



AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



HAKAN GÜRSES

AİLE KONUTU OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KİRALANAN TAŞINMAZLARDA
YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ

Özel Hukuk Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Antalya, 2025



AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



HAKAN GÜRSES

AİLE KONUTU OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KİRALANAN TAŞINMAZLARDA
YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ

Danışman

Doç. Dr. Agah Kürşat KARAUZ

Özel Hukuk Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Antalya, 2025

T.C.

Akdeniz Üniversitesi

Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğüne,

Hakana GÜRSES'in bu çalışması, jürimiz tarafından Özel Hukuk Anabilim Dalı Tezli Yüksek Lisans Programı tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan : Doç. Dr. Selin SERT SÜTÇÜ (İmza)

Üye (Danışman) : Doc. Dr. Agah Kürşat KARAUZ (İmza)

Üye : Dr. Öğr. Üyesi Osman Levent ÖZAY (İmza)

Tez Başlığı: Aile Konutu Olarak Kullanılmak Üzere Kiralanan Taşınmazlarda Yazılı
Tahliye Taahhüdü

Onay: Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

Tez Savunma Tarihi : 05.05.2025

Mezuniyet Tarihi : 03/07/2025

AKADEMİK BEYAN

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Aile Konutu Olarak Kullanılmak Üzere Kiralanan Taşınmazlarda Yazılı Tahliye Taahhüdü” adlı bu çalışmanın, akademik kural ve etik değerlere uygun bir biçimde tarafımda yazıldığını, yararlandığım bütün eserlerin kaynakçada gösterildiğini ve çalışma içerisinde bu eserlere atıf yapıldığını belirtir; bunu şerefimle doğrularım.

(İmza)

HAKAN GÜRSES



AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

20/06/2025



TEZ ÇALIŞMASI ORJİNALLİK RAPORU BEYAN BELGESİ

Öğrenci Bilgileri	
Adı-Soyadı	Hakan Gürses
Öğrenci Numarası	202252025807
Anabilim Dalı	Özel Hukuk
Programı	Özel Hukuk (YL)
Danışman Öğretim Üyesi Bilgileri	
Unvanı, Adı-Soyadı	Doç.Dr. AGAH KÜRŞAT KARAUZ
Yüksek Lisans Tez Başlığı	Aile Konutu Olarak Kullanılmak Üzere Kiralanan Taşınmazlarda Yazılı Tahliye Taahhüdü
Turnitin Bilgileri	
Ödev Numarası	2701664605
Rapor Tarihi	18.06.2025
Benzerlik Oranı	Alıntılar hariç: %15 Alıntılar dahil: %20
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE, Yukarıda bilgileri bulunan öğrenciye ait tez çalışmasının a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana Bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam 163 sayfalık kısmına ilişkin olarak Turnitin adlı intihal tespit programından Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esaslarında belirlenen filtrelemeler uygulanarak yukarıdaki detayları verilen ve ekte sunulan rapor alınmıştır. Danışman tarafından uygun olan seçenek işaretlenmelidir: () Benzerlik oranları belirlenen limitleri aşmıyor ise: Yukarıda yer alan beyanın ve ekte sunulan Tez Çalışması Orijinallik Raporunun doğruluğunu onaylarım. () Benzerlik oranları belirlenen limitleri aşıyor, ancak tez/dönem projesi danışmanı intihal yapılmadığı kanısında ise: Yukarıda yer alan beyanın ve ekte sunulan Tez Çalışması Orijinallik Raporunun doğruluğunu onaylar ve Uygulama Esaslarında öngörülen yüzdelik sınırlarının aşılmasına karşın, aşağıda belirtilen gerekçe ile intihal yapılmadığı kanısında olduğumu beyan ederim.	
Gerekçe:	
Benzerlik taraması yukarıda verilen ölçütlere uygun olarak tarafımda yapılmıştır. İlgili tezin orijinallik raporunun uygun olduğunu beyan ederim. Danışman Öğretim Üyesi Doç.Dr. AGAH KÜRŞAT KARAUZ	

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	v
ÖZET	vi
ABSTRACT	vii
KISALTMALAR LİSTESİ	ix
TEŞEKKÜR	x
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM AİLE KONUTU

1.1. Aile Kavramı	2
1.2. Konut Kavramı	4
1.3. Aile Konutu Kavramı	5
1.3.1. Aile Konutunun Önemi	8
1.3.2. Aile Konutunun Özellikleri	9
1.3.2.1. Aile Konutunun Tekliği	10
1.3.2.2. Aile Konutunun Eşler Tarafından Birlikte Seçilmesi	11
1.3.2.3. Aile Hayatı İçin Merkezileştirilmesi	12
1.3.2.4. Hukuk Uygun Kullanım	13
1.3.3. Aile Konutu ve Yerleşim Yeri Ayrımı	13
1.3.4. Aile Konutu Şerhi	14
1.3.4.1. Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği	18
1.3.5. Aile Konutu Koruma Süresi ve Sona Ermesi	21
1.3.6. Aile Konutu Üzerindeki Kısıtlanmanın Hukuki Niteliği	23
1.3.6.1. Genel Olarak	23
1.3.6.2. Fiil Ehliyetini Sınırlama Görüşü	23
1.3.6.3. Katılım Hakkı Görüşü	25
1.3.6.4. Sözleşme Özgürlüğünün Kanundan Doğan Sınırlaması Görüşü	26
1.3.6.5. Tasarruf Yetkisi Sınırlaması Görüşü	27
1.3.6.6. Yasak İşlem Görüşü	28
1.3.6.7. Yargıtayın Görüşü	28
1.3.6.8. Değerlendirmemiz	29
1.3.7. Aile Konutu Üzerindeki Tasarruflarının Kısıtlanmasının Sonuçları	30

İKİNCİ BÖLÜM AİLE KONUTUNDA YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ

2.1. Genel olarak	33
2.2. Tahliye Taahhüdü Kavramı	33
2.3. Tahliye Taahhüdünün Hukuki Niteliği	34
2.4. Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları	36
2.4.1. Konut veya Çatılı İşyerine Dair Geçerli Bir Kira Sözleşmesi Bulunması	37

2.4.2. Yazılı Olması	40
2.4.3. Tahliye Tarihinin Belirli Olması.....	45
2.4.3.1. Sonradan Doldurulan Taahhütlerde Geçerlilik (Beyaza İmza)	48
2.4.4. Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olması.....	54
2.4.5. Kiracı veya Yetkili Temsilcisi Tarafından İmzalanması	57
2.4.6. İrade Sakatlığı	60
2.4.7. Aile Konutlarında Tahliye Taahhüdü	64
2.4.7.1. Aile Konutu Vasfının Tahliye Taahhüdüne Etkisi	65
2.4.7.2. Eşin Rızası	66
2.4.7.2.1. Rızanın Hukuki Niteliği.....	67
2.4.7.2.2. Rızanın Verilme Zamanı	67
2.4.7.2.3. Rıza Beyanının Yönetileceği Kişi	68
2.4.7.2.4. Rızanın Şekli ve İçeriği	69
2.4.7.2.5. Rıza Alınamaması Halinde Hak Sahibi Eşin Hâkime Başvurusu	70
2.4.7.3. Eşin Kira Sözleşmesine Katılması ve Katılmanın Taahhüde Etkisi	71
2.4.7.4. Eşlerin Ayrı Yaşaması	76
2.4.7.5. Eşin Tahliye Taahhüdüne Rıza Vermediğini İleri Sürmesi.....	78
2.4.7.5.1. Aile Mahkemesinde Aile Konutunun Tespiti Davası Açılması	78
2.4.7.5.2. İcra Hukuk Mahkemesine Şikâyet İleri Sürülmesi.....	80
2.4.7.5.3. Tahliye Davasında Aile Konutu İtirazında Bulunulması	82
2.4.7.5.4. Menfi Tespit Davası	83

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRALANANIN TAHLİYESİNE YÖNELİK HUKUKİ İŞLEMLER

3.1. Genel Olarak.....	86
3.2. Tahliye Davası.....	86
3.2.1. Dava Şartı Arabuluculuk.....	86
3.2.2. Davanın Tarafları	88
3.2.2.1. Davacı.....	88
3.2.2.2. Davalı.....	89
3.2.3. Dava Açma Süresi.....	90
3.2.3.1. Dava Açma Süresinin Uzaması	91
3.2.4. İspat Yüğü.....	92
3.2.5. Görevli ve Yetkili Mahkeme	93
3.2.6. Yargılama Usulü	94
3.2.7. Karara Karşı Kanun Yolu ve İcranın Geri Bırakılması	95
3.2.8. Tahliye Davasının Sonuçları.....	96
3.2.8.1. Genel Olarak.....	96
3.2.8.2. Cezai Şart.....	97
3.2.8.3. Tazminat Davası	97
3.3. İlamsız İcra Yoluyla Tahliye	98
3.3.1. Genel Olarak	98
3.3.2. Tarafları.....	99

3.3.2.1. Alacaklı.....	99
3.3.2.2. Borçlu	99
3.3.3. Takip Talebi	100
3.3.4. Takip Yapma Süresi.....	100
3.3.5. Tahliye Emri	100
3.3.5.1. Takibe İtiraz Edilmemesi.....	101
3.3.5.2. Takibe İtiraz Edilmesi	101
3.3.5.2.1. İtiraz Sebepleri.....	103
3.3.5.2.1.1. Genel Olarak	103
3.3.5.2.1.2. İmzaya İtiraz	103
3.3.5.2.1.3. Tarihe İtiraz	105
3.3.5.2.1.4. Noterce Düzenlenmiş veya Onaylanmış Taahhütlerde İtiraz	108
3.3.5.3. İtirazın Kaldırılması Davası.....	109
3.3.5.3.1. Dava Açma Süresi	109
3.3.5.3.2. Yargılama Usulü.....	110
3.3.5.3.3. Re'sen İncelenen Hususlar	111
3.3.5.3.4. İncelenemeyen İtirazlar	112
3.3.5.3.5. İtirazın Kaldırılması Davasında İspat	112
3.3.5.3.6. İtirazın Kaldırılması Talebinin Kabulü.....	114
3.3.5.3.7. İtirazın Kaldırılması Talebinin Reddi.....	115
3.3.5.3.8. İtirazın Kaldırılması Talebinin Konusuz Kalması	116
3.3.5.3.9. İtirazın Kaldırılması Davasında Verilen Karara Karşı Kanun Yolu.....	116
3.3.5.4. İtirazın İptali Davası	116
3.4. Tahliye Kararının İcrası.....	117
3.4.1. Genel Olarak	117
3.4.2. Taşınmazda Üçüncü Kişinin Bulunması.....	118
3.4.3. Aile Konutunda Bulunan Eşin Üçüncü Kişi Sayılması	120
3.5. Uygulamadaki Sorunlara Dair Görüş ve Eleştirilerimiz.....	123
SONUÇ	127
KAYNAKÇA.....	131
ÖZGEÇMİŞ	138

ÖNSÖZ

Barınma, ihtiyaçlar piramidinin en altında yer alan, en temel ihtiyaçlardandır. Günümüzde çok sayıda kişi ve aile barınma ihtiyacını karşılamak için kira ilişkisi kurmaktadır. Ekonomik şartlar nedeniyle, ev sahibi olabilmek bir yana, konut kirasını ödeyebilmek bile özellikle büyük şehirlerde bir problem haline gelmiştir.

Kiralık konutlar, bir taraf açısından barınma ihtiyacının karşıladığı manevi değeri de olan bir alanken, diğer taraf açısından bir yatırım aracı, düzenli gelir ve geçim kapısıdır. Bu menfaatlerin çatışması halinde, hangi değer üstün korumayı hak eder? Bir kişi veya aile, temel ihtiyacı olan barınma ihtiyacını karşılamakta bile zorlanırken; güvenlik, sevmeye-sevilmek, saygı görme ihtiyacını nasıl karşılayacak, kendini gerçekleştirebilmesinin önündeki engelleri nasıl aşacaktır?

Barınma ihtiyacını başkasının mülkiyetinde gideren kiracıların dezavantajlarının bir nebze ortadan kaldırılabilmesi için konut ve çatılı işyerlerine dair kira sözleşmelerinde kira süresi dolsa dahi kira sözleşmesinin yenileneceği kabul edilmiştir. Buna paralel şekilde, kira sözleşmesinin sona erme sebepleri kanunda sınırlı sayıda emredici olarak düzenlenmiştir. Kira ilişkisini sona erdiren sebeplerden bir tanesi de kiracının kiralanana belirli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlenmesidir.

Bu çalışmamızda kira sözleşmesiyle edinilmiş aile konutlarında, aile konutunun kaybına sebep olabilecek tahliye taahhüdünü, taahhüdün geçerlilik şartlarını, sözleşmenin tarafı olmayan eşin bu taahhüde açık rızasını, aile konutu üzerindeki tasarruflarının diğer eşin rızasına tabi kılınmasının hukuki niteliğini ve sonuçlarını, tahliye davasını ve tahliyeye yönelik ilamsız icra takibini anlatmaya çalışacağız. Faydalı olması dileğiyle.

ÖZET

Aile, toplumun en küçük yapı taşıdır ve evlenme ile kurulur. Eşler evlenerek, ömür boyu sürecek his, kader ve amaç ortaklığı kurarlar. Ailenin korunması, aile bireyleri ve kamu menfaati açısından çok önemlidir. Ailenin korunması, yaşam alanı olan aile konutunun korunmasından geçer.

Aile konutu, ailenin oturduğu; acı tatlı günlerin içinde yaşandığı, özel manevi alanlardır. Özel önemi nedeniyle, yasalarla korunur. Aile konutu, eşlerin yaşam merkezidir. Kaybı halinde; aile birliği maddi ve manevi yönden sarsılır, aile üyeleri barınacağı yeri kaybeder.

Bir konutun aile konutu sayılabilmesi için muhakkak mülkiyet hakkına dayalı kullanılması gerekmez. Aile konutu, kira ilişkisiyle de edinilebilir. Kira ilişkisiyle edinilen aile konutlarında, eşin rızası olmaksızın yalnızca bir eş tarafından yapılan fesihler geçersizdir. Fesihle aynı sonucu doğuran tahliye taahhüdü verilmesi de kiracı sıfatı olmayan eşin rızasına bağlıdır.

Tahliye taahhütlerinin geçerli olabilmesi için, bir konut veya çatılı işyeri kirasını konu alması, kiralananın tesliminden sonra verilmiş olması, belli bir tahliye tarihi içermesi, yazılı olması, kiralanan bir aile konutu olarak kullanılıyor ise kiracı sıfatı bulunmayan diğer eşin taahhüt verilmesine açık rızasının bulunması gerekir.

Tahliye taahhüdü, kira sözleşmesinin bir yan anlaşmasıdır. Kiracıya, tahliye tarihi olarak gösterilen tarihte, kiraya veren ile ikale sözleşmesi kurma borcu yükler. Kiralananın kiracıya tesliminden önce verilmiş tahliye taahhütleri hür iradeye dayanmadığından geçersizdir.

Eş, tahliye taahhüdüne açık rıza vermedikçe, kiracı eş tarafından verilmiş tahliye taahhüdü geçerli olmaz. Bu hüküm, emredici nitelikte olup aksi kararlaştırılamaz. Gösterilecek rıza, yapılacak işlem yönünden geçerlilik şartıdır. Yasa, rızanın gösterilmesi için bir şekil şartı aramadığından rıza, sözlü, adi ya da resmî yazılı şekillerde olabilir.

Aile konutlarına ilişkin kira sözleşmelerinde, kiracı sıfatı bulunmayan eş, kiraya verene yapacağı tek taraflı bir bildirim ile sözleşmenin tarafı haline gelebilir. Böylelikle sözleşmeden doğan hak ve borçlardan diğer eşle birlikte sorumlu olur. Eşin kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesinden sonra, kiraya veren tarafından yapılacak her türlü ihbar ve dava her iki eşe karşı yapılmalıdır. Eşler birlikte bildiriminde bulunmadıkça fesih beyanları geçerli olmaz. Eşin sözleşmeye katılımından sonra, verilecek taahhüdün geçerli olabilmesi için, diğer eşin de taahhütte imzasının bulunması gerekir.

ABSTRACT

EVICTIION UNDERTAKINGS IN RENTED DWELLINGS THAT SERVE AS THE FAMILY HOME

The family is the smallest building block of society and is established through marriage. Marriage constitutes a permanent life partnership. By marrying, spouses establish a lifelong spiritual partnership, sharing emotions, destiny, and goals. The family, as the fundamental unit of society, holds significant importance, and its protection is vital for both the family members and public interest. One aspect of protecting the family relates to the residence where the family lives, referred to as the family home.

The family home is the residential property that serves as the living center of the spouses and, if lost, could materially and emotionally disrupt the family unit, leading to the deprivation of the right to shelter for the family and the non-tenant spouse. The family home is a private and sentimental space where shared joys and sorrows take place. Protecting this home is crucial for ensuring equality between spouses, maintaining family unity, safeguarding the family's economic future, and securing the welfare of the children.

To be classified as a family home, the property does not need to be used based on ownership rights. A family home can also be established in a rented property through a tenancy relationship. One of the core principles of marriage is the shared decision-making over the family home. Accordingly, any termination of the tenancy agreement or a declaration of eviction with similar effects made without the explicit consent of the non-tenant spouse is deemed invalid.

The eviction declaration is an ancillary agreement to the tenancy contract. It obliges the tenant to establish a termination agreement with the landlord on the specified eviction date. For the eviction declaration to be valid, it must be made freely and voluntarily by the tenant. If the tenant provides an eviction declaration while negotiating the lease, their intent may be impaired due to the pressure of securing housing. For this reason, an eviction declaration is only valid if issued after the delivery of the rented property.

For an eviction declaration to be valid, the following conditions must be met: it must be issued after the rented property has been delivered, it must specify a definite eviction date, it must be in writing, and if the property is used as a family home, the explicit consent of the non-tenant spouse must be obtained.

If the non-tenant spouse does not provide explicit consent for the eviction declaration, a unilateral eviction declaration made by the other spouse is invalid. This rule is mandatory,

and any agreement to the contrary is null and void. The consent provided by the spouse is a condition of validity for the action to be performed. Since the law does not prescribe a specific form for providing such consent, it may be given in written, oral, or official formats.

In tenancy agreements concerning family homes, the non-tenant spouse may unilaterally notify the landlord to become a party to the agreement. Consequently, both spouses will jointly assume the rights and obligations arising from the contract. Following this, any notices or lawsuits initiated by the landlord must be directed to both spouses due to the principle of compulsory joinder of parties. Moreover, since both spouses become parties to the contract, any termination declarations made without the joint consent of both spouses will be invalid. Therefore, for an eviction declaration to be valid, both spouses must jointly issue it.

Keywords: Lease Agreement, Family Residence, Written Eviction Commitment, Termination, Eviction.

KISALTMALAR LİSTESİ

b.	: Bent
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
BK	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
Bkz	: Bakınız
Dpn.	: Dipnot
E.	: Esas
f.	: Fıkra
GKHK	: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUMK	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
İBK	: İçtihadı Birleştirme Kurulu
İBK	: İsviçre Borçlar Kanunu
İMK	: İsviçre Medeni Kanunu
İİK	: İcra ve İflas Kanunu
K.	: Karar
m.	: Madde
S.	: Sayı
s.	: Sayfa
sy.	: Sayılı
T.	: Tarih
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
TCK	: Türk Ceza Kanunu
TKM	: Türk Kanunu Medenisi
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TST	: Tapu Sicil Tüzüğü
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve devamı
Yarg.	: Yargıtay

TEŞEKKÜR

Bilgi ve tecrübeleriyle bana yol gösteren başta Doc. Dr. Selin SERT SÜTÇÜ, Doç.Dr. Agah Kürşat KARAUZ, Dr. Osman Levent ÖZAY'a ve ismini sayamadığım emeklerini her zaman hissettiğim değerli lisans hocalarıma teşekkür ederim.

Çok sevdiğim annem, babam ve kardeşlerime, ortak hayalleri ve ortak duyguları içtenlikle paylaştığım hayat arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Bu çalışmamda manevi desteğini her zaman hissettiğim Işın Narlıoğlu, Miray Kaptan, Dila Yorgancı, Beril Bedir, Daniella Guimaraes, Derya Bayrak ve evimin neşesi canım kedilerim Nane ve Limon'a teşekkür ederim.

Hakan GÜRSES

Antalya, 2025

GİRİŞ

Aile konutu, eşlerin ortak hayatlarını sürdürdükleri, acı tatlı günlerini yaşadıkları bir yaşam merkezidir. Bu yaşam merkezi, fiziki bir ortam olmaktan ziyade manevi bir değere sahiptir. Aile konutu, aile için, dış dünyaya karşı güvenli bir liman, bir yuvadır. Bu yaşam merkezinin korunması, aile birliği, aile huzuru, eşlerin ve çocukların ekonomik geleceğinin korunmasına hizmet eder.

Aile konutu evlilik birliğinin en önemli değerlerinden biridir; aileyi, bir arada tutan yerdir. Aile konutunu ilgilendiren konularda her iki eşin birlikte hareket etmesi gerekir. Eşin rızası olmaksızın aile konutuyla ilgili hakları sınırlayıcı hukuki işlemler yasayla geçersiz sayılmıştır. Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.

Çalışmamız üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde; aile konutu tanımı, aile konutu özellikleri, aile konutu şerhi, aile konutuna dair sınırlamanın hukuki niteliği, aile konutunda hak iktisap eden üçüncü kişilerin iyiniyetlerinin korunup korunmayacağı konuları, öğreti ve yargı kararları ışığında incelenecektir.

İkinci bölümde; tahliye taahhüdünün tanımı, tahliye taahhüdünün geçerlilik şartları, aile konutlarında kiracı sıfatı bulunmayan eşin tahliye taahhüdüne rızası, eşin bildirim ile sözleşmeye katılması ve katılmasının tahliye taahhüdüne etkisi, eşin tahliye taahhüdüne rıza vermediğini ileri sürmesi, tahliye taahhüdünün sonradan doldurulmasının geçerliliğine etkisi ve eşin tahliye taahhüdüne rıza vermediğini ileri sürmesi anlatılacaktır.

Üçüncü bölümde kiraya veren tarafından açılacak tahliye takibi ve tahliye davası öğreti ve yargı kararları ışığında incelenecektir.

BİRİNCİ BÖLÜM

AİLE KONUTU

1.1.Aile Kavramı

Aile kavramıyla ifade edilen anlam, toplumdan topluma, çağdan çağa, hatta kuşaktan kuşağa değişiklik gösterir. Bu değişime rağmen aile, tarihin en eski dönemlerinden beri, kişiler arasında kurulan en sıkı bağlardan biridir¹. Aile, ilk çağlardan bu yana, insanların, barınma, güvenlik, sevme-sevilme ihtiyaçlarını karşılamak ve bu ihtiyaçları birlikte gidermek için kurduğu en küçük birlik ve topluluktur.

Eşler, evlenerek, bir ömür boyu sürecek, manevi bir ortaklık, his, kader ve amaç ortaklığı kurarlar². İstisnai durumlar hariç olmak üzere hiç kimse belli bir süre devam etmek amacıyla evlenmez. Evlenmeyle taraflar arasında sadece cinsel birliktelik değil, eşlerin tüm varlıklarını içine alan bir hayat ortaklığı oluşur³. Hatta, evliliğin niteliğinde “*ebediliğin*” gizli olduğu bile ifade edilmiştir⁴.

Sosyolojik açıdan aile, aralarında biyolojik bağlar bulunan kişilerden oluşan ve cinsel yaşam beraberliğini, üremeyi, bir ortak asıldan gelmeyi ifade eder⁵. Ancak sadece cinsel ilişki kurmak amacıyla bir araya gelen kişiler aileyi oluşturmaz. Aile, cinselliğin yanında, duygusal bir birliktelik ve ortak bir gelecek inşa etme amacıyla bir araya gelmeyle oluşur⁶.

Aile olmak aynı zamanda aileyi oluşturan bireyler arasında duygusal, manevi ve sürekli bir bağ yaratır. Bu bağ, bireylerin benmerkezci düşünce biçiminden vazgeçmeleri, önemli kararları birlikte almaları, zaman zaman “bir” olarak var olabilmeyi de gerekli kılar. Eşler, evlenerek hayatı beraber yaşamaya ve paylaşmaya karar vermişlerdir. Eşler, yaşamlarını nasıl

¹ Akıntürk, Turgut/Ateş, Derya, **Türk Medeni Hukuku Aile Hukuku**, Beta Yayınevi, 24. Bası, İstanbul 2021, s.3.

² Öztan, Bilge, **Aile Hukuku**, Turhan Kitabevi, Ankara, 2004. s. 95.

³ Ayan, Serkan, **Evlilik Birliğinin Korunması**, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara, 2004, s.7; **Öztan**, s.95.

⁴ **Akıntürk/Ateş**, s.59; **Öztan**, s.95.

⁵ Kötel, M. Argun, **Evliliğin Hukuki Niteliği ve Evlilik Dışı Beraberlikler**, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1991, s.13

⁶ **Kötel**, s.13; Şıpka, Şükran: **Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası** (TMK m.194), İstanbul, 2004, (Şıpka, Aile Konutu) s. 75.

sürdürecekleri konusunda birbirlerine rehberlik eder, hayatı birlikte paylaşır ve birbirlerinin yaşam öyküsüne en yakından tanıklık ederler.

Aileyi oluşturan elemanların sayısı nedeniyle farklı aile tanımları ortaya çıkmıştır. Aile; dar anlamda aile, geniş anlamda aile (çekirdek aile) ve en geniş anlamda aile olmak üzere üçe ayrılır⁷. Dar aile, medeni kanun kapsamında karı ve koca olmak üzere eşlerin kurduğu birliği ifade eder. Geniş anlamda aile (çekirdek aile) bu eşlerin çocuklarının da dahil olduğu birliği ifade eder. En geniş aile, karı koca ve çocuklara ek olarak, aynı çatı altında yaşayan diğer bireyleri kapsayan topluluğu ifade eder⁸. Medeni Kanun'da dar anlamda aile tanımı esas alındığından⁹, işbu çalışmamızda aile kavramını kullanırken, karı ve kocadan oluşan dar aileyi ifade etmiş olacağız.

Aile, TDK'ye göre, evlilik ve kan bağına dayanan, karı, koca, çocuklar, kardeşler arasındaki ilişkilerin oluşturduğu toplum içindeki en küçük birlik; ev, familyadır¹⁰. İkinci bir tanıma göre aile, aynı soydan gelen veya aralarında akrabalık ilişkileri bulunan kimselerin tümüdür¹¹. Başka bir sözlükte aile, aynı soydan olup bir aile sıra numarası altında kayıtlı olan kişilerle onların eş ve çocukları; karı, koca ve toplamsal birlik olarak tanımlanmıştır¹².

Ailenin erkek ve kadın olmak üzere iki farklı cinsiyetten oluştuğunu kabul eden geleneksel kural 20. yy. sonlarından itibaren değişmeye başlamıştır. Bazı hukuk sistemlerinde, aynı cinsiyetten evlenmeler tanınmış ya da beraber yaşayanlara hukuki statü tanınmıştır¹³. Değişen yaşam şekilleri ve toplumun talepleri, devletleri aile hukukunda reformlar yapmaya ve değişen ihtiyaçlara yönelik düzenlemeler yapmaya zorlamıştır. Kanada'nın bazı eyaletleri ve Amerika Birleşik Devletleri'nin bazı eyaletlerinde homoseksüel çiftler birlikteliklerini, evlilik kurumu ile resmîleştirebilmektedirler. Almanya, Danimarka, İsveç, Norveç, Finlandiya, İzlanda, Slovenya, İsviçre ve Birleşik Krallık gibi ülkelerde kayıtlı birliktelik sistemi ile eş cinsel çiftlere hukuki statü tanınmıştır. Belçika, Hollanda, Quebec (Kanada), Buenos Aires (Arjantin), Fransa, Lüksemburg, Yeni Zelanda ve İspanya'nın bazı bölgelerinde hem

⁷ Akıntürk/Ateş, s.5.

⁸ Akıntürk/Ateş s.6; Ayan s.19; Şıpka, Aile Konutu, s.75.

⁹ Akıntürk/Ateş, s.6.

¹⁰ Türk Dil Kurumu Sözlüğü, (erişim tarihi:07.05.2024), <https://sozluk.gov.tr/>.

¹¹ Türk Dil Kurumu Sözlüğü, (erişim tarihi:07.05.2024), <https://sozluk.gov.tr/>.

¹² Yılmaz, Ejder; **Hukuk Sözlüğü**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012 s.39.

¹³ Şıpka, Aile Konutu, s.75.

heteroseksüel hem de homoseksüel çiftler için kayıtlı birliktelik sistemi uygulanmaktadır. Evlilik hakkından yalnızca heteroseksüel çiftlerin yararlanmasının eş cinsel çiftler bakımından ayrımcılık anlamına geleceği iddiasını değerlendiren Hollanda ve Belçika, eş cinsel çiftlere evlilik hakkı tanımıştır¹⁴. Türk hukukunda ise eş cinsel evlilikler yok hükmündedir¹⁵. Ayrıca, evliliğe benzer yükümlülükler getiren, birlikte yaşamının hukuki statüye kavuşturulduğu kayıtlı birliktelik hukukumuzda mevcut değildir.

Aile, Türk hukukuna göre resmî evlilik merasiminin gerçekleştirilmesiyle kurulur. Resmî merasimin nasıl yapılacağı, TMK'nin 141 ve 142. maddelerinde düzenlenmiştir. Bu hükümlere göre evlenme töreni, evlendirme dairesinde, evlendirme memurunun ve ayırt etme gücüne sahip ergin iki tanığın önünde, açık olarak yapılır. Evlendirme memuru, evleneceklerden her birine, birbiriyle, evlenmek isteyip istemediklerini sorar. Evlenme, tarafların olumlu sözlü cevaplarını verdikleri anda oluşur. Memur, evlenmenin tarafların karşılıklı rızası ile kanuna uygun olarak yapılmış olduğunu açıklar. Yasayla tanımlanmış şekilde yapılmayan evlilikler -örneğin dinî evlilikler- Türk Medeni Kanunu'na tabi sayılmaz. Bu kişiler, yasanın aile hukukuna dair yükümlülüklerinden sorumlu olmadığı gibi yasanın sağlayacağı korumalardan da yararlanamazlar. Bu çalışmamızda, eşlerden bahsederken yalnızca Türk Medeni Kanunu'nca tanınan resmî evlilik birliği içerisindeki eşleri ifade etmiş olacağız.

1.2.Konut Kavramı

Konut sözlük tanımı itibarıyla, insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer; mesken, ikametgâhtır¹⁶. Başka bir tanıma göre konut, açık veya kapalı olması, yapı şekli, toprağa bağlı olup olmaması, devamlı ya da geçici olması önemli olmadan özgülenme iradesinin dışarıdan anlaşıldığı, kişi veya kişilerin barınma ihtiyaçlarını gidermek için kullandıkları yerdir¹⁷. Başka bir anlatımla, konut, insanları kötü hava koşullarından, düşmanlardan, tehlikelerden koruyan, insanların dinlendiği, özel hayatını yaşadığı az çok kapalı

¹⁴ **Sirmen**, “Eş Cinsel Birliktelikler ve Bunların Kanunlar İhtilâfı Hukukunda Düzenlenişi”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Aralık 2009, ss.825-880, s.829.

¹⁵ **Öztan**, s. 320.

¹⁶ Tanım için bkz., (erişim tarihi 01.06.2024), <https://sozluk.gov.tr/>.

¹⁷ Tezcan, Durmuş/Erdem, Mustafa Ruhan/ Önok R. Murat, **Teorik ve Pratik Ceza Özel Hukuku, Seçkin Yayıncılık**, 18. Baskı, Ankara 2020, s.585.

ve güvenli bir barınaktır¹⁸. Bir yerin konut olarak kabul edilmesinde ana ölçüt, o yerin oturma amacına özgülmesi¹⁹. Bu bağlamda, konut, her zaman bir ev ya da apartman dairesi olmayabilir. Taşınabilir yapı niteliğinde olan baraka, ev olarak kullanılan konteyner ve hatta tekne dahi konut sayılabilir²⁰. Kişinin barınmasına elverişli olduğu ve minimum düzeyde çevreden koruma sağladığı müddetçe günlük ihtiyaçları karşılamaya (duş, yemek, tuvalet vb.) yeterli olmasa dahi, o yer, konut sayılabilir. Konutun büyüklüğü, teçhizatı, ayıplı olup olmaması, konut kirasının varlığı için önem taşımaz²¹. Bir işyeri, kural olarak konut sayılmazken, bu işyerinin bir kısmı konut olarak kullanılıyorsa söz konusu yer konut sayılır²².

Konut; barınma ve güvenlik ihtiyacının karşılandığı, içinde oturlan yer olduğundan, bu yerin insan eliyle yapılmış bir yapı olmasına gerek yoktur. Oturma amacına özgülmesi ve dışarıdan asgari düzeyde korumayı sağlaması hâlinde, bir mağaranın dahi konut sayılması mümkündür. Örneğin, Ürgüp bölgesindeki mağaraların tarih boyunca konut olarak kullanıldığı bilinmektedir.

1.3. Aile Konutu Kavramı

Aile konutu, hukuki bir kavram olarak, Uluslararası Sözleşmeler yönünden Avrupa Konseyi Bakanlar Komitesi'nin 16.10.1981 tarihli R(81) 15 no'lu Eşlerin Aile Konutunda Oturmaya, Yararlanmaya ve Ev Eşyalarının Kullanılmasına Dair Hakları Hakkında Tavsiye Kararı ile literatüre girmiştir. Kararın 1 numaralı maddesinde aile konutunda oturma hakkına doğrudan hâlel getirebilecek bir hukuki işlemin, diğer eşin rızası ile yapılabileceği düzenlenmiştir²³. Devam eden maddelerinde, aile konutunun, eşlerden biri tarafından kiralanmış olması durumunda, 1 numaralı maddedeki ilkenin geçerli olduğu belirtilmiştir. Tavsiye kararının gerekçesinde, üye devletlerin kanunlarında; eşlerin, aile konutu ve eşyalarına

¹⁸ Şıpka, Aile Konutu, s.72.

¹⁹ Tezcan/Erdem/Önok s.585.

²⁰ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.111; benzer yönde Şıpka, Aile Konutu, s.72; Aydoğdu/Kahveci, s.587.

²¹ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.111.

²² Ayan s.65; Şıpka, Aile Konutu, 88.

²³ Avrupa Konseyi Bakanlar Komitesi'nin 16.10.1981 tarihli R(81) 15 nolu Eşlerin Aile Konutunda Oturmaya, Yararlanmaya ve Ev Eşyalarının Kullanılmasına Dair Hakları Hakkında Tavsiye Kararı tam metni için bkz., (Erişim Tarihi:31.05.2024), <https://rm.coe.int/rec-81-15e-eslerinde-aile-konutunda-oturma-ve-ev-esyalar-n-n-kullan-m-/1680a4110a>.

ilişkin hakları bakımından hâlâ eşitsizlikler bulunduğu ve aile konutunun yeterince korunmadığı belirtilmiştir. Bu nedenle, cinsiyetler arası hukuki ve fiilî eşitliği sağlamak amacıyla, kararda belirtilen ilkeler esas alınarak gerekli mevzuat değişikliklerinin üye devletlerce yapılması istenmiştir. Söz tavsiye kararı sonrası, İsviçre, Belçika, Avusturya, Almanya, Türkiye ve pek çok Avrupa Konseyi üyesi devlet, iç hukuklarında, bahsedilen ilkeler ışığında çağın gerektirdiği önemli reformlar gerçekleştirmiştir.

Aile konutu, mehzaz kanun İsviçre Medeni Kanun’una 1988 yılında girmiştir. İMK m. 169’da, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin; aile konutu üzerindeki hakları sınırlayan veya ortadan kaldıran her türlü tasarruf işleminde diğer eşin rızasının alınması zorunlu kılınmıştır²⁴. Bu düzenlemeye paralel olarak İsviçre Borçlar Kanunu (İBK) m.273/a bendinde, kira sözleşmesine taraf olmayan eşe, sözleşmenin feshine itiraz edebilme, kira sözleşmesini uzatabilme, kira sözleşmesini sona erdiren işlemlere karşı savunma hakkı kullanabilme yetkisi tanınmıştır. Bu yetkinin aktif şekilde kullanılabilmesi için; kiraya verene, kira sözleşmesini sona erdirmeye yönelik fesih beyanını, kiracıya ve sözleşmeye taraf olmayan eşine ayrı ayrı tebliğ ettirme yükümlülüğü getirilmiştir.²⁵ (İBK m. 266/n)

Türk hukukunda aile konutu, 2002’de Türk Medeni Kanun’un yürürlüğe girmesiyle hukuk hayatımıza girmiştir. Aile konutuna ilişkin düzenleme TMK’nin 194. maddesinde yer almaktadır. Aile konutuna ilişkin düzenleme, TMK’nin yürürlüğe girmesiyle, TMK yürürlüğü öncesi kurulmuş evlilikleri de kapsar bir şekilde derhal uygulanmaya başlanmıştır. (4722 sayılı yasa m.9/4)

“Aile Konutu” başlıklı TMK m.194 hükmüyle, aile konutuna hukuki bir statü tanınmıştır. Maddede, eşlerden birinin; diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemeyeceği, aile konutunu devredemeyeceği veya konut üzerindeki hakları sınırlayamayacağı düzenlenmiştir. Hükmün ikinci fıkrasında, eşin rıza verememesi veya haklı bir sebep olmadan rıza vermekten kaçınması durumunda, rıza alamayan eşin, hâkimin müdahalesini isteyebileceği düzenlenmiştir. Hükmün üçüncü fıkrasında, aile konutu olarak özgülünen taşınmaz malın tapu kaydına, malik olmayan eş tarafından gerekli şerhin verilmesinin istenebileceği düzenlenmiştir. Hükmün son fıkrasında ise, kira sözleşmesiyle

²⁴ Şipka, Aile Konutu, s. 68.

²⁵ Kılıçoğlu, M. Ahmet, **Medeni Kanun’umuzun Aile-Miras ve Eşya Hukuku’nda Getirdiği Yenilikler**, Turhan kitabevi, Ankara 2004, (Kılıçoğlu, Yenilikler) s. 48.

edinilen aile konutlarında, sözleşmenin tarafı olmayan eşin, bildirim ile sözleşmenin tarafı gelebileceği düzenlenmiştir.

Aile konutunun yasada açık bir tanımı yoktur. Aile konutu tanımının yasada yer almamasının sebebi, aile için bu denli önemli olan bir müesseseyi bir tanımla daraltmamak, aile konutu vasfının somut olayın özelliklerine göre uygulamacılar tarafından belirlenebilmesine olanak tanımaktır²⁶.

Aile konutunun öğretide pek çok tanımı yapılmıştır. Bir tanıma göre²⁷, aile konutu, eşlerin beraber seçtikleri ve varsa çocuklarla birlikte eylemli olarak içinde yaşadıkları ortak konuttur. Diğer bir tanıma göre²⁸ ise resmî evli olan karı ve kocanın birlikte yaşadıkları ortak konuttur. Başka bir tanımda²⁹, Türk toplumu ve aile yapısında özel bir önem taşıyan, kadın eşin çocukları ile sığındığı ve bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, acı ve tatlı günlerin içinde yaşandığı, sahip olmak için eşlerin uzun yıllar boyunca çalışıp didindikleri mekândır. Bir başka tanımda³⁰, eşlerin ortak yaşamı sürdürürken bir yerde sürekli olarak oturma ihtiyacının giderilmesi için seçtikleri, aile yaşamlarının merkezi durumuna getirdikleri, konut olarak kullanmaya elverişli taşınır veya taşınmaz yerdir. Öğretideki diğer bir tanımda³¹, aile kullanımına özgülenmiş, ailevi faaliyetlerin merkezini oluşturan, konut işlevine sahip, sabit nitelikte mekândır. Öğretideki diğer bir tanımda³², eşlerin yaşamsal ilişkilerinin, işlerinin ve hayatlarının odak noktası olarak seçtikleri ve fiilen, varsa çocuklarıyla yaşadıkları yerdir. Yargıtay ve TMK m.194'ün gerekçesine göre aile konutu, eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdikleri, acı tatlı günlerini yaşadıkları, yaşam faaliyetlerini yoğunlaştırdıkları

²⁶ Öner Nebioğlu, Şebnem, “Aile Konutunun Özellikleri, Unsurları, Koruma Süresi ve Korunma Nedenleri” **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Kasım-Aralık 2011, 97, ss. 117-154 s.137.

²⁷ Akıntürk/Ateş s. 121.

²⁸ Kılıçoğlu, Yenilikler, s. 47.

²⁹ Şıpka, Aile Konutu s.83; Şıpka, İşlem Özgürlüğü, s.50.

³⁰ Dural Mustafa/Öğüz Tufan/Gümüş M. Alper, **Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku**, 4. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2011, sy. 160; Gümüş, M. Alper, **Teoride ve Uygulamada Evliliğin Genel Hükümleri ve Mal Rejimleri (TMK m.185-281)**, 1. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008. (Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri) s.66; Öztan, s.200.

³¹ Acar Faruk, **Aile Hukukumuzda Aile Konutu Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı**, 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s.18.

³² Ayan, s.61.

mekândır³³. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, 11/06/2014 tarihinde yayımladığı 1756(2014/4) sayılı genelgede aile konutu kavramını “*Yargı kararlarına göre, aile konutu, eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdikleri mekândır. Eşler, evlilik birliğini beraberce yürütür ve yönetirler. Oturdıkları konutu da birlikte seçerler. Aile konutu tektir.*” şeklinde açıklamıştır³⁴.

Öğreti ve uygulamadaki tüm bu tanımlardan yola çıkarak olursak: Aile konutu, eşlerin yaşadıkları, aile hayatının merkezinde yer alan konuttur.

1.3.1. Aile Konutunun Önemi

Aile konutu, maddi değer ve fiziki bir mekân olmanın ötesinde manevi değere de sahiptir³⁵. Eşler, mahremiyetlerini, ilişkilerini, acı tatlı günlerini aile konutunu merkez alarak yaşar, sosyal ilişkilerini ve dış çevreyle olan ilişkilerini bu konut çevresinde gerçekleştirir³⁶. Aile konutu, aile üyeleri için dış dünyaya karşı sığınılacak güvenli bir liman, bir yuvadır. Ailenin korunması, ailenin yaşadığı konutun korunmasıyla doğrudan ilişkilidir.

Aile konutunu koruyan TMK m.194 hükmü, kamusal menfaati de koruyan bir hükümdür³⁷. Eşlerden birinin mülkiyetinde olsa bile, aile konutu ve ev eşyaları, ailenin tüm fertleri tarafından birlikte kullanılır. Aile bireyleri, aile konutu ve ev eşyalarına birlikte zilyettir³⁸. Evlilik birliği, eşlerin mutluluk ve sıkıntıları paylaştıkları, birliğin geleceğini etkileyen önemli konularda birlikte karar almalarına dayanan bir yaşam biçimi olduğundan birliğin geleceğini ve mutluluğunu etkileyen önemli bir kararı bir eşin tek başına alması

³³ Yarg. 5. HD, T.02.02.2006, E. 2005/16473, K. 2006/799 sy. kararı, (erişim tarihi.19.12.2024), www.kazanci.com; Yarg. HGK, 04.10.2006 T., E. 2006/2-591, K. 2006/624, Yarg. 4. CD, 18.03.2009 T., E. 2007/213, K. 2009/5127 sy. kararı, (erişim tarihi.19.12.2024), www.kazanci.com.

³⁴ (2015/4) sayılı Genelge için bakınız bkz., (erişim tarihi.19.12.2024), <https://www.tkgm.gov.tr/aile-konutu-mal-rejimleri-cocuk-mallari-20144-ile-ilgili-genelge>

³⁵ Kılıçoğlu, M. Ahmet, **Türk Medeni Kanunu’nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı**, Turhan Kitabevi, Ankara, 2002, (Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası), s.7.

³⁶ Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.7; Şıpka, Aile Konutu, s.57.

³⁷ Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.65.

³⁸ Acabey, M. Beşir, **Evlilik Birliğinde Yasal Mal Rejimi**, Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, İzmir, 1998, s.62.

düşünülemez³⁹. Aile konutuna ilişkin hakları sınırlayıcı kararların eşlerce beraber alınması gerekir.

Sürekli yer değiştirmenin yaratabileceği alışma zorluğu, taşınmanın aile bütçesine yaratacağı ağır maliyet, yuva olarak bilinen yaşam alanının terkinin yaratacağı manevi zorluk ve diğer negatif sonuçlar düşünüldüğünde aile konutunun korunmasının önemi daha iyi anlaşılmaktadır. Her şeyden öte kadın ve erkeğin ikamet yerini belirleme noktasında eşit haklara sahip olduğu gözetildiğinde, bir eşin, diğer eşin rızası olmaksızın, aile konutu üzerinde tasarruf edememesi önemli çağdaş bir kazanımdır⁴⁰.

Yargıtay aile konutunun önemini şu cümlelerle vurgulamıştır: “*Aile konutu anılarla dolu fizikî bir mekân olmanın ötesinde aile için önemli bir mal varlığı değeridir. Ailelerin sosyal ve ekonomik hayatı için son derece önemli bir yere sahip olan aile konutu, eşlerin mutlulukları ve çocukların geleceği için adeta bir güvence olarak görülmektedir. Türk aile yapısının sosyal ekonomik ve eğitim durumu incelendiğinde, aile içinde kadınların ekonomik açıdan kocalarına bağımlı oldukları, hiçbir maddi güvencelerinin bulunmadığı, bu sebeple evlilik birliği herhangi bir şekilde sona erdiğinde ekonomik değerlerini kaybetme tehlikesi içinde bulundukları, kocanın, kendi üstüne kayıtlı olan konutu başkalarına devrederek veya kira sözleşmesi ile edindiği konutta kiralayana sözleşmeyi feshettiğini bildirerek eşinin ve çocuklarının barınma hakkını ortadan kaldırdığı sıklıkla karşılaşıldığından 4721 sayılı TMK’da aile konutuna özel bir koruma getirilmiştir*”⁴¹.

1.3.2. Aile Konutunun Özellikleri

Aile konutunun özellikleri şunlardır: Aile konutu tektir, eşler tarafından birlikte seçilir, aile hayatının merkezindedir ve hukuka uygun kullanım ile tesis edilir.

³⁹ Giray, Faruk Kerem, “4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu’nda Yer Alan Aile Konutu Kavramının Kanunlar İhtilafı Hukuku Bakımından Değerlendirilmesi”, **MHB Prof. Dr. Gülören Tekinalp’e Armağan**, Y.23, S.1-2, 2003, S.423-448, 427 s.433.

⁴⁰ Kılıçoğlu, M. Ahmet, **Kadın ve Çocuk Hakları Açısından Yeni Türk Medeni Kanunu**, Kadının Statüsü ve Sorunları Genel Müdürlüğü Yayınları, Ankara, 2003 (**Kılıçoğlu**, Kadın ve Çocuk Hakları), s. 34-35.

⁴¹ Yarg. HGK 28.09.2011 T., E. 2011/477, K. 2011/556 sy. karar, (erişim tarihi:26.05.2024), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

1.3.2.1.Aile Konutunun Tekliği

Eşlerin birden fazla konutu olabilir. Hatta eşler birden fazla konutu aynı zamanda kullanıyor da olabilirler. Bu halde, birden fazla konutun aile konutu vasfında olup olamayacağı tartışılmalıdır. Öğretideki bir görüşe göre, eşlerin birden fazla konutu olsa dahi, aile konutu yalnızca tek bir konut olabilir⁴². Birden fazla konutun varlığı halinde, aile konutunun tespitinde, eşlerin mesleki faaliyetleri dışındaki sosyal ilişkilerinin yoğunlaştığı yer ve varsa çocukların eğitim gördükleri yer ve eşlerin ikametgahı dikkate alınır⁴³.

Öğretideki diğer bir görüş, ailenin yaşam faaliyetlerinin birden fazla yerde yoğunlaşması, eşlerin farklı yerlerde çalışması, çocukların eğitimi, zorunlu tayinler, sağlık gibi nedenlerle birden fazla konutun aile konutu olabileceğini savunmaktadır⁴⁴. Yargıtay bir kararında⁴⁵ aile konutunun yalnızca tek bir konut olabileceğini içtihat etmişken; diğer bir kararında⁴⁶, yurtdışında yaşayıp orada çalışan bir ailenin her yıl ailecek izinlerde Türkiye'ye gelip kaldıkları konutu aile konutu vasfında saymıştır.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 11/06/2014 tarihinde çıkartılan 1756(2014/4) sayılı genelgede; *“Yargı kararlarına göre, aile konutu, eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdikleri mekândır. Eşler, evlilik birliğini beraberce yürütür ve*

⁴² Barlas, Nami, “Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları”, **Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan**, Ankara, 2004, s. 115-143, s.122; **Gümüş**, Evliliğin Genel Hükümleri, s.68; Doğan, Murat, “Medeni Kanun’un Getirdiği Yeni Bir Müesses: Aile Konutu” **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 2002, 1-4, ss. 285-300. (**Doğan**, Aile Konutu), s.286; **Dural/Öğüz/Gümüş**, s. 165.

⁴³ **Gümüş**, Evliliğin Genel Hükümleri, s.68.

⁴⁴ **Şipka**, Aile Konutu, s.79; **Öztan**, s.200; **Ayan**, s.68; **Giray** s.427; **Acar**, Aile, s.33.

⁴⁵ Yarg. HGK. 29.09.2011 T., E. 2011/2-447, K. 2011/556 sy. kararında *“Aile konutu tek bir konuttur. Eşlerden birinin meslekî faaliyeti veya çocukların sağlık veya eğitim durumu sebebiyle ailenin yaşam faaliyeti yılın belirli dönemlerinde farklı konutlarda odaklanıyorsa ailenin yaşam faaliyetinin yoğunlaştığı konut aile konutu sayılmalıdır.”* demek suretiyle aile konutunun yalnızca bir konut olabileceğini içtihat etmektedir. (erişim tarihi:02.01.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

⁴⁶ Yarg. HGK, 12.02.2014 T. E. 2013/473, K. 2014/92 K. sy. kararı, (erişim tarihi 19.12.2024), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

yönetirler. Oturdıkları konutu da birlikte seçerler. Aile konutu tektir.⁴⁷” şeklinde tanımlanmıştır.

Ailenin ikinci bir konutunu da aile konutu gibi kullanması mümkünse de; kanımızca, aile konutu, eşin ve çocukların barınma hakkıyla doğrudan ilgili bir hüküm olduğundan, konutlardan yalnızca birinin kaybı aile fertlerinin barınma hakkını etkilemeyeceğinden yalnızca bir konutun aile konutu sayılması gerekir. Aksi halde, eşin, sırf evli olduğu için, mülkiyeti üzerindeki serbest tasarruf yetkisi, yasanın amacını aşar şekilde sınırlanmış olur.

Aile konutu, aile yaşam alanı olduğundan, dönemsel olarak kullanılan yazlık, dağ evi, bağ evi, köy evi gibi ikincil nitelikli konutlar aile konutu sayılmaz⁴⁸. Çünkü bu konutların kaybında eş ve çocukların barınma hakkı tehlike altında olmaz. Ancak, birincil nitelikteki konutun terk edilerek buraya yerleşilmesi halinde bu yerler aile konutu vasfını kazanır⁴⁹.

1.3.2.2.Aile Konutunun Eşler Tarafından Birlikte Seçilmesi

Eski Medeni Kanun zamanında eşlerin yaşayacağı konutu seçme hakkı, eşlerden yalnızca kocaya tanınmaktaydı⁵⁰. Buna paralel olarak evli kadının yerleşim yeri kocaninkine bağlanmıştı⁵¹. Türkiye’nin de taraf olduğu Kadınlara Karşı Her Türlü Ayrımcılığın Önlenmesi Sözleşmesi’nde (CEDAW) kadın ve erkek eşitliğine ilişkin hükümlerin⁵² kabulünden sonra, bu

⁴⁷ (2015/4) sayılı Genelge için bakınız bkz., (erişim tarihi.19.12.2024), <https://www.tkgm.gov.tr/aile-konutu-mal-rejimleri-cocuk-mallari-20144-ile-ilgili-genelge>.

⁴⁸ Aydoğdu/Kahveci, s.587; Dural/Öğüz/Gümüş, s.38; Barlas, 122; Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.9; Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.68; Acar, Aile, s.43.

⁴⁹ Aydoğdu/Kahveci, s.587.

⁵⁰ 743 sy. Medeni Kanun’un 152. maddesi şu şekildedir : “Koca, birliğin reisidir. Evin intihabı karı ve çocukların münasip vechile iâsesi, ona aittir.”

⁵¹ 743 sy. Medeni Kanun’un 12. Maddesi şu şekildedir: “Kocanın ikametgahı karının ve ana ve babanın ikametgahı velayetleri altındaki çocuğun ve mahkemenin bulunduğu yer vesayet altındaki kimsenin ikametgahı addolunur.”

⁵² Kadınlara Karşı Her Türlü Ayrımcılığın Önlenmesi Sözleşmesi m.15 şu şekildedir:

Medeni haklarda eşitlik

1. Taraf Devletler kadınlara kanun önünde erkeklerle eşit haklar tanıyacaklardır.

2. Taraf Devletler medeni haklar bakımından kadınlara erkeklerinkine benzer hukuki ehliyet ve bu ehliyeti kullanmak için eşit fırsatlar tanıyacaklardır. Özellikle, kadınlara akit yapmada ve mülk idaresinde eşit haklar verecekler ve mahkemelerde davaların her aşamasında eşit muamele edeceklerdir.

anlayışa uygun olarak Türk Medeni Kanunu ile, konutun seçimi, eşlerin ortak kararına bağlanmıştır⁵³.

Aile konutunun birlikte seçimi sadece bir hak değil, aynı zamanda bir yükümlülüktür⁵⁴. Eşler, aile konutunu seçerken, bu seçimi birlikte yapabilecekleri gibi, eşlerden biri, seçme yetkisini diğer eşe tanıyabilir. Bir eş tarafından seçilen konutun, diğer eş tarafından kabul edilmesiyle de gerçekleşebilir. Ancak, bir eş tarafından tek taraflı seçilen konut, diğer eş tarafından kabul edilmek zorunda değildir. Eşler aile konutu seçiminde anlaşamazlarsa ayrı ayrı ya da birlikte TMK m.195/1’de düzenlenen hâkimin müdahalesini isteyebilirler.

Eşler, kural olarak birlikte yaşar⁵⁵. Ancak, eşlerin ayrı yaşamaya hakları olduğu hallerde⁵⁶, ayrı yaşamaya hakkı olan eş, diğer eşin rıza göstermesine gerek olmaksızın yaşayacağı konutu tek başına seçebilir.

1.3.2.3.Aile Hayatı İçin Merkezileştirilmesi

Bir konutun aile konutu sayılabilmesi için, eşlerin aile yaşamı merkezini bu yer olarak belirlemesi gerekir⁵⁷. Ailenin rutin günlük faaliyetleri, kural olarak bu konutta toplanır, barınma ve diğer temel ihtiyaçlarının çoğu bu konutta karşılanır. Aile yaşantısı bu konutta yoğunlaşır. Eşler ve varsa çocuklar bu konutta hayatlarını paylaşır. Bu sebeptir ki aile ilişkisinin yoğunlaşmadığı, aile yaşamı merkezi haline gelmemiş ikincil nitelikli yerler (hafta sonu kullanılan konutlar, tatil konutları vs.) aile konutu vasfında değildir⁵⁸.

3. Taraf Devletler, kadınların hukuki ehliyetlerini kısıtlamaya yönelik hukuki sonuç doğuran her çeşit sözleşmenin ve diğer özel muamelelerin tamamının geçersiz olduğunu kabul ederler.

4. Taraf Devletler, kadın ve erkeğe hukuki olarak ikametgâh seçme taşımada eşit yasal hak tanıyacaklardır.

⁵³ TMK m.186 şu şekildedir: “Eşler oturacakları konutu birlikte seçerler.

Birliği eşler beraberce yönetirler.

Eşler birliğin giderlerine güçleri oranında emek ve malvarlıkları ile katılırlar.”

⁵⁴ Öztan, s.168.

⁵⁵ TMK m.185/3 düzenlemesi şu şekildedir: “Eşler birlikte yaşamak, birbirine sadık kalmak ve yardımcı olmak zorundadırlar.”.

⁵⁶ TMK m.197 düzenlemesi şu şekildedir: “Eşlerden biri, ortak hayat sebebiyle kişiliği, ekonomik güvenliği veya ailenin huzuru ciddi biçimde tehlikeye düştüğü sürece ayrı yaşama hakkına sahiptir.”.

⁵⁷ Ayan s.66; Aydoğdu/Kahveci, s.587; Acar, Aile, s.43.

⁵⁸ Ayan, s.66; Acar, Aile, s.43.

Eşlerin bir yeri aile konutu haline getirmeye yönelik soyut iradeleri konutu tek başına aile konutu yapmaz⁵⁹. Aile konutundan bahsedebilmek için eşlerin seçilen bu konutu fiilen kullanmaya başlaması gerekir⁶⁰. Örneğin, aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanmış ancak henüz oturulmaya başlanmamış konut, aile konutu sayılmaz.

Aile konutunun fiilen kullanımına başlandıktan sonra eşlerin yasal olarak ayrılığına karar verilmiş olması ya da fiilen ayrı yaşamaları aile konutu vasfını etkilemez⁶¹. Çocuğun başka bir yerde yaşaması da aile konutu vasfını etkilemez⁶².

1.3.2.4.Hukuk Uygun Kullanım

Bir konutun, aile konutu olabilmesi için aile bireylerinden birinin mülkiyetinde olması şart değildir. Konutun kullanımı, mülkiyet, intifa, sükna vb. aynî bir hakka dayanabileceği gibi; kira, ödünç gibi şahsi hakka da dayanabilir⁶³. Ancak, aile konutunun varlığından söz edebilmek için, konutun geçerli bir kullanım hakkı olmalıdır⁶⁴. Hukuka uygun kullanım hakkı bulunmayan taşınmazlarda (örneğin bir taşınmazın işgali vb.) aile konutu korumasından bahsedilemez.

1.3.3. Aile Konutu ve Yerleşim Yeri Ayrımı

Yerleşim yeri kavramı, TMK m.19'da bir kimsenin sürekli kalma niyetiyle oturduğu yer olarak tanımlanmış ve bir kimsenin tek bir yerleşim yeri olabileceği düzenlenmiştir. Aile konutunun ise yasada açık tanımı yapılmamıştır. Her ne kadar iki kavram birbirini çağrışırsa da aile konutu, alelade bir yapı değil, eşlerin yaşam merkezidir. Ayrıca, yerleşim yeri sürekli

⁵⁹ Gümüş, M. Alper, **Türk Medeni Kanunu'nun Getirdiği Yeni Şerhler**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2003. (Gümüş, Yeni Şerhler), s.34.; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.315; Şıpka, Aile Konutu, s.86; Ayan, s.

⁶⁰ Acar, Faruk, **Aile Hukukumuzda Aile Konutu Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı**, 5. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2016. s:20 (Acar, Aile); Dural/Öğüz/Gümüş s.161; Gümüş, Yeni Şerhler, s.34; Şıpka, Aile Konutu, s.86; Ayan, s.66; Acar, Aile, s.43

⁶¹ Yarg. 2. HD, 20.12.2016 T., E. 2016/16259, K. 2016/16213 sy. karar, (erişim tarihi:20.12.2024) <https://www.kararara.com/>.

⁶² Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.67; Acar, Aile, s.34.

⁶³ Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.75; Acar, Aile, s.34-41.

⁶⁴ Şıpka, Aile Konutu, s.83; Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.68; Gümüş, Tahliye Taahhüdü s.316; Özlük, Betül. "Aile Konutunun Kira Sözleşmesi ile Sağlanması Halinde Boşanmanın Sözleşmeye Etkisi". **Medeni Hukuk Dergisi** 1, sy. 1 (Ocak 2024): 69-95. s.74.

kalma niyetiyle oturulan yer iken, aile konutunda süreklilik aranmamaktadır. Eşlerin, yerleşim yeri, aile konutu dışında bir yer de olabilir.

Yargıtay bir kararında⁶⁵ bu konuyu isabetli bir şekilde özetlemiştir: “...Yerleşim yeri ile aile konutu ilişkisi üzerinde de durmak gerekir. Her şeyden önce belirtmek gerekir ki, bu iki müessesenin birbirine karıştırılmaması gerekmektedir. Hiç kuşkusuz aile konutu ile yerleşim yerinin unsurları bakımından çakışan noktalar bulunmakta ise de, aynı kavramlar değildirler. Aile konutu denildiğinde, kavram içindeki konut'un, eşlerin barınma amaçlı kullandıkları, çoğunlukla bir yapı, yani kapalı bir yeri ifade ettiği söylenebilir. Öğretide konut, eşlerin düzenli olarak yerleşim amacıyla kullandıkları kapalı mekân olarak tanımlanırken tanımlamadaki "yerleşim" ifadesinin, yerleşim yeri değil "barınma" anlamında kullanıldığı açıktır. Yerleşim yeri konusunda ise tanımlama doğrudan Türk Medeni Kanunu tarafından yapılmış olup, buna göre; "yerleşim yeri bir kimsenin sürekli kalma niyetiyle oturduğu yerdir (TMK md. 19/1). Görüldüğü üzere, aile konutunun sürekli olması koşulu bulunmadığı halde (HGK. 28.09.2011, 2011/2-447, 556) yerleşim yerinde "süreklilik" esası kabul edilmiştir. Bu açıdan bakıldığında, aile konutu her zaman yerleşim yeri olmayabilir. Esasen zorunlu nedenlerle eşlerden birisinin farklı yerleşim yeri edinmesi halinde (TMK md. 197/1; 6284 sayılı Ailenin Korunması ve Kadına Karşı Şiddetin Önlenmesine Dair Kanun md. 4/1-b) dahi eşlerden birisinin yerleşim yerinin değişmesine karşın aile konutu değişmemektedir. Eş söyleyişle, yerleşim yeri değişen eş açısından, aile konutunun bu niteliği aynı devam etmektedir.”

1.3.4. Aile Konutu Şerhi

Aile konutu, eşlerden birinin mülkiyetinde olan bir taşınmazda tesis edilmişse tapu kütüğüne aile konutu şerhi konulabilir. Ancak, bir konutun aile konutu sayılabilmesi için eşler tarafından fiili kullanıma başlanması gerekir⁶⁶.

⁶⁵ Yarg. HGK, 12.02.2014 T., E. 2013/473, K. 2014/92 sy. kararı, (erişim tarihi 19.12.2024), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

⁶⁶ Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.66; Acar, Aile, s.20; Şıpka, Aile Konutu, s.89.

Tapudaki şerh kurucu değil, açıklayıcı etkiye sahiptir⁶⁷. Tapuda aile şerhi bulunmaması, konutun, aile konutu sayılmasına engel teşkil etmez⁶⁸. Tapuda aile konutu şerhi bulunsan bile aile tarafından aile yaşamının merkezi haline getirilmeyen konut aile konutu sayılmaz⁶⁹.

Aile konutu üzerinde mülkiyet hakkına sahip olmayan eş, bir mahkeme kararı ya da diğer eşin katılımına gerek olmaksızın, diğer eşin mülkiyetinde bulunan aile konutu tapu kaydına tek başına aile konutu şerhine yönelik talepte bulunabilir⁷⁰. Eşlerin birlikte başvuru yaparak aile konutu şerhi konulması talebinde bulunması da mümkündür⁷¹. Ancak talep olmadan aile konutu şerhi verilmez⁷².

Aile konutu şerhi, aile konutu olarak kullanılan, tapuya kayıtlı taşınmazlara ilişkin bir şerhtir. Aile konutu olarak kullanılmayan ya da aile konutu olarak kullanılsa da tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar için şerh imkânı yoktur. Şerh imkânı olmasa dahi, aile konutları, TMK m.194'teki hukuki korumadan faydalanmaya devam eder.

Bağımsız bir tapu kaydı olmamasına rağmen tapu siciline muhdesat olarak yansıyan konutun malikinin, mülkiyet hanesinde ismi bulunması durumunda, bu hissesi üzerine aile konutu şerhinin işlenmesi mümkündür⁷³.

Aile konutu olarak kullanılmaya uygun olmayan, arsa, tarla, bağ, bahçe vb. nitelikli taşınmaz üzerine aile konutu şerhi konulamaz. Ancak, bu taşınmazların üzerinde aile konutunun olarak kullanılan yapı bulunduğunun belgelenmesi halinde, ilgili taşınmaz siciline aile konutu şerhi konulabilir⁷⁴.

⁶⁷ **Ayan** s.67; **Şıpka**, Aile Konutu, s.151; **Dural/Öğüz/Gümüş**, s. 165; Oğuzman Kemal/Seliçi Özer **Eşya Hukuku**, 9. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2002, s.206; **Gümüş**, Evliliğin Genel Hükümleri, s.92;

⁶⁸ **Ayan** s.67.

⁶⁹ **Ayan** s.67.

⁷⁰ TMK m.194/3 ve TST m.17/2 "Aile konutu olarak özgülünen taşınmazın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutun aile konutu olduğuna dair şerhin verilmesini isteyebilir."

⁷¹ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı 11/06/2014 (2014/4) Sayılı Genelgesi (erişim tarihi:06.01.2025) <https://www.tkgm.gov.tr/aile-konutu-mal-rejimleri-cocuk-mallari-20144-ile-ilgili-genelge>

⁷² **Dural/Öğüz/Gümüş**, sy. 165.

⁷³ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı 11/06/2014 (2014/4) Sayılı Genelgesi m.4/b "Tapu siciline muhdesat olarak yansıyan konutun malikinin, mülkiyet hanesinde ismi bulunması durumunda bu hissesi üzerine aile konutu şerhinin işlenmesi gerekmektedir." şeklindedir.

⁷⁴ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı 11/06/2014 (2014/4) Sayılı Genelgesi uyarınca yukarıda sayılı yerlerin üzerinde aile konutu bulunduğunun belediye veya muhtarlıktan belgelendirilmesi ya da

Zaman zaman ya da hafta sonu kullanılan yazlık, dağ evi gibi devamlı oturulmayan konutlar aile konutu sayılmaz⁷⁵. Kural olarak bu yerlerin tapu kaydına aile konutu şerhi de konmaz. Ancak, eşler, bu tür ikincil konutta oturmaya başlarsa, bu taşınmazların tapu kaydına aile konutu şerhinin işlenmesi mümkündür⁷⁶.

Şerhin nasıl konulacağı Tapu Sicil Tüzüğü (TST) 46 vd. ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı 11/06/2014 (2014/4) Sayılı Genelgesiyle belirlenmiştir. TST 49/1-c bendine göre, aile konutu şerhi talebinde, merkezî nüfus idaresi sisteminden veya nüfus müdürlüğünden alınan yerleşim yeri belgesi ile medeni hâli gösterir nüfus kayıt örneği ibrazı aranır. Eş, diğer eşin malik olduğu taşınmazda oturduğunu bu belgeler ile ispatlarsa, taşınmaza ait tapu sicilinin şerhler sütununa “Aile Konutu Şerhi-Tarih-Yevmiye Numarası” ibaresi yazılır⁷⁷. Şerhin konulabilmesi için, taşınmaz üzerinde hak sahibi olan eşin muvafakati aranmaz. Şerh konulabilmesi için bir mahkeme kararına da gerek yoktur⁷⁸.

Şerhin konulmasından sonra malik eş, tapu senedinde, iradi olarak yapabileceği aile konutu ile ilgili devir sonucunu doğuran (satış, bağış vb.) veya konut üzerindeki kullanım haklarını sınırlandıran (üçüncü kişiye satış vaadi, intifa, sükna hakkı, kira şerhi verilmesi vb.) işlemleri tek başına gerçekleştiremez⁷⁹. Bu işlemlerin gerçekleştirilmesi için malik olmayan

kadastro müdürlüğü/Lisanslı Harita Kadastro Bürosu (LHKAB) tarafından konutun zeminde tespit edilerek rapora bağlanması durumunda (ilgilileri cins değişikliği işlemine zorlamadan) taşınmazın siciline aile konutu şerhi işlenecektir.

⁷⁵ **Aydoğdu/Kahveci**, s.587; **Dural/Öğüz/Gümüş**, s.38; **Barlas**, s. 122; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü s.315; **Kılıçoğlu**, Diğer Eşin Rızası, s.9.

⁷⁶ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı 11/06/2014 (2014/4) Sayılı Genelgesinde yazlık konut, dağ evi vb. zaman zaman kullanılmak üzere edinilen konutlar için yerleşim yeri belgesinin ibraz edilmesi halinde aile konutu şerhinin işlenebileceği belirtilmiştir.

⁷⁷ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı 11/06/2014 (2014/4) Sayılı Genelgesi, (erişim tarihi:10.06.2024),https://www.fu.com.tr/Contents/Uploads/2014/8/14/9/635436046066966669_2014-4_aile_konutu.pdf.

⁷⁸ **Acar**, Aile, s.52; **Şipka**, Aile Konutu, s.162.

⁷⁹ **Şipka**, Aile Konutu, s.188 vd.

eşin rızası gerekir⁸⁰. Ancak malikin iradesi dışında gerçekleştirilen, hükmen tescil, cebri satış, haciz, tedbir vb. işlemlerde ise eş rızası aranmaksızın işlem yapılır⁸¹.

Şerh, aile konutu vasfı herhangi bir sebeple sona erinceye kadar etkilidir⁸². Şerh, eşler tarafından birlikte talebiyle işlenmişse her ikisinin veya lehine şerh verilenin talebiyle kaldırılabilir⁸³. Şerh, malik eşin talebiyle verilmişse, şerhin kaldırılması için malik olmayan eşin muvafakati aranır⁸⁴.

Eşlerin boşanması, evliliğin iptali, eşlerden birinin ölümü, yeni bir aile konutu edinildiğinin ve o taşınmaza aile konutu şerhi işlendiğinin ispatı halinde, talep üzerine aile konutu şerhi kaldırılır⁸⁵.

TMK m.194/3'te düzenlenen şerh imkânı, taşınmaz, eşlerden birinin mülkiyetindeyse mümkündür⁸⁶. Örneğin, kira ilişkisiyle edinilmiş aile konutlarında, aile konutunun tapuya şerh imkânı yoktur.

Taşınmaz, eşlerden birinin sahip olduğu sınırlı bir aynî hakka dayanarak (örneğin intifa hakkı, oturma hakkı, üst hakkı) aile konutu olarak kullanılıyorsa TMK m.194'teki korumadan yararlanır⁸⁷. Ancak bu sınırlı aynî hakkın üzerine TMK m.194/3'e göre aile konutu şerhi koyulma imkânı yoktur⁸⁸. Bağımsız ve sürekli bir üst hakkı, tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmiş ise bu taşınmaz kaydına aile konutu şerhi koymak mümkündür⁸⁹.

⁸⁰ Şerh konulmadan önce de sayılan işlemlerin geçerli olabilmesi için eşin açık rızası aranır. Ancak şerh konulduktan sonra eş tarafından gösterilecek rıza, Tapu Sicil Tüzüğü m.16 "*Kanunlarda veya bu Tüzükte belirlenen istisnalar dışında, yazılı istem olmadıkça tapu sicili üzerinde işlem yapılamaz*" hükmü uyarınca yazılı olmalıdır.

⁸¹ **Şıpka**, Aile Konutu, s. 119.

⁸² **Dural/Öğüz/Gümüş**, sy.165.

⁸³ **Şıpka**, Aile Konutu, s.164.

⁸⁴ **Şıpka**, Aile Konutu, s.164.

⁸⁵ **Şıpka**, Aile Konutu, s.165.

⁸⁶ **Gümüş**, Evliliğin Genel Hükümleri, s.108; **Şıpka**, Aile Konutu, s.166.

⁸⁷ **Ayan** s.109; **Şıpka**, Şükran, "Türk Hukukunda Eşlerin Hukuki İşlem Özgürlüğünün Sınırları", Cilt: **Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni**, 35, Sayı: 1, ss.47-58 (**Şıpka**, İşlem Özgürlüğü), s.51.

⁸⁸ **Gümüş**, Evliliğin Genel Hükümleri, s.108; **Şıpka**, Aile Konutu, s.168.

⁸⁹ **Gümüş**, Evliliğin Genel Hükümleri, s.109; **Şıpka**, Aile Konutu, s.168.

Mülkiyeti eşlerden birine ait olsa da kaydında üçüncü kişi lehine intifa hakkı bulunan taşınmazlara, intifa hakkı süresince, aile konutu şerhi konulamaz⁹⁰. Çünkü intifa hakkı süresince taşınmazdan yararlanma ve kullanma hakkı intifa hakkı sahibindedir.

1.3.4.1.Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği

Tapuya konulacak aile konutu şerhi niteliği itibariyle kurucu değil, açıklayıcıdır⁹¹. Tapu kaydında aile konutu şerhinin bulunmaması, konutun aile konutu vasfında sayılmasına engel olmaz⁹².

Mehaz kanun, İsviçre Medeni Kanun’unda, tapuya şerh imkânı, yasada yer almamıştır. İsviçre öğretisindeki baskın görüşe göre, aile konutuna ilişkin sınırlama eşlerin hukuki işlem ehliyetine getirilmiş bir sınırlamadır⁹³. Taşınmaz üzerinde hak iktisap eden üçüncü kişilerin iyiniyetli iktisapları korunmaz⁹⁴.

Türk Hukuk öğretisinde, aile konutu vasfında olan taşınmazlar üzerinde hak iktisap eden iyiniyetli üçüncü kişinin iktisabının korunup korunmayacağı tartışmalıdır. Öğretideki bir kısım yazarlar, üçüncü kişinin iktisaplarının korunmayacağını savunmaktadır⁹⁵. Bu görüşü savunanlardan OĞUZMAN/SELİÇİ, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin yapacağı tasarruf işlemlerinin, diğer eşin rızası yoksa, geçersiz olduğunu, geçersiz işleme dayalı yapılan tescilin de yolsuz tescil olduğunu, TMK m.194’ün, yolsuz tescile dayanarak hak kazanmak isteyen üçüncü kişilerin iyiniyetini ortadan kaldırdığını savunmaktadır⁹⁶.

ŞİPKA, aile konutuna ilişkin düzenlemenin ailenin barınma hakkına ilişkin tanınmış birlikte karar verme ve katılma hakkının üstün bir menfaat olduğunu ve üçüncü kişinin

⁹⁰ 1756 (2014/4) Sayılı Genelgesi A/4/f maddesi şu şekildedir: “Üzerinde intifa hakkı bulunan taşınmazlarda çıplak mülkiyet malikinin intifa hakkı süresince kullanma ve yararlanma hakkı bulunmadığından, çıplak mülkiyet üzerine aile konutu şerhinin işlenmemesi gerekmektedir.” (erişim tarihi:08.01.2025) <https://www.tkgm.gov.tr/aile-konutu-mal-rejimleri-cocuk-mallari-20144-ile-ilgili-genelge>.

⁹¹ **Gümüş**, Evliliğin Genel Hükümleri, s.92; **Oğuzman/Seliçi**, s.203; **Dural/Öğüz/Gümüş**, s. 165; **Ayan** s.67; **Şıpka**, Aile Konutu, s.151.

⁹² **Gümüş**, Evliliğin Genel Hükümleri, s.92; **Ayan** s.67.

⁹³ **Şıpka**, Aile Konutu, s.160.

⁹⁴ **Şıpka**, Aile Konutu, s.160.

⁹⁵ **Şıpka**, Aile Konutu, s.162; **Oğuzman/Seliçi**, s.206; **Doğan**, Aile Konutu, s.294; **Gümüş**, Evliliğin Genel Hükümleri, s.92.

⁹⁶ **Oğuzman/Seliçi**, s.206.

iyiniyetinin önüne geçmesi gerektiğini, aksi halde TMK m.194 ile getirilen korumanın güçleşeceğini, aile konutu üzerinde diğer eşin açık rızası olmaksızın yapılan hakları sınırlandırıcı işlemlerin geçersiz olduğunu savunur⁹⁷. Yazar ayrıca, hiç kimsenin görmediği bir konutu yüksek bedeller vererek satın almayacağını, iyiniyet iddiasının çoğu zaman gerçeği yansıtmayacağını, iyi giden evliliklerde eşlerin tapuya şerh verdirme düşüncesinin bulunmayacağını ve hatta bu durumun konuşulmayacağını, eşlerin anlaşmazlığa düştüğü vakitlerde bu şerhten faydalanacağını, eğer alıcıya iyiniyetle iktisap hakkı tanınırsa TMK m.194/3 ün işlevini büyük ölçüde yitireceğini, zaten geçersiz olan bir sözleşmeye istinaden iyiniyetle hak kazanımının söz konusu olamayacağını, bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan ve hukuki sebepten yoksun rıza alınmadan yapılan tasarruf işleminin yolsuz olacağını ve üçüncü kişilerin iyiniyetli iktisaplarının korunmayacağını savunmaktadır⁹⁸. Yazar, eşin rızasının bulunmadığı işlemlerin kesin hükümsüz olduğunu, kesin hükümsüzlüğün her zaman ileri sürülebileceğini ve hâkim tarafından re'sen dikkate alınacağını savunur⁹⁹.

DOĞAN, üçüncü kişilerin iyiniyetli iktisaplarının korunması halinde TMK m.194'ün koruma amacını daraltacağını ve hükmün amacına ulaşmasına engelleyeceğini, tapu kaydına güvenerek iyiniyetli hak iktisap eden üçüncü kişilerin korunmaması gerektiğini savunur¹⁰⁰.

GÜMÜŞ, TMK m.1023'ün temelini oluşturan kamusal güvenin, tapu kütüğüne tescil edilmiş kişiye ilişkin yolsuz kayda yönelik olduğunu, kişinin fiil ehliyetine veya tasarruf yetkisine yönelik olmadığını, şerhin beyan işlevi gördüğünü ve zorunlu olmadığını, aile konutu şerhinin bulunmamasının yolsuz kayıt hali oluşturmayacağını, tapu kaydında işlem tarafı kişinin tasarruf yetkisine ilişkin güvenin TMK m.1023'ün aradığı anlamda yolsuz kayda yönelmiş güven sayılamayacağını, diğer eşin rızası olmaksızın aile konutu üzerinde hak iktisap eden üçüncü kişinin iyiniyetinin korunmayacağını savunur¹⁰¹.

Öğretide diğer bir kısım yazarlar, iyiniyetli üçüncü kişinin TMK m.1023 kapsamında iktisabının korunması gerektiğini savunur¹⁰². Bu görüşü savunanlardan KILIÇOĞLU, TMK

⁹⁷ Şıpka, s.159.

⁹⁸ Şıpka, s.159.

⁹⁹ Şıpka, İşlem Özgürlüğü, s.51.

¹⁰⁰ Doğan, Aile Konutu, s.294.

¹⁰¹ Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.104; Dural/Öğüz/Gümüş, s.165.

¹⁰² Ayan s.100; Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.20.

m.194'deki düzenlemenin rıza alınmasının güvencesi olarak görmekte, rıza alınmadan yapılan işlemlerin önüne geçebilmek için hak sahibi olmayan eşe, taşınmazın tapu kütüğüne aile konutu şerhi verdirebilme olağanın getirildiğini, TMK m.194 hükmü ile TMK m.1023 kapsamında tapu kaydına güven ilkesine bir istisna getirilmediğini, iyiniyetli üçüncü kişilerin, aile konutu üzerinde, hak iktisap etmesi halinde, tapuya güvenden kaynaklı iyiniyetlerinin korunacağını, savunmaktadır¹⁰³. KILIÇOĞLU, tapu kaydına değil de diğer eşin rıza verdiğiine ilişkin iyiniyetin TMK m.1023 kapsamında korunmayacağını, TMK m.1023'ün tapu sicili dışında bir konuya güvenen kişinin iyiniyeti korumayacağını savunur¹⁰⁴.

AYAN'a göre, üçüncü bir kişinin tapu sicilinde bir aynî hakkın sahibi olarak görülen kişinin tasarruf yetkisine de sahip olduğuna ilişkin iyiniyetinin korunması gerekir¹⁰⁵. Yazara göre, TMK m.194'ün amacı, TMK m.1023'e bir istisna getirmek değildir. Eğer böyle bir istisna getirilmek istense idi tapu kütüğüne şerh verilme imkanının yasada yer almazdı¹⁰⁶. Yazar, aile konutuna ilişkin şerhin üçüncü kişilerin iyiniyetini ortadan kaldırmak amacıyla getirildiğini, tapuya şerhin, tapu üzerinde hak sahibi olmayan eş için külfet niteliğinde olduğunu, eş, kendi rızası bulunmadıkça yapılan tasarruf işlemlerinin geçersiz olacağını iyiniyetli üçüncü kişilere karşı ileri sürmek istiyorsa bu külfeti yerine getirmesi gerektiğini, aksi halde sonuçlarına katlanması gerektiğini savunur¹⁰⁷. Yazar, aile konutu şerhinin üçüncü kişilerin iyiniyetini ortadan kaldırdığını, şerh yoksa üçüncü kişilerin iyiniyetinin korunması gerektiğini, bunun hukuki işlem güvenliğine, menfaatler dengesine, tapu sicil sistemine daha uygun olduğunu savunur¹⁰⁸.

Yargıtay bir kararında¹⁰⁹, işlem tarafı iyiniyetli üçüncü kişinin aynı hak kazanımının Türk Medeni Kanunu'nun m.1023 hükmü ile korunması gerektiğini, TBK m.194'teki şerhin tapu siciline konulması halinde ise eşin rızası alınmadan gerçekleştirilen kazandırıcı işlemlerin

¹⁰³ Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.20.

¹⁰⁴ Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.20.

¹⁰⁵ Ayan, s.100.

¹⁰⁶ Ayan, s. 104.

¹⁰⁷ Ayan, s. 104.

¹⁰⁸ Ayan, s.105.

¹⁰⁹ Yarg. HGK 04.10.2006 T., E. 2006/2-591, K. 2006/624 sy. kararı, (erişim tarihi:06.01.2025), <https://www.turkhukuk sitesi.com/serh.php?did=3182>; Yarg. HGK. 24.04.2013 T., E. 2012/2-1567, K. 2013/579 sy. kararı, (erişim tarihi:06.01.2025), <https://kazanci.com.tr/gunluk/hgk-2013-2-1181.htm>.

üçüncü kişinin iyiniyetine rağmen geçersiz sayılacağını ve şerhin asıl işlevinin bu olduğunu içtihat etmişken; güncel tarihli başka bir kararında¹¹⁰, TMK m.194'teki sınırlamanın fiil ehliyetine yönelik bir sınırlama olduğunu, aile konutuna ilişkin şerhin yokluğunun bu durumu değiştirmeyeceğini ve üçüncü kişinin iyiniyetinin korunmayacağını içtihat etmiştir.

Kanımızca, aile konutu olarak kullanılan tapuya kayıtlı bir taşınmazla ilgili, taşınmazın kaydında aile konutu şerhi yoksa, üçüncü kişinin iyiniyeti ve iktisabı korunmalıdır. TMK m.194'ün getiriliş amacı tapuya güven ilkesine bir istisna getirmek değildir¹¹¹. TMK m.1023'e rağmen üçüncü kişinin iktisabının korunmaması halinde hukuki işlem güvenliği ve menfaatler dengesi zedelenir¹¹². Diğer taraftan tapu kütüğüne dayanmayan iyiniyet de korunmaz¹¹³. Örneğin, devreden eşinin rızasının bulunduğu dair iyiniyet korunmaz. Üçüncü kişi, ilgili konutun aile konutu olduğunu biliyor ya da bilmesi gerekiyorsa, iyiniyetli sayılamayacağı için TMK m.1023'e göre taşınmaz üzerinde hak iktisap edemez¹¹⁴. Örneğin, aile konutu vasfını bilen karşı kapı komşunun aile konutu üzerindeki iktisabı TMK m.1023'e göre korunamaz.

1.3.5. Aile Konutu Koruma Süresi ve Sona Ermesi

Eşlerin, bir konutu aile konutu yapma niyetleri, o konutu tek başına aile konutu yapmaz¹¹⁵. Aile konutundan söz edebilmek için eşlerin fiilen konutu kullanmaya başlaması gerekir¹¹⁶. Ortak yaşamı kurma niyetiyle, konutun, aile yaşantısına hazırlanması (örneğin, ev eşyalarının alınması, çeyizin eve yerleştirilmesi vs.) aile konutu vasfı için yeterli değildir. Bir konutun aile konutu sayılabilmesi için, taşınmazın kaydına, aile konutu şerhi kaydı konulması da gerekmez¹¹⁷.

¹¹⁰ Yarg. 2. HD. 26.02.2018 T., E. 2018/1075, K. 2018/2651 sy. kararı, (erişim tarihi:09.01.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Yarg. HGK. 06.12.2017 T. E. 2017/2934, K. 2017/1556 sy. kararı (erişim tarihi:06.01.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

¹¹¹ Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.20.

¹¹² Ayan, s.86.

¹¹³ Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.20.

¹¹⁴ Ayan, s.105; Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.21.

¹¹⁵ Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.66; Şıpka, Aile Konutu, s.76; Acar, Aile s.20; Ayan, s.66.

¹¹⁶ Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.66; Şıpka, Aile Konutu, s.86; Ayan, s.66; Acar, Aile, s.20

¹¹⁷ Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.92; Dural/Öğüz/Gümüş, s. 165; Ayan s.67; Şıpka, Aile Konutu, s.151; Oğuzman/Seliçi, s.206.

Aile konutundan bahsedilebilmesi için konutta yaşayan kişilerin evli olması gerekir¹¹⁸. Evli olmadan beraber yaşayanlar için aile konutundan bahsedilemez¹¹⁹. Örneğin, nişanlı kişilerin birlikte yaşadığı konut, aile konutu vasfında değildir.

Aile konutu vasfı, evlilik birliğinin son bulmasına¹²⁰, eşlerin bu konuttan kesin olarak bir daha dönmek üzere taşınmalarına¹²¹ veya taşınmazın konut vasfını yitirmesine kadar devam eder. Tarafların anlaşarak aile konutu özelliğini kaldırmaları durumunda da aile konutu koruması ortadan kalkar¹²².

Eşlerin birlikte yaşamaya bir süre ara vermeleri aile konutu özelliğini ortadan kaldırmaz¹²³. Eşlerin fiilen ya da ayrılık kararına dayalı ayrı yaşamaları, hatta boşanma davasının sürmesi, aile konutu niteliğinin kaybına neden olmaz¹²⁴.

¹¹⁸ Şıpka, Aile Konutu, s.89; Acar, Aile, s.22; Ayan, s.64.

¹¹⁹ Ayan, s.64; Şıpka, Aile Konutu, s.89. Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.9; Şıpka, Aile Konutu, s.73; Doğan, Aile Konutu, s.286.

¹²⁰ Şıpka, Aile Konutu, s.89; Dural/Öğüz/Gümüş, s. 161; Barlas s.122; s.91; Öztan s. 200; Öner Nebioğlu, s.137.

¹²¹ Öztan, s. 201.

¹²² Şıpka, Aile Konutu, s.89; Öztan, s. 201; Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri s.73.

¹²³ Öztan, s.200; Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri s.72.

¹²⁴ Doğan, Aile Konutu, s.299; Öztan, s.200; Şıpka, Aile Konutu, s.90; Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.72; Yargıtay 2.HD. 23.05.2005 T., E. 2005/5698, K. 2005/7970 sy. kararında “Medeni Kanun’un 194/1. maddesi; eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile kira sözleşmesini feshedemeyeceğini, aile konutunu devredemeyeceğini veya aile konutu üzerindeki haklarını sınırlayamayacağını hükme bağlamıştır. Davanın konusunu oluşturan, davacı adına kayıtlı 3 numaralı bağımsız bölüm üzerine 18.10.2002 tarihinde aile konutu şerhi konulmuştur. Taraflar arasında evlilik birliğinin hukuken devam ettiği anlaşılmaktadır. Davacı aile konutu şerhinin kaldırılmasını haklı kılan bir delil getirememiştir. Eşlerin iki yıl fiilen ayrı yaşamaları başlı başına şerhin kaldırılmasını gerektirmez. Davanın reddi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması usul ve yasaya aykırıdır. Temyiz edilen hükmün gösterilen sebeple BOZULMASINA, temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine, oybirliği ile karar verildi., (erişim tarihi 20.09.2024), <https://www.turkhukuksitesi.com/serh.php?did=14931>,

1.3.6. Aile Konutu Üzerindeki Kısıtlanmanın Hukuki Niteliği

1.3.6.1.Genel Olarak

Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz. (TMK m.194) Eşlerin aile konutu üzerinde tek başına yapacağı işlemlerin kısıtlanmış olmasının hukuki niteliği öğretide tartışmalıdır. Öğretide bir kısım yazarlar¹²⁵, bu kısıtlamanın fiil ehliyetine bir sınırlama olduğunu savunurken, öğretideki diğer bir kısım yazarlar¹²⁶, sınırlamanın tasarruf yetkisine yönelik olduğunu savunmaktadır. Öğretideki diğer bir kısım yazarlar¹²⁷ ise, özel olarak ailenin korunması hedeflendiğinden, sınırlamanın, kendine özgü bir yapıda olduğunu ve diğer eşin aile birliğini ilgilendiren önemli kararlara katılma hakkından kaynaklandığını ileri sürmektedir. Öğretideki diğer bir görüş, bu sınırlamanın sözleşme özgürlüğünün kanundan doğan sınırlaması niteliğinde olduğunu savunmaktadır¹²⁸. Son olarak öğretideki diğer bir görüşe ise, sınırlamanın yasak işlem olduğunu savunur¹²⁹.

1.3.6.2.Fiil Ehliyetini Sınırlama Görüşü

Aile konutuna ilişkin rızayla hak sahibine getirilen sınırlamanın niteliği Türk öğretisinde tartışmalı olduğu gibi, mehzaz kanun İBK ve İsviçre öğretisinde de tartışmalıdır. İsviçre öğretisinde savunulan ağırlıklı görüşe göre, yasadaki aile konutuna ilişkin kısıtlama, fiil ehliyeti kısıtlamasıdır¹³⁰.

ÖZTAN'a göre, aile konutuna ilişkin sınırlama, TMK m.193'teki istisna hallerinden olup, eşlerin fiil ehliyetini sınırlar niteliktedir¹³¹. Yazara göre, eşin rızası alınmadan aile konutu

¹²⁵ Öztan, s.206; Yalman, Süleyman, “Evlilik Birliğinin Temsili ve Eşlerin Sorumluluğu”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.12, S.3-4, Yıl 2004, s.16-17, (Yalman, Eşlerin Sorumluluğu).

¹²⁶ Gümüüş, Yeni Şerhler, s.48, Doğan, Aile Konutu, s. 292 vd., Ayan s.80.

¹²⁷ Şıpka, Aile Konutu, s.137; Acar, Aile, s.48.

¹²⁸ Kılıçoğlu, Yenilikler, s.5.

¹²⁹ Hatemi, Hüseyin, **Aile Hukuku**, On İki Levha Yayıncılık A.Ş., 8. Baskı, İstanbul 2020, s.84.

¹³⁰ Şıpka, Aile Konutu s.39, 131 no'lu dipnotta atıf yapılan yazarlar.

¹³¹ Öztan, s.206.

üzerinde yapılan hakları sınırlandırıcı işlemlerden hak iktisap eden üçüncü kişilerin iyiniyeti korunmaz¹³².

YALMAN, aile konutuyla ilgili hakları sınırlandırıcı işlemlerde, o işlemle sınırlı olmak üzere, eşin fiil ehliyetinin kısıtlandığını savunur¹³³. Yazara göre, her ne kadar TMK m.193 de eşlerin fiil ehliyetine sahip oldukları düzenlenmişse¹³⁴ de kanunda aksine bir hüküm bulunması istisna olarak düzenlenmiştir. Devam eden madde olan, TMK m.194'te, bu istisna düzenlenmiştir. Yazar, diğer eşin rızası olmaksızın hem borçlandırıcı hem de tasarruf işlemlerinin geçersiz olduğunu savunur¹³⁵. Yasayla, eşler arası geçimsizlik ortaya çıktığı zamanlarda, eşlerin aile konutu üzerinde düşüncesizce ya da öfkeyle haklarını kötüye kullanması önlenmeye çalışılmıştır¹³⁶. Yazara göre, bu sınırlama, tasarruf yetkisi sınırlaması olarak kabul edilir ise, işlemi yapan eş, diğer eşin rızasını alabilmek için bu durumu bir baskı aracı olarak kullanabilir ve bu durum da yasanın amacıyla bağdaşmaz¹³⁷.

Sınırlandırmanın fiil ehliyetine yönelik olduğuna dair görüşü eleştiren ŞIPKA, fiil ehliyetine ilişkin sınırlamaların, o kişide fiil ehliyetine ilişkin aradığı koşulların (ayırt etme gücü, erginlik ve kısıtlılık vb. hallerden) bulunmamasından kaynaklandığını, fiil ehliyetinin kısıtlanmasının amacının, işlemi yapan kişiyi korumak olduğunu, ancak, TMK m.194'ün asıl amacının aile bütünlüğünü, ailenin ekonomik geleceğini ve diğer eşin söz hakkını korumak olduğunu savunmuştur¹³⁸. Yine, kronolojik olarak bakıldığında Eski Medeni Kanun 160, 165 ve 169 maddelerinde, eşlerin fiil ehliyetlerinin sınırlı olduğuna dair düzenlemelerin, TMK'ya alınmadığını, eşlerin birbirleri ve üçüncü kişilerle yapacağı işlemlerde tek başına fiil ehliyetlerinin bulunduğunu savunmaktadır¹³⁹.

¹³² Öztan, s. 206.

¹³³ Yalman, Eşlerin Sorumluluğu, s.16.

¹³⁴ TMK m.193 şu şekildedir: “Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, eşlerden her biri diğeri ve üçüncü kişilerle her türlü hukukî işlemi yapabilir.”

¹³⁵ Yalman, Eşlerin Sorumluluğu, s.16, dipnot 51 de atıf yapılan yazarlar.

¹³⁶ Şipka, İşlem Özgürlüğü, s.49; Yalman, Eşlerin Sorumluluğu, s.16.

¹³⁷ Yalman, Eşlerin Sorumluluğu, s.16.

¹³⁸ Şipka, Aile Konutu, s.49.

¹³⁹ Şipka, Aile Konutu, s.49.

1.3.6.3.Katılım Hakkı Görüşü

Türk hukuk öğretisinde, bu görüşün öncülüğünü ŞİPKA ve ACAR yapmaktadır. ŞİPKA'ya göre, günümüzde aile yapılarında artık geleneksel ve cinsiyete dayalı rol ayrımı ortadan kalkmıştır. Değişen toplum dinamizmin sonucu olarak eşitlikçi aile modelinin hukuka uyarlanması gerekmiştir. Eşler, evlenerek evlilik birliğini oluşturmakta, bu birliğin kurallarına tabi bir takım hak ve yükümlülükler altına girmektedir¹⁴⁰. Bu yükümlülükler her iki eş açısından kanunda eşit şekilde düzenlenmiştir. Eşler, aile birliğini birlikte temsil eder ve birlikte yürütür. Eşlerin, evlenerek, aile birliğinin kurallarını kabul ettiği var sayılır. Eşlerin aile olmakla, aile birliğinin yönetimine ilişkin kararlara katılma hakkı bulunur¹⁴¹. TMK m.194'teki kısıtlama, bu katılma hakkının korunmasının özel bir görünümüdür¹⁴². Eşlerin, evlilikle ilgili kararlara ortak katılım hakkı, evliliğin genel hükümlerinde evlilik birliğini yönetmede, ortak konutu seçmede, evin giderlerine birlikte katılma gibi müesseselerde yapılan yeniliklerde bu durum kendini gösterir. Aile konutunu birlikte seçen eşler, bunun üzerindeki tasarrufları da birlikte yapmalıdır. Yasa, aile birliğini koruma amacı güttüğünden, bahsi geçen rıza kavramıyla diğer eşin bu işleme katılma hakkı güvence altına alınmıştır¹⁴³. Aile konutu üzerinde hak sahibi eşin, düşüncesiz ve kötü niyetli davranışları sonucu aile konutunun kaybına sebebiyet verebileceği hukuki işlemler, diğer eşin rızasına bağlanmıştır. Aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin, aile konutunu ve dolayısıyla aile birliğini tehlikeye sokan işlemlerde bulunmasında, evlilik birliği için üstün bir yararı yok ise diğer eşin katılma hakkı kapsamında işlem yapamaması amaçlanmıştır¹⁴⁴. Yazar, ailenin barınma hakkına ilişkin tanınmış birlikte karar verme ve katılma hakkının üstün bir menfaat olduğunu ve üçüncü kişinin iyiniyetinin önüne geçmesi gerektiğini, aksi halde TMK m.194 ile getirilen korumanın gerçekleşmesinin güçleşeceğini bu sebeple aile konutu üzerinde diğer eşin açık rızası olmaksızın yapılan kısıtlayıcı işlemlerin geçersiz olduğunu, üçüncü kişilerin iyiniyetli iktisaplarının korunmayacağını savunmaktadır¹⁴⁵. Yazar, eşin rızasının

¹⁴⁰ Şipka, Aile Konutu, s.49 vd.

¹⁴¹ Şipka, Aile Konutu, s.49 vd.

¹⁴² Şipka, Aile Konutu, s.49 vd.

¹⁴³ Şipka, Aile Konutu, s.49 vd.

¹⁴⁴ Şipka, Aile Konutu, s.49 vd.

¹⁴⁵ Şipka, Aile Konutu, s.159.

bulunmadığı işlemlerin kesin hükümsüz olduğunu, kesin hükümsüzlüğün her zaman ileri sürülebileceğini ve hâkim tarafından re'sen dikkate alınacağını savunur¹⁴⁶.

ACAR, aile konutunda hak sahibi olmayan eşin lehine “birlikte karar verme hakkı” (Mitsprachrecht) bulunduğunu; sınırlamanın, aileyi ve hak sahibi olmayan eşi korumak amacıyla aile hukukuna özgü bir birlikte karar verme hakkından kaynaklandığını savunmaktadır¹⁴⁷. Yazara göre, kısıtlamanın hukuki niteliğinin bu şekilde yorumlanması, TMK m.194’ün amacına, lafzına, hem de aile hukukuna dair eşlerin aileyi etkileyen kararları birlikte almaları yönündeki diğer hükümlere uyumludur¹⁴⁸.

1.3.6.4.Sözleşme Özgürlüğünün Kanundan Doğan Sınırlaması Görüşü

KILIÇOĞLU, TMK m.194’teki kısıtlamanın, sözleşme özgürlüğünün kanundan doğan bir sınırlaması olduğunu savunmaktadır¹⁴⁹. Yazara göre, eşlerin üçüncü kişilerle yapacağı işlemlerde, kural olarak, hukuksal işlem özgürlüğü ilkesi kabul edilmesine rağmen; evlilik birliğinin korunması, zayıf durumda olan eşin ve çocukların mağduriyetinin önlenmesi için bazı hukuksal işlemlerin geçerliliği diğer eşin rızasına bağlanmıştır¹⁵⁰. Yazar, düzenlemenin ehliyet sınırlamasıyla ilgili olmadığını, sözleşme özgürlüğüne getirilmiş bir sınırlama olduğunu savunur¹⁵¹. Yazara göre, yasanın öngördüğü rıza koşulu yerine getirilmeden yapılan hukuki işlem, eşin ehliyetsiz olmasından değil, diğer eşin rızasının alınmamış olması nedeniyle geçersizdir¹⁵². KILIÇOĞLU, iyiniyetli üçüncü kişilerin tapuya kayıtlı aile konutu üzerinde hak iktisap etmesi halinde, TMK m.1023 gereği iyiniyetlerinin korunacağını savunmaktadır¹⁵³.

¹⁴⁶ Şıpka, İşlem Özgürlüğü, s.51.

¹⁴⁷ Acar, Aile s.48.

¹⁴⁸ Acar, Aile s.48.

¹⁴⁹ Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.5.

¹⁵⁰ Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.5.

¹⁵¹ Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.5.

¹⁵² Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.5.

¹⁵³ Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.21.

1.3.6.5. Tasarruf Yetkisi Sınırlaması Görüşü

Öğretide baskın olarak savunulan bu görüşe göre, TMK m.194 ile eşlerin aile konutu üzerindeki tasarruf yetkileri sınırlanmıştır¹⁵⁴. Bu görüşe göre, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin, üçüncü kişiyle akdedeceği aile konutunu konu alan borçlandırııcı işlemleri geçerli olacak, ancak borcun ifasına yönelik yapılacak tasarruf işlemleri bütün geçerlilik şartlarını taşısa dahi tasarruf yetkisindeki eksiklik (eşin açık rızası) nedeniyle geçersiz olacaktır¹⁵⁵.

DOĞAN'a göre, TMK m.194'teki sınırlama, evliliğin genel hükümleri ve TMK m.199 bir arada değerlendirmelidir¹⁵⁶. Yazar, aile birliğine konu mal varlığı değerleri üzerinde yapılacak tasarrufların, TMK m.199 ile hâkim kararıyla sınırlandırıldığını, ancak aile konutunun yasa koyucu tarafından özel bir hükümle korunduğunu, TMK m.199 ile TMK m.194 ün birbirini tamamlayan hükümler olduğunu savunur¹⁵⁷. Yazara göre, TMK m.194'teki sınırlama bu sebeple tasarruf yetkisinin sınırlandırılmasıdır¹⁵⁸. Yazar, üçüncü kişinin tapu siciline güven ilkesinden yararlandırılması halinde hükmün koruma amacına ulaşmasının son derece zorlaşacağını; üçüncü kişinin iyiniyetinin korunmaması gerektiğini savunur¹⁵⁹.

GÜMÜŞ, TMK m.194'te düzenlenen aile konutu şerhinin, TMK m.1010 anlamında "gerçek olmayan tasarruf sınırlaması şerhi" olduğunu; bu şerhin fonksiyonu itibariyle kurucu değil, açıklayıcı olduğunu savunur¹⁶⁰. Yazara göre, eşlerce fiilen ortak yaşamın merkezi taşınmazda kurulduğunda aile konutu vasfı kazanılır; bu vasıf şerh ile de üçüncü kişilere duyurulur. Tapuda şerh olmasa dahi izne yetkili eşin rızası olmaksızın yapılan tasarruf işleminin (tescil talebi, tescil) geçersiz olacağını ve üçüncü kişilerin TMK m.1023'e dayanarak hak iktisap edemeyeceğini savunur¹⁶¹.

AYAN, TMK m.194'teki sınırlama ile TMK m.199'un birbirini tamamlayan hükümler olduğunu, söz konusu madde ile aile konutu üzerinde aynî ya da şahsi hakka sahip eşin tasarruf yetkisinin sınırlandırıldığını, borçlandırııcı işlemin geçerliliği için diğer eşin rızasının aranmazken,

¹⁵⁴ Doğan, Aile Konutu, s.291; Gümüş, Yeni Şerhler, s. 46; Ayan, s.83.

¹⁵⁵ Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.82.

¹⁵⁶ Doğan, Aile Konutu, s.291.

¹⁵⁷ Doğan, Aile Konutu, s.294.

¹⁵⁸ Doğan, Aile Konutu, s.294.

¹⁵⁹ Doğan, Aile Konutu, s.294.

¹⁶⁰ Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.91-92.

¹⁶¹ Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.92.

tasarruf işlemleri için eşin rızasının arandığını savunmaktadır¹⁶². Yazar, TMK m.1023 hükmü uyarınca iyiniyetle hak iktisap eden üçüncü kişilerin iktisaplarının korunacağını savunur¹⁶³.

1.3.6.6.Yasak İşlem Görüşü

Bu görüşe göre eşin, aile konutu üzerinde diğer eşin açık rızasını alma yükümü bulunmaktadır¹⁶⁴. Eş, diğer eşin rızasını almadan aile konutu üzerinde hakları kısıtlayıcı işlem tesis ederse, tesis ettiği bu işlemler yasak işlem olur. İşin niteliği gereği, diğer eşin rızası alınmadan yapılan tasarruflar askıda hükümsüzdür¹⁶⁵.

1.3.6.7.Yargıtayın Görüşü

Yargıtayın TMK m.194'te yer alan sınırlamanın hukuki niteliği üzerine çelişkili kararları bulunmaktadır. Yargıtay, geçmiş tarihli kararlarında sınırlamanın tasarruf yetkisine yönelik olduğunu ve aile konutu üzerinde hak iktisap eden üçüncü kişinin iyiniyetinin korunacağını içtihat etmişken¹⁶⁶, yeni tarihli güncel kararlarında kısıtlamanın fiil ehliyetine yönelik sınırlama olduğunu, aile konutu üzerinde hak iktisap eden üçüncü kişinin iyiniyetinin korunmayacağını içtihat etmiştir¹⁶⁷.

¹⁶² Ayan, s.83.

¹⁶³ Ayan, s.103.

¹⁶⁴ Hatemi, s.84.

¹⁶⁵ Hatemi, s.84.

¹⁶⁶ Yarg. HGK., 19.10.2005 T., E. 2005/12-652, K. 2005/583 sy. Kararı, (erişim tarihi:09.01.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Yarg. 12. HD. 11.06.2014 T., E. 2014/14428, K. 2014/16965 sy. kararı, (erişim tarihi:09.01.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

¹⁶⁷ Yarg. HGK. 15.04.2015 T., E. 2013/2-2056, K. 2015/1201 sy. kararı, (erişim tarihi:09.01.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Yarg. 2. HD., 22.09.2021 T, E. 2021/5337 K., 2021/6414 sy. kararı, (erişim tarihi:09.01.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Yarg. 2. HD., 22.09.2021 T, E. 2021/5337 K., 2021/6414 sy. kararı, (erişim tarihi:09.01.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Yarg. 2. HD. 26.02.2018 T., E. 2018/1075, K. 2018/2651 sy. kararı, (erişim tarihi:09.01.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Yarg. HGK. 06.12.2017 T. E. 2017/2934, K. 2017/1556 sy. kararı, (erişim tarihi:09.01.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

1.3.6.8. Değerlendirmemiz

Kanımızca, ŞİPKA'nın da belirttiği üzere, eşler aile birliği kurmak ile birliğin getirdiği kurallara tabi olmayı kabul ederler¹⁶⁸. Aile olmanın en önemli özelliklerinden biri de aile için önemli konularda ortak karar alabilmektir. Aile konutu da aile hayatı için hayati öneme sahip olduğundan, eşlerin aile konutu üzerinde hakları kısıtlayıcı kararları birlikte almaları gerekir. Aile konutu, eşlerin birlikte barındıkları yer olduğundan, mülkiyeti hangi eşe ait olursa olsun, bu yerle ilgili hakları kısıtlayıcı (özellikle kaybına yol açabilecek) kararların, eşlerce birlikte alınması gerekir. Eşlerin, aile konutu üzerinde, tek başlarına yapacakları tasarruflarının sınırlandırılması, aile hukukuna özgü, beraber karar verme fikrine dayanan, aileyi ilgilendiren önemli kararlara katılma hakkının bir görünümüdür¹⁶⁹. Hükümün amacı, ailelerin sosyal ve ekonomik hayatı için son derece önemli bir yere sahip olan aile konutunu ve eşlerin birlikte karar verme hakkını korumaktır¹⁷⁰.

Kanımızca, üçüncü kişilerin aile konutu üzerindeki iyiniyetli iktisaplarının korunmasında konusunda, yasanın iyiniyete hukuki sonuç bağlayıp bağlamadığına göre sonuca gidilmelidir. Medeni Kanun'un 3. maddesine göre, yasanın iyiniyete sonuç bağladığı hallerde asıl olan iyiniyetin varlığıdır. İyiniyetin hukuki sonuç doğurabilmesi için kanunun bunu açıkça düzenlemesi gerekir¹⁷¹. Yasanın iyiniyete hukuki sonuç bağladığı durumlardan bir tanesi de TMK m.1023'te düzenlenmiş tapu siciline güven ilkesidir. Bu hüküm, üçüncü kişinin tapu kaydına güvenden kaynaklı iyiniyetinin korunacağını düzenler¹⁷². Bu sebeple tapuya kayıtlı bir taşınmazda, üçüncü kişi, tapu siciline güvenerek iyiniyetle hak iktisap etmişse, iktisabı korunmalıdır¹⁷³. Ancak tapuya kayıtlı olmayan aile konutları üzerinde hak iktisap eden üçüncü kişinin iktisapları iyiniyetli olsa dahi korunmaz. Çünkü yasa yalnızca tapuya kayıtlı taşınmazlar yönünden iyiniyetli iktisaba hukuki sonuç bağlamıştır. Aile konutu, kira ilişkisiyle edinilmişse, aile konutu üzerindeki hakları sınırlandıran (üçüncü kişi lehine alt kira hakkı, kullanım hakkı

¹⁶⁸ Şipka, Aile Konutu, s.49.

¹⁶⁹ Şipka, Aile Konutu, s.49; Acar, Aile, s.48

¹⁷⁰ Şipka, Aile Konutu, s.49; Acar, Aile, s.48

¹⁷¹ Ayan, s.99; Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.104.

¹⁷² TMK m.1023 düzenlemesi şu şekildedir: “Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur.”

¹⁷³ Ayan, s.99.

vb.) hukuki işlemlerle hak iktisap eden üçüncü kişinin iyiniyeti de korunmaz. Çünkü bu tür durumlarda da üçüncü kişinin iyiniyetine yasayla hukuki bir sonuç bağlanmamıştır.

Tapuya kayıtlı aile konutu vasfında olan ancak kaydında aile konutu şerhi bulunmayan bir taşınmazla ilgili, üçüncü kişi, taşınmazın, aile konutu olduğunu biliyor ya da bilmesi gerekiyorsa iyiniyetli sayılmaz. Bu halde, TMK m.1023, üçüncü kişi lehine hak iktisabı sağlamaz. Eş söyleyişle, tapu siciline dayanmayan, diğer eşin rızasının bulunduğu dair iyiniyet, korunmaz¹⁷⁴. Nitekim Yargıtay bir kararında, üçüncü kişinin, “*Ben ... hanımın kocası ile birlikte evi teklif etmesi nedeni ile kocasının işlerinden haberdar olduğunu düşünüyorum*”, “*Evin satılmasından davacının haberinin olduğunu düşünüyorum...*” şeklindeki beyanlarından hareketle, üçüncü kişinin, aile konutunu bildiğini, buna rağmen malik olmayan eşin açık rızasını almadığını, bu nedenle tapuda aile konutu şerhi bulunmasa dahi üçüncü kişinin iyiniyetli sayılamayacağını ve TMK m.1023’e dayalı hak iktisap edemeyeceğini içtihat etmiştir¹⁷⁵.

1.3.7. Aile Konutu Üzerindeki Tasarruflarının Kısıtlanmasının Sonuçları

Aile konutu, genel olarak, mülkiyet hakkına dayalı ortaya çıkar. TMK m.194/1’de “*Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça ... aile konutunu devredemez.*” denilmiştir. Başka bir ifadeyle, eşin açık rızası bulunmadıkça aile konutunda hak sahibi olan eş aile konutunu devredemez. Aile konutunun devri diğer eşin rıza vermesine bağlıdır. Devir kavramından, öncelikle, mülkiyet hakkının geçişini sağlayan tasarruf işlemi kastedilmektedir¹⁷⁶. Ancak, yasada yer alan devir kavramını sadece konutun devri olarak algılamak, hükmün getiriliş amacı da göz önünde tutulduğunda daraltıcı bir yorum olur¹⁷⁷. Bu sebeple ilgili düzenleme ile hem konutun devri hem de konutun kullanım hakkının devrinin yasaklanmış olduğunun kabul etmek gerekir¹⁷⁸. Bu halde, aile konutunun kullanım hakkını devri sonucunu doğuran, aile konutu üzerinde üçüncü kişi lehine intifa hakkı tanınması, kullanım hakkı tanınması, kira sözleşmesi kurulması vb. tasarruflarda da eşin açık rızası

¹⁷⁴ Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.21; Ayan, s.99, 105.

¹⁷⁵ Yarg. HGK. 25.10.2022 T., E. 2019/765, K. 2022/1369 sy. kararı (erişim tarihi:11.04.2025) <https://karararama.yargitay.gov.tr/#>

¹⁷⁶ Acar, Aile, s.55.

¹⁷⁷ Acar, Aile, s.56.

¹⁷⁸ Acar, Aile, s.56.

gerekir¹⁷⁹. Madde, kamusal menfaatleri koruyan¹⁸⁰, emredici niteliktedir¹⁸¹. Bu haktan önceden feragat edilemez ve aksi kararlaştırılmaz¹⁸².

Aile konutu, eşlerden birinin mülkiyetinde bulunan konutta olmak zorunda değildir. Aile konutu, eşlerden birinin sahip olduğu bir sınırlı aynî hakka veya şahsi hakka dayalı da tesis edilmiş olabilir. Bu hallerde de TMK m.194'teki hukuki koruma geçerlidir. Her ne kadar intifa hakkı ve oturma hakkı devredilemez nitelikte olsa da bu haklar üzerinde, hak sahibi olan eşçe, hak sahibi olmayan eşin rızası olmaksızın bu hakları kısıtlayıcı işlemlerde bulunulamaz¹⁸³. Eşlerden birinin üst hakkına sahip olduğu taşınmaz aile konutu olarak kullanılıyor ise üst hakkının devri, diğer eşin rızasına bağlıdır¹⁸⁴.

Aile konutu, bir kira sözleşmesiyle temin edilmişse, sözleşmeye taraf olan eş, taraf olmayan eşin rızası olmaksızın sözleşmeyi feshedemez¹⁸⁵. (TMK m.194/1) Fesih kavramı, geniş yorumlanır ve aile konutunun kullanımını mekânsal veya zamansal olarak azaltan veya ortadan kaldıran hukuki işlemlerin tümü için eşin açık rızası gerekir¹⁸⁶. Hak sahibi eş, diğer eşin rızası olmadıkça kira sözleşmesinin feshine yol açacak tahliye taahhüdü veremez, açılan tahliye davasını kabul edemez, arabuluculuk aşamasında kira akdinin sonlanacağına dair taahhütte bulunamaz, TBK m.325 ile fesih yapamaz, kiralananı devredemez, alt kiraya veremez¹⁸⁷.

Aile konutuna konu taşınmaz üzerinde tesis edilmiş hak, eşlerin her ikisine ait ise TMK m.194'e gidilmez¹⁸⁸. Örneğin, aile konutu, her iki eşin de kiracı sıfatıyla taraf olduğu kira sözleşmesiyle temin edilmişse, diğer eşin rızasının aranmasına gerek kalmaz¹⁸⁹. Çünkü, eşler, hukuki işlemlerde eşler birlikte hareket etmek zorunda olacağından diğer eşin tek başına

¹⁷⁹ **Kılıçoğlu**, Diğer Eşin Rızası, s.19; **Öztan**, s.203; **Acar**, Aile, s.56.

¹⁸⁰ **Gümüş**, Evliliğin Genel Hükümleri s.64.

¹⁸¹ **Öztan**, s.207; **Şıpka**, Aile Konutu, s.108; **Doğan**, Aile Konutu, s.290; **Kılıçoğlu**, Diğer Eşin Rızası s.6.

¹⁸² **Öztan**, s.207; **Şıpka**, Aile Konutu, s.108; **Doğan**, Aile Konutu, s.290; **Kılıçoğlu**, Diğer Eşin Rızası s.6.

¹⁸³ **Acar**, Aile, s.56.

¹⁸⁴ **Şıpka**, Aile Konutu, s.131.

¹⁸⁵ **Doğan**, Aile Konutu, s.295; **Ayan**, s.112; **Kılıçoğlu**, Diğer Eşin Rızası, s.12; **Kılıçoğlu**, Yenilikler, s.44; **Şıpka**, Aile Konutu, s.142.

¹⁸⁶ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.318;

¹⁸⁷ **Aydoğdu/Kahveci**, s.587; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü s.318; **Kılıçoğlu**, Diğer Eşin Rızası, s.12; **Öztan** s.204; **Şıpka**, İşlem Özgürlüğü s.55; **Şıpka**, Aile Konutu, s.134.

¹⁸⁸ **Doğan**, Aile Konutu s.295; **Kılıçoğlu**, Diğer Eşin Rızası, s.11; **Şıpka**, Aile Konutu, s.113.

¹⁸⁹ **Şıpka**, Aile Konutu, s.113; **Kılıçoğlu**, Diğer Eşin Rızası, s.11.

yapacağı fesih bildirimini zaten sonuç doğurmaz¹⁹⁰. Eşin bildirim ile sözleşmeye sonradan katıldığı hallerde için de aynı durum geçerlidir. Bu yüzden, TMK m.194/1'deki rıza yetkisi, kira ilişkileri bakımından, eşlerden yalnızca birinin kiracı sıfatıyla kira sözleşmesinin tarafı olduğu hallerde gündeme gelir. Önemli olan kiralananın aile konutu vasfını kazanması olup kira sözleşmesinin ne zaman akdedildiği önemli değildir¹⁹¹.



¹⁹⁰ **Doğan**, Aile Konutu s.295; **Kılıçoğlu**, Diğer Eşin Rızası, s.11; **Şıpka**, Aile Konutu, s.113; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 207.

¹⁹¹ **Şıpka**, Aile Konutu, s.113.

İKİNCİ BÖLÜM

AİLE KONUTUNDA YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ

2.1. Genel olarak

Kira ilişkisiyle edinilmiş aile konutlarında, kira sözleşmelerinin feshedilebilmesi, TMK m.194 uyarınca diğer eşin rıza açık rızasına bağlıdır. Her ne kadar madde metninde fesihten söz edilse de fesih kavramı geniş yorumlanır ve tahliye taahhüdü verilmesi de eşin açık rızasına bağlıdır¹⁹².

Kira ilişkisiyle edinilmiş aile konutlarında, geçerli bir tahliye taahhüdünden söz edebilmek için, taahhüdün yazılı olması, tahliye tarihinin belirli olması, taahhüdün taşınmazın tesliminden sonra verilmiş olması, sözleşmeye taraf olmayan eşin taahhüt verilmesine açık rıza göstermesi gerekir.

2.2. Tahliye Taahhüdü Kavramı

Konut ve çatılı işyeri kiralarda, kira sözleşmelerinin dava yoluyla sona erme sebepleri sınırlı sayıda sayılmış olup bu sebeplerin genişletilmesi mümkün değildir¹⁹³. Bu kuralın amacı konut ve çatılı işyeri kiralarda, kiracıya minimum bir koruma sağlamaktır. Bu yüzden kira sözleşmesinin sona erme sebeplerine ilişkin hükümler nispî emredici olup, kiracı lehine değişiklik mümkün olsa da kiracı aleyhinde değiştirilemez¹⁹⁴.

¹⁹² **İnceoğlu**, s.424; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.319; **Doğan**, Murat, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011, (**Doğan**, Sözleşmelerin Sona Ermesi) s.182; **Akçaal**, Mehmet "Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri", **Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi** Y.2022 C.12 s.2 ss.949-979. s.957; **Sert Sütçü**, Selin, "Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kiralananın Tahliyesi: Yazılı Tahliye Taahhüdü (Sorunlar – Çözüm Önerileri)" **Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.13 Y.2023 S.2 ss.1491-1516., s.1503; **Şıpka**, Aile Konutu, s.134; **Kılıçoğlu**, Diğer Eşin Rızası, s.10; **Keleş**, Şanver, **Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi**, Turhan Kitabevi Ankara, 2009, s.577.

¹⁹³ **Akçaal** s.951; **Akyiğit Ercan**, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi**, Seçkin Hukuk Yayınları, İstanbul, 2012, s.243; **Eren Fikret**, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler 10. Baskı**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022., s.424; **Aydoğdu/Kahveci**, s.377.

¹⁹⁴ **Akyiğit**, s.244.

Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin TBK'nın Dördüncü Bölümünün İkinci Ayırımındaki hükümlerde yer alan tahliye sebepleri, kiraya verenden kaynaklı sebepler ve kiracıdan kaynaklı sebepler olarak ikiye ayrılmıştır. Kiracıdan kaynaklanan tahliye sebeplerinden biri, TBK m.352/1 de düzenlenmiş; kiracının, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlenmesidir. Uygulamada, kiracı tarafından kiraya verene teslim edilen yazılı boşaltma taahhüdünü içerir evrak, tahliye taahhüdü olarak anılmaktadır.

Tahliye taahhüdünü düzenleyen TBK m.352/1 hükmü şu şekildedir: *“Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği halde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak ya da dava açmak suretiyle sona erdirebilir”*. TBK m.352/1 hükmü, belirli ve belirsiz süreli¹⁹⁵ konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından uygulama alanı bulan, mutlak emredici bir niteliktedir¹⁹⁶.

2.3. Tahliye Taahhüdünün Hukuki Niteliği

Tahliye taahhüdünün hukuki niteliği konusunda öğretide bir görüş birliği yoktur. BURCUOĞLU, tahliye taahhüdünün hukuki niteliğini, tahliye tarihinin kira süresinin sonuna rastlayıp rastlamamasına göre ikiye ayırmaktadır¹⁹⁷. Yazara göre, tahliye tarihi kira sözleşmesinin sonuna rastlarsa, tahliye taahhüdü kiracıya kira sözleşmesini sona erdirme yetkisi veren yenilik doğuran bir hak niteliğinde; tahliye tarihi kira süresinin sonuna rastlamaz ise, tahliye taahhüdü kiracıya tahliye borcu yükleyen bir sözleşme niteliğindedir¹⁹⁸.

SAĞLAM'a göre, tahliye taahhüdü, kira sözleşmesinin sonu için verilmiş ise tek taraflı bozucu yenilik doğuran bir irade beyanıdır¹⁹⁹. Kira döneminin ortası için verilmiş tahliye taahhütleri ise kiracının ikale sözleşmesi kurma yönünde icabıdır ve kiraya verenin kabulüne bağlıdır. Kabul ile taraflar aralarında ikale sözleşmesi kurulur. Kabul, kiraya verenin icra takibi yapması veya dava açmasıyla gerçekleşir. Kiraya veren bir aylık hak düşürücü süre içinde dava

¹⁹⁵ İnceoğlu M. Murat, **Kira Hukuku CII**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 423; **Doğan**, Sözleşmelerinin Sona Ermesi, s.169.

¹⁹⁶ **İnceoğlu**, s.423.

¹⁹⁷ **Burcuoğlu**, s.321.

¹⁹⁸ **Burcuoğlu**, s.323.

¹⁹⁹ Sağlam, İpek, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşılabilecek Sorunlar”, **Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.11, S.1, Y.2023, ss.29-47., s.33.

açmaz veya takip başlatmaz ise icabı kabul etmemiş olur ve sözleşme ikale anlaşmasıyla ortadan kaldırılmadığı için kira ilişkisi devam eder²⁰⁰.

YALMAN'a göre, tahliye taahhüdü, taahhütte belirtilen tahliye günü, kira sözleşmesinin sona ermesi günüyle aynı ise kiracının kira sözleşmesini bir yıl daha uzamasını engelleyen tek taraflı bir fesih bildirimidir²⁰¹.

DOĞAN'a göre, tahliye taahhüdü, kiracıya kiralananı belirtilen tarihte boşaltma yükümlülüğü getiren ve kiraya verene de kiracıdan kiralananı boşaltmasını isteme hakkı veren bir borçlandırıcı işlemdir²⁰².

İNCEOĞLU'na göre, tahliye taahhüdü, borç sözleşmesi değil, vadeye ve şarta bağlı bir ikale sözleşmesidir. Kanuni şart, kiraya verenin tahliye taahhüdünde belirtilen vadeden itibaren bir ay içerisinde tahliyeyi talep etmesidir. Kiraya verenin icra takibi yapması veya dava açmasıyla şart gerçekleşmiş olur ve kira sözleşmesi sona erer²⁰³.

KILIÇOĞLU'na göre, tahliye taahhüdü, bozucu yenilik doğuran tek taraflı bir irade açıklamasıdır²⁰⁴. Yazar, taahhüt ile sözleşmeye kiracı tarafından son verildiğini, taahhütteki tarih itibarıyla sözleşmenin sona erdiğini, kiracının kiralananı boşaltma sözünde durmaması sebebiyle kiraya verenin tahliyeyi talep ettiğini savunur²⁰⁵.

GÜMÜŞ, konut ve çatılı işyeri kiralamalarında, kiracı ve kiraya veren arasında ikale sözleşmesi akdetme borcu doğuran sözleşmelerin akdedilemeyeceğini, aksine yapılan anlaşmaların hükümsüz olduğunu, tahliye taahhüdüne ilişkin, TBK m.352/1 hükmünün bu kuralın tek istisnası olduğunu savunur²⁰⁶. GÜMÜŞ, tahliye taahhüdünü, kiracıya, kiraya verenle tahliye tarihinde, ikale sözleşmesi akdetme borcu yükleyen, kira sözleşmesinin bir yan anlaşması olarak nitelendirir²⁰⁷.

²⁰⁰ Sağlam, s.33.

²⁰¹ Yalman, Süleyman, "Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.13, S.2, 2005, ss. 7-22, s.10, (Yalman, Tahliye Taahhüdü).

²⁰² Doğan, Sözleşmelerin Sona Ermesi, s. 184.

²⁰³ İnCEOğlu, s.424.

²⁰⁴ Kılıçoğlu M. Ahmet, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019 (Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku), s.303.

²⁰⁵ Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku, s.303.

²⁰⁶ GümüŞ, Tahliye Taahhüdü, s.42.

²⁰⁷ GümüŞ, Tahliye Taahhüdü, s.26.

Yargıtay, yazılı tahliye taahhüdünün borç doğuran bir sözleşme olduğunu²⁰⁸, yazılı tahliye taahhüdünde gösterilen tahliye tarihinde kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermediğini, kiracının fuzuli şagil haline gelmediğini, kira sözleşmesinin tarafların ortak iradesiyle feshedilmedikçe veya mahkeme kararı ile ortadan kaldırılmadıkça sözleşmenin geçerliliğini koruduğunu içtihat etmektedir²⁰⁹.

Kanımızca, tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinin yan anlaşması olduğuna dair görüş daha isabetlidir²¹⁰. Yasa, kiracıyı korumak maksatlı, konut ve çatılı işyeri kiralamalarında, kiracının, kiraya verenle, ikale sözleşmesi akdetme borcu doğurabilecek sözleşmeyi akdetmeyi, yalnızca TBK m.352/1 de öngörülen şartlarla mümkün kılmıştır²¹¹. TBK m.352/1’de öngörülen şartlar dışında yapılan kira sözleşmesinin ikalesiyle ilgili borç doğuran sözleşmeler geçersizdir²¹². Taahhütte gösterilen tahliye tarihinde, kiracı, kiralananı tahliye etmez ise, kiraya veren, hak düşürücü süre içinde, icra takibi yaparak ya da dava açarak kiralananın tahliyesini isteyebilir. Kiraya veren, hak düşürücü süre içinde tahliyeyi talep etmez ise, kiracı tarafından üstlenilmiş ikale sözleşmesi kurma borcu ortadan kalkar. Taahhütte gösterilen tahliye tarihinin gelmesiyle kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermez veya kiracı fuzuli şagil haline gelmez²¹³. Kira sözleşmesi, kiracının icra yoluyla tahliyesiyle ya da tahliye kararının kesinleşmesiyle sona erer²¹⁴.

2.4. Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları

Tahliye taahhüdünün TBK m.352/1 kapsamında geçerli olabilmesi bazı şartlar aranır. Bu şartlar; taahhüdün, geçerli bir konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesine dayanması, yazılı olması, tahliye tarihinin belirli olması, kiralananın kiracıya tesliminden sonra kiracı tarafından

²⁰⁸ Yarg. 6.HD. 18.11.2014 T., E. 2014/10921, K. 2014/12572 (erişim tarihi:29.12.2024) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

²⁰⁹ Yargıtay 6. HD. 22.01.2015 T., E. 2014/5584, K. 2015/621 (erişim tarihi:27.05.2024) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

²¹⁰ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.42.

²¹¹ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.42.

²¹² **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.42.

²¹³ **Akyiğit**, s.250; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 582; Aksi yönde görüş için bkz. **İnceoğlu**, s.484.

²¹⁴ **Doğan**, Sözleşmelerin Sona Ermesi s.188, **Sert Sütçü**, s.1513.

verilmiş olması, aile konutlarında sözleşmeye taraf olmayan eşin taahhüt verilmesine açık rızasının olmasıdır.

2.4.1. Konut veya Çatılı İşyerine Dair Geçerli Bir Kira Sözleşmesi Bulunması

Geçerli bir tahliye taahhüdünden söz edilebilmesi için taraflar arasında konut veya çatılı işyerine ait bir kira sözleşmesi bulunması gerekir²¹⁵. Geçersiz bir konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmesine dayalı olarak verilmiş tahliye taahhüdü de geçersizdir²¹⁶.

Konut ve çatılı işyeri kiraları dışındaki, genel hükümlere tabi kiralamalarda, tahliye taahhüdünde her ne kadar TBK m.352/1 uygulanamasa da verilen taahhüt adi kira sözleşmelerinin bitim tarihini belirler ve kiracıya karşı İİK m.272 uyarınca takip yapılabilir²¹⁷.

Tahliye taahhüdü hem belirli hem de belirsiz süreli kira sözleşmelerinde verilebilir²¹⁸. Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olan tatil amaçlı kiralananların veya altı ay ve daha kısa süreli kiralamalarında konut ve çatılı işyerlerine ilişkin hükümleri uygulanmaz. Bu hallerde genel hükümlere tabi kira sözleşmesi hükümleri uygulama bulur²¹⁹. Genel hükümlere tabi kira sözleşmeleri için verilmiş tahliye taahhütleri sözleşmenin bitim tarihini belirler.

²¹⁵ Akçaal, s.952; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 103; Ceran, Mithat, **Kira Sözleşmesi ve Tahliye Davaları**, Yetkin Yayınevi, 3. Baskı, Ankara, 2019, s. s.1002; Sert Sütçü, s.1496.

²¹⁶ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, 104; Yalman, Tahliye Taahhüdü, s.20.

²¹⁷ Yarg. 3. HD, 21.05.2019 T., E. 2017/7225, K.2019/4773 Sy. Kararında bu husus şu şekilde özetlenmiştir: “Sözleşmede Kiralananın 271m2 arsa olduğu belirtilmiş, Mahkemece de taşınmazın arsa olduğu kabul edilerek hüküm kurulmuş ve davalı tarafından da temyiz edilmemiştir. Sözleşme bu niteliği itibarıyla TBK’nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerine tabidir. TBK 352/1 maddesinde düzenlenen tahliye taahhüdüne dayalı tahliye isteği TBK’nun genel hükümlerine tabi taşınmazlar için uygulanamaz ise de, TBK’nun genel hükümlerine tabi taşınmazlarda akdin bitim tarihini belirler. Borçlar Kanununa tabi süreli yazılı kira sözleşmesine konu olan taşınmazlara ilişkin tahliye davaları İcra İflas Kanununun 272. maddesi uyarınca akdin sonunda ve bir ay içinde açılması yada icra takibi yapılarak tahliye istenmesi mümkündür. Bu nedenle taraflar arasındaki sözleşmenin bitim tarihi olan 30.06.2015 tarihine nazaran 14.07.2015 tarihinde başlatılan takip süresindedir. Bu şekilde takibin yapılmasında ve 21.08.2015 tarihinde dava açılmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Takip yasal sürede yapıldığına göre, başka bir sebep aramaksızın davanın kabulüne, itirazın iptaline ve kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir...”; Benzer yönde bkz. Yarg. 6. HD., 12/11/2012 T., E. 2012/12421, K. 2012/14634; Yarg. 6. HD. 25.09.2014 T., E. 2014/8828, K. 2014/10467; Yarg. 6.HD.,01.06.2009 T., E. 2009/3544, K. 2009/5104. (Erişim tarihi 28.12.2024) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

²¹⁸ İnçeoğlu, s.423.

²¹⁹ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, 266.

Tahliye taahhüdünün varlığı tek başına kira ilişkisini ispat için yeterli değildir²²⁰. Ancak, tahliye taahhüdünün içeriğinden taraflar arasında bir kira sözleşmesinin kurulmuş olduğu ve taahhüdün kira ilişkisine dayalı olarak verilmiş olduğu açıkça anlaşılıyorsa, bu ispat yerine getirilmiş sayılır²²¹. Örneğin, taahhüt metninde “...halen kiracı olarak bulunduğum...”, “...kiracı sıfatıyla kullandığım...” vb. ibarelerin yer alması kira ilişkisinin varlığını gösterir.

Taraflar arasında geçerli bir kira sözleşmesi yoksa geçerli bir tahliye taahhüdünden de söz edilemez²²². Tarafların kira sözleşmesi kurma hususunda anlaşması ancak kira bedeli üzerinde henüz anlaşmaması halinde taraflar arasında kira sözleşmesi kurulup kurulmadığı ve buna dayalı alınan taahhütlerin geçerli olup olmadığı tartışılmalıdır. Örneğin acil ev ihtiyacında olan kiracının, kiraya veren ile kira sözleşmesi akdettiği ancak kira miktarının sonradan anlaşılacak üzere belirlenmediği hallerde, kira sözleşmesi kurulmuş sayılır mı? NOMER’e göre sonradan tamamlanması mümkün olan esaslı noktalarda anlaşma sağlanmadan da sözleşme kurulabilir²²³. NOMER’e göre, tarafların, kira bedelinin ödeneceği konusunda anlaşmaları ancak miktarı üzerinde anlaşmamaları halinde taraflar arasında geçerli bir kira sözleşmesi kurulmuş olur²²⁴. GÜMÜŞ’e göre, kira bedeli, kira sözleşmesinin yapısal unsurudur. Taraflar kira bedeli ödeneceği konusunda anlaşmış ancak tutarı konusunda anlaşmamış ve de kira bedeli

²²⁰ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, 106; Yargıtay 1. HD. 30.04.2007 T., E. 2007/3609, K. 2007/4659 sy. kararın ilgili bölümü şu şekildedir: “...Mahkemece davalı tarafından tek taraflı olarak düzenlenen ve imzası bulunan tahliye taahhüdü esas alınmak suretiyle, davalının kiracı olduğu kabul edilmiştir. Oysa, anılan belgenin başlı başına taraflar arasında kiracılık ilişkisinin varlığını gösterecek nitelikte bir belge olmadığı açıktır. Öyleyse, mahkemece yukarıda değinilen ilkeleri kapsar biçimde bir araştırma yapıldığı söylenemez. Hal böyle olunca, iddia ve savunma doğrultusunda taraf delillerinin toplanması, yukarıda değinilen ilkeler çerçevesinde hükme elverişli olacak nitelikte gerekli araştırmanın ve incelemenin yapılması, soruşturmanın eksiksiz tamamlanması ve hasıl olacak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yanılıgılı değerlendirme ve eksik incelemeye dayalı olarak yazılı olduğu üzere hüküm kurulmuş olması doğru değildir...” (erişim tairhi:17.05.2024) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>

²²¹ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.107.

²²² Altıntop, Merve, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye”, **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, 2014, Y. 5, S. 19, s. s.523; **Yalman**, s.20.

²²³ Nomer, Haluk Nami. “Sözleşmedeki Esaslı Bir Nokta, Özellikle Karşılıklı Borç Doğuran Akitlerde İvazın Miktarı Belirlenmeksizin Sözleşme Kurulabilir Mi?”. **Yaşar Üniversitesi E-Dergisi** 8. Sy, Özel (Haziran 2013), ss. 2053-2074. s. 2068;

²²⁴ **Nomer**, s.2069.

belirlenebilir değilse nitelikte değilse, kira sözleşmesi yoklukla geçersiz olur²²⁵. Yargıtay kira sözleşmesinin başlangıcında kira bedelinin miktarı belirlenmemiş olsa dahi, taahhütnamesinde tahliye edeceği tarihe kadar olan bütün kira borcunun ödenmesinin taahhüt edilmesi karşısında kira ilişkisini ve ona dayalı tahliye taahhüdünü geçerli saymış, kira sözleşmesinde kira bedeli miktarının açıkça gösterilmemiş olmasının tek başına sözleşmenin kurulmadığı anlamına gelmediğini içtihat etmiştir²²⁶. Kanımızca, tarafların, kira sözleşmesi kurma ve kira bedeli ödenmesi konusunda iradelerinin uyuşmaları kira sözleşmesinin kurulması için yeterli olup, kira bedelinin miktar olarak belirlenmesini sonraki bir zamana bırakarak akdettikleri kira sözleşmeleri ve buna bağlı verilmiş tahliye taahhütleri geçerli sayılmalıdır.

Uyuşmazlık konusu yer işgal altında ise, fuzuli şagilin vermiş olduğu yazılı tahliye taahhüdü de TBK m.352/1 kapsamındaki yazılı tahliye taahhüdü niteliği taşımaz²²⁷. TBK m.352/1 ve İİK m.272 yalnızca kira ilişkilerine özgüdür. Fuzuli şagilin vermiş olduğu tahliye taahhüdü, tek başına, taraflar arasında bir kira sözleşmesi kurmaz²²⁸. Fuzuli şagilce verilecek tahliye taahhütleri TBK m.352/1 kapsamı dışında olduğundan, genel görevli mahkeme asliye hukuk mahkemesinde el atmanın önlenmesi davası açılmalıdır²²⁹. Fuzuli şagil ve malik, tahliye

²²⁵ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.105.

²²⁶ Yarg. 6. HD. 22.10.2015 T., E. 2015/8204, K. 2015/8841 sy. kararı “*Takiple dayanılan ve karara esas alınan 2.12.2013 başlangıç tarihli ve 5 ay süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinde kira bedeli kararlaştırılmamıştır. Yine 2.12.2013 düzenleme ve 1.5.2014 tahliye tarihli tahliye taahhütnamesi davalı tarafından imzalanmış ve imzası inkâr edilmemiştir. Kira sözleşmesini başlangıcında kira bedeli belirlenmese dahi tahliye taahhütnamesinde tahliye edeceği tarihe kadar olan bütün kira borcunu ödeyeceğini de taahhüt etmiştir. Kira sözleşmesinde salt kira bedelinin gösterilmemiş olması sözleşmenin kurulmadığı anlamına gelmez.*” (erişim tarihi:09.01.2025) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>

²²⁷ Yarg. 6.HD., 12.111.1992 T., E. 12461, K. 12946 sy. kararında “*...Kira sözleşmesi karşılıklı borç doğuran akıllerdendir. Kiracının borcu yarananma karşılığında bir bedel ödemek kiralayanın borcu ise belli bir süre için kiralanan kiracının emrine hazır bulundurmaktır. Olayımızda taahhüt olarak nitelendirilen belgenin içeriğinden taraflar arasındaki kira ilişkisi bulunmadığı anlaşılmaktadır. Kira ilişkisi bulunmadığına göre davalı tarafından kullanılan taşınmazın bırakılacağı yönünden verilen belge taahhüt olarak kabul edilemez. Bu belgeye dayanılarak da 6570 sayılı yasanın 7/A maddesi gereğince tahliye davası açılmaz. Bu gibi durumlarda ancak el atmanın önlenmesi davası açılabilir...*” kararın tamamı için bkz: **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 77.

²²⁸ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.76;

²²⁹ Yarg. 6. HD. 02.03.2015 T., E. 2015/1651, K. 2015/2016 sy. kararında bu husus şu şekilde ifade edilmiştir: “*...Somut olayda dava taşınmazın boşaltılmasına ilişkin taahhütnamenin geçersiz olması nedeniyle iptali istemine ilişkindir. Davacı, davalı ile aralarında kira sözleşmesi olmadığını iddia etmiş davalı tarafından bu iddia kabul*

tarihine kadar bir kira bedeli ödeneceği hususunda anlaşmışlarsa, taraflar arasındaki kira sözleşmesi kurulur. Bu halde, fuzuli şağil kiracı sıfatını kazanır ve tahliye taahhüdü taşınmazın tesliminden sonra verildiği için TBK m.352/1 kapsamında geçerlidir.

Eski malikin satış sonrası bir süre daha bedel ödemeksizin oturacağı ve belli bir tarihte taşınmazı boşaltacağına dair yeni malike verdiği tahliye taahhüdünün TBK m.352/1 kapsamında olup olamayacağının da tartışılması gerekir. Taraflar, taşınmazı, tahliye tarihine kadar ivazsız kullanım hakkına konu bir sözleşmeye konu etmek istiyor ve buna istinaden tahliye taahhüdü düzenliyorlarsa, taraflar arasında kira sözleşmesi değil, kullanım ödücüne dayalı sözleşme kurulmuş olur²³⁰. Bu kapsamda verilen tahliye taahhüdü, TBK m.352/1 kapsamındaki tahliye taahhüdü niteliğinde olmaz²³¹. Tahliye taahhüdündeki tahliye tarihi, kullanım ödücünü sözleşmesinin sona erdiği tarih olarak değerlendirilir²³².

2.4.2. Yazılı Olması

Kira sözleşmesinin geçerliliği herhangi bir şekle tabi değilken, tahliye taahhüdünün geçerliliği yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır²³³. Tahliye taahhüdünün yazılı şekilde yapılması

edilmiştir. Taraflar arasında kira ilişkisi bulunmadığına göre, görevli mahkeme Asliye Hukuk Mahkemesidir. Görev konusu kamu düzenine ilişkin olup mahkemece kendiliğinden (re'sen) gözetilmesi gerekir...", (erişim tarihi:17.05.2024) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Yarg. 17.HD 04.04.2013 T., E. 2013/3787, K. 2013/4936 sy. kararında "...Somut olayda, davacı ile davalı arasında yazılı veya sözlü kira sözleşmesi olduğunun kanıtlanamamıştır. Buna göre fuzuli şağil olan davalının tahliyesi istemine ilişkin uyuşmazlığın 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 2. Maddesi uyarınca Asliye Hukuk Mahkemesinde görülüp, sonuçlandırılması gerekmektedir..."", (erişim tarihi:14.01.2025) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>. ; benzer yönde Yarg.6. HD. 04.02.2008 T., E. 2007/133351, K. 2008/856 sy. kararın ilgili bölümü için bkz. **Keleş**, s.992.

²³⁰ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.76, s.651.

²³¹ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.76, s. 651.

²³² **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.76, s. 651.

²³³ **Akçaal**, s.955; **Akyiğit** s.245; **Altuntop**, s.520; **Burcuoğlu**, Haluk: **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, Filiz kitabevi, İstanbul, 1993, s.321; **Eren**, Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler 10. Baskı**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, s.434; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.133; **İnceoğlu**, s.427; **Sağlam**, s.34; **Sert Sütçü**, s. 1498; **Yalman**, s.11; **Eren**, s.434; **Burcuoğlu**, s.296; **Keleş**, s.468; **Kuru**, Baki, **İcra ve İflas Hukuku**, C.2. Alfa Yayınevi, İstanbul, 1990, s.2004 (**Kuru**, C2); **Kuru**, Baki, **İcra ve İflas Hukuku El Kitabı**, Türkmen Kitabevi, İstanbul, 2006, (**Kuru**, El Kitabı), s.743; **Aral**, Fahrettin/Ayrancı, Hasan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Yetkin Yayınları, 2022, Ankara, 2015, s.411.

geçerlilik şartıdır²³⁴. Kira sözleşmesinin sözlü yapılabilmesine rağmen sözlü verilen tahliye taahhütleri geçersizdir²³⁵. Tahliye taahhüdü tek taraflı bir irade beyanı olabileceği gibi kiraya veren ve kiracının imzasını içeren bir sözleşme biçiminde de olabilir²³⁶. Taahhüt muhakkak kiracının imzasını taşımalıdır²³⁷. Taahhüt metni içerisinde kira bedelinin tespitine yönelik yan anlaşmalar ve tadil hükümleri bulunsan bile taahhüdün geçerliliği bundan etkilenmez²³⁸.

Taahhüdün yazılı olacağı yasada belirtilmesine rağmen özel bir şekil öngörülmediğinden adi yazılı şekilde yapılması geçerliliği için yeterlidir²³⁹. Taahhüt metninin muhakkak elle yazılmasına gerek yoktur²⁴⁰. Taahhüt kiracının imzasını taşımak koşuluyla metni bilgisayar çıktısı olabileceği gibi daktilo ile de yazılabilir²⁴¹. Taahhüt mektup içerisinde verilebileceği gibi bir ihtarnameye verilen cevapla da yapılabilir²⁴².

Taraflar, tahliye taahhüdünü noterde düzenleme biçimde veya tarih ve imza onayı şeklinde de yapabilir²⁴³. Noterde düzenleme şeklinde veya tarih ve imza onayı şeklinde yapılan tahliye taahhüdünde, kiracı, taahhüt üzerindeki imzasını inkâr edemez²⁴⁴.

²³⁴ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.133; **Sağlam**, s.34; **Doğan**, Aile Konutu, s.170; **Yalman**, Tahliye Taahhüdü, s.11; **İnceoğlu**, s. 427; **Sağlam**, s.34; **Burcuoğlu**, s.296.

²³⁵ **Akçaal**, s. 955; **Altuntop**, s. 522; **Sağlam**, s.34

²³⁶ **Sağlam**, s.34; **Burcuoğlu**, s.296.

²³⁷ **Keleş**, s.468.

²³⁸ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.133.

²³⁹ **Akyiğit** s.245; **Burcuoğlu**, s.296.

²⁴⁰ **Akçaal**, s.955.

²⁴¹ **Akçaal** s.955; **Sert Sütçü**, s.1499.

²⁴² **Keleş**, s.468; **Kuru**, C2, 2004; **Kuru**, El Kitabı, s.743; **Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası**, s.390.

²⁴³ **Burcuoğlu**, s.296; **Akçaal**, s.296; **Yalman**, s.11; **Sağlam**, s.34; **Zevkliler/Gökyayla**, s.382; **Akyiğit**, s.246; **Keleş**, s.469.

²⁴⁴ **Akçaal**, s.296; **Yalman**, s.11; **Sağlam**, s.34; **Zevkliler/Gökyayla**, s.382.

Kiracı, duruşma tutanağına ya da icra takibi sırasında icra tutanağına iradesini tutanağa geçirilmesi yoluyla da tahliye taahhüdü verilebilir²⁴⁵. Bu taahhüdün geçerli olabilmesi için tutanağın kiracı tarafından imzalanması gerekir²⁴⁶.

Tahliye taahhüdü, çoğu zaman kira sözleşmesinden ayrı bir belge olarak karşımıza çıksa da, kira sözleşmesi içinde bir madde olarak da yer alabilir. Ancak taraflar arasında ilk defa akdedilen kira sözleşmesinde yer alan tahliye taahhüdü geçerli değildir²⁴⁷. Yenilenen kira sözleşmesinde yer alan tahliye taahhüdünün geçerliliği öğretide tartışmalıdır. Öğretideki bizim de katıldığımız baskın görüşe göre, eski sözleşmenin ikalesiyle yenisinin akdedilmesi durumunda, yeni sözleşmeyle verilmiş yazılı tahliye taahhüdü geçerlidir²⁴⁸. Öğretideki diğer bir görüşe göre, taraflar önceki kira sözleşmesini ikale ile ortadan kaldırmışsa; yeni yapılan sözleşmeyle tahliye taahhüdü verilmesi halinde, kira sözleşmesiyle aynı tanzim tarihini içeren taahhüdün geçersiz olması gerektiğini savunur²⁴⁹. Yargıtay, kiralananın tesliminden sonra akdedilecek yeni kira sözleşmeleriyle verilen tahliye taahhüdünü, kiralanan teslim edildikten sonra verildiği için, geçerli saymaktadır²⁵⁰.

²⁴⁵ Altuntop, s. 522; Akçaal s.955; Akyiğit, s.246; Aydoğdu/Kahveci s.676; Gümüş, Tahliye Taahhüdü s.162; İnceoğlu, s.427; ayrıca bkz. Yarg. HGK. 19.04.1995 T., E.1995/6-156, K. 1995/390 sy. Kararı (Kararın tamamı için bkz. Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 163).

²⁴⁶ Doğan, Sözleşmelerin Sona Ermesi, s.171; İnceoğlu, s.427; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.165, GÜMÜŞ, imzalamanın tek başına yeterli olmadığını, ayrıca belgenin kiraya verene veya vekiline teslim edilmesi gerektiğini, belgenin UYAP üzerinden edinmenin geçerli olmayacağını savunmaktadır.

²⁴⁷ Burcuoğlu, s.306; Aydoğdu/Kahveci, s.678; Doğan, Sözleşmelerin Sona Ermesi s.180; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.252; Kuru, El Kitabı, s.742; Yarg. İBK. 04.10.1944 gün ve 20/28 sayılı, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 14.10.1959 gün ve 2/40 sayılı içtihatları;

²⁴⁸ Aydoğdu/Kahveci, s.678; Doğan, Sözleşmelerin Sona Ermesi s.180; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.252; Zevkliler Aydın/Gökyayla Emre **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri 15. Bası**, Turhan Kitabevi Yayınları, Ankara, 2015, s.384; Burcuoğlu, s.311-312; Zevkliler/Gökyayla, s.383; Kuru, El Kitabı, s.742.

²⁴⁹ Gündoğdu, Süleyman Burak. “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler”. **Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, c. 6, sy. 2, 2023, ss. 851-880, s.874.

²⁵⁰ Yarg. 8. HD, 12.03.2018 T., E. 2017/4868, K. 2018/9176 sy. Kararında özetle: “*Taraflar arasında 01.01.2002 tarihli beş yıl süreli, 01.01.2007 tarihli bir yıl süreli, 01.01.2009 tarihli bir yıl süreli ve son olarak 01.01.2011 başlangıç tarihli ve beş yıl süreli kira sözleşmeleri bulunmaktadır. Davalı tarafından sözleşmelere ilişkin imza inkarında bulunulmamıştır. Tahliye taahhüdünün ilk sözleşme ile verilmediği, taahhüdün yenilenen sözleşmenin 9. maddesinde yer aldığı görülmüştür. Tahliye Taahhüdünün sözleşmenin özel kısımlar bölümüne yazılmış olması taahhüdü geçersiz kılmaz. Davalının 01.01.2002 tarihinden itibaren kiracı olduğu konusunda uyuşmazlık*

Kiracıdan her yenilenen sözleşme ile art arda tahliye taahhüdü alınması halinde taahhüdün geçerliliği de tartışmalıdır. Öğretideki bir kısım yazarlar²⁵¹, art arda alınan tahliye taahhütlerinin serbest irade ile verilemeyeceğini, kiracının baskı altında olduğunu bu sebeple mutlak geçersiz olduğunu savunmaktayken, diğer bir görüş²⁵² ise art arda verilen taahhütlerin serbest irade mahsulü olamayacağını ve aksinin kiraya verence ispatlanması gerektiğini savunur. Başka bir görüş²⁵³ ise, Yargıtay uygulamasına²⁵⁴ uyumlu olarak art arda verilen tahliye taahhütlerinde kiraya verenin kötüniyeti ispatlanmadıkça geçerli olduğunu savunur. Başka bir

bulunmamaktadır. Bu durumda taahhüt yasal unsurları taşımakta olup takipte süresinde yapıldığına göre davanın kabulü ile itirazın kaldırılması ve tahliye karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.” (erişim tarihi:01.01.2025) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; benzer yönde bkz. Yarg. 8. HD., 12.03.2018 T., E. 2017/4868, K. 2018/9176 (erişim tarihi:01.01.2025) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Yarg. 6. HD, 22.09.2014 T., E. 2014/7025, K. 2014/10145; benzer yönde bkz. Yarg. 3. HD. 05.11.2012 T., E. 2012/15259 K. 2012/22635 Sy. Kararı; Yarg. 6. HD. 13.07.2010 T., E. 2010/4315, K. 2010/9042 sy. kararı (erişim tarihi:30.12.2024) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; benzer yönde bkz. Yarg. 6. HD, 22.02.2016 T., E. 2015/5771, K. 2016/1190 sy. kararı, (erişim tarihi:31.12.2024) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

²⁵¹ Aydoğdu/Kahveci, s.680, Doğan, Sözleşmelerin Sona Ermesi, 178; Burcuoğlu, s.316.

²⁵² İnCEOğlu, s.431.

²⁵³ Yavuz, Nihat, **Kira Sözleşmesinin Feshi (Tahliye) Kira Bedelinin Belirlenmesi, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013, s.537.

²⁵⁴ Yarg. 6. HD., 22.09.2014 T., E. 2014/7025 K. 2014/10145 sy. kararında, “...Davalı vekili ise davacının her yıl bağımsız kira sözleşmesi yaptığını ve aynı tarihli tahliye taahhüdü aldığını bununda bir sonraki yıl kira bedelinin artırılması için baskı aracı olarak kullandığını belirterek davanın reddini savunmuştur. 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. Bu ispat edilmediği sürece tevali eden taahhütler geçerlidir. Taraflar arasındaki kira ilişkisi 1.3.2001 tarihinde başlamıştır. İlk sözleşme ile davalı tahliye taahhüdünde bulunmamıştır. Davalı 14.1.2003 başlangıç tarihli ve 2 yıl süreli kira sözleşmesinden sonra her yıl yenilenen sözleşmelerle birlikte tahliye taahhüdünde bulunmuştur. Dairemizce benimsenen 4.10.1944 gün ve 15,20/28 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı gereğince kira sözleşmesi kurulmadan önce veya kurulduğu sırada davalının müzayaka halinden istifade ile kurulan taahhütnamelelerinin serbest irade ile verilmemiş olması nedeniyle geçersizdir. Yine 3.10.1980 gün 2/3 sayılı, 4.10.1985 gün ve 2/7 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararları gereğince kira ilişkisi devam ederken (kiralanda otururken) verilen tahliye taahhütleri geçerlidir. Geçerli sözleşmeden doğan bu hakkın kullanılmasında iyi niyet asıldır. Bunun aksini davalının olaylara dayanarak kanıtlaması gerekir...”, (erişim tarihi: 09.04.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/#>.

görüŖe²⁵⁵ göre ise kiralanana artık teslim edildiğinden art arda verilen tahliye taahhütleri geçerli sayılmalıdır. Öğretide bizim de iŖtirak ettiğimize diğeri bir görüşe göre²⁵⁶, kiraya verenin, TBK m.352/1'in verdiğı yetki kapsamında dava açacağı veya takip yapacağı tehditi ile kiracısından yeni taahhüt alması haksız etki yaratır. Kiracı, bu korkutma etkisinin kalktıktan (icra takibinin yapılması/davanın açılması) sonra bir yıllık hak düşürücü süre içinde TBK m.39'a dayalı iptal hakkını kullanabilir²⁵⁷.

Taahhüt metninden tahliye edilecek kiralanana ait doğru adresin tereddütsüz anlaşabiliyor olması gerekir²⁵⁸. Kiralanana kiralananın kimliğı konusunda bir tereddüt yaşıyorsa hâkimin adresin belirlenmesi için keşif yapabilir²⁵⁹. Taraflar arasında birden fazla kira ilişkisi varsa taahhüt metninden hangi kiralananın boşaltılacağı açıkça anlaşılabilir olmalıdır. Aksi halde taahhüt geçersiz sayılmalıdır. Ancak maddi hatalar, taahhüdü tek başına geçersiz kılmaz. Takip talebindeki kiralananın adresine ilişkin maddi hatalar yargılama esnasında ya da sonrasında tashih ile düzeltilir²⁶⁰. Kiralananın adresi takip talebinde hatalı yazılmış olsa dahi, ekinde yer alan yazılı tahliye taahhüdündeki doğru adrese göre maddi hata düzeltilir²⁶¹.

²⁵⁵ Sağlam, s.44; Keleş, s.467.

²⁵⁶ GümüŖ, Tahliye Taahhüdü, s.449.

²⁵⁷ GümüŖ, Tahliye Taahhüdü, s.449.

²⁵⁸ Akyiğit s.246; GümüŖ, Tahliye Taahhüdü, s.126; Yargıtay, kiralananın adresinin yazılı olmadığı tahliye taahhüdüne ilişkin bir kararında, kiracının imzasını inkâr etmediğini, kiracılık ilişkisine karşı çıkmadığını, tahliye taahhüdünde adresin bulunmadığına yönelik itirazda bulunmadığını gözeterek adres bulunmayan tahliye taahhüdünü geçerli saymıştır. Bkz. Yarg. 6. HD., 30.11.2016 T., E. 2015/13230, K. 2016/7104 (erişim tarihi: 07.05.2025) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>

²⁵⁹ Yargıtay 3. HD, 27.02.2019 T. E. 2017/540 K. 2019/1633 (erişim tarihi: 12.04.2025) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Yargıtay 6. HD. 23.11.2006 T. E. 9704, K. 11820 (karar için bkz. GümüŖ, Tahliye Taahhüdü s.128).

²⁶⁰ Yargıtay 6. HD. 13.12.2004 T., E. 2004/8799, K. 2004/9120 sy. kararında "...Tahliye taahhütnamesinde dört nolu bağımsız bölüm yazılacağı yerde üç nolu bağımsız bölüm numarası yazılması taahhütnameyi geçersiz kılmaz..." Şeklinde dir. (karar için bkz. GümüŖ, Tahliye Taahhüdü s.128).

²⁶¹ Yarg. 6. HD. 07.05.2014 T., E. 2014/1468, K. 2014/5981 sayılı içtihatçında özetle "...Davacının, taraflar arasındaki 01.07.2007 tarihli kira sözleşmesine istinaden yaptığı takip neticesinde davalının kira sözleşmesine konu kiralanandan tahliyesini talep ettiğı, takip talebinde farklı bir adres yazılmış olmasının açık bir maddi hataya dayandığı, aksine de bir iddia veya beyan bulunmadığı, ayrıca davacının yargılama sırasında tahliye talep edilen adresi açıkladığı ve takip talebinde adresin sehven hatalı yazıldığını belirttiğı görülmüştür. Bu durumda takip

2.4.3. Tahliye Tarihinin Belirli Olması

Tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için, kiralananın, belirli bir tarihte tahliye edileceğinin taahhüt evrakı üzerinden açıkça anlaşılması gerekir²⁶². Tarih belirtmeksizin, kiralananın tahliye edileceğine dair soyut beyan geçerli olmaz²⁶³.

Tahliye tarihi, gün ay yıl olarak gösterilebileceği gibi belirli bir tarihe dayalı olaya göre de yapılabilir²⁶⁴. Ancak, tahliye taahhüdünde yer alan bu tarihin taahhüdün verildiği tarihte kesin olarak hesaplanabilir olması gerekir²⁶⁵. Örneğin, 2025 yılı Cumhuriyet Bayramı geçerli bir belirleme iken, “yaz sonu, kış başı, okullar tatil olduğunda” gibi belirsiz tarihleri içeren tahliye taahhütleri geçersizdir. “Sözleşmenin süresinin son günü”, “sözleşme döneminin sonu” gibi ifadeler, eğer sözleşme belirli süreli ise geçerlidir²⁶⁶.

Tahliye taahhüdünde, yalnızca tahliyenin yapılacağı ayın ve yılın belirtilmesine rağmen, günün belirtilmemesi halinde, taahhüdün geçerli olup olmadığı öğretide tartışılmaktadır. Öğretideki bir görüşe göre, TBK m.91/2’den hareketle bu gibi durumlarda taahhüt üzerindeki tahliye tarihinin ayın son günü olarak yorumlanabileceği ve taahhüdün geçerli olacağı kabul

talebindeki adresin maddi hata sonucu olarak yazıldığına açık olmasına ve maddi hatanın da her zaman düzeltilme imkânı bulunmasına göre mahkemece yargılamaya devam edilerek, işin esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesinin doğru olmadığı, bu defa ki yapılan incelemeden anlaşılacakla davacı tarafın karar düzeltme isteminin kabulü ile Dairemizin onama kararının kaldırılarak kararın bozulmasına karar vermek gerekmiştir...”, (erişim tarihi: 17.05.2024), <https://karararama.yargitay.gov.tr>.

²⁶² **İnceoğlu**, s.424; **Sert Sütçü**, s.1497; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.169; **Kılıçoğlu**, Borçlar Hukuku, s.311; **Aral/Ayrancı**, s.411.

²⁶³ **Doğan**, Sözleşmelerin Sona Ermesi, s.175; **Yalman**, s.12; **Kuru**, El Kitabı, s.743; Yarg. 12. HD. 09.03.2020 T., E. 2020/1175, K. 2020/2309 sy. Kararı, (erişim tarihi:13.05.2024), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>

²⁶⁴ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.169; **Akçaal**, s. 960; **Sağlam** s.38.

²⁶⁵ **Aydoğdu/Kahveci**, s.677; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.171; **Kılıçoğlu**, Borçlar Hukuku, s.303.

²⁶⁶ **İnceoğlu**, s.428; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.171; aksi görüş için bkz. **Sert Sütçü**, s.1500, Yazar, göre tahliye taahhüdündeki tahliye tarihinin tartışmaya yer vermeyecek şekilde gün, ay ve yıl olacak şekilde yazılması gerektiğini savunmaktadır; Yarg. 6. HD., 09.03.2020 T., E. 2020/1175, K. 2020/2309 sy. kararında taraflar arasında yenilenen bir sözleşmedeki maddeye atf yaparak “...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...” şeklindeki tahliye taahhüdüne ilişkin maddeyi, tahliye tarihinin belirsiz olması sebebiyle geçersiz saymıştır. (Erişim Tarihi : 08.03.2025) <https://kazanci.com.tr/gunluk/12hd-2020-1175.htm>

edilmektedir²⁶⁷. Bizim de katıldığımız öğretideki diğer bir görüşe göre ise, TBK m.352/1 taahhütte belirli bir tarih olmasını açıkça aramış olduğundan tahliyenin yapılacağı yıl ve ayın belirtilmesine rağmen günün belirtilmediği taahhütler geçersiz sayılmalıdır²⁶⁸.

Taahhüt metninde gösterilen tahliye tarihinin, kira süresinin sonuna denk gelmesi zorunlu değildir. Kira süresi ortasına ya da henüz işlemeye başlamamış yenileme yılları içindeki kira süresine denk gelen herhangi bir tarihin de tahliye tarihi olarak kararlaştırılması mümkündür²⁶⁹.

Tahliye taahhüdünün şarta bağlanıp bağlanamayacağı da öğretide tartışmalıdır. Öğretide bir görüş, tahliye taahhüdünün şarta bağlanamayacağını savunur²⁷⁰. Bu görüşü savunanlardan KILIÇOĞLU, yazılı tahliye taahhüdü hiçbir kayıt ve koşul içermeyen bir irade açıklaması olması gerektiğini, şarta bağlanamayacağını savunmaktadır²⁷¹. AYDOĞDU/KAHVECİ, yasada belirli tarih arandığı için koşula bağlı tahliye taahhütlerinin geçersiz olması gerektiğini savunur²⁷².

Öğretideki diğer bir görüş, tahliye taahhüdünün tahliye tarihini belirsiz hale getirmemesi koşuluyla şarta bağlanabileceğini savunur²⁷³. Bu görüşü savunanlardan İNCEOĞLU, şartın,

²⁶⁷ Aral/Ayrancı, s.411; Burcuoğlu s.302; Erdem, Mehmet, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.11, S.145, Eylül, 2016, ss.481-506, s.487; Doğan, Sözleşmelerin Sona Ermesi s.175; Kanık, s.1341; Eren, s.435.

²⁶⁸ Aydoğdu/Kahveci, s.677; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.171; Sağlam, s.38; Sert Sütçü, s.1505; Akçaal, s.960; Altıntop, s.527.

²⁶⁹ Akyiğit, s.248; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.179.

²⁷⁰ Aydoğdu/Kahveci, s.681; Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku, s.303; Keleş, s.472; Kuru, C2, s.2006; Kuru, El Kitabı, s.743; Aşık, İbrahim/ Oruç, Yakup/ Tok, Ozan/ Saçar Ömer Faruk, *İcra ve İflas Hukuku*, Seçkin Hukuk, Ankara, 2022, s.388; Postacıoğlu, E. İlhan/Altay, Sümer, *İcra Hukuku Esasları Güncelleştirilmiş, Genişletilmiş 5. Bası*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010, s.770. Yazar, taahhüdün şarta bağlanabileceğini ancak şartın gerçekleşmediğine yönelik bir itiraz olması halinde bunun denetiminin icra tetkik mahkemesinde yapılamayacağını, şartın gerçekleştiğinin borçlunun elinden çıkan ve itirazın kaldırılması için gerekli niteliklere sahip bir belgeyle ispatlanmadığı müddetçe itirazın kaldırılması davasının reddedileceğini savunur.

²⁷¹ Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku, s.303.

²⁷² Aydoğdu/Kahveci, s.681.

²⁷³ Aydoğdu/Kahveci s.679; Doğan, Sözleşmelerin Sona Ermesi, s.175; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.385; Doğan, Sözleşmelerin Sona Ermesi, s.175; Kanık, s.1337; Akyiğit s.247; İnceoğlu, s.426; Kanık, s.1296; Sert Sütçü, s. 1506.

tahliye tarihinin belirli olmasına engel olup olmadığına göre ayrıma gitmektedir. Yazara göre, şartın gerçekleşmesinden itibaren belli bir zaman sonra tahliyenin gerçekleşeceğinin ifade edilmesi belirlilik ilkesini zedeler²⁷⁴. Ancak, şartın gerçekleşmesi koşuluyla belli bir tarihte tahliye edileceğinin ifade edildiği hallerde bu ilkeye bir aykırılık olmaz²⁷⁵. AKYİĞİT, taahhüdün şarta bağlı olmasının yasal olarak engelleyecek bir kanun maddesinin bulunmadığını, şarta bağlı olmayan tahliye taahhüdünün geçerli olduğu bir sistemde, kiracının daha lehine olan ve onu daha çok koruyucu nitelikte olan şarta bağlı tahliye taahhüdünün geçerli olması gerektiğini savunur²⁷⁶. KANIK, şartın gerçekleşmesi halinde taahhüdün hüküm ve sonuç doğurduğunu, ancak tahliye taahhüdünün açıkça belli ve muayyen bir tarih içermesi gerektiğini savunur²⁷⁷. DOĞAN'a göre, şart, tahliye tarihini belirsiz hale getirmiyorsa taahhüt şarta bağlanabilir²⁷⁸. GÜMÜŞ'e göre, tahliye tarihini belirsiz hale getiren şarta bağlı tahliye taahhütleri geçersizdir²⁷⁹. GÜMÜŞ, şartın amacının, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin emredici hükümleri dolanmak olması halinde de taahhüdün geçersiz olması gerektiğini savunur²⁸⁰. Yargıtay, tahliye taahhüdünün şarta bağlanabileceğini ancak tahliye tarihinin belirli olması gerektiğini içtihat etmektedir²⁸¹.

²⁷⁴ İnceoğlu, s.426.

²⁷⁵ İnceoğlu, s.426.

²⁷⁶ Akyiğit s.247.

²⁷⁷ Kanık, s.1337.

²⁷⁸ Doğan, Sözleşmelerin Sona Ermesi, s.175.

²⁷⁹ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.400.

²⁸⁰ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.400.

²⁸¹ Yarg. 6. HD. 26.01.2010 T., E. 2009/10286, K. 2010/558 sy. Kararı "...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 ifadelerde 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..." (erişim tarihi:14.01.2025)

Kanımızca, şartın gerçekleşmesi tahliye tarihini değiştirmiyorsa şarta bağlı taahhüt geçerlidir. Ancak şartın gerçekleşmesi tahliye tarihi değiştiriyor ise şarta bağlı taahhüt geçersizdir. Örneğin “bir kira yılı içinde iki defa kira ödemesi gecikirse ikinci ödemenin geciktiği tarihte kiralanan tahliye edilecektir” benzeri bir kayıt ikinci ödemenin gecikeceği tarih, taahhüt verilirken belli olmadığı için geçersizken, “bir kira yılı içerisinde iki defa kira ödemesinin gecikmesi şartıyla 22.05.2027 tarihinde kiralanan tahliye edilecektir” şeklindeki kayıt geçerlidir.

2.4.3.1. Sonradan Doldurulan Taahhütlerde Geçerlilik (Beyaza İmza)

Kiraya veren tarafından ileride doldurulmak üzere, kiracı tarafından imzalanarak ve kiraya verene verilen tahliye tarihi kısmında herhangi bir tarih veya yazı içermeyen ve sonradan doldurulan tahliye taahhütlerine uygulamada karşılaşılmaktadır.

Yargıtay, taahhüt üzerindeki tanzim ve tahliye tarihlerinin sonradan davalı rızası hilafında doldurulduğu davalı tarafça yazılı bir belge ile kanıtlanması gerektiğini, yazı ve rakamların kiracının el ürünü olmasa dahi taahhüdün bu yönüyle geçersiz olmayacağını, ispat yükünün bu yönüyle ters çevrilemeyeceğini, kiracının imzayı kabul etmiş olduğu hallerde tahliye taahhüdünün boş olarak verildiği ve üzerinin sonradan doldurulduğu iddiasının dinlenmeyeceğini, kiracının boş olarak tahliye taahhüdü vererek üzerinin ne şekilde doldurulacağını peşinen kabul ettiğini, içtihat etmektedir²⁸². Hatta taahhüt metni üzerindeki

<https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Yarg. 6. HD. 18.06.2007 T. E. 2007/6068, K.2007/7625 sy. kararında “... Şarta bağlı tahliye taahhüdü Borçlar Kanunu’nun 149. Maddesine göre geçerlidir. Şart gerçekleşmiş ise taahhüt hüküm ifade eder. Ancak tahliye taahhüdünün açıkça belli ve muayyen bir tarihi içermesi gerekir...” şeklinde içtihat etmiştir.

²⁸² Yarg. 6. HD. 08.03.2010 T., E. 2009/12238, 2010/2452 K. sy. kararında bu hususu şöyle içtihat etmiştir: “...**tahliye taahhüdünü boş olarak verdiği ve üzerinin sonradan doldurulduğu iddiası dinlenemez. Zira, belgeyi imza etmekle boş olan kısmın ne şekilde doldurulacağını peşinen kabul etmiş sayılır.** Bu nedenle, dava süresinde açıldığına göre davanın kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir...”, (erişim tarihi:09.04.2025) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Yarg. 6. HD. 06.05.2014 T., E. 2013/13547, K. 2014/5798 sy. kararı, (erişim tarihi: 04.04.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Yarg. 6. HD., 16.11.2015 T., E. 2015/7313, K. 2015/9971 sy. kararında şu şekilde içtihat etmiştir: “...**ispat yükü, iddia edilen vakıya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir. Tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesinden önce imzalatıldığını iddia eden davalı bu iddiasını ispat etmekle yükümlü olup, mahkemece ispat yükümlülüğü ters çevrilerek yazılı şekilde karar**

yazıların farklı kalemlemlerle farklı tarihlerde doldurulmasının da geçerliliğine etki etmeyeceği içtihat edilmektedir²⁸³.

verilmesinin doğru olmadığı...”; Yarg. HGK. 28.09.2021 T., E. 2017/975, K. 2021/1108 sy. kararında şu şekilde içtihat etmiştir: “...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 imzalatıldığını iddia eden davalı kiracı bu iddiasını ispat etmekle yükümlüdür. Bu durumda mahkemece ispat yükümlülüğü ters çevrilerek davanın reddine karar verilmesi doğru değildir...**”, (erişim tarihi: 04.04.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Yarg. 13. HD. 16.09.2019 T., E. 2016/28448, K. 2019/8367 sy. kararında beyaza imza halinde ispat kurallarını ve senedi farklı renkte kalemlemlerle doldurmanın geçerliliğe etki etmeyeceğini şu şekilde içtihat etmiştir: “Somut olayda davacı tarafından takibe dayanak kılınan belge, davalının aleyhine delil teşkil edecek irade beyanını içermekte olup, davalı da senetteki imzanın kendisine ait olduğunu yargılama sırasında ikrar etmiştir. Davalının senette tahrifat iddiası da yoktur. **Şu halde senedin, kenarları gayrimuntazam kesilmiş bir kâğıt parçası olmasının veya üzerindeki yazıların ve imzaların farklı farklı kalemlemlerle yazılmış olmasının HMK m.205 vd. maddelerine göre ispat gücünü etkileyen bir yanı bulunmamaktadır. Davalı, imzasını boş kâğıda attığını üstünün sonradan davacı tarafından anlaşmaya aykırı olarak doldurulduğunu iddia etmektedir. Senet için imza kurucu bir unsur olsa da imzanın senet metninden önce atılması mümkündür. Bu durumda beyaza (açığa) imzadan söz edilir. Beyaza imza atan kişi, senedin anlaşmaya aykırı olarak kendi zararına doldurulabileceğini genel hayat tecrübesiyle bilmesi gerekir. Buna rağmen açığa imza atmış olmakla kendisinden beklenen dikkat ve ihtimamı sarf etmediğinden hukukun himayesinden yararlanamaz. İspat yükü iddia edilen vakiya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkartan tarafa ait olduğuna göre bu hususu davalının ispat etmesi gerekir (HMK m.190/1). Ancak böyle bir iddia ile senedin hüküm ve kuvveti azalacağından Hukuk Muhakemeleri Kanunu HMK’nun 201. maddesi çerçevesinde bu iddia sadece kesin delille ispat edilebilir. Hukukun amacının maddi gerçeğe ulaşmak olduğu şüphesizdir. Ne var ki, bu amacın sağlanmasında hâkimin izleyeceği yol kanun koyucu tarafından subjektiflikten olabildiğince uzaklaşmış usul hükümleri ile çizilmiş olup, aksi düşünce ile verilecek kararlar uygulayıcı elinde değişkenlik göstererek hukuk güvenliğini ortadan kaldıracaktır. Şu hâlde beyaza imza iddiasının ispat yükü davalıya ait olduğu ve yazılı delille ispatı gerektiği halde mahkemece bu husus göz ardı edilerek, yazılı nedenlerle senedin ispata elverişli olmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirmiştir...**”, (erişim tarihi 04.04.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Yargıtay 6. HD. 08.03.2010 T. E., 2009/12238 K. 2010/2452; Yargıtay 6. HD. 08.03.2010 T. E. 2009/12238, K. 2010/2452 sy. Kararı, (erişim tarihi:06.01.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/> Yarg. HGK 12.12.1990 T., E. 1990/6, K.1990/628 sayılı kararı ile Yarg. HGK., 1.7.1992 T. E.357, K.422 sayılı kararı, (erişim tarihi:06.01.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

²⁸³ Yarg. 6. HD., 14.09.2011 T., E. 2011/4370 K. 2011/8923 sayılı kararında: “...Takip dayanağı taahhütnamedeki tahliye ve tanzim tarihlerinin farklı bir kalemle yazılmış olmasının belgenin geçerliliğine bir etkisi yoktur. Bu durumda boş bırakılan kısımların sonradan doldurma konusunda kiralayana yetki verildiğinin kabulü gerekir...” şeklinde içtihat etmektedir. (erişim tarihi:01.01.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

KANIK, kira sözleşmesi yapılması sırasında tarihleri boş olan ve kiracı tarafından imzalanan tahliye taahhüdü alınması durumunda, bu belgenin anlaşmaya aykırı doldurulduğunun ispatlanması gerektiğini, bu şekilde alınan belgelerin sonradan tamamlanmasının belgenin geçersizliğini gerektirmediğini, anlaşmaya aykırı doldurulduğunun kiracı tarafından ispatlanması gerektiği savunur²⁸⁴.

BURCUOĞLU, tahliye taahhüdünün boş olarak verilmesinin taahhüdü tek başına geçersiz kılmayacağını, belgenin taahhüt olarak imzalandığı fakat tarihlerin sonradan yazıldığına iddia edilmesi halinde ispat yükünün kiracı üzerinde olduğunu savunmaktadır. Yazar, mevcut belgenin eklentiler ile tahliye taahhüdü haline getirmiş belge olduğunun anlaşılması halinde; kiraya verenin bu belgenin tahliye taahhüdü haline getirilmesindeki maksada uygunluğunu ispatlaması gerektiğini savunur²⁸⁵.

İNCEOĞLU, taahhüdün hangi tarihte verildiğinin ispatının maddi olguya yönelik olduğunu, senetle ispat kuralının dışında tutulması gerektiğini, kiracının imzasını kabul etmesinin tahliye taahhüdünün düzenleme tarihinin kiraya veren tarafından ileri tarihli atıldığına engel teşkil etmeyeceğini savunur²⁸⁶. Yazar, ihtarname ile söz konusu taahhüdün kira sözleşmesinin kurulmasından önce boş tarihli ya da ileri tarihli olarak verildiğinin ifade edilmesi karşısında, kiraya verenin taahhüde dayanmayacağını savunur²⁸⁷.

DOĞAN, beyaza imzalı yazılı taahhüdünde, taahhüt üzerindeki metin ve tahliye tarihinin tarihlerin anlaşmaya aykırı olarak doldurulduğunun kiracı tarafından ispat edilmesi gerektiğini, ancak, düzenleme tarihine kiracı tarafından itiraz edilmesi halinde ispat yükünün kiraya verene yükletilmesi gerektiğini ileri sürmektedir²⁸⁸.

²⁸⁴ Kanık, s.1293.

²⁸⁵ Burcuoğlu, s. 296.

²⁸⁶ İnCEOğlu, s. 433, Yazar, boş olarak verilen tahliye taahhüdünün üzerinin sonradan doldurulduğu durumlarda kiracının sonradan doldurulma iddialarının dinlenmeyeceğine yönelik Yargıtay kararını eleştirmekte, tahliye taahhütlerinde kefalet sözleşmelerinde olduğu gibi nitelikli yazılı olma şartının aranmasına yönelik yasal değişikliğin yapılarak, düzenleme tarihinin kiracının el yazısıyla yazmasının geçerlilik şartı yapılmasıyla bu tür sorunların önüne geçmek için isabetli olacağını savunmaktadır.

²⁸⁷ İnCEOğlu s.432; benzer yönde bkz. Keleş, s.512.

²⁸⁸ Doğan, Sözleşmelerin Sona Ermesi, s.182.

SAGLAM, kiracının, konut veya çatılı işyeri bulabilmek için baskısı altında olduğunu, baskı sebebiyle serbest iradesiyle hareket etmediğini, kiracının, irade sakatlığı hallerini HMK m.203/ç bendi gereği her türlü delille ispat edilebileceğini, taahhüdün tesliminin maddi olguya dayandığını ve senede karşı senetle ispat kuralının uygulanamayacağını, irade sakatlığına maruz bırakılan kişiden yazılı tahliye taahhüdünü boş olarak verdiğine dair belgenin kiracıdan istenilmesinin hayatın olağan akışına aykırı olacağını, tarihleri sonradan doldurulacak bir yazılı tahliye taahhüdü almanın yasanın amacına aykırı olduğunu, nispî emredici hükümlerle kiracıyı korumayı hedefleyen yasa hükümlerine rağmen aksi yönde yapılan yorumun kiracıyı açık hedef haline getireceğini ve çaresiz bıraktığını savunur²⁸⁹.

AKÇAAL, beyaza imzalı taahhüdün özgür iradede kaynaklanmadığını, kanunun amacından hareketle kiracının bu ispatı her türlü delil ile yapabilmesi gerektiğini²⁹⁰, kiraya veren tarafından tahliye tarihinin keyfi bir şekilde doldurulması dürüstlük kuralına uygun olmadığını, taahhüt üzerindeki tarihlerin kiraya veren tarafından sonradan doldurulmasının hakkın kötüye kullanımı olarak değerlendirilebileceğini, konut ve çatılı işyeri kiralama düzenlendiği kuralların kural olarak kiracıyı korumak üzere ihdas edildiğini, tahliye taahhütlerinin sonradan doldurulması yasanın amacıyla ters düştüğünü, yasada değişikliğe gidilerek tahliye taahhütlerinde aynı kefalet sözleşmelerinde olduğu gibi nitelikli şekil şartı öngörülmesi gerektiğini, düzenleme tarihi ve tahliye tarihinin kiracının el yazısıyla yazması şartının getirilmesinin uygun olacağını savunmaktadır²⁹¹.

SERT SÜTÇÜ, kiraya verenin tek tarafı olarak tahliye tarihini düzenlemiş olmasının hakkın kötüye kullanımı olduğunu, kiracının, taahhüt verilirken tahliye tarihini bilmesi gerektiğini ya da doğrudan tahliye tarihinin kiracı tarafından yazılması gerektiğini savunmaktadır²⁹².

GÜMÜŞ, kiralananın tesliminden önce yazılı tahliye taahhüdü verilmesinin ispatıyla, beyaza imzalı yazılı tahliye taahhüdü verildiğinin ispatının ayrı ayrı ele alınması gerektiğini ifade eder. Yazara göre, kira sözleşmesi akdedilmeden önce/akdedilirken veya kiralanan kiracıya teslim edilmeden önce verilen tahliye taahhütleri kesin hükümsüz olup, kiraya verene

²⁸⁹ Sağlam, s.41-44.

²⁹⁰ Akçaal, s.969.

²⁹¹ Akçaal s.961-963.

²⁹² Sert Sütçü, s.1505.

tahliye davası açma veya tahliyeye dayalı takip yapma hakkı vermez²⁹³. Zira bu taahhüt TBK m.352/1’de aranan şartların bulunmaması sebebiyle TBK m.27 uyarınca kesin hükümsüzdür²⁹⁴. Yazar, emredici bir hükmün ihlalinin ispatının söz konusu olduğu bir uyuşmazlığın hukuki ispatında senede karşı senetle ispat kuralının uygulanmayacağını, tahliye taahhüdünde ileri bir tarih yer alsa bile kiracının, kiralanan kendisine teslim edilmeden önce taahhüt vermek zorunda kaldığını irade sakatlığı halleriyle de (HMK m.203/ç bendi gereği tanıkla) ispat edebileceğini savunur²⁹⁵. Yazar, kiralananın tesliminden sonra verilen beyaza imzalı alınan tahliye taahhütlerinde, kiraya veren, kiracıyla aralarında anlaştıkları tahliye tarihini değil, kendi belirlediği tarihi doldurduğunu, tahliye tarihinin kiraya veren tarafından belirlenmesine ilişkin anlaşmaların, TBK m.343’te yer alan kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz hükmüne aykırı olduğunu, tahliye taahhüdünün kesin hükümsüz olduğunu, kiralananı teslim almış ve TBK m.339 vd. hükümleri ile kendini korumaya almış kiracının, kiraya verene taahhüt vermesi için somut ve makul bir sebep gerektiğini, kiracının menfaati olmaksızın tahliye taahhüdü vermesinin hayatın olağan akışına aykırı olduğunu, hayatın olağan akışına aykırı olan bir durumda ispat külfetinin hayatın olağan akışına aykırı durumu iddia eden tarafta olduğunu, kiraya verenin, tahliye senedi ile olan ispatına ek olarak, kiracının, kendisine yazılı tahliye taahhüdü vermesindeki somut menfaatini de ispatlaması gerektiğini savunmaktadır²⁹⁶.

AYDOĞDU/KAHVECİ, yasada açıkça belirli tarih arandığı için tahliye tarihi boş olarak verilen taahhütler geçersiz olduğunu, kira sözleşmesi ile aynı anda verildiği halde düzenleme tarihi boş olan ya da sonraki tarihi içerecek şekilde verilen taahhütlerin de geçersiz sayılması gerektiğini, farklı kalemlemlerle veya farklı elle yazılan yazıların kural olarak boş verildiğini gösteren emare olarak kabul edilmesi gerektiğini ve taahhüdün geçersizliğine yol açması gerektiğini savunur²⁹⁷.

Kanımızca, boş olarak verilen ve sonradan doldurulan taahhütlerin ispatında, taahhüdün verilme zamanı açısından ikili ayırım yapılmalıdır. Beyaza imzalı tahliye taahhüt, kiralananın tesliminden önce verilebileceği gibi kiralananın tesliminden sonra da verilebilir. Eğer beyaza

²⁹³ **Gümüş,** Tahliye Taahhüdü, s.294.

²⁹⁴ **Gümüş,** Tahliye Taahhüdü, s.295.

²⁹⁵ **Gümüş,** Tahliye Taahhüdü s.298.

²⁹⁶ **Gümüş,** Tahliye Taahhüdü s.299.

²⁹⁷ **Aydoğdu/Kahveci,** s.680.

imzalı taahhüt, kiralanan kiracıya teslim edilmeden önce verilmişse, taahhüt geçersizdir. Kiraya verenler yasayı dolaşmak için kiracılardan taşınmazın tesliminden önce tanzim tarihi boş olan ya da ileri bir tarih içeren taahhüt almış olabilir. Tanzim tarihi, kiralananın kiracıya tesliminden sonraki bir tarihi içeriyor olsa dahi, kiralanan kiracıya teslim edilmeden önce verilen tahliye taahhütleri kesin hükümsüzdür²⁹⁸. Bu tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye talep edilemez. Kiracı, tahliye taahhüdünü, kiralananın kendisine teslim edilmeden önce vermek zorunda kaldığını iddia ederse, bu iddiasını her türlü delil ile ispat edebilmelidir²⁹⁹. Çünkü, kiracı, taahhüdün kiralananın kendisine tesliminden önce verildiğini iddia etmekle aslında taahhüt verilirken iradesinin sakatlığını ileri sürmektedir. İrade sakatlığının iddia edildiği durumlarda senetle ispat kuralı uygulanmaz ve HMK m.203/ç gereği tanıkla ispat mümkündür³⁰⁰.

Kiracı, kiralananı teslim aldıktan sonra da tarihleri boş tahliye taahhüdü vermiş olabilir. Bu halde, geçersizlik iddiası, TBK m.352/1 de yer alan taahhüdün, kiralananın kiracıya tesliminden sonra verilmesi gerektiği yönündeki gerekçeye dayanamaz. Kiracı kiralananı teslim aldıktan sonra tarihleri boş tahliye taahhüdü verdiğini ikrar etmişse, taahhüdün elinden çıkarken iradesinin sakatlandığı iddiasında bulunup bulunmadığına göre ispatın ne şekilde yapılacağı belirlenmelidir. Kural olarak kiralananın kiracıya teslimiyle kiracı üzerinde baskı ortadan kalkar. Ancak kiralanan kiracıya teslim edilse dahi, taahhüt verildiği zamanda yanıltma, aldatma, korkutma sebeplerine dayalı irade sakatlığı veya aşırı yararlanma söz konusu olabilir³⁰¹. (TBK m.30 vd.) Bu hallerde taahhüt kural olarak geçerlidir. Ancak kiracı, taahhüt ile bağlı olmadığını kiraya verene bildirerek taahhüdü geçersiz kılabilir. (TBK m.28, m.39) Örneğin, kiraya veren, kiralananın tesliminden sonraki bir tarihte kiracısını tehdit ederek boş tahliye taahhüdü almışsa, kiracı hak düşürücü sürede bildirim ile taahhüdü geçersiz kılabilir. (TBK m.39) Kiracı, hak düşürücü süre içinde taahhüt ile bağlı olmadığı bildirmemişse taahhüt bağlayıcı olur. Kiracı, kiralananı teslim aldıktan sonra tarihleri boş tahliye taahhüdü verdiğini ikrar etmiş ancak irade bozukluğu haline dayanmamışsa senede karşı senetle ispat kuralı uygulanmalıdır.

²⁹⁸ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.295; **Burcuoğlu**, s.306.

²⁹⁹ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.297.

³⁰⁰ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.298.

³⁰¹ Bkz. 2.4.6. No'lu başlık.

Öğretide bir kısım yazarların, taahhüdün sözleşme kurulmasından önce boş tarihli ya da ileri tarihli olarak verilmek zorunda kalındığının ve bu nedenle söz konusu taahhüdün geçersiz olduğunun noterden kiraya verene çekilecek ihtar ile ilgili taahhüde dayanılmasının önüne geçilebileceğini savunmaktadır³⁰². Öğretideki diğer bir görüş ise kiraya verene çekilecek ihtarın taahhüdü tek başına geçersiz kılmayacağını, iddiayı somutlaştırılacak ispata yarar belgelemenin ihtara eklenmesi halinde taahhüdün geçersiz kılınabileceğini savunur³⁰³. Kanımızca, kiracının bu yönde çekmiş olduğu ihtar, tek başına, taahhüdün geçersiz hale getirmez. Kiracı, ihtar ile kiralananın tesliminden önce baskı altında tahliye taahhüdü vermek zorunda kaldığını çektiği ihtarla ileri sürmüştü taahhüt ile bağlı olmaz. Kiracı, kendisine karşı açılmış tahliye davasında irade sakatlığı halini HMK m.203/ç uyarınca tahliye davasını gören mahkemede tanıkla ispatlayabilir³⁰⁴. Tahliye taahhüdünün, kiralanan kiracıya teslim edilmeden önce verildiği anlaşılırsa taahhüt geçersiz sayılır, tahliye talebi reddedilir.

2.4.4. Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olması

TBK yürürlüğü öncesi 6570 Sy. Kanun'un 7/a maddesinde kiracının kiralananı boşaltacağını yazılı olarak üstlenmesine ilişkin herhangi bir zaman kaydı düzenlenmemiştir. Ancak Yargıtay uygulaması ile tahliye taahhüdünün, kira sözleşmesinin kurulmasıyla aynı anda verilmesinin geçerli sonuç doğurmayacağı kabul ediliyordu³⁰⁵. TBK'nin yürürlüğe girmesinden sonra, taahhüdün geçerli olabilmesi için kira sözleşmesinin akdedilmesi yeterli görülmemiş, kiralananın kiracıya teslimi aranmıştır. Çünkü, kiracı kira sözleşmesi yapılsa dahi, kiralananı teslim alana kadar güçsüz konumdadır. Konutun kendisine teslim edilmeyeceği endişesi

³⁰² Altıntop, s.533; Tandoğan, Haluk, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Vedat Kitapçılık, C.1/2, İstanbul 2008. s.198; Yalman, 14-15; İnceoğlu s.432.

³⁰³ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.313.

³⁰⁴ Bkz. 2.4.6. No'lu başlık; HMK m.203/1/ç gereği irade bozukluğu ve aşırı yararlanma iddiaları tanıkla ispat edilebilir.

³⁰⁵ Yargıtay, TBK yürürlüğü öncesi, 04.10.1944 tarihli 20/28 sy. İçtihadı Birleştirme Kararında, kira sözleşmesi kurulurken yazılı tahliye taahhütnamesi verilmesinin kiracının gerçek iradesini yansıtmayacağı, kira sözleşmesi akdedilirken verilen taahhüdün baskı altında ve gerçek iradenin dışında verilmesinin muhtemel olacağı, kiracı tarafından verilen yazılı tahliye taahhütnamesinin geçerli kabul edilebilmesi ve TBK'nın aradığı nitelikleri taşıması için kira sözleşmesinin akdedilmesinden sonra verilmesi gerektiğini belirtmiştir. (erişim tarihi:02.04.2025) <https://legalbank.net/>. TBK'nın yürürlüğe girmesinden sonra, taahhüdün geçerli olabilmesi için kira sözleşmesinin akdedilmesi yeterli görülmemiş, yasayla kiralananın kiracıya teslimi aranmıştır.

altındadır. Kiraya verenle tahliyeyle ilişkin şartları pazarlık edebilecek durumda değildir³⁰⁶. Kiralananın kiracıya tesliminden önce verilen tahliye taahhütleri kiracının hür iradesinin ürünü değildir. Bu yüzden tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için, kira sözleşmesinin yapılması tek başına yeterli değildir. Verilen tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için kira sözleşmesinin yapılması yetmez, kiralananın kiracıya teslim edilmesinden sonra verilmesi gerekir³⁰⁷. Yasada aranan kiralananın tesliminden sonra verilmiş olma şartı, zayıf konumda olan ve bir an önce konut veya işyeri bulma baskısı altında olan kiracının korunması içindir³⁰⁸. Kira sözleşmesiyle aynı tarihte alınan tahliye taahhütleri de geçersizdir³⁰⁹. Çünkü, böyle bir taahhüt, TBK m.347'nin kira sözleşmesinin kendiliğinden uzatılmış sayılacağına ve kiraya verene sözleşmeyi sona erdirmeye yetkisi tanıyan hükümlere aykırı düşeceğinden kamu düzenine aykırıdır ve geçersizdir³¹⁰. Buna karşılık sözleşmenin yapıldıktan sonra ve kiralanan kiracıya teslim edildikten sonra verilen tahliye taahhütleri geçerlidir.

Teslim kavramından ne anlaşılması gerektiği de tartışılmalıdır. AKYİĞİT'e göre, yasada geçen teslim kavramından, kira sözleşmesinin yapıp ona uygun bir biçimde kiralananın kullanımı için kiracıya tesliminden sonra biçiminde anlaşılması gerekir³¹¹. GÜMÜŞ'e göre, teslim kavramından doğrudan zilyetliği sağlamaya yönelik zilyetliğin devri anlaşılmalıdır³¹². Kanımızca, yasada geçen teslim kavramından, kira sözleşmesinin yapıp, kiralama amacına uygun halde kiracıya teslimi anlaşılmalıdır. Kiralanan, kiralama amacına uygun şekilde kiracının kullanımına bırakılmamışsa, zilyetlik devredilmiş olsa dahi tahliye taahhüdü verilmesine uygun teslim sağlanmış olmaz. Çünkü kiracı kiralananı kullanım amacına göre kullanmadığı süre boyunca halen daha kiraya verenin baskısı altında olabilir. Örneğin, bir süpermarket işletmesi için yapılan iş yeri kira sözleşmesinde, kiraya veren, yüksek voltajlı elektrik alt yapısını kiralanan kuracağını ve iç elektrik tesisatını buna göre değiştireceğini

³⁰⁶ Zevkliler/Gökyayla, s.383.

³⁰⁷ Aral/Ayrancı, s.411.

³⁰⁸ Akçaal, s.966; Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku, s.311; Zevkliler/Gökyayla, s.383.

³⁰⁹ Sağlam, s.38; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.241; Eren, s.434; Aral/Ayrancı, s.411; Keleş, s.463; Kuru, El Kitabı, s. 742; Arslan, Ramazan/ Yılmaz, Ejder/ Taşpınar Ayvaz, Sema/ Hanağası, Emel, **İcra ve İflas Hukuku 6. Baskı**, Yetkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2020, s.388; Aral/Ayrancı, s.411.

³¹⁰ Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, s.388.

³¹¹ Akyiğit, s. 247.

³¹² Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.244.

taahhüt etmiş ise, kiralananın anahtarı kiracıya teslim edilmiş olsa dahi, kiralanan henüz kullanım amacına uygun teslim edilmediğinden, zilyetliğinin devri gerçekleşmişse bile kullanıma uygun teslim şartı gerçekleşmez. Örneğin, elektrik, doğalgaz, su vb. alt yapı hizmetlerinden faydalanılan bir konutla ilgili yapılan kira sözleşmesinde, kiraya verenin, bu hizmetleri kullanılabilir hale getirmeden, -örneğin iskân almadan, elektrik-su hizmetleri için sayaç taktırmadan- kiralananın anahtarını kiracıya vererek zilyetliği devretmişse, kiralananın kullanım amacına uygun teslimi gerçekleşmiş sayılmaz. Bu nedenle, yasada geçen teslim kavramının dar yorumlanması ve sözleşmenin yapılmasından sonra kiralananın kullanım amacına uygun şekilde kiracıya teslim edilmesi anlaşılmalıdır.

Tahliye taahhüdü metninde düzenlenme tarihinin bulunmaması taahhüdün geçerliliğine etki etmez³¹³. Ancak, taahhüdün, kiralananın kiracıya teslim edilmesinden sonra verildiğinin kiraya veren tarafından ispatlanması gerekir³¹⁴. Taahhüt metninden, tahliye taahhüdünün kira ilişkisi devam ederken verildiği açıkça anlaşılıyor ise (örneğin, kiracı olarak oturduğum, kiracı olarak halen kullandığım vb.) ispat yerine getirilmiş sayılır³¹⁵.

Bir kira sözleşmesinin taraflarca iradi olarak sona erdirilip, yerine yenisinin akdedildiği durumlarda, sona eren kira sözleşmesinin hüküm ve sonuç doğurduğu dönemde verilen yazılı tahliye taahhüdü de bir yan anlaşma olarak kendiliğinden sona erer³¹⁶. Yargıtay tahliye taahhüdünden sonra taraflarca tahliye tarihini de kapsayacak şekilde yeni bir sözleşme yapılmışsa, kira süresinin uzatıldığını ve tahliye taahhüdünün geçersiz olduğunu içtihat etmektedir³¹⁷. Kira sözleşmesinin yasa gereği (TBK m.347) kendiliğinden uzadığı hallerde, tahliye taahhüdünün geçerliliği etkilenmez.

³¹³ Akçaal, s.960; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.135; Sağlam, s.38.

³¹⁴ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.137.

³¹⁵ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.137; Yargıtay 6. HD. 13.02.2012 T. E. 2011/13867 K. 2012/2026 (erişim tarihi:09.01.2025) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

³¹⁶ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.248; Yarg. 6. HD. 03.11.2011 T., E. 2011/7271, K. 2011/12349 sy. kararı (erişim tarihi: 09.04.2025) <https://karararama.yargitay.gov.tr/#>; Yarg. 8. HD. 28.03.2017 T., E. 2017/1615, K. 2017/4518 sy. kararı (erişim tarihi: 09.04.2025) <https://karararama.yargitay.gov.tr/#>; Yarg. 6. HD. 05.09.2012 T., 2012/9894 E., 2012/11043 K. (kararın tam metni için bkz. Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.248).

³¹⁷ Yarg. 6. HD. 03.11.2011 T., E. 2011/7271, K. 2011/12349 Sy. Kararı, (erişim tarihi: 30.12.2024), <https://karararama.yargitay.gov.tr/> ; Yarg. 6. HD., 05.09.2012 T., E. 2012/9893, K. 2012/11043 Sy. Kararında: *"...Taraflar arasında düzenlenen 2008 tarihli sözlü kira akdi ve 1.8.2009 başlangıç tarihli ve iki yıl süreli yazılı*

Kiralanan konut, aile konutu vasfında ise, kiracı ve kiraya veren arasındaki kira sözleşmesi yenilenmesinde, aile konutu niteliği vasfı kaybedilmez. Bu durumda hem ilk kira sözleşmesinin ikalesi hem de verilen tahliye taahhüdünün geçerliliği için sözleşmenin tarafı olmayan eşin açık rızası aranır. Eğer eş, yeni sözleşmeye rıza göstermez ise ilk kira sözleşmesi ikale edilmemiş olacağından yeni akdedilen sözleşme hüküm ve sonuç doğurmaz, taraflar arasındaki kira ilişkisi önceki sözleşmeye göre devam eder³¹⁸. Eşin, ilk kira sözleşmesi kapsamındaki tahliye taahhüdü için vermiş olduğu rıza, sonraki kira sözleşmesine bağlı verilecek tahliye taahhütleri için de verilmiş sayılmaz³¹⁹.

2.4.5. Kiracı veya Yetkili Temsilcisi Tarafından İmzalanması

Tahliye taahhüdü, kiracı tarafından bizzat veya kiracının yetkili temsilcisi tarafından verilir³²⁰. Birden fazla kiracı bulunması halinde, tahliye taahhüdünün, bütün kiracılar tarafından

kira sözleşmesi konusunda bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Davalının 2008 başlangıç tarihli sözlü kira akdine göre taşınmazda ikamet ederken 5.8.2009 düzenleme tarihli ve 3.8.2011 tarihinde kiralananı tahliye edeceğine dair tahliye taahhütnameşi verdiği anlaşılmaktadır. 5.8.2009 tarihinde tahliye taahhüdü düzenlendikten yaklaşık bir yıl sonra taraflar bir araya gelerek 1.8.2010 başlangıç tarihli ve iki yıl süreli yeni şartlarda yazılı kira sözleşmesi düzenlemişlerdir. Tahliye taahhüdünün düzenlendiği tarihten sonra taahhüt edilen tahliye tarihini de kapsayacak şekilde taraflar arasında yeni bir kira sözleşmesi düzenlendiğinden, 5.8.2009 düzenleme ve 3.8.2011 tahliye tarihli tahliye taahhüdü geçersiz hale gelmiştir. Bu nedenle davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir...”, (erişim Tarihi:30.12.2024), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; aksi yönde Yargıtay kararları da mevcuttur. Bkz. Yarg. 6. HD., 08.05.2012 T., E. 2012/4199, K. 2012/6899 sy. kararda “Taraflar arasındaki ilk kira sözleşmesi 1.9.2009 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Sözleşme devam ederken 27.8.2010 tarihinde noterden düzenlenen tahliye taahhütnameşiyle kiralananın 31.8.2011 tarihinde kayıtsız şartsız tahliye edileceği taahhüt edilmiştir. Daha sonra sözleşme 1.9.2010 tarihinden itibaren yazılı olarak bir yıllık süreyle yenilenmiştir. Taraflar arasındaki kiracılık ilişkisinin 1.9.2010 tarihinden itibaren bir yıl süreyle yazılı olarak yenilenmiş olması, tahliye taahhütnameşini geçersiz kılmaz. Sadece önceki sözleşmedeki kira parasının taraflarca yeniden belirlendiğini ifade eder. Ayrıca bu sözleşme, taahhüt edilen tarihten sonraki dönemin uzatıldığına ilişkin İİK.nun 275/2 maddesi anlamında belge değildir. Bu nedenle itirazın kaldırılmasına ve tahliye karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru değildir...”(erişim Tarihi:30.12.2024), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

³¹⁸ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü s.258.

³¹⁹ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü s.258.

³²⁰ **Dural/Öğüz/Gümüş**, s.181; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü s.181, **Sert Sütçü**, s. 1497; **İnceoğlu**, s. 424; **Burcuoğlu**, s.296; **Eren**, s.434.

verilmesi gerekir³²¹. Birden fazla kiracı olması halinde tek bir kiracı tarafından verilecek taahhüt geçerli değildir³²². Çünkü kiracılar arasında zorunlu takip arkadaşlığı vardır ve tahliye istemi bölünemez³²³.

Temsilcinin vereceği taahhütler açısından özel yetki gerekip gerekmediği öğretide tartışmalıdır. Öğretide bir görüş, temsil yetkisini içeren vekaletnamenin muhtevasında genel yetkinin yeterli olduğunu, tahliye taahhütnamesi verilmesi için özel yetkinin şart olmadığını, genel yetki ile tahliye taahhüdü verilebileceğini savunmaktadır³²⁴. Bu görüşe göre, yasanın özel temsil yetkisini aradığı halleri sınırlı sayıda sayılmıştır. (TBK m.504/3, HMK m.74) Tahliye taahhüdünde bulunulması yasada sınırlı sayılan özel yetki gereken hallerden biri değildir. Bu nedenle tahliye taahhüdünde bulunabilmek için genel temsil yetkisi yeterlidir. Öğretideki diğer bir görüş ise tahliye taahhüdü verilebilmesi için temsilcinin bu konuda özel olarak yetkilendirilmiş olması gerektiğini savunmaktadır³²⁵. Yargıtay, kiracının temsilcisinin yazılı tahliye taahhüdünde bulunabilmesi için özel yetki gerekip gerekmediğini vekaletin içinde mutad dışı yetki olup olmadığına göre ayırmaktadır. Örneğin, vekil, ahzu kabza, sulhe, işyerini tasfiyeye, davadan feragate vb. mutad dışı yetkilere sahip ise çoğun içinde az da vardır kuralı gereği, temsilci tahliye taahhüdü verme konusunda özel olarak yetkilendirilmese bile tahliye taahhüdünde bulunabilir. Temsil yetkisi geniş kapsamlı başka özel yetkiler içermiyorsa,

³²¹ **Akyiğit** s.246; **Akçaal**, s.959; **Aydoğdu/Kahveci**, s.677; **Eren** s. 434; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü s.207; **İnceoğlu**, s.426; **Sağlam**, s.34; **Sert Sütçü**, s. 1498; **Zevkliler/Gökyayla** s.385; **Burcuoğlu**, s.296; **Kuru**, C2, s.2009; Yarg. 6.HD, 25.03.2015 T. E. 2015/1227, K. 2015/2947 sy. Kararında bu durumu şu şekilde açıklamıştır: “Kira sözleşmesinde birden fazla kiracı olması halinde, tahliye istemi bölünemeyeceğinden ve kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı olduğundan, tahliye yönelik takibin ve takip neticesinde tahliye isteminin her iki kiracıya birlikte yöneltilmesi gerekmektedir.” (erişim tarihi:06.01.2024), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; benzer yönde bkz. Yargıtay 6. HD. 13.03.2014 T., E. 2014/8698, K. 2014/10295 sy. kararı, (erişim tarihi: 13.05.2024), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

³²² **İnceoğlu**, s.426; **Akçaal**, s.959; **Keleş**, s.470; **Kuru**, C2, s.2009.

³²³ **Kuru**, C2, s.2009; Yarg. 6. HD. 27.10.2014 T., E. 2014/11332, K. 2014/11611 sy. kararı, (erişim tarihi:13.05.2024), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Yarg. 6. HD. 25.03.2015 T., E. 2015/1227 K. 2015/2947 sy. kararı, (erişim tarihi:13.05.2024), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Yarg. 6.HD., 21.05.2013 T., E. 2013/6022, K. 2013/8909 sy. kararı, (erişim tarihi:13.05.2024), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

³²⁴ **Akçaal**, s.959; **Aral/Ayrancı**, s.412; **Aydoğdu/Kahveci**, s.676; **Burcuoğlu**, s.298; **Doğan**, Sözleşmelerin Sona Ermesi, 183; **Erdem**, s.486; **Sağlam**, s.34; **Yalman**, Tahliye Taahhüdü, s. 18; **Kuru**, El Kitabı, s.743.

³²⁵ **Akçaal** s.956; **Eren**, s.434; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.225; **İnceoğlu** s.425; **Kuru**, C2, s.2008.

temsilci mutad işlemler için yetkilendirilmiş sayılacak, tahliye taahhüdü verilmesinin mutad dışı ve olağanüstü bir nitelik taşıyıp taşımadığına bakılacaktır³²⁶.

Kanımızca, Yargıtay'ın temsilcisinin mutad yetkiye sahip olup olmadığına ilişkin ikili ayrımı yerindedir. Eğer vekil, mutad dışı yetkilere sahip ise (sulh, ahzu kabz, kabul, feragat, ibra vb.) özel olarak tahliye taahhüdünde bulunabileceğine dair yetki vekaletnamesinde bulunmasa dahi çoğun içinde arz da vardır kuralı gereği verdiği tahliye taahhüdü geçerli sayılmalıdır. Çünkü, tahliye taahhüdü verilmesi için yasada açıkça özel yetkiye sahip olma şartı aranmamıştır. Kaldı ki, vekilin halihazırda sahip olduğu geniş yetkiler, tahliye taahhüdü verilmesinden daha vahim sonuçlar doğurabilecek yetkilerdir. Sulh, ahzu kabz, kabul, feragat, ibra vb. mutad dışı yetkilere sahip olan temsilcinin tahliye taahhüdü verme yetkisinin varlığını kabul etmek gerekir. Ancak mutad dışı işlemleri gerçekleştirmeye yetkisi olmayan temsilcinin, tahliye taahhüdü verme yetkisi yoktur.

Kira sözleşmesini yapmaya yetkili olan temsilcinin tahliye taahhüdü verme yetkisinin olup olmadığı da tartışmalıdır. Öğretide bir görüşe göre yalnızca kira sözleşmesi yapmaya yetkili vekil geçerli tahliye taahhüdünde bulunamaz³²⁷. Öğretideki bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre ise, kira sözleşmesi akdetme yetkisine sahip temsilci tahliye taahhüdünde bulunabilir³²⁸.

Kiracı veya kiracıyı temsilcisi olmayan kişinin verdiği taahhütler geçersizdir³²⁹. Kiracı sıfatı olmayan; örneğin, kiracının eşinin, çocuklarının, anne veya babasının verdiği tahliye taahhütlerine dayalı tahliye talep edilemez³³⁰. Kira sözleşmesine taraf olmayan üçüncü kişinin, tahliye taahhüdünde bulunması, TBK m.128 bağlamında garanti sözleşmesi niteliğindedir³³¹. Bu halde, kiraya veren, kiracının imzasını taşımayan taahhüde dayanarak ilamsız takip

³²⁶ Yarg. 3.HD. 04.02.2002 T., 2002/414 E., 2002/1200 K. sy. karar. (kararın tamamı için bkz. Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.216.).

³²⁷ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.226

³²⁸ **Ceran**, s.709; Kanık Hikmet, **Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2021, s.1292.; **Sert Sütçü**, s.1497; **Akçaal**, s.959.

³²⁹ **Akyiğit** s.246; **Aydoğdu/Kahveci**, s.676; **Akçaal**, s.956.

³³⁰ **Akçaal**, s.956; **Eren**, s.434; **Altuntop**, s. 523.

³³¹ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.205; **Kuru**, El Kitabı, s.742.

yapamayacağı gibi, tahliye davası da açamaz³³². Ancak kiraya veren, taahhütte bulunana karşı, TBK m.128 uyarınca, tazminat davası açma hakkına sahip olur³³³

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiracının bir alt kira sözleşmesi akdetmesi halinde, kiraya veren ile alt kiracı arasında bir kira ilişkisi mevcut olmaz. Kiraya verenin, TBK m.322/3 uyarınca alt kiracıya yönelik doğrudan talep hakkı, alt kiracının asıl kiraya verene yönelik verdiği tahliye taahhütleri yönünden uygulanmaz³³⁴. Alt kiracı, yalnızca kendi kiraya vereni konumundaki asıl kiracıya tahliye taahhüdü verebilir. Alt kiracının, kendi kiraya vereni konumundaki asıl kiracıyı atlayarak, asıl kiraya verene vermiş ise vermiş olduğu tahliye taahhüdü asıl kiracının tahliyesini sağlamaz³³⁵. Bu halde taahhüt tarihinde tahliye gerçekleşmezse, kiraya veren, alt kiracıdan TBK m.128'e göre tazminat talep edebilir³³⁶.

2.4.6. İrade Sakatlığı

Kiracı, tahliye taahhüdü verirken kiralananın baskısı altında kalmış ya da iradesi bir şekilde sakatlanmış olabilir. Bu halde tahliye taahhüdünün geçerliliği, irade sakatlığının ileri sürülüp sürülmemesinin taahhüdün geçerliliğine etkisi nasıl olacaktır ? Kanımızca kiralananın kiracıya tesliminden önceki irade sakatlığı haliyle, kiralananın kiracıya tesliminden sonraki irade sakatlığı halini birbirinden ayırmak gerekir. Çünkü kiralananın tesliminden önceki irade sakatlığının yaptırımını kesin hükümsüzlük (TBK m.27) iken; kiralananın tesliminden sonraki irade sakatlığının yaptırımını iptal edilebilirliktir. (TBK m.30 vd.)

Kiralananın kiracıya tesliminden önce verilmiş tahliye taahhütlerinde kiracının hür iradesiyle hareket edemeyeceği, kiraya verenin baskısı altında olduğu kabul edilir. Bu sebeple kiralananın kiracıya tesliminden önce verilmiş tahliye taahhütleri, yasanın emredici düzenlemesi gereği (TBK m.352/1), TBK m.27 uyarınca kesin hükümsüzdür. Bu hüküm mutlak emredici nitelikte olup, aksi kararlaştırılamaz. Tanzim tarihi, kiralananın kiracıya tesliminden sonraki bir tarihi içeriyor olsa dahi, kiralanan kiracıya teslim edilmeden önce verilen tahliye

³³² **Kuru**, El Kitabı, s.742; **Kuru**, C4, s.871.

³³³ **Kuru**, El Kitabı, s.742; **Kuru**, C2, s.1987; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.213; **Aydoğdu/Kahveci**, s.678; Yarg. HGK. 19.19.1988 T., 1988/3-668 E., 1988/811 K. sy. kararı (kararın tamamı için bkz. **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.206).

³³⁴ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.212; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 678.

³³⁵ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.213.

³³⁶ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.213.

taahhütleri kesin hükümsüzdür³³⁷. Bu tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye talep edilemez. Kiracı, tahliye taahhüdünü, kiralananın kendisine teslim edilmeden önce vermek zorunda kaldığını iddia ederse, bu iddiasını her türlü delil ile ispat edebilir³³⁸. Çünkü, irade sakatlığının iddia edildiği durumlarda senetle ispat kuralı uygulanmaz ve HMK m.203/ç gereği tanıkla ispat mümkündür³³⁹. Kesin hükümsüzlüğün ileri sürülebilmesi için kiraya verene bu durumun bildirilmiş olması gerekmez.

Kiralananın kiracıya teslimiyle kural olarak kiracı üzerindeki baskı ortadan kalkar ve teslimden sonra verilmiş tahliye taahhütleri geçerlidir. Ancak bu halde dahi kiracının iradesi; yanılma, aldatma, korkutma sebeplerine dayalı sakatlanmış olabilir³⁴⁰. (TBK m.30 vd.) Kiralananın tesliminden sonra verilen tahliye taahhütlerinde irade bozukluğu söz konusuysa tahliye taahhüdü kesin hükümsüz değil, iptal edilebilirdir. Kiralananın tesliminden sonra verilmiş tahliye taahhütlerinin geçersiz kılınabilmesi için kiracının irade bozukluğu halini kiraya verene bildirmiş olması gerekir. (TBK m.28, m.39) Örneğin, kiraya veren, kiralananın tesliminden sonraki bir tarihte kiracısını tehdit ederek tahliye taahhüdü almışsa, kiracı hak düşürücü sürede bildirim ile taahhüdü geçersiz kılabilir. (TBK m.39) Kiralananın kiracıya tesliminden sonraki bir dönemde irade sakatlığıyla tahliye taahhüdü verilmişse, irade sakatlığı, hak düşürücü süre içinde kiraya verene ileri sürmelidir³⁴¹. Hak düşürücü süre içinde taahhüt ile bağlı olunmadığı bildirilmemişse, taahhüt, bağlayıcı olur. Bir yıllık sürenin başlangıcı, yanılma ve aldatmada bunun öğrenildiği tarihten itibaren; korkutmada, korkutmanın etkisinin ortadan kalktığı tarihten itibaren başlar. (TBK m.39) İrade sakatlığının ileri sürülmesi, tek taraflı olarak varması gereken bir irade açıklamasıyla kullanır ve her türlü delil ile ileri sürülebilir³⁴². İrade açıklaması şekle tabi değildir, dava açılması gerekmez³⁴³. Ancak irade sakatlığına dayalı

³³⁷ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.295; **Burcuoğlu**, s.306.

³³⁸ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.297.

³³⁹ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.298.

³⁴⁰ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.298; **Sağlam** s.40.

³⁴¹ **Burcuoğlu**, s.317; **Sağlam**, s.40; **Keleş**, s.466.

³⁴² **Burcuoğlu**, s.317; **Sağlam**, s.40.

³⁴³ **Yalman**, s.17; **Burcuoğlu**, s.317; aksi görüş için bkz. Erdoğan, Celal, **Tahliye Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Seçkin Yayınları**, Ankara, 2000. s.785.; **Keleş**, s.466. Yazarlara göre, iptal hakkı, dava yoluyla kullanılabilir. Yargıtay da bir kararında yazarın bu görüşüne uygun şekilde karar vermiştir. Yarg. 6.HD. 23.10.2008 T., E. 2008/8937, 2008/11351 K. sy. (kararın ilgili bölümü için bkz. **Keleş**, s.984)

taahhüdün geçersizliğine yönelik dava açılacak olursa, bu dava, tespit davası niteliğinde olur³⁴⁴. İrade sakatlığı hak düşürücü süre içinde kiracı tarafından ileri sürülmesine rağmen; kiraya veren, tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davası açmışsa, irade bozukluğu HMK m.203/ç gereği³⁴⁵ tanıkla ispat edebilir.

Kiracı, vermiş olduğu taahhüt ile ilgili aşırı yararlanma iddiasına da dayanabilir³⁴⁶. Çünkü, çoğu zaman taahhüt vermekle elde ettiği menfaat ile katlanacağı külfet arasında açık bir orantısızlık bulunmaktadır. Kiracı, bu orantısızlığın zor durumda kalmasından, düşüncesizliğinden ya da deneyimsizliğinden yararlanılmak suretiyle gerçekleştiğini ileri sürerek taahhüt ile bağlı olmadığını bir yıl içinde ileri sürebilir. (TBK m.28) Bir yıllık hak düşürücü süre, düşüncesizlik veya deneyimsizliğini öğrendiği; zor durumda kalmada ise, bu durumun ortadan kalktığı tarihten itibaren başlar. (TBK m.28) Kiracı, aşırı yararlanma sebebiyle taahhüt ile bağlı olmadığını kiraya verene bildirmesine rağmen, kiraya veren tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davası açmışsa, kiracı aşırı yararlanma iddiasını, HMK m.203/ç gereği³⁴⁷ tanıkla ispat edebilir.

³⁴⁴ Sağlam, s.40; Burcuoğlu, s.317.

³⁴⁵ HMK 203. Maddesi aşağıdaki gibidir:

“Senetle ispat zorunluluğunun istisnaları

MADDE 203- (1) Aşağıdaki hâllerde tanık dinlenebilir:

- a) Altsoy ve üstsoy, kardeşler, eşler, kayınbaba, kaynana ile gelin ve damat arasındaki işlemler.
- b) İşin niteliğine ve tarafların durumlarına göre, senede bağlanmaması teamül olarak yerleşmiş bulunan hukuki işlemler.
- c) Yangın, deniz kazası, deprem gibi senet alınmasında imkânsızlık veya olağanüstü güçlük bulunan hâllerde yapılan işlemler.
- ç) **Hukuki işlemlerde irade bozukluğu ile aşırı yararlanma iddiaları.**
- d) Hukuki işlemlere ve senetlere karşı üçüncü kişilerin muvazaa iddiaları.
- e) Bir senedin sahibi elinde beklenmeyen bir olay veya zorlayıcı bir nedenle yahut usulüne göre teslim edilen bir memur elinde veya noterlikte herhangi bir şekilde kaybolduğu kanısını kuvvetlendirecek delil veya emarelerin bulunması hâli.”

³⁴⁶ Sağlam, s.40; Erdoğan, s.785; Burcuoğlu, s.317; aksi yönde Yargıtay yerleşik uygulaması için Bkz.2.4.6 No’lu başlık altındaki açıklamalar.

³⁴⁷ HMK 203. Maddesi aşağıdaki gibidir:

“Senetle ispat zorunluluğunun istisnaları

MADDE 203- (1) Aşağıdaki hâllerde tanık dinlenebilir:

- a) Altsoy ve üstsoy, kardeşler, eşler, kayınbaba, kaynana ile gelin ve damat arasındaki işlemler.

Yargıtay'ın irade sakatlığı iddia edilen durumlarla ilgili kararları vardır. Yargıtay, bir kararında³⁴⁸, kiralananın kiracıya tesliminden önce tarihleri boş olarak verilmiş ve sonradan

b) İşin niteliğine ve tarafların durumlarına göre, senede bağlanmaması teamül olarak yerleşmiş bulunan hukuki işlemler.

c) Yangın, deniz kazası, deprem gibi senet alınmasında imkânsızlık veya olağanüstü güçlük bulunan hâllerde yapılan işlemler.

ç) Hukuki işlemlerde irade bozukluğu ile aşırı yararlanma iddiaları.

d) Hukuki işlemlere ve senetlere karşı üçüncü kişilerin muvazaa iddiaları.

e) Bir senedin sahibi elinde beklenmeyen bir olay veya zorlayıcı bir nedenle yahut usulüne göre teslim edilen bir memur elinde veya noterlikte herhangi bir şekilde kaybolduğu kanısını kuvvetlendirecek delil veya emarelerin bulunması hâli.”

³⁴⁸ Yarg. 6. HD. 12.06.2012 T., E.,2012/5461, K. 2012/8809 sy kararının tam metni:

“Mahalli mahkemesinden verilmiş bulunan yukarıda tarih ve numarası yazılı tahliye taahhütnamesinin geçersizliğinin tespiti davasına dair karar, davalı tarafından süresi içinde temyiz edilmiş olmakla, dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği görüşülüp düşünüldü.

Davacı vekili, dava dilekçesinde, tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesi ile birlikte imzalandığını tahliye ve tanzim tarihlerinin sonradan doldurulduğunu, 20.12.2010 başlangıç tarihli ve 12 ay süreli kira sözleşmesinin ikinci ayında, dersane olarak kiralanan taşınmazın, dördüncü ayda tahliye edileceğine dair taahhütte bulunulmasının hayatın olağan akışına uygun olmadığını ileri sürerek tahliye taahhüdünün geçersizliğine karar verilmesini istemiş, davalı vekili, kirayı ödemekte zorlanan kiracının kiralananı tahliye etmek üzere söz konusu tahliye taahhütnamesini düzenleyip verdiğini bildirmiş, mahkemece, verilen taahhütnamenin kiralananın, kiralama amacına aykırı olduğundan geçersizliğine karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

04.10.1944 gün ve 20/28 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı ile Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 14.10.1959 gün ve 2/40 sayılı içtihadına göre, ilk sözleşmeyle alınan tahliye taahhüdü, serbest irade mahsulü olmadığından, Borçlar Kanunu'nun 19.maddesi uyarınca batıldır. Zira, kiracı taşınmazı kiralamak için istemeyerek taahhüdü vermiş sayılır. Kiracı tahliye taahhüdünü ikrah ile verdiğini iddia ediyorsa, Borçlar Kanunu'nun 31.maddesi uyarınca, taahhüdün verildiği tarihten itibaren 1 yıl içerisinde iptal davası açması gerekir. Açacağı bu davada, davasını tanık dahil her türlü delille ispat etme hakkına haizdir.

Olayımıza gelince; Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 20.12.2010 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Davalı kiralayan 16.02.2011 tanzim ve 25.04.2011 tahliye tarihli taahhütnameye dayanarak, 02.05.2011 tarihinde tahliye amacıyla başlatmış olduğu icra takibi nedeniyle düzenlenen tahliye emrine karşı, davacı kiracı taahhütnamenin boş olarak verildiğini, aslında sözleşme ile birlikte düzenlendiğini ve geçersiz olduğunu ileri sürerek itirazda bulunmuş, yargılama sırasında ise, itirazları doğrultusunda delil olarak tanık dinlenmesini istemiş, davalı tarafından tanık dinlenmesine muvafakat edilmemesi nedeniyle mahkemece tanık dinleme talebinin reddedilmesi

doldurulduğu iddia olunan bir taahhülle ilgili iddiayı, ikrah iddiası olarak kabul etmiş ve HMK m.203/ç uyarınca tanık dahil her türlü delil ile ispatlanabileceğini içtihat etmiştir. Ancak Yargıtay yerleşik uygulamasında³⁴⁹ tahliye taahhüdünün ilk sözleşme ile boş olarak verildiği ve kiraya veren tarafından sonradan doldurulduğu iddiasının yalnızca yazılı delil ile ispatlanabileceğini, kiracının boş taahhüdü imza etmekle üzerinin ne şekilde doldurulacağını peşinen kabul ettiğini ve sonradan doldurma iddiasının dinlenilmeyeceğini, tanıkla ispat edilemeyeceğini de içtihat eder.

2.4.7. Aile Konutlarında Tahliye Taahhüdü

üzerine, davalıya yemin teklifinde bulunmuş, davalı yeminli beyanında tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesi yapıldıktan bir hafta sonra düzenlendiğini bildirmiştir.

Tahliye taahhütnamesinin ilk kira sözleşmesi ile birlikte verildiği iddiası, tahliye taahhüdünün serbest irade mahsulü olmadığı, yani ikrah ile verildiği iddiasını da kapsar. İkrah iddiasının HUMK.nun 293/5 (...203/ç) maddesi gereğince tanık dahil her türlü delille kanıtlanması mümkündür. Mahkemece, davacı kiracının delil listesinde yazılı delillerinin toplanması, tanıklarının yöntemine uygun olarak çağrılıp dinlenmesi, gerekmesi halinde bundan sonra davalıya yeminin eda ettirilmesi ve hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde, verilen taahhütnamenin kiralananın kiralama amacına aykırı olduğu şeklinde, hukuksal olmayan gerekçeyle davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir.

Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı ...ya 6217 Sayılı Kanun'la eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK.nın 428.maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA, istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 12.06.2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.” (Erişim tarihi: 16.04.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Tahliye taahhüdünün verilmesinde ikrah savunmasının dikkate alınacağına dair benzer yönde bkz. Yarg. 6. HD. 25.2.2010 T., E. 2009/10994, K. 2010/2082 sy. kararı, (erişim tarihi: 16.04.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

³⁴⁹ Yarg. 6. HD. 08.03.2010 T., E. 2009/12238, K. 2010/2452 sy. kararı, (erişim tarihi: 16.04.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/#>; Yarg. 6. HD. 06.05.2014 T., E. 2013/13547, K. 2014/5798 sy. kararı, (erişim tarihi: 04.04.2025) <https://karararama.yargitay.gov.tr/#>; Yarg. 6. HD., 16.11.2015 T., E. 2015/7313, K. 2015/9971 sy. kararı, (erişim tarihi: 04.04.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/#>; Yarg. HGK. 28.09.2021 T., E. 2017/975, K. 2021/1108 sy. kararı, (erişim tarihi: 04.04.2025) <https://karararama.yargitay.gov.tr/#>; Yarg. 13. HD. 16.09.2019 T., E. 2016/28448, K. 2019/8367 sy. kararı, (erişim tarihi: 04.04.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/#>.

2.4.7.1. Aile Konutu Vasfının Tahliye Taahhüdüne Etkisi

Aile konutu bir kira sözleşmesiyle edinilmişse kiraya verene tahliye taahhüdü verilebilmesi için diğer eşin taahhüde açık rıza göstermesi gerekir³⁵⁰. Ancak, aile konutu olmayan yerlerle ilgili, kira sözleşmelerinin feshinde kiracının eşinin rızası aranmaz³⁵¹. Örneğin, mesleği yazarlık olan kişinin çalışmak ve dinlenmek amacıyla kiraladığı olduğu bireysel konutuna dair verdiği taahhüdün geçerliliği, eşinin rızasına bağlı değildir.

Yasadaki “aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanmış taşınmaz” (TBK m.349) ibaresi, hükmün uygulama alanı açısından tartışılmaktadır. Bir görüşe göre³⁵², hükmün lafzından hükmün uygulama alanı aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanmış taşınmazdır ve bu hükmün uygulanabilmesi için aile konutu olarak kullanılmak amacıyla kiralanmış olması yeterli olup aile kullanımına başlanması gerekmez. Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre³⁵³, yasanın uygulama alanı kira ilişkisiyle edinilmiş aile konutlarına yöneliktir. Aile konutu korumasının aile konutu niteliğinin kazanıldığı tarihten öncesine taşınması anlamına gelen yorum yasanın amacını aşar³⁵⁴. Kira sözleşmesi, aile konutu olarak kullanılmak üzere yapılmamış olsa dahi sonradan aile konutu olarak kullanılan kiralık konutlarda bu hüküm uygulanır. Çünkü yasa aile konutunu korumayı amaçlamaktadır. Eşlerin aile konutu yapma niyetiyle konutu fiili olarak kullanmaya başlamasıyla bir aile konutundan bahsedilir³⁵⁵. Başlangıçta hangi amaçla kiralandığının önemi yoktur. Eşlerin, konutu, fiilen birlikte aile konutu olarak kullanmaya başlamasından sonra kiracı olmayan eşin rızası olmaksızın tahliye taahhüdü verilemez. Örneğin, bekarlık döneminde tahliye taahhüdü veren kiracı, evlendikten sonra o konutta eşiyle oturmaya başlamıştır. Bu halde başlangıçtaki kiralama amacı aile konutu edinmek değildir ancak konutun aile konutu olarak kullanımına başlanmasıyla aile konutu koruması başlar ve bu tarihten sonra verilecek taahhütlerde kiracı olmayan eşin rızası aranır.

³⁵⁰ Şıpka, Aile Konutu, s.133; İncoğlu, s.424; Sağlam, s.35; Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.11; Akyiğit, s.245; Erdem, s.485; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.317.

³⁵¹ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.366.

³⁵² Delipınar, Yusuf Can, **Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi**, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016, s.41 dnp.53,

³⁵³ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.366.

³⁵⁴ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.366.

³⁵⁵ Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, 66; Acar, Aile, s.20; Gümüş, Yeni Şerhler, s.34; Şıpka, Aile Konutu, s.86; Ayan, s.66.

Ancak, aile konutu vasfı bulunmadığı dönemde verilmiş tahliye taahhütlerinin geçerliliğinde diğer eşin rızasının aranmaz³⁵⁶.

Eşlerin her ikisinin de kira sözleşmesinin tarafı olması halinde, ya da diğer eşin TMK m.194/4 uyarınca sözleşmeye bildirimle sonradan katılması halinde artık birlikte kiracılık söz konusu olur, diğer eşin rızasını gerektiren bir işlem söz konusu olmaz. Çünkü, birden fazla kiracı bulunduğu durumlarda, eşin tek tarafı olarak kira sözleşmesini feshetmesi sonuç doğurmaz³⁵⁷.

2.4.7.2. Eşin Rızası

Kira sözleşmesiyle edinilmiş aile konutlarında, kira sözleşmesini feshedebilmesi kiracı olmayan eşin açık rıza göstermesine bağlanmıştır³⁵⁸. Yasanın lafzında eşin rızasının kira sözleşmesinin feshinde aranacağı düzenlenmiş olsa da öğretide, fesih kavramı, geniş yorumlanarak tahliye taahhüdü verilmesinin de eşin açık rızasına tabi olduğu görüşü kabul edilmektedir³⁵⁹. Çünkü, feshe yol açabilecek diğer hallerin de bu kapsamda değerlendirilmesi hükmün amacına uygun düşer.

Eşin rızasına bağlamış olan işlemler, yalnızca kiracı eşin yapacağı işlemler yönünden uygulanır. Kiraya verenin yapacağı fesih bildirimleri için kiracının eşinin rızası aranmaz. Yine, sözleşmenin tarafı olmayan eş, TMK m.194/4 uyarınca bildirimle sözleşmenin tarafı olmamışsa, kiraya verenin yalnızca sözleşmenin tarafı olan eşe yapacağı bildirim ve ihtarlar geçerlidir³⁶⁰.

Eşlerinin her ikisinin de kira sözleşmesinde kiracı sıfatına sahip olması veya diğer eşin kira sözleşmesine bildirim ile katılması halinde TMK m.194/1'deki rızanın aranmasına gerek kalmaz. Çünkü tahliye talebi bölünemezdir ve kiracıların tahliye taahhüdünü birlikte vermeleri gerekir³⁶¹.

³⁵⁶ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.366.

³⁵⁷ Şıpka, Aile Konutu, s.113; Akyiğit, s.245; Ayan, s.114.

³⁵⁸ Akçaal, s.957; Ayan s.112; Doğan, Aile Konutu, s.182.; Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.10; İncoğlu, 424; Sert Sütçü, s.1503; Şıpka, Aile Konutu, s.134; Sağlam, s.36;

³⁵⁹ Akçaal, s.957; Ayan s.112; Doğan, Aile Konutu, s.182; Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.10; İncoğlu, 424; Sert Sütçü, s.1503; Şıpka, Aile Konutu, s.134; Sağlam, s.36; Zevkliler/Gökyayla, s.363.

³⁶⁰ Ayan, s.113.

³⁶¹ Akyiğit, s.245; Ayan, s.114; Şıpka, Aile Konutu, s.113.

Rıza aranabilmesi için, evliliğin devam etmesi, konutun da aile konutu vasfında olması gerekir³⁶². Ayrıca, rıza verecek eşin de tam ehliyetli olması gerekir³⁶³. Rıza gösterecek eş, tam ehliyetli değilse, rıza, kısıtlı eşi temsil eden yasal temsilciden alınmalıdır³⁶⁴. Eğer kısıtlı eşin yasal temsilcisi bulunmuyorsa, diğer eş, TMK m.194/2 uyarınca hâkime başvurarak, rıza gereksiniminden kurtulabilir³⁶⁵.

2.4.7.2.1. Rızanın Hukuki Niteliği

Rızanın hukuki niteliği yukarıda açıklandığından bu bölümde yeniden yer bulmamıştır³⁶⁶.

2.4.7.2.2. Rızanın Verilme Zamanı

Açık rızanın gösterileceği zaman öğretide tartışmalıdır. Öğretideki bir görüşe göre ise, rıza işlemden önceden izin şeklinde olabileceği gibi sonradan onay şeklinde de olabilir³⁶⁷. Bu görüşe göre, eş sonradan rıza gösterene kadar yapılmak istenen işlem askıda hükümsüz olup sonradan rıza gösterilmesi halinde işlem başından itibaren geçerli olur³⁶⁸. Öğretideki diğer bir görüşe göre, yapılacak işlemine sonradan dahil olan eşin icazet vermesi, eşin serbestçe karar vermesini etkileyeceğinden, eşin rızası, işlem öncesinde alınmalıdır³⁶⁹.

Kanımızca, rızanın en geç işlem anına kadar verilmesi yönündeki öğretideki görüş, yasanın amacına daha uygundur. Alınmış bir karara razı olmak ile karar alınmadan fikir ve irade koyarak kararın alınma sürecine katılmak farklı anlama gelir. Aile konutu üzerindeki hakları sınırlandırıcı işlemler, eşin açık rızasına bağlandığından, eş, bu rızayı, işlemden önce ya da en geç işlem anında vermelidir³⁷⁰. Kira ilişkisiyle edinilmiş aile konutlarında, kiracı eşin, tahliye

³⁶² Akyiğit s.245.

³⁶³ Şıpka, Aile Konutu, s.140.

³⁶⁴ Şıpka, Aile Konutu, s.140.

³⁶⁵ Şıpka, Aile Konutu, s.140; Zevkliler/Gökyayla, s.363.

³⁶⁶ Bkz. 1.3.6. No'lu başlık.

³⁶⁷ Akyiğit s.245; Aydoğdu/Kahveci, s.588; Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.5; Şıpka, Aile Konutu, s.141; Doğan, Aile Konutu, s.291; Dalcı Özdoğan, s.148; Zevkliler/Gökyayla s.363; Sağlam s.34.

³⁶⁸ Doğan, Aile Konutu, s.291; Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, 6; Şıpka, Aile Konutu, s.144.

³⁶⁹ Öztan, s.203-s.206; Yalman, Eşlerin Hukuki Sorumluluğu, s.12; Acar, Aile, s. 81.

³⁷⁰ Öztan, s.205.

taahhüdünde bulunması ve taahhütte bulunduktan sonra eşin bu taahhüde rıza verebileceğinin kabulü; kiracı olmayan eşin yaşam alanının kaybıyla ilgili önemli bir karara katılma hakkının elinden alınması ve diğer eş tarafından yok sayılmasına göz yumulması anlamına gelir. Eğer eşin işleme sonradan icazet verebileceği kabul edilirse, hak sahibi eş bu durumu diğer eş üzerinde bir baskı aracı olarak kullanabilir³⁷¹. Yasa, eşler arasında eşitliği benimsemekte, aile konutu gibi önemli konuda eşleri birlikte katılımlarıyla karar almaya yönlendirmektedir. Bu bağlamda, eşin rıza göstereceği zaman, en geç tesis edilmesi istenen işlem anında olmalıdır. Kaldı ki, eşlerin ortak bir karara varamaması halinde, işlem yapmak isteyen eşin, hâkimin müdahalesini isteme hakkı vardır. (TMK m.194/2) Zira böyle bir durumda, mahkemeden, yapılmış bir işlemin onayı değil, işlemin bir eş tarafından tek başına yapılabilmesi için yetki istenir³⁷². Bu düzenlemenin varlığı da eşin rızasının en geç işlem anında alınması gerektiği fikriyle uyumludur.

2.4.7.2.3. Rıza Beyanının Yönetileceği Kişi

Rızanın kime yönetileceği konusunda öğretide tartışma bulunmaktadır. Öğretideki bir görüşe göre rıza aile konutu üzerinde hukuki işlemde bulunmak isteyen eşe yönetilmelidir³⁷³. Öğretideki diğer bir görüşe göre, rıza beyanı işlemin tarafı olan üçüncü kişiye yönetilmelidir³⁷⁴. Öğretideki diğer bir görüş ise rızanın gerek eşe gerekse onunla işlemde bulunacak üçüncü kişiye yönetilebileceğini ve her iki halde de aynı sonucu doğuracağını savunur³⁷⁵. Kanımızca, rıza hem eşe hem de işlem tarafı üçüncü kişiye birlikte yönelmelidir. Çünkü, TMK m.194, eşler arasındaki hukuki ilişkiyi düzenlese de işlem tarafı olan üçüncü kişinin de hak alanını ilgilendirmektedir. Yasanın amacı, aile konutu gibi aile için önemli bir konuda eşlerin birlikte karar almalarını sağlamaktır. Eş karar alma sürecine katıldığından, rıza, doğal olarak eşe yönelmiş olacaktır. Ancak, eşin vereceği rıza aynı zamanda üçüncü kişinin hak alanını ilgilendirdiğinden bu rızanın üçüncü kişiye de yönelmesi gerekir. Örneğin, kira sözleşmesinin feshinde, eşin, rıza yokluğunun ileri sürülmesi halinde, rızanın verilmiş

³⁷¹ Yalman, s.16.

³⁷² Aydoğdu/Kahveci, s.587; Şıpka, Aile Konutu, s.176; Acar, Aile, s.93; Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.86.

³⁷³ Gümüş, Yeni Şerhler, s.41.

³⁷⁴ Acar, Aile, s.91.

³⁷⁵ Barlas, 128.

olduğunun ispat yükü, kiraya veren üzerinde olur³⁷⁶. Kendisine rıza beyanı bildirimi zorunlu olmayan kişinin, rıza verildiğini ispatlamasını beklemek hakkaniyete uygun düşmez. Bu halde, rızaya yetkili eş, rıza vermek istediği işlemle ilgili, rızaya dair beyanını, işlem tarafı olan kişiye de yöneltmelidir. Aksi halde, rıza vermemiş kabul edilmelidir.

2.4.7.2.4. Rızanın Şekli ve İçeriği

Rızanın ne şekilde gösterileceği yasada düzenlenmemiştir. Eşin rızası özel bir şekil kuralına tabi değildir. Rıza, sözlü, adi yazılı veya resmî şekilde olabilir³⁷⁷. Rızanın içeriği, yapılmak istenen işleme yönelik somut olmalı, açık olmalı ve belirli bir işlemi konu almalıdır³⁷⁸. Yapılacak muhtemel işlemlere önceden gösterilen genel bir rıza, geçerli bir rıza olarak kabul edilmez³⁷⁹.

Rızanın verilmesi herhangi bir şekil şartına bağlanmamışsa da açık olması gerektiği yasada açıkça düzenlenmiştir. Böylelikle zımni davranışlar, eşin rıza gösterdiğine dair emareler veya eşin susması açık rıza olamayacağından geçerli bir rıza sayılmaz³⁸⁰. Ancak, diğer eşin, açık rızasının yokluğunu ileri sürmesinin dürüstlük kuralına uygun olmalıdır. Açık rızanın yokluğunun ileri sürülmesinin dürüstlük kuralına aykırı olduğu hallerde, hakkın kötüye kullanımı hukuk düzenince korunmaz³⁸¹. Örneğin, kira sözleşmesinin feshine örtülü rıza göstererek, eşiyile birlikte yeni taşınacakları evi seçen, oraya taşınan ve uzunca süre orada yaşayan eş, boşalttıkları konutun kira sözleşmesinin feshinde açık rızasının bulunmadığını ileri süremez. Nitekim, Yargıtay bir kararında, aile konutunun mülkiyetinin devrine karşı çıkmayan ve uzun süre sessiz kalan eşin, daha sonradan açık rızasının yokluğunu ileri sürmesini, hakkın kötüye kullanımı olarak değerlendirilmiştir³⁸².

³⁷⁶ Akçaal, s.957; Sağlam, s.35.

³⁷⁷ Akyiğit, s.245; Barlas, s.128; Dural/Öğüz/Gümüş, s.168; Doğan, Aile Konutu, s.291; Şıpka, Aile Konutu, s.141; Doğan, Aile Konutu, s.291; Dalcı Özdoğan s.148; Sağlam s.35; Zevkliler/Gökyayla, s.363.

³⁷⁸ Akyiğit, s. 245; Aydoğdu/Kahveci, s.587; Barlas, s.128; Dural/Öğüz/Gümüş, s.168.

³⁷⁹ Aydoğdu/Kahveci, s.587; Dalcı Özdoğan, s.148.

³⁸⁰ Kılıçoğlu, Yenilikler, s.51.

³⁸¹ Ayan, s. 69.

³⁸² Yargıtay, rıza yokluğunun dürüstlük kuralına uygun ileri sürülmesi gerektiği hususunda hakkın açıkça kötüye kullanımının hukuk düzenince korunmayacağını içtihat etmektedir. Yarg. HGK., 12.11.2014 T., E. 2013/1207, K. 2014/890 sy. Kararı “...Davacı kadının aile konutu olan taşınmazın satışının gerçek bir satış olmadığını, borçlara

Tapu sicilinde yapılacak işlemler için ise eşin rızasının yazılı olması gerekir³⁸³. Taşınmazın tapu kaydında, aile konutu şerhinin bulunup bulunmaması, eşin rızasının aranıp aranmayacağı hususunda belirleyici rol oynamaz. Çünkü, tapu kaydındaki aile konutu şerhi kurucu değil, açıklayıcıdır³⁸⁴.

2.4.7.2.5. Rıza Alınamaması Halinde Hak Sahibi Eşin Hâkime Başvurusu

Aile konutunun amacı, evlilik birliğini korumak, konut üzerinde hak sahibi olmayan eş konutta oturma ve faydalanma hakkından yoksun bırakmamaktır³⁸⁵. Ancak buan rağmen aile konutuna yapılacak işlemlerde, menfaatler dengesini de gözetilmiştir. Aile konutu üzerinde hak sahibi olmayan eşin rızasının alınmadığı veya haklı bir sebebi olmaksızın rıza vermekten kaçındığı hallerde, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eş, aile konutu üzerinde tek başına işlem gerçekleştirebilmek için hâkime başvurabilir³⁸⁶. (TMK m.194/2) Örneğin, aile konutu üzerinde hak sahibi eş, oturdukları yüksek kira bedelli kiralık aile konutu yerine çok daha uygun şartlarda başka bir konut kiralamak amacıyla başka konuta taşınmak isterse ve eş de buna rıza göstermez ise hak sahibi eş işlem yapabilmek için hâkimden yetki talep edebilir. Bu halde; hâkim, diğer eş de dinleyerek, taraf menfaatlerini ve ekonomik durumlarını da dikkate alarak diğer eş tek başına işlem yapma konusunda yetkili kılabilir. Yapılacak yargılama sonunda verilecek karar diğer eşin rızası yerine geçen bir karar değildir; izin isteyen eşin, işlemi yapabilmesi konusunda tek başına yetkili kılınması yönünde bir karardır³⁸⁷.

karşılık verildiğini bildiği halde ve devir sırasında hazır bulunarak devre karşı çıkmaması, uzun süre bu duruma sessiz kaldıktan sonra, elatmanın önlenmesi davasının kabulünden sonra, taşınmazın devrinden haberi olmadığından ve devrin rızası dışında gerçekleştirildiğinden bahisle eldeki davayı açması TMK m. 2 anlamında hakkın kötüye kullanılması niteliğindedir. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz. Dava bu nedenle ret edilmelidir. Yerel Mahkeme direnme kararı açıklanan bu değişik gerekçe ile usul ve yasaya aykırı olup, bozulmalıdır...” (erişim tarihi:02.01.2025) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

³⁸³ Doğan, Aile Konutu, s.291; Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.6; Şipka, Aile Konutu, s.139.

³⁸⁴ Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.92; Dural/Öğüz/Gümüş, s. 165; Ayan s.67; Şipka, Aile Konutu, s.151; Oğuzman/Seliçi, s.206.

³⁸⁵ Şipka, s.173.

³⁸⁶ Aydoğdu/Kahveci, s.587; Eren, s.424; Doğan, Aile Konutu s.293; Zevkliler/Gökyayla, s.363. Akyiğit, s. 245; Şipka, Aile Konutu, s.174.

³⁸⁷ Aydoğdu/Kahveci, s.587; Şipka, Aile Konutu, s.176; Acar, Aile, s.93.

2.4.7.3. Eşin Kira Sözleşmesine Katılması ve Katılmanın Taahhüde Etkisi

Kira sözleşmesine taraf olmayan eş, kiraya verene yapacağı tek taraflı bir bildirim ile kira sözleşmesinin tarafı haline gelir ve borçlardan müteselsilen sorumlu olur³⁸⁸. Eşin bildirimi, tek taraflı, kurucu, yenilik doğurucu bir hakkın kullanılması niteliğindedir³⁸⁹. Ulaştığı anda hüküm ve sonuç doğurur³⁹⁰.

Yapılacak bildirimin şekli konusunda yasada açıklık yoktur. Öğretideki bir görüşe, bildirimle kira sözleşmesinde değişiklik yapıldığından, TBK m.13 gereği, bildirimin şekli sözleşmenin şekliyle aynı şekilde olmalıdır³⁹¹. Öğretide bizim de katıldığımız diğer görüşe göre, yasayla bir bildirim şekli öngörülmediğinden, bildirimin geçerliliği şekle tabi değildir³⁹².

Eş, kira sözleşmesi devam ettiği sürece bildirim ile sözleşmenin tarafı haline gelebilir³⁹³. Sözleşmeye katılma, kiraya verenin kabulüne bağlı değildir³⁹⁴. Eşin kira sözleşmesinin tarafı olması sonra kiraya veren tarafından yapılacak bildirimler her iki eşe ayrı ayrı yapılmak zorundadır³⁹⁵.

Eşin bildirim ile sözleşmenin tarafı haline gelmesiyle, her iki eş için birlikte kiracılık durumu olur³⁹⁶. Eşin, kira sözleşmesine katılmasından sonraki işlemler için eşler birlikte fesih bildiriminde bulunmadıkça fesih geçerlilik kazanamayacağından, TMK m.194/1'deki rızanın gösterilmesine gerek kalmaz³⁹⁷. Çünkü, tahliye bölünemez edim olduğundan, kiracı sıfatını taşıyan her iki eş tarafından birlikte verilmesi gerekir³⁹⁸.

³⁸⁸ Ayan s.114; Doğan, Aile Konutu, s.297; Şıpka, Aile Konutu, s.130; Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası s.13; Aydoğdu/Kahveci, s.587; Zevkliler/Gökyayla s.363.

³⁸⁹ Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.15; Şıpka, Aile Konutu, s.113; Zevkliler/Gökyayla, s.363; Acar, Aile, s.88.

³⁹⁰ Ayan s.116; Zevkliler/Gökyayla s.363.

³⁹¹ Acar, Aile, s.88.

³⁹² Ayan, s. 116; Doğan, Aile Konutu, s.297; Akıntürk/Ateş s.123.

³⁹³ Zevkliler/Gökyayla, s.363.

³⁹⁴ Acar, Aile, s.88

³⁹⁵ Aydoğdu/Kahveci, s.587; Eren, s.424; Zevkliler/Gökyayla s.363.

³⁹⁶ Acar, Aile, s.88.

³⁹⁷ Doğan, Aile Konutu s.295; Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.11; Şıpka, Aile Konutu, s.113; Akyiğit, s.245; Ayan, s.114; Şıpka, Aile Konutu, s.113.

³⁹⁸ Ayan s.114; Sağlam, s.35; Büyükay, Ferhat/Kartal, Bünyamin. "Aile Konutu Niteliğindeki Kiralananın İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesinde Ortaya Çıkan Sorunlar" Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, s.296; Sert Sütçü, s.1504.

Konutun, aile konutu sayılabilmesi ve yasal korumadan (TMK m.194/1-TBK m.349) faydalanılabilmesi için eşin sözleşmeye katılması şart değildir³⁹⁹. Konutun aile konutu vasfını kazanması, eşlerin o konutu aile konutu yapma iradesinin üçüncü kişilerce objektif olarak bilinebilir hale gelmesiyle, yani eşlerin fiilen konutu kullanmaya başlamasıyla olur⁴⁰⁰. Eş, sözleşmeye katılmasa bile, verilen tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için açık rızası gerekir⁴⁰¹. Eş sözleşmeye katıldığında, zaten birlikte kiracılık durumu gerçekleşeceğinden TMK m.194/1'deki rızanın aranmasına gerek kalmaz⁴⁰². Çünkü, kiracıların tümünün taraf olmadığı tahliye taahhüdü zaten bağlayıcı olmaz⁴⁰³. Diğer taraftan, TMK m.194 hükmü sadece kiracı eşe değil kiraya verene de hitap eden bir hükümdür⁴⁰⁴. Buna göre, aile konutunu bilen kiraya veren için de eşin tek başına yaptığı fesih geçersizdir⁴⁰⁵. Kiraya veren kiracı eşin tek başına yaptığı feshin hüküm ve sonuç doğurmadığını ve bu feshe dayalı olarak kiracının eşini tahliye edemeyeceğini bilmek zorundadır⁴⁰⁶. Kiraya veren konutun aile konutu olarak kullanıldığını bilmesede dahi bu yöndeki iyiniyeti korunmaz. Çünkü, TMK m. 3'e göre, yasanın iyiniyete sonuç bağladığı hallerde asıl olan iyiniyetin varlığıdır. İyiniyetin hukuki sonuç doğurabilmesi için kanunun bunu açıkça düzenlemesi gerekir⁴⁰⁷. Kira sözleşmesinin feshine dair hükümlerde yasa iyiniyete sonuç bağlamış değildir. Bu halde, aile konutu vasfını bilmeyen kiraya veren bunu ileri sürerek feshin (taahhüdün) geçerli olduğunu ileri süremez.

³⁹⁹ **Büyükcay/Kartal**, s.297; Armutçuoğlu, Can Yalçın. "Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği", **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C. 17, No. 1-2, 2011, s.421; **Ayan**, s.67; tahliye taahhüdü üzerinden açıklanan benzer yönde görüş için bkz. **Akyiğit**, s.245; sözleşme feshine rıza vermeye yetkili eşin, sözleşmeye katılmak istemeyeceğine ve katılmaya dair hükmün ölü doğduğuna ilişkin açıklamasıyla benzer yönde bkz. **Gümüş**, Evliliğin Genel Hükümleri, s.81.

⁴⁰⁰ **Gümüş**, Evliliğin Genel Hükümleri, s.66; **Şipka**, Aile Konutu, s.86; **Acar**, Aile, s.20.

⁴⁰¹ **Akyiğit**, s.245.

⁴⁰² **Doğan**, Aile Konutu s.295; **Kılıçoğlu**, Diğer Eşin Rızası, s.11; **Şipka**, Aile Konutu, s.113; **Akyiğit**, s.245; **Ayan**, s.114; **Şipka**, Aile Konutu, s.113.

⁴⁰³ **Akcaal**, s.959; **Akyiğit** s.246; **Aydoğdu/Kahveci**, s.677; **Eren** s. 434; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü s.207; **İnceoğlu**, s.426; **Sağlam**, s.34; **Sert Sütçü**, s. 1498; **Zevkililer/Gökyayla** s.385; **Burcuoğlu**, s.296; **Kuru**, C2, s.2009; **Kuru**, El Kitabı, s. 744.

⁴⁰⁴ **Kılıçoğlu**, Diğer Eşin Rızası, s.12.

⁴⁰⁵ **Kılıçoğlu**, Diğer Eşin Rızası, s.12; Bilmese de geçersizdir çünkü,

⁴⁰⁶ **Kılıçoğlu**, Diğer Eşin Rızası, s.12.

⁴⁰⁷ **Ayan**, s.99; **Gümüş**, Evliliğin Genel Hükümleri, s.104.

Aile konutu şerhi, kurucu değil açıklayıcıdır⁴⁰⁸. Bir konutun aile konutu sayılabilmesi için tapuya şerhi gerekmez⁴⁰⁹. Aile konutu, kiralama yoluyla edinilmişse, kiraya veren malikin başvurusu olmaksızın tapuya şerhi de mümkün değildir. Zira, TMK m.194/3'teki imkânı şerh imkânı sadece, eşlerden birinin malik olduğu bir taşınmaz için mümkündür.

GÜMÜŞ, eşin feshine zaten rıza vermeme hakkı olan eşin, ayrıca kira sözleşmesinin taraf olarak birlikte sorumlu olmayı istemeyeceğini, hükmün ölü doğmuş bir hüküm olduğunu savunmaktadır⁴¹⁰. GÜMÜŞ'ün görüşü, TMK m.194/4 ile eşe sözleşmeye katılma hakkı ve fesihten haberdar olabilme hakkını sağladığı için öğretide kimi yazarlarca eleştirilmiştir⁴¹¹.

Tahliye davası açıldıktan sonra ve görülürken eşin sözleşmenin tarafı haline gelmesi halinde de yasal taraf değişikliği gerçekleşir ve açılan davaya kiracı ve kiracının eşine karşı birlikte devam edilir⁴¹².

Eşin sözleşmeye katılmasının, katılma öncesi verilen tahliye taahhüdünü geçersiz kılıp kılmayacağı da tartışılmalıdır. GÜMÜŞ, bildirim ile sözleşmenin tarafı haline gelen eşin, üzerinde imzası bulunmasa da sözleşmenin yan anlaşması olan tahliye taahhüdünün de tarafı haline geleceğini, taahhüdün geçersiz hale gelmeyeceğini savunmaktadır⁴¹³. BÜYÜKAY/KARTAL, eşin sözleşmeye katılması sonrası tahliye taahhüdünün hükümsüz hale geleceğini savunur⁴¹⁴. Kanımızca, kiracı sıfatı olmayan eşin, sözleşmeye bildirim ile sonradan taraf olması, konutun aile konutu vasfını kazanmasında önem arz etmediğinden, verilmiş taahhüdün geçerliliğine etki etmez. Önceden verilmiş taahhüdün geçerliliğinde eşin rızasının

⁴⁰⁸ Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.92; Dural/Öğüz/Gümüş, s. 165; Ayan s.67; Şıpka, Aile Konutu, s.151; Oğuzman/Seliçi, s.206.

⁴⁰⁹ Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.92; Dural/Öğüz/Gümüş, s. 165; Ayan s.67; Şıpka, Aile Konutu, s.151; Oğuzman/Seliçi, s.206.

⁴¹⁰ Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.81.

⁴¹¹ Ayan, s.115, 187 nolu dpn.; Şıpka, Aile Konutu s.95.

⁴¹² Gümüş, Tahliye Taahhüdü s.359; aksi görüşte olan Yargıtay, eşin tek taraflı bildirim ile sözleşmeye taraf olduğu tarih, takip tarihinden sonra ise, eşin, kira sözleşmesinin tarafı haline gelemeyeceğini içtihat etmektedir. Yarg. 8.HD. 02.05.2018 T., E. 2017/4794, K. 2018/11923 sy. kararında “...davaya konu kiralanan aile konutu olması halinde dahi fer’i müdahil talep eden eş takip tarihine kadar kiralayana bir bildirimde bulunmadığından kira sözleşmesinin tarafı haline gelmez...” şeklinde içtihat etmiştir. (erişim tarihi:01.01.2025) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

⁴¹³ Gümüş, Tahliye Taahhüdü s.360.

⁴¹⁴ Büyükay/Kartal, s.303.

aranıp aranmayacağı, taahhüdün verildiği tarihte, kiralananın aile konutu olarak kullanılıp kullanılmamasına göre belirlenir. Taahhüdün verildiği tarihte, kiralanan, aile konutu olarak kullanılıyorsa, eş, sonradan bildirim ile sözleşmenin tarafı haline gelse de (gelme de) önceki verilen taahhüt kendisini bağlamaz. Çünkü, eşin kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi önceden rıza göstermediği taahhüde rıza verdiği şeklinde yorumlanamaz. Eş, sözleşmenin tarafı haline gelmişse, aile konutu olarak kullanılan dönem içinde verilmiş taahhütler yönünden, eş, TMK m.194/1'in korumasından faydalanmaya devam eder. Eş, sözleşmeye katılsa da katılmasa da, kiracı eş tarafından, kiralananın, aile konutu olarak kullanıldığı dönemde verilmiş tahliye taahhüdü geçersizdir. Ancak, konutun aile konutu olarak kullanılmadığı dönemde verilmiş tahliye taahhüdü, bildirim ile sözleşmenin tarafı haline gelen eş bağlar. Çünkü taahhüdün verildiği tarihte, kiralanan aile konutu değilse, taahhüdün geçerliliği için diğer eşin açık rızası aranmaz. Bu durumu bir örnekle açıklayacak olursak, eşlerden biri, bireysel amaçlarla kullanmak için bir konut kiralamıştır. Kiralanan konut, bir süre sonra diğer eşin kiralanan konuta taşınmasıyla aile konutu vasfına kavuşmuştur. Eşlerin, bu konutu, aile konutu olarak kullanmaya başlamalarından önce, kiracının tek başına vermiş olduğu tahliye taahhüdü diğer eş bağliyorken, konutun, aile konutu olarak kullanılmaya başlandıktan sonra kiracı eş tarafından verilen taahhütler diğer eş bağlamaz. Eş sonradan sözleşmeye taraf olsa dahi aile konutu vasfından sonra verilmiş tahliye taahhütleri kendisini bağlamaz. Dikkat edilmesi gereken nokta, eşin bildirim ile sözleşmeye katılmasının aile konutu korumasının başlangıcına etkisi olmadığıdır. Aile konutuna dair koruma, eşlerin o konutu aile konutu yapma iradesiyle o konutta fiilen yaşamaya başlamalarıyla başlar⁴¹⁵. Eşin, sözleşmeye katılması, konutun aile konutu vasfında sayılması ve eşin, TMK m.194/1'deki rıza yetkisinden yararlanması için gerekli değildir⁴¹⁶.

Eş sözleşmeye bildirim ile katıldıktan sonra kiraya veren yapılacak bildirimler her iki eşe ayrı ayrı yapılmak zorundadır⁴¹⁷. Yargıtay'a göre, eşin, sözleşmeye katılma tarihi, takip tarihinden önceki bir tarih ise, eş, kiracı sıfatını kazanır ve takip her iki eş karşı birlikte

⁴¹⁵ Şıpka, Aile Konutu, s.86, Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.66; Acar, Aile, s.20; Ayan, s.66.

⁴¹⁶ Büyükay/Kartal, s.297; Armutçuoğlu, s.421.

⁴¹⁷ Aydoğdu/Kahveci, s.587; Eren, s.424; Zevkliler/Gökyayla s.363.

yapılmalıdır⁴¹⁸. Ancak eş takip tarihinden sonra sözleşmeye katılmışsa aynı kural uygulanacak mıdır ? Yargıtay, eşin takip tarihinden sonra kira sözleşmesine katıldığı durumlarda, katılmanın takip tarihi itibarıyla haklılığı değiştirmeyeceğini ve hak sahibi olmayan eşçe yapılan bildirimin kendisini kira sözleşmesinin tarafı yapmayacağını içtihat eder⁴¹⁹ Kanımızca Yargıtay'ın bu görüşüne katılmak mümkün değildir. Çünkü, eş yasadan kaynaklı tek taraflı bildirim hakkını, kiraya verenin ve hatta kiracının rızası olmaksızın kira ilişkisi devam ettiği sürece her zaman kullanabilir⁴²⁰. Takip/dava tarihinden sonra da sözleşmeye katılma mümkün olup; bu halde, taraf değişikliği kanundan (TMK m.194/4 ve TBK m.349/3) kaynaklanmaktadır⁴²¹. Eşin sözleşmeye katılması takip tarihinden sonra gerçekleştiğinden, taraf değişikliği yapmak, kiraya veren açısından dürüstlük kuralına aykırı sayılmaz. Taraf değişikliği için davalının rızası aranmaz. (HMK m.124/3) Takipten sonra sözleşmeye katılan eşin, davaya taraf olarak

⁴¹⁸ Yarg. 12. HD. 18.04.2018 T. E.2016/303367, K.2018/3319 sy. kararında bu hususu şu şekilde içtihat etmiştir: “...TMK'nun 194.maddesinin son fıkrasında; *"Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur"* düzenlemesine yer verilmiştir. 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 tamamına yöneltilmemesi nedeni ile şikayetin kabulüne karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile istemin reddi yönünde hüküm tesisi isabetsizdir...” (erişim tarihi 16.04.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Benzer yönde bkz. Yarg. 8. HD. 02.05.2018 T., E. 2017/4794, K. 2018/11923 sy. kararı, (erişim tarihi 16.04.2025)., <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

⁴¹⁹ Yarg. 8. HD., 02.05.2018 T, E. 2017/4794, K. 2018/11923 sy. kararı: “...davaya konu kiralananın aile konutu olması halinde dahi fer'i müdahil talep eden eş takip tarihine kadar kiralayana bir bildirimde bulunmadığından kira sözleşmesinin tarafı haline gelmez. İcra takibinin haklılık durumu takip tarihi itibarıyla değerlendirilebilir.” şeklindedir. Kararın tamamı için bkz. **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.362; benzer yönde Antalya BAM 6. HD., 24.05.2022 T., E. 2022/1054 K. 2022/1010 sy. kararı (erişim tarihi 16.04.2025) www.kazanci.com.tr.

⁴²⁰ **Acar**, Aile, s.88

⁴²¹ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.364. aksi yönde Yarg. 12. HD. 18/04/2018 T., E. 2016/30367, K. 2018/3319 sy. kararı; Yarg. 12. HD., 14/03/2017 T., E. 2016/12341, K. 2017/3837 sy. kararı; Yarg. 6. HD., 26.12.2011 T., E. 2011/11374, K. 2011/15498 sy. kararı (erişim tarihi: 12.04.2025) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>

eklenmesi için, kiraya verene süre verilmesi gerekir. Her ne kadar eş HMK m.124 gereği davaya taraf olarak sonradan eklenebilirse de takibe sonradan taraf olarak eklenemez. Çünkü İİK’de icra takip borçlusunun değiştirilmesine yönelik hüküm ve İİK’de bu yönde HMK’ye atıf yoktur. Kiraya veren artık eski takibe devam edemez⁴²². Kiraya veren, her iki eşe karşı yeni bir takip yapmalıdır⁴²³.

Antalya BAM bir kararında⁴²⁴ icra takibinde aile konutu itirazının dinlenebilmesi için kira sözleşmesine taraf olmayan eşin, icra takibine başlanmadan önce, kiraya verene kira sözleşmesinin tarafı haline geldiğine dair bildirim yapmış olma şeklinde bir şart aramıştır⁴²⁵. Kanımızca, bu karar da hatalıdır. Çünkü, eşin aile konutunun öngörülen korumadan yararlanabilmesi için eşin kira sözleşmesine katılması zorunlu değildir⁴²⁶. Aile konutu koruması için kira sözleşmesine diğer eşin bildirim ile katılması şartının aranması kanunda verilen korumanın anlamını yitirmesine sebep olur⁴²⁷. Çünkü, kira sözleşmesine taraf olmayan eş, bildirim ile kira sözleşmesinin tarafı haline geldiğinde, fesih beyanının her iki eşe de yönetilmesi gerekeceğinden, eşin rızasının aranmasına zaten gerek kalmaz. Yasa abesle iştiğal etmeyeceğine göre, rıza yetkisinin kullanılabilmesi için eşin sözleşmeye katılması gerektiği yönündeki görüş hatalıdır. TMK m. 194/1 de yer alan rıza yetkisi, eşin sözleşmeye katılmadığı durumlarda mevcut olan bir hukuki korumadır.

2.4.7.4. Eşlerin Ayrı Yaşamaları

Eşler, evlilik devam ederken, çeşitli sebeplerle birlikte yaşamaya ara vermiş olabilirler. Aile konutu üzerinde aynî ya da şahsi hakka sahip olan eşin konutu terk etmesi halinde aile konutu niteliği etkilenmez⁴²⁸. Çünkü hak sahibi eşin evi terk etmesi halinde, evde kalan diğer eş ve çocukların barınma hakkını ihlal edebilecek aleyhine işlemler yapma riski olacağından

⁴²² **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.364.

⁴²³ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.364.

⁴²⁴ Antalya BAM 6. HD., 24.05.2022 T., E. 2022/1054 K. 2022/1010 sy. kararı (erişim tarihi 16.04.2025) www.kazanci.com.tr.

⁴²⁵ Benzer yönde görüş için bkz. **Sert Sütçü**, s.1503, Yazar, diğer eş tarafından kiraya verene sözleşmeye katılma bildirimi yapılmamışsa eşin aile konutu tespiti davasını açmada hukuki yararının olmadığını savunur.

⁴²⁶ **Büyükyay/Kartal**, s.299; Armutçuoğlu, s.421.

⁴²⁷ **Büyükyay/Kartal**, s.299

⁴²⁸ **Doğan**, Aile Konutu, s.299; **Öztan**, s.200; **Şıpka**, Aile Konutu, s.90; **Gümüş**, Evliliğin Genel Hükümleri, s.68.

kanunun koruma amacı da gözetilerek aile konutu vasfının devam ettiğinin kabulü gerekir⁴²⁹. Ancak, konut üzerinde hak sahibi olmayan eşin konutu terk etmesi halinde aile konutu niteliğinin ortadan kalkıp kalmadığı tartışılmalıdır.

ÖZTAN, eşlerden birinin aile konutu terki ya da boşanma davasının açılmasının aile konutu vasfının etkilenmediğini ancak, hak sahibi olmayan eşin, serbest iradesiyle, süresiz olarak aile konutunu terk etmesi halinde aile konutunun son bulacağını savunmaktadır⁴³⁰.

GÜMÜŞ, eşlerden herhangi birinin aile konutunu terk etmesinin aile konutu vasfını değiştirmeyeceğini savunur⁴³¹. Yazar'a göre, aile konutunu terk eden eş, TMK m.194/1'deki rıza yetkisini kötüye kullanırsa, diğer eş, hâkimden tek başına işlem yapabilmek için yetki isteyebilir⁴³².

ŞIPKA, somut olayın özelliklerine göre artık o eve kesinlikle dönmek istememe ve barınma haklarını korumaya değer bir menfaatin kalmaması halinde, aile konutu vasfının son bulacağını ancak somut olayda eşin başka bir konut edinme, eşin kötü davranışlarından dolayı bir başka yere sığınma vb. hallerinde korumanın son bulmayacağını, boşanma gerçekleşene kadar aile konutu niteliğinin devam edeceğini savunur⁴³³.

DOĞAN, hak sahibi olmayan eşin aile konutu terk etmesi ve ortak hayatın tekrar aynı konutta kurulma ihtimallinin bulunmaması halinde aile konutundan söz edilemeyeceğini, hak sahibi eşin, diğer eşin rızasını almadan konutla ilgili işlemleri yapabileceğini savunur⁴³⁴.

Yargıtay, aile konutunu terk halinde, terkin haklı olup olmadığı ya da kim tarafından yapıldığı hususunda ayırım yapmaksızın, terkin, aile konutu niteliğini ortadan kaldırmayacağı görüşündedir⁴³⁵.

⁴²⁹ Öner Nebioğlu s.141; Öztan, s.202; Şıpka, Aile Konutu, s.90.

⁴³⁰ Öztan, s.201.

⁴³¹ Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.75.

⁴³² Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.75.

⁴³³ Şıpka, Aile Konutu, s.94.

⁴³⁴ Doğan, Aile Konutu, s.300.

⁴³⁵ Yarg. 2. HD. 28.05.2015 T. E. 2014/18836, K. 2015/11034 sy. Kararı (erişim tarihi:06.01.2025) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Yarg. 2. HD. 28.05.2015 T., E. 2014/18836, K. 2015/11034 sy. Kararı (erişim tarihi:06.01.2025) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Yarg. 2. HD. 30.11.2017 T., E. 2016/10780, K. 2017/13734 sy. Kararı (erişim tarihi:06.01.2025) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

Kanımızca, hak sahibi olmayan eşin konuttan ayrılmasındaki gerekçeye bakılmalıdır. Eğer hak sahibi olmayan eş, aile konutunu sonlandırma amacıyla konuttan kendi isteğiyle ayrılmış ve bir daha dönmek üzere temelli taşınmışsa, konutun, aile konutu vasfını yitirildiğinin kabulü gerekir. Ancak, eşin, konuttan ayrılması, o konuttaki aile konutu vasfını sonlandırmaya yönelik değilse, dönme amacıyla veya diğer eşin kusuru veya zorlaması sebebiyle olmuşsa aile konutu vasfının devam etmesi gerekir. Aile konutunun eşlerden yalnızca birinin taraf olduğu kira sözleşmesiyle edinildiği hallerde, sözleşmenin kiralanda kalan kiracı eş tarafından tek başına tarafından feshedilip feshedilemeyeceği bu kriterlere göre belirlenmelidir. Diğer yandan, eşlerin her ikisi de kiracı sıfatına sahipse, eşlerden birinin konuttan ayrılması, kira sözleşmesinin kendisi açısından sona erdiğini de göstermez⁴³⁶.

2.4.7.5. Eşin Tahliye Taahhüdüne Rıza Vermediğini İleri Sürmesi

2.4.7.5.1. Aile Mahkemesinde Aile Konutunun Tespiti Davası Açılması

Kiralama yoluyla edinilmiş aile konutlarında, kira sözleşmesine taraf olmayan eşin, kendisinden rıza alınmadığını nasıl ileri sürebileceği ve aile konutu vasfını nasıl ispatlayabileceği öğretide ve uygulamada tartışılmaktadır.

Konutun aile konutu vasfında olduğunun ispatı, iddia eden kiracı ya da kiracının eşinin üzerindedir⁴³⁷. Kiralanan konutun aile konutu vasfında olduğuna yönelik itirazını ve şikâyetini ileri sürülürken, aile mahkemesinde o yerin aile konutu olduğuna yönelik tespitine yönelik karar getirmesinin gerekip gerekmediğinin de tartışılması gerekir.

Öğretideki baskın görüş, şikâyetle bulunan eşe, aile konutunun tespitine yönelik aile mahkemesinde dava açması için süre verilmesi ve “aile konutunun tespiti” davasının şikâyet

⁴³⁶ Yarg. HGK. 17.11.1999 T., E. 1999/6-965 K. 1999/975 sy. kararında bu hususu şu şekilde içtihat etmiştir “...Kiracılarından birisinin kiralananı terk etmiş olması sözleşme hükümlerini etkilemeyeceğine göre yapılan sözleşme ile bağlı kalınarak taahhüdün her iki kiracı tarafından verilmiş olması ancak bu durumda taahhüdün bağlayıcı olduğunun kabulü gerekir. Bu durum göz önünde tutularak davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile kabulüne karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir...” (kaynak: **Akçaal**, s. 959 Dnp. 24); aksi görüş için bkz. **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.211. Yazar, birden fazla kiracının bulunduğu hallerde, kiracılarından birinin konutu terk etmesi, kiraya veren ve kalan kiracının ileriye yönelik kira ilişkisini yürütme konusunda anlaşması halinde, kalan kiracının tek başına verdiği taahhüdü geçerli saymaktadır.

⁴³⁷ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.267, s.367.

davasına bekletici mesele yapılarak sonucuna göre hüküm kurulması gerektiğini savunur⁴³⁸. Yargıtay'ın yerleşmiş uygulaması da bu yöndedir⁴³⁹.

Öğretide bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre⁴⁴⁰ ise, aile konutu vasfı, eşlerin iradesi ile belirlenen ve yargılamayı gerektirmeyen bir husustur. Eşlerin iradesiyle belirlenen ve yargılamayı gerektirmeyen bir hususta aile mahkemesine tespit davası açmak ve bunu tahliye/şikâyet davalarına bekletici mesele yapmaya ihtiyaç ve gerek yoktur⁴⁴¹. Kiralananın konut, eşlerin, aile konutu olarak kullanmak yönünde ortak iradesi ve birlikte fiilen ortak yaşamlarının merkezi olarak kullanmaya başladıkları andan itibaren aile konutudur⁴⁴². Aile mahkemesinde aile konutunun tespiti davasının açılması şeklindeki yanlış uygulama esasen

⁴³⁸ Sağlam, s.36; Akçaal, s.958; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.324, 335, 358.

⁴³⁹ Yarg. 12. HD. T. 11.06.2014, E. 2014/14428, K. 2014/16965 sy. Kararında “...Sair temyiz itirazları yerinde değil ise de, İcra takibinin borçlusunun eşi olan şikayetçi icra mahkemesine başvurusunda; taşınmazın aile konutu olarak kullanıldığını ileri sürerek tahliye emrinin iptalini talep etmiş, mahkemece; ileri sürülen hususların genel mahkemede değerlendirilmesi gerektiğini belirterek istemin reddine karar verilmiştir. Tahliyeye konu konutun "aile konutu" olarak kullanıldığı, şikayetçi eşin halen bu yerde oturmaya devam ettiği ileri sürüldüğüne göre şikayetçinin bu iddiası üzerinde durulmak gerekir. 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun "Aile konutu" başlıklı 194/1 maddesinde; "Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz" hükmü yer almakta; Aynı Kanunun 194/3 maddesinde ise; "Aile konutu olarak özgülenen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini isteyebilir" denilmektedir. Bu hükümler göstermektedir ki, aile konutu özel bir konuma ve öneme sahip kılınmış ve üzerindeki tasarruf yetkisi yasa ile sınırlandırılmıştır. Takibe ve tahliyeye konu taşınmazın aile konutu olduğunun belirlenmesi halinde bu yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediğinin araştırılması gerekecektir. Buna göre, mahkemece öncelikle bu iddia üzerinde durulmalı, şikayetçinin bu yerin "aile konutu" olduğunun tespitine yönelik olarak açılmış bir davasının bulunup bulunmadığı, araştırılmalı, sonucuna göre gerektiğinde şikayetçiye tahliyesi istenen taşınmazın aile konutu olduğunu ispata yönelik olarak aile mahkemesine dava açma yetkisi ve olanağı verilmeli ve sonuca göre tahliyenin durdurulması ya da devamı yönünde karar verilmelidir (HGK'nun 2005/12-652 E. - 2005/583 K. 19.10.2005 T.). Bu hususlar göz ardı edilerek eksik incelemeyle hüküm kurulmuş olması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir...” şeklinde içtihat etmiştir. (erişim tarihi 01.01.2025) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; benzer yönde bkz. Yarg. HGK. 26.10.2005 T., E. 2005/12-676, K. 2005/600 sy. kararı (erişim tarihi: 11.04.2025) <https://karararama.yargitay.gov.tr/#>; Yarg. HGK. 19.10.2005 T., E. 2005/12-652, K. 2005/583 sy. kararı (erişim tarihi: 11.04.2025) <https://karararama.yargitay.gov.tr/#>;

⁴⁴⁰ Büyükay/Kartal, s.304.

⁴⁴¹ Büyükay/Kartal, s.304.

⁴⁴² Acar, Aile, s.20; Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri, s.66; Şıpka, Aile Konutu, s.86; Ayan, s.66.

eşlerin kendi aralarında çekişme bulunduğu, eşlerden birinin malik olduğu bir taşınmazla ilgilidir⁴⁴³. Aile konutu eşlerin ortak iradesiyle meydana geldiğinden, taraf iradesine dayalı bir konuyla ilgili tespit davası açılmasında hukuki yarar yoktur⁴⁴⁴. Aile konutu itirazıyla karşılaşan hâkim, tarafların iradelerine ve taşınmazın aile konutu niteliğine bakarak tahliye taahhüdünün geçerliliğini tespit etmelidir⁴⁴⁵.

2.4.7.5.2. İcra Hukuk Mahkemesine Şikâyet İleri Sürülmesi

Kiracı eş, diğer eşin açık rızasını almaksızın tahliye taahhüdü vermiş, kiraya veren de bu tahliye taahhüdünü icraya konu etmiş olabilir. Aile konutuna ilişkin TMK m.194 ve TBK m.349 hükümleri kamu düzenine ilişkin emredici nitelikte hükümler olduğundan, eşin rızası olmaksızın düzenlenen tahliye taahhütleri kesin hükümsüzdür⁴⁴⁶. Bu geçersizlik takibin taraflarınca ya da rızası alınmayan eşçe icra mahkemesine süresiz olarak ileri sürülebilir⁴⁴⁷. Konutun aile konutu olduğunun anlaşılması halinde, rızanın verildiğinin ispat yükü kiraya veren üzerindedir⁴⁴⁸.

Kural olarak şikâyetin icrayı durduran bir etkisi yoktur⁴⁴⁹. Kiraya veren kesinleşen takipte şikâyete rağmen kiralananın tahliyesinin icra edilmesini isteyebilir. Ancak kiraya veren taşınmazın boşaltması durumunda taşınmazı üçüncü kişiye kiralayabilir. Bu durumda iyiniyet asıl olduğundan şikâyet sonucu takip iptal edilse dahi borçlu kiralananı iade alamaz. Bu nedenle borçlu lehine telafisi mümkün olmayan zarar doğma ihtimali bulunduğundan icra hukuk mahkemesince icranın durdurulmasına karar verilebilir⁴⁵⁰. (İİK m.22)

Aile konutunun vasfının ispatının nasıl yapılacağı tartışmalıdır. Aile konutunun ispatı için aile mahkemesinde tespit davası açmaya gerek olup olmadığı yukarıda tartışılmıştır⁴⁵¹.

⁴⁴³ Büyükay/Kartal, s.304.

⁴⁴⁴ Büyükay/Kartal, s.304. benzer yönde bkz. Sert Sütçü, s.1504. Yazar, kira sözleşmesine taraf olmayan eş tarafından açılan aile konutunun tespiti davalarında hukuki yarar bulunmadığını savunur.

⁴⁴⁵ Büyükay/Kartal, s.304.

⁴⁴⁶ Acar, Aile, s.16; Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri s.65

⁴⁴⁷ Sağlam, s.36; Keleş, s.579.

⁴⁴⁸ Sağlam s.35.

⁴⁴⁹ Keleş, s.567.

⁴⁵⁰ Keleş, s.567; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.357.

⁴⁵¹ Bkz. 2.4.7.5.1. No'lu başlık.

Kanımızca aile konutu korumasından faydalanabilmek için ayrıca bir mahkeme kararına gerek yoktur. Aile konutu maddi fiil olduğundan her türlü delil ile ispatlanabilir⁴⁵². Bu halde, icra hukuk mahkemesinin uyuşmazlığa konu konutun aile konutu vasfında olup olmadığını yönelik delilleri toplaması ve sonucuna göre hüküm kurması gerekir.

Şikâyet davasında ileri sürülebilecek diğer bir husus ise eşin kira sözleşmesine katılması halidir. Kira sözleşmesinin tarafı olmayan eş, bildirim ile sözleşmeye katılmışsa, bildirim sonuncunda kira sözleşmesinin tarafı haline geldiğinden ve zorunlu takip/dava arkadaşlığı kuralı gereği, takibin tüm kiracılara karşı yapılması gerekir⁴⁵³. Eğer, kiracının eşi sözleşmeye katılmasına rağmen, yapılan takipte borçlu olarak yer almamışsa, tüm kiracılara yöneltilmeyen takibin iptali gerekir. Bildirim ile kiracı haline gelmiş eş, kendisine takip yapılmadığını şikâyet yoluyla süresiz ileri sürebilir. Bu halde, takip tüm kiracılara karşı başlatılmadığından iptal edilmelidir.

Eşin, sözleşmeye katılma için yaptığı bildirim tarihi, takip tarihinden sonraki bir tarih ise, Yargıtay, eşin, sözleşmeye katılamayacağını, takip tarihindeki haklılık durumuna göre uyuşmazlığın çözümleneceğini içtihat etmiştir⁴⁵⁴. Kanımızca, takip tarihinden sonra da sözleşmeye katılma mümkün olup, bu halde, taraf değişikliği kanundan (TMK m.194/4 ve TBK m.349/3) kaynaklanmaktadır. Sözleşmeye katılma, takip tarihinden sonra yasa sebebiyle gerçekleştiğinden, davada taraf değişikliği yapmak dürüstlük kuralına aykırı sayılmaz. HMK m.124/3 uygulanarak, takipten sonra sözleşmeye katılan eşin, davaya taraf olarak eklenmesi için, kiraya verene süre verilmelidir⁴⁵⁵. Eşin takipten sonra sözleşmeye katılması, davada kendisini kiracı sıfatıyla taraf yapacaksa da İİK’de icra takip borçlusunun değiştirilmesine

⁴⁵² **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.367.

⁴⁵³ **Aydoğdu/Kahveci**, s.587; **Eren**, s.424; **Zevkliler/Gökyayla** s.363; **Keleş**, s.580.

⁴⁵⁴ Yarg. 8. HD., 02.05.2018 T, E. 2017/4794, K. 2018/11923 sy. kararı: “...davaya konu kiralananın aile konutu olması halinde dahi fer'i müdahil talep eden eş takip tarihine kadar kiralayana bir bildirimde bulunmadığından kira sözleşmesinin tarafı haline gelmez. İcra takibinin haklılık durumu takip tarihi itibarıyla değerlendirilebilir.” şeklindedir. Kararın tamamı için bkz. **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.362; benzer yönde Antalya BAM 6. HD., 24.05.2022 T., E. 2022/1054 K. 2022/1010 sy. kararı (erişim tarihi 16.04.2025) www.kazanci.com.tr.

⁴⁵⁵ Bkz. 2.4.7.3. No’lu başlık.

yönelik hüküm bulunmadığından kiraya veren artık eski takibe devam edemez⁴⁵⁶. Kiraya veren, her iki eşin de taraf olduğu yeni bir takip yapmalıdır⁴⁵⁷.

Antalya BAM bir kararında⁴⁵⁸ icra takibinde aile konutu itirazının dinlenebilmesi için kira sözleşmesine taraf olmayan eşin, icra takibine başlanmadan önce, kiraya verene kira sözleşmesinin tarafı haline geldiğine dair bildirim yapmış olma şeklinde bir şart aramıştır. Bu karara katılmak mümkün değildir. Aile konutunun öngörülen korumadan yararlanabilmesi için eşin kira sözleşmesine katılması gerekmez⁴⁵⁹. Aile konutu koruması için kira sözleşmesine diğer eşin bildirim ile katılması şartının aranması kanunda verilen korumanın anlamını yitirmesine sebep olur. Kira sözleşmesine taraf olmayan eş, bildirim ile kira sözleşmesinin tarafı haline geldiğinde, tahliye taahhüdünde her iki eşin imzasının bulunması ve feshin her iki eşe yönetilmesi gerekeceğinden eşin rızasının aranmasına zaten gerek kalmaz.

Konutun aile konutu olduğunun anlaşılması halinde, kiraya veren kiracının eşinin açık rızasının bulunduğunu ispatlayamazsa tahliye taahhüdü geçersiz hale gelir ve buna dayanan icra takibi iptal edilir⁴⁶⁰.

2.4.7.5.3. Tahliye Davasında Aile Konutu İtirazında Bulunulması

Kiralama yoluyla edinilmiş aile konutlarda eşin rızası olmaksızın, kiracı eş tarafından verilen taahhüt, kiraya veren tarafından doğrudan tahliye davasına konu edilmiş, ya da icra takibine itiraz üzerine itirazın iptali davası açılmış olabilir. Rızaya yetkili eş, tahliye davalarına ve iptali davalarında da kiraya verenin açmış olduğu tahliye davalarına fer'i müdahil olarak bu itirazını süresiz bir şekilde ileri sürebilir⁴⁶¹. Çünkü, Aile konutuna ilişkin TMK m.194 ve TBK m.349 hükümleri kamu düzenine ilişkin emredici nitelikte hükümler olduğundan, eşin rızası olmaksızın düzenlenen tahliye taahhütleri kesin hükümsüzdür⁴⁶².

⁴⁵⁶ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.364.

⁴⁵⁷ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.364.

⁴⁵⁸ Antalya BAM 6. HD., 24.05.2022 T., E. 2022/1054 K. 2022/1010 sy. kararı (erişim tarihi 16.04.2025) www.kazanci.com.tr.

⁴⁵⁹ **Büyükyay/Kartal**, s.297; **Ayan**, s.113; **Şıpka**, Aile Konutu, s.113; **Akyiğit**, s.245; **Doğan**, Aile Konutu s.295; **Kılıçoğlu**, Diğer Eşin Rızası, s.11.

⁴⁶⁰ **Sağlam**, s.35.

⁴⁶¹ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.359.

⁴⁶² **Acar**, Aile, s.16; **Gümüş**, Evliliğin Genel Hükümleri s.65.

Tahliye davasında, kiralananın aile konutu vasfında olduğu ve kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşçe taahhüde rıza gösterilmediğinin ileri sürülmesi halinde, bu durum, karar açısından ön sorun, teknik anlamda bekletici sorun teşkil eder⁴⁶³. Zira, taahhüdün geçerliliği, aile konutunun varlığı halinde eşin rızasına bağlıdır. Konutun aile konutu olup olmadığı yönünde bir belirleme yapılmaksızın eşin rızasının gerekli olup olmadığı dolayısıyla da taahhüdün geçerliliğine ya da geçersizliğine yönelik sonuca varılamaz. Ancak, bu ön sorunun çözümü için aile mahkemesine aile konutunun tespiti davasını açmaya gerek olup olmadığı tartışılmalıdır⁴⁶⁴. Katıldığımız görüşe göre kiralananın aile konutu olduğuna yönelik ayrı bir tespit davası açmaya gerek olmadığıdır⁴⁶⁵. Çünkü, taraf iradeleriyle belirlenen aile konutu vasfının tespit davasıyla görülmesinde hukuki yarar yoktur⁴⁶⁶. Tahliye davalarında aile konutu itirazının sulh hukuk mahkemesi tarafından incelenmesi mümkündür⁴⁶⁷. Aile konutu vasfı, maddi olguya ilişkin olduğundan, her türlü delil ile ispatlanabilir⁴⁶⁸. Kiralananın aile konutu olduğunun anlaşılması halinde; kiraya veren, tahliye taahhüdüne eşin rıza verdiğini ispatlayamamışsa, tahliye talebi reddedilmelidir. Konutun aile konutu olarak kullanıldığı kiraya veren tarafından biliniyorsa, bu durum her halükârda kiraya verene karşı ileri sürülebilmelidir⁴⁶⁹.

2.4.7.5.4. Menfi Tespit Davası

Kiracının, hukuki yararı olmak şartıyla tahliye taahhüdünün geçersizliğini ileri sürerek kendisine karşı takip yapılmadan önce menfi tespit davası açabilir⁴⁷⁰. Bu davanın önemi, teminat karşılığı verilecek ihtiyati tedbir kararıyla takibin durdurulmasının mümkün olmasıdır.

⁴⁶³ Büyükay/Kartal, s.307.

⁴⁶⁴ Bkz. 2.4.7.5.1. No'lu başlık.

⁴⁶⁵ Büyükay/Kartal, s.307.

⁴⁶⁶ Büyükay/Kartal, s.307.

⁴⁶⁷ Büyükay/Kartal, s.307.

⁴⁶⁸ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.367.

⁴⁶⁹ Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.12, Yazar eserinde: “*TMK m.194 hükmü sadece kiracı eşe değil, kiralayana da hitap eden bir hükümdür. Buna rağmen konutun aile konutu olduğunu bilen kiralayan için de kiracı eşin tek başına yaptığı fesih geçersizdir. Bu nedenle kiralayan, kiracı eşin tek başına yaptığı feshin hüküm ve sonuç doğurmadığını ve bu feshi dayalı olarak kiracı eşi tahliye edemeyeceğini bilmek durumundadır*”; diğer bir görüş için bkz. Büyükay/Kartal, s.307, Yazar, aile konutu koruması için üçüncü kişilerce bilinip bilinmemesinin bir öneminin olmadığını, aile konutunun yasada öngörülen korumadan yararlandığını savunmaktadır.

⁴⁷⁰ Kuru, C2, s.2040; Keleş, s.568.

Bu davanın açılması kendiliğinden icrayı durdurmayacağından menfi tespit davasına bakan mahkeme talep üzerine ve teminat karşılığında takibin durdurulması yönünde ihtiyati tedbir kararı verebilir⁴⁷¹.

Her ne kadar kiracı, takip öncesinde açacağı menfi tespit davasında alacağı ihtiyati tedbir ile takibin durdurulması sağlayabiliyor olsa da; bu dava, uygulamada pek işlevsel olmayabilir. Bunun birden çok sebebi vardır. İlk olarak, tahliye taahhütleri genellikle tek nüsha hazırlanıp kiraya verene teslim edildiğinden, geçersizliği ileri sürülen belgenin ispatında güçlük yaşanabilir. İkinci olarak, dava, kira uyuşmazlığından kaynaklandığından dava şartı arabuluculuğa tabidir. Kiracının arabulucuya başvurması halinde, kiraya veren, taahhüt eğer tarihsiz ise, tarihleri doldurarak menfi tespit davası açılmadan önce takibe geçebilir. Takipten sonra açılan menfi tespit davası takibi durdurmayacağından⁴⁷² (İİK m.72/3) menfi tespit davasına bakan mahkeme, takibin durdurulmasıyla ilgili ihtiyati tedbir kararı veremez⁴⁷³. Ancak, kiralanan taşınmaz kiraya verene icra yoluyla teslim edildikten sonra kiracının taşınmazı geri almasının çok masraflı ve zor olacağından bahisle, İİK m.72/3 de yer alan hükmün kıyasen uygulanarak menfi tespit davasına bakan mahkemenin gayrimenkulün kiraya verene teslim edilmemesi yönünde karar verebileceği öğretide kabul edilmektedir⁴⁷⁴.

Menfi tespit davası davacı kiracı lehine sonuçlanırsa, ilamsız tahliye takibi derhal durur ve kiraya veren tarafından daha önceden itirazın kaldırılması davası açılmışsa, itirazın kaldırılmasına karar verilemez⁴⁷⁵. Tetkik mercice itirazın kaldırılmasına karar verildikten sonra menfi tespit davası kiracı lehine karara bağlanırsa, tahliyenin icrası kendiliğinden durur⁴⁷⁶. Menfi tespit davasının kabulüne ilişkin kararın kesinleşmesi üzerine, ayrıca hükme hacet kalmaksızın, icra eski hale iade edilir, yani tahliye edilmiş taşınmaz tekrar icra kanalıyla

⁴⁷¹ **Keleş**, s.569; **Kuru**, C2, s.2040.

⁴⁷² **Kuru**, C2,s .2041.

⁴⁷³ **Kuru**, C2, 2043.

⁴⁷⁴ **Kuru**, C2, 2043; **Keleş**, s.569, Yazar, yasayla aranan kuvvetli delillerin (noter tasdikli tahliye taahhütnamesi veya imzası ikrar edilmiş adi tahliye taahhüdü) takibin haksızlığı konusunda duyulacak şüphenin en aza indirilmesi amacıyla yapıldığını; menfi tespit davasında verilecek ihtiyati tedbirin, çok dikkatli verilmesi gerektiğini ve ilamsız tahliye takibini cazip kılan etkinliğin azaltılmaması gerektiğini ileri sürmektedir.

⁴⁷⁵ **Kuru**, C2, 2044; **Keleş**, s.561.

⁴⁷⁶ **Kuru**, C2, 2044;

kiracıya teslim edilir⁴⁷⁷. Kiralanan taşınmazı iyiniyetli üçüncü bir kişiye kiralanmışsa taşınmaz kiracıya iade edilemez⁴⁷⁸. Bu halde ifa imkansızlığına ilişkin hükümler uygulanır ve kiracı, kiraya verenden tazminat talep edebilir⁴⁷⁹.



⁴⁷⁷ **Kuru**, C2, 2044; **Keleş**, s.561.

⁴⁷⁸ **Kuru**, C2, 2043; **Keleş**, s.562.

⁴⁷⁹ **Keleş**, s.562.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRALANANIN TAHLİYESİNE YÖNELİK HUKUKİ İŞLEMLER

3.1. Genel Olarak

Kiraya veren, taahhüde dayalı tahliye için icra takibi yapabileceği gibi hiç icra takibi yapmadan arabuluculuk şartını yerine getirmek kaydıyla doğrudan genel mahkemelerde tahliye davası da açabilir. Ancak icra takibi yapmanın kiraya veren açısından birçok avantajı vardır. İcra takibine itiraz edilmemesi halinde takip kesinleştirilerek dava sürecine girmeksizin tahliye sağlanabilir. Kiracı, icra takibine itiraz etmekle, kira ilişkisini inkâr etmez ise veya tahliye taahhüdü altındaki imzasını ve tanzim tarihine itiraz etmez ise icra tetkik merciinden itirazın kaldırılması talep edilebilir. İtirazın kaldırılması davası genellikle doğrudan tahliye davasından daha kısa sürdüğünden, doğrudan tahliye davası açmak yerine ilamsız icra yoluyla tahliye takibi başlatmak kiraya verenin lehine olabilir.

3.2. Tahliye Davası

Kiralanan, taahhütte gösterilen tahliye tarihinde kiraya verene teslim edilmemişse, kiraya veren kiralananın tahliyesini mahkemeden isteyebilir. Tahliye taahhüdünde gösterilen tahliye tarihinde kira ilişkisi kendiliğinden sonlanmaz⁴⁸⁰. Kiraya verenin hak düşürücü süre içinde taşınmazın tahliyesini mahkemeden dava yoluyla ya da icra müdürlüğünden icra yoluyla talep etmesi gerekir.

3.2.1. Dava Şartı Arabuluculuk

6325 sy. Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nda 01.09.2023 tarihinde değişikliğe gidilmiş ve kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk uygulaması dava şartı haline gelmiştir.

Dava şartı arabuluculuk kapsamında arabulucuya başvurulduğu tarihten son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar geçen süre boyunca TBK m.352/1'de öngörülen tahliye davası açmak için bir aylık süre işlemez. Son tutanağın düzenlendiği tarihten itibaren bir aylık hak düşürücü süre kaldığı yerden işlemeye devam eder. (6325 sy. Yasanın 18/A maddesinin 15. Fıkrası)

⁴⁸⁰ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.582; Aksi görüş için bkz. **Kılıçoğlu**, Borçlar Hukuku, s.312.

Kiraya veren, tahliye taahhüdünde gösterilen tahliye tarihi gelmeden de arabuluculuğa başvurabilir. Bu halde TBK m.352/1 de öngörülen bir aylık sürenin işlemeye başladığı tarih, tahliye taahhüdünde gösterilen tahliye tarihinden sonra ise bir aylık hak düşürücü süre son tutanağın düzenlendiği tarihten itibaren başlar. Son tutanağın düzenlendiği tarihte henüz tahliye taahhüdünde gösterilen tahliye tarihi gelmemişse, bir aylık hak düşürücü süre tahliye taahhüdünde gösterilen tahliye tarihinden itibaren başlar.

Arabuluculuğa başvurulmasının dava şartı olduğu hallerde, arabuluculuğa başvurmadan icra takibi yapılması mümkündür⁴⁸¹. İtirazın kaldırılması da takip hukukuna has ilamsız icra sürecinden kaynaklandığından dava şartı arabuluculuk kapsamında değildir⁴⁸². Ancak, genel mahkemelerde açılacak itirazın iptali ve takip yapılmadan doğrudan açılacak tahliye davalarında arabuluculuğa başvuru yapılması dava şartıdır⁴⁸³.

Taraflar, arabuluculuk sürecinde anlaşırsa HUAK m.18/B 2. Fıkrası gereği anlaşma belgesi düzenlenir. Anlaşma belgesi ile yeni bir kira sözleşmesi ve bu sözleşmeye dayalı yeni bir tahliye taahhüdü verilmesi halinde de taahhüt geçerlidir⁴⁸⁴. Uyuşmazlığa konu konutun aile konutu olması halinde, anlaşma belgesiyle yeni bir kira sözleşmesi, ikale sözleşmesi yapılacak veya tahliye taahhüdü verilecekse kiracı sıfatı bulunmasa dahi, kiracının eşinin rızasının alınması gerekir⁴⁸⁵. Anlaşma belgesiyle ilgili alınan icra edilebilirlik şerhi, anlaşmaya ilam niteliği kazandırır⁴⁸⁶. Ancak icra edilebilirlik şerhi alınması, yazılı tahliye taahhüdü bakımından ilam niteliği işlevini sağlamaz⁴⁸⁷. Çünkü, yazılı tahliye taahhüdüne dayalı ilamlı icra takibi yapılamaz⁴⁸⁸. Kiraya verenin, anlaşma belgesindeki taahhüde dayalı dava açması ya da taahhüde dayalı İİK m.272 uyarınca ilamsız takip yapması gerekir⁴⁸⁹.

⁴⁸¹ Özbek, Mustafa Serdar, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, 5. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022. s.1577.

⁴⁸² Süha Tanrıver, *Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk*, Yetkin Yayınları, 2022, s. 155; **Gündoğdu**, s.853.

⁴⁸³ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.498.

⁴⁸⁴ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.501; Aksi görüş için bkz. **Gündoğdu**, s.877.

⁴⁸⁵ **Gündoğdu**, s. 874; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.501.

⁴⁸⁶ **Gündoğdu**, s.875.

⁴⁸⁷ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.502.

⁴⁸⁸ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.502.

⁴⁸⁹ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.502.

3.2.2. Davanın Tarafları

3.2.2.1. Davacı

Tahliye taahhüdüne dayalı davanın yalnızca kiraya veren tarafından açılabilir. Kiraya veren sıfatı olmayan malikin bu davayı açamaz⁴⁹⁰. Kiraya verenin ölümü halinde, kira ilişkisi ve tahliye taahhüdüne dayalı haklar mirasçılara geçer ve bu hak mirasçıların tümü tarafından birlikte kullanılır⁴⁹¹.

Kira sözleşmesi vekil aracılığıyla yapılmışsa, vekilin dava açma hakkı yoktur⁴⁹². Örneğin, kiraya veren adına kira sözleşmesini imzalayan emlakçının dava açma hakkı yoktur. Tahliye davası açma hakkı, münhasıran kiraya verene verilmiş olup taahhüt metninde, kiraya veren dışındaki kişilerin tahliye davası açabileceğine dair kayıtlar geçersizdir⁴⁹³.

Kiralananın birden çok kişinin mülkiyetinde ve kiraya verenlerin birden fazla olması halinde davacı sıfatının nasıl belirleneceği öğretide tartışmalıdır. Öğretide bir görüş, kiralanan birden çok kişinin mülkiyetinde ise, paylı mülkiyette pay ve paydaş çoğunluğu, elbirliği ile mülkiyette ise oybirliği ile karar alınması gerektiğini savunur⁴⁹⁴. Öğretide bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre, birlikte kiraya veren sıfatına sahip olabilmek için kiraya verenlerin malik olması şartı bulunmadığından, kiralananın paylı/elbirliği ile mülkiyette olması davacı sıfatının belirlenmesinde etkili değildir; davanın tüm kiraya verenlerce birlikte açılması gerekir⁴⁹⁵. Örneğin, paylı mülkiyete konu bir taşınmaz paydaş olmayan kişilerce kiraya verilmişse, tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davası açma hakkı, paydaşların değil, kiraya verenlerin tamamınıdır.

⁴⁹⁰ Akyiğit, s.252; Aydoğdu/Kahveci, s.676; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.505; Sağlam, s.42; İnceoğlu, s.434; Zevkliler/Gökyayla, s. 385; Burcuoğlu, s.323; Doğan, Sözleşmelerin Sona Ermesi, s.186; Akçaal, s.973; Sert Sütçü, s.1510; Altıntop, s.536.

⁴⁹¹ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 514; Yarg. 6. HD, 09.07.2014 T., E.2014/7363, K. 2014/9192 Sy. Kararı (erişim tarihi:13.05.2024) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

⁴⁹² Yarg. 6. HD, 28.03.2013 T., E. 2013/4295, K. 2013/5583 (erişim tarihi:27.12.2024) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>

⁴⁹³ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.512.

⁴⁹⁴ Sağlam, s.42; İnceoğlu, s.434; Akçaal, s.973; Sağlam, s.42.

⁴⁹⁵ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.513; Akyiğit, s.252.

Kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malik, devreden kiraya veren malikin halefi olarak eski malik zamanında verilmiş taahhüde dayanarak dava açabilir veya takip yapabilir⁴⁹⁶. Çünkü, yeni malik sadece kira sözleşmesinin değil, bu sözleşmeye bağlı olarak yapılan diğer sözleşme ve taahhütlerin de tarafı haline gelir⁴⁹⁷. Ancak eski malikin kiraya veren sıfatı yoksa, kiraya veren sıfatı olmayan malikten taşınmazı devralan yeni malik, kiraya veren sıfatını kazanamaz⁴⁹⁸. Bu halde, kira sözleşmesi ve tahliye taahhüdüne dayalı dava açma hakkı yeni malike geçmez⁴⁹⁹.

3.2.2.2. Davalı

Tahliye davalarında, davalı kiracıdır. Kiracının birden fazla olduğu durumlarda tahliye talebinin bütün kiracılara karşı ileri sürülmesi gerekir⁵⁰⁰. Tahliye takibine kiracılardan birinin itiraz etmesi halinde, tahliye davasının yine tüm kiracılara karşı açılması gerekir. Çünkü, tahliye talebi bölünebilir nitelikte deęildir⁵⁰¹. Bütün kiracılara karşı açılmayan tahliye davasının reddi gerekir⁵⁰². Kiracının ölmesi halinde, kiracının önceden vermiş olduğu tahliye taahhüdü mirasçıları da baęlar⁵⁰³. Bu halde davanın kiracının mirasçılarına yönlendirilmesi gerekir.

⁴⁹⁶ Sağlam, s.34; Burcuoğlu, s.324; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.507; İnceoğlu, s.434; Akyiğit, s.248; Sert Sütçü, s.1510; Altuntop, s.537; Keleş, s.476; Kuru, C2, s.2013.

⁴⁹⁷ Akyiğit, s.248; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.507; Yarg. 6. HD, 14.03.2016 T., E.2015/9993 K. 2016/1961 Sy. kararı (erişim tarihi:13.05.2024) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>

⁴⁹⁸ Akyiğit, s.252; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.507; Aydoğdu/ Kahveci, s. 457; Acar, Faruk, **Kira Hukuku şerhi (TBK m.299-332), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Bası**, İstanbul, 2017, (Acar, Kira), s.229.

⁴⁹⁹ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.507

⁵⁰⁰ Akyiğit, s.252; İnceoğlu, s.435; Akçaal, s.973; Keleş, s.430.

⁵⁰¹ Akyiğit, s.245; Ayan, s.114; Sert Sütçü, s. 1511; İnceoğlu, s.2014; Yarg. 6. HD. 18.09.2014 T., E. 2014/8085, K. 2014/10046 sy kararında şu şekilde içtihat etmiştir: “...Davaya konu kira sözleşmesi ve tahliye taahhütnamesinde kiracının iki kişi olduğu konusunda uyumsuzluk yoktur. İcra takibi taahhütte bulunan her iki kiracı hakkında yapıldığına göre kiracılardan biri tarafından itiraz olmasa bile zorunlu dava arkadaşlığı göz önünde bulundurularak davanın her iki kiracı aleyhine açılması gerekir. Bu yön üzerinde durulmadan yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir...”, (erişim tarihi:13.05.2024), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

⁵⁰² Yarg. 6. HD. 27.10.2010 T., E. 2010/8413, K. 2010/11593 sy. kararı (erişim tarihi:13.05.2024), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Yarg. 6. HD. 04.07.2012 T., E. 2012/7143, K. 2012/10067 kararı (erişim tarihi:13.05.2024), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

⁵⁰³ Aydoğdu/Kahveci, s.679; Doğan, Sözleşmelerin Sona Ermesi, s.184; Sert Sütçü, s.1511; Yalman, s.18; Altuntop, s.523; Keleş, s.471; Kuru, C2, s.2013.

Kira sözleşmesinin TBK m.323'e göre devredilmesi halinde, eski kiracının vermiş olduğu tahliye taahhüdü kira sözleşmesini devralan kiracıyı bağlar⁵⁰⁴. Kiraya verenin devre onay vermesi bu hususta bir değişiklik yaratmaz⁵⁰⁵.

Alt kira sözleşmesinin yapıldığı durumlarda, kiraya veren, tahliye talebini, kendisine taahhütte bulunan asıl kiracıya yöneltmelidir⁵⁰⁶. TBK 322. maddesinin kiraya verene tanıdığı doğrudan talep hakkı, alt kiracıya karşı kullanılamaz⁵⁰⁷. Asıl kira sözleşmesinin sona ermesi, alt kira sözleşmesinin de sona ermesine yol açar⁵⁰⁸.

3.2.3. Dava Açma Süresi

Tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davası veya icra takibi, tahliye taahhüdünde yazılı tahliye tarihinden itibaren bir ay içinde ileri sürülmelidir. Bu süre hak düşürücü nitelikte olup, bu sürenin geçmesi kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını ortadan kaldırır⁵⁰⁹.

Bir aylık süre, ayın kaçınıcı günü işlemeye başlamışsa, biteceği ayın aynı gününde sona erer⁵¹⁰. Söz konusu sürenin sonuncu günü resmi bir tatil veya pazar gününe rastlar ise bu bir aylık süre tatili takip eden iş günü tatil saatinde biter⁵¹¹.

Kiraya veren, bir aylık hak düşürücü süre içinde tahliye taahhüdüne dayalı icra takibi yapmışsa ve takip kiracının itirazı üzerine durmuşsa, açılacak davanın bir aydan sonra açılması mümkündür⁵¹². Bu halde, kiraya veren, hak düşürücü süreden sonra tahliye davası, itirazın iptali ve itirazın kaldırılması davalarını açabilir. Ancak sulh hukuk mahkemesinde açılacak tahliye davası ve itirazın iptali davaları öncesinde arabuluculuğa başvurulması gerekir.

⁵⁰⁴ Akyiğit, s.248; İncoğlu, s.435.

⁵⁰⁵ İncoğlu, s.435.

⁵⁰⁶ Gümüş, Tahliye Taahhüdü s.212; İncoğlu, s.435.

⁵⁰⁷ İncoğlu, s.436. Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.213.

⁵⁰⁸ İncoğlu, s.436; Akçaal, s. 973; Altıntop, s.526

⁵⁰⁹ İncoğlu, s.436. Sağlam, s.33; Kamık, s. 1342.

⁵¹⁰ Keleş, s.429.

⁵¹¹ Keleş, s.429.

⁵¹² Aydoğdu/Kahveci, s.681; Sağlam, s.35;

3.2.3.1. Dava Açma Süresinin Uzaması

Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır. (TBK m.353) Bu hükmün yürürlüğü öncesi 6570 sy. GKHK yürürlüğü döneminde bahsi geçen dava açma süresinin tahliye taahhütlerine dayalı tahliye davaları yönünden uygulanmayacağı Yargıtay tarafından kabul edilmekteydi ancak TBK'nin yürürlüğe girmesiyle, yasada, tahliye taahhütleri yönünden bir ayırım yapılmadığından, böyle bir ihtarın, tahliye taahhütlerine dayalı tahliye davalarında dava açma süresini uzatacağı kabul edilmektedir⁵¹³.

Kiraya verenin dava açma hakkını saklı tuttuğuna ilişkin yazılı bildirimini ne zaman yapması gerektiği öğretide tartışılmaktadır. Öğretideki bir görüş⁵¹⁴, hak düşürücü süre başlamadan önce yapılmış ihtarın süreyi uzatmaya yeterli olduğunu savunur. Öğretideki diğer bir görüş⁵¹⁵, yazılı bildirimin muhakkak hak düşürücü süre içinde yapılması gerektiğini, aksi halde ihtarın süreyi uzatma fonksiyonuna sahip olamayacağını savunur. Kanımızca, hak düşürücü süre gelmeden önce yapılmış yazılı bildirimin süreyi uzatma fonksiyonu bulunmalıdır. Çünkü, yasa, süreyi uzatan yazılı bildirimin, dava açılması için öngörülen sürede değil, en geç davanın açılması için öngörülen sürede yapılmasını aramıştır. Kanımızca yasadaki “*en geç*” ibaresi olmasa idi ikinci görüş isabetli olacaktı.

İhtar ile dava açma süresinin uzamasının, TBK m.352/1 bağlamında icra takibi yapma süresini uzatıp uzatmayacağının da tartışılması gerekir. Öğretideki bir görüş⁵¹⁶, yasanın açık düzenlemesi karşısında böyle bir ihtar ile yalnızca dava açma süresinin uzayacağını, icra takibi yapma süresinin uzamayacağını savunur. Öğretide bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre⁵¹⁷; yasa koyucu, TBK m.352/1’de takip yapma ve dava açma arasında bir ayırım yapmamış,

⁵¹³ **İnceoğlu**, s.436; **Akyiğit**, s.251; **Akçaal**, s.974; **Sağlam**, 42; TBK m.353’te yer alan dava açma süresinin uzamasının tahliye taahhüdünün genetiğiyle uyuşmadığını ve tahliye taahhütlerinde bu hükmün uygulanmaması gerektiği yönündeki görüş için bkz. **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 580.

⁵¹⁴ **İnceoğlu**, s.436; **Akyiğit**, s.251.

⁵¹⁵ **Akçaal**, s.974; **Sağlam**, 42; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.578.

⁵¹⁶ **Akyiğit**, s.251; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.577.

⁵¹⁷ **Delipınar**, s.55; benzer yönde bkz. Yarg. 6. HD. 18.1.2016 T., E. 2015/8399, K. 2016/82 (erişim tarihi : 08.03.2025) <https://www.yargitaykararlari.com.tr/ictihatdetay-2220-6hukukdaireesi-Yargitay-6-Hukuk-Dairesi-2015-8399-Esas-2016-82-Karar-Sayili-Ilami.html>

takip ve davaya aynı sonucu bağlamıştır. Bu halde, TBK m.353'teki dava açma süresini uzatan ihtar ile hem dava açma süresi hem de icra takibi yapma süresi uzamalıdır.

Kiraya veren yazılı bildirimde bulunarak dava açma süresini uzatmışsa, bu uzama süresinin kira sözleşme süresinin sonuna denk gelmeyen tahliye taahhütleri yönünden nasıl uygulanacağı da tereddüt yaratabilir. Yasanın lafzından dava açma süresinin bir kira yılı uzayacağı anlaşılmaktadır. Ancak bu uzama süresinin tahliye taahhüdünden mi, yoksa son yenileme yılından mı başlayacağı tartışılmalıdır. Öğretide bir görüşe göre⁵¹⁸, kiraya verenin dava açma hakkı süresi, taahhütten sonra kalan kira süresi kadardır. Bu görüşe, kira süresinin bitimine yakın verilen tahliye taahhütleri yönünden çekince ile yaklaşmaktayız. Bu görüş benimsenirse, kira bitimine yakın verilen taahhütler yönünden dava açma süresinin uzaması uygulaması son derece daralacaktır. Örneğin, 01.01.2024 başlangıç tarihli bir yıllık kira sözleşmesiyle ilgili, kiralananın 01.12.2025 tarihinde tahliye edileceği taahhüt edilmişse, kiraya veren, yapacağı yazılı bildirim ile TBK m.353'te yer alan dava açma süresini uzatma hakkını kullanamayacaktır. Bu sebeple, bu görüşün yerinde olmadığını düşünüyoruz. Kanımızca, kiraya veren, en geç dava açma süresi içinde dava açacağını yazılı olarak kiracıya bildirmişse; taahhütte gösterilen tahliye tarihinden itibaren bir yıl içinde taahhüde dayalı tahliye davası açabilir. Ancak bu süre zarfında kira sözleşmesinin taraflarca iradi şekilde yenilenmemesi gerekir. Aksi halde eski sözleşmeye bağlı verilen tahliye taahhüdü de yenilenen sözleşmeyle birlikte sona erer.

3.2.4. İspat Yükü

Taraflar arasında kira sözleşmenin bulunduğu, kiracı tarafından kiraya verene geçerli bir yazılı tahliye taahhüdü verildiği ve süresinde dava veya icra yoluna başvurulduğunun ispat yükü kiraya veren üzerindedir⁵¹⁹.

Adi yazılı şekildeki taahhütteki imzanın kiracı tarafından inkâr edilmesi halinde, imzanın kiracıya ait olup olmadığı hususunda HMK m.211 uyarınca sahtelik incelemesi

⁵¹⁸ **Erdem**, s.501; **Gümüş** Tahliye Taahhüdü, s.579; benzer yönde bkz. Yarg. 6.HD., 13.11.2014 T., E. 2014/11518, K. 2014/12435 (kararın ilgili bölümü için bkz. **Gümüş** Tahliye Taahhüdü, s.579)

⁵¹⁹ **Akyiğit**, s.252.

yapılması gerekir⁵²⁰. Kiraya veren, imzası inkâr edilen tahliye taahhüdü altındaki imzanın davalı kiracıya ait olduğunu kanıtlamakla yükümlüdür⁵²¹. Taahhüt altındaki imzanın kiracıya ait olduğu ispat edilemezse tahliye davasının reddi gerekir.

Kiracının tahliye taahhüdünün verildiği tarihte, kiralananın, aile konutu vasfında olduğunu ve bu nedenle taahhüde eşinin rızasının gerektiği yönündeki iddialarının ispat külfeti kiracıya aittir. Ancak aile konutu niteliğinin kazanması maddi bir fiil ile gerçekleştiğinden kiracı bu iddiasını her türlü delil ile ispatlayabilir⁵²². HMK m.200 da yer alan senetle ispat kuralı, sadece hukuki işlemler için olup, maddi fiillerin ispatı için uygulama bulmaz⁵²³. Kiralananın aile konutu niteliği taşıdığı anlaşılıyorsa, hâkim bu niteliği re'sen dikkate almalı, kiracının eşinin taahhüde rıza gösterdiğinin kiraya verence ispatlanmasını istemelidir. Kiraya verence bu ispat yapılamaz ise dava reddolunmalıdır⁵²⁴.

3.2.5. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Tahliye davaları, kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlıktan kaynaklandığından görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesi'dir. (HMK m.4/1-a) Yetkili mahkeme ise genel yetkili mahkeme olan davalı kiracının dava anındaki yerleşim yeri mahkemesidir. (HMK m.6/1) Kira sözleşmesinin ifa edildiği yerdeki, yani kiralananın bulunduğu yerdeki mahkeme de uyarınca yetkilidir. (HMK m.10)

Konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona erdirilmesine ilişkin hükümler kamu düzenine ilişkin olduğundan bu konuda tahkim yargılamasına başvurulamaz, bu davalarda yalnız resmi devlet yargısı görevli ve yetkilidir⁵²⁵.

⁵²⁰ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü s.147; **Kanık**, s.1291; Yarg. 6. HD. 24.01.2013 T., E. 2012/17052 K. 2013/913 sy. kararı, (erişim tarihi 04.04.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

⁵²¹ Yarg. 6. HD. 27.06.2013 T.,E. 2012/16860, K. 2013/11230 sy. kararı, (erişim tarihi 04.04.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

⁵²² **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 267, 367.

⁵²³ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, 267; **Sağlam**, s.41.

⁵²⁴ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.137.

⁵²⁵ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.630; **Eren**, s.424.; Uyuşmazlık Mahkemesi 30.12.2013 T. E.2012/328, K.2013/1752 sy. kararı (kaynak: Eren, s.424 46 sy. dpn.)

3.2.6. Yargılama Usulü

Sulh hukuk mahkemelerinde basit yargılama usulü uygulanır. (HMK m.316/1-a) Basit yargılama usulünün yazılı yargılama usulünden temel farkı tarafların cevaba cevap ve ikinci cevap dilekçesi verme haklarının olmamasıdır. (HMK m.317/3)

Taraflar, dilekçeleriyle birlikte tüm delillerini açıkça ve hangi vakıanın delili olduğunu da belirterek bildirmek, ellerinde bulunan delilleri dilekçelerine eklemek veya başka yerden getirtilecek delillerle ilgili açıklamalarını yapmak zorundadır.

Tarafların cevaba cevap ve ikinci cevap dilekçesi verme hakkı olmadığından; iddianın değiştirilmesi ve genişletilmesi yasağı davanın açılmasıyla; savunmanın genişletilmesi ve değiştirilmesi yasağı cevap dilekçesinin mahkemeye verilmesiyle başlar. (HMK m.319)

Mahkeme, tarafların dinlenmesi, delillerin incelenmesi ve tahkikat işlemlerinin yapılmasını öninceleme duruşması hariç, iki duruşmada tamamlar. Duruşmalar arasındaki süre bir aydan daha uzun olamaz. İşin niteliği gereği bilirkişi incelemesinin uzaması, istinabe yoluyla tahkikat işlemlerinin yürütülmesi gibi zorunlu hâllerde, hâkim gerekçesini belirterek bir aydan sonrası için de duruşma günü belirleyebilir ve ikiden fazla duruşma yapabilir. (HMK m.320/3)

Basit yargılama usulüne tabi davalarda, işlemden kaldırılmasına karar verilmiş olan dosya, yenilenmesinden sonra takipsiz bırakılırsa, dava açılmamış sayılır. (HMK m.320/4)

Tahkikatın tamamlanmasından sonra, mahkeme tarafların son beyanlarını alır ve yargılamanın sona erdiğini bildirerek kararını tefhim eder. Taraflara beyanda bulunabilmeleri için ayrıca süre verilmez. (HMK m.321/1)

Kiracının isticvap için duruşmaya çağrıldığı ve kiracının katılmadığı hallerde yazılı tahliye taahhüdündeki imzanın kendisine ait olduğunun ikrar edilmiş olduğu varsayılır⁵²⁶. (HMK m.171/2)

Kararın tefhimi, mahkemece hükme ilişkin tüm hususların gerekçesi ile birlikte açıklanması ile gerçekleşir. Ancak zorunlu hâllerde, hâkim bu durumun sebebini de tutanağa geçirmek suretiyle, sadece hüküm özetini tutanağa yazdırarak kararı tefhim edebilir. Bu durumda gerekçeli kararın en geç bir ay içinde yazılarak tebliğe çıkartılması gerekir. (HMK m.321/2)

⁵²⁶ **Kanık**, s.1290.

3.2.7. Karara Karşı Kanun Yolu ve İcranın Geri Bırakılması

Kira ilişkilerine dayalı tahliye davaları, taşınmazın aynından kaynaklanmadığından, kiraya verence kesinleşmeden ilamlı icra takibine konu edilebilir⁵²⁷. Taraflar, uyuşmazlık miktarı istinaf sınırının üzerindeyse⁵²⁸ verilen karara karşı istinaf kanun yoluna başvurabilir. (HMK m.341/2) Tahliye davası her ne kadar parasal bir talep içermese de, uyuşmazlığın miktarı dava tarihindeki bir yıllık kira bedeli üzerinden belirlenir. (Harçlar Kanunu m.17)

Sulh hukuk mahkemesinin verdiği karara karşı doğrudan Yargıtay'a temyiz yoluna başvurmak mümkün değildir. Sulh hukuk mahkemesi kararı istinaf sınırının üzerindeyse istinaf edilebilir. Bölge Adliye Mahkemesi tarafından verilen karara karşı da uyuşmazlık miktarı temyiz sınırının üstündeyse Yargıtay'a temyiz edilebilir. (HMK m.362/1-b) Temyiz sınırı, istinaf sınırından farklı olarak üç aylık kira bedeli üzerinden hesaplanır⁵²⁹. (HMK m.362/1-b)

Mahkemece verilecek tahliye kararına karşı kanun yoluna başvurmak kararın icrasını kendiliğinden durdurmaz. Kiracı tahliye hükmünün uygulanmasını durdurmak istiyorsa icranın geri bırakılması kararı almalıdır. Kiraya veren, ilama dayalı tahliyeye yönelik takip yaptığında; kiracı, hükmü istinaf ettiğine dair derkenarı mahkemesinden almalı, icra dosyasına sunmalıdır. Ayrıca gerekli teminatı (genellikle üç aylık kira bedeli) icra müdürlüğüne teminat olarak yatırmalı, icranın geri bırakılması kararı getirmek üzere süre talep etmelidir. Bu halde, kiracıya icranın geri bırakılması kararı getirmesi için icra müdürü tarafından uygun bir süre (mehil vesikası) verilir. Kiracı, takibin yapıldığı yer icra mahkemesine başvurarak tehiri icra kararı talep eder. İcra mahkemesi dosya üzerinden inceleme yaparak icranın geri bırakılması talebi hakkında karar verir. İcranın geri bırakılması hakkındaki karar, hükmü veren mahkemeye ve icra dairesine en uygun vasıtalarla bildirilir. İstinaf mahkemesinin dosya hakkında kesin hüküm vermesi halinde icranın geri bırakılması kararı ortadan kalkar. Kararına karşı temyiz yolunun açık olması hâlinde, temyiz yoluna başvurma süresinin dolmasına kadar icranın geri bırakılması kararının etkisi devam eder.

⁵²⁷ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.606.

⁵²⁸ İstinaf sınırı 2025 yılı Sulh Hukuk Mahkemesinde görülen davalar için 40.000-TL'dir.

⁵²⁹ Temyiz sınırı, 2025 yılı için 816.000-TL'dir.

3.2.8. Tahliye Davasının Sonuçları

3.2.8.1. Genel Olarak

Tahliye davasının açmanın sonuçları, tahliye taahhüdünün hukuki niteliğinin öğretide farklı konumlandırılması sebebiyle tartışmalıdır. Öğretide bir görüşe göre, tahliye taahhüdü şarta bağlı bir ikale anlaşmasıdır⁵³⁰. Bu görüşü savunan İNCEOĞLU, kanuni şartın, kiraya verenin tahliye taahhüdünde belirtilen tarihten itibaren bir ay içerisinde tahliyeyi talep etmesi olduğunu, davanın açılmasıyla şartın gerçekleştiğini ve kira sözleşmesinin sona erdiğini savunur. Bu görüşün pratik sonucu, icra takibi veya dava tarihi itibarıyla kira sözleşmesi sona ermiş ise kiracı haksız zilyet konumuna düşecek ve bu tarihten itibaren dava esnasında ödediği kiradan daha az olmamak üzere ecrimisil veya kiraya verenin varsa kiralananı kullanamama ya da yeni sözleşme yapma fırsatını kaçırmadan kaynaklı zararları tazmin etmek zorunda kalacaktır⁵³¹.

Öğretideki bizim de iştirak ettiğimiz diğer bir görüşe göre taahhüt edilen tarihte tahliye gerçekleşmez ise kira ilişkisi sona ermez, kiracı fuzuli şağil haline gelmez⁵³². Kira sözleşmesi, tahliye davasında verilen tahliye kararının kesinleşmesiyle sona erer⁵³³. Tahliye taahhüdü, kiracıya belirtilen tarihte boşaltma yükümlülüğü getiren ve kiraya verene de kiracıdan boşaltmasını isteme hakkı veren bir borçlandırıcı işlemdir⁵³⁴. Taahhüt, kiraya verene, sözleşmenin sonlandırılmasını yasal mercilerden isteme hakkı verir⁵³⁵. Yargıtay da tahliye taahhüdünde gösterilen tahliye tarihinde kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermeyeceğini içtihat etmektedir⁵³⁶.

⁵³⁰ İnceoğlu, s.437.

⁵³¹ İnceoğlu, s.438;

⁵³² Burcuoğlu, s.322; Doğan, Sözleşmelerin Sona Ermesi, s.188.

⁵³³ Sert Sütçü, s.1513; Kanık, s.1297; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.583; Akçaal, s. 970; Doğan, Sözleşmelerin Sona Ermesi, s.188.

⁵³⁴ Doğan, Sözleşmelerin Sona Ermesi s.184.

⁵³⁵ Akyiğit, s.250; Burcuoğlu s.322; Doğan, Sözleşmelerin Sona Ermesi, s.188.

⁵³⁶ Yarg. 6. HD. 22/01/2015 T., E. 2014/5584,K. 2015/621 sy. 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 anahtarı usulince teslim edilmediği sürece geçerliliğini korur...” <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (erişim tarihi: 30.05.2025)

3.2.8.2. Cezai Şart

Uygulamada, tahliye taahhütlerine ceza şartı konduğu görülmektedir. Tahliye taahhütlerinde yer alan bu cezai şartların geçerliliği öğretide tartışmalıdır. Öğretide bir görüşe göre, tahliye taahhüdüne konan cezai şart, kiracı aleyhine değiştirme yasağı (TBK m.334/2 ve m.346) kapsamında değerlendirilemez ve taahhüde konan ceza şartları geçerlidir⁵³⁷. Öğretideki bizim de iştirak ettiğimiz diğer bir görüşe göre, TBK m.346/1 hükmüyle kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği yasağı karşısında taahhütlerde yer alan cezai şartlar geçersizdir⁵³⁸.

Yargıtay, tahliye taahhüdüne konan cezai şartın geçerli olduğunu, ceza şartının fahiş olması durumunda, hâkimin, adalet ve nesafet kurallarına uygun bir cezai şart miktarına hükmetmesi gerektiğini içtihat etmektedir⁵³⁹.

3.2.8.3. Tazminat Davası

Kiracı, taahhütteki tahliye tarihinde, kiralananı kiraya verene teslim etmemiş olabilir. Kiraya veren hak düşürücü sürelerde takip ya da dava açmak suretiyle kira sözleşmesini sonlandırmış ve taşınmazı teslim almış olabilir. Bu halde, kiracıya karşı tazminat davası açılıp açılmayacağı öğretide tartışılmaktadır.

Öğretideki bir görüş, kiraya verenin kiralananı bizzat kullanamaması nedeniyle veya sözleşme yapma fırsatını kaçırmaması nedeniyle ayrıca zarara uğramışsa, bunun tazminini isteyebileceğini savunur⁵⁴⁰. Öğretide bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre, tahliye taahhüdü, kiraya verene yalnızca tahliye yönünde dava açma ve takip yapma yetkisi verir⁵⁴¹.

⁵³⁷ **İnceoğlu**, s.439; **Zevkliler/Gökyayla**, s.385; **Sağlam**, s.43, (Sağlam, kanunda yasal bir engel olmadığından bahisle, tahliye taahhüdüne konan ceza koşullarının geçerli olduğunu, ancak kiracının taşınmazı teslim aldıktan sonra tahliye taahhüdü vermesi ve bir de bu taahhüdü ceza koşuluna bağlamasını hayatın olağan akışına aykırı görür. Yazara göre, kiracı, belgeyi kuvvetle muhtemel baskı altında vermiştir. Kiraya veren, hayatın olağan akışına aykırı iddiada bulunduğundan, ceza koşulu taşıyan yazılı tahliye taahhüdünün kira sözleşmesi kurulduktan ve kiralanan kiracıya teslim edildikten sonra verildiğini ispatlamalıdır.).

⁵³⁸ **Aydoğdu/Kahveci**, s.681; **Kuru**, El Kitabı, s.743, 83 numaralı dnp; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.456.

⁵³⁹ Yarg. 6. HD. 02.07.2014 T., E. 2013/16564, K. 2014/8813; sy. kararı, (erişim tarihi 04.04.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Yarg. 6.HD. 10.07.2012 T., E. 2012/5531, K. 2012/10427 sy. kararı, (erişim tarihi 04.04.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

⁵⁴⁰ **İnceoğlu**, s.438.

⁵⁴¹ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.591.

Kiraya verenin, tahliye taahhüdü yönünden alacağı, kira sözleşmesinin sona ermesine yöneliktir. Bu yönüyle, taahhüt edilen tarihte kiralananın boşaltılmaması sebebiyle kiracıdan tazminat istenemez⁵⁴².

Yargıtay, kiralananın tahliye tarihinde teslim edilmemesi nedeniyle oluşan zararlardan kiracının sorumlu olduğunu ancak zararın belirlenmesinde objektif kriterlerin uygulanması gerektiğini, zararın kiralananın tahliyesinin taahhüt edildiği tarih ile tahliye edildiği tarihler arasındaki süreçte davacının yoksun kaldığı kira geliri kadar olduğunu içtihat etmektedir⁵⁴³.

3.3. İlamsız İcra Yoluyla Tahliye

3.3.1. Genel Olarak

Kiraya veren, tahliye taahhüdünde gösterilen tahliye tarihinden itibaren bir ay içinde genel mahkemelerde tahliye davası açabileceği gibi aynı süre içinde tahliye taahhüdüne dayalı icra takibi de gerçekleştirebilir⁵⁴⁴. Doğrudan dava açmak yerine tahliyeye yönelik icra takibi yapmak sonuçları itibarıyla daha pratik olabilir. Çünkü kiracı tarafından takibe itiraz edilmemesi halinde tahliye işlemi sağlanabileceği gibi, takibe itiraz edilse dahi itirazın içeriğine göre icra tetkik merciden itirazın kaldırılması talep edilebilir. Uygulamadaki pratik sonuçları bakımından daha icra takibi yapmak doğrudan tahliye davası açmaya göre sıklıkla tercih edilebilmektedir.

Kiralanan taşınmazların tahliyesine yönelik İİK m.272 vd. düzenlenmiş takip imkânı, taşınmazın münhasıran kira sözleşmesi ile kullanılıyor olmasına bağlıdır⁵⁴⁵. Kira sözleşmesi dışındaki kurulan borç ilişkileri kapsamında (örn. ortaklık, işletme, kullanım ödöncü) verilen tahliye taahhütlerine dayalı olarak İİK m.272 vd. uyarınca takip yapılamaz⁵⁴⁶. İlamsız icra

⁵⁴² **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.591.

⁵⁴³ Yarg. HGK. 16.11.2021 T.,E. 2017/1291,K. 2021/1412 sy. kararı, (erişim tarihi 16.04.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

⁵⁴⁴ **Keleş**, s.476; Aksi yönde **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.712. Yazar, İİK m.272’ye dayalı takibin yalnızca kira sözleşme süresinin sona erdiği hallerde yapılabileceğini ancak tahliye taahhüdünde gösterilen tahliye tarihinde kira sözleşmesinin sona ermediğini, TBK m.352/1 de öngörülen icra takibine imkân tanıyan takip yolunun İİK’ye eklenmeden tahliye taahhüdüne dayalı tahliye takibi yapılamayacağını savunur.

⁵⁴⁵ **Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar**, s.377; **Kuru**, El Kitabı s.693; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü s.651.

⁵⁴⁶ **Kuru**, El Kitabı s.693; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü s.651.

takibiyle tahliye imkânı yalnızca kira sözleşmesinin konusu bir taşınmaz ise başvurabilir. Taşınır nitelikte olan konut kiralari için (örn. karavan) İİK m.272 vd. uygulanmaz⁵⁴⁷.

3.3.2. Tarafları

3.3.2.1. Alacaklı

İlamsız tahliye talebi, alacaklı sıfatıyla kiraya veren tarafından yapılır⁵⁴⁸. Kiraya veren sıfatı olmayan malikin takip yapma hakkı yoktur⁵⁴⁹. Kiraya veren, taşınmazı başkasına temlik ederse, yeni malik kiraya veren sıfatıyla takip yapabilir⁵⁵⁰. Kira sözleşmesinde birden fazla kiraya veren varsa, ilamsız tahliye takibinin tüm kiraya verenlerce yapılması gerekir. Çünkü kiraya verenler arasında zorunlu takip arkadaşlığı vardır⁵⁵¹.

3.3.2.2. Borçlu

İlamsız tahliye takibi, borçlu sıfatıyla kiracıya karşı yapılır⁵⁵². Birden fazla kiracı varsa, takibi kiracıların tamamına karşı yapmalıdır⁵⁵³. Kiracı tahliye taahhüdü verdikten sonra ölmüşse, tahliye taahhüdü kiracının mirasçılarını da bağlar⁵⁵⁴. İlamsız tahliye takibinin kiracının mirasçılarını yönetilmesi gerekir. Ancak konut kiralalarında yalnızca ölen kiracıyla birlikte aynı konutta oturan kişilere karşı takip yapılır⁵⁵⁵. (TBK m.356)

⁵⁴⁷ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü s.651.

⁵⁴⁸ 3.2.2.1 no'lu başlıktaki açıklamalarımız burada da geçerlidir.

⁵⁴⁹ **Akyiğit**, s.252; **Aydoğdu/Kahveci**, s.676; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.505; **Sağlam**, s.42; **İnceoğlu**, s.434; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 385; **Burcuoğlu**, s.323; **Doğın**, Sözleşmelerin Sona Ermesi, s.186; **Akçaal**, s.973; **Sert Sütçü**, s.1510; **Altıntop**, s.536.

⁵⁵⁰ **Kuru**, El Kitabı, s.744.

⁵⁵¹ **Kuru**, El Kitabı, s.693; **Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar**, s.379.

⁵⁵² **Kuru**, El Kitabı, s.693; 3.2.2.2 no'lu başlıktaki açıklamalarımız burada da geçerlidir.

⁵⁵³ **Kuru**, El Kitabı, s.693; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, 666; **Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar**, s.379.

⁵⁵⁴ **Kuru**, El Kitabı, s.744.

⁵⁵⁵ **Kuru**, El Kitabı, s.693.

3.3.3. Takip Talebi

Takip talebinde, tahliye taahhüdüne dayanıldığı ve tahliye yolu seçildiği bildirilmeli, taahhüdün aslı veya onaylı nüshası dosyaya sunulmalıdır⁵⁵⁶. Takip talebine, tahliye taahhüdü örneği eklenir ancak kira sözleşmesinin eklenmesi gerekli değildir⁵⁵⁷. Çünkü, taahhüt, sözlü bir kira ilişkisine dayalı da verilmiş olabilir.

3.3.4. Takip Yapma Süresi

Takip, taahhüt metninde gösterilen tahliye tarihinden itibaren bir ay içinde yapılmalıdır. Bir aylık hak düşürücü sürenin işlemeye başladığı tarih, tahliye taahhüdünde gösterilen tahliye tarihinin ertesi günüdür⁵⁵⁸. Takip, bir aylık hak düşürücü süre gelmeden ya da bir aylık süre dolduktan sonra yapılmışsa icra müdürlüğünce tahliye emri düzenlenmemelidir. Buna rağmen tahliye emri düzenlenmişse süresiz şikâyet yoluyla takip iptal edilmelidir.

3.3.5. Tahliye Emri

Tahliye talebini alan icra müdürlüğü, takibin bir aylık süre içinde yapıldığını ve tahliye istendiğini tespit ederse, tahliye emri hazırlar ve ekine tahliye taahhüdünün bir örneğini ekleyerek kiracılara tebliğ eder. Tahliye emrinde; kiraya veren ve kiracının kimlikleri ve adresleri, kira sözleşmesinin tarihi, tahliyesi istenen kiralananın adresi yer alır. Tahliye emrinde, tahliye emrinin tebliği tarihinden itibaren (15) gün içinde taşınmazın tahliye ve teslim edilmesi; kiranın yenilendiğine veya uzatıldığına dair bir itiraz varsa (7) gün içinde dilekçe ile veya sözlü olarak icra dairesine bildirmesi istenir. Müddeti içinde takibe itiraz edilmez veya kendiliğinden tahliye edilmez ise kiracının taşınmazdan icraen çıkartılacağı; itirazının

⁵⁵⁶ **Kuru**, C2, s.2014; **Kuru**, El Kitabı, s.744; **Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar**, s.379.

⁵⁵⁷ **Keleş**, s.477; **Kuru**, El Kitabı, s.744; **Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar**, s.393; Aksi görüş için bkz. **Postacıoğlu/Altay** s.769; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, 659, Yazar, İİK m.272'de muvakaletin ibrazından kira sözleşmesinin de anlaşma olan tahliye taahhüdü ile birlikte tahliye emrinin ekine eklenmesi gerektiğini, aksi yöndeki uygulamanın hukuka aykırı olduğunu savunur.

⁵⁵⁸ **Burcuoğlu**, s.326; **Kuru**, El Kitabı, s.744.

kaldırılması halinde İcra ve İflâs Kanununun 273'üncü maddesi gereğince zorla tahliye olunacağı ihtar olunur⁵⁵⁹.

3.3.5.1. Takibe İtiraz Edilmemesi

Kiracı, tahliye emrinin kendisine tebliğinden itibaren 7 gün içinde takibe itiraz etmez ise takip kesinleşir. Bu halde kiracının, tahliye emrinin kendisine tebliğ edildiği tarihten itibaren 15 gün içinde taşınmazı boşaltması gerekir. (İİK m.272/2; m.273/1 c.2) Kiracı taşınmazı 15 gün içinde boşaltmazsa icra müdürlüğünce taşınmazdan zorla çıkartılır ve taşınmaz kiraya verene teslim edilir. Tahliye takibine itiraz olmaması halinde kiraya verenin tahliye davası açmasına ya da icra mahkemesine başvurmasına gerek kalmaz⁵⁶⁰.

3.3.5.2. Takibe İtiraz Edilmesi

Tahliye emrini tebliğ alan kiracı, tebliğden itibaren 7 gün içinde takibe itirazda bulunabilir. Kiracı, itirazını bir dilekçe ile yazılı olarak veya sözlü ve icra tutanağına geçirilecek şekilde icra dairesine bildirebilir. (İİK m.274/1) İcra mahkemesine yapılan itirazlar geçersizdir⁵⁶¹. Bu halde kiracı itiraz etmemiş sayılır ve takip kesinleşir.

Kiracı, takibe itiraz ettiğinde icra takibi kendiliğinden durur. (İİK m.274/2) İcra memurunun itirazın yerindeliliğini inceleme yetkisi yoktur⁵⁶². Kiraya veren, icra hukuk mahkemesinde itirazın kaldırılması davası açabileceği gibi, genel mahkemelerde itirazın iptali veya tahliye davası da açabilir⁵⁶³.

Öğretide itirazın kaldırılması ve itirazın iptali davasının birlikte açılıp açılmayacağı tartışmalıdır. Öğretideki bir görüş, iki yoldan yalnızca birinin seçilebileceğini, iki hakkın aynı anda kullanamayacağını savunurken⁵⁶⁴, öğretide diğer bir görüşe ise, icra hukuk mahkemesinin kararının kesin hüküm teşkil etmediğini, derdestlik oluşturmayacağını, iki davanın birlikte

⁵⁵⁹ Tahliye emrine, bu ihtar ek olarak, kira sözleşmesindeki imzayı açık ve kesin olarak reddetmezse kira sözleşmesini kabul etmiş sayılacağına dair ihtarın konulması gerektiği görüşü hakkında bkz. **Kuru**, El Kitabı, s.733, 67 no'lu dnp.

⁵⁶⁰ **Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası**, s.388; **Keleş**, s.552.

⁵⁶¹ **Kuru**, El Kitabı, s.734.

⁵⁶² **Keleş**, s.486; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, 676.

⁵⁶³ **Kuru**, El Kitabı, s. 736.

⁵⁶⁴ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, 677; **Kuru**, C2, 2037.

açılabilirliğini savunur⁵⁶⁵. Kanımızca her iki davanın yargılamalarında yetki, yargılama usulü ve inceleme alanları farklı olduğundan her iki davanın birlikte açılabilmesi mümkündür. İcra hukuk mahkemesi maddi anlamda bir yargılama yapmadığından kararı, kesin hüküm oluşturmaz. Kiraya verenin bu iki davayı aynı anda açması derdestlik de oluşturmaz⁵⁶⁶. Diğer yandan, kiraya verenin itirazın kaldırılması davası açtığı ancak bu davanın reddedildiği ihtimalde de genel mahkemelere dava açma hakkı devam eder⁵⁶⁷. Çünkü icra tetkik mahkemesi sınırlı inceleme yapar; hükmü, kesin hüküm engeli oluşturmaz. Ancak genel mahkemelerde açılmış itirazın iptali davası esastan reddedilmişse, itirazın kaldırılması davasının da reddi gerekir.

Kiracı, tahliye emrine itiraz ederken adi yazılı tahliye taahhütteki imza ve tarihi ayrıca ve açıkça inkâr etmezse ikrar etmiş sayılır⁵⁶⁸. Bu halde, icra hukuk mahkemesinden itirazın kaldırılması talep edilebilir. İtirazın kaldırılması davasında, kiracı icra müdürlüğüne yaptığı itiraz sebepleriyle bağlıdır⁵⁶⁹. Kiracı, kira sözleşmesinin veya tahliye taahhüdünün metninden anlaşılabilir bir itiraz sebebi olmadıkça, takibe yaptığı itiraz sebeplerini itirazın kaldırılması davasında genişletemez⁵⁷⁰. İcra müdürlüğündeki itirazında imza inkârı yapmamış olan kiracı, itirazın kaldırılması davasında bu itirazını ileri süremez⁵⁷¹. Ancak icra müdürlüğündeki itirazında ileri sürmemişse dahi metin üzerinden (kira sözleşmesi ve tahliye taahhüdü) anlaşılan

⁵⁶⁵ Kanık, s.295; Ahmet Cemal Ruhi, **Türk Borçlar Kanunu ile İcra ve İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku**, 5. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2024, s. 949; Keleş, s.488; Burcuoğlu, s.327.

⁵⁶⁶ Benzer yönde bkz. Yarg. 6. HD. 03.07.2012 T., E. 2012/5441, K. 2012/10032 sy. kararı (erişim tarihi 17.05.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>. benzer yönde bkz. Antalya BAM 6. HD., E. 2022/762 K. 2022/770.

⁵⁶⁷ Abdurrahim Karşlı, **İcra ve İflas Hukuku, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2022, s. 745; Ruhi, s. 950.

⁵⁶⁸ Kuru, C2, s.2017; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, s.387; Kuru, El Kitabı, s.733, 67 No’lu Dnp. Yazar, borçluya tebliğ edilen tahliye emrine, kira sözleşmesindeki imzayı açık ve kesin olarak reddetmezse kira sözleşmesini kabul etmiş sayılacağına dair ihtar koyulması gerektiğini ileri sürmektedir.

⁵⁶⁹ Keleş, s.435, s.481; Kuru, C2, s.2017, s.2031; Kuru, El Kitabı, s.738; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, s.388.

⁵⁷⁰ Keleş s.436; Kuru s.879; Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar, s.393.

⁵⁷¹ Keleş, s.487; Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar, s.393; Atabekoğlu Fatma, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”, **Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, 2013, C.9 S.103-104, ss.171-182, s.173.; Yarg. 6. HD., 06.05.2008 T., E.2008/3993, K.2008/5919 sy. kararı (karar için bkz. Keleş, s.986);

itirazları her zaman ileri sürebilir⁵⁷². Kiraya veren tarafından itirazın kaldırılması davası yerine genel mahkemelerde itirazın iptali davası açılmışsa, kiracı itirazlarını değiştirebilir veya genişletebilir.

3.3.5.2.1. İtiraz Sebepleri

3.3.5.2.1.1. Genel Olarak

Soyut olarak tahliye taahhüdünün geçersizliğini ileri sürmek başlı başına bir itiraz nedeni sayılmaz. Her ne kadar soyut nitelikteki itirazlar itiraz sayılmasa da, icra müdürlüğü itirazın içeriği denetleyemediğinden takip durur. Takibin devam edebilmesi için kiraya veren tarafından itirazın kaldırılması veya itirazın iptali davası açılmalıdır. Kiraya verenin talebi üzerine borçlu tarafından soyut yapılan itirazlar tetkik merci tarafından kaldırılır. Yargıtay bir kararında⁵⁷³ “geçersiz tahliye taahhüdüne dayalı bulunan icra takibi nedeni ile takibe itiraz ettiğini” bildiren kiracının itirazının kaldırılması gerektiğine hükmetmiştir. Yargıtay başka bir kararında⁵⁷⁴ kiraya veren ile aralarında tahliye taahhüdünü düzenlemedikleri şeklindeki itiraza değer verilmeyeceğini içtihat etmiştir. Yargıtay, “tahliye emrine itiraz ediyorum”⁵⁷⁵ ya da “kira akdim sözlü yenilenmiştir”⁵⁷⁶ şeklindeki itirazları geçerli bir itiraz olarak görmemiştir.

3.3.5.2.1.2. İmzaya İtiraz

Kiracı, taahhüt üzerindeki veya kira sözleşmesindeki imzanın kendisine ait olmadığını icra müdürlüğüne yapmış olduğu itirazda ileri sürebilir. Ancak, imza itirazının açık olması gerekir⁵⁷⁷. İmzası inkâr edilen kira sözleşmesi ya da tahliye taahhütnamesi adi yazılı bir belgeye dayanıyorsa, kiracı da imzasını açıkça inkâr etmişse, kiraya veren icra hukuk mahkemesinden

⁵⁷² **Kuru**, C2, s.2031; **Kuru**, El Kitabı, s.738.

⁵⁷³ Yarg. 6. HD., 06.05.2008 T., E. 2008/3393, K. 2008/5919 sy. karar (Kararın tamamı için bkz. **Keleş**, s.986)

⁵⁷⁴ Yarg. 6. HD., 28.01.2008 T., E. 2007/13020, K. 2008/587 sy. karar (Kararın tamamı için bkz. **Keleş**, s.992)

⁵⁷⁵ Yarg. 12. HD., 06.06.1991 T., E. 291, K. 7319 (Kararın ilgili bölümü için bkz. **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.704)

⁵⁷⁶ Yarg. 12. HD., 02.05.2000 T., E. 6236, K. 7215 (Kararın ilgili bölümü için bkz. **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.704)

⁵⁷⁷ **Kuru**, C2, s.2016.

itirazın kaldırılmasını isteyemez⁵⁷⁸. İtirazın kaldırılması istenirse, tektik merci imza incelemesi yapmadan itirazın kaldırılması davasını reddetmelidir⁵⁷⁹. Çünkü tetkik merciin imzayı inceleme veya incelettirme yetkisi yoktur⁵⁸⁰. Kiraya veren, imzanın inkârı halinde tetkik merciye başvurmak yerine genel görevli sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali davası açmalıdır. Tetkik merciin verdiği itirazın kaldırılması talebinin reddi, genel mahkemelerde itirazın iptali davası açılmasına engel teşkil etmez.

Tahliye taahhüdünün noterlikçe re'sen tanzim edilmiş veya tarih ve imzası onaylanmış bir belgeye dayanması halinde borçlu icra müdürlüğüne yapmış olduğu itirazında imzayı inkâr etse dahi, itirazın kaldırılması tetkik merciden istenebilir⁵⁸¹.

Eğer taahhüt yenilenen bir kira sözleşmesinin içinde özel şartlarda yer alan madde şeklinde yer alıyorsa; kiracının kira sözleşmesindeki imzaya itirazı, tahliye taahhüdündeki imzaya itiraz sayılır⁵⁸². Ancak kira sözleşmesinin daha önceden kiracı tarafından ikrar edildiği ispatlanırsa, kiracının ayrıca tarihe itirazı yoksa itirazın kaldırılmasına karar verilmelidir⁵⁸³. Örneğin, kira alacağına ilişkin yapılan başka bir takibin ekine aynı kira sözleşmesi eklenmişse ve kiracı kira sözleşmesindeki imzayı ikrar etmişse, tahliye takibinde yapılan kira sözleşmesi altındaki imzasını inkâr etse dahi itirazının kaldırılması gerekir⁵⁸⁴.

⁵⁷⁸ **Kuru**, C2, s.2019; **Keleş**, s.492; **Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar**, s.393; **Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası**, s.388. Yarg. 8.HD. 01.11.2017 T., E. 2017/4070, K. 2017/14346 sy. kararın “...İcra takibine dayanak oluşturan tahliye taahhüdü noterlikçe tanzim veya tasdik edilmiş değildir. Alacaklı, noterlikçe tanzim edilmiş veya tarih ve imzası tasdik edilmiş yahut ikrar olunmuş bir belgeye dayanmadıkça, tahliye taahhüdündeki imza ve tahliye tarihine itiraz edilmesi halinde icra mahkemesinden kiralananın tahliyesi istenemez. Bu durumda uyuşmazlık yargılamayı gerektirdiğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken...”(karar için bkz. **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s. 707)

⁵⁷⁹ **Kuru**, C2, s.2019; **Keleş**, s.496; **Kuru**, El Kitabı, s.736; **Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar**, s.393.

⁵⁸⁰ **Kuru**, C2, s.2019; **Keleş**, s.496; **Kuru**, El Kitabı, s.736; Bkz. 04.12.1967 Tarih 11/26 sy. İçtihadı Birleştirme Kararı (RG 10.02.1958 sayı 9830)

⁵⁸¹ **Kuru**, El Kitabı, s.737.

⁵⁸² **Keleş**, s.493; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.706.

⁵⁸³ **Keleş**, s.493.

⁵⁸⁴ Benzer yönde bkz. Yarg. 12. HD. 30.03.1998 T., E. 2841, K. 3636 sy. kararı (Kararın ilgili bölümü için bkz. **Keleş**, s.494)

3.3.5.2.1.3. Tarihe İtiraz

Kiracı, adi yazılı bir tahliye taahhüdüne dayanarak ilamsız tahliye takibi yapmış ve kiracı tahliye emrine itirazında bu yazılı tahliye taahhüdündeki tarihi (tanzim tarihini⁵⁸⁵) ayrıca ve açıkça inkâr etmiş olabilir. Bu halde, kiraya verence, tetkik merciden itirazın kaldırılması talep edilemez. Tetkik merciin tarih konusunda inceleme yapma yetkisi yoktur ve itirazın kaldırılması talebinin reddine karar vermelidir⁵⁸⁶. Çünkü itirazın kaldırılmasına karar verebilmesi için imzanın ikrar edilmiş olması yeterli olmaz, aynı zamanda tarihin de ikrar edilmesi gerekir⁵⁸⁷.(İİK . 275/2)

Taahhüt üzerinde yer alan tarihte taahhüt verilmediği, tahliye tarihleri üzerinde tahrifat yapıldığı ve tarihlerin değiştirildiği, taahhüdün önceki sona eren kira sözleşmesine ilişkin olarak verildiği, taahhüdün kira sözleşmesi yapılırken veya kiralananın kendisine teslim edilmeden önce taahhüt müzayaka halinde⁵⁸⁸ verildiğine yönelik itirazlar da tarihe itiraz sayılır⁵⁸⁹. Yazılı tahliye taahhüdünün, kiralanan tesliminden önce boş olarak alındığı ve düzenleme tarihinin veya tahliye tarihinin kiraya verence sonradan doldurulduğuna yönelik

⁵⁸⁵ **Kuru**, C2, s.2020; **Keleş**, s.499; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.727.

⁵⁸⁶ **Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar**, s.393; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.730; **Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayyaz/ Hanağası**, s.388.

⁵⁸⁷ **Kuru**, C2, s.2020.

⁵⁸⁸ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.745; Yarg. 6. HD. 11.04.2005 T., E. 2005/2613, K. 2005/3381 sy. kararı ilgili bölüm şu şekildedir: “...Davacı 2.3.2013 tarihinde başlatmış olduğu icra takibi ile 31.3.2012 tanzim ve 1.3.2013 taahhüt tarihli belgeye dayanarak taşınmazın tahliyesini istemiş, davalı borçlu süresi içinde yapmış olduğu itirazında, takibe dayanak yapılan taahhütnamenin ilk kira sözleşmesiyle birlikte boş olarak verildiğini, taahhütnamenin kanunun aradığı şartlara haiz olmadığını belirterek taahhütnamenin geçersiz olduğu itirazında bulunmuştur. Davacı alacaklı takibin durması üzerine icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasına ve takibin devamına karar verilmesini istemiştir. Tahliye taahhüdüne dayalı icra takibinde, dayanak tahliye taahhütnamesi noterlikçe tanzim veya tasdik edilmiş değildir. İ.İ.K.nun 275. maddesi ve 4.12.1957 tarih, 11/26 Sayılı ibk gereğince alacaklı **imzası ikrar olursa bile tarihi inkâr edilen tahliye taahhüdüne dayalı itirazın kaldırılmasını isteyemeyeceğinden**, uyuşmazlığın halli yargılamayı gerektirir. Somut olayda davalı kiracı tanzim tarihine karşı çıkmış olmakla uyuşmazlığın yargılamayı gerektiğinden bahisle itirazın kaldırılması ve tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tahliye karar verilmesi doğru değildir...”(erişim tarihi: 30.03.2025) <https://kazanci.com.tr/gunluk/6hd-2013-8268.htm>

⁵⁸⁹ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.734.

itiraz da tarihe itiraz sayılır⁵⁹⁰. Bu halde de itirazın kaldırılması talebi reddedilir⁵⁹¹. Ancak kanımızca boş olarak verilmekle sonradan doldurulduğu iddia olunan taahhüdün kiralanda otururken verildiği itiraz içeriğinde ikrar olunmuşsa; tarihe itiraz, sonucu değiştirmeyeceğinden itirazın kaldırılması gerekir. Örneğin, kiracı yenileme sözleşmesi yapılırken boş taahhüt verildiğini ve üzerindeki tarihlerin sonradan doldurulduğunu ileri sürmüştü tarihe itiraz taahhüdün geçersizliğe yönelik olamayacağından itirazın kaldırılması gerekir.

Kiracı, yazılı tahliye taahhüdünün verilmesinden sonra kira sözleşmesinin yenilendiğine veya uzatıldığına ilişkin itirazda bulunabilir. (İİK m.272/3, İİK m.275/3) Kiracının, kira sözleşmesinin yenilendiğine veya uzatıldığına ilişkin itirazını noterlikçe düzenlenmiş ve onaylanmış bir belge veya tarih ve imzası kiraya veren tarafından ikrar edilmiş bir adi belge ile ispatlayabilir⁵⁹². (İİK m.275/2) Uzama ve yenileme, tahliye taahhüdünden gösterilen tahliye tarihinden sonrası bir döneme yönelik olmalıdır. Zira uzama ve yenileme süresi tahliye taahhüdünde gösterilen tahliye tarihinden önceki bir dönemde son buluyorsa tarafların yazılı tahliye taahhüdünde bir değişiklik yaratma iradesi anlaşılamaz⁵⁹³. Bu halde sözleşmenin uzatıldığına dair itiraz sonuca etki etmez. İtirazın kaldırılması gerekir. Örneğin 01.01.2021 tarihli kira sözleşmesi ve 01.02.2021 tanzim tarihli 01.01.2025 tahliye tarihli tahliye taahhüdü verilmişse, tarafların, 01.01.2022 tarihinde bir araya gelerek 1 yıllık yeni kira sözleşmesi yapması, tahliye taahhüdünü sona erdirmeye yönelik iradelerini göstermez. Ancak tarafların yaptığı sözleşme tahliye taahhüdünde gösterilen tarihi de içine alarak uzuyorsa örn. 01.01.2022

⁵⁹⁰ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.736.

⁵⁹¹ Yarg. 6. HD. 11.06.2013 T., E. 2013/7408, K. 2013/10266 sy. karar (Karar için bkz. **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.736)

⁵⁹² **Kuru**, C2, s.2033; **Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar**, s.394.

⁵⁹³ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.724; Bkz. Yarg. 6. HD., 08.05.2012 T., E. 2012/4199, K. 2012/6899 sy. kararda “Taraflar arasındaki ilk kira sözleşmesi 1.9.2009 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Sözleşme devam ederken 27.8.2010 tarihinde noterden düzenlenen tahliye taahhütnamesiyle kiralananın 31.8.2011 tarihinde kayıtsız şartsız tahliye edileceği taahhüt edilmiştir. Daha sonra sözleşme 1.9.2010 tarihinden itibaren yazılı olarak bir yıllık süreyle yenilenmiştir. Taraflar arasındaki kiracılık ilişkisinin 1.9.2010 tarihinden itibaren bir yıl süreyle yazılı olarak yenilenmiş olması, tahliye taahhütnamesini geçersiz kılmaz. Sadece önceki sözleşmedeki kira parasının taraflarca yeniden belirlendiğini ifade eder. Ayrıca bu sözleşme, taahhüt edilen tarihten sonraki dönemin uzatıldığına ilişkin İİK.nun 275/2 maddesi anlamında belge değildir. Bu nedenle itirazın kaldırılmasına ve tahliyeye karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru değildir...”(erişim Tarihi:30.12.2024), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

tarihinde beş yıllık sözleşme yapılmışsa sözleşmenin uzamasından bahsedilir. Kira sözleşmesinin tahliye tarihini de içine alan şekilde uzadığının ispatı halinde itirazın kaldırılması talebi reddedilir.

Kiracının tek başına noterden taahhüt vermesi, eski taahhüdü geçersiz kılmaz ve kira süresinin uzatıldığını tek başına göstermez⁵⁹⁴. Kiraya verenin taahhüdü kabul ettiğinin ispatlanması gerekir. Örneğin, sözleşmenin uzaması anlamına gelen ikinci taahhüt ihtarname yoluyla verilmiş, kiraya veren de cevap verdiği ihtarında taahhüdü kabul ettiğini bildirmişse, artık önceki taahhüde dayanarak tahliye talebinde bulunulamaz.

Tahliye taahhüdünün varlığına rağmen, takip tarihinden önce, tahliye tarihinden sonraki dönemler için de peşin olarak toplu ödenen kira bedelinin, kiraya veren tarafından herhangi bir ihtirazı kayıt ileri sürülmeksizin alınması, sözleşmenin yenilenmesi anlamında değerlendirilebilir mi? Öğretide bir görüş, tahliye takibinden önce, ihtirazı kayıt sunulmaksızın tahliye tarihinden sonraki dönemler için alınan peşin ödemelerin sözleşmenin uzadığı anlamına geldiğini savunur⁵⁹⁵. Öğretideki diğer bir görüşe göre, taahhütte gösterilen tahliye tarihinden sonra yapılacak kira ödemeleri, sözleşmenin uzatıldığı anlamına gelmez⁵⁹⁶. Yargıtay' da bir kararında taahhütnamedeki tarihten sonraki aylar için kira parasının tahsil edilmesinin sözleşmenin uzayacağı anlamına gelmeyeceğini içtihat etmiştir⁵⁹⁷. Kanımızca, takipten önce, ihtirazı kayıt olmadan peşin tahsil edilen kira ödemeleri, kira sözleşmesinin uzadığını ispata tek başına elverişli değildir. Çünkü, tahliye taahhüdünde gösterilen tahliye tarihinin gelmesiyle kira ilişkisi kendiliğinden son bulmaz. Kiracı, takibe itiraz ederse, uzun sürebilecek bir yargılama süresince, kira ilişkisi ve kira ödeme borcu devam eder. Bu halde, kira bedelinin takip öncesinde

⁵⁹⁴ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.724.

⁵⁹⁵ **Keleş**, s.513; **Kuru**, El Kitabı, s.737.

⁵⁹⁶ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.753.

⁵⁹⁷ Yarg. 6. HD., 07.07.2010 T., E. 2010/4404, K. 2010/8673 sy. kararın ilgili bölümünde : “...Davacı yazılı sözleşme ve tahliye taahhüdüne dayandığına göre davalının sözleşmenin yenilendiğini ya da uzatıldığını aynı kuvvete haiz yazılı bir belge ile kanıtlaması gerekir. Davalı akdi ilişkinin yenilendiğine dair bir belge sunmamıştır. Taahhütnamedeki tarihten sonraki aylar kira parasının alacaklı tarafından kabul edilmesi sözleşmenin yenilendiği anlamını taşımamaktadır. Taahhütnamenin içeriğine ve kira sözleşmesine göre taahhüdün kira ilişkisi devam ederken verildiği anlaşılmaktadır. Şu durumda dayananın yazılı tahliye taahhüdü geçerli olup, tarafları bağlar. Geçerli tahliye taahhüdü karşısında önceki tarihli kira sözleşmesindeki ihbar koşulunun da bir önemi bulunmamaktadır.”

ileriye yönelik peşin alınması, kiraya verence sözleşmenin uzamasının kabul edildiği şeklinde yorumlanmamalıdır.

Kiracı, kira sözleşmesinin yenilendiğine veya uzatıldığına ilişkin itirazını noterlikçe düzenlenmiş ve onaylanmış bir belge veya tarih ve imzası kiraya veren tarafından ikrar edilmiş bir adi belge ile ispatlamalıdır⁵⁹⁸. Kiracı, bu ispatı yaptığında itirazın kaldırılması davası reddedilir. Ancak kiracı, sözleşmenin yenilendiğine dair adi yazılı bir kira sözleşmesi sunmuşsa ve kiraya veren de belgenin altındaki imzayı inkâr etmişse, icra mahkemesinin adi belge altındaki imzayı inceleme yetkisi yoktur⁵⁹⁹. Bu takdirde itirazın kaldırılmasına karar verilir. Bu durumda, kiracının, kiraya verenin tahliye talep etmeye hakkının olmadığına ilişkin genel mahkemelerde menfi tespit davası açması yerinde olur⁶⁰⁰.

3.3.5.2.1.4. Noterce Düzenlenmiş veya Onaylanmış Taahhütlerde İtiraz

Tahliye taahhüdü noterde düzenleme biçimde veya tarih ve imza onayı şeklinde ise, kiracı, taahhütteki imzasını inkâr edemez⁶⁰¹. İtiraz dilekçesinde tahliye tarihine ya da imzaya itiraz edilmiş olsa bile, icra hukuk mahkemesinden itirazın kaldırılması talep edilebilir. (İİK m.272/2)

Taahhüt, noterde düzenleme biçiminde veya tarih ve imza onayı şekilde yapılmış olmasına rağmen kiracı, kiralananın kendisine teslim edilmeden önce taahhüt verdiğiine ilişkin itirazda bulunabilir. Bu halde, dayanmış olduğu kira sözleşmesinin tarihi, tahliye taahhüdünün tanzim tarihi ile aynı tarihte ise itirazın kaldırılması talebi reddedilmelidir. Kiracı kiralananı teslim almadan önce taahhüt vermek zorunda kaldığı itirazında bulunur, dayanılan noter taahhüdünden de kiracının taahhüdü verdiği tarihte taşınmazda oturduğu anlaşılamıyor ise kiraya verenin itirazın kaldırılması talebi reddedilmelidir⁶⁰². Çünkü taahhüdün geçerliliği için, kira sözleşmesinin yapılması tek başına yeterli olmaz; kiralananın, kiracıya tesliminden sonra verilmesi gerekir.

⁵⁹⁸ **Kuru**, El Kitabı, s.738.

⁵⁹⁹ **Keleş**, s.515; **Kuru**, El Kitabı, s.738.

⁶⁰⁰ **Keleş**, s.515.

⁶⁰¹ **Akçaal**, s.296; **Yalman**, s.11; **Sağlam**, s.34; **Zevkliler/Gökyayla**, s.382; **Kuru**, C2, s.2026; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.723.

⁶⁰² **Kuru**, C2, s.2027; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.748.

Taahhüt noterde düzenlenmiş ya da noterce tarih ve imza onayı şeklinde yapılmasına rağmen taraflar arasındaki kira sözleşmesi adi yazılı şekilde ya da sözlü şekilde yapılmışsa; kiracının adi yazılı kira sözleşmesindeki imzasını, kira sözleşmesi tanzim tarihini veya kira ilişkisini inkâr edebilir. Bu halde itirazın kaldırılmasına karar verilemez⁶⁰³. Ancak noter taahhüdünden taraflar arasında kira ilişkisi bulunduğu, kiracının da kiralananı teslim aldığı anlaşılıyorsa itirazın kaldırılmasına karar verilir⁶⁰⁴.

3.3.5.3. İtirazın Kaldırılması Davası

3.3.5.3.1. Dava Açma Süresi

Kiracının itirazı üzerine, kiraya veren, icra hukuk mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyebilir. İtirazın kaldırılması talebinin bir hak düşürücü süre olup olmadığı öğretide tartışmalıdır. Çünkü, İİK m.269/3 c.2 hükmü aksine kira süresinin bitmesi nedeniyle yapılan ilamsız takiplerde itirazın kaldırılmasını istemek için belli bir süre öngörülmemiştir.

Öğretide bir kısım yazarlar, belli bir süre öngörülmediği için süreye bağlı olmadan bu davanın her zaman açılabilirliğini savunur⁶⁰⁵. Öğretide bizim de katıldığımız diğer bir kısım yazarlar, icra iflas hukukunun şekle bağlı bir hukuk olduğunu, özellikle şikâyet ve itirazların süreye bağlı olmak zorunda olduğunu, 275. Maddede bir süre öngörülmemiş olmasının yasal boşluk yarattığını, bunun 269. Maddedeki 6 aylık süreyle kıyas yoluyla doldurulması

⁶⁰³ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.748; **Keleş**, s.506; **Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası**, s.391

⁶⁰⁴ Yarg. 6. HD., 16.12.2004 T., E. 2004/9091, K. 2004/9270 sy. kararın ilgili bölümünde “...davacı noterlikçe düzenlenmiş 28.1.2003 tarihli taahhüde dayanarak takip yapmış, tahliye emrinin tebliğ üzerine davalı kira sözleşmesinin başlangıcına karşı çıkarak itirazda bulunmuştur. Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesi 1.1.2003 başlangıç tarihli olup, imza inkâr edilmemiştir. Noterlikçe düzenlenen taahhütte davalı halen kiracı olarak oturduğu yeri tahliye edeceğini taahhüt ettiğine göre taahhütnamenin sözleşme kurulduktan sonra verildiği anlaşılmaktadır. Mahkemece taahhüt nedeniyle tahliyeye karar verilmesi gerekirken...” kararın ilgili bölümü için bkz. **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.749.; aksi görüş için bkz. **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.750 vd. Yazar, konuya karşı ispat açısından yaklaşmış, Yargıtay’ın uygulamasını eleştirmiştir. Yazara göre, noter taahhüdünde, kiracının, kiralananı teslim aldıktan sonra taahhüdü verdiği ilişkin beyanı olsa dahi, kiralananın teslim alınmadan önce taahhüt verdiği yönündeki itirazı, icra hukuk mahkemesince kaldırılamaz.

⁶⁰⁵ Kuru, El Kitabı, s.736; Pekcanitez, Hakan/Atalay, Oğuz/Sungurtekin Özkan, Meral/Özekes, Muhammet, **İcra ve İflas Hukuku**, Oniki Levha Yayınları, İstanbul, 2023, s.304.

gerektiğini ileri sürmektedir⁶⁰⁶. Yargıtay'ın bu hususta çelişkili kararları vardır. Yargıtay bir kararında⁶⁰⁷, İİK m.275'te icra tetkik merciine itirazın kaldırılması için yapılacak başvuru için bir süre öngörülmediğini; itirazın, kiraya verene tebliği üzerinden 6 ay geçse bile kaldırılmasının talep edebileceğini içtihat etmişken; Yargıtay başka bir kararında⁶⁰⁸ itirazın kaldırılması talebinin itirazdan uzun bir süre sonra (olayda 19 ay sonra) yapılmış olmasını, kira sözleşmesinin yenilenmiş sayılacağıyla, itirazın kaldırılmasının istenemeyeceğini içtihat etmiştir. Yargıtay diğer bir kararında⁶⁰⁹ önceki kararlarıyla çelişecek şekilde kiraya verenin itirazın kaldırılması davasını itirazın kendisine tebliğinden itibaren 6 ay içinde açması gerektiğini içtihat etmiştir.

3.3.5.3.2. Yargılama Usulü

İcra mahkemesi, itirazın kaldırılması davasında basit yargılama usulü uygular. İİK m.272 vd.'na dayalı itirazın kaldırılması İİK m. 269/d hükmü atfıyla İİK m.70 uyarınca itirazın kaldırılması davalarında iki tarafı duruşmaya davet etmeli ve duruşma açmalıdır⁶¹⁰. (İİK m.

⁶⁰⁶ İncooğlu, s.433; Keleş, s.492.

⁶⁰⁷ Yarg. 12. HD., 20.01.1998 T., 14811/163 (Kararın ilgili bölümü için bkz. Keleş, s.491)

⁶⁰⁸ Yarg. HGK. 27.02.1991 T., 12/7-101 (Kararın tamamı için bkz. Keleş, s.908)

⁶⁰⁹ Yarg. 6. HD., 16.01.2013 T., E. 2012/18585, K. 2013/273 sy. kararın ilgili bölümü şu şekildedir: “Davacı alacaklının 06.07.2010 tarihinde başlattığı icra takibi üzerine ödeme emri davalı borçluya 09.07.2010 tarihinde tebliğ edilmiş, davalı borçlunun 12/07/2010 tarihli itirazı üzerine icra takibi durmuştur. Davacı alacaklı tarafından Adana 1. İcra Hukuk Mahkemesinde 18.08.2010 tarihinde açılan davada itirazın kaldırılması talebinde bulunulmuştur. Bu davanın açılış tarihi itiraz dilekçesinin tebliği anlamında İİK'nun 68.maddesinde öngörülen 6 aylık sürenin başlangıcını oluşturur. Buna göre daha sonra açılan tahliye davası altı aylık süre geçtikten sonra 15.11.2011 günü açılmıştır. Mahkemece, İ.İ.K. 269/d maddesi yollamasıyla İİK 68/1 maddesi gereğince ilk davanın açıldığı tarihten itibaren 6 ay içinde açılmadığından davanın süre aşımı sebebiyle reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde kiralananın tahliyesine karar verilmesi doğru değildir.” (erişim tarihi: 02.04.2025) <https://kazanci.com.tr/gunluk/6hd-2012-18585.htm>

⁶¹⁰ Yarg. 07.05.2012 T., E. 2012/3005, K. 2012/6787 sy. kararında “...Uyuşmazlık, 2004 sayılı İİK'nın 10. babında kiralanan taşınmazların tahliyesini düzenleyen 269 ve devamı maddelerine dayanılarak açılan bir davada 01.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 sayılı HMK'nın 320/1. maddesi karşısında tarafların duruşmaya davet edilmeksizin dosya üzerinden karar verilip verilmeyeceği noktasındadır. Bilindiği gibi icra mahkemeleri icra-iflas işleri için kurulmuş, kendine özgü kuralları olan özel bir yargı organıdır. İİK'nın 18. maddesinde icra mahkemesine arz edilen hususlarda basit yargılama usulünün uygulanacağı belirtilmiş, aynı Kanun'un 70. maddesinde icra mahkemesinin itirazın kaldırılması hakkındaki talep üzerine iki tarafı davet ettikten sonra 18.

269/d; m.70) İcra hukuk mahkemesince maddi anlamda bir yargılama yapılmaz. İtirazın kaldırılması davası açılabilmesi için arabuluculuğa başvurulmasına gerek yoktur⁶¹¹.

3.3.5.3.3. Re'sen İncelenen Hususlar

İcra mahkemesi, taraflar arasında bir kira sözleşmesi olup olmadığını, kira sözleşmesinin uyuşmazlık konusu taşınmaza ilişkin olup olmadığını, taşınmazın konut veya çatılı işyeri kirası niteliğinde olup olmadığını re'sen denetler⁶¹². Tahliyesi istenen taşınmazın, tahliye taahhüdünde yazılı yer olup olmadığı, tahliye talebi ve ödeme emrinin içermesi gereken zorunlu kayıtları içerip içermediği, muacceliyet ve hak düşürücü süre hâkim tarafından re'sen dikkate alınır⁶¹³.

Takip, taahhütteki tahliye tarihinden önce ya da bir aylık hak düşürücü süre dolduktan sonra yapılmışsa, itirazın kaldırılması talebi reddedilmelidir⁶¹⁴. Birden fazla kiracı varsa, taahhüdün tüm kiracılar tarafından verildiği ve takibin tüm kiracılara karşı yapıldığı; birden fazla kiraya veren varsa takibin tüm kiraya verenlerce yapıldığı hususları icra mahkemesince re'sen incelenir⁶¹⁵. Tahliye taahhüdü verildiği esnada konutun aile konutu niteliği bulunuyorsa, eşin taahhüde açık rızasının olup olmadığı hususu icra mahkemesince re'sen nazara alınır⁶¹⁶.

Kiraya veren, icra mahkemesine sunduğu dava dilekçesinde, itirazın kaldırılmasını talep ettiğini beyan etmelidir. İtirazın kaldırılması talebinden bahsetmeksizin tahliyeyi talep etmişse, dava reddedilir⁶¹⁷. Çünkü, icra hukuk mahkemesi maddi anlamda yargılama yapmadığı için tahliyeye değil, itirazın kaldırılmasına karar verebilir⁶¹⁸. Kiraya veren, icra mahkemesinden

madde hükmüne göre karar vereceği düzenlenmiştir. Öte yandan İİK'nın 269/d maddesinin uygulanması gereken maddeler arasında gösterdiği 70. maddesine göre, 18. maddede düzenlenen, aksine hüküm bulunmayan hallerde icra mahkemesi duruşma yapılmasına gerek olup olmadığını takdir eder hükmü ilamsız tahliye takibinde uygulanmamalıdır. İcra mahkemesinin duruşma yapması zorunludur ...” şeklinde içtihat etmiştir.

⁶¹¹ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.498.

⁶¹² **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü s.692.

⁶¹³ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü s.692.

⁶¹⁴ **Kuru**, s.880; **Keleş**, 516; **Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar**, s.388.

⁶¹⁵ **Keleş** s.516.

⁶¹⁶ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü s. 699.

⁶¹⁷ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü s.683.

⁶¹⁸ **Kuru**, El Kitabı, s.739.

itirazın kaldırılması yerine itirazın iptalini istemişse, bu talep itirazın kaldırılması olarak değerlendirilir⁶¹⁹.

3.3.5.3.4. İncelenemeyen İtirazlar

Tarihe ve imzaya ayrıca ve açıkça itirazın varlığı halinde, icra hukuk mahkemesinden itirazın kaldırılması istenilemez. İstenilmişse, bu itirazlar incelenemeyeceğinden itirazın kaldırılması talebinin reddine karar verilmelidir.

Tahliye taahhüdünün TBK m.27 uyarınca kesin hükümsüz olduğu, yanıltma, aldatma, korkutma (TBK m.30-30-37) veya hakkın kötüye kullanımı nedeniyle geçersiz olduğuna ilişkin iddialar da icra mahkemesinin görevinin dışındadır. Ancak tarih ve imzaya itirazdan farklı olarak, icra mahkemesi, bu iddiaları incelemeyen kiracının itirazının kaldırılmasına karar vermelidir⁶²⁰.

3.3.5.3.5. İtirazın Kaldırılması Davasında İspat

Kiraya veren, kiracı ile aralarında kira ilişkisi bulunduğunu; taahhüdün, kira sözleşmesi yapıldıktan ve kiralanan kiracıya teslim edildikten verildiğini ispatlamalıdır. Tahliye taahhüdünün şekli, tarih ve imzası borçlu tarafından ikrar edilmiş (inkâr edilmemiş) adi yazılı tahliye taahhüdü veya noterlikçe düzenlenmiş ya da tarih ve imza onayı şekilde hazırlanmış taahhüt olabilir⁶²¹.

Kiracı da, sözleşmenin yenilendiğini veya uzatıldığını noterlikçe düzenlenmiş veya tarih ve imzası onaylanmış bir belgeyle veya tarih ve imzası kiraya veren tarafından icra mahkemesinde ikrar edilmiş bir adi belge ile ispatlamalıdır. (İİK m.275/2) Kiracı, bu ispatı

⁶¹⁹ Yarg. 6. HD. 26.09.2013 T. E. 2013/10543, K. 2013/13150 sy. kararında “...Dava dilekçesinde itirazın iptali tabiri kullanılması davacı alacaklının tercihini icra mahkemesinde dava açmak suretiyle kullanması karşısında sonuca etkili olamaz. İlamsız tahliye takibi üzerine icra mahkemesinden tahliye isteminde bulunulması halinde bu husus İ.İ.K'nın 269. ve devamı hükümlerine icra mahkemesi görevine girdiğinden işin esası hakkında bir karar vermek gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir...”, (erişim tarihi: 13.04.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; benzer yönde bkz. Yarg. 20. HD. 08/10/2015 T., E. 2015/5031, K. 2015/8694 sy. kararı, (erişim tarihi : 13.04.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

⁶²⁰ Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, s.391.

⁶²¹ Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, s.388.

yapamazsa itirazın kaldırılmasına karar verilir⁶²². Kiracı, sözleşmenin uzatıldığını tanık ile ispat edemez⁶²³.

Kiracı, kira sözleşmesinin uzatıldığına dair adi yazılı bir belge sunmasına rağmen, kiraya veren belgenin altındaki imzayı inkâr ederse, icra mahkemesinin adi belge altındaki imzayı inceleme yetkisi yoktur⁶²⁴. Bu takdirde imzanın kiraya verene ait olup olmadığı araştırılmaz, itirazın kaldırılmasına karar verilir. Kiraya verenin adi yazılı sözleşme ile kira sözleşmesini uzatmasına rağmen icra mahkemesinde imzasını inkar etmesi halinde, kiracının, kiraya verenin tahliye talep etmeye hakkının olmadığına ilişkin genel mahkemelerde menfi tespit davası açması yerinde olur⁶²⁵.

Kiracının, icra müdürlüğüne yaptığı itirazda; taahhüt imzaladığı sırada ehliyetsiz olduğuna⁶²⁶, irade sakatlığının varlığına⁶²⁷, tahliye talebinin hakkın kötüye kullanımı olduğuna⁶²⁸, şarta bağlı taahhütlerde şartın gerçekleşmediğine⁶²⁹, kira sözleşmesindeki veya taahhüt altındaki imzanın kendisine ait olmadığına⁶³⁰, taahhüdün başka kiralananla ilişkin verildiğine⁶³¹, tahliye taahhüdünün tahrif ve tağyir edildiğine⁶³², tahliye taahhütnamesine dayanak kira sözleşmesinin sona erdiğine ve yeni kira sözleşmesi akdedildiğine⁶³³, yazılı tahliye taahhüdünün takipte gösterilen kira sözleşmesine değil başka bir kira sözleşmesine

⁶²² Kuru, El Kitabı, s.737; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, s.388.

⁶²³ Kuru, C2, s.2029; Kuru, El Kitabı, s.737; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, s.388.

⁶²⁴ Keleş, s.515; Kuru, El Kitabı, s.737; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, s.388.

⁶²⁵ Keleş, s.515; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, s.388.

⁶²⁶ Zevkliler/Gökyayla, s. 386; Kuru, El Kitabı, s.738; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.718.

⁶²⁷ Zevkliler/Gökyayla, s.382; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 718; Kuru, s.879; Keleş, s.485; Kuru, C2, 2032.

⁶²⁸ Keleş, s. 485; Zevkliler/Gökyayla, s. 386; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.718; Kuru, C2, s.2032.

⁶²⁹ Keleş, s.485; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.719.

⁶³⁰ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 720; Keleş, s.492; İnceoğlu, s.427; Yarg. 6.HD., 11.04.2012 T., E. 2012/2736, K. 2012/5752. (Erişim Tarihi : 30.12.2024) <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Keleş s.493, Ancak imzaya itiraz açık olmalıdır. Yargıtay bir kararında borçlu vekilinin “belgeyi imzaladığını hatırlamamaktadır” şeklindeki beyanı açık imza itirazı olarak kabul etmemiştir. Yarg. 8.HD. 11.06.2018 T., E. 2018/10745, K. 2018/13944 sy. kararı, (erişim tarihi: 13.04.2025), <https://karararama.yargitay.gov.tr/>.

⁶³¹ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 720.

⁶³² Keleş, s.485.

⁶³³ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.719; Kuru, s.874; Keleş, s.484.

dayalı verildiğine⁶³⁴, tahliye tarihine⁶³⁵, düzenleme tarihine ve taahhüdün kiralananın tesliminden önce verilmiş olduğuna⁶³⁶, taahhüdün kira sözleşmesiyle aynı anda boş verildiğine ve sonradan doldurulduğuna⁶³⁷, taahhüdün hata, hile veya ikrah nedeniyle sakat olduğuna⁶³⁸ yönelik itirazları icra hukuk mahkemesinin sınırlı yargılama yetkisi kapsamında icra mahkemesince incelenemez⁶³⁹. Ancak bu itirazların incelenemeyecek olması icra hukuk mahkemesince doğrudan itirazın kaldırılması talebinin reddedileceği anlamına gelmez. Bu itirazlardan yalnızca tarih ve imzayı ilgilendiren itirazlar icra hukuk mahkemesince kaldırılamaz. Tarih ve imzaya ilişkin olan itirazların kaldırılması talebi reddedilir.

3.3.5.3.6. İtirazın Kaldırılması Talebinin Kabulü

Kiracı, itirazında imza ve tarih ikrar etmişse (veya ayrıca ve açıkça inkâr etmemiş) ise kiraya veren icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını talep edebilir⁶⁴⁰. Kiraya veren, kiracı ile aralarında kira ilişkisi bulunduğunu, kira sözleşmesi yapıldıktan ve kiralanan kiracıya teslim edildikten sonra tahliye taahhüdü verildiğini tarih ve imzası borçlu tarafından ikrar edilmiş (inkâr edilmemiş) veya noterlikçe düzenlenmiş veya tarih ve imzası onaylanmış bir tahliye taahhüdüyle taşınmazın boşaltılacağına taahhüt edildiğini ispat eder; kiracı da, tahliye taahhüdünün ilk kira sözleşmesi ile birlikte verilmiş olduğunu, kiralananın tesliminden önce verilmiş olduğunu, sözleşmenin yenilendiğini veya uzatıldığını noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış bir belge veya tarih ve imzası kiraya veren tarafından icra mahkemesinde ikrar edilmiş bir adi belge ile ispat edemezse itirazın kaldırılmasına karar verilir⁶⁴¹.

İcra mahkemesi, itirazın kaldırılması kararında icra inkâr tazminatına hükmedemez⁶⁴². Çünkü, İİK m.269d'nin aksine, İİK m.275'te, m.68'in uygulanacağı belirtilmemiştir. Bu halde,

⁶³⁴ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.720.

⁶³⁵ **Keleş**, s.496.

⁶³⁶ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.736; **Kuru**, C2, s.2032.

⁶³⁷ **Keleş**, s.497; **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.734.

⁶³⁸ **Keleş**, s.462.

⁶³⁹ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.721.

⁶⁴⁰ **Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası**, s.388; **Kuru**, Baki, **İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku**, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2016. (**Kuru**, İstinaf), s.375; **Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar**, s.393.

⁶⁴¹ **Kuru**, El Kitabı, s.737; **Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar**, s.394.

⁶⁴² **Kuru**, El Kitabı, s.738; **Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar**, s.395.

icra mahkemesi yalnızca itirazın kaldırılması kararı vermekle yetinir. İcra mahkemesinin tahliye kararı vermesine gerek yoktur⁶⁴³. Çünkü itirazın kaldırılmasının doğal sonucu olarak icra müdürlüğünce tahliye gerçekleştirilecektir.

İcra mahkemesinin kararı, kesinleşmesine gerek olmadan uygulanabilir. Kiracı, bu karara karşı yıllık kira miktarı, yasal istinaf sınırı⁶⁴⁴ üstünde kaldığı takdirde, istinaf kanun yoluna başvurulabilir. Kiracı, İİK m.36 uyarınca gerekli yatırarak icranın geri bırakılmasını isteyebilir⁶⁴⁵. İcra hukuk mahkemesinin kararı maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmez⁶⁴⁶. Kiracı genel mahkemede kiraya verenin tahliyeyi talep etmeye hakkı olmadığına dair menfi tespit davası açabilir⁶⁴⁷.

3.3.5.3.7. İtirazın Kaldırılması Talebinin Reddi

Tahliye takibi, tüm kiraya verenlerce tüm kiracılara karşı yapılmamışsa, takip, bir aylık hak düşürücü süre içinde değilse, taahhüt ilk kira sözleşmesi ile birlikte verilmişse, kira sözleşmesinin yenilendiği ya da uzatıldığı noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış veya tarih ve imzası kiraya veren tarafından ikrar edilmiş bir belge ile ispat edilmişse veya bu durum kiraya verence ikrar olunmuşsa, borçlu icra müdürlüğüne yaptığı itirazda imza veya tarihten birini inkar etmiş ise, kiraya veren icra mahkemesinden itirazın kaldırılması yerine tahliye talep etmişse, takip talebinde tahliye yoluna dayanılmamışsa; icra mahkemesi, itirazın kaldırılması kararı veremez, bu talebi reddeder⁶⁴⁸.

İİK m.275 ve 04.12.1957 tarih ve 11/26 sy. İçtihadı Birleştirme Kararında da belirtildiği üzere adi yazılı taahhütnameye dayanarak icra mahkemesince itirazın kaldırılması kararı verilebilmesi için kiracı tarafından bu taahhütnamenin tanzim tarihi ve imzasının ikrarı gerekir. Kiracının kiralananı teslim almadan önce baskı altında taahhüt verdiğine ilişkin itirazı da tanzim tarihine itiraz olarak değerlendirilir ve bu halde uyuşmazlık yargılamayı gerektireceğinden itirazın kaldırılması talebinin reddi gerekir⁶⁴⁹.

⁶⁴³ **Kuru**, El Kitabı, s.738.

⁶⁴⁴ 2025 yılı itibarıyla icra mahkemelerinde görülen davalarda istinaf sınırı 95.000-TL'dir.

⁶⁴⁵ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü s.804; **Kuru**, El Kitabı, s.739.

⁶⁴⁶ **Kuru**, El Kitabı, s.739.

⁶⁴⁷ **Kuru**, El Kitabı, s.739; Bkz. 2.4.7.5.4. No'lu başlık.

⁶⁴⁸ **Keleş**, s.516- vd; **Kuru**, El Kitabı, s.739-740.

⁶⁴⁹ Yarg. 6. HD. 06.07.2006 T., E. 2006/5536, K. 2006/7928 sy. karar (kararın ilgili bölümü için bkz. **Keleş**, s.996)

İtirazın kaldırılması talebinin reddi maddi anlamda kesin hüküm engeli oluşturmadığından, talebin reddi halinde sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali veya tahliye davası açabilir⁶⁵⁰.(İİK m.275/4)

3.3.5.3.8. İtirazın Kaldırılması Talebinin Konusuz Kalması

Kiraya veren, itirazın kaldırılması talebinde bulunduktan sonra kiracı taşınmazı tahliye eder ve teslim ederse itirazın kaldırılması talebi konusuz kalır⁶⁵¹. Bu halde icra tetkik merciince talebin konusuz kalması nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına karar verilmelidir. Fakat yargılama giderleri bakımından haklılık durumuna göre hüküm kurulmalıdır.

3.3.5.3.9. İtirazın Kaldırılması Davasında Verilen Karara Karşı Kanun Yolu

İcra hukuk mahkemesince verilen karara karşı istinaf yasa yoluna başvurulabilir. İstinaf yasa yoluna başvurma hakkı, uyuşmazlık miktarının istinaf sınırını aşmasına bağlıdır. Yıllık kira miktarı istinaf sınırını aşıyorsa istinaf kanun yoluna başvurulabilir⁶⁵². Bölge adliye mahkemesince verilen kararlara karşı ise temyiz sınırını aşıyorsa temyiz yoluna başvurulabilir⁶⁵³.(İİK m.364) İtirazın kaldırılması kararına karşı kanun yoluna başvurulduğunda takip kendiliğinden durmaz. Kiraya veren itirazın kaldırılması ilamıyla takibe devam edebilir. Kiracı, icra takibini durdurmak istiyorsa, icranın geri bırakılması kararı alması gerekir⁶⁵⁴. (İİK m.36)

3.3.5.4. İtirazın İptali Davası

Kiraya verenin tahliye taahhüdüne dayalı yapmış olduğu icra takibine kiracı tarafından itiraz edilmesi halinde, kiraya veren, icra hukuk mahkemesinde itirazın kaldırılması davası

⁶⁵⁰ **Kuru**, El Kitabı, s.740; **Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar**, s.394.

⁶⁵¹ **Kuru**, El Kitabı, s.740.

⁶⁵² 2025 yılı itibarıyla icra hukuk mahkemesinde görülen davalar için istinaf sınırı 95.000-TL'dir.

⁶⁵³ 2025 yılı itibarıyla icra mahkemelerinde temyiz sınırı 548.000-TL'dir.

⁶⁵⁴ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.804.

yerine, (ya da itirazın kaldırılması davasının reddi halinde) genel mahkemelerde itirazın kendisine tebliğinden itibaren bir yıl içerisinde itirazın iptali davasını da açabilir⁶⁵⁵.

Kiraya veren, noterlikçe düzenleme şeklinde veya noterlikçe tarih ve imza onayı ile onaylanmış taahhüde dayanmıyorsa, kiracı tarafından da icra takibinde tarihe ya da imzaya açıkça itiraz edilmişse, kiraya verenin icra mahkemesinde itirazın kaldırılması davası değil genel mahkemelerde itirazın iptali davası açması gerekir. İtirazın kaldırılması davası açılmışsa ve itirazın kaldırılması talebi icra tetkik merciince reddedilmişse, itirazın kaldırılması davası maddi anlamda bir yargılama olmaması ve kesin hüküm engeli teşkil etmediğinden sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali davasını açabilir⁶⁵⁶. İtirazın iptali davasının itirazın kaldırılması davasından en büyük farkı, maddi anlamda bir yargılama oluşudur. İtirazın iptali davalarında verilecek kararlar kesin hüküm teşkil eder. Ancak icra mahkemelerince verilen itirazın kaldırılması kararları maddi anlamda yargılama olmadığından kesin hüküm teşkil etmezler. İtirazın iptali davasında yukarıda anlattığımız tahliye davasına ilişkin arabuluculuk, yargılama usulü ve ispat kuralları uygulanır⁶⁵⁷.

3.4. Tahliye Kararının İcrası

3.4.1. Genel Olarak

Kiraya verenin tahliye taahhüdünü ilamsız icra takibine konu etmesi üzerine tahliye emri düzenlenir ve kiracıya tebliğe çıkartılır. Kiracı, tahliye emrinin kendisine tebliğinden itibaren 7 gün içinde takibe itiraz etmez ise takip kesinleşir. Takibe itiraz edilmemesi halinde kiracının, tahliye emrinin kendisine tebliğ edildiği tarihten itibaren 15 gün içinde taşınmazı boşaltması gerekir. (İİK m.272/2; m.273/1 c.2) Kiracı taşınmazı 15 gün içinde boşaltmazsa icra müdürlüğünce taşınmazdan zorla çıkartılır ve taşınmaz kiraya verene teslim edilir.

Tahliye takibine itiraz edilmesi halinde, itirazın kaldırılması, itirazın iptali veya tahliye kararlarıyla da tahliye hükmü uygulanabilir hale gelir. Tahliyenin uygulanabilmesi için

⁶⁵⁵ **İnceoğlu**, s. 434; Aksi yönde bkz. **Kuru**, C2, s.2038, Yazar, doğrudan tahliye davası yerine icra takibi yoluna bir aylık hak düşürücü süre içinde başvurulması halinde, icra takibinden sonra açılan tahliye davasının süreye tabi olmadığını savunur.

⁶⁵⁶ **Kuru**, C2, s.2039.

⁶⁵⁷ Bkz. 3.2. No'lu başlık.

kaldırılması davasının kesinleşmesi beklenmez. Ancak tahliye için kararın borçluya tefhimi veya tebliğinden itibaren 15 gün geçmesi gerekir. (İİK m.273/1) Kiracı taşınmazı 15 gün içinde boşaltmazsa icra müdürlüğünce taşınmazdan zorla çıkartılır. Kiracı tahliye edildiği taşınmaza haklı bir sebebi olmaksızın girdiği takdirde başkaca bir tahliye kararına gerek olmaksızın icra müdürlüğünce taşınmazdan yeniden tahliye yapılır. (İİK m.26/3)

Tahliye esnasında taşınmazda bulunan eşyalar öncelikle hazırsa kiracıya teslim edilir. Kiracı tahliye işleminde hazır değilse vekiline veya ailesi halkından veyahut müstahdemlerinden reşit bir kimseye tevdi olunur. (İİK m.273/2 atfıyla İİK m.26/4) Bunlardan da kimse bulunmazsa masrafı ileride borçluya ödetilmek üzere peşin olarak alacaklıdan alınıp alacaklının yedinde veya yedieminde saklanır. Kiracıya hemen yapılacak tebligat üzerine borçlu eşyanın bulunduğu mahalde ise beş ve değil ise otuz gün içinde eşyasını alması ve masrafı ödemesi kendisinden istenir. Kiracı eşyaları almaz ve masrafı ödemekten imtina ederse yahut lüzum görülürse (eşyaların muhafazasının mümkün olmaması, muhafazanın çok masraflı olması, eşyaların bozulma ihtimalinin bulunması vb.) icra müdürü, icra mahkemesinin kararıyla bunları satıp tutarından masrafı ifa eder, kalan kısmı kiracıya adına bir banka hesabına yatırır. (İİK m.26/4)

3.4.2. Taşınmazda Üçüncü Kişinin Bulunması

İcra takiplerinde tahliye hakkında takip talebinin kabulü için kiraya veren sıfatını taşıyan kişinin o taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisinin olup olmadığı araştırılmadığı gibi, kiracı sıfatıyla takip edilen kişinin de gerçekten o yerin kiracısı olup olmadığı araştırılmamaktadır⁶⁵⁸. Bu nedenle o taşınmazdan tahliyesine karar verilen kişiden başka bir kişi ile karıştırılma olasılığı ya da bu takip yolunun suistimal edilme ihtimali de vardır. Bu halde üçüncü bir kişinin taşınmazda bulunması durumunda tahliye işlemi nasıl yapılacaktır ? İİK m.264 bu durumu düzenlemiştir.

Fiili tahliyeye için kiralanana gidildiğinde ve taşınmazda kiracı dışında üçüncü kişiyle karşılaşılırsa, kural olarak üçüncü kişi o yeri kullanmaya hakkı olduğunu resmi bir belge ile (örn. tapu senedi, noter onaylı kira sözleşmesi) ispatlarsa o kişi taşınmazdan çıkarılamaz⁶⁵⁹.

⁶⁵⁸ Postacioğlu/Altay, s.771

⁶⁵⁹ Kuru, El Kitabı, s.756; Postacioğlu/Altay, s.771.

Üçüncü kişi taşınmazı işgale haklı olduğuna dair resmi bir belge ibraz edemezse taşınmazdan zorla çıkartılır.

Üçüncü kişi taşınmazı işgalde haklı olduğuna dair bir belge gösterememekle birlikte, icra müdürlüğüne ibraz olunan kira sözleşmesinden daha önceki bir tarihten bu yana orada bulunduğunu beyan eder ve bu beyanı icra memuru tarafından mahallinde yapılacak araştırma ile anlaşılırsa, memur tahliyeyi erteleyerek durumu üç gün içinde icra mahkemesine bildirir. (İİK m.276/2) Bu maddeyle tahliye kararının suiistimal edilmesini engellemek maksadıyla icra tetkik hakimine geniş yetkiler verilmiştir⁶⁶⁰. Özellikle, kiraya verenin, kendi asıl kiracısını taşınmazdan çıkarmak için aralarında hiç kira ilişkisi kurulmamış kişiden taahhüdü alması ve buna dayalı tahliye takibi ile asıl kiracının tahliyesi amaçlanmışsa veya kiracı tarafından tahliye kararının uygulanmasının engellenmesi veya geciktirilmesi için taşınmazda üçüncü kişi bulunduruluyorsa bu madde önem arz eder. İcra mahkemesi üçüncü kişinin haksız olduğu (örn. asıl tahliyeyi geciktirme önlemek ya da geciktirmek amacıyla oraya konulduğu) kanısına varırsa taşınmazın tahliyesini emreder. (İİK m.276/3) Bu karara karşı istinaf kanun yoluna başvurulabilir ve icranın geri bırakılması kararı istenebilir. (İİK m.276/3 c.3) İcra mahkemesi üçüncü kişinin haksız olduğuna dair kesin bir kanıya varmazsa, taraflardan birinin mahkemeye müracaat etmesi lüzumuna karar verir. Mahkeme bu halde, edindiği kanaate göre, diğerine göre daha haksız olan tarafa mahkemeye başvurma külfetini yüklemelidir⁶⁶¹. Kendisine dava açma külfeti yüklenen taraf mahkemece verilen 7 günlük sürede davayı açmadığı takdirde iddiasından vazgeçmiş sayılır. (İİK m.276/3 c.4) İddiasından vazgeçmiş sayılan taraf, taşınmazda bulunan üçüncü kişiye, taşınmazdan zorla çıkartılır⁶⁶². İddiasından vazgeçmiş sayılan kiraya veren ise üçüncü kişinin taşınmazı işgal hakkını kabul etmiş sayılır⁶⁶³. Kendisine dava açma külfeti yüklenen taraf, 7 günlük süre içinde dava açmışsa, üçüncü kişinin taşınmazdan tahliyesi bu davanın sonuçlanmasına kadar durur ve bu davanın sonucuna göre hareket olunur. (İİK m.276/3 c.2) Bu davada verilecek kararın istinafi halinde, m.36'a göre icranın geri bırakılması kararı alınabilir. (İİK m.276/3 c.4)

⁶⁶⁰ Kuru, El Kitabı, s.756; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, s.392.

⁶⁶¹ Kuru, El Kitabı, s.757; Postacıoğlu/Altay, s.774; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, s.392.

⁶⁶² Kuru, El Kitabı, s.756; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, s.392.

⁶⁶³ Kuru, El Kitabı, s.756; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, s.392.

Kiracının üst ve alt soyu, karısı veya kocası, ikinci dereye kadar kan ve kayım hısımları m.276/4 gereği üçüncü kişi sayılmazlar ve kiracı gibi taşınmazdan zorla çıkartılır. Kiracının iş ortakları, kiracısı (alt kiracısı) üçüncü kişi sayılmaz, kiracı gibi taşınmazdan zorla çıkartılırlar⁶⁶⁴.

3.4.3. Aile Konutunda Bulunan Eşin Üçüncü Kişi Sayılması

Kiracının üst ve alt soyu, karısı veya kocası, ikinci dereye kadar kan ve kayım hısımları üçüncü kişi sayılmazlar ve kiracı gibi taşınmazdan zorla çıkartılır. (İİK m. m.276/4) Aile konutu bir kira ilişkisi ile tesis edilmişse, eşin üçüncü kişi sayılmaması TMK m.194'ten doğan rıza yetkisini kullanabilmesini doğrudan etkiler. Eşlerden biri diğer eşten habersiz bir şekilde tahliye taahhüdü vermiş, kiraya veren de tahliye taahhüdüne dayalı takip yapmış ve takibi kesinleştirmiş olabilir. Bu halde tahliye esnasında taşınmazda eşin bulunması halinde üçüncü kişi sayılarak kendisine itiraz hakkı tanınması mümkün müdür ? Bir diğer ihtimal ise kiracı olan eşin boşanma davası öncesinde veya boşanma davası sürerken diğer eşi zor durumda bırakmak için kira sözleşmesini feshetmesi/tahliye taahhüdü vermesidir. Bu halde de tahliye esnasında eşin üçüncü kişi sayılarak kendisine itiraz hakkı tanınması mümkün müdür ?

Öğretide bir görüş, TMK m.194 yürürlüğü öncesinde, bu soruna çözüm olarak kiracının eşiyle ayrı yaşaması ve boşanma aşamasında olduğu eşini zor durumda bırakmak için yazılı tahliye taahhüdünde bulunması halinde, eşin, taşınmazdan çıkartılmayacağını, ancak, kiracı eşçe, ev terk edilmeden ve boşanma davası açılmadan önce yazılı tahliye taahhüdünde bulunulmuşsa diğer eşin tahliye edilebileceği savunulmuştur⁶⁶⁵.

Öğretideki diğer bir görüş⁶⁶⁶, TMK m.194'ün yürürlüğe girmesinden sonra, aile konutlarına ilişkin kira sözleşmelerinde kiracı eşin tahliye taahhüdünde bulunabilmesi için diğer eşin rızasının gerektiğini, böyle bir rıza alınmadan verilmiş tahliye taahhüdü eşi zor durumda bırakmak için verilmemiş olsa bile geçersiz olduğunu, eşin üçüncü kişi sayılarak tahliyeye itiraz edebilme hakkının kendisine tanınması gerektiğini savunur. Bu görüşü savunanlardan GÜMÜŞ, TMK m.194'ün yürürlüğünden sonra örtülü kanun boşluğu oluştuğunu, aile konutu olarak kullanılan taşınmazlarda eşin üçüncü kişi sayılması gerektiğini

⁶⁶⁴ Kuru, El Kitabı, s.756; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, s.391.

⁶⁶⁵ Kuru, El Kitabı, s.756.

⁶⁶⁶ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.417; Keleş, s.577-578.

ve bu yolla eşe itiraz hakkı tanınması gerektiği, ayrıca kiracının eşine de tebliğini sağlayacak yasal düzenleme yapılmasıyla kanun boşluğunun doldurulması gerektiğini savunur⁶⁶⁷. Bu görüşü savunanlardan KELEŞ, aile konutu olarak kullanılan bir taşınmazda eşlerden yalnızca biri ile sözleşme yapılmış olsa dahi, tahliye taahhüdüne dayalı takibin her iki karşı yöneltilmesi gerektiğini, eşlerin yasadan kaynaklı zorunlu takip arkadaşı olduğunu, yalnızca kiracı eşe karşı yapılan takip ile kiracı olmayan eşin taşınmazdan tahliye edilemeyeceğini savunur⁶⁶⁸. KELEŞ’e göre, TMK m.164 düzenlemesi İİK m.276. maddesindeki borçlunun eşinin üçüncü kişi sayılmayacağı varsayımını ortadan kaldırmıştır. Eşin yazılı şartların varlığı halinde üçüncü kişi sayılabileceğini böylelikle kiracı olmayan eşin kötü niyetli eşin tasarruflarından korunabileceği ileri sürülmektedir⁶⁶⁹.

Yargıtay, eş üçüncü kişi saymamakla birlikte eşin aile konutu itirazında bulunması halinde bu itirazın dikkate alınması gerektiğini; ilgili konutun aile konutu olup olmadığına yönelik açılmış bir dava varsa sonucunun beklenilmesini, açılmış bir dava yoksa eşe dava açması için süre ve yetki verilmesi gerektiğini içtihat etmektedir⁶⁷⁰.

Kanımızca, TMK m.194 yürürlüğe girmesiyle, İİK m.276/4’te yer alan eşin üçüncü kişi sayılmama haline aile konutlarıyla sınırlı olmak üzere istisna getirilmiştir. TMK m.194’ün lafzı, eşin, aile konutunda üçüncü kişilerin sahip olduğu itiraz hakkından faydalanmasını zorunlu kılar. Aksi halde, TMK m.194’te eşe tanınmış rıza verme yetkisi, anlamını büyük ölçüde yitirir. Kira ilişkisiyle edinilmiş bir aile konutu varsa; eşin, sözleşmenin feshine (tahliye taahhüdüne) açık rızasının bulunması zorunludur. Bu düzenleme kamu düzenine ilişkindir⁶⁷¹. Eşe, üçüncü

⁶⁶⁷ **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.357, s.417.

⁶⁶⁸ **Keleş**, s.578.

⁶⁶⁹ **Keleş**, s.579.

⁶⁷⁰ Yarg. HGK, 26.10.2005 T., E. 2005/12-676, K. 2005/600 sy. kararı ve Yarg. 12. HD., 08.11.2005 T., 2005/15954, K. 2005/21806 sy. kararı (kararın tamamı için bkz. **Gümüş**, Tahliye Taahhüdü, s.325 vd.) Yarg. 12., HD., 20.12.2004 T., 21730/26253 sy. kararı (kararın ilgili bölümü için bkz. **Keleş**, s.579.); Yarg. 12. HD., 13.05.2013 T., E. 2013/11579, K. 2013/18318 sy. kararın ilgili bölümünde “Kural olarak; eşlerden birinin diğerine karşı ve ona tabaen taşınmazda oturduğundan “boşanma gerçekleşse bile” İİK m.276/son maddesi hükmü gereğince üçüncü kişi konumunda değildir.

Ancak, kural bu olmasına karşın tahliyeye konu konuttan “aile konutu” olarak kullanıldığı, şikayetçi eşin halen bu yerde oturmaya devam ettiği ileri sürüldüğüne göre şikayetçinin bu iddiası üzerinde durmak gerekir...” (erişim tarihi: 02.03.2025) <https://www.kararara.com/forum/viewtopic.php?t=215330>

⁶⁷¹ **Keleş**, s.579.

kişinin sahip olduğu itirazda bulunabilme hakkının tanınması, TMK m.194'ün koruma amacının doğal gerekliliğidir. Eş, tahliye esnasında aile konutu itirazında bulunur ve kira sözleşmesinin feshine rızasının olmadığını ileri sürerse; icra memuru da taşınmazın aile konutu olarak kullanıldığını mahalde yaptığı araştırmayla anlarsa, İİK m.276/2 prosedürü işletmeli, tahliyeyi erteleyerek durumu icra mahkemesine bildirmelidir⁶⁷². İcra mahkemesi, duruşma açarak tarafları dinlemeli, eşin rıza yokluğunu ileri sürebilmesiyle ilgili dava açabilmesi için eşe 7 günlük süre vermelidir. (İİK m.276/3) Kanımızca, eşe verilecek süre takibin iptaline yönelik şikâyet davasına ilişkin olmalıdır⁶⁷³. Eş, süresinde bu davayı açtığında, davanın neticesine göre hareket edilmelidir. (İİK m.276/3) Süresinde mahkemeye müracaat edilmezse, taşınmaz, tahliye edilip kiraya verene teslim edilmelidir.

Eşin üçüncü kişi sayılması ve aile konutu itirazını ileri sürebilmesi yalnızca TMK m.194/1'deki korumanın bulunduğu hallerde mümkündür. TMK m.194/1 koruması dışındaki nedenlerle sözleşme sona ermişse, eşin aile konutu itirazında bulunması sonuç doğurmaz. Örneğin, temerrüde dayalı takibe dayanılarak icra mahkemesinden tahliye kararı alınmışsa, eş üçüncü kişi sayılamaz, aile konutu itirazı dinlenemez⁶⁷⁴. Çünkü, temerrüt sebebiyle sözleşmenin feshi hali, TMK m.194/1'in korumasında değildir. Bu halde fesih için eşin rızası aranmaz ve aile konutuna ilişkin itiraz sonuç doğurmaz. Öte yandan eşin üçüncü kişinin itiraz hakkından faydalanması hali yalnızca aile konutlarında mümkündür. Aile konutu olmayan yerlerle ilgili, eş, üçüncü kişi sayılmaz ve taşınmazdan tahliye edilir. Örneğin, aile konutu vasfında olmayan bir yazlık veya bir işyeri kirasında taşınmazda eşin bulunduğu anlaşılırsa taşınmazdan tahliyesi gerekir.

Sözleşmeye taraf olmayan eş, kiracı eşin baskısıyla konutu terk etmiş olabilir. Konutta kalan eş, kiraya verene tahliye taahhüdü vermiş ve tahliye taahhüdüne ilişkin ilamsız icra takibi yapılmış olabilir. Bu halde, fiili tahliye esnasında eş konutta olamayacağından hakkında m.276 hükmü uygulanmaz⁶⁷⁵. Ancak, bu eş, aile konutu ile ilgili TMK m.194 hükmü kamu düzenine

⁶⁷² Keleş, s.579; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.340.

⁶⁷³ Bkz. 2.4.7.5.2. No'lu bölüm; aksi yönde görüş için bkz. Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.358. Yazar, eşe aile mahkemesinde aile konutunun tespitiyle ilgili dava açılması için süre verilmesi gerektiğini savunur. Ancak kanımızca aile konutu vasfının ispatı için ayrı bir mahkeme kararına gerek yoktur. Aile konutu tespiti davasıyla ilgili bölüm için bkz. 2.4.7.5.1. No'lu bölüm.

⁶⁷⁴ Keleş, s.581.

⁶⁷⁵ Keleş, s.579; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.358.

ilişkin olduğundan icra mahkemesine süresiz şikâyet yoluyla başvurarak tahliyenin icrası işlemini iptal ettirebilir⁶⁷⁶. Eşin açtığı şikâyet davasında icranın durdurulmasına karar verilir⁶⁷⁷. (İİK m.22)

3.5. Uygulamadaki Sorunlara Dair Görüş ve Eleştirilerimiz

Konut kirasını diğer kiralardan ayırmada, kira konusunun dışsal yapısı değil, kararlaştırılan kullanım amacı ve buna bağlı koruma düşüncesi yer alır⁶⁷⁸. Hayatın olağan akışında herkes kendi mülkiyetinde olan evde oturmak ister. Ancak kiracılar çoğu zaman ekonomik şartlardan dolayı başkasının mülkiyetindeki konutta barınma ihtiyaçlarını gidermek zorunda kalırlar. Hayat pahalılığı da göz önünde bulundurulduğunda, konut kiralarna ilişkin hükümler barınma hakkıyla doğrudan ilgilidir. TBK'nın kira sözleşmelerine ilişkin emredici hükümleri zaten barınma hakkının korunması amacıyla zayıf olan kiracıyı korumak üzere ihdas edilmiştir.

Kiracılar, çoğu zaman, kira sözleşmesi yapılırken, tahliye taahhüdü vermek zorunda kalarak, kendilerini, kiraya verenlerinin insafına emanet etmek zorunda kalır. Tahliye taahhütnamesi, bir tarafa aşırı derecede menfaat ve güç sağlarken, diğer tarafa, tarihi bilinmez bir gelecekte evini, düzenini, işini, yuvasını kurduğu yerden bir gün sebepsiz yere tahliye edilebilme korkusu yaşatır.

Kira artışı isteyen ancak kiracıyı koruyan nispî emredici hükümler nedeniyle bunu gerçekleştiremeyen kiraya verenler, önceden aldığı tahliye taahhüdü ile kiracıyı yasal oranın üzerinde kira artışına zorlayabilir. Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz. (TMK m.2) TBK'nın kiracıyı koruyan nispî emredici hükümlerini -özellikle kira bedelinin artış sınırını veya yasal uzama sürelerini- bertaraf etmek için tahliye taahhütlerinin kullanılması hakkın açıkça kötüye kullanımıdır. Hakkın açıkça kötüye kullanımı hukuk düzenince korunmaz.

Yasada değişikliğe gidilerek tahliye taahhütnamesinin kefalet sözleşmesinde olduğu gibi nitelikli yazılı şekil kuralı öngörülerek ve düzenleme tarihinin kiracının kendi el yazısı ile

⁶⁷⁶ Keleş, s.579; Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.358; ayrıca Bkz. 2.4.7.5.2 No'lu başlık.

⁶⁷⁷ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.358.

⁶⁷⁸ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s.111.

yazmasının uygulamadaki sorunları çözmeye faydalı olacağı ileri sürülmektedir⁶⁷⁹. Ancak kanımızca bu uygulamadaki sorunlara yeterli ve kalıcı bir çözüm olmaz. Uygulamada kiralama şartı olarak memur kefil, bir yıllık kira tutarında senet, tarihleri boş tahliye taahhüdü istendiği de bilinmektedir. Bu şartları kabul etmek zorunda kalan kiracılar, tahliye taahhüdünü el ile yazması konusundaki baskıya da kolaylıkla boyun eğebilir. Bu durum, her ne kadar taahhütlerin sonradan doldurmasını engelleyecekse de; kiralananın tesliminden önce ileri düzenleme tarihli taahhütname alınmasını engellemez. Kanımızca, öğretideki bir kısım yazarların önerdiği üzere, yasada değişikliğe gidilerek, tahliye taahhüdünün geçerliliği, resmi şekilde yapılmasına bağlanmalıdır⁶⁸⁰. Ancak, bu durumda dahi, kira sözleşmesiyle aynı tarihte alınmasına rağmen adi yazılı yapılan kira sözleşmesine geri tarih atılması söz konusu olabilir. Ancak, TMK yürürlüğünden sonra geçerli bir taahhütten söz edebilmek için kira sözleşmesinin yapılmasından sonra değil, kiralananın kiracıya tesliminden sonra taahhüt verilmiş olması gerektiğinden, taahhüt tanzim tarihinde, kiralananın kiracıya teslim edilmiş olduğunun ispatı gerekir. Bu halde, kiralananın kiracıya tesliminden önce tahliye taahhüdü verdiği iddiası mevcut ise, taahhüdün bu sebeple geçersizliği HMK m.203/ç gereği tanıkla ispat edilebilmelidir.

Aile konutu olarak kullanılan konutlarda, kira sözleşmesi eşlerden yalnızca biri adına yapılmışsa diğer eşin açık rızası olmadan sözleşmenin feshi geçerli değildir. Sözleşme her iki eş adına yapılmışsa rızanın aranmasına gerek kalmaz çünkü birlikte kiracılık ilişkisinde her iki kiracının da taahhütte imzasının olmaması taahhüdü zaten geçersiz kılar⁶⁸¹.

Yasanın, kiracı olmayan eşe açıkça tanıdığı rıza yetkisine rağmen yargı makamlarının sözleşmeye katılmayan eşin rıza yetkisinden faydalanamayacağına ilişkin gerekçelerine katılmak mümkün değildir⁶⁸². Eş sözleşmeye katılmış olsa zaten kendisinden rıza vermesi beklenmeyecektir. Çünkü işlemi bizzat yapması gereken kiracı sıfatıyla taraf haline gelecektir.

⁶⁷⁹ **İnceoğlu**, s.433.

⁶⁸⁰ **Sağlam**, s.45; **Yalman**, s.21.

⁶⁸¹ **Doğan**, Aile Konutu s.295; **Kılıçoğlu**, Diğer Eşin Rızası, s.11; **Şıpka**, Aile Konutu, s.113; **Akyiğit**, s.245; **Ayan**, s.113; **Şıpka**, Aile Konutu, s.113.

⁶⁸² Antalya BAM 6. HD., 24.05.2022 T., E. 2022/1054 K. 2022/1010 sy. kararı (erişim tarihi 16.04.2025) www.kazanci.com.tr

Uygulamadaki sorunlardan bir diğeri de; eşin, aile konutu itirazında bulunulması halinde, bu itirazını aile mahkemesinde açacağı aile konutunun tespiti davasıyla ispatlanmasının kendisinden beklenmesidir. Kanımızca, bu uygulama yanlıştır. Çünkü, aile konutu taraf iradelerinden ve beraber fiili olarak yaşamaktan meydana gelir ve aile konutundan söz edebilmek ayrıca bir tespit kararına lüzum yoktur. Aile konutuna dair tespit kararı olmasa dahi eş rıza yetkisini etkin bir şekilde kullanabilmelidir. Kaldı ki, aile mahkemesinde açılacak aile konutu tespiti davasında hukuki fayda yoktur⁶⁸³. Çünkü, aile konutu olarak kullanılan bir konutun, TMK m.194'teki korumadan faydalanabilmesi için özel bir tespit kararına ihtiyaç yoktur. Kiralananın konut, eşlerin, aile konutu olarak kullanmak yönünde ortak iradesi ve birlikte fiilen ortak yaşamlarının merkezi olarak kullanmaya başladıkları andan itibaren aile konutudur⁶⁸⁴. Uyuşmazlığa konu kiralanan yer, eşlerin iradeleriyle aile konutu olarak kullanılmaya başlandığına göre, bu iradenin ispatında ayrı bir mahkeme kararı yerine, tanık anlatımı, keşif, kolluk araştırması, ikametgâh kayıtları vb. her türlü delil ile yargılamayı yapan mahkemede aile konutu iddiası ispat edilebilmelidir⁶⁸⁵. Barınma ihtiyacını başkasına ait bir taşınmazda karşılamak zorunda kalan, maddi açıdan güçsüz konumda olan, sözleşmenin kurulmasında ve feshinde eşi ve kiraya veren tarafından yok sayılan eşe, barındığı konutun, aile konutu vasfında olduğunu ispatını yapabilmesi için bir de tespit davası açması sorumluluğunu yüklemek yasayla verilen rıza yetkisinin etkin kullanımını engeller.

Hayatın olağan akışında, kiraya verenler, evin kim tarafından kiralandığını nasıl ve ne amaçla kullanılacağı hakkında bilgi sahibidir. Aile konutlarına konu kira sözleşmelerinin feshindeki sorun, kiralananın, aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralandığı kiraya verenlerce bilinmesine rağmen, kira sözleşmesini yalnızca eşlerden biri (genellikle erkek) ile yapılması ve kadının hem hukuki olarak hem de fiili olarak yok sayılmasından ileri gelir. Bu nedenle sözleşmenin tarafı olmayan eşin fesih için rızasına ihtiyaç duyulmadığı zannedilebilmektedir. Bu noktada TMK m.194 hükmü, yok sayılan ve görmezden gelinen eşin, barındığı alanla ilgili hukuki olarak muhatap alınabilme hakkını güvence altına almıştır. Sözleşmenin tarafı olmayan ve sözleşmeye katılmayan eşe, sözleşmenin feshinde rıza yetkisi tanınarak güvence sağlanmıştır.

⁶⁸³ Bkz. 2.4.7.5.1. No'lu başlık.

⁶⁸⁴ **Gümüş**, Evliliğin Genel Hükümleri, s.66; **Şıpka**, Aile Konutu, s.86; **Ayan**, s.66; **Acar**, Aile, s.20

⁶⁸⁵ **Büyükcay/Kartal**, s.304.

TMK m.194 yalnızca eşlere değil; herkese yönelmiş, kamu düzenini ilgilendiren bir hükümdür. Kira sözleşmesiyle edinilmiş aile konutlarında, kiracı eş tarafından yapılacak feshin geçerli olabilmesi, sözleşmeye taraf olmayan eşin açık rızasına bağlıdır. Kiraya verenin konutun aile konutu vasfını bilmemesi bu sonucu değiştirmez. Kiraya veren kiralananın aile konutu olarak kullanıldığını bilmediğini ileri sürerek rıza gereksiniminden de kurtulamaz. Çünkü, iyiniyet, yalnızca yasanın iyiniyete sonuç bağladığı hallerde korunur. (TMK m.3) Kira ilişkisiyle edinilmiş aile konutlarına ilişkin sözleşmelerin feshinde iyiniyete bir sonuç bağlanmış değildir.



SONUÇ

Aile konutu, aile içinde eşlerin yaşam merkezi olan konut olup kaybedildiğinde aile birliğini maddi ve manevi yönden sarsacak olan, ailenin ve diğer eşin barınma hakkını kaybedeceği konuttur. Aile konutu tektir. İkincil nitelikteki konutlar kural olarak aile konutu sayılmaz.

Bir konutun aile konutu sayılabilmesi için konutun muhakkak mülkiyet hakkına dayalı kullanılması gerekmez. Aile konutu, kira ilişkisiyle edinilen konutta da kurulabilir. Aile konutunun tapuya şerhi açıklayıcıdır. Tapuya şerh edilmese dahi aile konutu vasfı etkilenmez.

Tapuda, aile konutu üzerinde hak iktisap eden iyiniyetli üçüncü kişilerin iktisapları TMK m.1023 kapsamında korunur. Hak iktisap ettiği taşınmazın aile konutu olduğunu bilen üçüncü kişi, iyiniyetli olamayacağından iktisabı korunmaz.

Aile konutu üzerinde hakları kısıtlayıcı işlemlerin geçerliliği, hak sahibi olmayan eşin rızası göstermesine bağlıdır. Rıza, sözlü, yazılı ya da resmî şekillerde olabilir. Rıza en geç tesis edilmesi istenen işlem anında eşe ve işlem tarafı üçüncü kişiye gösterilmelidir. Aksi halde işlem geçersizdir. Ancak geçersizlik dürüstlük kuralına aykırı ileri sürülemez.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira ilişkisinin sona sebepleri, kanunda sınırlı sayıda emredici olarak düzenlenmiştir. Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez. Düzenlemedeki maksat zayıf olan kiracının korunmasıdır. Konut kiralalarını diğer kiralardan en büyük fark kullanım amacının farklılığıdır. Konut kiralalarına barınma hakkıyla yakından ilgili olduğundan ekonomik ya da başka sebeplerle barınma ihtiyacını başkasının mülkiyetindeki konutta gideren kiracıların korunması elzemdir.

Hayatın olağan akışında, makul ve geçerli bir sebep olmaksızın hiçbir kiracı tarafından verilmeyecek tahliye taahhüdü, kira sözleşmesinin bir yan anlaşmasıdır. Kiracıya, tahliye tarihi olarak gösterilen tarihte kiraya veren ile ikale sözleşmesi kurma borcu yükler. Tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için kiracının serbest iradesiyle vermesi gerekir. Kiralananın tesliminden önce verilmiş tahliye taahhütleri, kiracı, konut edinebilme baskısı altında olduğundan serbest irade ürünü sayılmaz, geçersizdir, kesin hükümsüzdür. (TBK m.27) Geçerli bir taahhüden bahsedebilmek için yazılı olması, kiralananın kiracıya tesliminden sonra verilmiş olması, belli bir tahliye tarihi içermesi, kiralanan bir aile konutu olarak kullanılıyor ise kiracı sıfatı bulunmayan eşin taahhüt verilmesine açık rızasının bulunması gerekir.

Kiracı dışındaki kişilerin ve kiracıyı temsil yetkisi olmayan kişilerin verdikleri tahliye taahhüdü geçerli değildir. Birden fazla kiracı olması halinde kiracıların tümünün vermediği

tahliye taahhüdü geçerli değildir. Kiraya veren sıfatı olmayan malikin veya kira ilişkisi kurulurken kiraya verene vekaleten hareket eden temsilcinin tahliye taahhüdüne dayalı dava açma hakkı yoktur.

Kiraya verenin, kiracıdan, kiralanan teslim edilmeden önce, tarihleri boş şekilde aldığı yazılı tahliye taahhüdü, tarihleri sonradan ileri tarihli doldurulsa dahi geçerli değildir. Kiralananın teslimi bir hukuki işlem değil, maddi bir olgudur. Maddi olguların ispatı her türlü delil ile yapılabilir. Senede karşı senetle ispat kuralı kiralananın teslim tarihini ispatlarken uygulanmaz. Kiracı, kiralananın kendisine teslim edilmeden önce taahhüt vermek zorunda kaldığını her türlü delil ile ispat edebilir.

Kiralananın kiracıya tesliminden önce verilmiş tahliye taahhütlerinde kiracının hür iradesiyle hareket edemeyeceği, kiraya verenin baskısı altında olduğu kabul edilir. Bu sebeple kiralananın kiracıya tesliminden önce verilmiş tahliye taahhütleri, yasanın emredici düzenlemesi gereği (TBK m.352/1), TBK m.27 uyarınca kesin hükümsüzdür. Bu hüküm mutlak emredici nitelikte olup, aksi kararlaştırılmaz. Tanzim tarihi, kiralananın kiracıya tesliminden sonraki bir tarihi içeriyor olsa dahi, kiralanan kiracıya teslim edilmeden önce verilen tahliye taahhütleri kesin hükümsüzdür. Bu tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye talep edilemez. Kiracı, tahliye taahhüdünü, kiralananın kendisine teslim edilmeden önce vermek zorunda kaldığını iddia ederse, bu iddiasını her türlü delil ile ispat edebilir. İrade sakatlığının iddia edildiği durumlarda senetle ispat kuralı uygulanmaz ve HMK m.203/ç gereği tanıkla ispat mümkündür. Kesin hükümsüzlüğün ileri sürülebilmesi için kiraya verene bu durumun bildirilmiş olması gerekmez.

Kiralananın kiracıya teslimiyle kural olarak kiracı üzerindeki baskı ortadan kalkar ve teslimden sonra verilmiş tahliye taahhütleri geçerlidir. Ancak bu halde dahi kiracının iradesi; yanıltma, aldatma, korkutma sebeplerine dayalı sakatlanmış olabilir. (TBK m.30 vd.) Kiralananın tesliminden sonra verilen tahliye taahhütlerinde irade bozukluğu söz konusuysa tahliye taahhüdü kesin hükümsüz değil, iptal edilebilirdir. Kiralananın tesliminden sonra verilmiş tahliye taahhütlerinin geçersiz kılınabilmesi için kiracının irade bozukluğu halini kiraya verene bildirmiş olması gerekir. (TBK m.28, m.39) Hak düşürücü süre içinde taahhüt ile bağlı olunmadığı bildirilmemişse, taahhüt, bağlayıcı olur. Bir yıllık sürenin başlangıcı, yanıltma ve aldatmada bunun öğrenildiği tarihten itibaren; korkutmada, korkutmanın etkisinin ortadan kalktığı tarihten itibaren başlar. (TBK m.39) İrade sakatlığının ileri sürülmesi, tek taraflı olarak varması gereken bir irade açıklamasıyla kullanılır ve her türlü delil ile ileri sürülebilir. İrade açıklaması şekle tabi değildir, dava açılması gerekmez. İrade sakatlığı hak düşürücü süre içinde

kiracı tarafından ileri sürülmesine rağmen; kiraya veren, tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davası açmışsa, irade bozukluğu HMK m.203/ç gereği tanıkla ispat edebilir.

Kiracı, vermiş olduğu taahhüt ile ilgili aşırı yararlanma iddiasına da dayanabilir. Çünkü, çoğu zaman taahhüt vermekle elde ettiği menfaat ile katlanacağı külfet arasında açık bir orantısızlık bulunmaktadır. Kiracı, bu orantısızlığın zor durumda kalmasından, düşüncesizliğinden ya da deneyimsizliğinden yararlanılmak suretiyle gerçekleştiğini ileri sürerek taahhüt ile bağlı olmadığını bir yıl içinde ileri sürebilir. (TBK m.28) Bir yıllık hak düşürücü süre, düşüncesizlik veya deneyimsizliğini öğrendiği; zor durumda kalmada ise, bu durumun ortadan kalktığı tarihten itibaren başlar. (TBK m.28) Kiracı, aşırı yararlanma sebebiyle taahhüt ile bağlı olmadığını kiraya verene bildirmesine rağmen, kiraya veren tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davası açmışsa, kiracı aşırı yararlanma iddiasını, HMK m.203/ç gereği tanıkla ispat edebilir.

Aile konutlarına ilişkin kira sözleşmelerinde, kira sözleşmesine taraf olmayan eşin tahliye taahhüdüne açık rızasının bulunmaması halinde, kiracı eş tarafından tek taraflı verilmiş tahliye taahhüdü geçerli değildir.

Eşin rızasının alınmadığı ya da rızanın eş tarafından makul bir gerekçe olmaksızın verilmediği hallerde, aile konutu üzerinde işlem yapmak isteyen eş, hâkimin müdahalesini isteyebilir. Hâkimin verdiği karar, rıza gerektiren işlemin onayına yönelik değil, yapılmak istenen işlem özelinde eşin tek başına işlem yapmaya yetkili kılmaya yöneliktir.

Aile konutlarına ilişkin kira sözleşmelerinde, kiracı sıfatı bulunmayan eş, kiraya verene yapacağı tek taraflı bir bildirim ile sözleşmenin tarafı haline gelir. Eşin bildirimi, tek taraflı, kurucu, yenilik doğurucu bir hakkın kullanılması niteliğindedir. Ulaştığı anda hüküm ve sonuç doğurur. Bildirimden sonra eş, kira sözleşmesinin tarafı haline gelir ve kiracı eşle birlikte kiracı sıfatına sahip olur. Sözleşmenin tarafı haline gelen eş, kira sözleşmesinden doğan hak ve borçlardan diğer eşle birlikte sorumlu olur. Bu halde, kiraya veren tarafından yapılacak her türlü ihbar ve dava zorunlu dava arkadaşlığı kuralı gereği, her iki eşe de yapılmalıdır. Eşlerin birlikte sözleşmenin tarafı olduğu hallerde geçerli tahliye taahhüdünde bulunulabilmesi için eşlerin her ikisinin de taahhüdü imzalaması gerekir. Eşin sözleşmeye sonradan katılması önceden rızaya vermeye yetkili olduğu taahhüde rıza gösterdiği anlamına gelmez.

Aile konutu korumasından söz edebilmek için eşin kira sözleşmesine bildirim ile taraf olması gerekmez. Eş sözleşmesinin tarafı olmasa dahi, TMK m.194/1'in korumasından faydalanmaya devam eder.

Aile konutu olarak kullanılan bir konutun, TMK m.194'teki korumadan faydalanabilmesi için özel bir tespit kararına ihtiyaç yoktur. Kiralananın konut, eşlerin, aile

konutu olarak kullanmak yönünde ortak iradesi ve fiilen ortak yaşamlarının merkezi olarak kullanılmaya başlandığı andan itibaren aile konutudur. Kiralananın aile konutu olduğunun anlaşılması halinde, kiraya veren, tahliye taahhüdüne diğer eşin rıza verdiğini ispatlayamamışsa, tahliye talebi reddedilmelidir.

Kiracı ve eşi, kira sözleşmesiyle edinilmiş aile konutunda tahliye taahhüdüne rıza gösterilmediğini şikâyet davasında, tahliye davasında, itirazın iptali ve kaldırılması davalarında veya menfi tespit davasında ileri sürebilir.

Kiraya veren, tahliye taahhüdünde gösterilen tahliye tarihinden itibaren bir aylık hak düşürücü sürede taşınmazın tahliyesini ilamsız icra takibiyle veya doğrudan tahliye davasıyla isteyebilir. Bir aylık hak düşürücü sürede tahliyenin istenmemesi durumunda taahhüde dayalı tahliye istenemez. Kira ilişkisi varlığını sürdürür.

Kiracıya kira bedeli dışında kira ilişkisiyle doğrudan bağlantılı olmayan bir borç yüklenemez. Tahliye taahhüdünde kararlaştırılan cezai şart geçersizdir. Tahliye taahhüdü, kiraya verene yalnızca kiralananın tahliyesini isteme hakkı verir. Tahliye tarihinde teslim edilmeme nedeniyle kiracıdan tazminat istenemez.

KAYNAKÇA

- Acabey, M. Beşir : **Evlilik Birliğinde Yasal Mal Rejimi**, Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, İzmir, 1998.
- Acar, Faruk : **Aile Hukukumuzda Aile Konutu Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı**, 5. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2016. (Acar, Aile)
- Acar, Faruk : **Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-332)**, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Bası, İstanbul, 2017. (Acar, Kira)
- Ahmet Cemal Ruhi, **Türk Borçlar Kanunu ile İcra ve İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku**, 5. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2024
- Akçaal, Mehmet : “Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri”, **Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi** Y.2022 C.12 s.2 ss.949-979.
- Akıntürk, Turgut/Ateş Derya, **Türk Medeni Hukuku Aile Hukuku**, Beta Yayınevi, 24. Bası, İstanbul 2022.
- Akyiğit, Ercan : **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi**, Seçkin Hukuk Yayınları, İstanbul, 2012.
- Altıntop, Merve : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye, **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, C.5, S.9, 2014 ss.517-542.
- Aral, Fahrettin/Ayrancı, Hasan: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.
- Armutçuoğlu, Can Yalçın. “Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C. 17, No. 1-2, 2011.

Arslan Ramazan/ Yılmaz, Ejder/ Taşpınar Ayvaz, Sema/ Hanağası, Emel, **İcra ve İflas Hukuku** 6. Baskı, Yetkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2020.

Aşık, İbrahim/ Oruç, Yakup/ Tok, Ozan/ Saçar Ömer Faruk, **İcra ve İflas Hukuku**, Seçkin Hukuk, Ankara, 2022.

Atabekoğlu, Fatma : “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”, **Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi** 2013, C.9 S.103-104, ss.171-182.

Ayan, Serkan : **Evlilik Birliğinin Korunması**, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara, 2004.

Aydoğdu, Murat/ Kahveci, Nalan: **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri 5. Baskı**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021.

Barlas, Nami : “Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları”, **Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan**, Ankara, 2004, ss. 115-143.

Başpınar, Veysel : “Türk Medeni Kanunu ile Aile Hukuku Alanında yapılan Değişiklikler ve Bu Konuda Bazı Önerilerimiz”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.52, S.3, 2003, ss.79-102.

Burcuoğlu, Haluk : **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.

Ceran, Mithat : **Kira Sözleşmesi ve Tahliye Davaları**, 3. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2019.

Delipınar, Yusuf Can, **Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi**, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016.

Dalcı Özdoğan, Nurcihan: “Aile Konutu Niteliğinin Sona Ermesi ile Diğer Eşin Rızası Alınmadan Yapılan Tasarruf İşlemi Kendiliğinden Geçerli Hale Gelir Mi?”, **Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi** C. 13, Sy. 2, Kasım 2018, ss. 135-167.

Dural, Mustafa/Öğüz, Tufan/Gümüş, M. Alper: **Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku**, 5. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2012.

Doğan, Murat : **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011. (**Doğan**, Sözleşmelerin Sona Ermesi)

Doğan, Murat : “Medeni Kanun’un Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu” **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 2002, 1-4, ss. 285-300. (**Doğan**, Aile Konutu)

Erdoğan, Celal, **Tahliye Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2000.

Eren, Fikret : **Borçlar Hukuku Özel Hükümler 10. Baskı**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.

Erdem, Mehmet : “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı”, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.11, S.145, Eylül, 2016, ss.481-506

Giray, Faruk Kerem, “4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu’nda Yer Alan Aile Konutu Kavramının Kanunlar İhtilafı Hukuku Bakımından Değerlendirilmesi”, **MHB Prof. Dr. Gülören Tekinalp’e Armağan**, Beta Yayınları, Y.23, S.1-2, 2003, İstanbul, 2003, ss.423-448.

Gümüş, M. Alper : **Türk Medeni Kanunu’nun Getirdiği Yeni Şerhler**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2003. (**Gümüş**, Yeni Şerhler)

- Gümüş, M. Alper : **Teoride ve Uygulamada Evliliğin Genel Hükümleri ve Mal Rejimleri (TMK m.185-281)**,1. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.
(Gümüş, Evliliğin Genel Hükümleri)
- Gümüş, M. Alper : **Yargıtay Uygulaması Işığında Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü**, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2024.
(Gümüş, Tahliye Taahhüdü)
- Gündoğdu, Süleyman Burak. “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler”. **Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, c. 6, sy. 2, 2023, ss. 851-880.
- Hatemi, Hüseyin : **Aile Hukuku**, 8. Baskı On İki Levha Yayıncılık A.Ş, İstanbul, 2020.
- İnceoğlu, M. Murat : **Kira Hukuku C.II**, Oniki Levha Yayınları, İstanbul, 2014.
- Kanık, Hikmet : **Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.
- Karslı Abdurrahim , **İcra ve İflas Hukuku, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2022
- Keleş, Şanver : **Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi**, Turhan Kitabevi, Ankara, 2009.
- Kılıçoğlu, M. Ahmet : **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019.
(Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku)
- Kılıçoğlu, M. Ahmet : **Medeni Kanun’umuzun Aile-Miras ve Eşya Hukuku’nda Getirdiği Yenilikler, Genişletilmiş**, 2. Baskı, Turhan kitabevi, Ankara, 2004.
(Kılıçoğlu, Yenilikler)

Kılıçoğlu, M. Ahmet : **Türk Medeni Kanunu’nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı**, Turhan Kitabevi, Ankara, 2002. (Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası).

Kılıçoğlu, M. Ahmet : **Kadın ve Çocuk Hakları Açısından Yeni Türk Medeni Kanunu**, Kadının Statüsü ve Sorunları Genel Müdürlüğü Yayınları, Ankara, 2003. (Kılıçoğlu, Kadın ve Çocuk Hakları)

Kuru, Baki : **İcra ve İflas Hukuku**, C.2, Alfa Yayınevi, İstanbul, 1990. (Kuru, C2)

Kuru, Baki, **İcra ve İflas Hukuku El Kitabı**, Türkmen Kitabevi, İstanbul, 2006. (Kuru, El Kitabı)

Kuru, Baki, **İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku**, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2016. (Kuru, İstinaf)

Köteli, M. Argun : **Evliliğin Hukuki Niteliği ve Evlilik Dışı Beraberlikler**, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1991.

Nomer, Haluk Nami. “Sözleşmedeki Esaslı Bir Nokta, Özellikle Karşılıklı Borç Doğuran Akitlerde İvazın Miktarı Belirlenmeksizin Sözleşme Kurulabilir Mi?”. **Yaşar Üniversitesi E-Dergisi** 8. Sy, Özel (Haziran 2013), ss. 2053-2074.

Oğuzman Kemal/Seliçi Özer: **Eşya Hukuku**, 9. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2002.

Öktem Çevik, Seda, **Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması**, Oniki Levha Yayınları, İstanbul, 2016

Öner Nebioğlu, Şebnem, “Aile Konutunun Özellikleri, Unsurları, Koruma Süresi ve Korunma Nedenleri” **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Kasım-Aralık 2011, S.97, ss. 117-154.

Özbek, Mustafa Serdar, **Alternatif Uyuşmazlık Çözümü, 5. Baskı, Yetkin Yayınları**, Ankara, 2022.

Özlük, Betül. : “Aile Konutunun Kira Sözleşmesi ile Sağlanması Halinde Boşanmanın Sözleşmeye Etkisi” **Medeni Hukuk Dergisi** 1, sy. 1, Ocak 2024, ss.69-95.

Özta Bilge : **Aile Hukuku**, 4. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2004.

Pekcanıtez, Hakan/Atalay, Oğuz/Sungurtekin Özkan, Meral/Özekes, Muhammet, **İcra ve İflas Hukuku**, Oniki Levha Yayınları, İstanbul, 2023.

Pekcanıtez, Hakan/Simil, Cemil, **İcra İflas Hukukunda Şikâyet**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017.

Postacıoğlu, E. İlhan/Altay, Sümer, **İcra Hukuku Esasları Güncelleştirilmiş, Genişletilmiş 5. Bası**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010

Sert Sütçü, Selin : “Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kiralananın Tahliyesi: Yazılı Tahliye Taahhüdü (Sorunlar – Çözüm Önerileri)” **Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.13 Y.2023, S.2, ss.1491-1516.

Sağlam, İpek : “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşılabilecek Sorunlar”, **Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.11, S.1, Y.2023, ss.29-47.

Şıpka, Şükran : **Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m.194)**, Beta Basım Yayın, İstanbul, 2004. (Şıpka, Aile Konutu)

Şıpka, Şükran : “Türk Hukukunda Eşlerin Hukuki İşlem Özgürlüğünün Sınırları”, Cilt: **Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni**, 35, Sayı: 1, ss.47-58. (Şıpka, İşlem Özgürlüğü)

- Sirmen, Kazım : “Eş Cinsel Birliktelikler ve Bunların Kanunlar İhtilâfı Hukukunda Düzenlenişi”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Aralık 2009, ss.825-880.
- Süha Tanrıver : **Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk**, Yetkin Yayınları, 2022.
- Tandoğan, Haluk : **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Vedat Kitapçılık, C.1/2, İstanbul 2008.
- Tezcan, Durmuş/Erdem, Mustafa Ruhan/ Önok R. Murat : **Teorik ve Pratik Ceza Özel Hukuku**, Seçkin Yayıncılık, 18. Baskı, Ankara, 2020.
- Yalman, Süleyman : “Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.13, S.2, 2005, ss. 7-22. (Yalman, Tahliye Taahhüdü)
- Yalman, Süleyman : Evlilik Birliğinin Temsili ve Eşlerin Sorumluluğu, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.12, S.3-4, 2004, ss.7-30. (Yalman, Eşlerin Sorumluluğu)
- Yavuz, Nihat : **Kira Sözleşmesinin Feshi (Tahliye) Kira Bedelinin Belirlenmesi, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013.
- Yılmaz, Ejder : **Hukuk Sözlüğü**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012.
- Zevkliler, Aydın/ Gökyayla Emre: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri 15. Bası**, Turhan Kitabevi Yayınları, Ankara,2015.

ELEKTRONİK KAYNAKLAR

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

<https://karararama.yargitay.gov.tr/>

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

<https://rm.coe.int/>

ÖZGEÇMİŞ

ADI SOYADI	HAKAN GÜRSER
EĞİTİM DURUMU	LİSANS
MEZUN OLDUĞU LİSE	EDİRNE LİSESİ
LİSANS DİPLOMASI	AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
YABANCI DİLLER	İNGİLİZCE