de tahliye taahhüdüne dayalı tahliye talebi tıpkı TBK döneminde olduğu hem icra takibi hem dava yoluyla ileri sürülebilmekteydi.

2.2. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Bakımından

6098 Sayılı TBK’da tahliye taahhüdüne ilişkin düzenleme, kiracıdan kaynaklanan dava yoluyla tahliye nedenlerinin düzenlendiği TBK m. 352’nin ilk fıkrasında yer almaktadır.

“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.”

TBK ile Mülga GKHK’da yer alan tahliye taahhüdüne ilişkin kanun boşlukları giderilmiş; içtihatlar ve öğreti ile belirlenen unsurlar kanun metninde açıkça düzenlenmiştir. Çalışmamızın genelinde TBK m. 352/1 bağlamında tahliye taahhüdünün geçerlilik şartları ile uygulanması incelendiğinden bu kısımda bu açıklamalarla yetiniyoruz.

3. TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN HUKUKİ NİTELİĞİ

Tahliye taahhüdünün hukuki niteliğine ilişkin öğretilerde pek çok farklı görüş ileri sürülmüştür. Tahliye taahhüdünün hukuki niteliği ve sonuçları, özellikle kira ilişkisinin sona erdiği anın tespiti bakımından önem arz etmektedir. Çalışmamızın bu başlığı altında öğretilerde tahliye taahhüdünün hukuki niteliğine ilişkin ileri sürülen görüşler incelenmiş ve değerlendirilmiştir.

3.1. Tahliye Tarihine Göre Ayrım Yapan Görüş

Bu görüş tahliye taahhüdünün hukuki niteliğini, taahhüt edilen tahliye tarihine göre ayrım yaparak incelemektedir. Görüşe göre, tahliye taahhüdü uyarınca taşınmazın tahliye edileceği tarih kira dönemi sonuna denk geliyorsa tahliye taahhüdü aslında kiracının TBK m. 347 uyarınca kira sözleşmesini sona erdirdiğine ilişkin yazılı bildirimi mahiyetindedir ve kiraya verenin kabulüne gerek yoktur. Tahliye taahhüdünde belirlenen tahliye günü kira dönemi içinde bir güne denk geliyorsa bu durumda kira sözleşmesinin sona ermesinin, kiraya verenin kabulüne bağlı olduğu ve

kiraya verenin kabulü olmamasına rağmen tahliye edilmesi durumunda kiracının taşınmazı erken iadesi nedeniyle tazminat sorumluluğu olduğu savunulmaktadır⁷.

Tahliye gününün kira dönemi içinde bir güne denk gelmesi durumunda kiraya verenin açık bir kabul beyanı olmasa dahi makul sürede karşı çıkmadığı takdirde bunun kabul beyanı şeklinde yorumlanacağı ileri sürülmektedir. Bunun gerekçesi olarak tahliye taahhüdünün uygulamada genellikle kiraya verenlerin talebi üzerine düzenlendiği ve nihayetinde kiralananın tahliye edilmesi durumunda kiraya verenin güncel kira bedeli ile başka bir kiracıya kiralamasının mümkün olması gösterilmiştir⁸.

Yazar, tahliye günü ister kira dönemi sonuna ister kira dönemi ortasına denk gelsin her halde kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermeyeceğini; tahliye taahhüdünün kiracı ve kiraya verene harekete geçme imkanı verdiğini, kiracının tahliye etmemesi üzerine kiraya veren tarafından bir aylık sürede açılacak icra takibi ya da tahliye davasının sonuçlanmasıyla kira sözleşmesinin ortadan kalkacağını savunmaktadır⁹.

Yine bir başka görüş, kira döneminin sonuna tekabül eden tarih için tahliye taahhüdü verilmesini Burcuoğlu gibi değerlendirmekte; kira dönemi ortasındaki bir tarih için verilen tahliye taahhüdünü ise kanuni şarta ve vadeye bağlı bir ikale sözleşmesi olarak nitelendirmektedir¹⁰.

Tahliye taahhüdü, kira sözleşmesinin kiracıdan kaynaklanan nedenlerle sona erdiği hallerden biridir. Kira sözleşmesinin kiracıdan kaynaklanan nedenlerle sona ermesi hallerinde, tahliyeye neden olan durum kiracıdan kaynaklanmaktadır¹¹; kiracının tahliye taahhüdü uyarınca kiralananı tahliye etmesi gerekmektedir, tahliye etmemesi halinde bu nedene istinaden icra takibi veya dava yoluyla tahliyeyi talep

⁷ **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 320. Aynı yönde bkz: **Altıntop**, s. 521: “(...) tahliye taahhüdünde kiralananın boşaltılacağı bildirilen gün kira süresinin sonuna gelmişse (...) Bu durumda kiracı tarafından verilen yazılı tahliye taahhüdü kiraya verenin kabulüne gerek olmaksızın hüküm ifade edecektir. Tahliye taahhüdünün kira süresinin sonuna rastlaması halinde tahliye taahhüdünün hukuki mahiyetinin kiracıya kira sözleşmesini sona erdirmeye yetkisi veren yenilik doğuran bir hak olarak nitelendirilebilmesi mümkündür. Tahliye taahhüdünün kira süresinin sonuna rastlamaması halinde ise tasarruf işlemi yapabilmek için gerçekleştirilen borç doğurucu bir sözleşme olarak nitelendirilebilmesinin doğru olacağı düşüncesindeyiz.”

⁸ **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 321.

⁹ **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 322-323.

¹⁰ **Özdemir/Çelik**, s. 215-216.

¹¹ Yusuf Can **Delipınar**, Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2016), s. 30-31.

edecek taraf ise kiraya verendir. Bu halde tahliye taahhüdüne, taahhüt edilen tahliye tarihinin kira dönemi sonuna denk gelmesi halinde dahi fesih beyanı anlamı yüklemek kanunun düzenleme amacına aykırıdır. Tahliye taahhüdü, fesih bildiriminden farklı kendine özgü bir sona erme halidir, kanunda açıkça müstakil bir hal olarak düzenlenmiştir¹². Bu bağlamda tahliye taahhüdüne göre ayırım yapan görüşün, tahliye taahhüdünde belirlenen tahliye tarihinin kira döneminin sonuna denk gelmesi halinde kiraya verenin kabulüne gerek olmadığı yönündeki değerlendirmesine katılmıyoruz¹³.

Burcuoğlu, kira dönemi sonu için verilen tahliye taahhüdünü fesih gibi değerlendirmekte¹⁴, diğer yandan taahhüt edilen tahliye tarihi ister kira sözleşmesinin son gününe ister ortasında bir güne denk gelsin sözleşmenin kendiliğinden sona erdirmediğini, tahliye taahhüdü uyarınca açılan icra takibi ya da davanın sonuçlanmasıyla kira sözleşmesinin sona erdiğini ve süresinde icra takibi başlatılmaması ya da dava açılmaması halinde tahliye taahhüdünün hukuken değerini yitirdiğini ileri sürmektedir¹⁵. Bu durumda yazarın tahliye taahhüdünün hukuki niteliğine ilişkin görüşü ile tahliye taahhüdü uyarınca kira sözleşmesinin sona ermesi bakımından görüşün kendi içinde çeliştiği düşüncesindeyiz. Nitekim yazar, bir yandan tahliye taahhüdünde belirlenen tahliye tarihinin kira dönemi sonuna denk gelmesi halinde tahliye taahhüdünü açıkça GKHK m. 11 (TBK m. 347) niteliğinde yani fesih beyanı olarak değerlendirmektedir. Diğer yandan tahliye taahhüdünde belirlenen tahliye tarihi kira döneminin son gününe denk gelse bile kira sözleşmesinin sona ermesi için kiracı veya kiraya veren tarafından harekete geçilmesi gerektiği, aksi halde tahliye taahhüdünün geçerliliğini yitireceği ileri sürülmektedir. Ancak kiracının kira sözleşmesinin son gününe rastlayan tahliye taahhüdü vermesi durumunda tahliye taahhüdü fesih bildirimini gibi değerlendiriliyorsa bu durumda kira sözleşmesinin sona ermesi için kiracı veya kiraya verenin yeni bir harekette bulunmasının beklenmemesi gerekir. Nitekim fesih bildiriminin sonucu olarak sözleşme, fesih bildirim süresi sonunda kendiliğinden sona erer¹⁶.

¹² Delipınar, s. 30.

¹³ Mustafa Alper **Gümüş**, Yargıtay Uygulaması Işığında Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü, (İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2024), s. 35.

¹⁴ Burcuoğlu, s. 320.

¹⁵ Burcuoğlu, s. 322-323.

¹⁶ Pelin **Kurşat**, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2017), 22; **İnceoğlu**, C. 2. s. 215.

Tahliye taahhüdünün hukuki niteliğini yine taahhüt edilen tahliye tarihine göre ayıran bir başka görüş ise yukarıda izah ettiğimiz Burcuoğlu'nun görüşünden kısmen ayrılmaktadır. Bu görüşe göre taahhüt edilen tahliye tarihi kira sözleşmesinin sonuna göre belirlenmişse tıpkı Burcuoğlu'nun da ileri sürdüğü gibi tek taraflı irade beyanı ile bozucu yenilik doğuran fesih hakkının kullanılması niteliğinde kabul etmektedir. Taahhüt tarihinin kira dönemi sonuna denk gelmemesi durumunda ise bir ikale sözleşmesi yapılması önerisi olduğunu ve kiraya verenin kabulünün aranacağı; kabul beyanının ise tahliye taahhüdünde belirlenen tahliye tarihinden itibaren bir ay içinde icra takibi başlatılması ya da dava açılması şeklinde ileri sürüleceği kabul edilmiştir¹⁷. Yani yazara göre kiraya veren, tahliye taahhüdü için kabul beyanını ancak tahliye davası açarak veya icra takibi başlatarak ileri sürebilir.

Sağlam'ın yukarıda değindiğimiz, kiraya verenin tahliye taahhüdünün icra takibi ya da dava yoluyla işleme koymasının kabul anlamına geldiği görüşünün de isabetsiz olduğuna ayrıca değinmek gerekir. Yazarın görüşü kiracının tahliye taahhüdü düzenleyerek kiraya verene teslim etmesi durumunda kiraya verenin teslim almasına rağmen süresi içinde icra takibi başlatmaması ya da dava açmaması halinde tahliye taahhüdünün hüküm ve sonuçlarını doğurmayacağı; yani taraflar arasındaki kira sözleşmesinin sona ermeyeceği anlamına gelmektedir. Kiracı tarafından düzenlenen ve geçerlilik şartlarını havi bir tahliye taahhüdünün kiraya verene verilmesi, kiraya verenin makul sürede tahliye taahhüdünü kabul etmediğini bildirmediği durumda artık geçerli bir tahliye taahhüdünün varlığından söz edilir, tahliye tarihi itibarıyla hüküm ve sonuçlarını doğurur¹⁸.

Yazarın görüşünün uygulama anlamında sonucu düşünülünce tahliye taahhüdü veren kiracıdan, hem kiraya verenin tahliye taahhüdünü işleme koyması ihtimaline binaen kiralananı tahliye etmek üzere teyakkuzda bulunması, hem de kiraya verenin tahliye taahhüdünü işleme koymaması halinde erken iade iddiasıyla karşılaşacağından bu duruma karşın da kira ilişkisine kaldığı yerden devam etmeye hazır olması gibi ikili bir durum ortaya çıkacaktır. Böyle belirsiz ve hukuki güvenlikten yoksun bir sonucun hukuk sistemi tarafından korunmasının

¹⁷ İpek Sağlam, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşılabilecek Sorunlar", SÜHFD, C. 11, S. 1 (2023), s. 33.

¹⁸ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 35.

beklenemeyeceği, böyle bir sonucun hükmün düzenlenme amacına da aykırı olduğu açıktır.

Bu ayrımı benimseyen yazarların tahliye tarihinin kira dönemi sonuna denk geldiğinde kiraya verenin kabulüne gerek olmadığı yönündeki ortak görüşüne ayrıca şu şekilde haklı bir eleştiri getirilmektedir: Kiracı tarafından tek taraflı fesih bildirimini belirli süreli kira sözleşmesinde ancak kira sözleşmesinin bitiminden en az on beş gün önce; belirsiz kira sözleşmelerinde en az üç ay önceden yazılı şekilde yapılabileceğinden tahliye taahhüdünün kira döneminin sonunda kiraya verenin kabulüne bağılı olmaksızın kira sözleşmesini sona erdirdiğini söyleyebilmek için kanunda öngörülen bu sürelerle uyulması gerekir. Bu bakımdan kira sözleşmesinin TBK m. 347 uyarınca sona erdirilmesi ile TBK m. 352/1 uyarınca sona erdirilmesinin şartları, uyulması gereken süreler farklıdır¹⁹. Ancak tahliye tarihinin kira dönemi sonuna isabet etmesi halinde kiraya verenin kabulünün gerekmediğini ileri süren yazarların bu noktada tahliye taahhüdünün belirli bir sürede verilmesi gerekip gerekmediğinin ilişkin bir değerlendirmede bulunmadığı görülmektedir. Buna göre bu görüşün sakıncalı bir yanı da bildirimde bulunma süresini kaçıran kiracının tahliye taahhüdü yoluyla fesih bildirim süresine uygun davranmasına gerek olmadan kira sözleşmesini sona erdirmesi imkanı doğurmasıdır. Bu durum, kanunun dolanılması niteliğinde olduğundan hukuken kabulü ve korunması mümkün değildir.

Kaldı ki kira döneminin sonunda kira sözleşmesini bildirim yoluyla sona erdirmeye hakkını haiz kiracının bildirim hakkını kullanmayarak tahliye taahhüdü vermesi halinde bir tercihte bulunduğu da ortadadır. Fesih beyanı, kiracının kira sözleşmesini sona erdirmeye yönündeki irade açıklaması iken tahliye taahhüdünde kiralanana tahliye etme sözü vardır. O halde kiracı tarafından düzenlenen belgenin fesih beyanı mı yoksa tahliye taahhüdü mü olduğu belge metninin yorumuyla bile anlaşılabilir. Kiracının iradesini ve kanunun amacını yok sayarak, kira döneminin sonuna denk gelen tahliye tarihi nedeniyle tahliye taahhüdünü, kira sözleşmesinin bildirim yoluyla sona ermesi olarak değerlendirilmesinin doğru olmadığı kanaatindeyiz.

¹⁹ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 37.

3.2. İkale Görüşü

Bir diğer görüş ise tahliye taahhüdünü ikale sözleşmesi olarak nitelendirmektedir. Bu görüşte ise kiracının tahliye taahhüdü vermesinin öneri, kiraya verenin olumlu irade beyanının ise kabul niteliğinde olduğu ileri sürülmektedir²⁰.

Benzer diğer bir görüş ise tahliye taahhüdünü kanuni şart ve vadeye bağlanmış ikale sözleşmesi kabul etmektedir. Yazarın vade olarak kabul ettiği, tahliye taahhüdünde belirlenen tahliye tarihidir. Kanuni şart ise taahhüt edilen tahliye tarihinden itibaren bir aylık süre için tahliye talebiyle icra takibi ya da dava yoluyla başvuruda bulunmaktır²¹.

İkale sözleşmesi, bir borç ilişkisinin taraflarının anlaşarak borç ilişkisini sona erdirmesi şeklinde tanımlanmaktadır²². İkale sözleşmesinin, tasarruf işlemi niteliğinde olduğu hususunda öğretide görüş birliği vardır²³. Tasarruf işlemi, malvarlığında bulunan hakka doğrudan etki ederek hakkı devreden, sınırlayan, külfet getiren, değiştiren, sona erdiren hukuki işlemdir²⁴.

Tahliye taahhüdünü yalnızca ikale sözleşmesi olarak tanımlayan görüş²⁵, başkaca herhangi bir şart getirmemiştir. Bu durumda ikale sözleşmesi tasarruf işlemi niteliğinde özellikleri göz önüne alındığında, tahliye taahhüdünün ikale niteliğinde olduğunun kabulü halinde, tahliye taahhüdünün düzenlenmesi ve kiraya veren tarafından kabulüyle birlikte taraflar arasındaki kira sözleşmesinin sona erdiği neticesi çıkmaktadır. Ancak görüşten anlaşılması gerekenin esasen tahliye taahhüdünün vadeye bağlı bir ikale sözleşmesi olduğudur. Nitekim bu görüşü dile getiren yazarlar

²⁰ Feyzioğlu, Özel, s.681; Hüseyin Hatemi/ Rona Serozan/Abdülkadir Arpacı, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1992), s. 225.

²¹ İnceoğlu, C. 2, s. 424

²² K. Nuri Turanboy, İbra Sözleşmesi, (Ankara: Yetkin Yayınları, 1998), s. 38; Serkan Taylan Karaç, Türk İş Hukukunda İkale (Bozma) Sözleşmeleri, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020), s. 66; Davut Armağan, Türk Borçlar Hukukunda İkale Sözleşmesi, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2023), s. 8; Abdurrahman Savaş, “Türk Borçlar Hukukunda İkale Sözleşmesi”, TAAD, S. 26 (2016), s. 112; M. Kemal Oğuzman/ Turgut Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2021), s. 573, dn: 2068.

²³ Turanboy, s. 39, Savaş, s. 113-114; Armağan, s. 27; Hasan Ali Özyörük, İkale Sözleşmesi, (Ankara: Seçkin, 2017), s. 47.

²⁴ M. Kemal Oğuzman/ Nami Barlas, Medeni Hukuk, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021), s. 172; Gülşah Vardar Hamamcioğlu, Medeni Hukukta Tasarruf İşlemi, Kavramı, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), s. 53 vd.

²⁵ Feyzioğlu, Özel, s. 681; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 225.

aynı zamanda tahliye taahhüdünde tahliye tarihinin belirtilmesi gerektiğini ifade etmişlerdir²⁶.

İnceoğlu ise Arpacı'dan farklı olarak açıkça tahliye taahhüdünü kanuni şarta ve vadeye bağlı bir ikale sözleşmesi olarak nitelemektedir. Tahliye taahhüdünü şarta ve vadeye bağlı ikale sözleşmesi şeklinde niteleyen görüş kapsamında değerlendirilmesi gereken hususlardan ilki, ikale sözleşmesinin şarta bağlı olarak düzenlenip düzenlenemeyeceğidir. Öğretide genel kabule göre tasarruf işleminin koşula bağlı olarak yapılması kural olarak mümkündür²⁷; buradan hareketle tasarruf işlemi niteliğini haiz olan ikale sözleşmesinin de koşula bağlı olarak yapılmasına engel yoktur²⁸. Yine ikale sözleşmesinde vade belirlenmesi de mümkündür²⁹. Bu bilgiler ışığında ikale sözleşmesinin şarta ve vadeye bağlı olarak yapılmasının önünde bir engel bulunmadığını belirtmek gerekir.

İnceoğlu, tahliye taahhüdünün hukuki niteliğini açıklarken yukarıda değindiğimiz üzere *“kanuni şarta ve vadeye bağlı ikale sözleşmesi”* ifadesini kullanmaktadır. Burada bahsi geçen vade, tahliye taahhüdünde belirlenen tahliye tarihidir; tahliye taahhüdü, ancak belirlenen tahliye tarihi itibarıyla sonuç doğuracaktır³⁰.

İnceoğlu görüşünün devamında *“kanuni şart”*ı ise kiraya verenin taahhüt edilen tahliye tarihinden itibaren bir ay içinde dava açması olarak belirlemiştir³¹. Yazarın görüşünün bu kısmına, yani kanuni şart olarak yalnızca kiraya verenin dava ya da icra takibi yoluna başvurusu olarak belirlenmesine katılmıyoruz. Nitekim kiracı, kiraya verenin kabul ettiği tahliye taahhüdüne istinaden kiralananı tahliye edebilir. Bu durumda yazarın görüşünün sonucu olarak, ikale sözleşmesi için kanuni şart gerçekleşmemiş olacaktır. Şarta bağlı sözleşmede şartın gerçekleşmemesi halinde, sözleşme hüküm ve sonuç doğurmayacaktır. Bu husus öğretide de eleştirilmektedir³².

²⁶ Feyzioğlu, Özel, s. 684; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 226.

²⁷ Ömer Buyrukçu, Türk Borçlar Hukukunda Bozma Sözleşmesi (İkale), (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Antalya, Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, 2020), s. 81.

²⁸ Armağan, s. 302-303; Buyrukçu, s. 81.

²⁹ Özer Seliçi, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, (İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1977), s. 108; Savaş, s. 134.

³⁰ İnceoğlu, C. 2, s. 424.

³¹ İnceoğlu, C. 2, s. 424.

³² Delipinar, s. 29.

Gerçekten de tahliye taahhüdünün yazarın ifade ettiği anlamda “*kanuni şart*”a bağlı olduğu kabul edilirse, kiracı tahliye taahhüdü uyarınca kiralananı tahliye ettiğinde erken iade hükümleri uyarınca sorumluluğu gündeme gelecektir. Kiracının tahliye taahhüdüne istinaden kiralananı tahliye edebilmesi için kiraya verenin kanunda öngörülen süre zarfında icra takibi başlatmasını ya da dava açmasını beklemesine gerek olmadığı kanaatindeyiz. Zira kiracı, herhangi bir icra takibi ya da davaya muhatap olmadan, masraflarına katlanmadan kiraya verenle aralarında düzenledikleri tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye etme hakkına sahiptir.

Bu durumda ise tahliye taahhüdünün hukuki niteliğini tarihe göre ayırım yaparak inceleyen Burcuoğlu’nun görüşünde vardığımız sonuca benzer bir sonuca varmaktayız. Bu görüşün sonucu olarak kiracının, tahliye taahhüdünde belirlenen tahliye tarihinde kiralananı tahliye etmeden bir aylık sürede kiraya verenin tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye için başvuruda bulunup bulunmayacağını teyakkuz halinde beklemesi, böyle bir girişim olursa derhal tahliye etmesi; olmazsa kira ilişkisine devam etmesi beklenmektedir. Kanunun kiracıları koruma amacı da göz önüne alındığında bu şekilde bir sonucun kanunun amacına aykırı olduğunu söylemek gerekir.

Yukarıda izah edilen tüm hususlar dikkate alındığında nihayet tahliye taahhüdünün hukuki niteliği, kanuni şarta (kiracının tahliye taahhüdü uyarınca kiralananı tahliye etmesi veya kiraya verenin bir aylık yasal süre içinde icra takibi/dava ile tahliye talep etmesi) ve vadeye (tahliye taahhüdünde belirlenen tahliye tarihi) bağlı ikale sözleşmesi olarak nitelendirilmesi isabetlidir.

Ancak kiracının tahliye taahhüdünde belirlenen tarihte kiralananı tahliye etmemesi durumunda, kiraya verene hak düşürücü süre içinde taraflar arasındaki tahliye taahhüdüne istinaden kiralananın tahliyesi için icra takibi başlatma ya da dava açma hakkı tanınmıştır. Tarafların, tahliye taahhüdünde belirlenen tahliye tarihine rağmen hareketsiz kalması halinde kira sözleşmesi devam etmektedir. Bu durumda tahliye tarihi itibarıyla tarafların her birinin sözleşmeyi sona erdirmeye imkanını haiz olacaktır; bu imkan ise kiracı tarafından tahliye ile kiraya veren tarafından ise taahhüt edilen tahliye tarihinden itibaren bir aylık sürede başlatacağı icra takibi ya da açacağı dava ile yapabilecektir.

3.3. Borçlandırıcı İşlem Görüşü

Bu görüş tahliye taahhüdünün hukuki niteliğini, tahliye taahhüdünde belirlenen tahliye tarihinde kiracıya kiralananı tahliye etme yükümlülüğü veren ve kiraya verene kanunda öngörülen sürede tahliye talep etme imkanı veren bir borçlandırıcı işlem olarak nitelendirmektedir³³. Yazar, tahliye taahhüdünde belirlenen tahliye tarihinde kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermeyeceğini vurgulayarak tahliye taahhüdünün fesih beyanı ve kira ilişkisini sona erdiren bir işlem olmadığına değinmekte; tahliye taahhüdü düzenlenmesine rağmen tarafların hareketsiz kalması durumunda kira sözleşmesinin devam edeceğini ifade etmektedir³⁴.

Bir diğer görüş ise tahliye taahhüdünü, ikale sözleşmesi yapma borcu yükleyen borçlandırıcı bir yan sözleşme olarak değerlendirmektedir. Yazar, özellikle tahliye taahhüdünün bir önsözleşme değil yan anlaşma olduğunu vurgulamaktadır³⁵. Yazara göre tahliye tarihinde ikale sözleşmesini akdetme borcu muaccel olur; vadeye bağlanan, ikale sözleşmesi akdedilmesi biçimindeki alacak hakkıdır³⁶. Yazar, kiraya veren tarafından tahliye davası açılarak bu alacak hakkının ileri sürüleceğini; mahkemenin kararının kesinleşmesiyle kira sözleşmesinin sona ereceğini savunmaktadır.

Tahliye taahhüdünün önsözleşme niteliğinde olmadığının özellikle vurgulanmasının nedeni, önsözleşmede daha sonra yapılması planlanan sözleşme borç sözleşmesi olabilir³⁷; halbuki ikale sözleşmesi tasarruf işlemi niteliğindedir³⁸. Dolayısıyla ikale sözleşmesinin önsözleşmeye konu olması mümkün değildir. Bu nedenle yazar, tahliye taahhüdünü ikale sözleşmesi yapma borcu yükleyen bir sözleşme olarak değerlendirmektedir.

Bir diğer görüşe göre tahliye taahhüdü, kiraya verene kira sözleşmesini sona erdirmeye imkanı veren bir hukuki işlemidir. Kiraya veren bu hukuki işleme dayanarak kanundan belirlenen süre içinde kira sözleşmesini sona erdirebilecektir. Yazar, tahliye

³³ Doğan, Sona Erme, s. 185

³⁴ Doğan, Sona Erme, s. 184-185.

³⁵ Mustafa Alper Gümüş, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanuna Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2011), s. 331; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 26-27; Akçaal, s. 954.

³⁶ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 39.

³⁷ Hasan Ayrancı, Ön Sözleşme, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2006), s. 43-44; Gül Doğan, Ön Sözleşme (Sözleşme Yapma Vaadi), (İstanbul: Yeditepe Üniversitesi Yayınları, 2006), s. 51-52.

³⁸ Savaş, s. 113-114; Turanboy, s. 39; Armağan, s. 27.

taahhüdünün kiraya verenin açık veya örtülü kabulüne bağlı olduğunu ifade ederek sözleşmeye benzetmektedir. Diğer yandan ise kiracı tahliye yükümlülüğü altına soktuğundan tek tarafa borç yükleyen borçlandırıcı işleme benzetmenin daha doğru olduğu ifade edilmektedir³⁹.

Yazarın tahliye taahhüdünün sözleşme niteliğinde olmadığına ilişkin görüşü öğretide eleştirilmektedir. Nitekim, TBK m. 1 uyarınca sözleşme, tarafların birbirine uygun ve karşılıklı irade beyanlarıyla kurulur. Bu doğrultuda kiracının tahliye taahhüdünü teslim etmesi öneri, kiraya verenin açık veya örtülü şekilde tahliye taahhüdünü kabul etmesi ise kabul olarak anlaşılmalıdır. Bu durumda taraflar arasında sözleşmenin kurulduğunun kabulü gerekir. Tahliye taahhüdünde yalnızca kiracının imzasının bulunmasının nedeni, tahliye taahhüdünün geçerliliği için kanunda aranan yazılılık şartının yerine getirilmesidir. Bu bağlamda tahliye taahhüdünde kiraya verenin imzasının olmamasının, kiraya verenin kabulüne bağlı olmadığı anlamına gelmediğini vurgulamak gerekir⁴⁰.

3.4. Bozucu Yenilik Doğuran Hak Görüşü

Öğretide bir görüş tahliye taahhüdünü açıkça bozucu yenilik doğuran hak olarak nitelemektedir⁴¹. Yenilik doğuran hak, tek taraflı hukuki işlemle bir hak veya hukuki işlemin kurulması, değiştirilmesi ya da sona ermesi yetkisi veren haktır⁴². Bozucu yenilik doğuran hakkın kullanılmasıyla birlikte, yenilik doğuran hakkın tasarruf işlemi niteliğinde olmasının bir sonucu olarak bir hak veya hukuki işlem sona ermektedir⁴³.

Tahliye taahhüdünün bozucu yenilik doğran hak niteliğinde olduğunu savunan yazar, kiracının tahliye taahhüdüne rağmen tahliye etmemesi durumunda kiraya verenin yasal süre içinde, sözleşmesinin sona ermesi nedeniyle tahliye talep edebileceğini ileri sürmüştür. Bu noktada özellikle vurgulanan husus tahliye taahhüdü ile kira ilişkisini sonlandıranın kiracı taraf olduğu ve kiracının tahliye sözünü

³⁹ Delipınar, s. 31.

⁴⁰ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 39.

⁴¹ Kılıçoğlu, s. 308.

⁴² Vedat Buz, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2005), s. 57; Oğuzman/Öz, s. 152.

⁴³ Buz, s. 193.

tutmaması halinde kiraya verenin son bulan kira sözleşmesine istinaden tahliye için başvuru yapacağıdır⁴⁴.

Yenilik doğuran haklar, tek taraflı irade beyanı ile kullanılırlar yani tek taraflı irade beyanı ile hukuki sonuç doğar⁴⁵; muhatabın kabulü gerekmez. Bu bilgiler ışığında tahliye taahhüdünün yenilik doğurucu hak olarak değerlendirilmesi halinde, kiraya verenin kabulünün aranmayacağı sonucuna varmaktayız. Ancak tahliye taahhüdü, yazılı bir belge olduğundan kiracı tarafından kiraya verene teslim edilmesi gerekir; kiraya veren tahliye taahhüdünü almazsa, yani kabul etmezse kiracı tahliye taahhüdüne dayalı olarak kira sözleşmesini sona erdiremez. Kiraya verenin tahliye taahhüdünü kabul etmemesine rağmen kiracı kiralananı tahliye ederse kiraya verenin erken iade hükümlerine başvurabilecektir. Tahliye taahhüdünün bozucu yenilik doğuran hak olarak nitelenmesi durumunda ise kiraya verenin ne kabul beyanı ne de buna bağlı olarak kabul etmemesine rağmen kiralanan tahliye edildiğinde kiracının sorumluluğu söz konusu olacaktır. Bu husus nedeniyle tahliye taahhüdünün bozucu yenilik doğuran hak olarak değerlendirilmesinde sakınca olduğu kanaatindeyiz.

Diğer bir husus ise yazar, kiraya verenin beyanıyla tahliye tarihinde kira sözleşmesinin sona ereceğini savunmaktadır. Bu durumda süreye bağlı bir bozucu yenilik doğuran hak söz konusudur. Öğretide yenilik doğuran hakların hukuki belirsizliğe neden olacakları için şarta ve süreye bağlanamayacağı kabul edilmektedir⁴⁶. Bu bakımdan yazarın görüşünün aslında süreye bağlı bir bozucu yenilik doğuran hak niteliğinde olmasının da eleştiri konusu yapılabileceği akla gelmektedir. Ancak bu noktada kanun tarafından öngörülen bir süre söz konusu olduğundan bu husus ileri sürülemez⁴⁷.

Öğretide bu görüş ayrıca, kiracı beyanının kiraya verene varmasıyla tahliye tarihinde kendiliğinden sona ereceğinin kabulü ile TBK m. 352/1'de kiraya verenin tahliye taahhüdüne dayalı tahliye talebinin hak düşürücü süreye tabi kılınması ile bağdaştırılamayacağı yönünde de eleştirilmektedir⁴⁸. Gerçekten de görüşte belirtildiği gibi tahliye tarihinde kira sözleşmesi kendiliğinden sona erecekse kiraya verenin

⁴⁴ Kılıçoğlu, s.309.

⁴⁵ Buz, s. 57; Selahattin Sulhi Tekinay/Sermet Akman/Haluk Burcuoğlu/Atilla Altop, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993), s. 17.

⁴⁶ Buz, s. 258 vd.

⁴⁷ Buz, s. 261.

⁴⁸ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.41.

tahliye talebinin hak düşürücü süre ile sınırlanmasının makul olmadığı hususundaki eleştirilere katılıyoruz.

3.5. Kanaatimiz

Her ne kadar tahliye taahhüdünün hukuki niteliğine ilişkin ileri sürülen görüşleri incelerken bu görüşleri değerlendirmiş ve bir nebze olsun kanaatimize yer vermiş olsak da bu başlık altında açıkça ve daha detaylı olarak tahliye taahhüdünün hukuki niteliğine ilişkin kanaatimizi açıklamış bulunmaktayız.

Tahliye taahhüdü kiracı tarafından düzenlenen ve kiraya verene teslim edilen, tahliye tarihinde kiracının tahliye etmemesi durumunda kiraya verene tahliye talep etme imkanı veren bir belgedir. Bu durumda öncelikle tahliye taahhüdünün birbirine uygun karşılıklı irade beyanlarıyla kurulduğunun yani sözleşme niteliğinde olduğunun kabul etmek gerekir.

Diğer yandan tahliye taahhüdü, kira sözleşmesini tarafların karşılıklı irade beyanı ile sona erdirdiğinden ikale sözleşmesi olarak değerlendirilebilir. Ancak ikale sözleşmesi bir tasarruf işlemi olduğundan dolayısıyla akdedilmesiyle taraflar arasındaki ilişki derhal sona ereceğinden doğrudan ikale sözleşmesi olarak nitelendirilmesi uygun değildir. Aksi halde tahliye taahhüdünün düzenlenmesi ile taraflar arasındaki kira sözleşmesi sona erer. Ancak tahliye taahhüdünde bir tahliye tarihi mevcuttur, kiracının bu tarihte kiralananı tahliye etmesi gerekir ve kiraya veren en erken bu tarihten bir gün sonra tahliye talep edebilir. Bu nedenle tahliye taahhüdünün vadeye ve şarta bağlı olduğu yönündeki görüşe katıldığımızı tekraren belirtiriz.

Tahliye taahhüdünün şarta ve vadeye bağlı ikale sözleşmesi olduğu görüşüne katılsak da bu görüşte kanuni şartın yalnızca *“kiraya verenin bir aylık süre zarfında icra takibi başlatması ya da dava açması”* olarak kabul edilmesine katılmıyoruz. Nitekim kiracının tahliye taahhüdü uyarınca kiralananı tahliye etmesi halinde de tahliye taahhüdü uyarınca kira sözleşmesi sona erer. Bu durumda kanuni şart, kiracının tahliye taahhüdü uyarınca kiralananı tahliye etmesi veya kiraya verenin taahhüt edilen tahliye tarihinden itibaren bir ay içinde tahliye talep etmesidir. Yani kiracı ve kiraya veren taraflardan birinin tahliye taahhüdü uyarınca harekete geçmesi gerekir.

Kiracının önerisi ve kiraya verenin kabulüyle kurulan tahliye taahhüdünde belirlenen tahliye tarihinde kiracının herhangi bir dava ya da icra takibi açılmasını beklemeden kiralananı tahliye etmesinde hukuka aykırılık yoktur. Hatta kiracının bu davranışını ahde vefa ilkesinin⁴⁹ bir sonucu kabul etmek gerekir.

4. UYGULAMA ALANI

4.1. Genel Olarak

TBK’da kira sözleşmeleri genel hükümler (TBK m. 299 vd.), konut ve çatılı işyeri kirası (TBK m. 339) ve ürün kirası (TBK m. 357) olmak üzere üç başlıkta düzenlenmiştir. Bu bakımdan bir kira ilişkisine uygulanacak hükümlerin tespit edilmesi için öncelikle kira ilişkisinin hangi türde olduğunun tespiti gerekir.

Tahliye taahhüdü, TBK’da “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” ayrımının altında “*F. Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin sona ermesi*”ne ilişkin hükümler arasında yer düzenlenmiştir. Bu nedenle TBK m. 352 anlamında tahliye taahhüdü ancak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından uygulama alanı bulur⁵⁰.

TBK m. 352/1 anlamında tahliye taahhüdü konut ve çatılı işyeri kiraları için uygulama alanı bulduğundan tahliye taahhüdüne konu kira sözleşmesinde taşınmazın üstün vasfının tespiti önem arz etmektedir⁵¹. TBK m. 339’da konut ve çatılı işyeri

⁴⁹ Ahde vefa ilkesi, tarafların sözleşmeye bağlılığını ve sözleşme ile girdikleri yükümlülüklerle uygun davranmasını ifade eden ilkedir. Sözleşmenin hukuki güvenliğini sağlar. Bu hususta bkz.: Kemal Tahir **Gürsoy**, Hususi Hukukta Clausula Rebus Sic Stantibus, (Ankara: Güney Matbaacılık, 1950), s. 7 vd., Hilal **Daver**, Borcun İfasında Borçlunun Rolü, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2018), s. 72 vd.; Işıl **Yörük**, Türk Hukukunda Sözleşmelerin Uyarlanması, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021), s. 10 vd.; Başak **Baysal**, Sözleşmenin Uyarlanması, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019), s. 7 vd.

⁵⁰ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 56; **Sağlam**, s. 33.

⁵¹ Yargıtay 3 HD 12.06.2019 tarihli 2017/8818 E. ve 2019/5342 K. sayılı kararı: “*Davacı, davalı ile aralarında 01.02.2014 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesi bulunduğunu, kira sözleşmesinin tanzim tarihinden sonra 04.03.2014 tarihinde yazılı olarak tanzim edilen tahliye taahhüdü ile 30.01.2015 tarihinde davalının taşınmazı tahliye edeceği kararlaştırılmış ise de kiralananı tahliye etmediğini, aleyhine başlatılan takibe ise haksız olarak itiraz ettiğini belirterek itirazın iptali ile davalının kiralananı tahliyesine karar verilmesini istemiştir. (...) Sözleşmede kiralananın "15 Mayıs mahallesi 789. sokak No: 30 da bulunan otopark olarak kullanılan işyeri" olduğu belirtilmiştir. (...) 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 hakim unsuru da*

kiralara ilişkin hükümlerin konut, çatılı işyeri ve bunlar ile birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında uygulanacağı düzenlenmektedir. Ancak hükümde, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreli kiralalanmaları halinde konut ve çatılı işyeri kiralara ilişkin hükümlerin uygulanmayacağı belirtilerek istisna getirilmiştir⁵².

GKHK’da uygulama alanı bakımından “*musakkaf gayrimenkul*” ifadesi kullanılmışken TBK’da “*konut ve çatılı işyeri*” ifadesi tercih edilmiş, taşınmaz ifadesine yer verilmemiştir. Bununla beraber TBK m. 339/f.1’in ikinci cümlesi “*Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz.*” şeklinde düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyerinin taşınmaz mahiyetinde olmasının gerekip gerekmediği hususu öğretide tartışmaya yol açmıştır. Bizim de katıldığımız ilk görüş, TBK m. 339 hükmünün ilk cümlesinde taşınmaz ifadesi kullanılmadığından taşınırın da konut ve çatılı işyeri niteliğinde olabileceğini⁵³, kiracının korunması için uygulama alanının taşınır yapıları

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 gerekirken, eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.” karararama.yargitay (E.T. 20.05.2024). Ayrıca tahliye taahhüdüne konu kiralananın niteliğini değerlendirme yetkisinin icra dairesinde olmadığına ilişkin bkz: İzmir BAM 12 HD 08.02.2018 tarihli 2017/2892 E. ve 2018/312 K.: “Somut olayda davacı kiralayan vekili tarafından takip dosyasına yazılı kira sözleşmesi ve ihtarname sunulmuş kira sözleşmesinde kiralanan şeyin cinsi arsa ve mevcut geçici tek katlı ofis binası olduğu, kiralanan şeyin ne için kullanılacağı kısmına da park yeri ve mini futbol spor alanı yazdığı, kira sözleşmesinin ilk beş yıllık süresinin sonunun 31/04/2017 tarihi olduğu, takibin 30/05/2017 tarihinde başlatıldığı, icra müdürlüğünün takip talebi ve ekindeki belge içeriğini inceleyip değerlendirme yetkisinin bulunmadığı, talep üzerine tahliye emrini düzenlemek zorunda olduğu, buna ilişkin davalı kiracı tarafından ancak yasal süresi içinde İcra Hukuk Mahkemesine itiraz veya şikayet davası açılması halinde koşulların oluşup oluşmadığının mahkemece değerlendirilebileceği, icra müdürlüğünün kendi yetkisini aşar şekilde red kararı vermesi usul ve yasaya aykırı olduğundan mahkemece şikayetin kabulüne dair verilen kararda herhangi bir isabetsizlik bulunmadığı, davalının istinaf başvurusunun reddine karar verilmesi gerektiği anlaşılmıştır.” lexpera.com, (E.T.: 07.03.2023).

⁵² **Gümüş**, Kira, s. 21: “TBK m. 339/I c.2 hükmü kanımızca hatalı olarak, -en fazla altı ay için akdedilmiş- geçici kullanıma özgülenmiş “taşınmazlara ilişkin kira sözleşmesini, konut ve işyeri hükümlerinden muaf tutmuştur. Bu durumda üç aylık betonarme yazlık kirasına TBM m. 339-356 hükümleri uygulamayacak iken; üç aylığına akdedilen ve konut kirası niteliğindeki bir taşınır yapı kirası bakımından TBK m. 339-356 hükümleri uygulama bulacaktır. Bu nedenle hükümdeki “taşınmaz” kavramını Kanun Koyucunun mülga 6570 sayılı Kanunun etkisinden kurtulamamasının sonucu olarak görmek ve TBK m. 339/I c. 2’deki “taşınmaz” kavramını “taşınmaz veya taşınır” olarak okumak gerekir.” şeklinde eleştirmiştir.

⁵³ **İnceoğlu**, C. 2, s. 11-12; **Gümüş**, Kira, s. 16.

da kapsamasının amaca uygun yorum olduğunu savunmaktadır⁵⁴. Diğer görüş ise konut ve çatılı işyerinin taşınmaz niteliğinde olmasının şart olduğunu, taşınır yapıların konut ve çatılı işyeri olarak değerlendirilemeyeceğini ileri sürer⁵⁵. Taşınırların konut ve çatılı işyeri olarak değerlendirilemeyeceği yönündeki görüşün GKHK etkisinde kaldığı ve isabetsiz olduğu görüşüne katılıyoruz⁵⁶.

Tahliye taahhüdünün uygulama alanının tespiti bağlamında “konut” ve “çatılı işyeri” kavramlarını da özel olarak incelemek gerekir. Bu kavramlara ilişkin incelemenin ardından uygulamada rastlanan adi kira ve ürün kirası için tahliye taahhüdü verilmesi hususuna da değinilmiştir.

4.1.1. Konut Kavramı

Kanunda konut ve çatılı işyeri kavramlarına ilişkin bir tanıma yer verilmemiştir. Bu nedenle konut ve çatılı işyeri kavramları öğreti ve yargı kararları ile şekillenmiştir.

TBK m. 339 vd. hükümler anlamında konut kavramından söz edebilmek için kiralanda birtakım unsurların mevcut olmalıdır. Buna göre konuttan söz edebilmek için kiralananın konut olarak kullanılıyor olması, konut ihtiyacını gidermeye elverişli olması ve ihtiyaçları giderme noktasında belirli bir sürekliliğin mevcut olması gerekmektedir⁵⁷. Öncelikle kiralananın taraflar arasında belirlenen kullanım amacının konut olması gerekir. Yani yalnızca kiracının fiili kullanımının konut ihtiyacını karşılamaya yönelik olması, kiralananın konut olarak kabul edilmesi için yeterli değildir; kullanım amacı kira sözleşmesinde konut olarak belirlenmelidir⁵⁸. Taraflar

⁵⁴ Emre **Gökyayla**, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı”, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi 8, s. Özel Sayı (2013): 1216; **Boztepe**, Merve, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uygulama Alanı, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, İstanbul Medeniyet Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, 2019), s. 11; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 582; Herdem **Belen**, “Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler”, İBD, C. 87, S. 2013/3, (2013), s. 109.

⁵⁵ Fikret **Eren**, Özel, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2019) s.399; Efrail **Aydemir**, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, (Ankara: Seçkin Yayınevi, 2016), s. 22-23.

⁵⁶ **İnceoğlu**, C. 2, s. 11.

⁵⁷ **İnceoğlu**, C. 2, s. 9 vd.; **Gümüş**, Kira, s.15-16; **Delipınar**, s. 7.

⁵⁸ **İnceoğlu**, C. 2, s. 9; **Gümüş**, Kira, s. 15-16.

arasında kira sözleşmesinde belirlenen amaca aykırı şekilde konut olarak kullanılsa dahi kanunun getirdiği konut korumasından faydalanamaz⁵⁹.

Ayrıca kiralanın konut olarak kullanılmaya elverişli olması gerekir. Konut kullanımına elverişlilik için iki husus önem arz eder, bunlar uyku ihtiyacını karşılaması ve çevresel faktörlere karşı koruma sağlamasıdır⁶⁰. Süreklilik unsurundan anlaşılması gereken ise konut olarak kullanımın belli süre devam etmesidir. Burada kastedilen kiracının sürekli yaşadığı yer olması değildir.

Kiralananın lüks olması veya büyüklüğü konut niteliği bakımından önemli değildir. Nitekim konut banyosuz veya mutfaksız dahi olabilir⁶¹. Hatta “kapsül ev” olarak ifade edilen ve Uzak Doğu ülkelerinde görülen birkaç metrekare büyüklüğünde, ayakta durulabilecek kadar yüksekliği dahi olmayan yapılar da konut olarak değerlendirilmelidir⁶².

Karavanlar ise öğretilde genel olarak konut niteliğinde kabul edilmemektedir⁶³. Öğretilde bir görüş sabit kalmaları şartıyla karavanların konut sayılacağını kabul etmektedir⁶⁴. Ayrıca artık sıklıkla ülkemizde de karşılaştığımız “tiny house”⁶⁵ olarak adlandırılan kompakt bir yaşam alanı sağlayan düşük metrekareli evlerin de konut niteliğinde olduğu görüşündeyiz. Bu noktada tiny houselerin tekerlekli, yani taşınabilir şekilde de olabileceğine değinmek gerekir. Gerek karavanların gerekse tiny houselerin sabit ya da tekerlekli olup olmamasına bakılmaksızın altı aydan uzun süreli kiraya verilmesi halinde konut ve çatılı iş yeri kiralarına ilişkin hükümlere tabi olması gerektiği kanaatindeyiz. Nitekim artık bu yapıların tercih edilme amacı imar engellerini aşarak bina inşa etmeye gerek kalmadan

⁵⁹ Aral/Ayrancı, s. 333.

⁶⁰ İncoğlu, C. 2, s. 9; Gümüş, Kira, s. 9.

⁶¹ Eren, Özel, s. 399; Boztepe, s. 16, Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218; Gümüş, Kira, s. 16.

⁶² Boztepe, s. 17.

⁶³ Gümüş, Kira, s. 16; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218.

⁶⁴ İncoğlu, C. 2, s. 12. Benzer yönde bkz: Boztepe, s. 28. Boztepe, karavanların tekerlek, motor ve hareket kabiliyeti sağlayan teknik aksamalarının çıkarılması durumunda konut kirasına tabi olacağını ileri sürmektedir.

⁶⁵ “Tiny house” teriminin Türkçe karşılığı “küçük ev”dir. Tiny houselar, küçük alanlı, genel de mobil olan, alanın küçük olması nedeniyle içindeki bölmelerin ve eşyaların çok işlevli olarak tasarlandığı yapılardır. Ayrıca gerek bina inşa etmeye nazaran daha uygun fiyatlı olması gerek imar engellerini aşmak amacıyla insanların yönelmesiyle ülkemizde de artık sıklıkla görülmeye başlayan yaşam alanlarıdır.

kalıcı bir yaşam alanı oluşturmaktır. Bu durumda tekerleklerinin bulunup bulunmadığına göre değerlendirme yapmak isabetli olmayacaktır.

Yurtlar ve lojmanlar, her ne kadar konut olma özelliklerini taşıyalar da bu hallerde taraflar arasındaki ilişki ancak eğitim/iş devam ettiği sürece devam edecektir. Yani konaklayan özel niteliği gereği yurt veya lojmanda konaklamaya devam etmektedir. Yurt ve lojmanların konut kirası hükmünde olduğu söylenemez⁶⁶.

Geçici bir kullanım söz konusuysa ve kira sözleşmesi altı aydan kısa süreli ise kira ilişkisi TBK m. 339/2 hükmü kapsamına girer, bu durumda konut kirasından söz edilemez⁶⁷.

4.1.2. Çatılı İşyeri Kavramı

Kanunda çatılı işyeri kavramına ilişkin bir tanımlamaya da yer verilmemiştir. TBK m. 339 vd. hükümlerin uygulama alanı bulabilmesi için tıpkı konut kiralarda olduğu gibi öncelikle kiralanan işyeri olarak kiralandığına ilişkin taraflar arasında irade uyuşması bulunması gerekir⁶⁸.

Kiralanan işyeri vasfını haiz olması için kiracı, mesleki ya da ekonomik faaliyetleri için kiralamalıdır⁶⁹. Kiralanan yerin işyeri niteliğinde olması için kiracının mesleki veya ekonomik faaliyetlerinin merkezinin kiralanan olmasına gerek yoktur; imalathane, depo gibi mesleki/ekonomik faaliyeti kapsamında kullanacağı yerler de işyeri kapsamındadır⁷⁰. Kiracının mesleki faaliyetiyle kiralananın kullanımı arasında doğrudan bir bağlantı olmayan spor salonu, otopark ve benzeri yerlerin niteliği konusunda görüş ayrılığı mevcuttur. Bir görüşe göre kiralananın kullanımı kiracının ekonomik faaliyeti ya da mesleğiyle doğrudan ilgili değilse işyeri kirasından söz edilemez⁷¹. Diğer görüş ise ekonomik ya da mesleki faaliyet ile doğrudan ilgili olmasa dahi işyeri kirası olarak değerlendirilmesi, hükmün geniş yorumlanması gerektiğini savunmaktadır⁷².

⁶⁶ Gümüş, s. 15; Boztepe, s. 48, 52; Aydoğdu/Kahveci, s. 581. Aksi görüş için bkz.: İnceoğlu, C. 2, s. 13.

⁶⁷ İnceoğlu, s. 9, Gümüş, Kira, s. 21.

⁶⁸ Gümüş, Kira, s. 17; İnceoğlu, s. 14.

⁶⁹ Aral/Ayrancı, s. 334; Gökyayla, Uygulama Alanı, s.1219; Doğan, Sona Erme, s.30; Aydemir, s.26.

⁷⁰ İnceoğlu, C. 2, s. 14; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.24, 25; Zevkliler/Gökyayla, s.211; Gökyayla, Uygulama Alanı, s.1220; Doğan, Sona Erme, s. 30; Aral/Ayrancı, s. 334.

⁷¹ Gökyayla, Uygulama Alanı, s.1220.

⁷² İnceoğlu, C. 2, s. 15.

İşyerinin TBK m. 339 vd. hükümlerin uygulama alanına dahil olması için çatılı olması gerekir, bu husus kanunda açıkça düzenlenmiştir. İşyeri kiralalarının çatılı olup olmamasına göre bir ayrıma tabi tutulması öğretide eleştirilmektedir⁷³. İşyerinin çatılı olup olmadığının tespiti kiralananın baskın vasfı gözetilerek yapılır⁷⁴. “Çatılı” ifadesinden anlaşılanın yalnızca yapının üstünün mü kapalı olması gerektiği yoksa ayrıca etrafının da kapalı olmasının gerekip gerekmediği hususunda öğretide görüş ayrılığı vardır. Baskın görüşe göre çatılı olmaktan anlaşılan etrafının kapalı olması ve üstünün örtülü olmasıdır⁷⁵. Yargıtay da bu görüştedir⁷⁶. Azınlıkta kalan görüşe göre ise kiralananın etrafının çevrili olup olmadığına bakılmaksızın üzeri kapalı ise çatılı olma vasfını karşılar⁷⁷.

Uygulamada boş olarak kiralanan arazinin üzerine sonradan bina yapılması da sıklıkla görülmektedir. Böyle bir durumda kiralanan sonradan çatılı hâle gelmektedir. Böyle bir durumda, kira sözleşmesine uygulanacak hükümlerin tespiti önem arz etmektedir. Bu hâlde kira sözleşmesine uygun kullanım gözetilmelidir⁷⁸. Yani kira sözleşmesinde kiralanan üzerine bina inşa edilebileceği kararlaştırılmamasına ve kiraya verenin muvafakati olmamasına rağmen bina inşa edilmesi halinde kiracının kira sözleşmesine aykırı olarak inşa ettiği yapı nedeniyle kira sözleşmesine çatılı işyeri hükümleri uygulanmaz; her ne kadar baskın vasıf çatılı işyeri de olsa adi kira hükümleri uygulanmaya devam eder. Ancak kira sözleşmesinde kiralanan arazi üzerinde kiracının yapı inşa edebileceği kararlaştırılmışsa ya da kiraya veren buna muvafakat etmişse bu durumda kira sözleşmesine çatılı işyeri

⁷³ **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1221; **Şahin Akıncı**, “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, AÜHFD, C. 57, S. 3 (2008), s. 42; Boztepe, s. 62.

⁷⁴ **İnceoğlu**, C. 2., s. 22; Haluk **Tandoğan**, s.20; **Doğan**, Sona Erme, s.33; **Akıncı**, s.40; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s.1211.

⁷⁵ **Burcuoğlu**, Tahliye, s.15; **İnceoğlu**, C. 2, s. 19; **Tandoğan**, s. 20; **Doğan**, Sona Erme, s. 33.

⁷⁶ Yargıtay 3. HD 31.05.2018 tarihli 2017/12577 E. VE 2018/6206 K. sayılı kararı: “Mahkemece bilirkişi raporu doğrultusunda kiralananın galip vasfının çatılı olduğu gerekçesiyle karar verilmiş ise de bilirkişi raporlarında dava konusu taşınmazın nitelik ve yüzölçümü itibarıyla belirtilen bölümleri ayrı ayrı değerlendirildiğinde ve ilgili raporda kapalı alan olarak belirtilen 275,31 m² alanlı pompalarının bulunduğu petrol istasyonu bölümünün nitelik itibarıyla ve Yargıtay’ın yerleşik uygulamalarına göre bilirkişi raporunda belirtilenin aksine açık alan niteliğinde bulunduğu nazara alındığında dava konusu 1.452 m² alanlı kiralanan taşınmazın galip vasfının çatısız olduğu anlaşılmaktadır. Mahkemece, bu yönde bir değerlendirme yapılmak suretiyle sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik ve hatalı araştırma ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.” lexpera.com (E.T.: 02.05.2024)

⁷⁷ **Eren**, Özel, s. 400; **Delipınar**, s. 9.

⁷⁸ **İnceoğlu**, C. 2, s. 21.

hükümlerinin uygulanacağını kabulü gerekir⁷⁹. Yargıtay kararlarında da öğretideki bu ayrım benimsenmiştir⁸⁰.

Katıldığımız görüşe göre kira sözleşmesinde boş arazi üzerine bina yapılmasına muvafakat edilmiş olsa dahi bina inşa edilene kadar sözleşmeye adi kiraya ilişkin hükümler, binanın inşasından sonra ise konut ve çatılı iş yerine ilişkin hükümler uygulanmalıdır⁸¹.

4.2. Adi Kirada ve Ürün Kirasında Tahliye Taahhüdü Verilmesi

Uygulamada adi kira ve ürün kirası sözleşmeleri için de tahliye taahhüdü düzenlendiği görülmektedir. Adi kira ve ürün kirası sözleşmeleri için düzenlenen tahliye taahhüdü, TBK m. 352/1 anlamında tahliye imkanı vermez. Nitekim tahliye taahhüdü TBK’da konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümler arasında düzenlenmiştir. Her ne kadar TBK m. 352/1’deki tahliye imkanı vermese de bu belgeyle adi ve ürün kirası sözleşmelerinin sona ermesine dayanarak tahliye

⁷⁹ **İnceoğlu**, C. 2, s. 21; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1209; **Doğan**, Sona Erme, s. 36.

⁸⁰ Yargıtay HGK 30.03.2005 tarihli 2005/181 E. ve 2005/208 K. sayılı kararı: “Bu noktada önemle belirtilmelidir ki; Yargıtay’ın sapma göstermeyen uygulamasına göre, sözleşme anındaki durumu itibariyle 6570 sayılı Kanun kapsamında bulunmayan bir taşınmazla ilgili olarak kira sözleşmesi düzenlendikten sonra, kiracının, o yönde kendisine tanınmış açık bir yetki olmaksızın, musakkaf (örtülü) nitelikte de olsa, taşınmaz üzerine bina yapmış olması, kiralananın sözleşmedeki niteliğini değiştirmez; sonradan yapılan örtülü binaya rağmen, sözleşmeye konu taşınmaz, Borçlar Kanunu’nun adi kiraya ilişkin hükümleri kapsamında kalmaya devam eder.

Ne var ki, somut olayda, 1.8.1999 günlü sözleşmeyle boş arsa olarak kiralanan yere, sözleşmede tarafların birlikte amaçladıkları kullanım şekline uygun olarak, davalı kiracı tarafından, sözleşmede kendisine bu yönde açıkça tanınan yetkiye dayalı olarak, kiralayanın onayından da geçen proje çerçevesinde, Belediyeden inşaat ruhsatı alınmak suretiyle, sabit temel sistemine sahip, sökülüp götürülmesi mümkün olmayan, musakkaf (örtülü) nitelikte bir büfe yapılmış, iskan izni de alınıp büfe olarak işletilmiş; davacı kiralayan da, tahliye konusundaki 24.6.2003 günlü ihtarnamesine kadar, bu yönde herhangi bir uyumsuzluk yaratmamıştır.

Bu durumda, başlangıçta boş arsa niteliğinde olan kiralananın, tarafların ortak iradeleriyle ve sözleşmede güttükleri amaç çerçevesinde bu nitelikten çıktığı; 6570 Sayılı Kanun kapsamında bulunan, örtülü bina niteliğine büründüğü kabul edilmelidir. Dolayısıyla, uyumsuzluğun çözümünde anılan Kanun hükümlerinin uygulanması gerekir.” lexpera.com (E.T.: 01.06.2024).

⁸¹ **Gümüş**, Kira, s. 17; **Doğan**, Sona Erme, s. 36; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 581-582. Aksi görüş için bkz.: **İnceoğlu**, C. 2, s. 21-22: “Kanaatimce bu durumda söz konusu hükümler binanın tamamlanması ile değil, sözleşmenin kurulmasından itibaren uygulanmaya başlayacaktır. Zira bir kira sözleşmesinin hukuki niteliğinin, tarafların sonradan yaptıkları açık ya da zımni bir anlaşma mevcut olmadığı sürece, mevcut sözleşme devam ederken kendiliğinden değişmesi mümkün olmamalıdır. Kaldı ki kiracının söz konuyu yapıyı yapmaya başlamış olduğu durumlarda sona erme sebeplerinin sınırlı olması gibi koruyucu hükümlerden evleviyetle yararlanması gerektiği açıktır.”

istenebileceği hususu öğreti⁸² ve yerleşik Yargıtay içtihatları ile kabul edilmektedir⁸³. Yani adi kira ve ürün kirası hükümlerine tabi kira ilişkisinde tahliye taahhüdü düzenlense dahi TBK m. 352/1 anlamında tahliye sebebi teşkil etmediğinden tahliye taahhüdü nedeniyle kira sözleşmesi sona ermez, dolayısıyla tahliye taahhüdüne dayalı olarak icra takibi ya da dava açılmaz⁸⁴. Ancak bu belgeye dayanılarak kira ilişkisinin sona ermesi nedeniyle tahliye talep edilebilir.

Bir Yargıtay kararında adi kira sözleşmesi için verilen tahliye taahhüdünün, kira sözleşmesinde belirlenen kira sürenin sonuna isabet edecek şekilde düzenlendiğine; bu durumda aslında davacı tarafça aslında sürenin bitimine dayalı olarak tahliye talep edildiği çıkarımı yapılmış ve kira sözleşmesinde belirlenen sözleşmenin sona ermesine ilişkin ihbar şartına uyulmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir⁸⁵.

⁸² **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 56; **Sağlam**, s. 33, **Akçaal**, s. 592-593.

⁸³ Yargıtay 3. HD 21.05.2019 tarihli 2017/7225 E. ve 2019/4773 K. sayılı kararı: “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 gerekirken, yazılı gerekçe ile reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.” karararama.yargitay (E.T.: 07.03.2024).**

⁸⁴ Yargıtay 6. HD 25.04.2006 tarihli 2006/2243 E. ve 2006/4461 K. sayılı kararı: “Davacı kiralayanın tahliye taahhüdüne dayanarak davalı kiracı hakkında başlatmış olduğu icra takibi nedeniyle düzenlenen tahliye emrine, davalı kiracının itiraz etmesi üzerine davacı icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılması ve tahliye isteminde bulunmuştur. (...) Takip tarihi itibarıyla davanın dinlenme olanağı bulunmadığı gibi yukarıda açıklandığı üzere Borçlar Kanunu'na tabi yerler için taahhüt nedeniyle tahliye istenemeyeceğinden istemin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde kiralananın tahliyesine karar verilmesi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmektedir.” lexpera.com (E.T.: 02.05.2024).

⁸⁵ Yargıtay 6. HD 25.09.2014 tarihli 2014/8828 E. ve 2014/10467 K. sayılı kararı: “Dosya kapsamında bulunan ve davaya dayanak olarak gösterilen 01.04.2010 başlangıç tarihli 4 yıl süreli kira sözleşmesi ile kiralayanlar ..., ... mahallesi ... mevkiinde bulunan ... Ada ... parsel sayılı, ... 'nin ise aynı ada ... parsel sayılı arsa nitelikli taşınmazlarını inşaat malzemesi ardiyesi olarak kullanılmak üzere kiracı ... 'ya kiraya verdiği, davalı tarafın da 17.11.2010 tarihinde düzenlenen tahliye taahhütnamesi ile dava konusu taşınmazları 30.03.2014 tarihinde tahliye edeceğini bildirerek tahliye taahhütnamesi verdiği anlaşılmaktadır. (...) Kiralanan taşınmaz etrafı tel örgü ile çevrili arsa niteliğinde olup, inşaat malzemesi ardiyası olarak kullanılmak üzere kiraya verilmiştir.

Öğretide, Yargıtay kararlarında adi ve ürün kira sözleşmeleri için verilen tahliye taahhüdünün “kira sözleşmesinin bitim tarihini belirlediği” ifadesi hatalı bulunmakta ve bu kira ilişkileri için düzenlenen tahliye taahhüdü ikale sözleşmesi olarak nitelendirilmektedir. Bu görüş, Yargıtay kararlarında adi kiralara ve ürün kiralara için düzenlenen tahliye taahhüdünün sözleşme süresini belirleyen tadil sözleşmesi olarak kabul edilmesini hatalı bulmaktadır⁸⁶. Adi ve ürün kirası sözleşmeleri için düzenlenen tahliye taahhüdünün, tarafların kira sözleşmesini sona erdirmeye iradesini ortaya koyduğu ve ikalenin mevcut sözleşmenin tarafların iradesiyle yapılan başka bir sözleşmeyle sona erdirdiği⁸⁷ anlamına geldiğini göz önüne alarak öğretide ileri sürülen bu görüşe katılıyoruz.

4.3. Kira İlişkisi Olmamasına Rağmen Tahliye Taahhüdü Verilmesi

Uygulamada taşınmaz alım-satımlarında alıcının, satışa konu taşınmazı kullanmakta olan satıcıya tahliye için süre verdiği ve sürenin sonunda satıcının kararlaştırılan tarihte tesliminin tahliye taahhüdüne bağlandığı görülmektedir. Bu durumda alıcı ve satıcı taraf arasında gerçekte bir kira ilişkisi bulunmamasına rağmen satıcının kararlaştırılan tarihte satışa konu taşınmazı tahliye etmemesi ihtimalinde alıcının kolaylıkla taşınmazı tahliye ettirebileceği düşüncesiyle böyle bir yol izlenmektedir. Bu durumda aslında taraflar arasındaki ilişki kullanım öduncü olarak nitelendirilebilir⁸⁸. TBK m. 352 anlamında geçerli bir tahliye taahhüdünden söz edilebilmesi için taraflar arasında konut veya çatılı işyeri sözleşmesine dayalı bir kira ilişkisinin mevcut olması gerekir⁸⁹. Bu anlamda satıcı ve alıcı arasında düzenlenen,

Bu haliyle kiralananın Türk Borçlar Kanunu'nun adi kiraya ilişkin hükümlerine tabi olduğu anlaşılmaktadır. Bu nitelikteki taşınmazlar hakkında kural olarak Türk Borçlar Kanunu'nun 352/1 maddesinde tarif edilen tahliye taahhüdüne dayanılarak tahliye istenemez ise de; Türk Borçlar Kanunu'nun adi kiraya ilişkin hükümlerine tabi taşınmazlar hakkında düzenlenen tahliye taahhüdü kira süresinin sonunu belirleme açısından geçerlidir. Taraflar arasında düzenlenen 01.04.2010 başlangıç tarihli dört yıl süreli kira sözleşmesinin bitim tarihi gözetilerek taahhütte bulunulmuştur. Davacı kiralayan esasen sözleşme bitimine dayanarak da tahliye istemiş olup sözleşmenin 11. maddesinde kararlaştırılan 1 aylık ihbar koşuluna uyulmadığından sözleşme 1 yıl süre ile uzamış sayılır. Bu durumda yapılan takip süresinde bulunmadığından istemin süre yönünden reddine karar verilmesi gerekirken (...)”karararama.yargitay (E.T.: 07.03.2024).

⁸⁶ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 64.

⁸⁷ Turanboy, s. 38; Karaç, s. 66; Armağan, s. 8; Savaş, s. 112.

⁸⁸ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 71.

⁸⁹ Bkz. Bu yönde Yargıtay 6. HD. 22.01.2015 tarihli 2015/2930 E. ve 2015/3281 K. sayılı kararı; “(...) Taraflar arasında kira ilişkisi bulunmamaktadır. Davacının taşınmazı davalıdan satın aldığı ve davalının 21.03.2014 tanzim, 21.07.2014 tahliye tarihli tahliye taahhüdünü verdiği anlaşılmaktadır. Davacı bu tahliye taahhüdüne dayanarak 09.09.2014 tarihinde başlattığı örnek 14 tahliye emirli icra

tahliye sözü içeren belgenin TBK m. 352'deki tahliye taahhüdü niteliğinde olmadığı açıktır.

Taraflar arasında kira ilişkisi bulunmamasına rağmen tahliye taahhüdü verilmesine uygulamada karşılaşılan başka bir örnek ise henüz kiralananı kullanırken kiraya veren kişinin kiralananı belli bir tarihte tahliye edeceğine ilişkin kiracıya verdiği tahliye taahhüdüdür. Bu durumda tahliye taahhüdünün tarafları yine kiracı ve kiraya veren olsa da tahliye taahhüdü veren kiracı değil kiraya verendir⁹⁰. Bu durumda TBK m. 352/1 anlamında bir tahliye taahhüdünden söz edilemez. Taraflar arasında düzenlenen bu belgeyi kiralananın teslim tarihine ilişkin bir belge olarak değerlendirmek gerekir⁹¹.

takibi ile davalının davaya konu taşınmazdan tahliyesini istemiştir. Taraflar arasında kira ilişkisi bulunmadığından davacı davalı hakkında örnek 14 tahliye emirli icra takibi başlatamaz. Mahkemece bu nedenle davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir. (...)" kazanci.com, (E.T.: 21.11.2015).

⁹⁰Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 182.

⁹¹Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 182.

2. KISIM

TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN GEÇERLİLİK ŞARTLARI

1. TAHLİYE TAAHHÜDÜ VERİLMESİ

1.1. Kiracı ya da Temsilcisi Tarafından Tahliye Taahhüdü Verilmesi

TBK m. 352’de tahliye taahhüdünün “*kiracı*” tarafından verileceği hususu açıkça düzenlenmiştir. Borçlar hukukunun genel ilkeleri uyarınca kiracının temsilcisi tarafından da tahliye taahhüdü verilebilir⁹². Nitekim temsilci hukuki işlemi temsil olunan ad ve hesabına yapmaktadır⁹³. Temsilcinin yaptığı hukuki işlem bizzat temsil olunanın yaptığı işlem gibidir⁹⁴. Bu nedenle kiracı tarafından verilen temsil yetkisine istinaden temsilci tarafından tahliye taahhüdü verilmesi halinde, tahliye taahhüdü bizzat kiracı tarafından verilen tahliye taahhüdü gibi hüküm ve sonuç doğurur.

Değınmek gerekir ki temsil yetkisinin uygulamada daha çok vekalet ilişkisi ile verildiği görölmektedir⁹⁵. Kişi kendini bir temsilci ile temsil ettirdiği bir hukuki işlem yapacağı zaman gerek bazı haklı endişelerle gerekse hukuki işlemin diğer tarafı olan kişi nezdinde güven oluşturma amacıyla temsil yetkisini resmi şekilde noter aracılığıyla vermek isteyebilir. Bu durumda uygulamada noterlerce temsil yetkisi için vekaletname düzenlemektedir.

Temsilci aracılığı ile tahliye taahhüdü düzenlenmesi halinde öncelikle önem arz eden husus bu durumda temsilin yazılı şekle tabi olup olmadığıdır. Temsil yetkisinin verilmesi şekle bağlı bir işlem değildir, temsil olunanın tek taraflı irade beyanı ile verilir. Bununla birlikte ispat kolaylığı ve işlemin karşı tarafına temsil yetkisini göstermek amacıyla genellikle yazılı olarak yetki belgesi

⁹² **İnceoğlu**, C. 2, s. 424; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 181; **Doğan**, Sona Erme, s. 184, **Delipınar**, s. 38; **Sert Sütçü**, s. 1497.

⁹³ M. Murat **İnceoğlu**, Borçlar Hukukunda Doğrudan Temsil, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2009), s. 7; **Oğuzman/Öz**, C. 1, s. 224; **Feyzioğlu**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, (İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1977), s. 376.

⁹⁴ Necip **Kocayusufpaşaoğlu**/Hüseyin **Hatemi**/Rona **Serozan**/Abdülkadir **Arpacı**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2008) s. 620.

⁹⁵ Hulki **Cihan**, Temsil Yetkisinin Verilmesi ve Kapsamının Belirlenmesi, s. 35, Cem **Akbıyık**, “*Temsil Yetkisi ve Temel İlişki*”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 55, S. 4, (1997), s. 217; **Oğuzman/Öz**, s.232 dn. 757; Şener **Akyol**, Türk Medeni Hukukunda Temsil, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2009), s. 165-166; **Eren**, Genel, s. 459.

düzenlenebilmektedir⁹⁶. Tahliye taahhüdünün geçerlilik şartlarından biri ise adi yazılı şekilde düzenlenmesidir. Şekle bağlı işlemlerde temsil yetkisinin şekle tabi olup olmadığına ilişkin mevzuatta bir düzenleme mevcut değildir; öğretide ise bu hususta iki görüş vardır. İlk görüş, temel işlem şekle bağlı olsa dahi temsil işleminin şekle bağlı olmadığını savunmaktadır⁹⁷. Diğer görüş ise temel işlemin şekle bağlı olduğu durumda temsil yetkisinin de aynı şekilde verilmesi gerektiğini, aksi kabulde temel işlemin şekil şartının amacına aykırı olduğunu ileri sürer⁹⁸. Bu iki görüşten ilki şekil serbestisini öncelerken diğeri hukuk güvenliğine öncelik tanımaktadır⁹⁹. Her ne kadar hukukumuzda şekil serbestisi esas olsa da gerek işlemin taraflarını gerekse üçüncü kişileri ve kamu düzenini korumak amacıyla bazı hukuki işlemler için şekil şartının öngörüldüğü¹⁰⁰ göz önüne alındığında asıl işlem şekle bağlı iken temsilin şekle bağlı olmaması şeklin koruma ve uyarı işlevini anlamsız kılacaktır. Bu nedenle hukuk güvenliğini önceleyen ikinci görüşün daha isabetli olduğu kanaatindeyiz. Katıldığımız görüş doğrultusunda tahliye taahhüdü için verilen temsil yetkisinin yazılı şekil şartına bağlı olduğunu söylemek gerekir.

Temsilci tarafından tahliye taahhüdü verilmesi halinde özellik teşkil eden bir husus da temsilcinin bu işlem için özel yetkili olmasının gerekip gerekmediğidir¹⁰¹. TBK m. 504/3'te vekilin özel olarak yetkilendirilmedikçe yapamayacağı birtakım işler sayılmıştır. Anılan hüküm her ne kadar vekalet sözleşmelerine ilişkin olsa temsil yetkisinin verildiği durumlarda da bu hükmün kıyasen uygulanacağı öğretide kabul edilmiştir¹⁰². TBK m. 504/3'te vekilin özel olarak yetkilendirilmedikçe dava açamayacağı, sulh olamayacağı, hakeme başvuramayacağı, iflas, iflasın ertelenmesi ve konkordato talep edemeyeceği, kambiyo taahhüdünde bulunamayacağı, bağışlama yapamayacağı, kefil olamayacağı, taşınmazı devredemeyeceği ve bir hak ile sınırlandırılmayacağı düzenlenmiştir. Bu hüküm kıyasen temsil bakımından da uygulama alanı bulur¹⁰³. TBK m. 504/3 hükmünde vekilin özel olarak yetkili kılınmadıkça yapamayacağı belirtilen işlerin sayılanlarla sınırlı (*numerus clauses*)

⁹⁶ Eren, Genel, s. 438; Oğuzman/Öz, C. 1, s. 236; Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 640; Cihan, s. 51.

⁹⁷ Eren, Genel, s. 437; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 173-174.

⁹⁸ Oğuzman/Öz, s. 238; İncoğlu, Temsil, s. 143; Cihan, s. 55.

⁹⁹ Cihan, s. 53.

¹⁰⁰ Kavak, s. 19-20.

¹⁰¹ İncoğlu, Temsil, s. 425; Delipınar, s. 43

¹⁰² İncoğlu, Temsil, s. 204; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 179; Oğuzman/Öz, s. 177, dn. 589.

¹⁰³ İncoğlu, Temsil, s. 204.

olup olmadığı hususu öğretide tartışmalıdır ve bu tartışma konumuz kapsamında önem arz etmektedir.

Bir görüş TBK m. 504/3'te sayılan özel yetki gerektiren hallerin sınırlı sayıda olduğunu savunmaktadır¹⁰⁴. Buna göre burada sayılan haller dışında tüm işlemler için genel yetkilendirme yeterli olacaktır. Bu görüşe göre tahliye taahhüdü için temsilcinin özel olarak yetkilendirilmesine gerek olmayacaktır. Verilen genel yetki kapsamında tahliye taahhüdü verilmesine bir engel yoktur.

Öğretide hakim olan diğer görüş ise maddede sayılanlar dışında özel yetki aranan hallerin de mevcut olduğunu kabul etmektedir¹⁰⁵. Bu görüşte olanlar arasında ise özel yetki aranacak hallerin hangi kriterlere göre belirleneceğine ilişkin görüş ayrılığı mevcuttur. Bir görüş, temsilen yapılacak işlemin temsil olunan için olağanüstü nitelik taşıması halinde özel yetkilendirme gerektiği¹⁰⁶ yönündeyken diğer görüş somut olay bazında değil objektif olarak o işlemin risk içerip içermediğine bakılarak özel yetki gerekip gerekmediğinin belirlenmesini savunmaktadır¹⁰⁷. Yani iki görüşün ayrıldığı nokta ilk görüşte somut olayın özelliklerine göre değerlendirme yapılarak temsil olunan için olağanüstü, önemli ve riskli bir işlem olduğu anlaşılıyorsa özel yetki aranması; ikinci görüşte ise somut olayın özelliklerine değil objektif duruma göre o işlemin olağanüstü olup olmadığına göre değerlendirme yapılarak özel yetki gerekip gerekmediğine karar verilmesidir.

Kanaatimizce kanunda sayılanlar örnek minvalinde değil sınırlı sayıda (*numerus clausus*) sayılmıştır. Nitekim kanunda sayılan hallerin çoğaltılacağına ilişkin “gibi, benzeri” şeklinde bir ifade mevcut değildir. Bu durumda kanunun lafzına aykırı şekilde özel temsil gerektiren hallerin genişletilmesini isabetli olmadığını düşünüyoruz.

¹⁰⁴ Ahmet İyimaya, “Temsil Yoluyla Bağıtlanan Avukatlık Sözleşmesi İçin Özel Yetkinin Varlığı Zorunlu Mudur?”, TBBD, 1993-4 (1993), s. 383.

¹⁰⁵ Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 659-660.

¹⁰⁶ İnceoğlu, s. 207.

¹⁰⁷ Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 660; Cihan, s. 95-96. Tandoğan, kanunda sayılanların sınırlı sayıda olduğunu, aksi kabulde hukuki güvenliğin sarsılacağını ifade etmiştir. Ancak özel yetki gerektiren hallere çok yakın benzerliği bulunan durumlar için ve somut olay bazında bazı olağanüstü işlemler için özel yetkiye sahip olunması gerektiğini savunmuştur. Ayrıntılı olarak bkz.: Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 2, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010), s. 397-398.

Tahliye taahhüdünün verilmesi için temsilcinin özel olarak yetkilendirilmesine gerek olmadığı baskın görüştür¹⁰⁸. Diğer görüş ise tahliye taahhüdü vermeyi olağanüstü bir işlem olarak niteleyip özel yetkilendirilmemiş temsilcinin verdiği tahliye taahhüdünün geçerli olmadığını savunmaktadır¹⁰⁹. Önceki paragrafta da ifade ettiğimiz üzere kanunda özel yetki gerektiren haller açıkça sınırlı şekilde sayıldığından bunların yorum yoluyla genişletilemeyeceği yönündeki görüşe ve bu doğrultuda tahliye taahhüdü için temsilciye özel yetki verilmesine gerek olmadığı yönündeki baskın görüşe katılmaktayız.

Öğretide, kiracının temsilcisinin tahliye taahhüdü verip veremeyeceğine ilişkin tartışmaların genel itibariyle özel temsil yetkisi gerekip gerekmediği yönünde olduğu görülmektedir¹¹⁰. Ancak bizce esas sorun kiracı tarafından temsilciye verilen temsil yetkisinin kapsamına tahliye taahhüdü vermenin girip girmediği noktasında toplanmaktadır. Temsil yetkisinin kapsamının belirlenmesi ise esas itibariyle temsil yetkisinin yorumuna ilişkindir¹¹¹. Temsil yetkisi yorumlanırken bir irade beyanı olan yetkilendirme beyanı dikkate alınır. Yetkilendirmenin dayandığı temel ilişki ve yetkilendirme amacı bu anlamda önem taşır. Temsilcinin işi yerine getirebilmesi için yapacağı işlemler için yetki taşıdığı kabul edilir. Nitekim TBK m. 504/2’de vekilin üstlendiği işi yerine getirebilmek için yapması gereken işlemleri yapma yetkisine sahip olduğu açıkça düzenlenmiştir¹¹². Bu durumda kanaatimizce kiracının, temsilcisine hangi işlemi/işlemleri yapmak üzere yetki verdiğine bakılmalıdır. Kiracının verdiği temsil yetkisi yalnızca kira sözleşmesini akdetmek şeklinde çok sınırlı ve tek bir işleme ilişkin bir yetkiyse temsilcinin tahliye taahhüdü veremeyeceğini kabul etmek gerekir. Kiracının verdiği yetki kira ilişkisinde kendisinin temsil edilmesine ilişkin bir yetki ise temsil yetkisinin tahliye taahhüdü vermeyi de kapsadığı, nitekim bu durumda tek bir işlemle sınırlı bir yetki değil kira sözleşmesine ilişkin genel temsil yetkisinin söz konusu olduğu kabul edilmelidir.

¹⁰⁸ **İnceoğlu**, C. 2, s. 425; **Burcuoğlu**, Tahliye, s.298; **Doğan**, Sona Erme, s.183; **Aral/Ayrancı**, s.412; **Yalman**, s.12, **Sağlam**, s. 34; Mehmet **Erdem**, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı”, BÜHFD, C. 11 S.145-146 (2016), s. 486.

¹⁰⁹ **İnceoğlu**, C. 2, s. 425-426; **Aydemir**, s. 226.

¹¹⁰ Bkz.: **Delipınar**, s. 42-43; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 215 vd.; **İnceoğlu**, C.2, s. 425.

¹¹¹ **İnceoğlu**, Temsil, s. 159 vd.; **Cihan**, s. 85.

¹¹² **Cihan**, s. 90-91; **İnceoğlu**, Temsil, s. 160-161.

Tahliye taahhüdünün sözleşme niteliğinde olması nedeniyle sözleşme yapma yetkisi verilen bir avukatın müvekkili adına tahliye taahhüdü düzenlemek için de yetkisinin olduğu görüşündeyiz.

Temsilcinin tahliye taahhüdü vermesine ilişkin geniş kapsamlı bir tartışmaya ve öğretideki görüşlere yer veren Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 04.02.2002 tarihli 2002/414 Esas ve 2002/1200 Karar sayılı kararında¹¹³ özetle, tahliye taahhüdünün vekil tarafından verilmesi halinde somut olayda tahliye taahhüdünün verilmesini gerektiren bir durumun mevcut olup olmadığı, tahliye taahhüdünün olağanüstü bir nitelikte veya müvekkil için tehlike arz edip etmediği hususları üzerinden durularak değerlendirme yapılması gerektiğine hükmedilmiştir. Anılan kararda temsil yetkisi değerlendirilirken somut olayın özelliklerine bakılması gerektiği yani sübjektif bir kriter getirilmesinin yerinde olmadığı kanaatindeyiz.

1.2. Tahliye Taahhüdü Veren Kişi Bakımından İncelenmesi Gereken Özel Durumlar

1.2.1. Birden Fazla Kiracının Varlığı Halinde

Kira ilişkisinin tarafı olan birden fazla kiracının var olması halinde geçerli bir tahliye taahhüdünden söz edebilmek için tahliye taahhüdünün tüm kiracılar tarafından verilmiş olması gerekir¹¹⁴. Bunun nedeni tahliye borcunun bölünemez bir borç

¹¹³ Yargıtay 3. HD 04.02.2002 tarihli 2002/414 E. ve 2002/1200 K. sayılı kararı: “B... Döviz ve Altın Ticaret A.Ş.’nin yönetim kurulu başkanı olduğu dönemde (dava dışı) Muharrem ile davacı arasında 1.10.1998 tarihinde iki yıl üç ay süreli kira sözleşmesinin kurulduğu, aynı kişinin 8.2.1999 tarihinde şirketteki hissesini devrederek ortaklıktan ayrıldıktan sonra davacı tarafa karşı 1.12.1999 tarihinde tahliye taahhüdünde bulunduğu ve görülmekte olan davanın da sözü edilen taahhüt üzerine açıldığı anlaşılmaktadır. Yerel mahkemeye göre, tahliye taahhüdünde bulunan dava dışı Muharrem’in yetkisinin alındığına veya payının devredildiğine ilişkin herhangi bir tescil ve ilan yapılmaması nedeniyle iyiniyetli olan 3. kişiler ve bu arada davacılar bakımından yapılan hukuksal işlemlerin (tahliye taahhüdünün) geçersizliği ileri sürülemez. (...) Önce şu ilke belirtilmelidir: Her olayda vekaletin nasıl anlaşılması gerektiği husus hal ve şartlara göre karara bağlanmalıdır (BGE 41 II 271 vd). Borçlar Kanunun 18. maddesi hükmünce temsil belgesinin bütünü göz önünde tutularak anlamlandırılması ve temsil yetkisinin tereddüt halinde geniş olarak değil ve fakat dar olarak verilmiş olduğu esastan hareket edilmelidir (4. HD. 8.10.1959; 5816/7057). Buna göre: (...) davalı vekilinin (dava dışı Muharrem) ortada hiçbir gerek yok iken vermiş bulunduğu (tahliye taahhüdünün) mutad dışı (olağanüstü) bir mahiyet veya müvekkil (davalı) için tehlike arz edip etmeyeceği hususları üzerinde durulmadan ve hatta çift imza kuralına (TTK. mad. 321) uyulup uyulmadığı konusu incelenmeden yazılı şekilde sonuca gidilmesi doğru görülmemiştir.” lexpera.com (E.T.: 21.11.2023)

¹¹⁴ İnceoğlu, C.2 s. 426; Burcuoğlu, Tahliye, s. 296; Tandoğan s. 198. Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 207, dn. 193: “Kiracılardan birisi, diğer kiracılara sormadan bizzat kendisi kiraya verene vermişse, yokluk yaptırımı ile geçersiz bir tahliye taahhüdü söz konusudur.” Gerçekten de her ne kadar tahliye

olmasıdır¹¹⁵. Yargıtay kararlarında da birden fazla kiracının mevcudiyeti halinde tahliye taahhüdünün tüm kiracılar tarafından imzalanması gerektiği vurgulanmıştır¹¹⁶.

Kiracılar, aynı senede imza atmak suretiyle tahliye taahhüdü verebilecekleri gibi ayrı ayrı senetlere imza atmak suretiyle de tahliye taahhüdü verebilirler¹¹⁷. Bu durumda kiracılar tarafından verilen tahliye taahhütlerinin hepsinin geçerlilik şartlarını taşıması gerekir. Verilen tahliye taahhütlerinden birinin bile geçersiz olması halinde diğer tahliye taahhütleri de geçersiz olacaktır¹¹⁸.

Birden fazla kiracının mevcut olduğu ve ayrı senetler ile tahliye taahhüdü verildiği durumda metinlerin birebir aynı olması aranmaz, metinlerin içeriklerinin aynı olması gerekli ve yeterlidir¹¹⁹. Tahliye taahhütlerinin düzenleme tarihlerinin aynı olmasına da gerek yoktur¹²⁰. Ancak tahliye bölünemez bir borç olmasının sonucu olarak tüm kiracıların aynı anda tahliye etmesi gerekir¹²¹. Bu nedenle tüm tahliye taahhütlerinde yazan tahliye tarihi aynı olmalıdır. Ayrıca tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra verilmesi geçerlilik şartı olduğundan tüm tahliye

taahhüdü metnini imzalamış olsalar da sözleşmenin unsurlarından olan tarafların birbirine uygun iradesi mevcut olmadığından tahliye taahhüdü yoklukla batıldır.

¹¹⁵ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 207; **Delipınar**, s. 39; Buse **Dişel**, İcra Hukukunda Takip Arkadaşlığı, (İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014), s. 117. Bu yönde Yargıtay 12. HD 13.04.2015 tarihli 2015/111 E. ve 2015/9607 K. sayılı kararı: “(...) Tahliye hakkı bölünemeyen haklardan olup kiracıların birden fazla olması halinde aralarında zorunlu takip arkadaşlığı bulunduğundan borçlulardan sadece biri hakkında takip yapılması halinde bu takip bu hali ile kesinleşse dahi borçlunun taşınmazdan tahliyesi yapılamaz. (...)” lexpera.com, (E.T.: 01.04.2024).

¹¹⁶ Yargıtay 6. HD 19.10.1982 tarihli 1982/9004 E. ve 1982/9099 K. sayılı kararı: “Davacı, 9.3.1982 gün ve 10959 yevmiye numarası ile Bursa Birinci Noterliği'nden davalılara gönderdiği ihtarnamede her iki davalının da kiracısı olduğunu açıkça belirtmiş, Nurettin'in verdiği tahliye taahhüdü nedeniyle her iki davalı hakkında işbu davayı açmıştır. Böylece davalıların birlikte kiracı olduğu davacı tarafça kabul edilmektedir. Birden fazla kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan tahliye taahhüdünün geçerliliği için bu taahhüdü tüm kiracılar tarafından verilmiş olması gerekir. Halbuki davanın dayanağını teşkil eden tahliye taahhüdü sadece kiracılardan Nurettin tarafından verilmiştir. Bu sebeple taahhüt geçersizdir. Davalılardan Nurettin ilk oturumda davayı kabul etmişse de yine zorunlu dava arkadaşlığı nedeniyle bu kabulün de diğer davalı Resul'ü bağlayıcı tarafı yoktur. Bu nedenle geçersiz taahhüt ve yine geçersiz kabul nazara alınarak davanın reddi gerekirken aksi görüş ve düşünce ile davanın kabulü usul ve yasaya aykırıdır.”

¹¹⁷ **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 297; **Delipınar**, s.39; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 209; **Akçaal**, s. 959; Sert Sütçü, s. 1499; Fatma Nur **Demir**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesinin Dava Yoluyla Sona Ermesi, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale, Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, 2019), s. 96.

¹¹⁸ **İnceoğlu**, C. 2, s. 426; **Doğan**, Sona Erme, s. 184; **Delipınar**, s. 39.

¹¹⁹ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 209; **Demir**, s. 96.

¹²⁰ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 209.

¹²¹ **Demir**, s. 96.

taahhütleri kiralananın tesliminden sonra verilmelidir¹²². Kanaatimizce bir tahliye taahhüdü dahi kiralananın tesliminden önce verilmişse artık tahliye taahhütlerinin tümünün geçersiz olduğunu söylemek mümkündür.

Birden fazla kiracının mevcut olduğu durumda her kiracının tahliye taahhüdü vermesi gerektiğine değinsek de kiracılardan biri diğer kiracıları temsilen hareket ederek tüm kiracılar için tahliye taahhüdü vermesinin mümkün olduğunu da ayrıca belirtmek gerekir¹²³. Nitekim daha önce değindiğimiz üzere tahliye taahhüdünün temsilci aracılığı ile verilmesi mümkündür, kiracının temsilcisi sözleşmedeki bir diğer kiracı da olabilir¹²⁴.

Birden fazla kiracının mevcut olması halinde, kiraya verenin kabulüyle kiracılardan yalnızca biri veya birkaçının kiralananı ayrılması ve geride kalan kiracı ya da kiracıların ise kira ilişkisine devam etmesi durumunda ayrılacak kiracı/kiracıların tahliye taahhüdü vermesi mümkündür¹²⁵. Bu durumda aslında kiracılardan bir kısmı ile kiraya veren arasındaki kira sözleşmesi sona erdirilmek istenmektedir. Bu durumda taraf iradelerine uygun olarak kiracıların bir kısmının taşınmazı tahliye taahhüdü uyarınca tahliye etmesi; tahliye etmemesi halinde kiraya verenin o kiracı/kiracılara karşı başlatılacak icra takibi ya da dava yoluyla tahliye talep etmesi mümkündür¹²⁶. Ancak bu noktada önemle belirtmek gerekir ki kiracılardan yalnız biri/bir kısmı tarafından alınan tahliye taahhüdü ile kiralananın tamamen tahliye edilmesi sağlanamaz, yalnızca tahliye taahhüdü veren kiracı/kiracılar ile kiraya veren arasındaki kira ilişkisi sona erdirilebilir.

1.2.2. Kiralananın Aile Konutu Olması Halinde

Kira sözleşmesi kural olarak sözleşmenin tarafı olan kiracı tarafından sona erdirilebilir. Ancak TMK m. 194 ve TBK m. 349 düzenlemeleri gereği kiralananın aile konutu niteliğinde olması durumunda kiracının kira sözleşmesini sona erdirme imkanı kısıtlanmıştır.

TMK m. 194 hükmünde aile konutuna ilişkin kira sözleşmesi olması veya eşlerden birinin aile konutunun maliki olması durumlarına değinilerek genel olarak

¹²² **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 209; Demir, s. 96.

¹²³ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 209.

¹²⁴ Bu hususta bkz.: İkinci Kısım 1.1. Kiracı Ya Da Temsilcisi Tarafından Tahliye Taahhüdü Verilmesi.

¹²⁵ **Dişel**, s. 122; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 211.

¹²⁶ **Dişel**, s. 123

aile konutunun korunmasına ilişkin birtakım düzenlemelere yer verilmiştir. TBK m. 349 ise konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin kanuni düzenlemelerin arasında yer almakta ve kiralananın aile konutu niteliğinde olması durumunu düzenlemektedir. TBK m. 349'daki düzenleme, TMK m. 194 doğrultusunda yapılmış ve aile konutu olarak kullanılan kiralanda sözleşmenin tarafı olmayan eşin rızası olmaksızın kira sözleşmesinin feshedilemeyeceği ve yine kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin bildirimle kira sözleşmesinin tarafı haline gelebileceği hususunu düzenlenmiştir.

Anılan madde hükümlerinde öncelikle kiralananın aile konutu olarak kullanılması hususu vurgulanmıştır. Aile konutu, sürekli olarak aile faaliyetlerinin merkezi olan konut niteliğini haiz yerdir¹²⁷.

Her iki hükümde de “*fesih*” ifadesi kullanılmışsa da bu ifade ile kastedilenin kira sözleşmesinin sona erdirilmesi olarak anlaşılmalıdır¹²⁸. Bu bağlamda tahliye taahhüdü verilmesi de kiracının eşinin rızasına bağlıdır¹²⁹. Kiracının eşi, tahliye taahhüdüne baştan izin verebileceği gibi sonradan onay şeklinde de rızasını gösterebilir. Eşin rızası geçerlilik şekline tabi değildir¹³⁰. Kiralanan aile konutu niteliğindeyse ve kiracının eşinin rızası alınmadıysa tahliye taahhüdü geçersizdir¹³¹.

TMK m. 194/4 ve TBK m. 349/3'e göre kiracının eşi, kiraya verene yaptığı bildirimle kira sözleşmesinin tarafı olabilir¹³². Ancak kiracının eşi kira sözleşmesinin tarafı olmasa da kira sözleşmesini sona erdiren ve kısıtlayan işlemler eşin rızasına bağlıdır. Ayrıca bu durum yalnızca kiracı bakımından değil kiraya veren bakımından da önem arz eder. Nitekim kiralananın aile konutu niteliğini bilen kiraya veren sadece

¹²⁷ Faruk **Acar**, Aile Hukukumuzda Aile Konutu Mal Rejimleri Eşin Yasal Miras Payı, (Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016), s. 17 vd.; Fuat **Saatçioğlu**, Aile Konutu ve Şerhi, (Ankara, Adalet Yayınevi, 2016), s. 49 vd.

¹²⁸ **Acar**, s. 84; **İnceoğlu**, C. 2, s.323; **Gümüş**, Kira, s. 50; **Saatçioğlu**, s. 137. Aksi görüş için bkz.: Ayhan **Uçar**, “4721 Sayılı Medeni Kanun İle İhdas Edilen Yeni Bir Müessese: Aile Konutu Müessesesi”, EBYÜHFD, C. 10, S. 1-2 (2006), s. 428.; **Yalman**, s. 19.

¹²⁹ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 319; **İnceoğlu**, C. 2, s. 424-425; **Saatçioğlu**, s. 139; **Erdem**, s. 486;

¹³⁰ **Sağlam**, s. 35; **Akçaal**, s. 957;

¹³¹ **Sağlam**, s. 36; **Yalman**, s. 19; **Sert Sütçü**, s. 1503.

¹³² Öğretide **Gümüş**, kanunda kiracının eşinin “feshe izin verme yetkisi” varken sözleşmenin tarafı olarak müteselsil sorumluluk altına girmek istemeyeceğini, bu nedenle TMK m. 194/4 hükmünün ölü doğduğunu savunmakadır. Bkz.: Mustafa Alper **Gümüş**, Türk Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Şerhler, (İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2007), s. 25, dn. 52.

kiracının kira sözleşmesini feshetmesi halinde bu feshin hüküm doğurmayacağını bilerek buna göre hareket etmelidir¹³³.

Öğretide bir görüş, kiracının eşinin bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı haline gelmemesi durumunda kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin kendisine tanınan hakkı kullanmak istemediğini, kiralananın aile konutu olarak tespitinde hukuki yararının bulunmadığını, TMK m. 194/4 hükmündeki korumadan yararlanamayacağını ileri sürmüştür¹³⁴. Kanaatimizce bu görüş isabetsizdir. Zira TMK m. 194/1'de ve TBK m. 349/1'de kira sözleşmesini taraf olsun olmasın kiracının eşine, kiralananın aile konutu olması nedeniyle tanınan bir hak söz konusudur. Kanunun lafzına ve amacına aykırı bir şekilde bu hakkın dar yorumlanması kabul edilemez. Kira sözleşmesine taraf olsun ya da olmasın kiralanan aile konutu niteliğinde ise kiracının eşinin kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ve sınırlandırılmasına rıza göstermesi gerekir, aksi halde yapılmak istenen sona erdirmeye ya da sınırlandırma işlemi geçersiz olur. Bu bağlamda aile konutu niteliğindeki kira sözleşmesinin sona erme hallerinden biri olan tahliye taahhüdünün geçerliliği için kiracının eşinin -sözleşmenin tarafı haline gelip gelmemesi önem arz etmeksizin- rızası gerekir¹³⁵. Kiracının, eşinin rızası olmaksızın tahliye taahhüdü verdiği durumda kiracının eşi tahliye taahhüdüne dayalı başlatılan icra takibine karşı şikayet yoluna başvurabilir, şikayet yolunda kiralananın aile konutu niteliğinde olduğuna ilişkin aile davasında açılacak tespit davası bekletici mesele yapılır¹³⁶.

Uygulamada Yargıtay'ın kiralananın aile konutu olduğunun ileri sürülmesi halinde kiralananın aile konutu olduğunun tespitine ilişkin karar olup olmadığına baktığı görülmektedir¹³⁷. Hatta güncel bazı istinaf mahkemesi kararlarında daha da

¹³³ Saatçioğlu, s. 135.

¹³⁴ Sert Sütçü, s. 1504.

¹³⁵ Yalman, s. 19; Erdem, s. 485-486; İncoğlu, C. 2, s. 424.

¹³⁶ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 348.

¹³⁷ Pek çok kararda atıf verilen Yargıtay 6. HD 08.05.2005 tarihli 2005/2915 E. ve 2005/4944 K. sayılı kararı: "(...) eşi K1 tarafından tahliye taahhüt edilen ve takip konusu olan kiralananın "aile konutu" olarak kullanıldığını, Medeni Kanunun 194.maddesi gereğince eşlerden birinin diğerinin rızası olmadan kiracı olunan aile konutu ile ilgili akdi feshedemeyeceğini bildirmiş, kiracının itirazı ile takip durmuş olduğundan mahkemede açılan davaya da K2 cevap dilekçesi vererek itirazlarını tekrar etmiş eşinin akdi feshetmesine rızası olmadığı bildirilmiştir. Mahkemece de bu savunma yönünde davanın reddine karar verilmiş ise de Medeni Kanunun 194.maddesi anlamında "aile konutu"ndan söz edilebilmesi için Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından, kiracı olunan yerin "aile konutu" olarak özgülendiğine dair karar verilmiş olması gereklidir. Medeni Kanunun 194/3.maddesi de bu yönde düzenlenmiştir. Bu davaya konu kiralananın Medeni Kanunun 194.maddesi anlamında

ileriye gidilerek takip tarihinden önce aile konutuna ilişkin dava açılıp açılmadığına bakılmakta, açılmamışsa takip tarihindeki haklılık durumuna bakılması gerektiğini ileri sürülerek takip tarihinden sonra açılan aile konutunun tespitine ilişkin davayı bekletici mesele dahi yapılmamaktadır¹³⁸. Bu yöndeki kararların isabetli olmadığı kanaatindeyiz. Nitekim kiralananın aile konutu olup olmadığı, yargılama esnasında dahi incelenebilecek bir husustur. Aile konutunun tespiti davasının icra takibinden sonra açılması, kiralananın takip tarihinden önce aile konutu niteliğinde olmadığını göstermez. Bu yöndeki kararlar, kanunun aile konutunu koruma amacına aykırıdır. Çözüm önerisi olarak, tahliye taahhüdüne dayalı icra takibine, kiralananın aile konutu olduğu yönünde itiraz edilirse itirazın dar yetkili icra mahkemesinde değil sulh hukuk mahkemesinde incelenmesi ve yargılama esnasında kiralananın aile konutu olup olmadığı hususunun da tespit edilmesinin daha uygun olduğu kanaatindeyiz.

Kiracının eşi kira sözleşmesinin tarafı haline gelmişse bu durumda tahliye taahhüdüne ilişkin başlatılacak icra takibi ve davada kiracı ve sonradan kira sözleşmesinin tarafı haline gelen kiracının eşi arasında zorunlu dava arkadaşlığı vardır¹³⁹. Bu noktada kiraya verenin kira sözleşmesi kurulması esnasında boş tahliye

"aile konutu" olduğuna dair bir mahkeme kararı sunulmadığından davalı K2 vekilinin savunmalarına itibar edilerek davanın reddi isabetsiz olmuştur." kazanci.com (E.T.:20.11.2022)

¹³⁸ Antalya BAM 6. HD., E. 2022/1054 K. 2022/1010 T. 24.5.2022: *"(...) Davalı vekili her ne kadar; takibe konu tahliye taahhüdünü müvekkilinin eşinin bilgisi ve rızası dışında imzaladığını ve aile konutu olduğuna dair açtıkları davanın bekletici mesele yapılmadığını ileri sürmüş ise de, dava dışı eşin Aile Mahkemesine aile konutu şerhi verilmesi için başvurusunun icra takip tarihinden sonra olduğu anlaşılmaktadır. T.M.K.nın 194. maddesinde, konutun eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmış ise sözleşmenin tarafı olmayan eşin, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline geleceği düzenlenmiştir. Bu durumda dava konusu kiralananın aile konutu olması halinde dahi dava dışı eş takip tarihine kadar kiralayana bir bildirimde bulunmadığından (dava dışı eşin bildirimini takip tarihinden sonra) kira sözleşmesinin tarafı haline gelmez. İcra takibinde haklılık durumunun takip tarihi itibarıyla değerlendirilmesi gerektiğinden mahkemece açılan davanın bekletici mesele yapılmaması da yerindedir. (...)"* lexpera.com (E.T.: 20.11.2022)

¹³⁹ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 371; **Gümüş**, bildirim yoluyla kira sözleşmesinin tarafı olan kiracının eşinin, kira sözleşmesinin yan anlaşması olan tahliye taahhüdünün de tarafı olacağını ileri sürmüştür. Gerçekten tahliye taahhüdü, kira sözleşmesine bağlı nitelikte bir sözleşme olduğundan tıpkı malikin değişmesi durumunda yeni malikin kira sözleşmesi ile birlikte tahliye taahhüdünün de tarafı olması gibi kiracının eşi de bildirimle birlikte tahliye taahhüdünün tarafı haline gelir.

Yargıtay 12. HD 14.04.2018 tarihli 2016/30367 E. ve 2018/3319 K. sayılı karar: *"(...) Somut olayda; taşınmazla ilgili olarak hakkında takip yapılan borçlunun eşi olan şikayetçinin, taşınmazın aile konutu olduğunu alacaklıya ihtar ettiği ve dolayısıyla sözleşmenin tarafı haline geldiği görülmektedir. Şikayetçi, yasa gereğince kira sözleşmesinde kiracı olarak taraf olup, alacaklının takip talebinde ileri sürdüğü taşınmazdan tahliye isteminin, bölünemez borç olması nedeniyle, kiracılar arasında zorunlu takip arkadaşlığı bulunmaktadır. Bu nedenle, mahkemece, takip alacaklısına süre verilmek suretiyle şikayetçiyi, borçlu sıfatı ile takibe dahil etmesi istenerek, bu husus yerine getirildiğinde şikayetin reddine, aksi halde, takibin, zorunlu takip arkadaşlarının*

taahhüdü aldığı durumda kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin kira sözleşmesinin kurulduğu aynı gün kiraya verene varacak bildirimi ile kira sözleşmesinin tarafı olması halinde artık geçerli tahliye taahhüdü için sözleşmenin tarafı olan kiracının eşinin de imzasının bulunması gerekir. Ancak kiraya verenin aldığı tahliye taahhüdünde yalnızca bir kiracının imzası bulunacağından kiraya veren bu tahliye taahhüdüne dayanarak kiralananı tahliye ettiremez¹⁴⁰. Kanuna aykırı biçimde düzenlenen tahliye taahhüdünü etkisiz hale getirmek için gerçekten mantıklı bir yöntem önerisi olsa da uygulamada kiraya verene aynı gün varacak bir bildirimde bulunmanın zorluğu nedeniyle uygulanmasının güç olduğu kanaatindeyiz.

1.2.3. Kiracının Tüzel Kişilik Olması Halinde

Kiracının tüzel kişi olması halinde tahliye taahhüdü, tüzel kişiliği temsile yetkili organ veya kişi tarafından verilebilir¹⁴¹. Tüzel kişilerde organ kavramı, iradi veya kanuni temsil ile karıştırılmamalıdır¹⁴².

İradi temsil, temsil olunan tarafından verilen tek taraflı irade beyanı ile kurulur¹⁴³. Kanuni temsilde ise temsil yetkisi, temsil olunanın iradesine bakılmaksızın kanun gereği mevcuttur. Tüzel kişilerde organ, tüzel kişiliğin fiil ehliyetini kullanabilmesi, irade beyanında bulunabilmesi için tüzel kişilik yapısının niteliği gereği bulunur. Nitekim bu husus TMK m. 50’de “*Tüzel kişinin iradesi, organları aracılığıyla açıklanır. Organlar, hukukî işlemleri ve diğer bütün fiilleriyle tüzel kişiyi borç altına sokarlar. (...)*” şeklinde düzenlenmiştir.

Örneğin; anonim şirketlerde yönetim kurulu (TTK m. 365), limited şirketlerde müdür/müdürler kurulu (TTK m. 623) tüzel kişilik yapısı gereği şirketin organı olarak şirket adına işlem yapmaya, yönetime ve şirketi temsile yetkilidir. Yani yönetim organının temsil yetkisi, kanuni/iradi temsilin dışında kendine özgü bir temsildir¹⁴⁴.

tamamına yöneltilmemesi nedeni ile şikayetin kabulüne karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile istemin reddi yönünde hüküm tesisi isabetsizdir. (...)” kazanci.com, (E.T.:20.11.2022)

¹⁴⁰ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 372.

¹⁴¹ **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 297; **Yalman**, s. 18; **Delipınar**, s. 42.

¹⁴² **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp**, s. 169; **Eren**, Genel, s. 449.

¹⁴³ **Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 622; **İnceoğlu**, Temsil, s. 42.

¹⁴⁴ Temsilci ve organ kurumları arasındaki farklılık için detaylı olarak bkz: Bilge **Öztan**, Medeni Hukuk Tüzel Kişilerinde Organ Kavramı ve Organın Fiillerinden Doğan Sorumluluk, Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1970), s. 83 vd.; Yavuz Selim **Günay**, Anonim Şirketlerin Temsili, 2. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2020, s. 12.

1.2.4. Alt Kira Halinde

Alt kira, kiracının kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkını üçüncü bir kişiye bedel karşılığı devretmesidir¹⁴⁵. Bu durumda alt kira sözleşmesi uyarınca kiralananı kısmen ya da tamamen kullanan alt kiracıdır. Asıl kira sözleşmesi ile alt kira sözleşmesi birbirinden bağımsız sözleşmelerdir¹⁴⁶. Asıl kiraya veren, kira sözleşmesini asıl kiracı ile akdetmiştir. Sözleşmenin nisbiliği ilkesi uyarınca asıl kiraya veren ile alt kiracı arasında bir hukuki ilişki mevcut değildir¹⁴⁷.

Alt kira halinde, asıl kira sözleşmesi ve alt kira sözleşmesi olmak üzere iki kira sözleşmesi bulunduğundan tahliye taahhüdü iki ihtimal ile karşımıza çıkabilir. İlk olarak alt kiracı tarafından alt kiraya verene tahliye taahhüdü verilebilir, ikinci olarak ise asıl kiracı tarafından asıl kiraya verene tahliye taahhüdü verilebilir.

Alt kiraya veren ile alt kiracı arasındaki tahliye taahhüdü çalışmamızın genelinde değindiğimiz ilkelere tabidir, özellik arz eden bir durum söz konusu değildir. Taraflar arasında bir kira ilişkisi vardır, alt kiracının verdiği geçerli tahliye taahhüdüne rağmen kiralananı tahliye etmemesi halinde alt kiraya veren tahliye için süresi içinde icra takibi ya da dava yoluna başvurabilir.

Asıl kiracı, asıl kiraya verene tahliye taahhüdünde bulunabilir. Asıl kira ilişkisi sona erdiğinde kiracı kiralananı kiraya verene teslim etmek zorundadır. Alt kira, asıl kira ilişkisine tabi olduğundan alt kira ilişkisinde kullanım hakkı ve süresi asıl kira ilişkisi ile sınırlıdır¹⁴⁸. Bu nedenle tahliye taahhüdü uyarınca asıl kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda alt kira sözleşmesi de sona erer¹⁴⁹. Bu durumda alt kira sözleşmesinde belirlenen süre sona ermemesine rağmen asıl kiracı tahliye taahhüdünde bulunmuşsa asıl kiracının alt kiracıya karşı sorumluluğu gündeme

¹⁴⁵ Yasemin **Erol Durak**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri, (Ankara, Adalet Yayınevi, 2017), s. 42; **İnceoğlu**, C. 1, s. 492; **Gümüş**, Kira, s. 214; **Aydemir**, s. 53.

¹⁴⁶ **Erol Durak**, s. 58.

¹⁴⁷ **İnceoğlu**, C. 1, s. 494; **Arpacı**, Borçlar Özel, s.206; **Aydemir**, s.54; **Gümüş**, Kira, s. 215.

¹⁴⁸ **İnceoğlu**, C. 1, s. 525; **İpek Yücer**, “Alt Kira”, AÜHFD, C. 57, S. 3 (Ankara, 2008), s. 798. Bu yönde Yargıtay 6. HD 20.06.2016 tarihli 2016/4120 E. ve 2016/4779 K. sayılı kararı: “(...) Alt kiracı asıl kiracıya tabi olduğundan kiralayan ile kiracı arasındaki kira ilişkisi herhangi bir nedenle sona erdiğinde alt kiracının da kiracılığı son bulur. (...)” Aksi görüş için bkz.: **Yücer**, s.812- 813.

¹⁴⁹ **İnceoğlu**, C. 1, s. 525; **Yücer**, s. 812-813.

gelecektir. Zira alt kiraya veren, alt kira sözleşmesi süresi sona ermemesine rağmen tahliye taahhüdü vererek asıl kira sözleşmesinin sona ermesine neden olmaktadır¹⁵⁰.

Alt kiracının, alt kiraya verene değil de asıl kiraya verene tahliye taahhüdü vermesi durumunda ise alt kiracı ile asıl kiraya veren arasında bir kira ilişkisi mevcut olmadığından geçerli bir tahliye taahhüdünün varlığından söz edilemeyeceği kanaatindeyiz. Değindiğimiz üzere, geçerli bir tahliye taahhüdünden söz edebilmek için öncelikle taraflar arasında kira ilişkisinin mevcut olması gerekmektedir. Öğretide bir görüş ise alt kiracının asıl kiraya verene tahliye taahhüdü vermesini TBK m. 128 uyarınca üçüncü kişinin fiilini üstlenme olarak değerlendirmekte ve bu durumda taahhüt tarihinde alt kiracının tahliyeyi sağlayamaması halinde asıl kiracıya karşı sorumlu olduğunu ifade etmektedir¹⁵¹.

1.2.5. Kira Sözleşmesinde Kefil Bulunması Halinde

Kira sözleşmesinde kiracı dışında, kefil sıfatıyla üçüncü bir kişinin imzasının bulunması halinde tahliye taahhüdünde kefilin imzasının gerekip gerekmeyeceği hususuna da değinmek gerekmiştir.

TBK m. 131 hükmü “*Asıl borç ifa ya da diğer bir sebeple sona erdiği takdirde, rehin, kefalet, faiz ve ceza koşulu gibi buna bağlı hak ve borçlar da sona ermiş olur.*” şeklindedir. Tahliye taahhüdü, kira sözleşmesinin sona erdiği hallerden biridir. Kira sözleşmesinin yani asıl borcun sona ermesiyle kefilin sorumluluğu da sona erer¹⁵². Yani tahliye taahhüdü verilmesi kefilin durumunu ağırlaştırmaz. Hatta kira ilişkisinin sona ermesi nedeniyle kefil sorumluluktan kurtulmuş olur. Bu nedenle kira sözleşmesinde kefilin bulunsa da tahliye taahhüdünde yalnızca kiracının imzası yer alır, kefilin imzasının tahliye taahhüdünde bulunmasına gerek yoktur¹⁵³.

Bir Yargıtay kararında¹⁵⁴, kira sözleşmesinin genelinden yapılan çıkarımla kiracı olduğu anlaşılan kişinin kira sözleşmesini imzalarken kefil kısmına imza atması

¹⁵⁰ İncoğlu, C. 1, s. 525.

¹⁵¹ Gümü, Tahliye Taahhüdü, s. 213.

¹⁵² Serkan Ayan, “Kiracının Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması”, DEÜHFD, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, C. 19, Özel Sayı (2017), s.327; Alper Uyumaz/Hüseyin Bulut, “Kira Sözleşmesinde Kefaletin Güvence Olarak Gösterilmesi”, ASBÜHFD, S. 1, 2023, s. 95.

¹⁵³ Gümü, Tahliye Taahhüdü, s. 183.

¹⁵⁴ Yargıtay 6. HD 10.11.2005 tarihli 2005/8389 E. ve 2005/10189 K. sayılı karar: “İcra takibine ve davaya dayanak 1.3.2004 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesinin önyüzünde kiracılar

halinde kişinin aslında kefil değil kiracı sıfatına sahip olduğu gözetilerek tahliye taahhüdüne dayalı icra takibinin kira sözleşmesinde kefil olarak gözüken kişiye karşı da başlatılması gerektiğine hükmedilmiştir. Öğretide bu karar eleştirilmiştir¹⁵⁵. Oysa anılan kararda esasen kira sözleşmesinde kefil hanesine imza atan kişinin sözleşmenin tamamı göz önüne alındığında aslında kiracılardan biri olduğu anlaşıldığından bu kişinin de tahliye taahhüdüne dayalı icra takibinde taraf olarak gösterilmesi gerektiği yönündeki Yargıtay değerlendirmesinin isabetli olduğu kanaatindeyiz. Böyle bir durumun maddi hatadan ibaret olduğu yönünde yorumlanması gerektiği görüşündeyiz.

1.3. Kiraya Verene Karşı Tahliye Taahhüdü Verilmesi

Tahliye taahhüdü, kiracı tarafından düzenlenir. Ancak geçerli bir tahliye taahhüdünden söz edebilmek için yalnızca kiracı tarafından düzenlenmesi yeterli değildir, tahliye taahhüdünün kiraya verene veya temsilcisine teslim edilmesi gerekir¹⁵⁶.

Geçerli bir tahliye taahhüdü için tahliye taahhüdünde kiracının imzasının bulunması gerekliken kiraya verenin imzasının bulunmasına gerek yoktur. Ancak bu durum tahliye taahhüdünün sözleşme niteliğinde olmadığını göstermez, kiracının imzalaması şekil şartı bakımından yeterli olduğu için kiraya verenin imzasına gerek yoktur¹⁵⁷. Bu durum tahliye taahhüdünün kiracı tarafından düzenlenmesinin yeterli olduğu, kiraya verenin kabulüne gerek olmadığı şeklinde yorumlanmamalıdır. Nitekim tahliye taahhüdünün kiraya veren tarafından kabul edilmemesine rağmen

bölümünde Atilla Dünder ve Halil Alım adı yazılı olup, hususi şartlar bölümünde kiracılardan bahsedilmek suretiyle, sözleşme imzalanmıştır. Sözleşmenin sonunda kiracı bölümünde Atilla Dünder kefil bölümünde Halil Alım adları ve imzaları bulunmaktadır. Kira sözleşmesi bir bütün olarak değerlendirildiğinde sözleşmenin kiracılar Atilla Dünder ve Halil Alım ile yapıldığı anlaşılmaktadır. Nitekim önceki döneme ilişkin olarak yapılan 1.3.2003 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde Halil Alım'ın kiracı olarak sözleşmeyi imzalamış olması da bu şahsın olduğunu gösterir. Kaldı ki sözleşmenin 10.maddesinde kiracılar deyimini kullanmış olması karşısında birden fazla kiracı olduğu kabul edilmelidir. Halil Alım'ın kefil hanesinde adının yazılarak imza etmesi bu şahsın kefil olduğunu göstermez. Kiracılar birden fazla olduğunda mecburi dava arkadaşlığı nedeniyle icra takibinin her iki kiracı aleyhine yapılması gerekir. Oysa icra takibi kiracılardan Atilla aleyhine yapılmış, dava da Atilla aleyhine açılmıştır. Mecburi dava arkadaşlarından Halil Alım aleyhine icra takibi yapılmadığından dava da sadece Atilla Dünder aleyhine açıldığından davanın reddedilmesi gerekirken bu husus gözardı edilerek davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir.” kazancı.com (E.T.: 01.06.2024)

¹⁵⁵ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 184.

¹⁵⁶ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 226.

¹⁵⁷ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 39.

kiralananı tahliye eden kiracı kiralananın erken iadesi nedeniyle kiraya verene karşı sorumlu olur¹⁵⁸.

Birden fazla kiraya veren varsa her birine tahliye taahhüdü verilmesi gerekir. Tahliye taahhüdü kiraya verene karşı verilmelidir; kiralananın maliki kiraya veren sıfatını haiz değilse malike verilen tahliye taahhüdü geçerli değildir¹⁵⁹. Kiraya verenlerin malik sıfatını haiz olup olmaması önem arz etmez¹⁶⁰.

Kiraya verenin aynı zamanda malik olduğu durumda kiralananın el değiştirmesi durumunda yeni malik, kira sözleşmesinin tarafı haline geldiği¹⁶¹ gibi kira sözleşmesine bağlı olan tahliye taahhüdünün de tarafı haline gelir¹⁶². Yeni malik, taahhütte yer alan tahliye tarihi itibarıyla tahliye taahhüdüne dayanarak icra takibi başlatabilir ya da dava açabilir¹⁶³.

¹⁵⁸ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 35.

¹⁵⁹ **Sert Sütçü**, s. 1510; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 389; **Burcuoğlu**, Tahliye, s.323; **Doğan**, Sona Erme, s.186. Yargıtay 6. HD 02.03.2009 tarihli 2009/14282 E. ve 2009/1541 K. sayılı kararı: “*Taahhüt nedenine dayalı tahliye davasının mutlaka kiralayan tarafından açılması gerekir. Kiralayan durumunda olmayan malikin dava hakkı yoktur. Ancak yeni malik önceki malikin ve kiralayanın halefi olarak eski malik zamanında verilmiş taahhüde dayanarak dava açabilir. Tahliye taahhüdü nedeni ile kiracıya karşı icra takibi yapan ve dava açan K3’nin kiralayan olmadığı kira sözleşmesinden anlaşılmaktadır. İcra takibi kiralayan olmayan K3 tarafından yapılmış ve dava yine aynı kişi tarafından açılmıştır. Tahliye taahhüdüne dayanan takiplerde ve davalarda, takip ve dava hakkı kural olarak kiralayana aittir. Dava açma hakkı kamu düzenine ilişkin olup resen göz önüne alınması gerekir. Bu durumda mahkemece, kiralananın mülkiyetinin kime ait olduğunun etraflı bir şekilde araştırılarak, davacının yeni malik olup olmadığı da belirlenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi doğru değildir.*” lexpera.com (E.T.: 01.05.2024)

¹⁶⁰ **Erdem**, s. 499; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 226 vd.

¹⁶¹ **Sezer Çabri**, “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin Veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”, MÜHFAD, C. 18, S. 3 (2012), s. 173

¹⁶² **İnceoğlu**, C. 2, s. 434; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 531.

¹⁶³ **Burcuoğlu**, Tahliye, s.324; **Doğan**, Sona Erme, s.186; **İnceoğlu**, C. 2, s. 434-435; **Sert Sütçü**, s. 1510; **Mithat Ceran**, Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tesbit Davaları, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2015) s. 882; **Erdem**, s. 499. Yargıtay 8. HD 13.12.2017 tarihli, 2017/4257 E. ve 2017/16846 K. sayılı kararı: “*Davacı alacaklı 01.08.2013 başlangıç tarihli yazılı kira akdine dayanarak 30.01.2015 tarihinde başlattığı icra takibi ile ... 4.Noterliğinde düzenlenmiş olan 24.09.2013 tarih ve 36414 yevmiye numaralı tahliye taahhüdü ve 18.11.2014 tarihli İhtarnameye istinaden kiralananın tahliyesini talep etmiş, tahliye emri davalı borçluya 06.02.2015 tarihinde tebliğ edilmiştir. Davalı borçlu 12.02.2015 tarihli itiraz dilekçesinde, karşı tarafın kendisine 18.11.2014 tarihinde gönderdiği ihtarname ile kiracısı olduğu taşınmazı 06.06.2014 tarihinde satın aldığından bahsettiğini, ancak yasa gereği yeni malik tarafından çekilecek ihtarnamenin süreye tabi olup, alımdan itibaren 1 ay içerisinde ihtar gönderilmediğini, belirtilen sebepten dolayı yeni malike karşı tahliye taahhüdünden kaynaklanan sorumluluğunun bulunmadığını ileri sürerek takibe itiraz etmiştir. Tahliye emrine davalı borçlu tarafından itiraz edilmesi üzerine, davacı alacaklı icra*

Tahliye taahhüdünün kiraya verene teslimi iki şekilde olabilir. İlk olarak tahliye taahhüdü kiraya verene elden teslim edilebilir. İkinci olarak ise kargo ya da posta vasıtasıyla tahliye taahhüdü kiraya verene gönderilebilir¹⁶⁴. Tahliye taahhüdünün elden teslimi halinde, kiraya verenin tahliye taahhüdünü kabul edip etmediği hususu teslim anında anlaşılır. Posta ya da kargo yoluyla tahliye taahhüdü verilmesi durumunda ise teslimden itibaren makul sürede kabul etmediğine ilişkin beyanda bulunmazsa tahliye taahhüdünü zımnen kabul ettiği anlaşılır.

Kiraya verenin tahliye taahhüdünü kabul etmemesi durumunda kiracı erken iade nedeniyle kiraya verene karşı sorumlu olacağından tahliye taahhüdünün kiraya verene teslim edildiğinin ispatlanması gerekebilir. Uygulamada genellikle tahliye taahhüdü kiraya verenin talebi üzerine düzenlense de taraflar arasında çıkacak bir uyuşmazlıkta bu husus da tartışma konusu olabilir. Tahliye taahhüdünün kargo/posta yoluyla kiraya verene gönderilmesi durumunda teslim hususunda kargo/posta teslim evrakı ispat vasıtası olarak kullanılabilir. Tahliye taahhüdünün elden teslimi durumunda ise tahliye taahhüdünün iki nüsha olarak düzenlenmesi ve tahliye taahhüdü üzerine kiralananın da imza atması suretiyle erken iadesine ilişkin ispat sorununun çözüleceği kanaatindeyiz.

Tahliye taahhüdünün düzenlendiği tarih ile kiraya verene teslim edildiği tarih arasında uzun bir zaman dilimi de mevcut olabilir. Düzenleme tarihi, kiralananın tesliminden sonraki bir tarihteyse ve diğer içerik şartları da mevcutsa geçerli bir tahliye taahhüdünden söz edilir. Ancak bu durumda ayrıca teslim tarihine ilişkin bir delil yoksa kirayı verenin tahliye taahhüdünü kabul etmemesi halinde, kiracı tarafından tahliye taahhüdünün düzenlendiği tarihin üzerinden çok uzun zaman geçtiği, bu süre zarfında kiraya verenin sessiz kalarak zımnen kabul ettiği şeklinde bir iddia ileri sürebilir. Böyle bir durum ile karşılaşmamak adına kiraya verenin teslim aldığı tarihi ispat edebilecek bir şekilde tahliye taahhüdünü teslim almasında fayda vardır.

mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılması ve tahliye isteminde bulunmuştur. (...) Tahliye taahhüdü sebebiyle tahliye şartlarının dosya içeriğine göre gerçekleşmiş olduğu anlaşıldığından mahkemece bu gerekçe ile davanın kabulüyle kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle davanın kabulüne karar verilmesi doğru değilse de, (...) ONANMASINA” lexpera.com, (E.T.: 01.04.2024).

¹⁶⁴ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 35.

2. TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN YAZILI OLMASI

TBK’da şekil serbestisi esas olmasına ve kira sözleşmesi için şekil şartı öngörülmemiş olmasına rağmen TBK m. 352/1’de tahliye taahhüdünün yazılı olması gerektiği hususu açıkça düzenlenmiştir. Hükümde nitelikli yazılı şekil aranmadığından adi yazılı şekil yeterlidir¹⁶⁵.

Her ne kadar kanuna göre adi yazılı şekil yeterliyse de tahliye taahhüdünün noterden düzenlendiği hallerde kiraya veren bakımından ispat bakımından kolaylık sağlanır¹⁶⁶. Bu husus da bu başlık altında irdelenmiştir.

Tahliye taahhüdünün yazılı şekilde düzenlenmesi geçerlilik şartıdır¹⁶⁷. TBK m. 352/1 hükmü emredici hükmü gereği yazılı şekilde düzenlenmeyen tahliye taahhüdü kesin hükümsüzdür. Kanunun emredici nitelikteki hükmüne aykırı şekilde, tahliye taahhüdünün sözlü olarak yapılabileceğine ilişkin anlaşmalar da kesin hükümsüz olur¹⁶⁸.

Yazılılık şartının sağlanabilmesi için iki unsurun varlığı gerekir: metin ve imza¹⁶⁹. Metin, tarafların iradelerinin yazıya dökülmüş halidir¹⁷⁰. Metinde sözleşmenin esaslı unsurlarının bulunması gerekir¹⁷¹. Tahliye taahhüdü bakımından metnin içinde mutlaka geçerlilik şartlarından olan tahliye tarihinin bulunması gerekir. Ayrıca özellikle kiraya veren ile kiracı arasında birden fazla kiralananana ilişkin kira

¹⁶⁵ İnceoğlu, s. 427; Akçaal, s. 955; Yalman, s. 11; Sert Sütçü, s. 1499; Yavuz/Acar/Özen, s.355; Kılıçoğlu, s. 308; Burcuoğlu, Tahliye, s.296; Doğan, Sona Erme, s.170; Yalman, s.11. Farklı görüş için bkz.: Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 134: “Tahliye taahhüdünün geçerliliği için her ne kadar adi yazılı şekilde verilmesi gerekse de, aranan söz konusu adi yazılı şekil, kanımca nitelikli adi yazılı şekildir. Tahliye taahhüdü sadece metin ve imzadan oluşmaz. Şeklin zorunlu içeriği olarak, aşağıda göreceğimiz üzere, tahliye taahhüdünde tahliye (boşaltma) tarihini belirli bir tarih olarak içermek zorundadır. Dolayısıyla (...) aynı kefalet sözleşmesinde (el yazısıyla) kefalet limitinin kefalet sözleşmesinde yer almasının kefalet sözleşmesinin geçerliliğini nitelikli bir yazılı şekle bağlamasında olduğu gibi, yazılı tahliye taahhüdüne ilişkin adi yazılı şekli, bir **nitelikli adi yazılı şekil** haline dönüştürür.” Yazılılığın unsurlarından olan ‘metin’de, sözleşmenin esaslı unsurların yer alması gerektiğinden tahliye tarihinin de tahliye taahhüdü metninde yer almasını ayrıca nitelik arz eden bir durum olarak değerlendirmedığımızdan Gümüş’ün bu yöndeki görüşüne katılmıyoruz.

¹⁶⁶ Akçaal, s. 955.

¹⁶⁷ İnceoğlu, C. 2 s. 427, Burcuoğlu, Tahliye, s.296; Doğan, Sona Erme, s.170; Feyzioğlu, Özel, s.682; Aral/ Ayrancı, s. 411; Yalman, s.11.;

¹⁶⁸ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 133.

¹⁶⁹ Yalçın, Borçlar Hukukunda Yazılı Şekil, (İstanbul: Kayhan Matbaacılık, 2015), s. 74;

¹⁷⁰ Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 277; Eren, s. 288.

¹⁷¹ Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 279; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 113; Oğuzman/Öz, s. 149; Eren, Genel, s. 285.

ilişkisi varsa ayırt ediciliğin sağlanabilmesi ve belirsizliğe neden olmaması açısından tahliye taahhüdüne dayanak kira sözleşmesinin de tahliye taahhüdü metninde somutlaştırılması gerekir¹⁷².

Yazılılık şartının sağlanması için metnin el yazısı ile yazılması şart değildir; bilgisayar veya başka bir aletle oluşturulan metin de yeterlidir¹⁷³. Dolayısıyla tahliye taahhüdünde yazılılık şartının sağlanması için kiracının tahliye taahhüdü metnine imza atması yeterlidir¹⁷⁴.

Öğretide bir görüş, kira sözleşmesinin kurulması esnasında boş tahliye taahhüdü alınmasının yaygınlaşmasına karşı bir çözüm önerisi olarak yazılılık şartının tıpkı kefalet sözleşmesinde olduğu gibi nitelikli yazılılık şartına çevrilmesini, tahliye tarihinin kiracının el yazısıyla yazılması şeklinde düzenleme getirilmesini önermektedir¹⁷⁵. Öneri son derece isabetlidir. Böyle bir düzenleme getirildiği takdirde, kira sözleşmesinin kurulduğu esnada tahliye taahhüdü alınsa dahi tahliye tarihi kiraya veren tarafından keyfi olarak doldurulamayacak ve böylece kiraya verenin elinde kiracıya karşı her zaman baskı unsuru şeklinde kullanılacak bir tahliye taahhüdü bulunmayacaktır. Ancak kiraya veren daha kira sözleşmesini kurarken zaten belli bir süre için kiralamak istiyor ve bu süre sona erince kanunda öngörülen kira sözleşmesinin uzaması durumunu devre dışı bırakmak istiyorsa kira sözleşmesi kurulurken kiracıya tahliye tarihini yazdırmak suretiyle şekil bakımından geçerli bir tahliye taahhüdü düzenlenmesini sağlayabilir. Nitelikli yazılı şekil önerisi bu duruma çözüm olmayacaktır.

Yargılama esnasında duruşma tutanağına geçirilerek ve aynı şekilde icra dosyasına icra tutanağına geçirilerek kiracının da imzalamasıyla tahliye taahhüdü verilebilir¹⁷⁶.

¹⁷² **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 126.

¹⁷³ **Kavak**, s. 71; Feyzi Necmeddin **Feyzioğlu**, Genel C. 1, (İstanbul; Fakülteler Matbaası, 1977), s. 315-316; **Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı.**, s. 277; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 113; **Eren**, Genel, s. 288; **Oğuzman/Öz**, s. 149.

¹⁷⁴ **Erdem**, s. 485; **Akçaal**, s. 955; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 679; **Kılıçoğlu**, s. 308; **Altuntop**, s. 522-523.

¹⁷⁵ **Akçaal**, s. 961.

¹⁷⁶ **Akçaal**, s. 955-956.

Kiracının yanı sıra kiraya verenin de imzasının olması halinde tahliye taahhüdünün geçerliliği etkilenmez¹⁷⁷. Nitekim tahliye taahhüdü sözleşme niteliğinde olduğundan zaten kiracı ve kiraya verenin irade uyuşmasıyla kurulmaktadır. Uygulamada genelde yalnızca kiracının imzasıyla düzenlenmesinin nedeni geçerlilik şartı olarak yalnız kiracının imza atmasının yeterli olmasıdır¹⁷⁸. Kiraya verenin tahliye taahhüdünde imzasının bulunması durumunda, kiraya verenin tahliye taahhüdünü kabul ettiği yönündeki açık beyanı olarak değerlendirilmelidir.

Kiracı eliyle imza atabileceği gibi TBK m. 15/f.1'in ikinci cümlesinin *"Güvenli elektronik imza da el yazısıyla atılmış imzanın bütün hukuki sonuçlarını doğurur."* hükmü doğrultusunda tahliye taahhüdünü güvenli elektronik imza ile de imzalayabilir.

İmza atamayanlar ise TBK m. 16'ya göre *"usulüne göre onaylanmış olması koşuluyla, parmak izi, el ile yapılmış bir işaret ya da mühür"* ile tahliye taahhüdünde bulunabilirler¹⁷⁹. Ancak her ne kadar TBK m. 16 uyarınca imza atamayanlar için bu yönde bir düzenleme getirilmişse de HMK m. 206'da imza atamayanlar tarafından düzenlenen belgenin senet niteliğinde olması için imza atamayanın durumuna göre noterde onaylama ya da düzenleme şeklinde yapılması gerektiği düzenlenmiştir. TBK ve HMK arasındaki bu uyuşmazlık öğretide eleştirilmektedir¹⁸⁰. Nitekim bu durumda TBK bakımından geçerlilik şartını sağlayan belge için HMK anlamında ispat şartı sağlanmadığı için özellikle inkar halinde ispat sorunu ortaya çıkmaktadır. Kanunlar arasındaki uyum gözetilmeden yapılan düzenleme sonucu oluşan bu duruma getirilen eleştirilere katılmakla beraber, imza atamayanlar tarafından düzenlenen tahliye taahhüdü için HMK'daki düzenlemenin de göz önüne alınmasının tahliye taahhüdüne dayanarak açılan tahliye davasında sorun olarak karşılaşılmaması bakımından dikkat edilmesi gerekir.

¹⁷⁷ Nevran **Suiçmez Gül**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir, Dokuz Eylül Üniversitesi, 2019), s. 55.

¹⁷⁸ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 39.

¹⁷⁹ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 134.

¹⁸⁰ **Kavak**, s. 103-104; Sema Taşpınar **Ayvaz**, *"Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun İmza Atamayanlarla İlgili Yeni Düzenlemesine Eleştirel Bir Bakış"*, AÜHFD, C: 61 S: 1 (2012), s. 346.

Tahliye taahhüdünün geçerliliği için adi yazılı şeklin yeterli olduğu yukarıda izah edilmiştir. Bununla birlikte Yargıtay içtihadı birleştirme kararı¹⁸¹ ile noterlikçe düzenlenmeyen ya da imza ve tarihi noterlikçe onaylanmayan tahliye taahhüdüne istinaden başlatılan icra takibinde kiracının imzaya itiraz etmesi halinde icra mahkemesinde itirazın kaldırılmasının istenemeyeceğine hükmedilmiştir. Anılan karar, İİK m. 275/2'nin "*Tahliye talebi noterlikçe res'en tanzim veya tarih ve imzası tasdik edilmiş yahut ikrar olunmuş bir mukaveleye müstenit olup da kiracı kiranın yenilendiğine veya uzatıldığına dair aynı kuvvet ve mahiyette bir vesika gösteremezse itiraz kaldırılır.*" hükmüne dayanmaktadır. Yani adi yazılı şekilde düzenlenen tahliye taahhüdüne istinaden başlatılan icra takibinde imzaya ya da tarihe itiraz edilmesi halinde icra mahkemesinin itirazı kaldırılması mümkün olmadığından sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali davası açmak gerekir.

Bu durumda tahliye taahhüdünün geçerliliği için adi yazılı şekil yeterli olsa da tahliye taahhüdüne dayanarak başlatılan icra takibinde imzaya ve tarihe itiraz edilmesi durumunda itirazın incelenmesi için yargılama gerekeceğinden düzenleme ya da onaylama biçiminde noter vasıtasıyla yapılması tahliye taahhüdünün icrasını kolaylaştıracaktır¹⁸².

Öğretide bir görüş, noterden tahliye taahhüdü yapılabilmesi için kira sözleşmesinin de noterden yapılmış olması gerektiğini savunmaktadır¹⁸³. Uygulamada adi yazılı kira sözleşmesine sözleşmenin gerçekte düzenlendiği tarihten daha önceki bir tarih yazılmakta ve sözleşmesinin gerçekte kurulduğu tarihte kiracıdan noterde tahliye taahhüdü aldığı görülmektedir. Böyle durumların önüne geçmek için yalnızca noterden düzenlenmiş kira sözleşmeleri için noterden tahliye taahhüdü verilebileceğine ilişkin yapılacak bir düzenleme gerçekten de yararlı olacaktır.

¹⁸¹ Yargıtay İBK, 04.12.1957 Tarihli, 1957/11 E. ve 1957/26 K. sayılı kararı: "*(...) Binaenaleyh 6570 sayılı kanunun 7 inci maddesinin A bendine tevfi kan verilmiş olup noterlikçe resen tanzim veya tarih ve imzası tasdik edilmemiş olan veyahut ikrar edilmeyen tahliye taahhüdünü havi vesikalarla yine aynı mahiyetteki kira mukavelenamelerindeki imzaların itiraz üzerine inkarları halinde takip durdurularak alacaklı mahkemeye müracaatta muhtar olmak üzere refi talebinin reddine karar verilmek lazım geldiğine ve icra ve iflas Dairesi'nin son içtihadının doğru olduğuna, (...)*" lexpera.com, (E.T.:01.10.2023)

¹⁸² Zevkliler/Gökyayla, s. 386.

¹⁸³ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 159.

3. TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN İÇERİK ŞARTLARININ MEVCUT OLMASI

3.1. Belirli Bir Tahliye Tarihinin Taahhüt Edilmesi

Geçerli bir tahliye taahhüdünde kanundaki ifade ile “*belli bir tarihte*” kiralananın tahliyesi taahhüt edilmelidir¹⁸⁴. GKHK’da tahliye taahhüdünde belli bir tarihin yer alması gerektiğine ilişkin bir düzenleme yer almamaktaydı. Ancak GKHK’nın yürürlükte olduğu dönemde de öğreti ve uygulamada tahliye gününün tahliye taahhüdünde yer alması gerektiği kabul edilmekteydi¹⁸⁵.

Kanunda açıkça tahliye tarihinin belli bir tarih olması gerektiği hususu vurgulanmıştır. Belli tarih kavramından anlaşılması gereken tahliye tarihinin gün, ay ve yıl olarak belirlenmesidir. Ancak ay, gün, yıl formatında yazılmış olmasa bile tereddüde yer vermeyecek şekilde belirli bir şekilde bir tarihe işaret edildiği durumda yine belirli bir tarihin bulunduğu kabul edilmelidir¹⁸⁶. Örneğin 2020 yılı Ramazan Bayramının ilk günü, kiraya verenin kızının 18 yaşına girdiği gün şeklinde yazılan tahliye günü geçerlidir. Sadece “2020 yılı Ramazan Bayramı” şeklinde tahliye tarihinin belirlenmesinin geçerli olmadığı kanaatindeyiz¹⁸⁷. Zira kanunda açıkça belirli bir tarih yazılması gerektiği düzenlenmiştir¹⁸⁸, Ramazan Bayramının üç gün olduğu

¹⁸⁴ Yargıtay 12. HD 09.03.2020 tarihli 2020/1175 E. ve 2020/2309 K. sayılı kararı: “*taahhütler 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.” lexpera.com (E.T.:11.02.2023)*

¹⁸⁵ **Burcuoğlu**, s. 301; **Feyzioğlu**, Özel s. 684; **Tandoğan**, s. 198; **Yalman**, s. 12. Yargıtay 6. HD 28.09.2009 tarihli, 2009/7177 E. ve 2009/7537 K. sayılı kararı: “*(...) kira sözleşmesinin 23. maddesinde düzenlenen tahliye taahhüdünün bir kesin tarih içermediğinden 6570 sayılı yasanın 7/a maddesinde tarif edilen tahliye taahhüdü olarak kabulü mümkün olmadığından davanın reddine karar verilmiştir. (...) davacı vekilinin tahliye taahhüdünün reddine ilişkin hükme yönelttiği temyiz itirazlarının reddine(...)*”

¹⁸⁶ **Akcaal**, s. 960; **Sağlam**, s. 38; **Öztürk**, s. 1579; **Altıntop**, s. 29; **Özdemir/Çelik**, s. 217; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 169; **İnceoğlu**, C. 2, s. 428.

¹⁸⁷ Aksi görüş için bkz. **Delipınar**, s. 46.

¹⁸⁸ Yargıtay 12. HD 09.03.2020 tarihli 2020/1175 E. ve 2020/2309 K. sayılı kararı: “*“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*

göz önüne alındığında böyle bir tahliye taahhüdünde kiralananın hangi tarihte tahliye edeceği hususu belirsiz kalmaktadır, belirli bir gün mevcut değildir. Bu durumda da geçerlilik şartlarından biri eksik olduğundan geçersiz bir tahliye taahhüdü söz konusu olur.

Tahliye tarihinin yalnızca ay ve yıl olarak belirlendiği durumlarda geçerli bir tahliye tarihinin bulunup bulunmadığı hususunda öğretide tartışma vardır. Bazı yazarlar, TBK m. 91/2'nin "*Borcun ifası için gün belirtilmeksizin sadece ay belirlenmişse, bundan o ayın son günü anlaşılır.*" hükmü doğrultusunda tahliye tarihinin belirtilen ayın son günü olduğunu kabul etmektedir¹⁸⁹. Ancak bizim de katıldığımız görüşe göre TBK m. 352/1'in emredici hükmü gereği tahliye taahhüdünde belirli bir tarihin yer alması gerekir. TBK m. 91/2 hükmü yedek hukuk kuralı niteliğindedir. Ancak TBK m. 352/1'in emredici hükmünde açıkça belirli tarih arandığından TBK m. 91/2 uygulama alanı bulmaz. Bu nedenle tahliye taahhüdünde gün, ay, yıl şeklinde belirlenemeyen tahliye tarihi varsa geçerli bir tahliye taahhüdünden söz edilemez¹⁹⁰. Her ne kadar *favor negotii* (hukuki işlemi ayakta tutma) ilkesi uyarınca sözleşmeyi ayakta tutmak esas olsa da bu ilkeyi kanunun emredici hükmünün önüne koymak mümkün değildir.

Nitekim yukarıda da değindiğimiz üzere GKHK döneminde kanunda tahliye tarihinin bulunması gerektiğine ilişkin bir düzenleme mevcut olmadığından öğreti ve yargı kararlarında ay ve gün şeklinde yapılan belirlemenin TBK m. 91/2 (BK m. 75) uyarınca ayın son günü şeklinde anlaşılması gerektiği kabul edilmişti¹⁹¹. Bunun nedeni, bu hususta açık bir kanuni düzenlemenin mevcut olmaması ve tahliye taahhüdünde tahliye tarihinin bulunması kriterinin öğreti ve yargı kararları ile getirilmesidir. Artık TBK m. 352/1'de açıkça tahliye taahhüdünde belirli bir tarihin bulunması gerektiği öngörülmüşken GKHK dönemindeki uygulamaya yer kalmadığının kabulü gerekir.

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." karararama yargıtay (E.T.: 11.02.2023).

¹⁸⁹ Doğan, Sona Erme, s. 175; Delipınar, s. 43; Özdemir/Çelik, s. 218; Erdem, s. 487; Aral/Ayrancı, s. 411.

¹⁹⁰ Akçaal, s. 960; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 174.

¹⁹¹ Burcuoğlu, s. 303.

Tahliye tarihinin kiracının el yazısı ile yazılması gerekmez. Bilgisayar çıktısı ile ya da el yazısı ile yazılması mümkündür¹⁹². Tahliye tarihinin kimin elinin ürünü olduğunun da mevcut kanuni düzenleme kapsamında önemi yoktur, yani tahliye tarihi kiraya veren tarafından da yazılabilir. Her ne kadar bu hususa daha önce de değinmiş olsak da¹⁹³ konuyla alakasına binaen tekrar değinmek gerekir ki öğretide kiraya veren tarafından tahliye tarihinin sonradan doldurulmasının önüne geçmek adına çözüm önerisi olarak nitelikli yazılı şekil şartı getirilmesi ve kefalet sözleşmesindeki düzenlemeye benzer gibi bir düzenleme getirilerek tahliye tarihinin kiracının el yazısı ile yazılması zorunluluğu getirilmesi önerilmektedir¹⁹⁴. Gerçekten de bu yönde yapılacak bir yasal düzenleme ile en azından kiraya verenin elinde her an tahliye tehdidi yaratan bir belge verilmiş olmayacaktır.

Düzenleme tarihi, tahliye tarihi gibi tahliye taahhüdünün geçerliliği için zorunlu bir unsur değildir. Tahliye taahhüdü metninde düzenleme tarihinin mevcut olmaması ya da sonradan doldurulması tahliye taahhüdünün geçersiz olduğu anlamına gelmez¹⁹⁵.

3.2. İçerik Bakımından İncelenmesi Gereken Özel Durumlar

3.2.1. Tahliye Taahhüdünün Koşula Bağlı Düzenlenmesi

Tahliye taahhüdünün koşula bağlı şekilde düzenlenip düzenlenemeyeceği hususu öğretide tartışmalıdır. Bir görüş, tahliye taahhüdünün şarta bağlı olması halinde tahliye tarihinin belirli olması kıstasını taşımayacağını ileri sürerek şarta bağlı şekilde düzenlenen tahliye tarihinin geçersiz olduğunu savunmaktadır¹⁹⁶. Başka bir görüş ise tahliye taahhüdünün şarta bağlı olarak düzenlenebileceği ileri sürmektedir¹⁹⁷.

¹⁹² Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 169.

¹⁹³ Bkz.: İkinci Kısım 2. Tahliye Taahhüdünün Yazılı Olması.

¹⁹⁴ İnceoğlu, C. 2, s. 433; Delipınar, s. 51; Sağlam, s. 45; Akçaal, s. 961; Sert Sütçü, s. 1505.

¹⁹⁵ Akçaal, s. 960; Sağlam, s. 38; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 168. İstanbul BAM 36. HD 17.01.2019 tarihli 2017/2336 E. ve 2017/38 K. sayılı kararı: “(...) Davalı tarafından imzalara itiraz edilmemiş, tanzim tarihinin bulunmadığını iddia ederek taahhütnamenin geçerli olmadığını ileri sürmüşse de; davalı tarafından, imzası kabul edilen tahliye taahhüdünü içeren bu belgedeki tanzim tarihi olmadığı yönündeki itiraza itibar edilemez. Zira tahliye taahhüdünde tanzim tarihi kısmının sonradan doldurulması mümkün olup, taahhüdü geçersiz kılmaz. (...)” lexpera.com (E.T.: 17.11.2022)

¹⁹⁶ Erdem, s. 487; Aydoğdu/Kahveci, s. 679; Kılıçoğlu, s. 308.

¹⁹⁷ Yalman, s. 12.

Öğretideki bizim de katıldığımız genel kabule göre ise tahliye tarihinin belirliliğini ortadan kaldırmadıkça tahliye taahhüdünün şarta bağlı yapılması mümkündür¹⁹⁸. Buna göre tahliye taahhüdünde şart belirlenmiş ve şartın gerçekleşmesi halinde belli süre içinde tahliye edileceği kararlaştırılmış ise şartın ne zaman gerçekleşeceği belli olmadığından tahliyenin ne zaman gerçekleşeceği de belirsiz olur. Bu nedenle bu şekildeki şart geçerli değildir. Ancak şartın gerçekleşmesi durumunda belirlenen tarihte kiralananın tahliye edileceği yönündeki şart, tahliye tarihinin belirliliğine zarar getirmediği için geçerlidir¹⁹⁹. Bu durumu bir örnek ile açıklamak gerekirse “*Kiraya verenin torunu evlenirse evlendiği tarihten altı ay sonra kiralananı tahliye edeceğim.*” şeklindeki şart, evliliğin ne zaman olacağı ve dolayısıyla tahliyenin ne zaman gerçekleşeceği belli olmadığından geçersizdir. Ancak “*Kiraya verenin torunu evlenirse kiralananı 06.06.2025 tarihinde tahliye edeceğim.*” biçiminde verilen tahliye taahhüdünün kabulü gerekir. Nitekim bu durumda tahliye tarihi açıkça belirlenmiştir.

Tahliye taahhüdünde belirlenen şart geciktirici şart²⁰⁰ veya bozucu şart²⁰¹ şeklinde olabilir. Geciktirici şarta örnek olarak önceki paragrafta örnek olarak verdiğimiz “*Kiraya verenin torunu evlenirse evlendiği tarihten altı ay sonra kiralananı tahliye edeceğim.*” şeklinde bir düzenleme gösterilebilir. Bozucu şart ise gerçekleştiği takdirde sözleşmeyi sona erdiren olgudur. Bu durumda “*Kiracının kiralananın camlarını kırmak suretiyle kiralananı verdiği zararı tahliye taahhüdünün düzenlendiği tarihten itibaren 45 gün içerisinde gidermediği takdirde 01.11.2024 tarihinde kiralananı tahliye edecektir.*” şeklindeki bir şartta kiralananın camlarının tamir edilmesi için tanınan sürede tamirat yapılırsa tahliye taahhüdü geçerliliğini yitirir. Bozucu şart olan tahliye taahhüdünün düzenlenmesinden itibaren 45 gün içinde tamirat gerçekleşmezse tahliye taahhüdü uyarınca kiracının kiralananı 01.11.2024 tarihinde tahliye etmesi gerekir.

¹⁹⁸ İncoğlu, s. 426; Doğan, Sona Erme, s. 175; Sert Sütçü, s. 1506; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 385; Delipınar, s. 46.

¹⁹⁹ İncoğlu, 426.

²⁰⁰ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 390; Delipınar, s.46.

²⁰¹ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 396.

Kira bedelinin ödenmediği takdirde kiralananın tahliye edileceğine ilişkin yapılan tahliye taahhüdü geçerli değildir²⁰². Nitekim bu şekilde belirlenen şart esasen TBK m. 352/2’de kiracıya tanınan korumayı devre dışı bırakarak kanunu dolanma mahiyetindedir²⁰³. Ayrıca yukarıda da izah edildiği üzere tahliye taahhüdünün şarta bağlı olarak düzenlenebilmesi için tahliye tarihinin belirli olması gerekir, bu yönde bir şart getirildiği takdirde tahliye taahhüdünde belirli tahliye tarihi de mevcut olmayacağından geçersiz bir tahliye taahhüdü söz konusu olur.

Diğer yandan birikmiş kira bedellerinin ödenmesi şartına bağlı yapılan tahliye taahhüdü geçerlidir²⁰⁴. Nitekim bu durumda kanunun dolanılması söz konusu değildir. Belli tutarda muaccel borcun ödenmesine ilişkin bir bozucu şart ile tahliye taahhüdü düzenlenmiş olur. Böyle bir durumda ise hukuka aykırılık yoktur.

²⁰² Yargıtay 6. HD 26.01.2010 tarihli 2009/10286 E. ve 2010/558 K. sayılı karar: “Yenilenen sözleşmenin 3. maddesinde kira bedelinin aylık peşin olarak kiralayan kooperatif veznesine veya banka hesabına yatırılacağı, bu süre zarfında kira parasının yatırılmaması durumunda birinci ay için ödenmeyen aylık kira bedelinin % 10’u gecikme faizi alınacağı, ikinci ayın ilk üç günü içinde ödeme yapılmaması halinde kira sözleşmesinin feshedilmiş sayılacağı ve tahliye işlemine başlanacağı kararlaştırılmıştır. Kira ödemesine ilişkin bu şartlar geçerli olup tarafları bağlar. Davacı Temmuz ve Ağustos 2007 ayları kirasının ödenmemesi nedeniyle davalıya keşide ettiği ihtarnameleri takiben açmış olduğu işbu dava ile tahliye taahhüdüne dayanarak kiralananın tahliyesini istemiştir. Ne var ki yukarıda belirtilen sözleşmenin 3. maddesindeki düzenleme bir tahliye taahhüdü niteliğinde değildir. Tahliye taahhüdünde kiracının açıkça kiralananı belli bir tarihte tahliye etmeyi taahhüt etmesi, kabullenmesi zorunludur. Oysa sözleşmedeki ifadelere böyle bir zorunluluk yoktur. **Diğer yandan her ne kadar Borçlar Kanunu’nun 149. maddesi gereğince şarta bağlı tahliye taahhüdü geçerli ise de kira parasının ödenmesine ilişkin sözleşme maddesinin şartlı tahliye taahhüdü olarak nitelendirilmesi mümkün değildir.**” kazanci.com (E.T.: 12.04.2024)

²⁰³ Delipınar, s. 47.

²⁰⁴ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 397. Yargıtay 6. HD 11.02.2016 tarihli 2015/11188 E. ve 2016/839 K. sayılı karar: “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 kiralananına ait birikmiş geçmiş aylar kira bedelleri toplamı 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 Kanununun 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 oturulurken 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.**” karararama yargitay (E.T.: 21.11.2022).

3.2.2. Tahliye Taahhüdünde Kararlaştırılan Cezai Şartın Geçerliliği

Cezai şart, borcu gereği gibi ve zamanında ifa edilmesini sağlamak için borçluda baskı oluşturan ve asıl borcun ifa edilmemesi veya gereği gibi ifa edilmemesi durumunda alacaklının ispat külfeti olmadan zararını güvence altına alan edimdir²⁰⁵.

Tahliye taahhüdünde kiracının taahhüt edilen tarihte kiralananı tahliye etmemesi durumu için cezai şart düzenlenip düzenlenemeyeceği hususu öğretide tartışmalıdır. Tartışmanın temelinde “*Kiracı aleyhine düzenleme yasağı*” başlıklı TBK m. 346’da yer alan “*Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir.*” şeklindeki düzenleme yatmaktadır.

Öğretide hakim görüş TBK m. 346’nın yalnızca kira bedelinin zamanında ödenmemesine ilişkin cezai şarta ilişkin bir yasaklama getirildiği; bu nedenle tahliye taahhüdünde cezai şart konulmasının mümkün olduğu yönündedir²⁰⁶. Bazı yazarlar ise tahliye taahhüdünde cezai şart düzenlenmesinin mümkün olduğunu söylemekle birlikte tahliye taahhüdünde cezai şart düzenlenmesini, tahliye taahhüdünün kiraya verenin baskı ve isteğiyle düzenlendiğini gösterdiğini ileri sürmektedir²⁰⁷. Yargıtay kararlarında da tahliye taahhüdünde cezai şart düzenlenebileceği kabul edilmiştir²⁰⁸.

Diğer görüş ise TBK m. 346’da geçen “*özellikle*” ifadesinden cezai şartın sadece kira bedeline ilişkin bir kısıtlama olmadığı anlamının çıktığını, kiracıya kira sözleşmesi ve kira sözleşmesine bağlı yan anlaşmalar nedeniyle kira bedeli ve yan

²⁰⁵ Feyzi Necmeddin **Feyzioğlu**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 2, (İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1977), s. 388; Burcu **Yağcıoğlu**, Türk ve İsviçre Hukukunda Ceza Koşulu (Cezai Şart), (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022), s. 23.

²⁰⁶ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 388-389; **Burcuoğlu**, s. 304; **Tandoğan**, s. 195; **Sert Sütçü**, s. 1507; **Yalman**, s. 13; **Altıntop**, s. 531; **Erdem**, s. 487, dn. 25.

²⁰⁷ **Sağlam**, s. 43; **İnceoğlu**, C.2, s. 439.

²⁰⁸ Yargıtay 6. HD 02.07.2014 tarihli 2013/16564 E. ve 2014/8813 K. 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. (...)*” kazancı.com (E.T.:22.11.202)

giderler haricinde bir ödeme yükümlülüğü verilemeyeceğini ve bu bağlamda tahliye taahhüdünde cezai şart düzenlenmesinin de mümkün olmadığını ileri sürmektedir²⁰⁹.

Kanaatimizce de TBK m. 346'daki düzenlemenin kiracıya kira bedeli ve yan giderler haricinde herhangi bir ödeme yükümlülüğü verilmeyeceği şeklinde anlaşılması gerekir. Katıldığımız görüşe göre TBK m. 346'daki düzenlemenin amacı kira bedeli veya yan giderlerin ödenmemesi durumlarında muacceliyet şartı ya da fahiş cezai şart belirlenerek tahliye nedenlerinin sınırlılığının dolanılmasının önlenmesidir²¹⁰. Bu doğrultuda tahliye taahhüdünde cezai şartın düzenlenebileceğinin kabulü gerekir. Öte yandan yukarıda da değindiğimiz gibi öğretide bir görüş, tahliye taahhüdündeki cezai şartın tahliye taahhüdünün baskı ile alındığına bir gösterge teşkil edebileceğini, kiracının tahliye taahhüdünde cezai şart belirlemesinin hayatın olağan akışına aykırı olduğunu ileri sürmüştür²¹¹. Ancak tahliye taahhüdünde sadece kiracının imzası bulunsa da sözleşme niteliğinde olduğu ve tahliye taahhüdünün kiraya veren tarafından kabul edilmesi gerektiği gözetildiğinde taraflar arasında cezai şart belirlenmesinin de mümkün olduğunu düşünüyoruz. Bu nedenle tahliye taahhüdünde cezai şart düzenlenmesinin tek başına tahliye taahhüdünün baskıyla alındığını göstermediği kanaatindeyiz.

4. TAAHHÜDÜN KİRALANANIN TESLİMİNDEN SONRA VERİLMESİ

4.1. Genel Olarak

TBK m. 352/1'de tahliye taahhüdünün “*kiralananın tesliminden sonra*” verileceği düzenlenmiştir. GKHK döneminde ise tahliye taahhüdünün verileceği zamana ilişkin düzenleme yokken isabetli olarak TBK'da bu hususa açıkça yer verilmiştir. GKHK döneminde kanuni bir düzenleme mevcut olmadığından bu eksiklik yargı kararlarıyla giderilmiş ve bu kararlar TBK'daki düzenlemeye temel teşkil etmiştir.

GKHK'nın yürürlükte olduğu döneminde 14.10.1944 tarihli 20/28 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında “*Mukavele edilen müddetin kanun hükmünce uzamasını önceden önlemek maksadiyle mucirin kiracıya kabul ettireceği tahliye taahhüdü de işte kanunun amir ve istisnai hükümleri hilafına olarak umumi*

²⁰⁹ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 456; Aydoğdu/Kahveci, s. 681.

²¹⁰ İnceoğlu, C. 2, s. 110.

²¹¹ Sağlam, s. 43.

hükümlerin ve mukavelenin tahliye müteallik hükümlerinin yürürlükte kalması şartından başka bir şey olamaz. Hadiselerin çoğunda kiracı bu şartı bir mesken yahut sanat ve ticaret yeri bulmak ıztırariyle kabul ve imza eder. Herhalde bu şart ve taahhüt zikri geçen otuzuncu maddenin amir ve istisnai hükümlerine muhalefeti hasebiyle Borçlar Kanununun on dokuzuncu maddesi gereğince batıldır, muteber tutulamaz. Maddede beyan edilen ihbar bu mahiyette olmıyan ve akit yapıldıktan sonra kiracının kendiliğinden yapacağı yazılı beyandır.” ifadeleriyle tahliye taahhüdünün kira sözleşmesi akdedildikten sonra verilebileceği kabul edilmiştir²¹². TBK bu hususta bir değişiklik getirmiş ve tahliye taahhüdünün düzenlenebileceği tarihi kiralananın tesliminden sonraya çekmiştir²¹³.

Uygulamada genellikle önce kira sözleşmesi imzalanmakta daha sonra kiralanan kiracıya teslim edilmektedir. Kanun koyucu yaptığı düzenleme tahliye taahhüdünün verildiği tarihi daha geç bir döneme almak ve kiracının kiralananı teslim almasıyla sözleşmesinin başındaki duruma kıyasen daha güçlü kılmak suretiyle kiracının tam irade serbestisi içinde tahliye taahhüdünü imzalamasını amaçlamıştır²¹⁴. Zira kiralanan teslim edilene kadar kiraya verenin kiracıya baskı yaparak tahliye taahhüdü imzalatması mümkündür²¹⁵. Kanun koyucu kiralananın tesliminden sonra kiracının serbest iradesi ile hareket edebileceği kabulüyle hareket etmiştir²¹⁶.

²¹² GKHK döneminde de tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için teslimden sonra verilmesi gerektiğini savunan görüş için bkz: **Yalman**, s. 20: “Tahliye taahhüdü 1944 tarihli YİBK.na göre, kira sözleşmesinin yapılmasından sonraki bir tarihte verilmiş olmalıdır. Taahhüt kira sözleşmesinden sonra fakat kiralananın tesliminden önce verilmişse kiracı açısından serbest iradede bahsedilemeyeceğinden taahhüt sözleşme ile aynı tarihte verilmiş gibi hüküm doğurur ve geçersiz kabul edilir. Çünkü kiracının iradesini serbestçe açıklayabileceği bir ortam mevcut değildir ve kiralayanın, kiracının içerisinde bulunduğu zor durumdan yararlanması, kiracının zor durumda bırakması hala mevcuttur. Bu sebeple tahliye taahhüdü, kira sözleşmesi kurulduktan ve kiralanan kiracıya teslim edildikten sonra verilmiş ise geçerli olur.”

²¹³ TBK döneminde bazı yazarlar hatalı olarak GKHK etkisinde kalarak tahliye taahhüdünün “kira sözleşmesi kurulduktan sonra” düzenlenmesi gerektiğinden bahsetmektedirler: **Kılıçoğlu**, s. 308; Mustafa Alper **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 432’de aynı hataya düşmüşse de **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 241’de hatasını düzeltmiştir.

²¹⁴ **Delipinar**, s. 49.

²¹⁵ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 356; **İnceoğlu**, C. 2, s. 430; **Gümüş**, Kira, s. 334; **Eren**, Özel, s. 429; **Erdem**, s. 489.

²¹⁶ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 240-241.

Kiralananın teslimi “doğrudan zilyetliğin devri” şekilde yapılır²¹⁷. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında teslim genellikle kiralananın anahtarını teslim ile gerçekleşir²¹⁸. Bu durumda tahliye taahhüdünün de kiralananın anahtarın tesliminden sonra düzenlenebileceğini söylemek gerekir.

Kiralananın tesliminin kira sözleşmesinin akdedilmesinden önce olduğu durumda ise kanun koyucunun tahliye taahhüdünün serbest iradeyle verilmesi yönündeki amacı göz önüne alınarak tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinin akdedilmesinden sonra verileceğinin kabulü gerekir²¹⁹. Çünkü bu noktada korunmak istenen esas nokta kiracının serbest iradesi ile hareket etmesidir. Kiralanan teslim edilse dahi kira sözleşmesi akdedilmediyse kiraya verenin tahliye taahhüdü imzalamak için kiracı üzerinde baskı yapması mümkündür. Bu nedenle kira sözleşmesinin akdedilmesi ve kiralananın tesliminden hangisi daha geç tarihte yapılıyorsa tahliye taahhüdü o tarihten sonra verilmelidir.

Kiralananın tesliminden önce düzenlenen tahliye taahhüdü TBK m. 27 hükmü gereği geçersizdir²²⁰. Kanun koyucu bu yönde hüküm tesis etse de uygulamada tahliye taahhüdü kira sözleşmesinin akdedildiği esnada alınmakta ve düzenleme tarihi olarak ileri bir tarih yazılarak kanun dolanılmaktadır. Bu bakımdan tahliye taahhüdünün gerçekte ne zaman verildiğinin ispatı önem arz eder.

Tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra verildiğini ispatlaması gereken kiraya verendir. Zira TMK m. 6’da tarafların iddiasını ispatla yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Buna göre tahliye tarihinin kiralayanın tesliminden sonra verildiğini ispatlayacak olan, bunu iddia eden taraf yani kiraya verendir. Tahliye taahhüdünün verileceği tarih, kiralananın tesliminden sonra değil de kira sözleşmesinden sonra olsaydı bu husus kiraya veren bakımından çok daha kolay şekilde tahliye taahhüdünde yer alan düzenleme tarihinin kira sözleşmesinin tarihinden önce olması ile ispatlanacaktı²²¹.

²¹⁷ **İnceoğlu**, C. 1, s. 75; **Gümüş**, Kira, s. 94; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 272. Ayrıca gelişen teknoloji ile birlikte güvenlik sistemleri de gelişmektedir. Bu doğrultuda kiralanan anahtar ile değil şifre ile giriliyorsa şifrenin paylaşılması ya da parmak izi ile giriliyorsa kiracının parmak izinin sisteme tanıtılması teslim anlamına gelir.

²¹⁸ **İnceoğlu**, C. 1, s. 75; **Gümüş**, Kira, s.94.

²¹⁹ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 356; **İnceoğlu**, C. 2., s. 430.

²²⁰ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 241.

²²¹ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 266.

Tahliye taahhüdünde düzenleme tarihinin kiralananın tesliminden sonraki bir tarih olarak yazılması durumunda kiraya verenin ispat şartını sağladığı kabul edilmektedir. Düzenleme tarihi yazılmamış olsa dahi tahliye taahhüdünde “*fiilen kullanımında olan*”; “*kiracı olarak ikamet etmekte olduğum*” gibi ifadelerle yer verilmesi durumunda da kiraya veren tahliye taahhüdünün teslimden sonra düzenlendiğini ispat etmiş olmaktadır²²².

Öğretide, kiracının kira sözleşmesiyle birlikte tahliye taahhüdü verdiğini her türlü delille ispatlayabileceği kabul edilmekteyse²²³ de Yargıtay bu durumda senetle ispat aramaktadır²²⁴.

Öğretide “*hayatın olağan akışı kriteri*”ne²²⁵ göre kiracının kendiliğinden, nedensiz şekilde kiraya verene tahliye taahhüdü vererek kanunun sağladığı korumalardan muaf kalması hayatın olağan akışına aykırı olduğu ve bu nedenle tahliye taahhüdünün niçin verildiğinin ispat külfeti kiraya verene yüklenmesi gerektiği savunulmaktadır²²⁶. İspat külfetinin bu şekilde değiştirilmesinin isabetli olacağına katılıyoruz. Gerçekten de kiracının kendi isteğiyle tahliye taahhüdü vermesi uygulamada az rastlanır bir durumdur. Bu şekilde ispat külfeti getirilmesi halinde kiraya verenler tahliye taahhüdünün kiracı tarafından zorlama olmaksızın verildiğini çoğu kez ispatlayamayacaklardır.

Yargıtay kararlarında, kiracının tahliye taahhüdünün kiralanan teslim edilmeden alındığı şeklindeki iddiasının ispatı neredeyse imkansız hale getirilmektedir. Bir kararda²²⁷ kiracı, tahliye taahhüdünün kira sözleşmesi ile beraber

²²² **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 137.

²²³ **Erdem**, s. 491; **Burcuoğlu**, s. 312, **İnceoğlu**, C. 2, s. 433; **İpek**, s. 77.

²²⁴ Yargıtay 11. HD 24.02.2004 tarihli 2003/7239 E. ve 2004/1698 K. sayılı kararı: “*Mahkemece, davacı tanıkları dinlenilerek, taahhütnamenin kira sözleşmesi ile birlikte alındığı halde, düzenleme tarihinin ileri bir tarih olarak sonradan yazıldığı gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir. Davalı ile davacı F2 Temizlik ve Kimya ürünleri Dış Tic.Ltd.Şti. arasındaki kira sözleşmesi 09.05.2001 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Davacı F2 Temizlik ve Kimya ürünleri Dış Tic.Ltd.Şti. 31.05.2001 tanzim tarihli belge ile kiralananandan 09.05.2002 tarihinde çıkmayı taahhüt etmiştir. Davacı kiracı, taahhütnamedeki imzasına karşı çıkmamış, sadece tanzim tarihinin doğru olmadığını iddia etmiştir. Taahhütname altındaki tanzim tarihinin doğru olmadığı tanık ile değil, HUMK.nun 290 ncu maddesi uyarınca ancak yazılı belge ile kanıtlaması gerekir. Davacı tarafın sunduğu 03.10.2001 günlü noter tespit tutanağında bahsi geçen tahliye taahhüdü ise boş olup, dava konusu taahhüdün tanzim tarihinin sonradan düzenlendiğini kanıtlamak için yeterli değildir.*” lexpera.com (E.T: 01.05.2024).

²²⁵ Yavuz **Alongaya**, “*Senede Karşı Senetle İspat Kuralı ve Hayatın Olağan Akışın Kavramı*”, Prof. Dr. Necip Kocayusufoğlu’na Armağan, (Ankara: Seçkin, 2004), s. 531.

²²⁶ **Erdem**, s. 495 vd.; **Sağlam**, s. 40; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 299.

²²⁷ Yargıtay 3. HD tarihli 2017/1536 E. ve 2017/475 K. tarihli kararı: “*Davalı cevap dilekçesinde; taşınmazda 2004 yılından itibaren kiracı olduğunu, tahliye taahhütnamesinin 2004 yılında ilk kira*

alındığını; taahhütte evlilik soyadının yazdığını, tanık olarak eski eşinin yazılı olduğunu, tahliye taahhüdü üzerinde eski tarihli damga pulu olduğunu ancak tahliye taahhüdünde yazan düzenleme tarihinde eşiyile boşanmış olduğunu, soy isminin o tarihte taahhütte yazandan farklı olduğunu, eski eşiyile arasındaki husumet gözetildiğinde o tarihte eşinin tahliye taahhüdü için tanıklık yapmasının mümkün olmadığını ileri sürmüştü de Yargıtay düzenleme ve tahliye tarihlerinin sonradan yazıldığı ve gerçekten farklı olduğunun ancak yazılı delille ispatlanabileceğini söyleyerek davalı kiracının ileri sürdüğü hususları ispatlayamadığını kabul etmiştir. Apaçık şekilde tahliye taahhüdünde yazan düzenleme tarihinin doğru olmadığının ortaya konduğu böyle bir durumda Yargıtay'ın böylesine katı yorum yapması kanunun amacına aykırıdır.

sözleşmesi imzalanırken verildiğini, taahhütnamede, o tarihte evli olduğu eski eşinin imzasının bulunması, evlilik soyadının yazılması ve eski damga pulu yapıştırılmasının bu hususu ispatladığını, eski eşinin 2013 tarihli tahliye taahhütüne tanık olarak imza atmasının olağan dışı olduğunu, tahliye taahhüdünün ilk kira sözleşmesi yapılırken iş yeri ihtiyacı içerisinde imzalandığını, tarih kısmındaki boşlukların sonradan doldurulduğunu belirterek davanın reddini savunmuştur. Mahkemece, "tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için kiralananın tesliminden sonra verilmiş olması gerektiği, her ne davalı tarafından sunulan taahhütnamenin düzenleme tarihi2013 ise de taahhütnamede damga pulunun bulunduğu ve 5281 sayılı yasa ile yapılan düzenlemeye göre 01.01.2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere damga vergisi ve harçlarda pul yapıştırmak suretiyle ödeme usulünün kaldırıldığı, 2013 yılında damga vergisinin pul yapıştırmak suretiyle ödenemeyeceği, ayrıca düzenleme tarihi itibarıyla taahhütnamede imzası bulunan şahit ile davalı arasında mal rejimine ilişkin dava bulunduğu, böyle bir dava mevcut iken taahhütnameye Hasan Akan'ın şahit sıfatıyla imza atmasının hayatın olağan akışına aykırı olduğu, bu sebeple taahhütnamenin2013 tarihinde düzenlenmiş olamayacağı, taahhütnamenin2013 tarihinde (kiralananın tesliminden sonra) imzalandığının davalı tarafından ispat edilemediği" gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. (...) Kural olarak kira ilişkisi kurulduktan sonra alınan taahhütnamenin kiracının serbest iradesi ürünü olduğu kabul edilmelidir. Somut olayda tahliye taahhütnamesi .../.../2013 tarihinde düzenlenmiş olup düzenleme tarihi itibarıyla kiracılık ilişkisi mevcuttur. Davalı, düzenleme ve tahliye tarihinin belgeye sonradan yazıldığını ve gerçeği yansıtmadığını ileri sürmüştü ise de bu iddiasını aynı ispat gücüne haiz başka bir belge ile kanıtlamak durumunda olup bu yönde yazılı bir delil bir delil sunmamıştır. Davalı, tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesi düzenlenirken boş olarak verildiğini yazılı bir delil ile kanıtlayamamış ise de yemin deliline dayanmıştır. Bu durumda Mahkemece, davalı tarafa, davacıya yemin teklif etme hakkı olduğu hatırlatılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken ispat külfeti ters çevrilerek, davacıya yemin teklif etme hakkı hatırlatılarak yanılığın değerlendirme ve yukarıdaki gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş (...)” karararama.yargitay (E.T.: 20.11.2022).

4.2. Taahhüdün Verildiği Zaman Bakımından İncelenmesi Gereken Özel Durumlar

4.2.1. Her Kira Dönemi İçin Tahliye Taahhüdü Alınması

Kiraya verenlerin uygulamada her kira dönemi için, önceki dönemde aldığı tahliye taahhüdünde belirlenen tahliye tarihinden daha ileri tarihli tahliye taahhüdü aldığı görülmektedir. Böyle zincirleme şekilde alınan tahliye taahhütlerinin geçerli olup olmadığı hususu da önem arz eder.

Öğretide genel kabul her kira dönemi için tahliye taahhüdü alınması durumunda alınan tahliye taahhütlerinin geçersiz olduğu yönündedir. Nitekim bu durumda da kiracının irade serbestisi ile tahliye taahhüdü vermediği, önceki dönemde alınan tahliye taahhüdü baskı vasıtası olarak kullanıldığı, sonradan da verilse tahliye taahhütlerinin serbest irade ürünü olmadığı kabul edilmektedir²²⁸.

Bir başka görüş ise, her kira döneminde alınan tahliye taahhüdünün geçerli olduğunu savunmaktadır²²⁹. Kira sözleşmesi kurulurken baskıyla alınan tahliye taahhüdünün her kira dönemi için tahliye taahhüdü alınması ile aynı nitelikte olmadığını; kira sözleşmesinin ancak kiracının bildirimiyle sona ereceği, bu durumda kiracıdan kira sözleşmesi kurulduktan sonra alınan tahliye taahhütlerinde esasen bir baskı olmadığından, kiracının bu durumda tahliye taahhüdü vermeye mecbur olmadığından bahisle geçerliliklerini savunmuştur²³⁰. Bu görüşte gözden kaçırılan husus, kiracının sonraki dönem için tahliye taahhüdü vermediği takdirde, kiraya verenin önceden aldığı tahliye taahhüdüne istinaden tahliye riskiyle karşı karşıya kalmasıdır. Kiraya verenin her dönem için tahliye taahhüdü almasının asıl nedeni, kiraya verenin kiracı gibi bildirim yoluyla tahliye imkanının ancak uzun yıllar sonra mevcut olmasıdır. Kiraya veren her kira dönemi için tahliye taahhüdü alarak fesih hakkı bulunmamasına rağmen kira sözleşmesini sonlandırma hakkına sahip olmaktadır.

Yargıtay kararlarında da her dönem için tahliye taahhüdü alınması halinde tahliye taahhütlerinin geçerli olduğu; kiraya verenin kötü niyetli olarak her kira

²²⁸ İnceoğlu, C. 2, s. 431; Doğan, Sona Erme, s. 178; Arpacı /Hatemi/Serozan, s. 225-226; Burcuoğlu, s. 316.

²²⁹ Feyzioğlu, Özel, s. 689; Delipınar, s. 50.

²³⁰ Delipınar, s. 49-50.

döneminde tahliye taahhüdü aldığı iddiasının kiracı/davalı tarafça ispatlanmadıkça hüküm ifade etmeyeceği kabul edilmektedir²³¹.

Kanaatimizce her kira döneminde alınan tahliye taahhüdünün geçerliliğini değerlendirmek için sonraki dönem için alınan tahliye taahhüdünün verildiği tarihte, önceki kiraya verenin tahliye taahhüdü uyarınca tahliye talep etme imkanının mevcut olup olmadığının değerlendirilmesi gerekir. Eğer sonraki dönem için verilen tahliye taahhüdünde belirlenen tahliye tarihinden itibaren bir aylık hak düşürücü süre geçmişse bu durumda gerçekten de kiraya verenin yeni tahliye taahhüdü için bir baskısı söz konusu olamaz. Ancak bir aylık hak düşürücü süre geçmeden önce, yani aslında tahliye tehdidiyle tahliye taahhüdü alınıyorsa bu durumda tahliye taahhüdünün geçersiz olduğunu kabul etmek gerekir.

4.2.2. Beyaza İmza Şeklinde Düzenlenen Tahliye Taahhüdü

Uygulamada genellikle tahliye taahhüdü kiraya veren tarafından kira sözleşmesinin akdedildiği anda düzenleme ve/ve tahliye tarihi boş şekilde kiracıya imzalatılarak alınmaktadır. Beyaza imza şeklinde düzenlenen tahliye taahhüdünün akıbeti, uygulamada sıklıkla karşılaşılmaması hususu da göz önüne alındığında oldukça önem arz etmektedir.

İrade açıklamasında bulunacak kişinin, taraflar arasında önceden kararlaştırıldığı gibi doldurulmak üzere karşı tarafa ya da üçüncü kişiye imzalanmış boş bir belge verme durumuna beyaza imza denir. İmzalanan metin tamamen boş olabileceği gibi esaslı unsurlar kısmen ya da tamamen boş bırakılmış da olabilir²³². Bu doğrultuda kiraya verene kira sözleşmesi akdedilirken verilen tahliye taahhüdünde tamamen boş bir belgeye imza alabileceği gibi tahliye tarihi ve/veya düzenleme tarihinin boş bırakılması şeklinde yapılabilir²³³.

²³¹ Yargıtay 6. HD 22.09.2014 tarihli 2014/7025 E. ve 2014/10145 K. sayılı kararı: “İlk kira sözleşmesinden sonraki sözleşmelerde kabul edilen tahliye taahhüdü kötü niyet iddiası ileri sürülüp ispat edilmedikçe geçerlidir. Tevali eden taahhütler alınması davacının kötü niyetini göstermez. Kötü niyetin davalı tarafından kanıtlanması gerekir.” karararama.yargitay (E.T.: 21.11.2022).

²³² Burak Özen, “Beyaza (Açığa) İmza Sorunu Üzerine Düşünceler”, Makaleler-Tebliğler (2001-2020); (İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2021), s. 137; Erhan Kanışlı, İsviçre-Türk Borçlar Hukukuna Göre Sözleşmenin Kurulmasında Yanılma, (İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2018), s. 324-325.

²³³ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 303.

Yargıtay kararlarında tahliye taahhüdünün iradesine aykırı biçimde doldurulmuş olduğunu ispat külfetinin kiracıya yüklendiği görülmektedir²³⁴. Dahası Yargıtay, tahliye taahhüdünün boş şekilde verdiği hususunun yazılı delil ile ispatlanmasını beklemektedir. Nitekim bir Yargıtay kararına konu bir uyuşmazlıkta kiracı, kiralanan ilk girdiği tarihte kiraya veren tarafından düzenleme ve tahliye tarihi boş tahliye taahhüdü alındığını söyleyerek tahliye taahhüdünün iptalini talep etmiştir. İlk derece mahkemesi, davacı kiracının tanıklarının dinlemiş ve tahliye taahhüdünün kira sözleşmesi ile birlikte alındığından davayı kabul ederek tahliye taahhüdünün iptaline karar vermiştir. Ancak Yargıtay, tahliye taahhüdünde yazılı tarihin doğru olmadığının ancak yazılı delil ile ispatlanabileceğini ifade etmiştir²³⁵.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararına konu bir uyuşmazlıkta, kiraya veren tarafından sunulan tahliye taahhüdünün boş (düzenleme ve tahliye tarihleri yazılı olmayan) halinin kiracı tarafın elinde olmasına ve hem davacı tanığının hem de davacı asilin isticvabında tahliye taahhüdünü kira sözleşmesi imzalandığı esnada aldığını söylemesine rağmen Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinden önce imzalandığı hususunun kiracı tarafça ispatlanması gerektiğini

²³⁴ Yargıtay 6. HD 04.03.2010 tarihli 2009/11059 E. ve 2010/ K. sayılı kararı: “(...) Mahkemece tahliye taahhüdünün verildiği esnada kiracının fiilen kiracı olmadığı ve kira başlangıcında boş olarak verilen tahliye taahhüdün daha sonra davacı tarafından doldurulmuş olmasının ve taahhüdün ilk sözleşme ile birlikte verilmesinin maddi bir olay olması nedeni ile tanıkla kanıtlanabileceğinden ve bu hususun dinlenen tanık ifadesi ve dosya içerisindeki davacı tarafından da kabul edilen tarihsiz tahliye taahhütname fotokopisi ile sabit olduğundan tahliye taahhüdünün geçersiz olduğu ve davacının boş olan taahhüdü kendi lehine doldurarak takibe koyması hakkın kötüye kullanımı olacağından bahisle davanın reddine karar verilmiştir. Davada dayanan ve hükme esas alınan 15.01.2003 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi tarafların imzasını taşıdığına göre geçerli olup tarafları bağlar. Kiracı tahliye taahhüdü amacıyla boş kağıda imza attığını üzerinin sonradan doldurulduğunu savunmuş ise de, yapılan bu savunmaya itibar edilemez. Boş kağıda imza atan kimsenin bunun sonucuna katlanması gerekir. Dairemizin kararlılık kazanmış uygulaması da bu yönde olduğu gibi Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 12.12.1990 gün ve 1990/6 E-1990/628 K. sayılı kararı ile 1.7.1992 gün ve E.357-K.422 sayılı kararı ve 17.1.1999 gün ve 1999/6-28-10 sayılı kararları da bu doğrultudadır. Davalı Borçlar Kanununun 31.maddesinde öngörülen yasal hakkını kullanmadığına göre boş olarak imzalanan tahliye taahhütnamesinin geçerli olduğunun kabulü gerekir. Bu nedenle dinlenen tanık beyanlarına itibar edilemez. (...)” karararama.yargitay (E.T.: 23.11.2022).

²³⁵ Yargıtay 6. HD 24.02.2004 tarihli 2003/7239 E. ve 2004/1698 K. sayılı kararı: “(...)Davacı kiracı, taahhütnamedeki imzasına karşı çıkmamış, sadece tanzim tarihinin doğru olmadığını iddia etmiştir. Taahhütname altındaki tanzim tarihinin doğru olmadığı tanık ile değil, HUMK.nun 290 ncu maddesi uyarınca ancak yazılı belge ile kanıtlaması gerekir. Davacı tarafın sunduğu 03.10.2001 günlü noter tespit tutanağında bahsi geçen tahliye taahhüdü ise boş olup, dava konusu taahhüdün tanzim tarihinin sonradan düzenlendiğini kanıtlamak için yeterli değildir. Davalı vekili 24.12.2002 günlü oturumda tanık dinlenilmesine muvafakat etmediği halde, mahkemece, davacı tanıkları dinlenilerek ve yazılı gerekçeyle davanın kabul edilmesi doğru değildir. (...)” lexpera.com (E.T.: 05.05.2024.)

ifade ederek ilk derece mahkemesinin ispat yükünü ters çevirdiği gerekçesiyle ilk derece mahkemesi kararını bozmuştur²³⁶. Halbuki kiracı taraf, elinde kiraya verenin sonradan doldurduğu tahliye taahhüdünün boş halini sunmuştur. Bu durumda ilk derece mahkemesinin bu belgeyi yazılı delil başlangıcı kabul etmesi ve tanık dinleyerek karar vermesinin hukuka uygun olduğu kanaatindeyiz, bu nedenle Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararına katılmıyoruz.

Öğretide de tahliye taahhüdünün hangi tarihte verildiği ve boş olarak verildiği hususlarının maddi olgu oldukları, bu nedenle her türlü delille ispatlanabileceği haklı şekilde ileri sürülmektedir²³⁷.

Tahliye taahhüdünde tahliye tarihinin boş olarak alınarak sonradan doldurulmasının kanunun ve kira hukukunun amacına tamamen aykırı olduğu, esaslı unsurlardan olan tahliye tarihinin sonradan kiraya veren tarafından tahliye taahhüdüne eklenilememesi gerektiği öğretide haklı olarak savunulmaktadır²³⁸.

²³⁶ Yargıtay HGK 28.09.2021 tarihli 2017/975 E. ve 2021/1108 K. sayılı kararı: “.. 2. *Sulh Hukuk Mahkemesinin (...) kararı ile; gerek davacı vekilince dosyaya sunulan içeriği doldurulmuş 14.03.2013 tarihli tahliye taahhütnamesinin, gerekse davalı vekilince dosyaya sunulan içeriği doldurulmamış ancak tarafların isim ve imzalarını taşıyan tarihsiz tahliye taahhütnamesinin basılı (matbu), bilgisayar çıktısı olarak düzenlenmiş olmaları ve imzaları taraflarca inkâr edilmeyen (asılları da bulunan) bu iki belgenin mevcut olması, diğer taraftan gerek davacı tanığı ...'in yeminli beyanı, gerekse davacı asilin duruşma sırasındaki isticvabında bizzat söylediği “tahliye taahhütnamesini sözleşmeyi yaparken aldığı, bu taahhütnameyi almadan sözleşme yapmadığı” yönündeki ifadesi karşısında, 14.03.2013 tarihli “tahliye taahhütnamesi” başlıklı belgenin, sözleşmenin yapıldığı 05.03.2010 tarihinde içeriği boş ve zemini basılı olarak düzenlendiği ve taraflarca altının imzalandığı, bu belgenin daha sonra davacı tarafça içeriğinin el yazısı ile doldurulduğu yönünde bir kanaat oluştuğu, (...) “taraflar arasında düzenlenen tahliye taahhütnamesinin sözleşme yapıldığı sırada kiralayan tarafından kiracıdan alındığı” yönündeki karine ve bu konuda oluşan kanaat çerçevesinde, davacı tarafın “taahhütnamenin sonraki bir tarihte kiracı tarafından verildiği” yönündeki iddiasını kanıtlayamadığı, (...), dolayısıyla davada tahliye koşullarının oluşmadığı (...) karar verilmiştir. (...) 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 imzalattığını, 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 çıkaran 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.” kararama.yargitay (E.T.:20.11.2022).*

²³⁷ İnceoğlu, C. 2, s. 432-433; Aydoğdu/Kahveci, s. 679; Yavuz/Acar/Özen, s. 356; Akçaal, s. 269.

²³⁸ Akçaal, s. 963.

Yargıtay'ın beyaza imza şeklinde verilen tahliye taahhütlerinde yer alan tarihlerin gerçeğe aykırı olduğu iddiasının ispatını neredeyse imkansız kılan kararlarının da etkisiyle kiraya verenler artık çekinmeden internet sitelerinde yer alan kiralık ilanlarında dahi kira sözleşmesi imzalanırken tahliye taahhüdü alınacağını da yazmaktadırlar. Böyle durumlarda ilan metnin ekran görüntüsünün yazılı delil başlangıcı niteliğinde olduğu kanaatindeyiz. Böylece kiracı kira sözleşmesini imzalarken tahliye taahhüdü imzalamaya mecbur kalsa bile daha sonra tahliye taahhüdünün geçersizliğini ileri sürdüğünde elinde yazılı delil başlangıcı niteliğinde ekran görüntüsü olduğundan HMK m. 202 uyarınca tanık dinletebilecek ve davasını ispat imkanı doğacaktır.

ÜÇÜNCÜ KISIM

TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN SONUÇLARI

1. TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYALI OLARAK KİRALANANIN TAHLİYESİ

TBK m. 352/1'e göre tahliye taahhüdünde belirlenen tahliye gününde kiracının kiralananı tahliye etmemesi durumunda kiraya veren bir aylık süre içinde icra takibi başlatmak ya da dava açmak suretiyle tahliye talep edebilir.

Kiracının tahliye taahhüdünde belirlenen tarihte kiralananı tahliye etmesi durumunda kira sözleşmesi, taraflar arasındaki tahliye taahhüdü uyarınca sona erer. Kiracının tahliye taahhüdüne aykırı şekilde kiralananı tahliye etmemesi durumunda ise kiraya veren, kanunda öngörülen süre içinde icra takibi ya da dava yoluyla tahliye talep edebilir. Belirtmek gerekir ki kanun koyucu, tahliye taahhüdüne dayalı tahliye istemini konut ve çatılı iş yeri kiralari bakımından düzenlenen diğer tahliye nedenlerinden farklı olarak davanın yanı sıra icra takibi ile de ileri sürülebilmesini mümkün kılmıştır²³⁹.

Kiracının belirlenen tahliye tarihinde kiralananı tahliye etmesi halinde tahliye taahhüdü ifa nedeniyle sona erer²⁴⁰. Görüşümüze göre tahliye taahhüdü vadeye ve kiracının tahliyesi ya da kiraya verenin kanuni süre içinde icra ya da dava yoluna başvurusu şartına bağlı ikale sözleşmesidir. Görüşümüz doğrultusunda, kiracının kiralananı tahliye etmesi halinde şart gerçekleşmiş olur, böylece ikale sözleşmesi hüküm ifade ettiği anda hem tahliye taahhüdü ifa nedeniyle sona erer hem de buna bağlı olarak kira sözleşmesi sona erer.

Kiracı, tahliye taahhüdü uyarınca kiralananı tahliye ettiği durumda kiralananı kiraya verene iade etmelidir. Kiraya verenin tahliye taahhüdünü kabul etmesine rağmen kiralananı teslim almaması durumunda kiraya veren alacaklı temerrüdüne düşer²⁴¹.

Kiracının tahliye tarihinde kiralananı tahliye etmemesi halinde ise kiraya verenin tahliye tarihinden itibaren bir ay içinde icra takibi ya da dava yoluyla tahliye taahhüdü uyarınca tahliye talep etme imkanı vardır.

²³⁹ İncoğlu, C. 2, s. 433.

²⁴⁰ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 474 vd.

²⁴¹ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 92. Gümüş, bu duruma çözüm olarak kiracının kiralananı tahliye ederek anahtarını tevdi mahaline bırakmasını sunmaktadır.

Tahliye taahhüdüne rağmen tarafların hareketsiz kalması, yani kiracının kiralananı tahliye etmemesi ve kiraya verenin de bir aylık süre içinde tahliye talep etmemesi durumunda ise tahliye taahhüdü hükmünü yitirecek ve taraflar arasındaki kira sözleşmesi uyarınca kira ilişkisi devam edecektir²⁴².

2. TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYALI TAHLİYE DAVASI

2.1. Genel Olarak

TBK m. 352/1’de kiracının tahliye taahhüdüne rağmen kiralananı tahliye etmediği durumda kiraya verene tanınan başvuru yollarından biri, tahliye taahhüdüne istinaden tahliye davası açılmasıdır.

Tahliye taahhüdüne dayalı olarak açılacak tahliye davasında görevli mahkeme, HMK m. 4 uyarınca sulh hukuk mahkemesidir. Yetkili mahkeme ise hem HMK m. 6 gereği kiracının yerleşim yeri mahkemesi ile HMK m. 10 gereği sözleşmenin karakteristik edimin ifa yeri yani kiralananın bulunduğu yer mahkemesidir²⁴³. HMK m. 316/-a hükmü gereği sulh hukuk mahkemesi görev alanına giren işlerde basit yargılama usulü uygulanacağından bu davada da basit yargılama usulü uygulama alanı bulur²⁴⁴.

Katıldığımız görüşe göre mahkemenin kararı yenilik doğurucu değildir, esasen kira sözleşmesinin sona erdiğinin tespiti ve tahliye bakımından ifa hükmü kurulmalıdır²⁴⁵. Ne var ki öğretide hakim görüş²⁴⁶ ve Yargıtay²⁴⁷, kira sözleşmesinin

²⁴² Sert Sütçü, s. 1512-1513.

²⁴³ Murat Atalı/İbrahim Ermenek/Ersin Erdoğan, Medeni Usul Hukuku, (Ankara: Yetkin Yayınlar, 2022), s. 173, 182.

²⁴⁴ Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 589; Baki Kuru/Burak Aydın, Medeni Usul Hukuku El Kitabı, C. 2, (Ankara: Yetkin Yayınlar, 2021), s. 1694.

²⁴⁵ İnceoğlu, C. 2, s. 437-438.

²⁴⁶ Doğan, Sona Erme, s. 188; Burcuoğlu, Tahliye, s. 322; Eyüp İpek, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, TBBD, No: 112 (2012), s. 79. Aksi yönde bkz.: Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 482-483: “Sadece yazılı tahliye taahhüdü tahliye sebebine özgü olmak üzere açılan tahliye davası, irade beyanının verilmesi davası alt görünümü olan ifa davasıdır, ancak verilen karar, hakim öğretinin ve Yargıtay’ın kabulünün aksine yenilik doğuran (inşai) hüküm değildir. (...) Ancak tahliye davasında sadece ikale sözleşmesini kuran ifa hükmünü vermekle yetinmez. Ayrıca sona eren kira sözleşmesine dayalı olarak TBK m. 334 uyarınca kiracının kiralananı boşaltmasına yönelik ikinci bir ifa hükmü daha verir.”

²⁴⁷ Yargıtay 3. HD 2021/3533 E. 2021/ 6986 K. sayılı kararı: “(...) Geçerli olan kira bir kira sözleşmesi ya tarafların birbirine uygun fesih bildirim ile ya mahkeme kararı ile ya da kiralananın yok

mahkeme kararıyla son bulacağını yani mahkeme kararının yenilik doğurucu bir karar olduğunu kabul etmektedir.

Katıldığımız görüşe göre kira sözleşmesi icra takibi başlatıldığı/dava açıldığı tarih itibariyle sona erdiğinden bu tarihten sonra kiracı artık haksız işgalci sıfatıyla kiralanda bulunacaktır. Bu nedenle dava/takip açıldıktan sonra kiralananın tahliye edileceği tarihe kadar kiracıdan ecrimisil talep edilebilir. Bu durumda ecrimisil bedeli en az son kira bedeli tutarında olmalıdır²⁴⁸. Ancak öğretideki hakim görüş ve Yargıtay, kira sözleşmesinin sona erme anını mahkeme kararının kesinleşmesi olarak kabul ettiğinden ecrimisil talebinin de ancak kararın kesinleşmesiyle istenebileceğini, karar kesinleşmeden önce kiraya verenin ancak kira bedeli talep edebileceğini kabul etmektedir²⁴⁹.

olmasıyla sona erer. Sözleşmeye bağlılık (ahde vefa-pacta sund servanda) ve sözleşme serbestliği ilkesi gereği kiracının ancak 6098 Sayılı Borçlar Kanunu'nda sınırlı sayıda sayılan tahliye nedenleri ile tahliyesi istenebilir. Buna göre salt tahliye taahhüdünün varlığı mahkeme kararı ile tahliye ilamına bağlanmadığı sürece kendiliğinden akdi sona erdirmez. (...)” karararama.yargitay (E.T.: 19.11.2022).

Yargıtay 3. HD 15. 11. 2007 tarihli 2007/13778 E. ve 2007/17232 K. sayılı karar: “(...) 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 (Y.3.HD., 23.03.1998, 1577/3035; 05.04.2001, 1939/4178). (...)” lexpera.com (E.T. 01.05.2023)

²⁴⁸ İnceoğlu, C. 2, s. 486-487.

²⁴⁹ Sert Sütçü, 1513; Doğan, Sona Erme, 188; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 583. Yargıtay 6. HD 22.01.2015 tarihli 2014/5584 E. ve 2015/621 K. sayılı kararı: “12/10/2004 tanzim tarihli tahliye taahhütnamesi ile 24/09/2006 olarak taahhüt edilen tahliye tarihinde taraflar arasındaki kira ilişkisi kendiliğinden sona ermez ve kiracı bu tarihten itibaren fuzuli şağil haline gelmez. Kira sözleşmesi tarafların ortak iradesi ile feshedilmedikçe, mahkeme kararı ile ortadan kaldırılmadığı ya da kiralananın tahliye edilip anahtarını usulünce teslim edilmediği sürece geçerliliğini korur. Davacı dava dilekçesinde 24/09/2006 tarihinden itibaren taşınmazın davalının işgalinde olduğunu belirterek ecrimisil talep etmiş ise de, kiralananın tahliye edildiği (davalının da kararı temyiz etmeyerek kabul ettiği) 23/05/2008 tarihine kadar kira ilişkisi varlığını korumaktadır. Kira ilişkisi sona ermediğine göre uyuşmazlığın kira sözleşmesi hükümleri çerçevesinde çözüme kavuşturulması gerekir. Mahkemece sözleşmede son dönem kira bedeli olarak belirlenen 2500 TL üzerinden hesaplanacak kira alacağının tahsiline karar verilmesi gerekirken bilirkişi tarafından belirlenen kira bedeli esas alınarak karar verilmesi doğru değildir.” karararama.yargitay.gov (E.T.: 21.11.2021)

2.2. Tarafları

Tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davasında davacı taraf, kiraya veren; davalı taraf ise kiracıdır. Kiraya verenin malik sıfatını haiz olması gerekmez. Nitekim malik, kiraya veren değilse bu davayı açamaz²⁵⁰.

Birden fazla kiraya verenin mevcut olduğu durumlarda kiraya verenler arasında zorunlu dava arkadaşlığı vardır; ancak birlikte tahliye davası açabilirler²⁵¹. Bu doğrultuda, kiraya verenin vefatı halinde mirasçıları arasında mecburi takip ve dava arkadaşlığı olur²⁵².

Kiraya veren aynı zamanda malik ise kiralanan el değiştirdiği durumda yeni malik tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliye talep edebilir²⁵³. Nitekim kiralananın el değiştirmesiyle birlikte yeni kiraya veren kendiliğinden kira sözleşmesinin tarafı haline gelir²⁵⁴, bununla birlikte kira sözleşmesine bağlı nitelikte olan tahliye taahhüdünün tarafı da yeni kiraya verene olur²⁵⁵.

Tahliye davasında davalı taraf, kiracıdır. Tahliye taahhüdü, kiracının temsilcisi tarafından imzalanmış olsa dahi tahliye taahhüdüne istinaden başlatılan dava kiracının bizzat kendisine karşı açılır. Birden fazla kiracının bulunduğu durumda dava kiracıların tamamına karşı yöneltilmelidir²⁵⁶.

²⁵⁰ **İnceoğlu**, C. 2, s. 434; **Doğan**, Sona Erme, s. 186; **Akçaal**, s. 973; **Erdem**, s. 499; **Burcuoğlu**, s. 323; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 505; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 676

²⁵¹ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 513.

²⁵² Yargıtay 6. HD 23.01.2014 tarihli 2013/16981 E. ve 2014/751 K. sayılı kararı: “*Takipte dayanan ve karara esas alınan kira sözleşmesini dava dışı ... kiralayan olarak imzalamıştır. Tahliye taahhüdü nedeniyle tahliye davası ancak kiraya veren tarafından, ölümü halinde de mirasçıları tarafından açılabilir. ... 11/01/2012 tarihinde ölmüş, geriye ...olarak bırakmıştır. Bu durumda kiraya verenin mirasçıları arasında mecburi dava arkadaşlığı vardır. Takip tek başına davacı ... tarafından başlatılmış olduğundan, bu eksiklik yargılama aşamasında giderilemez. Bu nedenle mahkemece icra takibinin mecburi dava arkadaşlarının hepsi tarafından başlatılmadığından bahisle davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddi doğru değil ise de, sonucu itibariyle doğru olan kararın (...) ONANMASINA*” karararama.yargitay (E.T. 22.11.2022).

²⁵³ **İnceoğlu**, C. 2, s. 434; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 431-432. Yeni malikin eski malikin halefi olduğundan tahliye taahhüdünün de tarafı olduğunu ileri süren görüş için bkz.: **Ceran**, s. 882; **Sağlam**, s. 42; **Sert Sütçü**, s. 1510; **Doğan**, Sona Erme, s. 186.

²⁵⁴ **Çabri**, s. 173.

²⁵⁵ **İnceoğlu**, C. 2, s. 345; **Akçaal**, s. 974; **Erdem**, s. 500. **Gümüş**, Kira, s. 332’de kira sözleşmesinin devrinin ileriye etkili olacağından bahisle yeni kiracının tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliye edilemeyeceği görüşünden, **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 540-541 ile, yeni kiracının kira sözleşmesinin yan anlaşması niteliğindeki tahliye taahhüdünün de tarafı olacağını ve tahliye taahhüdü ile tahliye edilebileceğini belirterek önceki görüşünden isabetli şekilde dönmüştür.

²⁵⁶ **Sert Sütçü**, s. 1511.

2.3. Süresi

TBK m. 352/1’de tahliye taahhüdünde yer alan tahliye tarihinden itibaren bir aylık süre içinde tahliye davasının açılması gerektiği düzenlenmiştir. Kanunda öngörülen bir aylık süre hak düşürücü nitelikte olduğundan²⁵⁷ kiracı tarafından ileri sürülmesi dahi kamu düzeni gereği mahkeme tarafından resen dikkate alınır²⁵⁸.

TBK m. 353’te kiraya verenin en geç davanın açılması gereken süre içinde kiracıya bildirimde bulunması durumunda dava açma süresinin bir kira yılı uzayacağını düzenlemiştir. Hükme göre tahliye davası açılmadan önce süresi içinde kiracıya bildirimde bulunulduğu durumda tahliye taahhüdüne dayalı dava açma hakkı bir yıl uzar²⁵⁹. Peki kiracıya yapılan bildirim tahliye tarihinden önce yapılırsa dava açma hakkını uzatacak mıdır? Bir görüşe göre tahliye tarihinden önce yapılan bildirimler tahliye davası açma tarihini uzatmayacaktır²⁶⁰. Diğer görüşe göre ise bildirim en geç hak düşürücü süreden önce ulaşmalıdır; bu durumda tahliye tarihinden önce bildirimde bulunmak da tahliye davası açma süresini uzatır²⁶¹. Biz de ikinci görüşe katılıyoruz, zira TBK m. 353’te en geç dava açma süresi içinde bildirimde bulunulması gerektiğinden söz etmektedir; tahliye tarihinden önceki dönem de bu süreye dahildir. Dolayısıyla tahliye tarihinden önceki bildirimlerin de süreyi uzatacağını kanaatindeyiz.

2.4. Tahliye Davasının Hüküm ve Sonuçları

Tahliye taahhüdüne dayalı olarak açılan tahliye davasının kabulüyle kiracının tahliyesine karar verilmesiyle kiraya veren mahkeme ilamına dayalı olarak kiralananın tahliyesini talep edebilir. Tahliye ilamı, icrası için kesinleşmesi gereken ilamlardan olmadığından kesinleşmesi beklenmeden icra takibine konulabilir²⁶².

Tahliye davasında verilen karara karşı yıllık kira bedelinin istinaf sınırını aşması durumunda HMK m. 342/2 uyarınca istinaf kanun yoluna; istinaf

²⁵⁷ İncoğlu, C. 2, s. 436; Sert Sütçü, s. 1511

²⁵⁸ Yalman, s. 21;

²⁵⁹ İncoğlu, C. 2, s. 436; Zevkliler/Gökyayla, s. 388; Akçaal, s.974; Özdemir/Çelik, s. 222; Sağlam, s. 42; Doğan, Sona Erme, s. 187. Aksi görüş için bkz: Burcuoğlu, “Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan, Beta Yayınları, 2008, s. 41-42.

²⁶⁰ Sağlam, s. 43; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 578.

²⁶¹ İncoğlu, C. 2, s. 436; Zevkliler/Gökyayla, s. 388.

²⁶² Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 606.

mahkemesinde verilen karara karşı ise üç aylık kira bedelinin temyiz sınırını aşması durumunda HMK m. 362/1-b bendi uyarınca temyiz kanun yoluna başvurulabilir²⁶³.

Tahliye kararına rağmen kiraya veren tahliye talep etmez ve kiracı da kiralanana tahliye etmezse bu durumda taraflar arasında yeni bir kira ilişkisinin başladığını söylemek mümkündür. Nitekim önceki kira sözleşmesi kiraya verenin dava açmasıyla son bulduğundan taraflar arasındaki ilişki artık önceki kira sözleşmesinin devamı olarak nitelendirilemez.

3. TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYALI İCRA TAKİBİ

3.1. Genel Olarak

Tahliye davasında, taraflara ilişkin yapılan açıklamalar²⁶⁴ genel olarak icra takibi için de geçerlidir. Bu noktada farklılık arz eden hususları değinmekle yetineceğiz. Birden fazla kiraya verenin bulunması halinde tahliye davasında davacıların bir kısmı eksik olsa dahi dava dışı mirasçıların sonradan davaya dahil olması mümkünken icra takibinde takip açıldıktan sonra taraf eksikliği giderilemez²⁶⁵.

Dava açma hakkı TBK m. 353 hükmü gereği, en geç dava açılması öngörülen sürede kiracıya yazılı bildirimde bulunulması halinde bir yıl uzayacaktır. Bu düzenleme yalnızca dava açma hakkını kapsar, kanunun lafzı açıktır. Bu nedenle yazılı bildirimde bulunulsa dahi icra takibi açmak için öngörülen bir aylık süre uzamaz²⁶⁶.

İİK m. 50 hükmü uyarınca icra takibinde icra dairesinin yetkisi belirlenirken HMK'daki yetki kuralları esas alınır. Buna göre tahliye taahhüdüne dayalı icra takibinde tıpkı tahliye davasında olduğu gibi hem HMK m. 6 gereği kiracının yerleşim yeri mahkemesi ile HMK m. 10 gereği sözleşmenin karakteristik edimin ifa yeri yani kiralananın bulunduğu yer mahkemesi yetkilidir²⁶⁷.

Tahliye taahhüdüne dayalı icra takibi, ilamsız icra takibidir; İİK m. 272 vd. hükümler uygulama alanı bulur²⁶⁸.

²⁶³ Kuru/Aydın, s. 1338, 1389

²⁶⁴ Bkz.: Üçüncü Kısım, 2.2. Tarafları.

²⁶⁵ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 519-520.

²⁶⁶ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 577. Aksi görüş için bkz.: Delipınar, s. 55; Altıntop, s. 536.

²⁶⁷ Murat Atalı/İbrahim Ermenek/Ersin Erdoğan, Medeni Usul Hukuku, (Ankara: Yetkin Yayınlar, 2022), s. 173, 182.

²⁶⁸ Akçaal, s. 971. Eleştiri için bkz.: Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 643 vd.

3.2. İcra Takibine İtiraz Edilmesi

Kiraya verenin tahliye taahhüdüne dayanarak başlattığı icra takibi ilamsız icra niteliğinde olduğundan kiracı tarafından icra takibine İİK m. 274 uyarınca tahliye emrinin tebliğinden itibaren 7 gün içinde itiraz edebilir. Tahliye emrine süresinde itiraz halinde icra takibi durur.

Kiraya veren icra takibine yapılan itiraza karşı icra mahkemesinden İİK m. 275 gereği itirazın tebliğinden itibaren altı aylık sürede itirazın kaldırılmasını veya sulh hukuk mahkemesinden İİK m. 67 gereği itirazın tebliğinden itibaren bir yıllık sürede itirazın iptalini isteyebilir.

3.2.1. İtirazın Kaldırılması

İtirazın kaldırılması davası ile icra mahkemesinden duran icra takibinin devamı için başvurulabilir. Ancak icra mahkemesi itirazın kaldırılması davasında genel mahkemelerde görülen davalar gibi yargılama yapmaz; İİK m. 68’de sınırlı olarak sayılan ve itirazın kesin olarak kaldırılması için gerekli belgeler bakımından inceleme yapılır²⁶⁹. Buna göre icra takibi *“imzası ikrar veya noterlikçe tasdik edilen borç ikrarını içeren bir senede yahut resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya belgeye”* dayalıysa itirazın kaldırılmasına karar verilir.

Bu anlamda tahliye taahhüdünün şekli ve kiracının itirazı önem arz eder. Eğer tahliye taahhüdü noterde düzenleme veya onaylama şeklinde düzenlenmişse İİK m. 68 anlamında belge mevcut olduğundan kiracının itirazının kaldırılmasına karar verilir. Ancak kiracı, adi yazılı tahliye taahhüdünde imza ve tarihe itiraz etmişse bu durumda icra mahkemesince itirazın kaldırılmasına karar verilemeyecektir²⁷⁰. İcra mahkemeleri dar yetkilidir, bu hususları değerlendirme yetkisi genel mahkemelere aittir. Bu durumda itirazın kaldırılması davası reddedilir. Kiraya veren, sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali davası açabilir.

²⁶⁹ Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 158.

²⁷⁰ Kuru/Aydın, s. 163.

3.2.2. İtirazın İptali Davası

İtirazın iptali davası, genel hükümlere tabi bir dava türüdür. İcra mahkemesinde olduğu gibi kısıtlamalara bağlı değildir. İspat bakımından genel ilkeler uygulama alanı bulur²⁷¹.

Tahliye taahhüdüne ilişkin olarak açılan itirazın iptali davasında genel hükümler uyarınca sulh hukuk mahkemesi görevlidir. İtirazın iptali davasında, tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davasında değindiğimiz esaslar geçerlidir²⁷².

İtirazın iptali davalarında İİK m. 67/2 doğrultusunda talep halinde itirazın haksızlığı anlaşılırsa ve likit bir alacak söz konusuysa alacağın en az yüzde yirmisi tutarında icra inkar tazminatına hükmedilir²⁷³. Ancak tahliye taahhüdüne dayalı itirazın iptali davalarında, talep edilen bir para alacağı değil tahliye olduğundan davalı/kiracı aleyhine icra inkar tazminatına hükmedilmez²⁷⁴.

4.TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYALI OLARAK AÇILAN DAVADA İCRANIN GERİ BIRAKILMASI

Kiralananın tahliyesine ilişkin kararlar, kesinleşmeden icra edilebilir kararlardan olduğundan tahliye taahhüdüne istinaden görülen tahliye davası, itirazın iptali davası ve itirazın kaldırılması davasında verilen ilk derece mahkemesi kararı, ilamlı icraya konu edilebilir. Tahliye taahhüdüne ilişkin ilama ilişkin karara karşı istinaf/temyiz kanun yoluna başvurulduğu takdirde başlatılan ilamlı icra takibinde icranın geri bırakılmasına karar verilip verilemeyeceğine ilişkin uygulamada kafa karışıklığı mevcuttur.

Öncelikle belirtmek gerekir ki tahliye davası ve itirazın iptali davaları bakımından özellik arz eden bir durum mevcut değildir. Diğer tahliye davalarında olduğu gibi İİK m. 36 gereği üç aylık kira bedeli icra dairesine depo edilerek icra

²⁷¹ Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 149.

²⁷² Bkz.: Üçüncü Kısım 2. Tahliye Taahhüdüne Dayalı Tahliye Davası.

²⁷³ Baki Kuru/Burak Aydın, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra İflas Hukuku Ders Kitabı, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), s. 116-117; Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 151.

²⁷⁴ Yargıtay 6. HD 09.03.2016 tarihli 2015/11283 E. ve 2016/1820 K. sayılı karar: “Dava taahhüt nedeniyle tahliye istemine ilişkin olup, alacak içermediğinden davanın niteliği itibariyle icra inkar tazminatına hükmedilemeyeceği gözetilmeksizin yazılı şekilde davacı lehine icra inkar tazminatı verilmesi doğru değildir.”

dairesinden alınan mehil vesikası ile icra mahkemesinden icranın geri bırakılması kararı alınabilir.

Uygulamadaki karışıklığın esas nedeni itirazın kaldırılması kararlarında icranın geri bırakılmasına ilişkindir. Şöyle ki; kira borcunun ödenmemesi durumunda başlatılacak icra takibine ilişkin olarak düzenlenen İİK m. 269/c'nin son fıkrası "*İcra mahkemesinin tahliye mütedair kararının infazı için kesinleşmesi beklenmez. (...) Borçlu tahliye kararı hakkında 36ncı madde hükmünden faydalanabilir.*" şeklindedir. Yani kira bedelinin ödenmemesi durumunda icra mahkemesinin verdiği tahliye kararına ilişkin icranın geri bırakılması kararı verilebileceği açıkça düzenlenmiştir. Ancak tahliye taahhüdüne istinaden başlatılacak icra takibine ilişkin uygulama alanı bulan İİK m. 272-275 hükümlerinde İİK m. 36'nın yani icranın geri bırakılması prosedürünün uygulanacağına ilişkin bir düzenleme mevcut değildir. Öğretide, İİK m. 269/c ve m. 276/3'teki hükümlerin kıyasen burada da uygulama alanı bulacağı ileri sürülmüştür²⁷⁵.

İstinaf kanun yoluna ilişkin düzenlemeler sonrasında ortaya çıkan bir diğer tartışmalı husus ise şöyledir: İİK m. 363 ve İİK m. 364, icra mahkemesi kararlarına karşı istinaf ve temyiz kanun yollarını düzenlemektedir. İİK m. 363/4 c.1 ve 364/3'te icra mahkemesinin istinaf ve temyiz kanun yoluna konu edilebilecek kararlarda kanun yoluna başvurunun satış dışındaki icra işlemlerini durdurmayaacağı düzenlenmiştir. Bu düzenleme, icra mahkemelerinin itirazın kaldırılması kararlarına karşı icranın geri bırakılması kararı verilemeyeceği şeklinde yorumlanmaktadır²⁷⁶. Ancak bir diğer görüş bu düzenlemenin para alacaklarına ilişkin olduğunu, tahliye için kıyasen uygulanması gerektiğini savunmaktadır²⁷⁷.

²⁷⁵ Baki **Kuru**, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2013), s. 868.

²⁷⁶ Serdar **Kale**, Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu, Legal Yayınları, İstanbul, 2023), s. 174.

²⁷⁷ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 766.

5. TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN İPTALİ

Tahliye taahhüdünün verilmesinde bir irade sakatlığı mevcut ise TBK m. 30 vd. hükümleri uyarınca tahliye taahhüdü iptal edilebilir²⁷⁸.

Kiracının iradesinin sakatlandığı hususu her türlü delille ispat edilebilir²⁷⁹. Tahliye taahhüdünün irade sakatlığı nedeniyle geçersizliğinin dava yoluyla ileri sürülmesinin mecbur olmadığı, ayrı bir dava ile ileri sürülebileceği gibi kiraya verene ulaşan tek taraflı irade beyanı ile de kullanabileceği kabul edilmektedir²⁸⁰.

Tahliye taahhüdünün irade sakatlığı nedeniyle geçersizliğinin TBK m. 39'da öngörülen süreye uymak kaydıyla tek taraflı irade beyanı ile kiraya verene karşı, tahliye taahhüdüne dayalı olarak açılan davada ve tahliye taahhüdünün iptali talepli bir davada ileri sürülebileceği kanaatindeyiz. Ancak yargı kararlarında tahliye taahhüdünün iptali için ayrı bir dava açılıp açılmadığına bakılmakta, dava açılmadıysa tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davası içinde kiracının iddialarının dinlenmediği görülmektedir²⁸¹. Bu yöndeki uygulamanın isabetsiz olduğunu kabul etmek gerekir.

²⁷⁸ Burcuoğlu, Tahliye, s. 318; İncoğlu, C. 2, s. 430; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 424; Sert Sütçü, s.1502; Sağlam, s. 40.

²⁷⁹ İncoğlu, C. 2, s. 430, Doğan, Sona Erme, s. 174; Burcuoğlu, s. 318.

²⁸⁰ Sağlam, s. 40; Yalman, s. 17.

²⁸¹ Yargıtay 6. HD 02.05.2006 tarihli 2006/ E. ve 2006/ K. sayılı karar: *“Davaya dayanak yapılan ve hükme esas alınan 1.8.2004 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli yazılı kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı, davalıların imzasını taşıyan 11.9.2004 tanzim ve 1.8.2005 taahhüt tarihli tahliye taahhüdüne dayanarak kiralananın tahliyesini istemiş, davalılar, davacının "taahhüt imzalanmadan sözleşmeyi imzalamam" demesi üzerine taahhütnamenin sözleşmeden önce imzalandığını ileri sürerek davanın reddine karar verilmesini istemişlerdir. Mahkemece taahhüdün noterlikçe düzenlenmediği, davalıların tahliye baskısı altında kira sözleşmesi ile taahhüdü aynı tarihte imzaladıkları gerekçesi ile istemin reddine karar verilmiştir. Tahliye taahhüdünün içeriğinden taahhüdün kiralanda oturulurken verildiği anlaşılmaktadır. Davalılar hata, hile, ikrah gibi iradeyi ifsad eden nedenlerle taahhüdün iptaline ilişkin bir dava açmadıklarına göre taahhütname geçerlidir. Mahkemece davanın kabulü ile tahliyeye karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçelerle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.”* lexpera.com, (E.T.: 05.05.2024) Aynı yönde Adana BAM 23.09.2021 tarihli 2020/ E. ve 2021/ K. sayılı kararı: *“Davalı istinaf dilekçesinde, kira ödemesinin büyük bir kısmının yapıldığını, taahhütnamenin baskı ve tehditle alındığını iddia etmiş ise de , davalı gerek itiraz dilekçesinde gerekse yargılama aşamasında kiracılık ilişkisine ve dayanak taahhütnamedeki imza ve tarihlere açıkça itiraz etmemiştir. Bu durumda taşınmazda kiracı olduğu anlaşılan davalının sözleşme süresi içerisinde ve herhangi bir tarihte tahliye taahhüdü vermesinde bir usulsüzlük yoktur. Y.6. HD.nin 12.6.2007 tarih ve 5643E.7472 K. sayılı emsal içtihadında özetle ; “Davalı Borçlar Kanununun 31.maddesi gereğince hata, hile veya ikrah nedeniyle tahliye taahhüdünün iptali için bir dava açmadığına göre soyut iddiasına değer verilemez.” denilmiştir. Bu durumda somut olayda borçlu TBK.nun 37. maddesine dayalı tahliye taahhüdünün iptali davası açtığını iddia ve ispat etmediğinden anılan baskı ,tehdit iddialarına itibar edilemez.”*

Tahliye taahhüdünün iptali davasını açabilecek olan tahliye taahhüdünü düzenleyen yani kiracıdır. Davalı taraf ise tahliye taahhüdünün diğer tarafı olan kiraya verendir.

Tahliye taahhüdünün iptali davası açmak için TBK m. 39’da öngörülen bir yıllık hak düşürücü süre vardır. İrade sakatlığının mevcudiyetinde kanun hükmüne göre bir yıllık süre “yanılma veya aldatmayı öğrendiği ya da korkutmanın etkisinin ortadan kalktığı andan” itibaren başlamaktadır. Yargıtay’ın bazı kararlarında bir yıllık sürenin başlangıç tarihi, tahliye taahhüdünün düzenlendiği tarih olarak kabul edilmektedir²⁸². Daha eski tarihli bir başka bir kararda ise her kira döneminde yeni tahliye taahhüdü alınması durumunda korkutmanın etkisinin ancak kira dönemi sonundan itibaren tahliye taahhüdünün icraya konulacağı bir aylık süre sona erdikten sonra sona ereceği kabul edilmiştir²⁸³. Bu kararda tamamen icra tehdidinin ortadan

²⁸²Yargıtay 6. HD, 22.09.2014 tarihli 2014/7025 E. ve 2014/10145 K. sayılı kararı: “Davalı davanın dayanağını teşkil eden en son verilen tahliye taahhüdünün alınmasında davacının kötü niyetli olduğunu ispat etmiş değildir.Bu konuda dinlenen davalı tanıkları duyuma dayalı beyanda bulunmuşlardır. Öte yandan davacının her yıl kira bedelinin artırılmasını istemesi davacının kötü niyetli olduğunu göstermez. En son alınan tahliye taahhüdü 1.5.2012 düzenleme tarihli olup, en son yenilenen sözleşme ile birlikte 14.1.2012 tarihinde verildiğinin ileri sürülmesine, bu tarihe göre TBK 39 (BK 31) maddesi uyarınca bir yıl içinde taahhüdün iptali için bir dava açılmadığının anlaşılmasına göre davalı bu aşamada taahhüdün geçersizliğini ileri süremez. Bu nedenle en son yenilenen sözleşme ile verilen davaya konu tahliye taahhüdü geçerli olup tahliyeye karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın red edilmesinin doğru olmadığı bu defaki incelemeden anlaşılma, davacı vekilinin karar düzeltme isteminin kabulüne karar vermek gerekmiştir.” lexpera.com, (E.T.: 05.05.2025)

²⁸³Yargıtay 3. HD 21.12.2006 tarihli, 2006/17559 E. ve. 2006/1825 K. sayılı karar: “(...) Dava açmak için aranan 1 yıllık hak düşürücü süre, hata ve hilenin anlaşıldığı veya korkunun kalktığı anda başlar (BK.md.31). Somut olayda korku ancak, kira dönemi sonunda tahliye taahhüdünün icraya konulması gereken 1 aylık süre sona erdikten sonra kalkmış sayılır. Bu nedenle kira döneminin 1.7.2005 tarihinde sona ereceği düşünüldüğünde, korku 1.8.2005 tarihinde sona erecektir. Dava ise 7.7.2005 tarihinde açılmış olduğuna göre, 1 yıllık hak düşürücü süre dolmadan açıldığı kabul edilmelidir. Ayrıca; 4.10.1944 tarih, 20/28 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararına göre ilk kira ilişkisi kurulmadan veya kurulurken alınan tahliye taahhütlerinin serbest iradeye dayanmaması nedeniyle geçersizliği kabul edilmiştir. Hiç kuşkusuz kira ilişkisi kurulduktan, kiralanan taşınmaz kiracının kullanımına geçtikten ve 6570 sayılı Kanunun kiracıyı koruyan hükümlerine tabii olduktan sonra alınan tahliye taahhütleri geçerli olup 6570 sayılı Yasanın 7/a maddesinde de bu hal tahliye nedenlerinin başında yer almıştır. Aynı gerekçe ile yenilenen sözleşmelerle alınan tahliye taahhütlerinin de geçerliliği 3.11.1980 gün, 2/3 ve yine 4.11.1985 gün, 2/7 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararlarının gerekçelerinde kabul edilmek suretiyle bu konudaki tereddütler giderilmiş ve o tarihlerden itibaren uygulamalarda bir süreklilik ve istikrar sağlanmıştır.

Ancak somut olayda, önce 23.6.2003 tarihinde 1. tahliye taahhüdü alınmış, sonra davacı ile ilk kira sözleşmesi 1.7.2003 tarihinde bir yıllık olarak kurulmuş, 1 yıllık süre dolmadan yenilenen dönem için 21.6.2004 tarihinde 2. tahliye taahhüdü alınmış ve ondan sonra 1.7.2004 tarihinde yenilenen sözleşme imzalanmıştır. Yani tahliye taahhütleri alındıktan sonra sözleşmeler imzalanmıştır. Davalı ve davacı tanıklarının beyanına göre; davacı ilk dönem önceki kiracının 9 aylık kira ve diğer borçlarını ödemiş,

kalkması ile korkutmanın ortadan kalkacağı kabul edilmiş, böylece tahliye taahhüdünün iptalini isteme süresi daha geniş yorumlanmıştır. Öğretide bir görüş de korkutmanın tamamen geçmesi ile sürenin başlayacağını ileri sürmüştür²⁸⁴. Bu görüşe biz de katılıyoruz. Nitekim kanun metninde korkutmanın etkisinin ortadan kalkması ile bir yıllık sürenin başlayacağı açıkça düzenlenmiştir. Ayrıca bazı Yargıtay kararlarında kabul edildiği gibi tahliye taahhüdünün düzenleme tarihinden itibaren bir yıl içinde iptali için başvurulması gerektiğinin kabulü halinde düzenleme ve tahliye tarihi boş olarak verilen tahliye taahhütlerinde kiraya verenin bu süreleri iptal davası açılmayacak şekilde doldurması mümkündür. Böyle bir halde kiracının iptal davası açma imkanı tamamen sona erdirilmiş olur. Bu durumun hukuk düzeni tarafından korunması doğru değildir.

Öğretide hakim görüş kira sözleşmesinin akdedildiği esnada kiraya verenin kiracıya tahliye taahhüdü düzenlemesi için baskı yapmasını irade sakatlığı olarak nitelemektedir²⁸⁵. Bir görüş ise tahliye taahhüdü düzenlenirken meydana gelen irade serbestisi sınırlamasının tahliye taahhüdünün iptaline neden olan bir sınırlama olup olmadığının önemli olduğunu belirterek kiracının konut ve çatılı işyeri ihtiyacının olmasını tek başına bu nedenle korkutma altında olduğunun ileri sürülemeyeceğini ifade eder²⁸⁶.

Kanun koyucu esasen madde metninde açıkça tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinden sonra verilmesini düzenleyerek tahliye taahhüdünün tam bir irade serbestisi ile verilmesini arzulamıştır. Ancak uygulamada kira sözleşmelerinin neredeyse tamamı kiraya verenin isteği üzerine ve en geç kira sözleşmesi akdedildiği anda verilmesi ile kanun koyucunun kiracıya sağlamak istediği koruma etkisiz hale getirilmektedir. Bugün artık neredeyse her kiraya veren, kiralamanın bir şartı boş

kiralanan masraf yapmış, kiralarını süresinde ödemiş, buna rağmen yenilenen ikinci dönem için ilk tahliye taahhüdü kiralayanın istediği kira bedelini kabul ettirebilmek için baskı unsuru olarak kullanılmış, nitekim 3.dönem de istenen kira bedeli kabul edilmeyerek bu davanın açılması üzerine, tahliyeyi sağlamak amacıyla 2. tahliye taahhüdü icraya konulmuştur. O halde, tahliye taahhütlerinin verildiği tarihler nazara alındığında ilk kira ilişkisini kurabilmek ve devam eden dönemlerde tahliyeyi önlemek için baskı altında verildiği ve serbest irade mahsulü olmadığı kabul edilerek davanın kabulü gerekirken yanılığın değerlendirme ile ve yazılı gerekçe ile davanın reddi doğru görülmemiştir.” lexpera.com, (E.T.: 05.05.2024).

²⁸⁴ **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 318.

²⁸⁵ **Yalman**, s. 17; **İnceoğlu**, C. 2, s. 430; **Doğan**, Sona Erme, s. 174; **Sert Sütçü**, s. 1502; **Eren**, Özel, s. 434.

²⁸⁶ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 432.

tahliye taahhüdü almaktadır. Hatta öyle ki bu husus açıkça ilanlara dahi yazılmaktadır. İnsanların temel ihtiyaçlarından olan barınma ve çalışma ihtiyacını karşılamak için tahliye taahhüdü imzalamaları, imzalamadıkları takdirde barınma ya da çalışma hakkını kullanamamaktan endişe edecekleri bir boyuta varmıştır. Bu durumun irade sakatlığı niteliğinde olduğunun ve bu doğrultuda irade sakatlığı sonucu alınan tahliye taahhüdünün irade sakatlığı nedeniyle iptal edilebilir olacağının kabulü gerekir.

SONUÇ

Tahliye taahhüdü, kanunda konut ve çatılı işyeri sözleşmelerinin kiracıdan kaynaklanan nedenlerle sona ermesi hallerinden biri olarak düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sona erme nedenlerinin sınırlılığı nedeniyle kiraya veren tarafın sözleşmeyi sona erdirmesi noktasında çok kısıtlı imkanı mevcuttur. Bununla birlikte ülkemizde ekonomik nedenler ve buna bağlı olarak kira bedellerinin sürekli olarak kanunun getirdiği sınırlamanın çok üzerinde artması, kiraya verenlerin kiralananındaki kiracıyı bir an önce tahliye ettirerek güncel kira bedeli üzerinden yeni bir kiracı bulmak istemesi şeklinde bir sonuç doğurmuştur. Çalışmamız kapsamında uygulamada sıklıkla karşılaşılan ve birçok sorun yaratan tahliye taahhüdü incelenmiştir.

Tahliye taahhüdü, kiracının kanun tarafından kendisine sağlanan korumadan vazgeçerek kira sözleşmesini belli bir tarihte tahliye edeceğine ilişkin yazılı şekilde kiraya verene verdiği bir taahhüttür. Tahliye taahhüdü, sözleşme niteliğindedir, kiraya verenin kabulüne bağlıdır; tek başına kiracı tahliye taahhüdü düzenleyerek kira sözleşmesini sona erdiremez. Nitekim kiracının böyle bir hakkı bulunsaydı TBK’da kiralananın erken iadesi halinde kiracının sorumluluğuna ilişkin bir düzenleme mevcut olmazdı.

Kanaatimizce tahliye taahhüdü kanuni şart ve vadeye bağlı bir ikale sözleşmesidir. Kanuni şart, kiracının tahliye taahhüdünde belirlenen günde kiralananı tahliye etmesi veya kiraya verenin tahliye tarihinden itibaren bir ay içinde icra takibi ya da dava yolu ile kiralananın tahliyesini talep etmesidir. Vade ise tahliye taahhüdünde belirlenen tahliye tarihidir. Kanuni şart ve vade gerçekleştiğinden ikale sözleşmesi ifa ile sona erer, bunun sonucunda ise kira sözleşmesi de sona erer.

TBK m. 352/1 anlamında tahliye taahhüdü yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından uygulama alanı bulur. Ancak günlük hayatta konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri dışındaki kira sözleşmeleri için de tahliye taahhüdü düzenlendiği görülmektedir. Yargıtay bunları “*kira sözleşmesinin bitim tarihinin belirlenmesi*” olarak nitelese de bu nitelemenin hatalı olduğunu esasen bunların ikale sözleşmesi olarak değerlendiren görüşe katılıyoruz.

Tahliye taahhüdü, kiracı veya temsilcisi tarafından verilebilir. Temsilcinin özel yetkili temsilci olmasına gerek yoktur; nitekim TBK m. 504’te vekilin özel yetki ile yapabileceği sınırlı sayıdaki işlem kıyasen temsilci bakımından da uygulama alanı

bulur. Tahliye taahhüdü vermek, özel yetki gerektiren işlemler arasında sayılmadığından temsilcinin özel yetkili olmasına gerek yoktur. Ancak verilen temsil yetkisinin tahliye taahhüdü vermeyi kapsayıp kapsamadığına dikkat edilmelidir, bu husus somut olayda verilen yetkinin hangi iş için verildiğine yani temsil yetkisinin kapsamına göre değerlendirilir.

Taraflar arasında kira ilişkisi olmamasına rağmen verilen tahliye taahhüdü, TBK m. 352/1 anlamında tahliye taahhüdü değildir; buna dayanılarak TBK m. 352/1’de öngörülen icra takibi ya da dava yoluyla tahliye sağlanamaz.

Önem arz eden bir diğer husus ise kiralananın aile konutu olması halinde TMK m. 194 ve TBK m. 349 uyarınca kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için bildirim yoluyla kira sözleşmenin tarafı haline gelip gelmediği fark etmeksizin kiracının eşinin açık rızası gerekir. Ancak uygulamada hatalı şekilde kira sözleşmesinin tarafı haline gelmeyen eşin takip tarihinden sonra açacağı aile konutunun tespiti davasının bekletici mesele dahi yapılmadığına karar verildiği görülmektedir. Bu uygulamanın kanuni düzenlemenin amacına ve ruhuna açıkça aykırı olduğunu belirtmek gerekir. Kanaatimizce tahliye taahhüdüne dayalı icra takibine istinaden yapılan icra takibinde kiralananın aile konutu olduğu yönünde itiraz yapılırsa icra takibine yapılan itirazın ancak genel yetkili mahkemede açılacak itirazın iptali davası ile giderilebilmesi gerekir; dar yetkili icra mahkemesinde görülen itirazın kaldırılması yolunda bu husus incelenemez.

Öğretide, kiralananın aile konutu olması ve kira sözleşmesi kurulurken tahliye taahhüdü alınması halinde, kiracıyı tahliye taahhüdünün sorumluluğundan kurtaracak bir öneri getirilmiştir. Kiracının eşi kira sözleşmesinin düzenlendiği gün kiraya verene ulaşacak bir bildirim ile kira sözleşmesinin tarafı haline gelirse bu durumda o tarihten itibaren kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. Böylece kiracının tek başına verdiği tahliye taahhüdüne dayanarak işlem yapılamaz.

Tahliye taahhüdünün bir diğer geçerlilik şartı ise yazılı şekilde düzenlenmiş olmasıdır. Kanunda resmi şeklin gerektiğine ilişkin bir düzenleme mevcut olmadığından adi yazılı şekil yeterlidir. Metnin el yazısı ya da bilgisayar çıktısı olması fark etmez. Önemli olan kiracının imzasının bulunmasıdır. İmza atamayanlar bakımından TBK’daki geçerlilik şartı ile HMK’daki ispat şartı birbiriyle uyumlu olmadığından geçerlilik şartını haiz şekilde düzenlense bile HMK anlamında ispat

bakımından sorun yaratacaktır. Bu nedenle imza atamayan kişiler bakımından alınan tahliye taahhütlerinde her iki kanunun da göz önüne alınması önemlidir.

Her ne kadar ispat şartı olarak adi yazılı şekil yeterliyse de tahliye taahhüdü imza ve/veya tarih bakımından itiraza uğradığı takdirde itirazın kaldırılması yoluyla takibe devam etmek adına noterde düzenlenen tahliye taahhüdü ispat bakımından kolaylık arz eder.

Tahliye taahhüdünde belirli bir tahliye tarihinin yer alması da geçerlilik şartlarından biridir. Buna göre tahliye tarihi gün, ay ve yıl olarak kesin bir zamana ilişkin olmalıdır. Yine belirli bir tarihe işaret etmek kaydıyla tahliye tarihinin şarta bağlı olarak düzenlenmesi de mümkündür.

Tahliye taahhüdünde cezai şart da belirlenebilir. Kanunda kira bedeli ve yan giderler bakımından cezai şart öngörülemeyeceğine ilişkin düzenleme mevcutsa da bu düzenleme tahliye taahhüdüne ilişkin değildir. Dolayısıyla tahliye taahhüdünde cezai şart belirlenmesinde sakınca yoktur.

Tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra verilmesi gerekir. Bu düzenlemenin amacı, kiracının özgür irade ile tahliye taahhüdü vermesinin sağlanmasıdır. GKHK döneminde kira sözleşmesi kurulduktan sonra tahliye taahhüdü verilebileceği kabul edilmişken TBK’da bu süre daha da ileriye alınarak kiracının kiralananı teslim aldıktan sonra yani kiraya verene karşı daha güçlü olduğu ve daha zor baskı altında kalacağı bir zaman belirlenmiştir. Ne var ki uygulamada bu husus suistimal edilerek tahliye taahhüdü yine kira sözleşmesi kurulurken alınmakta ancak düzenleme tarihi olarak daha ileri bit tarih atılmaktadır. Bu duruma çözüm önerisi olarak, kiracının tahliye taahhüdü vererek kanunun sağladığı korumadan yararlanamaz hale gelmesi haklı olarak hayatın olağan akışına aykırı kabul edilerek, kiraya verene, kiracının tahliye taahhüdünü verme gerekçesini ispat külfeti getirilmesi gerektiği savunulmaktadır. Gerçekten de ancak böyle bir ispat külfeti kiraya verene karşı kiracıya koruma sağlayabilir. Yargıtay, kiracının teslimden önce tahliye taahhüdü alındığı iddiasını yazılı delille ispatlamasını talep etmektedir. Öğretideki genel kabule göre, her türlü delille ispatlanabilecek bu durumun yazılı delille ispatlanması neredeyse imkansızdır. Yargıtay’ın bu uygulaması kanun amacına aykırı sonuçlar doğmasına yol açmaktadır.

Tahliye taahhüdünde belirlenen tahliye tarihinde kiralananın tahliye edilmemesi durumunda kiraya veren TBK m. 352/1 uyarınca sahip olduğu icra takibi başlatma veya dava açma hakkından birini kullanarak kira sözleşmesini sona erdirebilir. Burada önem arz eden husus, benimsediğimiz görüşe göre kira sözleşmesinin öğretide ve yargı kararlarındaki genel kabulün aksine kira sözleşmesi mahkeme kararı ile değil kiraya verenin süresi içinde icra takibi başlatması ya da dava açması ile sona erer.

İcra takibi açıldığı durumda kiraya verenin tebliğden itibaren yedi günlük itiraz süresi mevcuttur. Bu sürede itiraz edilmezse icra takibi kesinleşir ve kiralanan tahliye edilir. İtiraz edilmesi durumunda icra mahkemesinden itiraz kaldırılması veya sulh hukuk mahkemesinden itirazın iptali istenebilir. Yapılan itirazda imzaya veya tarihe itiraz mevcutsa ya da kiralananın aile konutu niteliğinde olduğu veya şarta bağlı olduğu ileri sürülmüşse itirazın dar yetkili icra mahkemesinde değil genel yetkili sulh hukuk mahkemesinde giderilmesi gerekir.

Kiracı tahliye tarihinde kiralananı tahliye etmezse ve kiraya veren bir aylık hak düşürücü süre içinde hareketsiz kalırsa tahliye taahhüdü geçerliliğini yitirir, kira sözleşmesi devam eder.

Özellikle konut ve çatılı işyeri kiralalarında kanun koyucu kiracıyı koruyan hükümler ihdas etmiştir. Ancak tahliye taahhüdü, özellikle kira sözleşmesini sona erdirmeye bakımından kiracıyı korumasız bırakmaktadır. Öğretide de tahliye taahhüdüne ilişkin yazılan eserlerde tahliye taahhüdünün geçerlilik şartları ve hükümleri kadar kiracının nasıl korunacağına ilişkin çözüm önerilerine de değinildiği görülmektedir.

Gerçekten kanundaki şartlara uygun olarak düzenlenmiş olan tahliye taahhüdünün kiracı bakımından olumsuz sonuçları olmayacaktır. Zira kiracı kendi iradesi doğrultusunda kira sözleşmesini sona erdirmek istediğinden böyle bir sözleşmeye taraf olabilir. Ancak herhangi bir neden yokken, kiracı kiralananı tahliye etmek istememesine rağmen kiraya verence baştan alınan tahliye taahhüdü ile tahliye riski altında kalmakta, bu baskıyla kiraya verenin kanuni olmayan taleplerine göz yummaktadır. Bu durumun kanunun özü ve ruhuna uygun olmadığı gibi kişilerin en temel haklarından olan barınma ve çalışma hakkını tehdit eder boyuta ulaşmıştır. Hatta tahliye taahhüdü ile böyle kolay tahliye imkanının getirilmesi kira piyasalarını da etkilemektedir.

Öğretide ileri sürülen çözüm önerileri dikkate alınarak, kiraya verenlerin bu düzenlemeyeceği suistimal edemeyeceği şekilde yapılacak değişiklikler ile kiracılar bakımından koruma getirilebilir. Öte yandan bu düzenlemelerin son derece açık bir şekilde yapılması ve uygulamada kafa karışıklığına neden olan belirsizliklerin giderilmesi gerekmektedir.

KAYNAKÇA

- ACAR**, Faruk. Aile Hukukumuzda Aile Konutu Mal Rejimleri Eşin Yasal Miras Payı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016.
- AKBIYIK**, Cem. “*Temsil Yetkisi ve Temel İlişki*”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 55, S. 4, 1997, s. 217-232.
- AKÇAAL**, Mehmet. “*Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü Ve Çözüm Önerileri*”, SDÜHFD, C. 12, S. 2, 2022, s. 949- 979.
- AKINCI**, Şahin. “*İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi*”, AÜHFD, C. 57, S. 3, 2008, s. 33-50.
- ALONGAYA**, Yavuz. “*Senede Karşı Senetle İspat Kuralı ve Hayatın Olağan Akışın Kavramı*”, Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu’na Armağan, Ankara, Seçkin, 2004, s. 521-531.
- ALTUNTOP**, Merve. “*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü*”, TAAD, Y. 5, S. 19, 2014, s. 516-542.
- ARMAĞAN**, Davut. Türk Borçlar Hukukunda İkale Sözleşmesi, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2023.
- AYAN**, Serkan. “*Kiracının Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması*”, DEÜHFD, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, C. 19, Özel Sayı, 2017, s. 295-348.
- AYDEMİR**, Efrail. Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2016.
- AYDOĞDU**, Murat/**KAHVECİ**, Nalan. Türk Borçlar Hukuku Özel Borçlar İlişkileri, Ankara, Adalet Yayınevi, 2021.
- AYRANCI**, Hasan. Ön Sözleşme, Ankara, Yetkin Yayınları, 2006.
- ATALI**, Murat/**ERMENEK**, İbrahim/**ERDOĞAN**, Ersin. Medeni Usul Hukuku, Ankara, Yetkin Yayınlar, 2022.

BAYSAL, Başak. Sözleşmenin Uyarlanması, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2019.

BELEN, Herdem. *“Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler”*, İBD, C. 87, S. 2013/3, 2013, s. 106-137.

BOZTEPE, Merve. Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uygulama Alanı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, İstanbul Medeniyet Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, 2019.

BURCUOĞLU, Haluk. *“Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”*, Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan, İstanbul 2008, s. 17-46.

BURCUOĞLU, Haluk. Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993.
(Burcuoğlu, Tahliye)

BUYRUKÇU, Ömer. Türk Borçlar Hukukunda Bozma Sözleşmesi (İkale), Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Antalya, Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, 2020.

BUZ, Vedat. Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Ankara, Yetkin Yayınları, 2005.

CERAN, Mithat. Kira Sözleşmesi Ve Tahliye Davaları, Ankara, Yetkin Yayınları 2015.

CİHAN, Hulki. Temsil Yetkisinin Verilmesi ve Kapsamının Belirlenmesi, İstanbul, Beta Yayınları, 2011.

ÇABRİ, Sezer. *“Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin Veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”*, MÜHFHAD, C. 18, S. 3, 2012, s. 163-199.

DAVER, Hilal. Borcun ifasında Borçlunun Rolü, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2018.

- DELİPINAR**, Yusuf Can. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2016.
- DEMİR**, Fatma Nur. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesinin Dava Yoluyla Sona Ermesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale, Kırıkkale Üniversitesi, 2019.
- DİŞEL**, Buse. İcra Hukukunda Takip Arkadaşlığı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014.
- DOĞAN**, Gül. Ön Sözleşme (Sözleşme Yapma Vaadi), İstanbul, Yeditepe Üniversitesi Yayınları, 2006.
- DOĞAN**, Murat. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara, Adalet Yayınevi, 2011. (Doğan, Sona Erme)
- ERDEM**, Mehmet. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı”, BÜHFD, C. 11 S.145-146, 2016, s: 481-506.
- EREN**, Fikret. Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara: Yetkin Yayınları, 2017. (Eren, Genel)
- EREN**, Fikret. Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara: Yetkin Yayınları, 2019. (Eren, Özel)
- İPEK**, Eyüp. “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, TBBD, No: 112, 2012, s. 59-92.
- EROL DURAK**, Yasemin. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri, Ankara, Adalet Yayınevi, 2017.
- FEYZİOĞLU**, Feyzi Necmeddin. Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri, C. 1, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1980. (Feyzioğlu, Özel)

- FEYZİOĞLU**, Feyzi Necmeddin. Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1976. (Feyzioğlu, Genel C. 1)
- FEYZİOĞLU**, Feyzi Necmeddin. Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 2, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1977.
- GÖKYAYLA**, Emre. “Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı”, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi 8, S. Özel (2013), s. 1203-1251. (Gökyayla, Uygulama Alanı)
- GÜMÜŞ**, Mustafa Alper. Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. 1, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013. (Gümüş, Borçlar Özel)
- GÜMÜŞ**, Mustafa Alper. Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2007.
- GÜMÜŞ**, Mustafa Alper. Yargıtay Uygulaması Işığında Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2024. (Gümüş, Tahliye Taahhüdü)
- GÜMÜŞ**, Mustafa Alper. Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanuna Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2011. (Gümüş, Kira)
- GÜNAY**, Yavuz Selim. Anonim Şirketlerin Temsili, 2. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2020.
- GÜRSOY**, Kemal Tahir. Hususi Hukukta Clausula Rebus Sic Stantibus, Güney Matbaacılık, Ankara, 1950
- HATEMİ**, Hüseyin/**SEROZAN**, Rona/**ARPACI**, Abdülkadir. Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1992.
- İNCEOĞLU**, M. Murat. Doğrudan Temsil, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014. (İnceoğlu, Temsil)
- İNCEOĞLU**, M. Murat. Kira Hukuku C. 1, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014. (İnceoğlu, C. 1)

- İNCEOĞLU**, M. Murat Kira Hukuku C. 2, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014.
(İnceoğlu, C. 2)
- İYİMAYA**, Ahmet. “*Temsil Yoluyla Bağıtlanan Avukatlık Sözleşmesi İçin Özel Yetkinin Varlığı Zorunlu Mudur?*”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S. 1993/3-4, 1993, s. 362-384
- KALE**, Serdar. Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu, İstanbul, Legal Yayınları, 2023, s.163-175.
- KANIŞLI**, Erhan. İsviçre-Türk Borçlar Hukukuna Göre Sözleşmenin Kurulmasında Yanılma, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2018.
- KARAÇ**, Serkan Taylan. Türk İş Hukukunda İkale (Bozma) Sözleşmeleri, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2020.
- KAVAK**, Yalçın. Borçlar Hukukunda Yazılı Şekil, Kayhan Matbaacılık, 2015.
- KILIÇOĞLU**, Ahmet M. Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara, Turhan Kitabevi, 2021.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Necip/**HATEMİ**, Hüseyin/ **SEROZAN**, Rona; **ARPACI**, Abdülkadir. Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2008.
- KURU**, Baki. İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, Ankara: Adalet Yayınevi, 2013.
- KURU**, Baki /**AYDIN**, Burak. İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra İflas Hukuku Ders Kitabı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- OYUR**, Berrin. “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Taahhüdü*”, İBD, C. 97, S. 3, 2023, s. 87-107.
- OĞUZMAN**, M.Kemal; **BARLAS**, Nami. Medeni Hukuk, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2021.
- OĞUZMAN**, M. Kemal; **ÖZ**, Turgut. Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2021.

- ÖZDEMİR**, Furkan/**ÇELİK**, Yiğit. “*Uygulamada Yazılı Tahliye Taahhüdünden Kaynaklanan Sorunlar ve Bunlara İlişkin Çözüm Önerileri*”, AÜHFD, C. 73, S. 1, 2024, s. 207-249.
- ÖZEN**, Burak. “*Beyaza (Açığa) İmza Sorunu Üzerine Düşünceler*”, Makaleler-Tebliğler (2001-2020); İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2021, s. 137-161.
- ÖZTAN**, Bilge. Medeni Hukuk Tüzel Kişilerinde Organ Kavramı ve Organın Fiillerinden Doğan Sorumluluk, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1970.
- ÖZTÜRK**, Mehmet. “*Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri*”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, C. 19, Özel Sayı, 2017, s. 1549-1595.
- ÖZYÖRÜK**, Hasan Ali. İkale Sözleşmesi, Ankara, Seçkin, 2017.
- SAATÇIOĞLU**, Fuat. Aile Konutu ve Şerhi, Ankara, Adalet Yayınevi, 2016.
- SAĞLAM**, İpek. “*Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü Ve Uygulamada Karşılaşılabilecek Sorunlar*”, Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi C. 11 S. 1, 2023, 29-48.
- SAVAŞ**, Abdurrahman. “*Türk Borçlar Hukukunda İkale Sözleşmesi*”, TAAD, S. 26, Ankara, 2016, s. 105-141.
- SELİÇİ**, Özer. Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1977.
- SERT SÜTÇÜ**, Selin. “*Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kiralananın Tahliyesi: Yazılı Tahliye Taahhüdü (Tahliye Taahhüdü-Çözüm Önerileri)*”, SDÜHFD, C. 13, S. 2 (2023), s. 1491-1516.
- SUIÇMEZ GÜL**, Nevran. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir, Dokuz Eylül Üniversitesi, 2019.

- TANDOĞAN**, Haluk. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2, Ankara, Olgaç Matbaası, 1985.
- TANDOĞAN**, Haluk. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 2, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2010.
- TAŞPINAR AYVAZ**, Sema. “*Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun İmza Atamayanlarla İlgili Yeni Düzenlemesine Eleştirel Bir Bakış*”, AÜHFD, C: 61 S: 1, 2012, s. 321-349.
- TEKİNAY**, Selahattin Sulhi / **AKMAN**, Sermet / **BURCUOĞLU**, Haluk / **ALTOP**, Atilla. Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993.
- TURANBOY**, K. Nuri. İbra Sözleşmesi, Ankara, Yetkin Yayınları, 1998.
- UÇAR**, Ayhan. “*4721 Sayılı Medeni Kanun İle İhdas Edilen Yeni Bir Müessese: Aile Konutu Müessesesi*”, EBYÜHFD, C. 10, S. 1-2, 2006, s. 395-342
- UYUMAZ**, Alper / **BULUT**, Hüseyin. “*Kira Sözleşmesinde Kefaletin Güvence Olarak Gösterilmesi*”, ASBÜHFD, S. 1, 2023, s. 37-109.
- VARDAR HAMAMCIOĞLU**, Gülşah. Medeni Hukukta Tasarruf İşlemi, Kavramı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014.
- YAĞCIOĞLU**, Burcu. Türk Ve İsviçre Hukukunda Ceza Koşulu (Cezai Şart), Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2022.
- YALMAN**, Süleyman. “*Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü*”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 13, S. 2, 2005, s. 7-22.
- YAVUZ**, Cevdet/**ACAR**, Faruk/**ÖZEN**, Burak. Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul: Beta Yayınları, 2017.
- YÖRÜK**, Işıl. Türk Hukukunda Sözleşmelerin Uyarlanması, İstanbul On İki Levha Yayıncılık, 2021.
- YÜCER**, İpek. “*Alt Kira*”, AÜHFD, C. 57, S. 3, 2008, s. 791-832.

ZEVKLİLER, Aydın/**GÖKYAYLA**, K. Emre. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri,
İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2020.

<https://karararama.yargitay.gov.tr/> (kararama.yargitay)

<https://www.lexpera.com.tr/> (lexpera.com)

<https://www.kazanci.com.tr/> (kazanci.com)