

**T.C.
GALATASARAY ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE
YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ VE KİRAYA VERENE TANIDIĞI
HAKLAR**



YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ümran KURTULUŞ SAĞLAM

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Ayşe Tuba AKÇURA KARAMAN

AĞUSTOS 2024

**T.C.
GALATASARAY ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE
YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ VE KİRAYA VERENE TANIDIĞI
HAKLAR**



YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ümran KURTULUŞ SAĞLAM

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Ayşe Tuba AKÇURA KARAMAN

AĞUSTOS 2024

ÖNSÖZ

Kıymetli danışmanım Doç Dr. Ayşe Tuba AKÇURA KARAMAN'a bilgi ve deneyimi ile yoluma ışık olduğu için, canım ailem, oğlum Mete SAĞLAM, eşim Tayfun SAĞLAM, annem Sabriye KURTULUŞ, babam Nadi KURTULUŞ, ablam Merve ÖZÇELİK, abim Volkan ÖZÇELİK, yeğenim Metin ÖZÇELİK'e bana koşulsuz sağladıkları güven sevgi destek için, Öğr. Gör. Huriye ÇELEBİ ve İbrahim SEMO'ya tez çalışmamda her türlü kaynağa ulaşmamı sağladıkları için, değerli arkadaşlarım Av. Ahmet Kaan BAYRAKTAR, Av. Saadet YILMAZ, Dr. Kemal ATASOY, Dr. Mehmet SARI ve Dr. Zeliha SÜT'e destekleri için, Dr. Öğrt. Üyesi Gökçen DUYMAZ'a pes etmememi sağladığı için ve kıymetli dostum Dr. İlksen YAVUZ KILIÇ'A her adımda yanımda olduğu ve bana inanarak beni desteklediği için teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	ii
İÇİNDEKİLER	iii
KISALTMALAR	v
RÉSUMÉ.....	vi
ABSTRACT	x
ÖZET.....	xiv
GİRİŞ	1
BİRİNCİ BÖLÜM.....	3
YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ TARİHÇESİ, TANIMI, KAPSAMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE GEÇERLİLİK ŞARTLARI	3
I. TARİHÇE	3
II. TANIMI VE KAPSAMI.....	8
III. HUKUKİ NİTELİĞİ.....	14
IV. GEÇERLİLİK ŞARTLARI.....	19
A. Taahhüdün Yazılı Olması	20
B. Taahhüdün Kiracı Tarafından Kiraya Verene Verilmesi	26
1. Kiracı veya Yasal Temsilci Tarafından Kiraya Veren veya Yasal Temsilcisine Verilmesi	26
2. Kiralananın Aile Konutu Olması.....	34
C. Tahliye Tarihinin Belirli Olması	41
D. Tahliye Taahhüdünün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olması	46
1. Genel Olarak	46
2. Tahliye Taahhüdünün Kiralananın Tesliminden Önce Verilmesinin ve Beyaza İmza Halinin İspat Sorunu	52
V. ÖZEL DURUMLAR.....	61
A. İrade Sakatlığının Yazılı Tahliye Taahhüdüne Etkisi.....	61
B. Ceza Koşulunun Geçerliliği	64
İKİNCİ BÖLÜM	66
YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN KİRAYA VERENE TANIDIĞI HAKLAR	66
I. KİRA SÖZLEŞMESİNİ SONA ERDİRME HAKKI.....	66
A. Tahliye Talep Eden ve Tahliyesi Talep Edilen Taraf.....	68
B. Yazılı Taahhüde Dayalı Tahliyeyi Talep Süresi.....	80
II. İCRA TAKİBİ YOLU İLE SONA ERMESİ.....	84
A. İlamsız İcra Takibi Yolu ile Tahliye	84
B. İcra Mahkemesinde İtirazın Kaldırılması.....	88
C. Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçersizliğinin Menfi Tespit Davası ile	

İleri Sürülmesi	94
III. DAVA YOLU İLE SONA ERMESİ	94
A. Genel Olarak	94
B. Arabuluculuk	95
C. İtirazın İptali ve Tahliye Davaları.....	99
IV. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ.....	101
SONUÇ.....	104
KAYNAKÇA	109
ÖZGEÇMİŞ.....	122



KISALTMALAR

bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
Çev.	: Çeviren
DİK	: 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu
dn.	: Dipnotu
E.	: Esas
eBK	: 818 Sayılı Mülga Borçlar Kanunu
GKHK	: 6570 Sayılı Mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
HD	: Hukuk Dairesi
HMK	: 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUAK	: Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
İİK	: 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu
K.	: Karar
m.	: Madde
MKK	: 3780 Sayılı Milli Korunma Kanunu
RG.	: Resmi Gazete
s.	: sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TBK	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	: 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu
vd.	: ve devamı

RÉSUMÉ

Les contrats de location de logements et de locaux commerciaux couverts sont parmi les types de contrats les plus courants dans notre vie quotidienne. Selon les données de l'Institut Turc de Statistique (TÜİK), environ sept millions de personnes dans notre pays ont conclu un contrat de location en tant que locataires. Le principe de la liberté contractuelle, qui est l'un des principes fondamentaux du Code des obligations turc, est limité en faveur du locataire dans les contrats de location de logements et de locaux commerciaux couverts. La protection du locataire, considérée comme la partie la plus faible du contrat, est l'objectif principal dans ces types de contrats de location. Les plus grandes protections en faveur du locataire dans les contrats de location de logements et de locaux commerciaux couverts, réglementés entre les articles 339 et 356 du Code des obligations turc, se présentent sous forme de limitations strictes concernant la résiliation du contrat de location et l'augmentation du loyer. En effet, le bailleur, agissant dans son propre intérêt, cherchera à louer la propriété au loyer le plus élevé possible et demandera que toute augmentation de loyer soit conforme aux loyers comparables. En cas de non satisfaction de cette demande, il cherchera à obtenir la libération du locataire. Contrairement aux autres contrats de location, les contrats de location de logements et de locaux commerciaux couverts, comme stipulé à l'article 347 du Code civil turc, ne permettent pas au bailleur de résilier unilatéralement le contrat de location avant l'expiration de dix ans à compter de son début, sauf dans certains cas spécifiés par la loi. Ces cas incluent les besoins personnels du bailleur pour le logement ou le local commercial, les obligations de reconstruction, les besoins du nouveau propriétaire, l'existence d'un logement habitable pour le locataire ou son conjoint, le non-paiement du loyer à temps entraînant deux avertissements légitimes, la négligence du locataire en matière d'entretien et de respect des voisins, ainsi que "l'Engagement Ecrit de Résiliation" comme celui discuté la thèse. Certaines de ces situations résultent des actions du bailleur, tandis que d'autres résultent des actions du locataire.

Engagement Ecrit de Résiliation engage le locataire à libérer le bien loué à une date spécifique. Si le locataire ne respecte pas cet engagement, le bailleur peut engager une action en justice ou une procédure d'exécution. Si l'engagement écrit de résiliation est établi devant notaire ou si la signature et la date y figurant sont certifiées par notaire, la défense du locataire se limite à présenter un document de même nature ou une reconnaissance signée et datée selon lequel le contrat de location a été prolongé. Ainsi, dans un procès d'expulsion basé sur une promesse de libération écrite, il suffit que le bailleur présente une promesse qui remplit les conditions de validité pour obtenir l'expulsion. En revanche, dans d'autres motifs d'expulsion, la charge de la preuve incombe beaucoup plus au bailleur. Par exemple, dans un procès d'expulsion pour raison de besoin en vertu de l'article 350 du Code des obligations turc, le bailleur doit prouver que certaines personnes énumérées ont besoin du logement ou du local commercial, que ce besoin est sincère et qu'il persiste pendant le procès. De même, dans un procès d'expulsion basé sur une reconstruction nécessaire ou une rénovation substantielle fondée sur la reconstruction et l'aménagement, il doit être nécessaire de reconstruire le bien loué. Les rénovations et

réparations arbitraires ne justifieront pas l'expulsion du locataire. En revanche, un engagement écrit de résiliation suffit au bailleur s'il dispose d'une promesse valide. À ce stade, il incombe au locataire de prouver l'invalidité de l'engagement ou la prolongation du contrat de location. Ainsi, l'engagement écrit de résiliation constitue pour le bailleur un outil pratique parmi les motifs d'expulsion. À l'heure actuelle, face à la diminution des loyers dans les contrats de location existants due à l'inflation et à l'augmentation des loyers dans les nouveaux contrats de location, l'objectif du bailleur est d'obtenir rapidement la libération du bien loué. Cependant, il convient de noter que, dans la situation actuelle, quel que soit le motif invoqué par le bailleur, il n'est plus possible d'expulser le locataire rapidement."

Augmentation du nombre de demandes de résiliation de bail et de détermination du loyer après l'introduction d'un plafond de vingt-cinq pour cent sur l'augmentation du loyer pendant deux années consécutives. L'augmentation de la charge de travail des tribunaux a entraîné le report des dates d'audience et l'augmentation des intervalles entre les audiences, prolongeant ainsi les procédures judiciaires. Afin de réduire la charge de travail et de trouver rapidement des solutions aux conflits, à partir du 1er septembre 2023, la médiation a été décidée comme condition préalable aux litiges découlant des relations locatives et une réglementation en ce sens a été mise en place dans la législation. Pendant ce temps, l'engagement écrit de libération procure un avantage au bailleur malgré les délais de jugement prolongés.

L'engagement écrit de résiliation facilite la libération du locataire par rapport aux autres motifs de résiliation, ce qui en fait une condition stricte de validité. Bien que certaines de ces conditions ne soient pas encore régies par la loi, elles sont établies par la jurisprudence de la Cour de cassation dans le but de protéger le locataire. Pour être valide, l'engagement doit être écrit, inclure une date spécifique de libération, être remis par le locataire au bailleur et être donné après la livraison du bien au locataire.

Les engagements donnés par l'intermédiaire d'un notaire, bien qu'ils soient en réalité invalides car ils sont établis simultanément avec le premier contrat de location et sans la remise du bien loué, visent en fait à contourner cette invalidité en rédigeant le contrat de location comme s'il avait été conclu à une date antérieure. À mesure que la loi et les tribunaux prennent des mesures pour protéger les locataires, les bailleurs chercheront à contourner ces protections et développeront des solutions en conséquence. Pour le locataire, prouver par écrit l'invalidité de l'engagement donné avant la remise du bien loué est presque impossible, ce qui signifie qu'il perdrait toutes les protections que la loi lui accorde. Pour ces raisons, l'importance d'un engagement écrit de résiliation est cruciale. Récemment, il semble que les bailleurs exigent systématiquement cet engagement de résiliation de chaque locataire, montrant ainsi leur intention de ne pas conclure de contrat de location sans cet engagement. Par conséquent, il est facile de prévoir une augmentation du nombre de procès et de procédures d'exécution basés sur les engagements écrits de résiliation dans les années à venir. Cette situation pourrait également entraîner une crise du logement plus grave, étant donné l'impact des conditions économiques actuelles sur l'augmentation potentielle des loyers. De nouvelles réglementations sont nécessaires

pour garantir que les conditions de validité des engagements de libération écrits soient respectées.

La thèse commence par une section historique expliquant comment l'engagement écrit de résiliation a été mis en œuvre dans notre système juridique. Elle se poursuit ensuite par un examen des changements législatifs au fil du temps et de sa définition actuelle. Ensuite, la portée de l'engagement de libération écrit est clarifiée, en discutant des contrats de location auxquels il s'applique. Diverses opinions dans la doctrine juridique concernant la nature juridique de l'engagement écrit de résiliation, qui a une raison unique de résiliation, sont présentées. Les exigences de validité de l'engagement écrit de résiliation sont détaillées, y compris les perspectives doctrinales et les opinions de la Cour de cassation sur les critères de validité. Les différences entre les formes écrites ordinaires et qualifiées de l'engagement de libération sont explorées, ainsi que la représentation de l'engagement par des agents, les conditions de capacité, les scénarios impliquant plusieurs locataires ou bailleurs, et les responsabilités des héritiers en cas de décès du locataire ou du bailleur. La nécessité du consentement du conjoint dans le cas où le bien loué est une résidence familiale, la validité des engagements de résiliation conditionnels et l'émission consécutive d'engagements écrits de résiliation sont expliquées. Les caractéristiques des dates incluses dans les engagements de libération écrits et l'impact des engagements écrits de résiliation signés en blanc sur la validité des engagements sont également décrits. De plus, la thèse aborde la charge de la preuve pour les parties, ce que les parties doivent prouver, les difficultés auxquelles les locataires sont confrontés pour prouver l'invalidité de l'engagement de résiliation écrit, et les recommandations de la doctrine à ce sujet. La première section se termine par l'impact de la volonté altérée sur l'engagement de libération écrit et la validité de la clause pénale imposée au locataire pour non-respect de l'engagement écrit de résiliation.

Le deuxième chapitre de la thèse traite de la résiliation du contrat de location par engagement écrit de résiliation et des recours disponibles pour le bailleur. Tout d'abord, il est expliqué qui peut recourir aux voies légales basées sur l'engagement écrit de résiliation et contre qui. La validité de l'engagement écrit de résiliation en cas de cession du contrat de location et du bien loué, ainsi que la question de l'adversité, sont examinées. Le délai dans lequel le bailleur peut recourir aux voies légales est précisé. La doctrine et les opinions de la Cour de cassation sont présentées concernant la réserve des délais de procédure et d'exécution à la suite de la notification écrite prévue par l'article 353 du Code des obligations turc. Des opinions sont également exprimées sur l'impact de la demande de médiation sur le délai de demande de libération. Les voies d'exécution et de litige auxquelles le bailleur peut recourir contre le locataire qui ne libère pas le bien loué à la date convenue sont discutées. Les procédures d'exécution et les possibilités de recours disponibles en cas d'objection du locataire, telles que la levée de l'objection, l'annulation de l'objection et les actions en libération, sont expliquées. En cas de recours à la voie judiciaire, la compétence et les conditions préalables telles que la médiation obligatoire sont abordées. Les recours disponibles pour les parties contre la décision de justice rendue sont également discutés. En cas de décision de libération, la possibilité pour le locataire de retarder la libération jusqu'à la force de la décision est examinée, ainsi

que les opinions à ce sujet. Le deuxième chapitre se termine par une explication sur quand le contrat de location est considéré comme résilié et une conclusion.

L'objectif de la thèse est de définir l'engagement écrit de résiliation tel que prévu par l'article 352, paragraphe 1, du Code des obligations turc, d'examiner en détail les conditions de validité, de présenter les aspects spécifiques et les opinions de la doctrine et de la Cour de cassation sur la preuve, de proposer des solutions et d'expliquer comment le contrat de location prend fin avec l'engagement de résiliation.

Mots clés: Engagement écrit de résiliation, Contrat de location de logement et de local commercial couvert, Médiation, Expulsion sans jugement basée sur l'engagement écrit de résiliation, Annulation de l'opposition, Procès-verbal d'expulsion



ABSTRACT

Residential and Roofed Workplace Lease Agreements (hereafter RRWAs) are one of the most common types of contracts encountered in our daily lives. According to the Turkish Statistical Institute, approximately seven million people in our country have concluded a lease agreement as tenants. The principle of freedom of contract, which is one of the basic principles of the Turkish Code of Obligations, is limited in favor of the tenant in RRWAs. The main purpose of the RRWAs is to protect the tenant, who is considered as the weak party of the contract.

The greatest protection for the tenants in these RRWAs regulated under Articles 339 to 356 of the Turkish Code of Obligations concerns the conditions for termination of the lease agreement and the rent increases. This is because the lessor will want to rent the leased premises with the highest possible rent by considering its own interest and will demand rent increases in line with prevailing market rates. If these demands are not met, he will aim to evict the tenant. Unlike other lease agreements, in RRWAs as regulated in Article 347 of the Turkish Code of Obligations, the lessor does not have the opportunity to terminate the lease agreement through unilateral notification unless ten years have passed since the beginning of the lease agreement. The lessor's need for dwelling or workplace, the necessity of rebuilding and reconstruction, new owner requirement, the tenant's or his spouse's habitable residence, two justified notices for failure to pay the rent on time, the default of the tenant, violation of contract and the written commitment of eviction which is the subject of the thesis, must be based on one of the cases listed in the law. Some of these situations arise from the lessor and some from the lessee. "The Written Commitment of Eviction", which is the subject of the thesis, is one of the eviction cases initiated by the tenant.

In a written commitment of eviction, the lessee promises the lessor to evacuate the leased premises on a certain date. If the tenant fails to evacuate on the promised date, the lessor may resort to lawsuit or proceed of execution. If the written commitment of eviction, is issued by a notary public or the signature and date are certified by a notary public, the defense of the lessee is limited to submitting a document of the same nature or a document whose date and signature are certified, and proving that the term in the lease agreement has been extended. In such cases, it is possible for the lessor to provide eviction only by submitting a commitment that meets the validity conditions. However, for other eviction reasons, the burden of proof of the lessor is much higher. For example, in cases of eviction due to need, it is necessary to prove that the persons listed in Article 350 of the Turkish Code of Obligations need dwelling and workplace, that this need is sincere and that it persists throughout the lawsuit. Likewise, in eviction cases based on substantial repair and alteration for rebuilding and reconstruction purposes, the reconstruction of the leased premises must be mandatory. Arbitrary renovations and repairs do not justify the eviction of the tenant. In the written commitment of eviction, it is sufficient for the lessor to have a valid commitment. At this stage, it is up to the tenant to prove the invalidity of the commitment or the extension of the lease agreement.

Thus, the written commitment of eviction which is a practical way for the lessor who wishes to evict the lessee, is a lifeline for the lessor among the reasons for eviction. In periods such as today, when the rent in the existing lease agreements are melted in the face of the increase in inflation, and the rent in the new lease agreements increase, the aim of the lessor is to ensure the evacuation of the leased premises as soon as possible. However, it is no longer possible for the lessor to ensure the eviction of the tenant quickly, regardless of the reason. Following the introduction of a twenty-five percent limit on the rate of increase in the rent for two consecutive years, the number of applications for eviction and rent determination cases has increased considerably. The growing caseload causes postponement of hearing dates, opening of hearing intervals and consequently prolonging the proceedings. In order to reduce the burden of lawsuits and quickly resolve disputes, it was decided to apply mediation, which is one of the alternative dispute resolution methods, to rental disputes as a condition of lawsuit as of 01.09.2023 and a regulation was made in this direction in the lawsuit. Despite the prolonged trial periods, the fact that the written commitment of eviction provides an advantage to the lessor cannot be denied.

Since the written commitment of eviction facilitates the eviction of the tenant more easily than other eviction reasons, it has strict validity conditions. While some of these conditions are not yet regulated in the law, they have emerged with the practices of the Court of Cassation in order to protect the tenant. In order for the commitment to be valid, it must be made a written declaration, must include the date of evacuation, must be given by the lessee to the lessor and be given after the delivery of the leased premises to the lessee. However, the reality is that, due to the ease of evacuation it provides, lessors obtain a written commitment of eviction from the lessee without complying with the validity conditions, leaving the evacuation date blank when the lease has not yet been delivered to the lessee. Generally, it is not an commitment of eviction given by the tenant, but a written commitment of eviction obtained by the lessor under pressure. Although there is no doubt that the commitments given while the leased have not yet been delivered are invalid, in practice, tenants have problems in proving the invalidity of the written commitment of eviction they have given.

The Court of Cassation, which creates conditions that are not included in the law in order to protect the tenant, ironically limits the tenant's means of proof to written documents. For example, in cases where the promised eviction date is left blank, there is a “signature in white”, and it is accepted that the person who has given his signature in this way by trusting the other party to the contract must bear the consequences of this behavior. However, in a blank signature, which is generally encountered in commercial relations, both parties are equal and it is quite possible that the signatory has another written document showing the will of the parties. As the lessee is the weaker party of the contract, it is unlikely that the lessor would give a second document to the lessee to invalidate the written commitment of eviction.

On the contrary, it is known that lessors have developed different methods in order to validate the invalid commitment of eviction. Upon the tenants' objection to

the signature in the commitment of eviction in order to gain time even if the signature belongs to them in the enforcement proceedings initiated based on the ordinary written commitment of eviction, the lessors have started to prevent the possibility of objecting to the signature and date by obtaining the written commitment of eviction through a notary public. Although these notarized commitments are actually invalid because they are made simultaneously with the first lease agreement and without the delivery of the leased premises, the lessors aim to eliminate the invalidity of the commitment by arranging the lease agreement as if it was made on an earlier date. As the law and the Supreme Court take measures to protect the lessee, the lessor will aim to circumvent these measures and develop solutions accordingly.

The lessee, who finds it almost impossible to prove the invalidity of the commitment given before the delivery of the leased premises with a written document with the date part blank in the hope of concluding a lease agreement as soon as possible, loses all the protection provided to him by the law. For these reasons, the written commitment of eviction is of great importance. Recently, it has been observed that lessors do not want to conclude a lease agreement without an commitment of eviction and it is almost routinely demanded from every tenant. Thus, it can be easily predicted that there will be an increase in the number of lawsuits and enforcement proceedings based on the written commitment of eviction in the coming years. As a result of this situation, with the effect of the current economic conditions, there is also the possibility that rent will increase further, leading to a housing crisis. New regulations are required in order to ensure the validity of the written commitment of eviction.

The thesis starts with a history section explaining how the written commitment of eviction was introduced in our law. It continues with the changes in the legislation over time and its current definition. Then, the scope of the written commitment of eviction is explained and the lease agreements in which it applies are mentioned. Different opinions in the doctrine on the legal nature of the written commitment of eviction, which is a unique reason for termination, are included. The validity conditions of the written commitment of eviction are explained in detail, along with the opinions of the doctrine and the Court of Cassation. The differences between the written commitment of eviction in ordinary or qualified written form, making the commitment through a representative, the conditions of capacity, the case of more than one tenant or lessor, the responsibilities of the heirs in case of the death of the tenant or lessor are examined. The necessity of the consent of the spouse in case the leased premises is a family dwelling, the validity of the conditional commitment of eviction and the validity of the successive commitment of eviction are explained. The characteristics of the dates in the written commitment of eviction and the effects of the commitment of eviction signed in blank as a signature in blank on the validity of the commitment are explained. Additionally, the burden of proof of the parties, what the parties should prove, the problems experienced by the tenant in proving the invalidity of the written commitment of eviction and the suggestions of the doctrine on this issue are included. The first part concludes with the effect of the will defect on the written commitment of eviction and the validity of the penal clause imposed on the tenant in case of non-compliance with the written commitment of

eviction.

In the second part, the termination of the lease agreement with a written commitment of eviction and the remedies available to the lessor are explained. First of all, the legal remedies based on the written commitment of eviction are explained by and against whom. The validity of the lease agreement and the written commitment of eviction in the event of the transfer of the lease agreement and the leased premises, as well as the issue of the adverse party, are examined. The period within which the lessor may apply for legal remedies is clarified. The opinions of the doctrine and the Court of Cassation on the issue that the written notification made pursuant to Article 353 of the Turkish Code of Obligations preserves the period of litigation and follow-up are included. Additionally, opinions on the effect of the mediation application on the eviction request period are given. The enforcement and litigation remedies, which are the remedies that the lessor may apply against the lessee who does not vacate the leased premises on the promised date, are discussed. In the event that the tenant objects to the enforcement procedures and the tenant's objection, the ways that can be applied depending on the content of the objection, namely the removal of the objection, the cancellation of the objection and the eviction lawsuit are explained. In the event that a lawsuit is filed, the duty and authorization and mediation as a condition of litigation are mentioned. The legal remedies that the parties may apply against the decision given by the court are mentioned. In case of an eviction decision, the possibility of the tenant to postpone the eviction until the finalization of the decision and the opinions on this issue are examined. The second part concludes with an explanation of when the lease agreement will be deemed to be terminated and the conclusion.

The aim of the thesis is to define the written commitment of eviction regulated in paragraph 1 of Article 352 of the Turkish Code of Obligations, to examine the validity conditions in detail, to provide solutions by including the doctrine and the opinions of the Court of Cassation on the special issues and proof, and to convey the legal remedies to be applied and how the lease agreement will end with the commitment of eviction.

Key words: Written Commitment of Eviction, Residential and Roofed Workplace Lease Agreement, Mediation, Eviction by Execution Without Execution Based on Written Commitment of Eviction, Annulment of Objection, Eviction Lawsuit

ÖZET

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri günlük yaşantımızda en fazla karşımıza çıkan sözleşme türlerinden biridir. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre ülkemizde yaklaşık yedi milyon kişi kiracı sıfatı ile kira sözleşmesi akdetmiştir. Türk Borçlar Kanunu’nun temel ilkelerinden olan sözleşme serbestisi ilkesi konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı lehine sınırlandırılmıştır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde sözleşmenin zayıf tarafı olarak kabul edilen kiracının korunması temel amaçtır. Türk Borçlar Kanunu’nun 339 ile 356’ncı maddeleri arasında düzenlenen konut ve çatılı işyeri sözleşmeleri bakımından kiracı lehine olan en büyük koruma kira sözleşmesinin sona ermesi hallerinin sayılı olması ve kira bedelinin arttırılması şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Çünkü kiraya veren kendi çıkarını gözeterek kiralananı olabilecek en yüksek kira bedeli ile kiralamak isteyecek ve kira bedelindeki artışın emsal kiralalar oranında olmasını talep edecektir. Bu talebine karşılık bulamaması halinde ise kiracının tahliyesini amaçlayacaktır. Diğer kira sözleşmelerinin aksine konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde Türk Borçlar Kanunun 347’nci maddesinde düzenlendiği üzere kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren on yıl geçmedikçe, kiraya verenin tek taraflı bildirim yoluyla kira sözleşmesini sona erdirmeye imkânı bulunmamaktadır. Kiraya verenin konut veya işyeri ihtiyacının olması, yeniden imar ve inşa zorunluluğu, yeni malikin ihtiyacı, kiracının veya eşinin oturulabilir konutunun olması, kira bedelinin zamanında ödenmemesi nedeni ile iki haklı ihtar bulunması, kiracının temerrüdü, sözleşmeye aykırılık ve tez çalışmasının konusu olan yazılı tahliye taahhüdü verilmesi şeklinde kanunda sayılı hallerden birine dayanması gerekmektedir. Bu hallerin bazıları kiraya verenden bazıları ise kiracıdan kaynaklanmaktadır. Tez çalışmasının konusu olan “Yazılı Tahliye Taahhüdü” kiracıdan kaynaklanan tahliye davalarından bir tanesidir.

Yazılı tahliye taahhüdünde kiracı, kiraya verene kiralananı belirli bir tarihte tahliye etme sözü vermektedir. Kiracı, taahhüt ettiği tarihte tahliyeyi gerçekleştirmez ise kiraya veren dava veya icra takibi yoluna başvurabilir. Yazılı tahliye taahhüdü noterde düzenlenmiş veya taahhütte yer alan imza ve tarih noter tarafından onaylanmış ise kiracının savunması aynı nitelikte veya tarih ve imzası ikrar edilmiş bir belge ile kira sözleşmesindeki sürenin uzatıldığına dair bir belge sunmakla sınırlıdır. O halde yazılı tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davasında kiraya verenin sadece geçerlilik koşullarını taşıyan bir taahhüt sunması ile tahliyeyi sağlaması mümkündür. Oysaki diğer tahliye sebeplerinde kiraya verenin ispat yükü çok daha fazladır. Örneğin ihtiyaç nedeni ile tahliye davasında Türk Borçlar Kanunu’nun 350’nci maddesinde sayılı kişilerin konut ve işyeri ihtiyacı olduğunu, bu ihtiyacın samimi olduğunu ve dava devamınca bu ihtiyacın devam ettiğini ispatlaması gerekmektedir. Keza yeniden inşa ve imar amacıyla esaslı onarım ve değiştirmeye dayalı tahliye davasında kiralananın yeniden inşası zorunlu olmalıdır. Keyfi tadilat ve onarımlar kiracının tahliyesini gerekli kılmayacaktır. Yazılı tahliye taahhüdünde ise kiraya verenin elinde geçerli bir taahhüt bulunması yeterlidir. Bu aşamada taahhüdün geçersizliğini veya kira sözleşmesinin uzatıldığını ispatlamak kiracıya

düşmektedir. Böylece kiracısını tahliye etmeyi arzulayan kiraya verenin başvurabileceği pratik bir yol olan yazılı tahliye taahhüdü tahliye sebepleri arasında kiraya veren için adeta bir can simididir. Günümüzde olduğu gibi enflasyon artışı karşısında mevcut kira sözleşmelerindeki kira bedellerinin eridiği, yeni yapılacak kira sözleşmelerindeki kira bedellerinin ise yükseldiği dönemlerde kiraya verenin amacı bir an önce kiralananın tahliyesini sağlamaktır. Ancak şunu da söylemek isteriz ki mevcut durumda kiraya veren hangi sebebe dayanırsa dayansın kiracının tahliyesini hızlı bir şekilde sağlaması artık mümkün olmamaktadır. Kira bedelinin artış oranına iki yıl üst üste yüzde yirmi beş sınır getirilmesinin ardından kira tahliye ve kira tespit davalarına başvuru sayısı oldukça artmıştır. Artan dava yükü duruşma tarihlerinin ertelenmesine ve duruşma aralıklarının açılmasına ve sonuç olarak yargılamanın oldukça uzamasına neden olmaktadır. Dava yükünü azaltmak ve uyuşmazlıklara hızlıca çözüm bulunması amacı ile 01.09.2023 tarihinden itibaren alternatif uyuşmazlık çözüm yollarından biri olan arabuluculuğun dava şartı olarak kira ilişkilerinden doğan uyuşmazlıklara da uygulanmasına karar verilmiş ve mevzuatta bu yönde düzenleme yapılmıştır. Uzayan yargılama sürelerine rağmen yazılı tahliye taahhüdünün kiraya verene avantaj sağladığı gerçeği yadsınamaz.

Yazılı tahliye taahhüdü kiracının tahliyesini diğer tahliye sebeplerine göre daha kolay bir şekilde sağladığından sıkı geçerlilik koşullarına sahiptir. Bu koşulların bir kısmı henüz kanunda düzenlenmemişken, kiracıyı korumak isteyen Yargıtay uygulamaları ile ortaya çıkmıştır. Taahhüdün geçerli olması için yazılı olması, belirli bir tahliye tarihi içermesi, kiracı tarafından kiraya verene verilmesi ve kiralananın kiracıya tesliminden sonra verilmesi gerekmektedir. Ancak gerçek şudur ki sağladığı tahliye kolaylığı nedeni ile kiraya verenler tarafından geçerlilik koşullarına uyulmaksızın, kiralanan henüz kiracıya teslim edilmemişken tahliye tarihi boş bırakılarak kiracıdan yazılı tahliye taahhüdü alınmaktadır. Genellikle kiracı tarafından verilen bir tahliye taahhüdü değil kiraya veren tarafından baskı ile alınan yazılı tahliye taahhüdü söz konusudur. Henüz kiralanan teslim edilmemişken verilen taahhütlerin geçersiz olduğuna şüphe olmamakla birlikte uygulamada kiracılar vermiş oldukları yazılı tahliye taahhütlerinin geçersizliğin ispat etme noktasında sorun yaşamaktadırlar. Kiracıyı korumak adına kanunda yer almayan koşullar yaratan Yargıtay ironik bir şekilde kiracının ispat vasıtalarını yazılı belge ile sınırlandırmış durumdadır. Örneğin taahhüt edilen tahliye tarihinin boş bırakılarak verildiği durumlarda beyaza imza söz konusudur ve sözleşmenin diğer tarafına güvenerek bu şekilde imzasını vermiş olan kişi bu davranışının sonucuna katlanması gerektiği kabul edilmektedir. Ancak genelde ticari ilişkilerde karşımız çıkan beyaza imzada hem taraflar eşittir hem de beyaza imza atanın elinde tarafların iradelerini gösteren yazılı başka bir belge olması oldukça olasıdır. Kiracı ise sözleşmenin zayıf tarafı olduğu gibi kiraya verenin yazılı tahliye taahhüdünü geçersiz kılacak şekilde kiracıya ikinci bir belge vermesi de hayatın olağan akışına aykırıdır. Aksine kiraya verenlerin geçersiz tahliye taahhüdünü geçerli kılmak adına farklı metotlar geliştirdikleri bilinmektedir. Kiracıların adi yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak başlatılan icra takiplerinde imza kendilerine ait olsa dahi, süre kazanmak amacıyla tahliye taahhüdündeki imzaya itiraz etmeleri üzerine, kiraya verenler yazılı tahliye taahhüdünü noter aracılığı ile alarak imza ve tarihe itiraz etme olasılığının önüne geçmeye başlamışlardır. Noter aracılığı ile verilen bu taahhütler ilk kira sözleşmesi ile aynı anda ve kiralanan teslim edilmeksizin yapıldığı için aslında geçersiz olsalar

da kiraya verenler kira sözleşmesini daha önceki bir tarihte yapılmış gibi düzenleyerek taahhüdün geçersizliğini bertaraf etmeyi amaçlamaktadırlar. Kanun ve yüksek mahkeme kiracının korunması için önlemler aldıkça kiraya veren bu önlemleri bertaraf etmeyi amaçlayacak ve buna yönelik çözüm yolları geliştirecektir. Bir an önce kira sözleşmesi yapabilmek umuduyla tarih kısmı boş şekilde ve kiralananın tesliminden önce vermiş olduğu taahhüdün geçersizliğini yazılı bir belge ile ispatlaması neredeyse imkânsız olan kiracı kanunun kendisine sağladığı tüm korumayı kaybetmiş olmaktadır. Bu nedenlerle yazılı tahliye taahhüdünün önemi büyüktür. Son zamanlarda kiraya verenler tarafından tahliye taahhüdü verilmeksizin kira sözleşmesi yapılmak istenmediği ve her kiracıdan adeta rutin olarak talep edildiği görülmektedir. Böylece önümüzdeki yıllarda yazılı tahliye taahhüdüne dayalı açılan dava sayısında ve icra takibinde artış olacağı rahatlıkla öngörülebilir. Bu durumun bir sonucu olarak mevcut ekonomik koşulların da etkisi ile kira bedellerinin daha da artarak barınma krizine yol açma ihtimali de mevcuttur. Yazılı tahliye taahhüdünün geçerlilik koşullarının sağlanması bakımından yeni düzenlemeler yapılması gerekmektedir.

Tez, yazılı tahliye taahhüdünün hukukumuzda nasıl uygulanmaya başladığını açıklayan tarihçe bölümü ile başlamaktadır. Zaman içinde mevzuatın geçirdiği değişim ve güncel tanımı ile devam etmektedir. Ardından yazılı tahliye taahhüdünün kapsamı açıklanmış, hangi kira sözleşmelerinde uygulanacağından bahsedilmiştir. Kendine has bir sona erme sebebi olan yazılı tahliye taahhüdünün hukuki niteliği hakkındaki doktrinde yer alan farklı görüşlere yer verilmiştir. Yazılı tahliye taahhüdünün geçerlilik şartları ayrıntılı şekilde açıklanarak yine geçerlilik şartları özelinde doktrin ve Yargıtay görüşlerine yer verilmiştir. Yazılı tahliye taahhüdünün adi veya nitelikli yazılı şekilde yapılması arasındaki farklar, taahhüdün temsilci aracılığı ile yapılması, ehliyet koşulları, birden fazla kiracı veya kiraya veren olması hali, kiracı veya kiraya verenin vefatı halinde mirasçıların sorumlulukları incelenmiştir. Kiralananın aile konutu olması halinde eşin rızasının gerekliliği, şartlı tahliye taahhüdünün, art arda verilen tahliye taahhüdünün geçerliliği açıklanmıştır. Yazılı tahliye taahhüdünde yer alan tarihlerin özellikleri ve beyaza imza olarak boş verilen tahliye taahhütlerinin taahhüdün geçerliliğine etkileri açıklanmıştır. Ayrıca tarafların ispat yüküne, tarafların neleri ispatlaması gerektiğine ve kiracının yazılı tahliye taahhüdünün geçersizliğini ispatı konusunda yaşadığı sorunlara ve doktrinin bu konudaki önerilerine yer verilmiştir. Birinci bölüm irade sakatlığının yazılı tahliye taahhüdüne etkisi ve yazılı tahliye taahhüde uymaması halinde kiracıya yüklenen cezai şartın geçerliliği ile sona ermektedir.

İkinci bölümde ise kira sözleşmesinin yazılı tahliye taahhüdü ile sona ermesi ve kiraya verenin başvurabileceği yollar açıklanmaktadır. Öncelikle yazılı tahliye taahhüdüne dayalı hukuki yollara kim tarafından ve kime karşı başvurulabileceği konusu açıklanmıştır. Kira sözleşmesinin ve kiralananın devri halinde yazılı tahliye taahhüdünün geçerliliği ve husumet konusu incelenmiştir. Kiraya verenin hukuki yollara hangi sürede başvurulabileceği açıklanmıştır. Türk Borçlar Kanunu'nun 353'üncü maddesi gereği yapılan yazılı bildirimin dava ve takip süresini saklı tutması konusunda doktrin ve Yargıtay görüşlerine yer verilmiştir. Yine arabuluculuk başvurusunun tahliyeyi talep süresine etkisi konusunda görüşlere yer verilmiştir. Kiraya verenin, taahhüt ettiği tarihte kiralananı tahliye etmeyen kiracıya karşı

başvurabileceği yollar olan icra ve dava yollarından bahsedilmiştir. İcra prosedürleri ile kiracının itiraz etmesi halinde, itirazın içeriğine bağlı olarak başvurulabileceği yollar olan itirazın kaldırılması, itirazın iptali ve tahliye davası yolları açıklanmıştır. Dava yoluna başvurulması halinde görev ve yetki ile dava şartı olan arabuluculuktan bahsedilmiştir. Tarafların mahkeme tarafından verilen karara karşı başvurabileceği kanun yollarından bahsedilmiştir. Tahliye kararı verilmesi halinde, kiracının tahliyeyi kararın kesinleşmesine kadar erteleme imkânının varlığı ve bu konudaki görüşler incelenmiştir. İkinci bölüm kira sözleşmesinin ne zaman sona ermiş sayılacağına açıklanması ve sonuç bölümü ile sona ermektedir.

Tezin amacı Türk Borçlar Kanunu'nun 352'nci maddesinin 1'inci fıkrasında düzenlenen yazılı tahliye taahhüdünü tanımlayarak geçerlilik koşullarını ayrıntılı olarak incelemek, özellik arz eden hususları ve ispat konusundaki doktrin ile Yargıtay görüşlerine yer vererek çözüm önerilerini sunmak ayrıca başvurulacak hukuk yolları ile kira sözleşmesinin tahliye taahhüdü ile nasıl sona ereceğini aktarmaktır.

Anahtar kelimeler: Yazılı Tahliye Taahhüdü, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi, Arabuluculuk, Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayalı İlamsız İcra Yolu ile Tahliye, İtirazın İptali, Tahliye Davası

GİRİŞ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na eklenen geçici 1 ve 2'nci maddeler ile yenilenen konut kira sözleşmelerinin kira bedelinde yapılacak artış, önceki yıla ait kira bedelinin yüzde yirmi beşi ile sınırlandırmıştır. Bu sınırlandırma ne ulusal ne de yabancı mevzuatlar bakımından bir ilk değildir. Birinci ve İkinci Dünya Savaşı sırasında yaşanan ekonomik krizler, yasama organlarını kiracılar lehine tedbir alma mecburiyetinde bırakmıştır. Türkiye'de 2018 yılında dolar kurunda hızlı şekilde yaşanan artış ile başlayan ekonomik kriz, Covid-19 pandemisi ile beraber devam etmiş ve enflasyonun son 20 yılın en yüksek seviyesine çıkmasına neden olmuştur. Enflasyonda yaşanan bu artışa rağmen, kira bedellerindeki artışa yüzde yirmi beş oranında sınırlama getirilmesi kiracılar ile kiraya verenler arasında sorunlar yaratmıştır. Eski ve yeni akdedilen kira sözleşmelerinin kira bedelleri arasındaki farkın giderek açılması, kiraya verenlerin kira bedellerini talep ettikleri oranda artırmayan kiracılarını tahliye etmeyi istemelerine neden olmuştur.

İşte bu tahliyeyi sağlamak amacıyla, tez çalışmasının da konusu olan TBK 352'nci maddede düzenlenen ve kiracıdan kaynaklanan tahliye sebeplerinden biri olan yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak kiralananın tahliyesi yoluna, kiraya verenler tarafından sıklıkla başvurulur olmuştur.

Yazılı tahliye taahhüdü bakımından uygulamada karşılaşılan en büyük sorun, kanuna aykırı olarak kira sözleşmesi ile tahliye taahhüdünün aynı anda imzalanması ve tahliye tarihinin metinde boş bırakılarak sonradan taraf iradelerine aykırı olarak doldurulmasıdır. Yargıtay'ın, taahhüt tarihinin kiracının iradesine aykırı olarak doldurulduğunun sadece yazılı delille ispatlanabileceğine dair görüşü nedeni ile davalar kiracı aleyhine sonuçlanmakta, böylece kiraya veren kanunun kiracı lehine sağladığı tüm korumayı aşarak avantaj elde etmektedir.

İki bölümden oluşan tez çalışmasının birinci bölümünde yazılı tahliye taahhüdünün tanımı, kapsamı, tarihçesi, hukuki niteliği ve geçerlilik koşulları

açıklanarak uygulamadaki ispat sorunlarından bahsedilecektir. İkinci bölümde ise kira sözleşmesinin tahliye taahhüdü ile sona ermesi halleri ve tahliye kararının uygulanması açıklanacaktır. Çalışma, araştırmaya ilişkin belli başlı sonuçları içeren sonuç bölümü ile sona ermektedir.

Tez çalışması ile amaçlanan yazılı tahliye taahhüdünün uygulanmasına ilişkin içtihat ve doktrin görüşlerine yer vererek konuyu açıklamak ve arabuluculuk kurumunun kira uyuşmazlıkları özelinde yazılı tahliye taahhüdü kapsamında uygulamasını ortaya koymaktır.



BİRİNCİ BÖLÜM

YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ TARİHÇESİ, TANIMI, KAPSAMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE GEÇERLİLİK ŞARTLARI

I. TARİHÇE

Ülkemizde sözleşmenin güçsüz tarafı olarak kabul edilen kiracılar lehine yapılan ilk yasal düzenleme, Osmanlı Devleti zamanında Birinci Dünya Savaşı sırasında kabul edilen Sükna İçin İcar ve İsticar Olunan Mahallerin İcar Bedelâtı Hakkında Kanundur¹. Kanunda kiracıları korumak amacı ile kira bedelinin belirlenmesi ve kiraya verenin ihtiyacı nedeni ile tahliye konuları düzenlenmiştir².

Cumhuriyet döneminde ise savaş zamanındaki sınırlamalar kaldırılmış ve kira sözleşmesi İsviçre Borçlar Kanunu'ndan³ iktibas edilen 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu⁴'nda (eBK) düzenlenmiştir. Kanun kira sözleşmeleri bakımından adi ve hasılat kirası ayırımlarına sahipti⁵ ve sözleşme serbestisi ilkesine dayanmaktaydı⁶. Sözleşme serbestisi ilkesine göre taraflar sözleşme yapıp yapmama, sözleşmenin

¹ Aydın Aybay, **İngiliz Hukukunda Taşınmaz Kirası ve Kiracıların Korunması Sorunu**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1975, s. 1, dn. 1; Mehmet Erdem, “Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı”, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Prof. Dr. Özer Seliçi Anısına Armağan, Cilt: 11, Sayı: 145, 2016, s. 482, Murat İncoğlu, **Kira Hukuku**, Cilt 2, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 1; M. Sabri Tahmaz, **Kira ve İcra Hukukunda Yazılı Tahliye Taahhüdü**, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 66, 1992/7-8-9 Sayılarından Ayrı Bası, İstanbul, 1992, Önsöz, s. 3; Senai Olgaç, **Kira Parasını Tespit ve Tahliye Davaları**, İstanbul, İsmail Akgün Matbaası, 1968, s. 51; Haluk Tandoğan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri**, Cilt I/2, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, s. 18; Yusuf Can Delipınar, **Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi**, On İki Levha Yayıncılık, 2016, s. 1.

² Tahmaz, s. 3.

³ https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/27/317_321_377/en

⁴ 22.04.1926, Resmî Gazete (RG), 29.4.1926, S. 359.

⁵ Faruk Acar, **Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332)**, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, İstanbul, Beta Yayınevi, 2017, s. 1; Erdem, s. 482.

⁶ Acar, **Kira**, s. 1, Haluk Tandoğan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Kendisine Özgü Yapısı Olan ve Karma Sözleşmeler, Satış ve Çeşitleri, Trampa, Bağışlama**, Cilt I/1, Tümü Yeniden İşlenmiş ve Genişletilmiş Beşinci Basımdan Altıncı Tıpkı Basım, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, s. 2.

konusunu ve tarafını seçme gibi hususlarda serbesttirler⁷. Bu ilke kira sözleşmesi bakımından da geçerli olup taraflar, kira bedeli, sözleşmenin sona erip ermeyeceği gibi konularda serbestçe karar verebilirlerdi⁸. Kiracı ile kiraya veren eşit konumda sayılıyor, kira bedeli ve sözleşmenin yenilenip yenilenmeyeceği hususları tarafların iradelerine bırakılıyordu⁹. Ancak bazen bu eşitlik bozulabilir ve serbestlik sözleşmede güçsüz olan taraf lehine emredici hukuk kuralları ile sınırlandırılır. Taraflar arasında sosyal, ekonomik, psikolojik olarak dengesizlik var ise kanun koyucu irade ve sözleşme serbestisini sınırlar¹⁰.

İkinci Dünya Savaşı sırasında da tıpkı Birinci Dünya Savaşı döneminde olduğu gibi ekonomik birtakım önlemler almak zorunda kalınmış, devletin iktisadi bütünlüğünü korumak ve milli savunma bakımından güçlü kalabilmek için olağanüstü hallere dair düzenlemeler içeren 26.01.1940 tarihli 3780 Sayılı Milli Korunma Kanunu¹¹ (MKK) düzenlenmiştir¹². Savaşın etkisi ile kiracı ile kiraya veren arasında ortaya çıkan dengesizlik kira sözleşmesi bakımından da tedbir alınmasını gerektirmiştir. Böylece Sükna İçin İcar ve İsticar Olunan Mahallerin İcar Bedelâtı Hakkında Kanun'un kira bedeline ilişkin düzenlemesi MKK 30'uncu maddesine alınmıştır¹³. Zamanla maddenin ihtiyacı karşılamaması nedeni ile 3954¹⁴, 4180¹⁵, 4648¹⁶ ve 5020¹⁷ sayılı Kanunlar ile madde metninde değişiklikler yapılmıştır¹⁸. Bu kanunlardan biri olan 4180 sayılı Millî Korunma Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun'un 1'inci

⁷ Acar, **Kira**, s. 1; Ayşe Arat, **Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2006, s. 44; Necip Kocayusufpaşaoğlu/Hüseyin Hatemi/Rona Serozan/Abdülkadir Arpacı, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme**, Birinci Cilt, Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış 4'üncü Bası' dan 7'nci Tıpkı Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2017, s. 505; Pierre Tercier/Pascal Pichonnaz/Murat Develioğlu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2016, s. 251; Fikret Eren, **Eren Borçlar Hukuku Şerhi**, Cilt IV m. 207-392, Ankara, Yetkin Yayınları, 2023, s. 19.

⁸ Acar, **Kira**, s. 52; Zafer Kahraman, "Kira Sözleşmesi", **İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu (Madde 207-392)**, Cilt 4, 5, 3. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2019, s. 2736.

⁹ Acar, **Kira**, s. 2.

¹⁰ Rona Serozan/Başak Baysal/Kerem Cem Sanlı, **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 4. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2019, s. 65.

¹¹ 18.01.1940, RG., 26.01.1940, S. 4417.

¹² Hüsnü Bengi, **Milli Korunma Kanunu ve Kararları**, İstanbul, Cumhuriyet Matbaası, 1943, Önsöz s. 1. RG., 26.1.1940, S. 4417.

¹³ Murat Doğan, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2011, s. 27; Erdem, s. 482, İncoğlu, **Cilt 2**, s. 1; Olgaç, s. 51; Tahmaz, s. 3.

¹⁴ 25.12.1940, RG., 28.12.1940, S. 4698.

¹⁵ 30.01.1942, RG., 03.02.1942, S. 5023.

¹⁶ 03.08.1944, RG., 11.08.1944, S. 5780.

¹⁷ 21.02.1947, RG., 27.02.1947, S. 6543.

¹⁸ Acar, **Kira**, s. 3; Erdem, s. 482; Tandoğan, **Cilt 1/2**, s. 18.

maddesi ile MKK 30 uncu maddesinde değişiklik yapılmış ve maddenin üçüncü fıkrasına kiracının mecur tahliye edeceğine dair yazılı bildirimde bulunan kiracının tahliye etmemesi veya kiraya verenin mecura konut olarak kullanmak üzere ihtiyacı olması hallerinde tahliye talep edilebileceği hükmü eklenmiřtir¹⁹. Böylece bu madde ile tez konumuz olan yazılı tahliye taahhüdü kanunda yer alan tahliye sebepleri arasına girmiştir.

Yapılan değişikliklere rağmen 1950’li yıllardan itibaren hızlı nüfus artışı ve köyden kente göçün artması ile daha geniş bir kanun ihtiyacı doğmuş böylece 01.06.1955 yılında belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki musakkaf (örtülü) taşınmazlar bakımından 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (GKHK) yürürlüğe girmiřtir²⁰. GKHK temelde, kiracı ile kiralayan arasında iki önemli sorun olan kira bedelinin belirlenmesi²¹ ve kira sözleşmesinin sona ermesi konularına çözüm bulmaya çalışmıřtır²². Kanunda kiraya verenin kira sözleşmesini dava açarak sona erdirebileceği haller 7’nci maddede sayılmıştır.

Bu hallerden biri olan tahliye taahhüdü GKHK 7’nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde “*Kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye isteyebileceği*” şeklinde düzenlenmiřtir²³.

11.01.2011 tarihinde ise önemli değişiklikler yapılarak yeni bir Borçlar Kanunu mecliste kabul edilmiş ve 01.07.2012 tarihinde de 6098 sayılı Türk Borçlar

¹⁹ RG., 03.02.1942, S. 5023. Tahsin Okur, **Değişen Milli Korunma Kanunu’na Göre Son Kira**, İstanbul, Tan Matbaası, 1953, s. 41.

²⁰ RG., 27.05.1955, S. 9013. Acar, **Kira**, s. 3; Abdülkadir Arpacı, **Kira Hukuku ve Uygulaması**, İstanbul, Temel Yayınları, 2002, s. 103; Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş 11. Baskı, Ankara, Legem Yayınevi, 2023, s. 404; Olgaç, s. 53; Süleyman Yalman, **Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü**, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Sayı: 2, 2005, s. 8; Ebru Ceylan, “Yargıtay Kararları Işığında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesiyle İlgili Değerlendirmeler”, **Prof. Dr. Yadigar İzmirli Armağanı**, Ankara, Savaş Yayınevi, 2024, s. 327.

²¹ Kanunun kira bedellerinin belli tarihlerde dondurulmasını düzenleyen 2’nci ve 3’üncü maddeleri Anayasa Mahkemesi’nin 1963/3 E. 1963/67 K. Sayılı 26.03.1963 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.

²² Acar, **Kira**, s. 3; Erzan Erzurumluoğlu, **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Ankara, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, 1973, s. 89; Haluk Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993, s. 3; Ceylan, **Değerlendirme**, s. 327.

²³ Kenan Tunçomağ, **Türk Borçlar Hukuku II. Cilt Özel Borç İlişkileri Akdin Muhtelif Nev'ileri**, Üzerinde Çalışılmış 3. Bası, İstanbul, Sermet Matbaası, 1977, s. 659.

Kanunu²⁴ (TBK) yürürlüğe girmiştir. TBK da tıpkı eBK gibi sözleşme serbestisi ilkesini kabul etmiştir²⁵. TBK'nın kira sözleşmesine dair hükümleri İsviçre Borçlar Kanunu'nda yapılan değişiklikler dikkate alınarak düzenlenmiştir²⁶. Konut ve çatılı işyeri kiralarını düzenleyen bölümde ise İsviçre Borçlar Kanunu'nun haricinde büyük oranda GKHK temel alınmıştır. İsviçre Borçlar Kanunu'nda yazılı tahliye taahhüdüne dair hüküm bulunmamaktadır. GKHK yürürlükte kaldığı süre boyunca ihtiyaç sonucu ortaya çıkan içtihatların da TBK ile düzenlenen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine dair hükümlere etkisi büyüktür²⁷.

TBK ile konut ve çatılı işyeri kapsamında olan kira sözleşmelerinin kiracı tarafı, ekonomik bakımdan zayıf olduğundan güçsüz varsayılmış ve kiracı lehine emredici hükümler getirilmiştir²⁸. Örneğin TBK 354' üncü maddesi kira sözleşmesinin sona erdirilmesine dair düzenlemelerin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceğini söyleyen nisbi emredici bir hükümdür²⁹. Yine taraflar arasında dengesizlik olması nedeni ile kiracının kiralananaya yerleşmeden önce tahliye taahhüdünde bulunması da ahlaka aykırılık butlanı ile geçersiz kabul edilmiştir³⁰.

Kanun liberal yapıdan uzaklaşarak sosyal devlet anlayışını benimsemiştir. Nitekim kanunun gerekçesinde, modern hukukta kiracıları koruyan hükümlerin varlığına dikkat çekilmiştir³¹. Ancak kanunun kiracılar lehine yarattığı bu dengesizlik henüz tasarı aşamasındayken doktrinde eleştirilmiştir³². Kanaatimizce kiracının, kira

²⁴ RG., 4.2.2011, S. 27836.

²⁵ Acar, **Kira**, s. 1; Ahmet M. Kılıçoğlu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş Güncelleştirilmiş 26. Bası, Ankara, Turhan Kitapevi, 2022, s. 111; Andreas Furrer/Markus Muller-Chen/Bilgehan Çetiner, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Güncellenip Gözden Geçirilmiş 2. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2022, s. 13; Arat, **Uyarılma**, s. 42; Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş 28. Baskı, Ankara, Legem Yayınevi, 2023, s. 17; M. Kemal Oğuzman/Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt. I**, Güncellenip, Genişletilmiş 21. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2023, s. 151; Kocayusufoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 503; Haluk Nomer, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 19. Bası, İstanbul, Beta Yayınevi, 2023, s. 80; Tercier/Pichonnaz/Develioğlu, s. 250; Serozan/Baysal/Sanlı, s. 64; Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen, **Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler**, 19. Baskı, İstanbul, Beta Yayınevi, 2024, s.6; Arpacı, **Kira**, s. 16; Aydın Zevkliler/Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 21. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2021, s. 6.

²⁶ Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku, Cilt 1**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 2; Mustafa Kırmızı, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları**, 1. Basım, Ankara, Bilge Yayınevi, 2013, s. 36.

²⁷ Acar, **Kira**, s. 3; Emre Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Uygulama Alanı", **İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu (Madde 207-392)**, Cilt 4, 5, 3. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2019, s. 3231; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 5.

²⁸ Gökyayla, **İstanbul Şerhi**, s. 3230; Acar, **Kira**, s. 53; Eren, **Şerh**, s. 778.

²⁹ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 183.

³⁰ Serozan/Baysal/Sanlı, s. 66.

³¹ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 4.

³² Eleştiriler için bkz. Ayşe Arat, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Kira Sözleşmesinin Sona

sözleşmesi ilişkisinde genellikle güçsüz taraf olarak kabulü uygun olsa da tüm kira ilişkilerinde kiraya verenin güçlü konumda olduğunu kabul etmek mümkün değildir. Sözleşmenin diğer tarafı olan kiraya verenin haklarını da uygun ve dengeli şekilde gözetilmesi gerekir. Örneğin kira bedelindeki artışı sınırlayan hükümler savaş, ekonomik kriz vb. olağanüstü koşullarda kiracının barınma hakkını koruma amacıyla olsa da kiraya verenlerin de aynı koşullara maruz kaldığı unutulmamalıdır. Bu yöndeki hükümlerin sözleşme adaletsizliğine neden olmayacak şekilde düzenlenmesi önem arz etmektedir.

Kiracının korunma ihtiyacının günümüzde eski dönemlere nazaran azaldığı³³, özellikle de işyeri kiralari bakımından korunma ihtiyacının konutlardan ayrı olarak düzenlenmesi gerektiği yönünde de kanuna eleştiriler getirilmiştir³⁴. Ancak ülkemizdeki güncel ekonomik durum nedeniyle tıpkı savaş zamanında olduğu gibi kira bedellerinin artışının belli bir yüzde ile sınırlandırıldığı dikkate alındığında özellikle konut kiralari bakımından korunma ihtiyacının devam ettiği görülmektedir.

Konut ve çatılı işyerleri bakımından kira sözleşmesinin sona erme halleri sınırlıdır ve sınırlı sayı prensibi gereği genişletilemez³⁵. Bu sınırlılık hali kiracıya sağlanan en temel korumadır³⁶. Kanunda sayılı haller dışında, eğer kiracı tarafından

Ermesine İlişkin Hükümleri”, **Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Dergisi**, Cilt: 12 Sayı: 1-2, 2009, s. 27-34; Veysel Başpınar, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa İlişkin Genel Değerlendirme”, **Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu, 3-4 Haziran 2011, Sempozyum No: III, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2012, s. 27-28; İbrahim Kaplan, “Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkındaki Görüşlerim”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Cilt: 3, Sayı: 25, Eylül 2008, Sayfa: 25; Nihat Yavuz, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı” Hakkında Genel Değerlendirme ve Öneriler”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Cilt: 3, Sayı: 20, Nisan 2008, s. 58.

³³ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 2; Ceylan, **Değerlendirme**, s. 327.

³⁴ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 3; Abdülkadir Arpacı, “Konut ve İşyeri Kiralarının Aynı Hükümlere Tâbi Kılınması Doğru Mudur?”, **Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C: 5, S: 2, 2008, s. 4; Abdülkadir Arpacı, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu- Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, **Legal Hukuk Dergisi**, C.3, S.34, İstanbul, 2005, s. 3678. Bu görüşte olan yazarlara göre kiralananı barınma amacı ile kullanan kiracı ile kiralanan yerden gelir elde eden kiracı aynı korumaya sahip olmamalıdır. Aksi görüş için bkz. Şahin Akıncı, “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 2008, Cilt 57, S. 3, s. 38.

³⁵ Ercan Akyiğit, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2012, s. 243; Murat Aydoğdu/Nalan Tuncer, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Sözleşmeler Hukuku**, Gözden Geçirilmiş Yenilenmiş ve Dipnotlu 6. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2023, s. 644; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 182; Mehmet Akçaal, “Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri”, **Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. XII, S. 2, 2022, s. 951; Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 359.

³⁶ Mustafa Alper Gümüş, **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m.299-356)**, Güncellenmiş 2. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, s. 325.

fesih bildirimi yapılmaz ise kira sözleşmesi zımnen uzamış kabul edilir³⁷. Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin sona erme halleri bildirim yolu ile sona erdirme ve dava yolu ile sona erdirme halleri olarak ikiye ayrılmıştır.

Dava yolu ile sona erdirme halleri ise kiraya verenden kaynaklanan sebepler ve kiracıdan kaynaklanan sebepler olarak sınıflandırılmaktadır³⁸. TBK 352'nci maddesinin birinci fıkrasında düzenlenen yazılı tahliye taahhüdü sebebi ile kira sözleşmesinin sona ermesi, kiracıdan kaynaklanan sebeplerden olup kira sözleşmesinin dava yolu ile sona erme hallerindendir³⁹. Yazılı tahliye taahhüdü ile kiracı kanunun kendisine sağlamış olduğu korumadan kiraya veren lehine vazgeçmiş olmaktadır⁴⁰. Bu nedenle de oldukça önem arz etmektedir.

II. TANIMI VE KAPSAMI

Yazılı tahliye taahhüdü TBK 352'nci maddesinin birinci fıkrasında “*Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa, kiraya veren kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.*” şeklinde düzenlenmiştir. O halde yazılı tahliye taahhüdünden söz edebilmek için öncelikle taraflar arasında bir kira sözleşmesi olmalıdır⁴¹.

Kira sözleşmesi, kiraya veren tarafından bir şeyin kullanımının veya kullanımla birlikte ondan yararlanılmasının kiracıya bırakılması, buna karşılık kiracının da kira bedelini ödemeyi üstlenmesi konusunda tarafların anlaştıkları, her iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir⁴².

³⁷ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 182.

³⁸ Erdem, s. 484.

³⁹ Erdem, s. 484.

⁴⁰ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 423; Murat Doğan/Ebru Ceylan/Şebnem Akipek Öcal/Hayrunnisa Özdemir/Kemal Şenocak/Emre Cumalıoğlu/Selin Sert Sütçü, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Editör: Turgut Öz, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s. 340.

⁴¹ Merve Altıntop, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye”, **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, S.19, Ankara, 2014, s. 522; Yalman, s. 20; Mustafa Alper Gümüş, **Yargıtay Uygulaması Işığında Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü (TBK Mm. 352/I)**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2024, s. 103; Kırmızı, s. 506.

⁴² Arpacı, **Kira**, s. 16; Zevkliler/Gökyayla, s. 195; Cevdet İlhan Günay, **Türk Borçlar Kanunu Şerhi**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2015, s. 937; Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 235; Akyiğit, s. 68; Erzurumluoğlu, **Adi Kira**, s. 15; Erzan Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç**

Kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nun dördüncü bölümünde düzenlenmiştir. Kira sözleşmesini düzenleyen dördüncü bölüm üç ayrımdan oluşmaktadır. Kanunun 299 ile 338'inci maddelerini kapsayan birinci ayrımda genel hükümler, 339 ile 356'ncı maddelerini kapsayan ikinci ayrımda konut ve çatılı işyeri kiralari, 357 ile 378'inci maddelerini kapsayan üçüncü ayrımda ise ürün kirası düzenlenmiştir⁴³. TBK 299'uncu maddede yer alan tanım tüm kira türlerini kapsamaktadır⁴⁴. Yazılı tahliye taahhüdünün kanun sistematğinde aldığı yeri düşündüğümüzde yazılı tahliye taahhüdünün sadece konut ve çatılı işyeri kiralari kapsamında mı uygulanacağı sorusu doğacaktır. Bir görüşe göre⁴⁵ kira sözleşmesinin yazılı tahliye taahhüdü ile sona ermesi hali sadece ikinci ayrımda düzenlenen konut ve çatılı işyeri kapsamında olan kiralananlar bakımından geçerlidir. Aksi yöndeki görüşe göre ise adi kira veya ürün kiralari kapsamındaki sözleşmeler hakkında da yazılı tahliye taahhüdü verilebilir⁴⁶. Bu durumda taahhüt "*ikale sözleşmesi*" veya "*ikale sözleşmesi akdetme borcu doğuran borç sözleşmesi*" olabilir⁴⁷. Ancak adi kira veya ürün kirası sözleşmesine dayalı olarak verilen yazılı tahliye taahhüdü bu durumda konut ve çatılı işyerlerindeki gibi tahliye sebebi işlevini taşımayacaktır⁴⁸. Bu nedenle kanımızca TBK 352'nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan yazılı tahliye taahhüdü hükümleri sadece konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini kapsamaktadır. Konut ve çatılı işyeri kapsamında olmayan bir kira sözleşmesine dayalı olarak tahliye taahhüdü verilmesi halinde sözleşme belirli süreli ise süre

İlişkileri), Yenilenmiş 9. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2019, s. 94; Fahrettin Aral/ Hasan Ayrancı, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 16. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2023, s. 317; Acar, **Kira**, s. 52; Eren, **Borçlar Özel** s. 318-319; Tandoğan, **Cilt I/2**, s. 2; Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdülkadir Arpacı, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1992, s. 155; Aydoğdu/Tuncer, s. 362; Doğan, **Sona Erme**, s. 6; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 1; Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı**, Gözden Geçirilmiş Güncellenmiş 7. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2023, s. 194, Gümüş, **Kira**, s. 30; Şakir Berki, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1973, s. 164; Kahraman, s. 2737; Necip Bilge, **Borçlar Hukuku: Özel Borç Münasebetleri**, Ankara, Sevinç Matbaası, 1971, s. 141.

⁴³ Gökyayla, **İstanbul Şerhi**, s. 3229; Gümüş, **Kira**, s. 4; Kahraman, s. 2737; Yavuz/Acar/Özen, s. 233.

⁴⁴ Günay, s. 935; Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 236; Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler**, s. 93; Aral/Ayrancı, s. 317; Aydoğdu/Tuncer, s. 362.

⁴⁵ Akçaal, s. 952; Fatma Atabekoğlu, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi", **Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, 2013, C. 9, S. 103-104, s. 172; Hikmet Kanık, **Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları**, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 5. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2024, s. 1336; Selin Sert Sütçü, "Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kiralananın Tahliyesi: Yazılı Tahliye Taahhüdü (Sorunlar- Çözüm Önerileri)", **Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 13, S. 2, Aralık 2023, s. 1496.

⁴⁶ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 54.

⁴⁷ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 55.

⁴⁸ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 56; Sağlam, s. 32.

bitiminde belirsiz süreli ise fesih bildiriminde bulunularak tahliye gerçekleştirilebilir⁴⁹. Yargıtay'ın kararlarında kiralananın konut veya çatılı işyeri olmadığının tespit edildiği hallerde TBK 352'nci maddesinin birinci fıkrasının uygulanmayacağı kabul edilmektedir⁵⁰. Ancak Yargıtay genel hükümlere tâbi bir kira sözleşmesi olsa da taahhüt tarihi ile tarafların sözleşmenin sona erme tarihini belirlediği gerekçesi ile bir ay içinde icra takibinin yapılabileceğini kabul etmektedir⁵¹.

Kanun metninde konut ve çatılı işyerleri bakımından bir tanım bulunmamaktadır⁵². Kanun kapsamına giren kiralanaların tespiti için doktrine baktığımızda konut, insanların daimî barınma ihtiyacını karşılayan yer olarak tanımlanmaktadır⁵³. Konut bakımından iki önemli unsur, kiracının uyku ihtiyacının ve korunma ihtiyacının karşılanıyor olmasıdır⁵⁴. Bu niteliklere sahip olan bir yer oda sayısı, lüks olup olmadığı, büyüklüğü ve hatta içinde tuvalet, mutfak gibi alanların olup olmadığı dahi fark etmeksizin konut olarak kabul edilmektedir⁵⁵. Keza kiralananın çatısının akıyor olması gibi ayıplarının olması⁵⁶, ikamet kaydının bulunduğu konut olmaması veya yan konut olması da onun konut niteliğini değiştirmemektedir⁵⁷. Konut kapsamına taşınır yapıların, örneğin çadır⁵⁸, konteyner, baraka, gibi sabit bir toprağa bağlı olmayan yapıların dâhil olup olmadığı yönünde farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüş⁵⁹ uyku ve korunma ihtiyacını karşılıyor ise yapının taşınmaz olmasını zorunlu bulmazken, aksi görüşe⁶⁰ göre yapının kanun kapsamına dâhil olabilmesi için taşınmaz olması gerekmektedir. Ayrıca yapının

⁴⁹ Akçaal, s. 953; Kanık, s. 1336.

⁵⁰ Yargıtay 3. HD., 12.06.2019 T., 2017/8818 E., 2019/5342 K. (www.dejure.ai- Erişim Tarihi: 10.06.2024)

⁵¹ Yargıtay 3. HD., 21.05.2019 T., 2017/7225 E., 2019/4773 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 07.05.2024)

⁵² Akyiğit, s. 140; Eren, **Borçlar Özel**, s. 405; Emre Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı", **Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, Cilt 2, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, 2013, C. 8, Özel Sayı, İzmir 2013, s. 1238**, <https://journal.yasar.edu.tr> (Erişim Tarihi: 28.02.2024); Eren, **Borçlar Özel**, s. 405; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 9; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 111.

⁵³ Akyiğit, s. 140; Gümüş, **Kira**, s. 23; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 111.

⁵⁴ Altıntop, s. 518; Gümüş, **Kira**, s. 23; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 9; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 111.

⁵⁵ Eren, **Borçlar Özel**, s. 405; Gökyayla, **İstanbul Şerhi**, s. 3244; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1215; Gümüş, **Kira**, s. 24; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 10.

⁵⁶ Gökyayla, **İstanbul Şerhi**, s. 3244; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 112.

⁵⁷ Gümüş, **Kira**, s. 24; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 112.

⁵⁸ Taşınır yapısı bakımından kapsamda olabilecekse de korunma ihtiyacını sağlayamayacağından konut sayılamayacaktır. Gümüş, **Kira**, s. 24; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 12.

⁵⁹ Gümüş, **Kira**, s. 24, İncoğlu, **Cilt 2**, s. 11.

⁶⁰ Akyiğit, s. 140; Doğan, **Sona Erme**, s. 37; Eren, **Borçlar Özel**, s. 405; Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 320; Ceylan, **Değerlendirme**, s. 331.

konut sayılması için koruma ihtiyacının karşılanması bakımından üstünün kapalı olması da gerekmektedir⁶¹. Farklı bir görüşe göre ise bir yerin konut kabul edilmesi için üstü örtülü ya da çatılı olması gerekmemekte, dışarıdan bakıldığından örtülü mekân gibi görünmesi yeterli olmaktadır⁶². Bu özelliklerin yanı sıra doktrinde konut kiralari bakımından önemli olanın, tarafların iradelerinin kiralananın konut olarak kullanılacağı yönünde birleşmesi olduğu da söylenmektedir⁶³. Modern kültürlerde genellikle taşınmaz ve üstü örtülü yapılar konut olarak kullanılmaktadır. Farklı kültürlerde ve coğrafyalarda ise oldukça farklı yapıların örneğin iglo adı verilen kardan yapılmış yapıların, çadır, karavan veya su üstüne inşa edilen yapıların dahi konut olarak kullanıldığı görülmektedir. Kanaatimizce yapının kişinin uyku ve korunma ihtiyaçlarını karşılaması ve tarafların iradelerinin yapının konut olarak kullanılması yönünde olması halinde konut olarak tanımlanması mümkündür. Nitekim doktrinde, evli çiftlerin daimî olarak yaşadıkları, anıların ve ortak nitelikteki faaliyetlerin merkezini oluşturan evlilik birliğinin sabit mekânsal konumu olarak tanımlayabileceğimiz aile konutunun da⁶⁴ taşınmaz olması gerekmediği, örneğin karavanın da aile konutu olabileceği yönünde görüş mevcuttur⁶⁵.

Konut gibi çatılı işyeri kavramı da kanunda tanımlanmamıştır⁶⁶. İşyeri, bir meslek icra etmek ve ekonomik kazanç elde etmek amacıyla kullanılan mekândır⁶⁷.

⁶¹ Doğan, **Sona Erme**, s. 30; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1217; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 19; Saadet Yılmaz, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Feshi**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2021, s. 45; Zevkliler/Gökyayla, s. 211.

⁶² Eren, **Borçlar Özel**, s. 406; Eren, **Şerh**, s. 779.

⁶³ Eren, **Borçlar Özel**, s. 405; Eren, **Şerh**, s. 779; Gökyayla, **İstanbul Şerhi**, s. 3244; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1217; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 9; Ceylan, **Değerlendirme**, s. 332.

⁶⁴ Ahu Ayanoğlu Morali, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi", **İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu (Madde 207-392)**, Cilt 4,5, 3. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2019, s.3444; Burçin Bayburtlu, "Kiralık Aile Konutlarında Kira Sözleşmesine Taraf Olmayan Eşin Hukuki Durumu", **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt. 85 S. 2011/5, s. 158; Faruk Acar, **Aile Hukukumuzda Aile Konutu – Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı**, 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2021, s. 18, Can Yalçın Armutçuoğlu, "Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği", **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C.17, S.1-2, 2011, s. 414, Gümüş, **Kira**, s. 55; Şükran Şıpka, "Türk Hukukunda Eşlerin Hukuki İşlem Özgürlüğünün Sınırları", **Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni**, C. 35, S. 1, 2015, s. 50; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 319; Mehmet Erdem/Aslı Makaracı Başak, **Aile Hukuku**, 2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2024, s. 223; Murat Doğan, "Medeni Kanun'un Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu", **Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: VI, Sayı: 1-4, 2002, 285-300; Mustafa Dural/Tufan Ögüz/Mustafa Alper Gümüş, **Türk Özel Hukuku Cilt III, Aile Hukuku**, Gözden Geçirilmiş 19. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2024, s.187; Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 347.

⁶⁵ Şükran Şıpka, **Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası TMK. m. 194**, 2. Bası, İstanbul, Beta Yayınevi, 2004, s. 79; Gümüş, **Kira**, s. 55.

⁶⁶ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 112.

⁶⁷ Akyiğit, s.140; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1217; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 9; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 112.

Kanunda konutun aksine TBK 339 vd. maddeleri kapsamına girecek işyerinin çatılı olması gerektiği açıkça yazılıdır⁶⁸. İşyeri çatısız ise madde kapsamı dışında kalacaktır⁶⁹. Buradaki çatılı kavramının yapının üstünün örtülü olması şeklinde anlaşılması gerekmektedir⁷⁰. Örneğin oto yıkama hizmeti verilmek amacıyla kiralanen işyeri, üstü kapalı değilse işyeri olsa dahi çatılı işyeri olmadığından bu kapsama girmeyecektir⁷¹. Kiralananın üstü kısmen kapalı ise Yargıtay, ağırlıklı olarak örtülü olup olmadığına göre karar vermektedir. Kiralanan ağırlıklı olarak örtülü ise konut ve çatılı işyerine dair hükümler uygulanacaktır⁷². Dosya kapsamından ağırlıklı olarak örtülü olup olmadığı tespit edilememesi halinde ise keşif yapılarak hâkim unsurunun tespiti gerekmektedir⁷³. İşyerinin taşınabilir nitelikte olması halinde konut ve çatılı işyeri kapsamında olup olmayacağına dair yine doktrinde görüş ayrılığı vardır. Bir görüşe göre işyeri amacıyla kiralanen taşınır yapılar madde kapsamında değerlendirilmelidir⁷⁴. Aksi yöndeki görüş ise işyerinin temeli sabit, üstü örtülü ve dört tarafı kapalı yapılar olabileceğini savunmaktadır⁷⁵. GKHK döneminde verilen Yargıtay kararında işyerinin çatılı sayılabilmesi için taşınmaz ve sökülemez, sabit ve temeli olan bir bina olması gerektiği belirtilmiştir⁷⁶. Yargıtay'ın bu yöndeki görüşüne katılmamaktayız. Örneğin gezici yiyecek satış yerlerinin amaç yönüyle işyeri tanımına uyduğu göz önüne alındığında, işyeri amacıyla kiralanen taşınır yapıların da madde kapsamında değerlendirilmesi gerektiği yönündeki görüşe katılıyoruz.

Kiralanan bazen hem konut hem de işyeri olarak kullanılabilir⁷⁷. Bu durumda kiralananın ağırlıklı olarak kullanım amacı dikkate alınarak konut veya çatılı

⁶⁸ Eren, **Borçlar Özel**, s. 406; Gökyayla, **İstanbul Şerhi**, s. 3246; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1217; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 18.

⁶⁹ Altıntop, s. 519; Doğan, **Sona Erme**, s. 33; Arsa vasfındaki işyerinin TBK 339 vd. maddelerin dışında kaldığı yönünde bkz. Yargıtay 6. HD. 04.04.2016 T., 2015/6163 E., 2015/2690 K. (www.e-uyar.com, Erişim Tarihi: 23.04.2024)

⁷⁰ Gümüş, **Kira**, s. 25; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 19.

⁷¹ Gümüş, **Kira**, s. 25; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 112.

⁷² Yargıtay 6. HD. 22.12.2016 T., 2015/10821 E., 2015/7767 K. (www.e-uyar.com, Erişim Tarihi: 23.04.2024)

⁷³ Yargıtay 3. HD. 12.06.2019 T., 2017/8818 E., 2019/5342 K. (www.legalbank.net - Erişim Tarihi: 01.05.2024)

⁷⁴ Bu görüşe göre gösteri amaçlı ya da lokanta amaçlı kurulan çadırlar işyeri sayılabilir bkz. İncoğlu, **Cilt 2**, s. 15.

⁷⁵ Akyiğit, s. 141.

⁷⁶ Yargıtay 6. HD. 22.09.2008 T., 2008/8611 E., 2008/9959 K. (www.legalbank.net - Erişim Tarihi: 23.04.2024), Akyiğit s. 141.

⁷⁷ Gökyayla, **İstanbul Şerhi**, s. 3247.

işyerlerine dair olan hükümler uygulanır⁷⁸. Tahliye taahhüdü hem konut hem de çatılı işyerleri için verilebilir. Bu bakımdan ağırlıklı kullanım amacının tespitinde fayda yokmuş gibi görünse de önemlidir. Örneğin tahliye taahhüdü verilen konut, aile konutu ise sözleşmeye taraf olmayan eşin rızası bakımından önem arz edecektir.

Kiralananın niteliğinin kira sözleşmesinin akdedilmesinden sonra değişmesi halinde, sözleşmenin kurulması aşamasındaki niteliği dikkate alınır⁷⁹. Ancak sözleşme kurulurken ileride konut ve çatılı işyeri kapsamında yapı inşası planlanmış ise tarafların iradeleri başından beri bu yönde olduğundan konut ve çatılı işyerine özgü kapsamda değerlendirilmelidir⁸⁰. Kiracının kiraya verenin bilgisi olmadan yapı inşa etmesi halinde ise kiraya veren sonradan buna ilişkin olarak rıza beyanında bulunmamışsa, yapı konut ve çatılı işyeri kapsamında kabul edilemez⁸¹.

TBK 339'uncu maddesine göre altı ay veya daha kısa süreli ve niteliği geçici geçici kullanıma uygun olan taşınmazlar konut ve çatılı işyeri kira hükümleri kapsamı dışındadır⁸². Örneğin 6 aydan kısa süreli kiralanan yazlıklara TBK 339 vd. maddeleri uygulanmaz⁸³. O halde tahliye taahhüdüne ilişkin TBK 352'nci maddesinin birinci fıkrası da sezonluk kiralanan yazlıklar bakımından uygulanamayacaktır. Ancak adi kira sözleşmesine ilişkin tahliye taahhüdü hükümleri uygulanabilir⁸⁴. Hatemi/Serozan/Arpacı' ya göre sezonluk ya da aylık kiralanan yazlıklar bakımından Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin 02.10.1984 tarihli 1984/6481 E. 1984/9882 K. sayılı, kiracının yaz mevsimini otel, pansiyon vb. yerlerde geçirebilme imkânı olup konut veya işyerinde olduğu gibi bir zorunluluk hali bulunmadığından taahhüdü geçersiz sayan kararı, farklı gerekçe ile olsa da doğrudur⁸⁵. Ayrıca yazlık, otel, devre mülk gibi geçici kullanıma özgü bu tarz yapıların kira süresi altı aydan fazla düzenlenirse konut ve çatılı işyerine dair hükümler uygulanacaktır⁸⁶. Bazen kiraya verenin, sürekli kullanım amacı olmasına karşılık, kiracının kanunun sağladığı korumadan yararlanmasını önlemek için

⁷⁸ Eren, **Borçlar Özel**, s. 407; Eren, **Şerh**, s. 782; Gökyayla, **İstanbul Şerhi**, s. 3247; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 112.

⁷⁹ Gökyayla, **İstanbul Şerhi**, s. 3234.

⁸⁰ Doğan, **Sona Erme**, s. 36; Gökyayla, **İstanbul Şerhi**, s. 3234.

⁸¹ Doğan, **Sona Erme**, s. 36.

⁸² Gökyayla, **İstanbul Şerhi**, s. 3249; Gümüş, **Kira**, s. 28; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 114; Ceylan, **Değerlendirme**, s. 329.

⁸³ Akyiğit, s. 142.

⁸⁴ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 115.

⁸⁵ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 226.

⁸⁶ Eren, **Şerh**, s. 783.

sözleşme süresini altı aydan kısa olacak şekilde düzenlediği görülmektedir⁸⁷. Bu gibi durumlarda sözleşmenin konut ve çatılı işyeri hükümlerinin kapsamında olduğu kabul edilmelidir⁸⁸.

Kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan kira sözleşmelerine de TBK 339'uncu maddesinin birinci fıkrasına göre konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümler uygulanır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na⁸⁹ göre kiraya verilen kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar hakkında da TBK konut ve çatılı işyerlerine dair hükümlerinin uygulanmalıdır⁹⁰. Ancak Yargıtay⁹¹ DİK 75'inci maddesinin özel bir hüküm olduğu gerekçesi ile aksi görüştedir. Bu durumda TBK konut ve çatılı işyerlerine dair hükümleri dolayısı ile TBK 352'nci maddesinin ikinci fıkrasındaki yazılı tahliye taahhüdü Devlet İhale Kanunu'nun uygulandığı sözleşmelere uygulanmayacaktır⁹². Adi kira sözleşmesindeki tahliye taahhüdü niteliğinde olduğu kabul edilmektedir⁹³.

TBK uygulama alanı bakımından belediye sınırları içinde olma şartını kaldırdığından GKHK uygulamasından daha geniştir⁹⁴. Her türlü konut ve işyerini ayırım olmaksızın konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulama alanına dâhil etmesi ile de İsviçre Borçlar Kanunu'ndan ayrılmaktadır⁹⁵. Örneğin İsviçre Borçlar Kanunu'nun 253b maddesi ile altı odalı veya daha fazla odaya sahip konutlar, konut kirası hükümleri kapsamında dışında tutulmuşlardır⁹⁶.

III. HUKUKİ NİTELİĞİ

Kişilerin iradelerini açıklayarak hukuki sonuç elde etmeleri hukuki işlemdir⁹⁷.

⁸⁷ Gökyayla, **İstanbul Şerhi**, s. 3251.

⁸⁸ Gökyayla, **İstanbul Şerhi**, s. 3251.

⁸⁹ RG., 10.09.1983, S. 18161.

⁹⁰ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 28-29; Gümüş, **Kira**, s. 27; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 120.

⁹¹ Yargıtay 6. HD., 21.10.2014 T., 2014/9227 E., 2014/11313 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 19.06.2024)

⁹² Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 125.

⁹³ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 125.

⁹⁴ Altıntop, s. 519; Gümüş, **Kira**, s. 22.

⁹⁵ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 5, Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1215.

⁹⁶ Ebru Ceylan, "İsviçre Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmeleri İle İlgili Hüküm Çevirileri", **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt: 87, S. 4, Temmuz 2013, s. 215.

⁹⁷ Nomer, s. 35; M. Kemal Oğuzman/Nami Barlas, **Medeni Hukuk**, 30. Bası, On İki Levha Yayınları, 2024, s. 188; Eren, **Borçlar Genel**, s. 121; Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri**, 1. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2021, s. 95; Furrer/Muller-Chen/Çetiner, s. 33.

Tahliye taahhüdü, tarafların hukuki sonuç elde etme amacı ile yaptıkları bir irade beyanı olup, hukuk düzeni de tarafların amacına uygun bir sonuç bağladığından hukuki işlemdir. Hukuki işlemler katılan kişi sayısı yönünden tek tarafın irade beyanı ile sonuç doğuran tek taraflı hukuki işlem olabileceği gibi iki veya çok tarafın irade beyanına ihtiyaç duyan iki veya çok taraflı hukuki işlem de olabilirler⁹⁸. Hukuki işlemin malvarlığına etkisi bakımından ise kazandırıcı, borçlandırıcı ve tasarruf işlemi olmak üzere üçlü bir ayırım yapılmaktadır⁹⁹. Kazandırıcı işlemler malvarlığını aktifini artırırken, borçlandırıcı işlem pasifi çoğaltmak ve tasarruf işlemi ise aktifi azaltmak suretiyle malvarlığını azaltırlar¹⁰⁰. Yazılı tahliye taahhüdünün hukuki niteliği konusunda doktrinde fikir birliği olmayıp farklı görüşler mevcuttur.

Bir görüşe göre¹⁰¹ yazılı tahliye taahhüdü tek taraflı irade açıklaması olup sözleşme olmadığından kiraya verenin kabul beyanı, geçerli bir taahhüdün varlığı için zorunlu değildir. Kiraya verenin kabulünün taahhüdün geçerliliğine etkisi bulunmamaktadır.

Doktrinde¹⁰² ağırlıklı olarak ise yazılı tahliye taahhüdü iki taraflı hukuki işlem, sözleşme olarak kabul edilmektedir. Bu halde tek başına kiracının irade beyanı yeterli değildir. Geçerli bir tahliye taahhüdünün olması için kiraya verenin de kabulü gerekir. Ancak bu sözleşmenin türü konusunda da fikir birliği yoktur. Bir görüşe göre¹⁰³ yazılı tahliye taahhüdü ikale sözleşmesidir. İ kale sözleşmesi kanunda tanımlanmamakla beraber tarafların mevcut borç ilişkisini sona erdirmeyi amaçladıkları bir anlaşmadır¹⁰⁴. Tasarruf sözleşmesi niteliğinde olan ikale sözleşmesi ile borç ilişkisi bütünü ile alacak, borç, defî, yükümler olmak üzere tamamen ortadan

⁹⁸ Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 94-95; Gökhan Antalya/Murat Topuz, **Marmara Hukuk Yorumu Medeni Hukuk Cilt I (Giriş – Temel Kavramlar – Başlangıç Hükümleri)**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2024, s. 192; Oğuzman/Barlas, s. 190; Eren, **Borçlar Genel**, s. 170 vd.

⁹⁹ Oğuzman/Barlas, s. 194; Eren, **Borçlar Genel**, s. 176 vd.

¹⁰⁰ Antalya/Topuz, s. 161; Oğuzman/Barlas, s. 194; Furrer/Muller-Chen/Çetiner, s. 39 vd.

¹⁰¹ Ahmet M. Kılıçoğlu, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş Güncelleştirilmiş 5. Bası, Ankara, Turhan Kitabevi, 2023, s. 311.

¹⁰² Arpacı, **Kira**, s. 120, Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, **Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri)**, Cilt 1, 4. Bası, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1980, s. 681; Turgut Uygur, **Açıklamalı İctihatlı Borçlar Kanunu Sorumluluk ve Tazminat Hukuku**, Cilt 6, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2003, s. 6374; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 424; Gümüş, **Kira**, s. 326; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 39; Akçaal, s. 954.

¹⁰³ Arpacı, **Kira**, s. 120; Feyzioğlu, **Özel Borç İlişkileri** s. 681; Uygur, s. 6374; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 424.

¹⁰⁴ Oğuzman/Öz, s. 565, dn. 1; Eren, **Borçlar Genel**, s. 1422.

kalkar¹⁰⁵. O halde ikale sözleşmesi niteliğinde olduğu kabul edilecekse, kiracı tarafından verilen taahhüdün kiraya veren tarafından kabul edilmesi gerekmektedir. İnceoğlu'na göre¹⁰⁶ yazılı tahliye taahhüdü ikale sözleşmesi olmakla birlikte kanuni bir şarta ve vadeye bağlıdır. Kiraya verenin taahhüt edilen tahliye tarihinden itibaren bir ay içinde tahliyeyi talep etmesi kanuni şart, kiracının tahliyeyi taahhüt ettiği tarih ise vadedir. İnceoğlu¹⁰⁷ ayrıca taahhüt edilen ikale sözleşmesinin, alacağı sona erdiren bir tasarruf işlemi olması nedeni ile taraflar arasında borç sözleşmesi yapma vaadi olan ön sözleşme olamayacağını kabul etmektedir.

Sözleşme olarak kabul eden ancak ikale sözleşmesi olarak nitelemeyen bir diğer görüşe göre¹⁰⁸ ise tahliye taahhüdü, ikale sözleşmesi yapma borcu doğuran yan sözleşme olarak nitelendirilmektedir. Kiraya verenin kiracıya yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak icra veya dava yoluna başvurması yan (fer'i) haktır¹⁰⁹. Yan sözleşme ile kiraya verene yan hak niteliğinde bir alacak hakkı sağlanır¹¹⁰. Yan (fer'i) hak, alacağı ya kefalet örneğinde olduğu gibi teminat altına alır ya da cezai şart örneğinde olduğu gibi genişletir¹¹¹. Yazılı tahliye taahhüdünü yan hak niteliğinde alacak hakkı sağlayan yan (fer'i) anlaşma olarak kabul eden görüşte, TBK asıl borca bağlı hak ve borcun sona ermesi halini düzenleyen 131'inci ve alacağın devrinde bağlı hakların geçişini düzenleyen 189'uncu maddeleri de kıyasen uygulanacaktır¹¹². Böylece kira sözleşmesinin veya kiralananın akdi veya yasal devri halinde tahliye taahhüdü de devrolacaktır. Ayrıca yan (fer'i) anlaşma niteliği nedeni ile geçerliliği kira sözleşmesinin geçerliliğine bağlıdır¹¹³. Kira sözleşmesi sona erdiğinde tahliye taahhüdü de sona erer, ancak TBK 347'nci maddesinin birinci fıkrasınca uzayan kira dönemlerinde hangi dönemde verildiği fark etmeksizin taahhüt diğer dönemlerde de geçerliliğini devam ettirecektir¹¹⁴. Yine bu görüşe göre vadeye bağlanan husus taahhüt edilen tarih değil, ikale sözleşmesi yapılmasını isteme bakımından alacak

¹⁰⁵ Gümüş, **Borçlar Genel**, s. 1174.

¹⁰⁶ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 424.

¹⁰⁷ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 424. Benzer şekilde Gümüş de yapılması taahhüt edilen ikale sözleşmesinin tasarruf sözleşmesi olması nedeni ile ön sözleşme olamayacağı görüşündedir. (Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 27, dn. 13 ve s. 50)

¹⁰⁸ Gümüş, **Kira**, s. 326; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 39; Akçaal, s. 954.

¹⁰⁹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 82.

¹¹⁰ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 83.

¹¹¹ Gümüş, **Borçlar Genel**, s. 1164-1165.

¹¹² Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 83.

¹¹³ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 83.

¹¹⁴ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 84.

hakkıdır ve bu hakkın muaccel olacağı tarih taahhütte yazılı tahliye tarihidir¹¹⁵.

Üçüncü bir grup görüş¹¹⁶ ise taahhüt edilen tahliye tarihine göre ikili bir ayrıma gitmektedir. Yazılı tahliye taahhüdü ile kira sözleşmesinin sona ermesi aynı tarihte ise tek taraflıdır ve kiraya verenin kabulüne de bağlı değildir¹¹⁷. Nitekim gerek GKHK 11 inci maddesi gerekse TBK 347’nci maddesi kiracıya belirli süreli sözleşmelerde kira süresinin bitiminden 15 gün önce bildirimde bulunmak kaydı ile kira sözleşmesini tek taraflı olarak sona erdirmeye hakkı tanımıştır. TBK öncesi döneme ilişkin olarak GKHK 11’inci maddesi ile 7’nci maddesinin a bendinin birlikte değerlendirilerek, belgenin hem tahliye taahhüdü hem de kiracının fesih bildirimini olarak kabul edileceği söylenmektedir¹¹⁸. Ancak tahliye taahhüdü kira sözleşmesinin sona ermesi ile aynı tarihte sona ermeyip ara bir tarihe denk geliyor ise kiraya verenin kabulü yani dava açması veya icra takibi başlatması gerekmektedir¹¹⁹.

Tahliye taahhüdünde iki tarafın da irade beyanını arayan görüşte tarafların hangi eylemlerinin öneri ve kabul olarak değerlendirileceği hususunda da görüşler ayrılmaktadır. Bir görüşe göre kiracının tahliye taahhüdünü kiraya verene teslimi öneri, kiraya verenin teslim alması ise kabuldür¹²⁰. Farklı bir görüşe göre¹²¹ yazılı tahliye taahhüdü, kiracı tarafından ikale sözleşmesi kurulmak amacıyla yapılmış bir öneri, kiraya veren tarafından dava veya icra takibi yoluyla tahliye talep edilmesi de kabul olarak nitelendirilmelidir. İ kale sözleşmesi yapma önerisi olarak kabul eden bir diğer görüş¹²² ise kiraya verenin kabul beyanının, taahhüdü teslim alma veya dava ya da icra takibi yoluna başvurma davranışları ile değil mahkeme tarafından verilen

¹¹⁵ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 39.

¹¹⁶ Altıntop, s. 521; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 321; Eyüp İpek, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S. 102, 2002, s. 79; İpek Sağlam, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşılabilecek Sorunlar”, **Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 11, S. 1, Ağustos 2023, s. 32; Furkan Özdemir/Yiğit Çelik; “Uygulamada Yazılı Tahliye Taahhüdünden Kaynaklanan Sorunlar Ve Bunlara İlişkin Çözüm Önerileri”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 73, S. 1, 2024, s. 214-215; Nuri Erişgin, “İlk Kira Sözleşmesinden Sonra Sürekli Alınagelen Tahliye Taahhütlerinin Geçerliliği Üzerine”, **Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi**, No:110, 15.05.2011, s. 93.

¹¹⁷ Altıntop, s. 521; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 321; İpek, s. 79; Sağlam, s. 32.

¹¹⁸ Yalman s. 10; Burcuoğlu, s. 321. Bu görüş Gümüş tarafından sözleşmenin GKHK 11’inci maddesi gereğince doğrudan sona ereceği, yazılı tahliye taahhüdünde ise taraflar hareket geçmez ise hak düşürücü süre sonunda kira sözleşmesinin aynen devam edecek olması nedeni ile kabul edilmemiştir. (Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 32)

¹¹⁹ İpek, s. 79; Sağlam, s. 32.

¹²⁰ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 43.

¹²¹ Sağlam, s. 32.

¹²² Umut Yeniocak, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Fesih ve Tahliye Davaları**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2024, s. 102.

fesih beyanı anında ortaya çıktığını söylemektedir.

Taahhüdün kiraya verence teslim alınmasını kabul beyanı olarak kabul ettiğimizde hazır olmayanlar arasında gerçekleşen irade beyanları önem arz etmektedir. Bir görüşe göre¹²³ tarafların yüz yüze olmadıkları hallerde örneğin kiracının taahhüdü posta ile kiraya verene gönderdiği halde kiraya verenin açık kabulünün beklenmesi gerekecek, zamanında ve usulüne uygun bir süre yanıt gelmez ise kiracının öneriye bağlılığı ortadan kalkacaktır. Farklı bir görüşte¹²⁴ kiraya verenin kabulü olmadan taahhüdün etki göstermeyeceği ancak kiraya verenin sessiz kalmasının zımni kabul olarak değerlendirilebileceği söylenmektedir. Benzer bir görüş¹²⁵ taahhüt edilen tarihin sözleşmenin bitimine değil de ara bir güne denk gelmesi halinde kiraya verenin uygun süre içinde tahliye taahhüdüne karşı çıkmaması halinde kabul etmiş sayılacağını söylemektedir. Kanaatimizce hazır olmayanlar arasında örneğin posta yolu ile gönderilen taahhüde, açık kabulde bulunmayan kiraya verenin öneri ile bağlılığının sona erdiği kabul edilse dahi taahhüt tarihi geldiğinde kiraya verenin taahhüde dayalı icra veya dava yoluna başvurmamasının uygulamada önüne geçilemez. Bu nedenle hazır olmayanlar arasında gönderilen taahhüde sessiz kalan kiraya verenin taahhüdü kabul ettiği yönündeki görüşe katılıyoruz.

Hukuki işlemler malvarlığına yaptığı etki bakımından borçlandırıcı işlem, kazandırıcı işlem ve tasarruf işlemi olarak üç gruba ayrılmaktadırlar¹²⁶. Tahliye taahhüdü borçlandırıcı bir işlem olup kiracıya taahhüt ettiği tarihte taşınmazı tahliye etme borcu yüklerken kiraya verene de tahliyeyi talep etme yetkisi vermektedir¹²⁷. Kiracı ve kiralayan bu olanağı kullanmadıklarında kira sözleşmesi varlığını sürdürecektir.

Yargıtay'ca¹²⁸ yazılı tahliye taahhüdünün, kiracıya taahhüt ettiği tarihte kiralananı boşaltma borcu yüklemesi nedeni ile borç sözleşmesi olduğu söylenmiştir.

¹²³ Gümüş, Tahliye Taahhüdü, s. 43.

¹²⁴ Faruk Acar, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu -Kira Sözleşmesi ve Kefalet", **Legal Hukuk Dergisi**, C.3, S.34, İstanbul, 2005, s. 3691.

¹²⁵ Burcuoğlu, s. 321.

¹²⁶ Oğuzman/Barlas, s. 194; Eren, **Borçlar Genel**, s. 176 vd.

¹²⁷ Doğan, **Sona Erme**, s. 185; Delipınar, s. 31; Ceylan/Doğan/Akipek Öcal/Özdemir/Şenocak/Cumalıoğlu/Sert Sütçü, s. 343.

¹²⁸ Yargıtay 6. HD., 18.11.2014 T., 2014/10921 E., 2014/12572 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 07.04.2024)

Yargıtay¹²⁹ ayrıca kiracının tek taraflı tahliye taahhüdünde bulunabileceğini, metinde mutlaka kiraya verenin imzasının yer almasının gerekmediğini örneğin kiracının kiraya verene ihtar çekerek taahhütte bulunabileceğine karar vermiştir. Ancak Yargıtay¹³⁰ kiracının tek başına noter aracılığı ile verdiği yeni tarihli tahliye taahhüdünün eski taahhüdü geçersiz kılmayacağına da karar vererek bu halde tahliye taahhüdünün kiraya verence kabul edilmesi gerektiğini de söylemektedir.

Kanaatimizce yazılı tahliye taahhüdü bir sözleşme olup bu nedenle de kiracının önerisine karşılık kiraya verenin kabulü gerekmektedir. Kiracı tarafından hazırlanan taahhüt kiraya verene teslim edilip de kiraya verenin taahhüde karşı çıkması halinde kiracının tahliye taahhüdünü hazırlayarak kiraya verene sunmasını öneri, kiraya verenin teslim almasını kabul olarak nitelendiren ve ikale sözleşmesi yapma borcu yükleyen borç sözleşmesi ve kira sözleşmesinin yan anlaşması olarak kabul eden Gümüş'ün görüşüne katılıyoruz. Yazılı tahliye taahhüdünü ikale sözleşmesi yapma borcu yükleyen yan anlaşma olarak değil de doğrudan ikale sözleşmesi olarak kabul etmek, ortadan kaldırılması amaçlanan kira sözleşmesi taahhüt edilen tarihte ya da icra veya dava yoluna başvurulması ile doğrudan sona ermediği gibi tarafların harekete geçmedikleri ihtimalde kira sözleşmesini devam ettiginden, kanaatimizce mümkün değildir. Yine yan (fer'i) haklar sağlayan yan anlaşma olması nedeni ile asıl sözleşme olan kira sözleşmesinin geçerliliğine bağlı olması, kira sözleşmesinin ya da kiralananın devri ile yazılı tahliye taahhüdüne dayalı dava veya icra takibi yoluna başvurma hakkının da devrolması, kira sözleşmesi sona erdiğinde yazılı tahliye taahhüdünün de sona ermesi tahliye taahhüdünün hukuki niteliğinin sonuçlarıdır.

IV. GEÇERLİLİK ŞARTLARI

TBK gerekçesine bakıldığında tahliye taahhüdünün geçerlilik şartları olarak kiralananın teslim edilmesinden sonra, yazılı olarak ve belirli bir tarih içerecek biçimde yapılmasının şart olduğu anlaşılmaktadır¹³¹. Doktrinde bazı yazarlar bu şartlara taahhüdün kiracı tarafından verilmesini de eklemektedirler¹³².

¹²⁹ Yargıtay 12. HD. 21.1.1997 T., E.1996/16062 E., 1996/272 K. (www.e-uyar.com- Erişim Tarihi: 26.04.2024)

¹³⁰ Yargıtay 12. HD., 19.04.1988 T., 1988/7778 E., 1988/5135 K. (www.e-uyar.com- Erişim Tarihi: 09.06.2024)

¹³¹ Gerekçe için bkz. www.legalbank.net (Erişim Tarihi: 02.04.2024).

¹³² Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 370.

A. Taahhüdün Yazılı Olması

Tahliye taahhüdünün geçerli olmasının şartlarından biri taahhüdün yazılı olmasıdır¹³³. TBK 352'nci maddesinde tıpkı GKHK olduğu gibi açıkça tahliye taahhüdünün yazılı olarak üstlenilmesi aranmaktadır¹³⁴. Kira sözleşmesinin sözlü olarak yapılabilmesi mümkün iken tahliye taahhüdünün sözlü olarak yapılması mümkün olmayıp bu halde taahhüt geçersiz olacaktır¹³⁵. Ancak yazılılık şartı adi yazılı şekil ile sınırlıdır. Maddede özel bir yazılılık şartı aranmayıp taahhüdün adi yazılı şekilde verilmiş olması yeterli kabul edilmiştir.

Kira sözleşmesinin yazılı olması şart değil ise de mutlaka taraflar arasında bir kira sözleşmesi yapılmış olmalıdır. Kira sözleşmesi yok ise geçerli bir tahliye taahhüdü de yok demektir¹³⁶. Örneğin eski malikin, satış sonrası taşınmazı bir süre daha bedel ödmeden kullanacağı ve belli bir tarihte tahliye edeceği şeklinde yeni malike verdiği taahhüt, taraflar arasında ayrıca bir kira sözleşmesi yoksa yazılı tahliye taahhüdü olarak kabul edilmez¹³⁷. Yargıtay tahliye taahhüdüne dayalı olarak açılan icra takibinde borçlunun kira ilişkisine itiraz ettiği, alacaklının da kira ilişkisini ispatlayamadığı davada davanın reddine karar vermiştir¹³⁸. Bir diğer örnekte, annesine ait taşınmazda kira ilişkisi olmaksızın oturan davalının, fuzuli işgal olarak imzaladığı tahliye belgesi tahliye taahhüdü olarak kabul edilmemiştir¹³⁹. Yine Yargıtay¹⁴⁰ 3091 sayılı yasaya dayanarak kaymakamlık aracılığı ile taşınmaza yönelik tecavüzün sona erdirilmesi amacıyla çıkılan keşifte tarafın taşınmazı tahliye

¹³³ Altıntop, s. 522; Eren, **Borçlar Özel**, s. 434; Eren, **Şerh**, s. 855; Atabekoğlu, s. 171; Gümüş, **Kira**, s. 326; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 133; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 427; Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 370; Zevkliler/Gökyayla, s. 386; Kılıçoğlu, **Borçlar Özel**, s. 311; Ceylan/Doğan/Akipek Öcal/ Özdemir/ Şenocak/Cumalıoğlu/Sert Sütçü, s. 341; Baki Kuru/Burak Aydın, **İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı**, 8. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2023, s. 310.

¹³⁴ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 296; Olgaç, s. 133; Tahmaz, s. 8; Tandoğan, **Cilt I/2**, s. 196; Tunçomağ, s. 665; Kırmızı, s. 507.

¹³⁵ Akçaal, s. 955; Altıntop, s. 522; Berki, s. 165; Gümüş, **Kısa Ders**, s. 331; Sağlam, s. 34.

¹³⁶ Altıntop, s. 523; Yalman, s. 20.

¹³⁷ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 651. Yargıtay 6. HD., 02.04.2015 T., 2015/2930 E., 2015/3281 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 07.04.2024)

¹³⁸ Yargıtay 12. H.D, 10.12.1991 T., 1991/4838 E., 19991/13007 K. (Celal Erdoğan, **Tahliye Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları**, 10. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2000, s. 814)

¹³⁹ Yargıtay 6. H.D, 12.11.1992 T., 12461 E., 13007 K. (Müslim Tunaboğlu, **Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2006, s. 138.)

¹⁴⁰ Yargıtay 12. HD., 04.07.2000 T., 2000/10501 E., 2000/11287 K. (www.kazanci.com- Erişim Tarihi: 10.06.2024)

edeceğine dair verdiği taahhüt ile İİK 272' nci maddesi kapsamında takip yapılamayacağına karar vermiştir.

Adi yazılı şekil, metnin borç altına girmek isteyen tarafından imzalanmasıdır¹⁴¹. Tahliye taahhüdü bir sözleşme gibi kiracı ve kiralayan tarafından birlikte imzalanabileceği gibi kiracı tarafından tek taraflı olarak imzalanarak kiraya verene teslim edilebilir ve kiraya veren bu taahhüt ile icra veya dava yolu ile tahliye talep edebilir¹⁴². Yani tahliye taahhüdü ile sadece kiracı borç altına girdiğinden, tahliye taahhüdünün tek başına kiracı tarafından imzalanması da taahhüdün geçerli kabul edilmesi için yeterlidir¹⁴³. TBK 325'inci maddesinde kiracının fesih süresini beklemeden kiralananı erken tahliye etmesi halinde borçlarının makul bir süre devam edeceği düzenlenmiştir¹⁴⁴. Kiracının tahliye taahhüdünde bulunması halinde kiraya verenin taahhüdü kabul etmesi gerektiği görüşünde, kiraya verenin kabulü olmaksızın kiracı taşınmazı tahliye ederse, kiralananı erken tahliye etmiş sayılacaktır. Kiraya verenin kabulü olmaksızın tahliye eden kiracı aleyhine erken tahliyeden kaynaklanan tazminat talebi gündeme gelebilecektir¹⁴⁵.

Gümüş'e göre tahliye taahhüdü için adi yazılı şekil yeterli olsa da tahliye tarihinin açık şekilde metinde yer alması gerektiğinden, bu şekil nitelikli bir adi yazılı şekildir¹⁴⁶. Kiracının imzası el yazılı olmalıdır¹⁴⁷. Metnin kiracı tarafından imzalanmış olması geçerlilik şartı iken, metnin bizzat kiracı tarafından yazılması gerekmemektedir, daktilo ile yazılmış veya bilgisayar ile yazılarak yazıcıdan çıkartılmış olabilir¹⁴⁸.

¹⁴¹ Furrer/Muller-Chen/Çetiner, s. 172; Nomer, s.126; Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 276.

¹⁴² Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 296; Sağlam, s; 34; Tahmaz, s. 9; Ceylan/Doğan/Akipek Öcal/ Özdemir/ Şenocak/Cumalıoğlu/Sert Sütçü, s. 341. "*Tahliye taahhütnamesi tek taraflı bir irade beyanı olup, kiralayan veya vekilinin imzasına gerek olmayıp, taahhüt verenin imzalaması geçerliliği için yeterlidir.*" Yargıtay 12. HD., 15.9.1988 T., 1987/12357 E., 1987/9643 K. (www.e-uyar.com- Erişim Tarihi: 26.04.2024)

¹⁴³ Akçaal, s. 955; Aydoğdu/Tuncer, s. 681; Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 280; Delipınar, s. 29. Tahliye taahhüdünün ivazlı olması veya kiraya verenin de ikale sözleşmesi akdetme borcu üstlendiği durumlarda kiraya verenin de imzası bulunmalıdır. (Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 89.)

¹⁴⁴ Haluk Burcuoğlu, "Kiracının Kiralananı Erken Tahliyesi Halinde Uygulamada Karşılaşılan Bazı Hukuki Sorunların İrdelenmesi", **Prof. Dr. Zahir İmre'ye Armağan**, İstanbul, Der Yayınları, 2009, s.139 vd.

¹⁴⁵ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 35; Delipınar, s. 29.

¹⁴⁶ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 134.

¹⁴⁷ Sağlam, s. 34.

¹⁴⁸ Akçaal, s. 955; Erdem, s. 485; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 133; Sert Sütçü, s. 1499.

Adi yazılı şeklin ana kuralı imzanın el yazılı olmasıdır¹⁴⁹. Adi yazılı şeklin alternatif yolları TBK 14'üncü maddesinin ikinci fıkrasında, el yazılı imzanın ikameleri TBK 15'inci maddesinde düzenlenmiştir¹⁵⁰. İmza atamayanların durumu ise 16'ncı maddede düzenlenmiştir. TBK 14'üncü maddesine göre; imzalı telgraf, teyit edilmiş faks ve benzeri iletişim araçları ile güvenli elektronik imza aksi düzenlenmedikçe yazılı şekil yerine geçmektedir. TBK 15'inci maddesine ve Elektronik İmza Kanunu'nun 5'inci maddesine göre güvenli elektronik imza, el yazılı imzanın bütün sonuçlarını doğurur¹⁵¹. İmza atamayanlar ise parmak izi, mühür ya da el ile oluşturulmuş işaret kullanabilirler¹⁵². Adi yazılı şekil şartına sahip olan yazılı tahliye taahhüdü, maddede yazılı yöntemler kullanıldığında geçerli olacak mıdır sorusu sorulabilir.

Elektronik imza, imzalayan kişinin kimliğinin tespitini mümkün kılan ve elektronik veriye eklenerek verinin içeriğini kabul iradesini gösteren, gizlilik, bütünlük sağlayan imzadır¹⁵³. Güvenli elektronik imza ise nitelikli sertifikaya sahip elektronik imza türüdür¹⁵⁴. Teknoloji alanındaki gelişmeler ile birlikte elektronik ortamda da imza atma imkânı ortaya çıkmıştır¹⁵⁵. Mevzuattaki düzenlemeler ile güvenli elektronik imza yasal zemine kavuşmuştur. Bugün hukuk alanında pek çok sözleşmenin elektronik ortamda hazırlanarak imzalandığını¹⁵⁶, hatta mahkemelere sunulan dilekçelerin elektronik olarak imzalanarak Ulusal Yargı Ağı Sisteminden gönderilebildiğini görmekteyiz.

Elektronik İmza Kanunu'nun 5'inci maddesinin ikinci fıkrası güvenli elektronik imza ile yapılamayacak işlemleri kanunca resmi şekle veya özel merasime tâbi tutulan hukuki işlemler, banka teminat mektupları ve Türkiye'deki sigorta

¹⁴⁹ Kocayusufoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 280.

¹⁵⁰ Burak Özen, "Adi Yazılı Şeklin Gerçekleşmiş Sayılması İçin Faksın Teyidini Kim ve Hangi Yolla Yapar?", **Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 11, S. 1, Temmuz 2023, s. 18.

¹⁵¹ Burcu Erbayraktar, **Güvenli Elektronik İmza**, Birinci Baskı, Ankara, On İki Levha Yayıncılık, 2016, s. 115; Eren, **Borçlar Genel**, s. 324; Kılıçoğlu, **Borçlar Genel**, s. 183; Nomer, s. 129.

¹⁵² Kılıçoğlu, **Borçlar Genel**, s. 181; Delipinar, s. 32.

¹⁵³ Muzaffer Şeker, "6098 sayılı Yeni Borçlar Kanunu'na Göre İnternet Üzerinden Sözleşmelerin Kurulması", **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, Yıl: 11, S. 22, Güz 2012/2; s. 145; Zariye Şenocak, "Dijital İmza ve Dijital İmzanın Borçlar Kanunu Hükümleri Açısından Ele Alınması", **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 50, Sayı: 2, Haziran 2001, Sayfa: 97.

¹⁵⁴ Erbayraktar, s. 23; Mustafa Yılmaz, **Elektronik İmzalı Belgelerin Karşılaştırmalı Hukukta ve İdarî Yargılama Hukukunda Delil Niteliği**, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, Cilt I, Cilt: 22, S. 3, 2016, s. 3442.

¹⁵⁵ Şenocak, s. 98.

¹⁵⁶ Şeker, s. 129.

şirketleri tarafından düzenlenen kefalet senetleri hariç olmak üzere teminat sözleşmeleri olarak saymıştır¹⁵⁷.Yazılı tahliye taahhüdü bu işlemler arasında değildir. Yazılı tahliye taahhüdünün geçerlilik şekli adi yazılı şekildir ve güvenli elektronik imza el yazılı imzanın sonuçlarını doğurur. Yine 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu¹⁵⁸, nun (HMK) 205 inci maddesine göre elektronik veriler güvenli elektronik imza ile oluşturulmuşlarsa senet niteliğindedirler¹⁵⁹. Güvenli elektronik imzaya itiraz olması halinde HMK 210'uncu maddesine göre hâkim önce veriyi inkâr eden tarafı dinler, bir kanaate ulaşamazsa bilirkişiye başvurulur¹⁶⁰. O halde güvenli elektronik imza da el yazılı imzanın, imzayı atan kişinin teşhis edilmesi ve iradesini ortaya koyması gibi iki önemli işlevini¹⁶¹ yerine getirdiğinden, tahliye taahhüdü elektronik ortamda hazırlanarak güvenli elektronik imza ile imzalanması ve kiraya verene teslim edilmesi halinde geçerli sayılacaktır¹⁶². Güvenli elektronik imza, imza tarihi ile ilgili net veri içerdiğinden taahhüdün ilk kira sözleşmesi ile aynı anda ve kiralananın tesliminden önce verilmesinin de önüne geçebilir.

TBK 14'üncü maddesine göre borç altına giren kişi aslını imzalamış ise telgraf, teyit edilmiş faks ve benzeri araçlar da yazılı şekil şartını karşılamış olur. Adi yazılı şeklin gerçekleşmesi bakımından iki ana unsur söz konusudur. Bunlar el yazısı ile imzalı bir metin olması ve bu metnin imzalayan tarafın tasarruf alanından çıkmasıdır¹⁶³. Posta idaresine teslim edilen telgraf bakımından bu iki unsur da sağlanmış olmaktadır¹⁶⁴. Ancak faks ile asıl belgenin bir fotokopisi ulaştığından sahtesinin üretilmesi mümkündür¹⁶⁵. O halde faks yoluyla verilen tahliye taahhüdünün geçerli olması için faksın teyit edilmiş olması gerekir. Teyidin ne zaman ve nasıl yapılacağı konusunda ise doktrinde fikir birliği bulunmamaktadır. Doktrinde bir görüş teyidin faks alıcısı tarafından yapılacağını söylemektedir¹⁶⁶. Bir diğer görüş ise teyidin, faks göndericisi tarafından derhal ve asıl belgenin teslimi

¹⁵⁷ Yılmaz, s. 3460, dn. 94.

¹⁵⁸ RG. 04.02.2011, S. 27836.

¹⁵⁹ Hakan Pekcanitez/Oğuz Atalay/Muhammet Özekes, **Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı**, 11. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2023, s. 389; Şeker, s. 147; Yılmaz, s. 3470.

¹⁶⁰ Şeker, s. 148; Yılmaz, s. 3470.

¹⁶¹ Kocayusufoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 280.

¹⁶² Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 135; Delipınar, s. 31, dn. 16.

¹⁶³ Özen, **Faks**, s. 20.

¹⁶⁴ Kocayusufoğlu, s. 282; Oğuzman/Öz, s. 151; Eren, **Borçlar Genel**, s. 315.

¹⁶⁵ Arif Barış Özbilen, **Sözleşmelerin Şekli ve Şekil Yönünden Hükümsüzlüğü**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2016, s. 96; Kocayusufoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 302; Özen, **Faks**, s. 20.

¹⁶⁶ Oğuzman/Öz, s. 152.

şeklinde yapılması gerektiği şeklindedir.¹⁶⁷ Yazılı şekil faksın çekildiği an gerçekleşmiş sayılacağından¹⁶⁸ tahliye taahhüdü kiralanan henüz teslim edilmeden, kira sözleşmesi imzalanmadan ya da kira sözleşmesinin yapıldığı gün faks yolu ile iletilirse taahhüt geçersiz olacaktır. Bir görüşe göre¹⁶⁹ ise yazılı şekil şartı meydana gelse de taahhüt kiraya verene teslim ile sonuç doğuracağından, ıslak imzalı faks metninin kiraya verene teslim edildiği tarihte meydana gelmiş kabul edilecektir.

Tahliye taahhüdü ayrı bir belge ile verilebileceği gibi ilk kira sözleşmesinden sonra yapılan kira sözleşmesinin içinde yer alabilir¹⁷⁰. İlk kira sözleşmesi metni içinde yer alan taahhüt ise geçersizdir¹⁷¹. Yazılılık şartını karşılayan bir diğer örnek tahliye taahhüdünün duruşma veya icra takibi sırasında tutanağa geçirilmesidir¹⁷². Bu halde kiracının tutanağı imzalamış olması¹⁷³ ve kiraya verenin de kabulü gerekmektedir¹⁷⁴. Kiracının, kiraya verene verdiği yazılı bir cevap metninde, bir ihtarnamede belirli bir tarihte kiralananı tahliye edeceğini taahhüt etmesinin de geçerli olduğu kabul edilmiştir¹⁷⁵. Yine kiracı, imzalı olması kaydı ile mektupla dahi tahliye taahhüdünde bulunabilir¹⁷⁶.

Taahhüt metninde tahliye edilecek kiralananın adresi açıkça yazılmamış veya hatalı yazılmış olabilir. Yargıtay¹⁷⁷ kiralananın adresinin yazılı olmadığı bir tahliye taahhüdüne ilişkin olarak vermiş olduğu kararda, kiracının imzaya, kiracılık sıfatına ve taahhütteki adres yokluğuna itiraz etmediğini bu nedenle de tahliyeye karar verilmesi gerektiğine hükmetmiştir. Yine Yargıtay¹⁷⁸ dava dilekçesinde kira bedelinin ödenmemesi nedeni ile tahliyesi talep edilen ve kiracının dava dilekçesini tebliğ aldığı adres ile kira sözleşmesindeki adresin farklı olduğu durumda adres

¹⁶⁷ Kocayusufoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 302; Özbilen, s. 100; Özen, **Faks**, s. 23.

¹⁶⁸ Kocayusufoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 302; Özen, **Faks**, s. 23.

¹⁶⁹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 135.

¹⁷⁰ Olgaç, s. 133; Tunçomağ, s. 665; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 161.

¹⁷¹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 167.

¹⁷² Altıntop, s. 522; Kırmızı, s. 508.

¹⁷³ İnceoğlu, **Cilt 2**, s.427, Doğan, **Sona Erme**, s.171, Delipınar, s. 33.

¹⁷⁴ Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Cilt 1, 3. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013, s. 341; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 165; Aydoğdu/Tuncer, s. 676.

¹⁷⁵ Yargıtay 12. HD., 23.11.1981 T., 1981/7365 E., 1981/ 8762 K. (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 296)

¹⁷⁶ Doğan, **Sona Erme**, s. 171; Akçaal, s. 956; Erişgin, s. 93; Baki Kuru, **İcra ve İflas Hukuku El Kitabı**, Tamamen Yeniden Yazılmış ve Genişletilmiş İkinci Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2013, s. 872; Yalman, s. 11. Yargıtay 12. HD. 21.1.1997 T., E.1996/16062 E., 1996/272 K. (www.e-uyar.com- Erişim Tarihi: 26.04.2024)

¹⁷⁷ Yargıtay 6. HD., 30.11.2016 T., 2015/13230 E., 2016/7104 K. (www.e-uyar.com- Erişim Tarihi: 16.04.2024)

¹⁷⁸ Yargıtay 6. HD., 07.07.2014 T., 2014/7667 E., 2014/9059 K. (www.dejure.ai- Erişim Tarihi: 03.05.2024)

farklılığının nedeninin araştırılarak karar verilmesi gerektiğini belirtmiştir. Doktrinde bir görüşe göre ise tahliye edilecek yerin açıkça taahhüt metninde yer alması gerekmektedir¹⁷⁹.

Tahliye taahhüdünün resmi yazılı şekilde, noterde yapılması da mümkündür. Resmi yazılı şekilde yapılmış kabul edilmesi için ya noter tarafından resen düzenlenmesi ya da imza ve tarihin onaylanmış olması gerekmektedir¹⁸⁰. Resmi yazılı şekil geçerlilik şartı olmayıp ispat bakımından kiraya verene fayda sağlamaktadır¹⁸¹. Yargıtay'ın 1957/6-5 E. 1957/57 K. Sayılı ve 4.12.1957 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı ile kiracının imza itirazında bulunması halinde kiraya verenin itirazın kaldırması davası açamayacağı ancak tahliye davası açabileceği karara bağlanmıştır¹⁸². Aynı şekilde 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu¹⁸³, nun (İİK) 275'inci maddesinin ikinci fıkrası da noterlikçe resen düzenlenen veya onaylanan bir tahliye talebine yapılan itirazın, eğer kiracı kira sözleşmesinin yenilendiğini ya da uzatıldığını aynı nitelikte bir belge ile ispatlayamazsa, icra mahkemesince kaldırılacağını düzenlemiştir. O halde tahliye taahhüdünün noterde düzenleme veya tarih ve imzası onaylama şeklinde yapılması halinde, kiraya veren icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyebilecektir¹⁸⁴. Bu durumda dördüncü fıkra göre genel mahkemelere başvurarak tahliye davası açma hakkı da saklıdır¹⁸⁵. Ancak tahliye taahhüdü noterde düzenlenme veya tarih ve imza noterde onaylanma şeklinde yapılmaz ve de kiracı belgedeki imzaya itiraz ederse, bu durumda kiraya verenin başvurabileceği tek yol genel mahkemelerde tahliye davası açmaktır¹⁸⁶. İcra takibine yaptığı itirazda, imzaya dair bir itirazda bulunmayan kiracı icra mahkemesinde itirazın kaldırılması yoluna başvurduğunda artık imza itirazında bulunamaz¹⁸⁷.

¹⁷⁹ Akyiğit, s. 246; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 126.

¹⁸⁰ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 126.

¹⁸¹ Zevkliler/Gökyayla, s. 386.

¹⁸² İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 427; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 328.

¹⁸³ RG. 19.06.1932 T., S. 2128.

¹⁸⁴ Olgaç, s. 136; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 160.

¹⁸⁵ Olgaç, s. 136.

¹⁸⁶ Arpacı, **Kira**, s. 122; Tandoğan, **Cilt I/2**, s. 198.

¹⁸⁷ Atabekoğlu, s. 174, Zevkliler/Gökyayla, s. 386.

B. Taahhüdün Kiracı Tarafından Kiraya Verene Verilmesi

Bu bölümde tahliye taahhüdü verebilecek kişiler ile tahliye taahhüdünü kabul edebilecek kişiler tespit edilerek, tahliye taahhüdü verilen kiralananın aile konutu olması hali incelenecektir.

1. Kiracı veya Yasal Temsilci Tarafından Kiraya Veren veya Yasal Temsilcisine Verilmesi

Kiracı, kira sözleşmesi gereği bir bedel karşılığında kiralananı kullanmaya veya kullanma ve yararlanmaya hakkı olan taraftır¹⁸⁸. Tahliye taahhüdü öncelikle kiracının bizzat kendisi veya yetkili temsilcisi tarafından verilebilir¹⁸⁹. Yine kiraya veren veya yetkili temsilci tarafından kabul edilebilir¹⁹⁰. Kiraya veren, maldan yararlanma, malı kullanma hakkını bir bedel karşılığında devretmeyi üstlenen taraftır¹⁹¹. Kiraya veren taraf her zaman malik olmayabilir¹⁹². Kiraya verenin intifa hakkı gibi sınırlı ayni hak sahibi olması da zorunlu değildir, tasarruf yetkisi olmayan üçüncü bir kişi dahi kira sözleşmesinin kiraya veren tarafı olabilir¹⁹³. Elbette tasarruf yetkisi olmayan kiraya veren, kiralananı kiracıya teslim borcunu yerine getiremeyebilir. Bu durumda kiracı zararının tazminini tasarruf yetkisi olmayan kiraya verenden talep edebilir¹⁹⁴.

Hukuki işlem kişilerin hukuki sonuç elde etmek amacıyla irade beyanında bulunmalarındır¹⁹⁵. Hukuki işlemler tek taraflı ya da iki taraflı olabilirler. Sözleşmeler de iki taraflı hukuki işlem olup tarafların birbirine uygun irade beyanları ile kurulur¹⁹⁶. Örneğin kira sözleşmesi bir hukuki işlemdir. Tahliye taahhüdünün hukuki niteliği hakkında doktrinde görüş farklılıkları olsa da kanaatimizce kiraya verenin de kabulünün gerekli olduğu iki taraflı bir sözleşmedir. Bu nedenle tahliye taahhüdünü vermek veya kabul etmek için tarafların ehliyetine dair şartları da incelemek gerekir.

¹⁸⁸ Akyiğit, s. 70.

¹⁸⁹ Akçaal, s. 956; Akyiğit, s. 245; Doğan, **Sona Erme**, s. 182; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 424; Olgaç, s. 135; Tandoğan, **Cilt I/2**, s. 198; Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 370; Zevkliler/Gökyayla, s. 388.

¹⁹⁰ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 226.

¹⁹¹ Akyiğit, s. 70; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 50.

¹⁹² Acar, **Kira**, s. 63; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 56; Tandoğan, **Cilt I/2**, s. 104; Zevkliler/Gökyayla, s. 197.

¹⁹³ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 51; Tandoğan, **Cilt I/2**, s. 11; Zevkliler/Gökyayla, s. 197.

¹⁹⁴ Tandoğan, **Cilt I/2**, s. 105; Zevkliler/Gökyayla, s. 198.

¹⁹⁵ Nomer, s. 35.

¹⁹⁶ Furrer/Muller-Chen/Çetiner, s. 95; Gümüş, **Borçlar Genel**, s. 143; Eren, **Borçlar Genel**, s. 266.

Fiil ehliyeti MK 9’uncu maddesinde tanımlandığı üzere “*Kişinin kendi fiiliyle hak sahibi olabilmesi ve borç altına girebilmesine fiil ehliyeti denir*¹⁹⁷.” Geçerli bir hukuki işlem yapabilmek fiil ehliyetine olmak gerekir¹⁹⁸. Geçerli bir tahliye taahhüdü için de kiraya veren ile kiracının fiil ehliyeti sahibi olmaları gerekmektedir. Fiil ehliyetine sahip olanlar kira sözleşmesi yapma¹⁹⁹ ve tahliye taahhüdü verme ehliyetine sahiptirler. Ayırt etme gücüne sahip, ergin ve kısıtlanmamış kişiler tam fiil ehliyetine sahip olup tek başlarına kendilerine hak kazandıracak ya da borç altına sokacak her türlü işlemi yapabileceklerinden²⁰⁰ tahliye taahhüdü de verebilirler.

Ayırt etme gücü sahibi olmayan ergin, kısıtlı ya da küçük tam ehliyetsizdir²⁰¹. Bu kişilerin yaptığı hukuki işlemler istisnalar hariç başlangıçtan itibaren kesin olarak hükümsüzdür²⁰². Tam ehliyetsiz kiracının ancak yasal temsilcisi tahliye taahhüdünde bulunabilir²⁰³.

Sınırlı ehliyetsizler ise ayırt etme gücüne sahip kısıtlı ve küçüklerdir²⁰⁴. Bu kişilerin yasal temsilcileri olan veli ya da vasileri yazılı tahliye taahhüdünde bulunabilirler²⁰⁵. Ayrıca bu kişiler yasal temsilcilerinin rızası ile borç altına girebilirler. Sınırlı ehliyetsiz kişinin yaptığı sözleşmenin geçerli olabilmesi, yasal temsilcisinin sözleşme öncesi izin vermesine ya da sözleşme sonrası onam vermesine bağlıdır²⁰⁶. Bu kural kira sözleşmesi ve tahliye taahhüdü bakımından da geçerlidir²⁰⁷. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu²⁰⁸, nun (TMK) 462’nci maddesinin 6’ncı bendinde vesayet altındaki kişinin üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kira sözleşmesi yapılabilmesi için vesayet makamının izni aranmaktadır. Aynı izin kira sözleşmesinin yan anlaşması niteliğinde olması nedeni ile yazılı tahliye taahhüdü için

¹⁹⁷ M. Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, **Kişiler Hukuku (Gerçek ve Tüzel Kişiler)**, İstanbul, 22. Baskı, Filiz Kitabevi, 2024, s. 56; Hüseyin Hatemi, **Kişiler Hukuku**, Güncellenmiş 9. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2021, s. 15.

¹⁹⁸ Antalya/ Topuz, s. 174.

¹⁹⁹ Zevkliler/Gökyayla, s. 196; Eren, **Şerh**, s. 601.

²⁰⁰ Mustafa Dural/Tufan Öğüz, **Türk Özel Hukuku Cilt II Kişiler Hukuku**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2022, s. 65; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 90; Oğuzman/Öz, s. 82; Zevkliler/Gökyayla, s. 196.

²⁰¹ Dural/Öğüz, s. 69; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 90.

²⁰² Hatemi, s. 28; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 92; Zevkliler/Gökyayla, s. 196.

²⁰³ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 47.

²⁰⁴ Dural/Öğüz, s. 69; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 103.

²⁰⁵ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 186.

²⁰⁶ Oğuzman/Öz, s. 83.

²⁰⁷ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 186.

²⁰⁸ RG. 08.12.2011, S. 24607.

de aranacaktır²⁰⁹. Ancak ivazsız kazandırma ve kişiye sıkı sıkıya bağlı haklar söz konusu olduğunda rızaya gerek yoktur²¹⁰. Çoğu zaman kiraya veren bakımından ivazsız kazandırma teşkil edeceğinden, sınırlı ehliyetsiz kiracının aksine sınırlı ehliyetsiz kiraya verenin taahhüdü kabulü konusunda yasal temsilcisinin izni ya da onamı gerekmektedir²¹¹.

Tüzel kişiler ise tam fiil ehliyetine sahip olup hak kazanmak ve borç altına girebilmek için organlara yani kişilere ihtiyaç duyarlar²¹². Kamu veya özel hukuk tüzel kişileri yetkili organ veya temsilcileri aracılığı ile tahliye taahhüdünü imzalayabilirler²¹³.

Ehliyetle ilişkin şartlar kira sözleşmesi bakımından da geçerlidir. Ehliyetsizlik nedeni ile kesin hükümsüz olan kira sözleşmesinin yan anlaşması niteliğinde olan tahliye taahhüdü de kesin hükümsüzdür²¹⁴.

Kiracı ile aynı konutta yaşayan kimselerin verdiği taahhüt geçerli değildir²¹⁵. Örneğin sözleşmede taraf olmayan kiracının eşinin, çocuklarının veya diğer aile fertlerinin vereceği taahhüt, tahliyeye neden olmaz²¹⁶. Ancak doktrinde kiracı sıfatını taşımayan bu kişilerin taahhüdü tahliyeyi sağlamasa²¹⁷ da TBK 128 anlamında üçüncü kişinin fiilini üstlenme anlamına geleceğinden aralarındaki sözleşmenin geçerli olduğu ve bu kimselerin kiraya verenin zararını karşılamakla yükümlü olduğu da kabul edilmektedir²¹⁸. Yargıtay²¹⁹ tarafından verilen bir kararda annesinin belirli bir tarihte mecuru tahliye edeceği aksi halde tazminat ödeyeceği yönünde tahliye taahhüdünde bulunan davalının bu taahhüdünün tahliye taahhüdü olarak kabul

²⁰⁹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 186.

²¹⁰ Hatemi, s. 39-40; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 104.

²¹¹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 47.

²¹² Dural/Öğüz, s. 257; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 326-327.

²¹³ Burcuoğlu, **Tahliye**, s.297; Erdem, s. 486; Doğan, **Sona Erme**, s. 182; Akçaal, s. 956; Kanık, s. 1339; Altıntop, s. 525; Sert Sütçü, s. 1498.

²¹⁴ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 83.

²¹⁵ Erdem, s. 485; Erzurumluoğlu, **Adi Kira**, s. 79; Kanık, s. 1339; Olgaç, s. 135.

²¹⁶ Tandoğan, **Cilt I/2**, s. 198, Akçaal, s. 956; Altıntop, s. 523; Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 370; Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 11. Baskı, İstanbul, Beta Yayınevi, 2022, s. 770.

²¹⁷ Aydoğdu/Tuncer, s. 678.

²¹⁸ Kuru, **El Kitabı**, s. 871; Feyzioğlu, s. 684; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 205; Hüseyin Murat Develioğlu, **Bağımsız Garanti Sözleşmeleri (ICC'nin URDG 758 Hükümleri ile İlgili Açıklamalarla Beraber)**, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2021, s. 147; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 205.

²¹⁹ YHGK., 19.10.1988 T., 1988/3-668 E., 1988/811 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 07.04.2024)

edilmeyeceği ancak taraflar arasındaki sözleşmenin geçerli olduğu kabul edilmiştir. Yargıtay²²⁰ kira sözleşmesini kefil sıfatıyla imzalayan kişiye karşı tahliye talebinde bulunulamayacağına karar vermiştir. Bu nedenle sözleşmedeki imzanın kiracı sıfatı ile mi yoksa kefil sıfatı ile mi atıldığı önem taşımaktadır. Gümüş²²¹, kiracı olarak gösterilen kişilerden birinin metnin sonunda kefil olarak imza atması halinde bu kişinin kefil olarak kabul edilerek sadece diğer kiracı tarafından imzalanan tahliye taahhüdünün geçerli sayılacağını söylemektedir. Ancak kira sözleşmesinde birden fazla kiracı varsa ve bunlardan biri tahliye taahhüdüne kefil sıfatı ile imza atmışsa artık taahhüt geçersiz hale gelir²²². Delipınar ise tüm kiracılar tarafından imzalanmış tahliye taahhüdünün, sıfatın hatalı yazılmış olması nedeni ile geçersiz sayılmaması gerektiğini, bu durumun hakkın kötüye kullanılması teşkil edeceğini savunmaktadır²²³. Keza alt kiracının vereceği tahliye taahhüdü asıl kiracıya karşı ileri sürülemez²²⁴. Yargıtay²²⁵ kiracının kiracısı tarafından verilen tahliye taahhüdünün ilk kiracının tahliyesini sağlayamayacağına karar vermiştir. Ancak alt kiracı, verdiği taahhüt nedeni ile üçüncü kişinin fiilini taahhüt anlamında TBK 128'inci maddesi gereği kiraya verenin zararından sorumludur²²⁶. Kendi kiraya vereni olan asıl kiracıya vereceği taahhüt ise geçerlidir²²⁷.

Kira sözleşmesinin kiracı tarafından TBK 323'üncü maddesine göre veya yasal olarak devri halinde, devreden kiracı tarafından önceden verilmiş olan taahhüt geçerlidir²²⁸. Kira sözleşmesinin TBK 323'üncü maddesine göre akdi veya yasal devredildiği hallerde eski kiracının verdiği tahliye taahhüdü kiraya veren tarafından yeni kiracıya karşı da ileri sürülebilir²²⁹. Özellikle çatılı işyeri kira hükümlerine tâbi bir kira sözleşmesinin yeni tarafı olan kiracı eski kiracının vermiş olduğu bir taahhüt olup olmadığını sorgulamalıdır²³⁰. Eski kiracı bu durumu saklamış ise taahhüt nedeni ile kiralananın tahliye etmek zorunda kalan yeni kiracının zararını culpa in

²²⁰ Yargıtay 6. HD. 23.11.1992 T., 1992/12986 E., 1992/13514 K. (Tunaboğlu, s. 130)

²²¹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 183.

²²² Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 460; Aydoğdu/Tuncer, s. 678-679.

²²³ Delipınar, s. 39.

²²⁴ Aydoğdu/Tuncer, s. 678. “

²²⁵ Yargıtay 6. H.D., 27.02.2001 T., 2001/914 E., 2001/3734 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 29.04.2024)

²²⁶ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 213.

²²⁷ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 212.

²²⁸ Atabekoğlu, s. 173; Gümüş, **Kira**, s. 327; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 85.

²²⁹ Akçaal, s. 974; Erdem, s. 500; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 435; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 85.

²³⁰ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 85.

contrahendo sorumluluğu gereği karşılamalıdır²³¹.

Kira sözleşmesinin kiraya veren tarafının akdi veya TBK 310'uncu maddesi gereği yasal olarak devri halinde de kiracının eski malike vermiş olduğu yazılı tahliye taahhüdü geçerliliğini sürdürür ve yeni malik bu taahhüde dayanarak kiralananın tahliyesini talep edebilir²³². Yeni malik taşınmazı edinmekle kira sözleşmesine taraf olduğu gibi ona bağlı yapılan diğer sözleşmelerin ve taahhütlerin de tarafı olacaktır²³³. Elbette ki bu durum tahliye taahhüdüne taraf olmak bakımından da geçerlidir.

Kiracılık hakkının tapu siciline şerhi sonrasında tahliye taahhüdü veren kiracının, artık şerhin sağladığı korumadan vazgeçtiği de doktrinde bir görüşe göre²³⁴ kabul edilmektedir. Aksi görüşe göre²³⁵ ise şerhin konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından sadece ihtiyaç nedeni ile tahliye davası açılmasını önleme fonksiyonu olduğundan kira şerhini sonraki maliklere karşı ileri sürme imkânından vazgeçtiği anlamına gelmeyecektir.

Kira sözleşmesinde birden fazla kişi kiracı sıfatını taşıyabilir²³⁶. Birden fazla kiracı taraf varsa tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için kiracıların tamamının tahliye taahhüdünü imzalaması gerekir²³⁷. Husus tahliye borcunun bölünemez olması nedeni ile Yargıtay tarafından da kabul edilmektedir²³⁸. Ancak birden fazla kiracıdan biri kiralananı terk etmiş ve kalan kiracı ile kiraya veren arasında sözleşmenin devamına karar vermişler ise kiralananı kullanmaya devam eden kiracının tek başına vereceği taahhüt geçerli kabul edilmelidir²³⁹. Yargıtay tarafından verilen bir

²³¹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 85; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 435.

²³² Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 85.

²³³ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 324; Gümüş, **Kira**, s. 327; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 84-85; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 435; Kahraman, s. 2759; Hayrettin Fırat Mehmetoğlu, **Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı**, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2019. s. 129; Seda Öktem Çevik, "Kiralananın El Değiştirmesi ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması", **İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu (Madde 207-392)**, Cilt 4, 5, 3. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2019, s.2927; Yeniocak, s. 11.

²³⁴ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 135; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 435, Doğan, **Sona Erme**, s. 186; Öktem Çevik, **İstanbul Şerhi**, s. 2928; Seda Öktem Çevik, **Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2016, s. 283.

²³⁵ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 461.

²³⁶ Kahraman, s. 2761.

²³⁷ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 426; Tandoğan, **Cilt I/2**, s. 198; Erişgin, s. 95; Gümüş, **Kira**, s. 327; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 207; Doğan, **Sona Erme**, s. 184; Yalman, s. 12; Zevkliler/Gökyayla, s. 388.

²³⁸ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 207.

²³⁹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 211.

kararda²⁴⁰ kiracılardan sadece biri aleyhine açılan davada diğer kiracının kiralananı terk ederek fiilen, hukuki işlem ya da fiille kira ilişkisi sona ermemişse davanın diğer kiracıya da yöneltilmesi gerektiği belirtilmiştir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu²⁴¹ (YHGK) ise kiracılardan birisinin kiralananı fiilen terk etmiş olması halinde dahi taahhüdün her iki kiracı tarafından da verilmesi gerektiğini söylemiştir. YHGK kiracının fiilen kiralananı terk etmiş olmasının kira sözleşmesini etkilemeyeceği, bu nedenle davanın tüm kiracılara yöneltilmesi gerektiği yönündeki özel daire bozma kararına karşı direnen yerel mahkeme kararını bozmuştur. Tüm kiracılar aynı taahhüt metnine imza atabilecekleri gibi aynı tarihe ilişkin olarak ayrı ayrı taahhütte bulunmaları da mümkündür²⁴². Düzenleme tarihi ise farklı olabilir ancak tüm taahhütlerin geçerli olması gerekmektedir²⁴³. Birden fazla kiracı tek bir kiracıya tahliye taahhüdü yapma yetkisi vermiş olabilirler. Bu durumda yetkili kılınan tek kiracının verdiği taahhüt geçerli olmakla birlikte dava tüm kiracılara karşı açılmalıdır²⁴⁴.

Kiraya veren sıfatının birden fazla kişiye ait olması mümkündür²⁴⁵. Birden fazla kiraya verenin olması halinde yazılı tahliye taahhüdü tüm kiraya verenlere teslim edilmelidir²⁴⁶. Kiraya veren her zaman malik olmayabilir. Kiraya verenlerin bir kısmı malik ise sadece kiraya veren maliklerin teslim alması yeterlidir. Yine bir kısım kiraya veren aynı zamanda malik ise ancak diğer kiraya verenlerin malik sıfatı yok ise malik olsun olmasın kiraya veren sıfatına sahip olanların tahliye taahhüdünü birlikte teslim alması gerekir²⁴⁷.

Kiraya verenler kiralananı el birliği ile malik iseler TMK 640'ıncı maddesinin ikinci fıkrası gereği tahliye taahhüdü hepsine teslim edilmelidir²⁴⁸. Ayrıca tereke temsilcisi de tek başına teslim alabilir²⁴⁹. Kiraya verenler kiralananı paylı mülkiyetle

²⁴⁰ Yargıtay 6. H.D., 25.05.1989 T., 1989/7527 E., 1989/9450 K. (www.kazanci.com.tr- Erişim Tarihi: 04.06.2024).

²⁴¹ YHGK., 17.11.1999 T., 1999/6-965 E., 1999/975 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 13.06.2024).

²⁴² Altıntop, s. 524; Akçaal, s. 959; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 297, Sert Sütçü, s. 1498.

²⁴³ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 207.

²⁴⁴ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 184.

²⁴⁵ Kahraman, s. 2761.

²⁴⁶ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 226.

²⁴⁷ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 230.

²⁴⁸ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 227.

²⁴⁹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 227.

malik iseler bir görüşe göre²⁵⁰ TMK 691'inci maddesinin birinci fıkrası gereği pay ve paydaş çoğunluğu ile karar alabilirler. O halde taahhüdün çoğunluğa teslimi yeterlidir. Aksi görüşe göre²⁵¹ ise kira sözleşmesi yapma kararı pay ve paydaş çoğunluğu tarafından alınabilse de kira sözleşmesini tüm paydaşlar tarafından imzalanması gerektiğinden, kira sözleşmesine ilişkin olan tahliye taahhüdünde de, taahhüdü paydaşların tamamının teslim alması ve tamamının dava veya icra takibi yoluna başvurması gerekecektir.

Birden fazla kiraya veren tek bir kiraya vereni yetkilendirmişse doğrudan temsil gereği taahhüdü tek başına teslim alabilir²⁵². Yetki verilmeden teslim almışsa yetkisiz temsil gereği tüm kiraya verenlerin onamı aranır²⁵³.

Yine kiracının temsilcisi de tahliye taahhüdünde bulunabilir²⁵⁴. Doktrinde temsilcinin özel yetkiye sahip olması gerekip gerekmediği konusunda fikir birliği yoktur. Ancak hâkim görüşe göre²⁵⁵ bu konuda özel yetkiye sahip olmayan genel yetkili temsilcinin de vekâletnamenin içeriğinden bu konuda yetkili olduğu anlaşıyorsa vereceği tahliye taahhüdünün geçerli olduğunu kabul etmektedir.

Yargıtay tarafından verilen bazı kararlarda²⁵⁶ temsilcinin kira sözleşmesi yapmaya yetkili olması halinde tahliye taahhüdünü de yapmaya yetkili olduğu kabul edilmiştir. Genel vekâletname ile kira sözleşmesi yapmaya yetkili olan temsilcinin tahliye taahhüdü vermeye yetkisi olmadığına dair itirazın şirket ile temsilci arasında olduğundan iyi niyetli üçüncü kişilere iddia edilemeyeceği söylenmiştir. Kira sözleşmesini imzalayan şirket yönetim kurulu başkanının, şirket ortaklığından ayrıldıktan sonra yazılı tahliye taahhüdü verdiği davada, taahhüdün yetkili kişi tarafından verilmediğine dair itirazın inceleyen Yargıtay tarafından verilen kararda²⁵⁷

²⁵⁰ Erdem, s. 499; İnceoğlu, Cilt 2, s. 434; Sağlam, s. 42.

²⁵¹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 227. Paydaşların tamamı tarafından taahhüt alınması gerektiği yönünde bkz. Akyiğit, s. 252.

²⁵² Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 230.

²⁵³ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 230.

²⁵⁴ Akçaal, s. 959; Doğan, **Sona Erme**, s. 182; Gümüş, **Kira**, s. 327; Sert Sütçü, s. 1497.

²⁵⁵ Akçaal, s. 959; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 298; Aral/Ayrancı, s. 412; Doğan, **Sona Erme**, s. 183-184; Erdem, s. 486; Sert Sütçü, s. 1498; Sağlam, s. 34; Eren, **Borçlar Özel**, s. 434.

²⁵⁶ Yargıtay 6. HD., 02.06.986 T., 1986/6232 E., 1986/7823 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 10.08.2024), Yargıtay 6. H.D., 22.04.2009 T., 2009/697 E., 2009/3694 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 07.04.2024)

²⁵⁷ Yargıtay 3. HD., 04.02.2002 T., 2002/414 E., 2002/1200 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 07.04.2024) Kararın eleştirisi için bkz. Kocayusufpaşaoğlu/ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 660.

ise temsilcinin bir sebep olmaksızın verdiği taahhüdün olağan dışı bir içerik ve tehlike taşıyıp taşımadığının sorgulanması gerektiğine hükmetmiştir. Kararda olağan işler için verilen genel vekâletname ile olağan dışı işlemlerin yapılamayacağı ve özel temsil yetkisi gerektiren hallerin sınırlı sayıda olup olmadığı tartışılmıştır.

TBK 504'üncü maddesinin 3'üncü fıkrasında vekilin özel yetki olmaksızın yapamayacağı işlemler sayılmıştır. Tahliye taahhüdü bu maddede sayılan işlemlerden değildir. Ancak bu maddede sayılan işlemlerin sınırlı sayı prensibine tâbi olup olmadığı konusunda da doktrinde fikir birliği yoktur²⁵⁸. Sayılan hallerin sınırlı sayıda olmadığı görüşüne göre somut olaya bakılarak, dürüstlük kuralı gereğince olağanüstü önem taşıyan işlemler bakımından da özel yetki aranmalıdır²⁵⁹. Tahliye taahhüdü verilmesi olağanüstü bir işlem olarak kabul edilebileceğinden genel temsil yetkisine sahip temsilci tarafından verilen taahhüt geçerli kabul edilmemelidir²⁶⁰. Nitekim Kocayusufpaşaoğlu'na göre²⁶¹ tahliye taahhüdü veren kiracının, kanunun sağladığı korumadan vazgeçmesi olağanüstü bir işlemdir ve vekâletnamenin özel yetkiler içermesini gerektirir. Kuru'ya göre vekilin tahliye taahhüdü verebilmesi için bu husus açıkça vekâletnamede yazılı olmalıdır²⁶². Kanık²⁶³ ise kira sözleşmesi yapma yetkisine sahip vekilin tahliye taahhüdü verebileceğini söylemektedir. Gümüş²⁶⁴ ise fikir değişikliğine gittiğini belirterek, özel temsil yetkisi gerektiren halleri sınırlı sayı ilkesine tâbi tutmazken, bu hallerin kapsamda olup olmadığının tespiti için özel temsil yetkisi gerektiren işlemlere benzeyip benzemediğine bakılması gerektiğini söylemektedir. Bu ölçütü temel alarak ibra kurumunun yazılı tahliye taahhüdüne olan benzerliği nedeni ile yazılı tahliye taahhüdünü özel temsil yetkisi gerektiren işlem olarak kabul etmiştir²⁶⁵.

Tahliye taahhüdünü yetkisiz temsilci imzalamış ise kiracının icazeti ile geçerli hale gelir ancak kira sözleşmesine verilen icazet tahliye taahhüdüne de icazet

²⁵⁸ Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 658.

²⁵⁹ Tandoğan, **Cilt I/1**, s. 397-398, Süha Tanrıver, **Medenî Usul Hukuku Cilt I**, Tümüyle Gözden Geçirilmiş, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 5. Baskı, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2023, s. 40, İncoğlu, **Cilt 2**, s. 425.

²⁶⁰ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 425.

²⁶¹ Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 660.

²⁶² Kuru, **El Kitabı**, s. 872.

²⁶³ Kanık, s. 1339.

²⁶⁴ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 225.

²⁶⁵ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 225.

verildiği anlamına gelmeyecektir²⁶⁶.

Kiracı gerçek kişi değil de tüzel kişi ise geçerli bir tahliye taahhüdünün varlığı için taahhüt metninin tüzel kişinin yetkili organ veya temsilcisi tarafından imzalanması gerekmektedir²⁶⁷. Tüzel kişi kiracının temsilcisi tarafından, kiracının unvanının yazılı olduğu tahliye taahhüdüne imza atması ile geçerli bir taahhüt verilmiş olur²⁶⁸. Temsil yetkisine sahip kişinin belirlenmesinde esas alınacak tarih taahhüdün kiraya verene teslim tarihidir²⁶⁹.

Adi ortaklıkta tahliye taahhüdü vermek olağandışı işlerden sayıldığından gecikmesinde sakınca olan haller dışında, sözleşme veya kararlar farklı bir yönetim yetkisine karar verilmemişse, tüm ortakların oybirliği gerekmektedir²⁷⁰. Anonim şirkette yönetim organı olan yönetim kurulu, yönetim yetkisini devretmişse devrettiği kimseler tahliye taahhüdünü imzalayabilirler²⁷¹. Anonim şirket kiraya veren ise birden fazla kişiden oluşan yönetim kuruluna sahipse tahliye taahhüdü pasif temsil yetkisinde çift imza kuralı gereğince en az iki yönetim kurulu üyesine teslim edilmelidir. Limited şirkette ise şirket sözleşmesinde yönetim ve temsil kendisine bırakılan kişi veya müdür tahliye taahhüdü verebilir²⁷².

2. Kiralananın Aile Konutu Olması

Tahliye taahhüdünün geçerliliği bakımından önemli bir konu olarak aile konutu karşımıza çıkmaktadır. Eşlerden birinin malik olmadığı konut da aile konutu olabilir²⁷³. Örneğin intifa veya oturma hakkı sahibi²⁷⁴ olarak veya eşlerin kira sözleşmesinden doğan kullandırma hakkına dayalı olarak oturdukları konut, gerekli unsurları taşıyorsa aile konutu olabilir²⁷⁵.

²⁶⁶ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 185.

²⁶⁷ Burcuoğlu, **Tahliye**, s.297; Altıntop, s. 525; Sert Sütçü, s. 1498.

²⁶⁸ Altıntop, s. 525; Doğan, **Sona Erme**, s. 184; Yalman, s. 19. Yargıtay 6. HD., 29.04.1993 T., 1993/5033 E., 1993/5167 K. (Müslim Tunaboylu, **Kira Hukuku Tahliye Uyarlama Tespit Alacak Davaları**, Cilt 1, Ankara, Adil Yayınevi, 2005, s. 544.)

²⁶⁹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 194.

²⁷⁰ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 188.

²⁷¹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 195.

²⁷² Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 197.

²⁷³ Ayanoglu Morali, s. 3445.

²⁷⁴ Ebru Ceylan, **Türk ve İsviçre Hukukunda Boşanmanın Hukuki Sonuçları**, İstanbul, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, 2006, s. 139.

²⁷⁵ Erdem/Makaracı Başak, s. 226; Dural/Öğüz/Gümüş, s. 189; Ahmet M. Kılıçoğlu, **Aile Hukuku**, Gözden Geçirilmiş Güncelleştirilmiş 7. Bası, Ankara, Turhan Kitapevi, 2024, s. 193; Şıpka, **Eşin**

Ailenin korunması amacıyla, eşlerin aile konutu üzerindeki eylem ve işlemleri kanunla sınırlandırılmıştır ve bu sınırlandırma üçüncü kişileri de etkilemektedir²⁷⁶. TMK 194. maddesinin birinci fıkrası diğer eşin rızası olmadan kiracı olan eşin aile konutuna ilişkin olarak yapılan kira sözleşmesini feshedemeyeceğini, malik olan eşin aile konutunu devredemeyeceği veya haklarını sınırlayamayacağını düzenlemektedir. Yine aynı maddenin dördüncü fıkrası, kira sözleşmesi eşlerden sadece biri tarafından akdedilmişse kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin kiraya verene bildirimde bulunarak kendisini de sözleşmenin tarafı haline getirebileceğini ve müteselsil sorumlu olacağını düzenlemektedir. Bu maddenin TBK kira sözleşmesine dair hükümlere yansımaları da 349'uncu madde ile olmuştur²⁷⁷. TBK 349'uncu maddesinin birinci fıkrası da mecurun eşlerden biri tarafından aile konutu olarak kiralanması halinde, sözleşmenin feshinin ancak diğer eşin açık rızası ile mümkün olabileceğini düzenlemektedir. Aynı maddenin üçüncü fıkrası da kiraya verenin, kira sözleşmesinin feshine veya feshe bağlı ödeme süresine ilişkin ihtarı sadece kiracıya değil eşine de bildirimde bulunması zorunlu olduğunu söylemektedir. Böylece kiralanmış taşınmaz aile konutu ise, kiracı tarafından eşinin rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemeyeceği düzenlenmiştir²⁷⁸. Eşin feshe ilişkin rızası bir şekilde tâbi değildir ancak rızanın açık bir şekilde verilmiş olması aranmaktadır²⁷⁹. Eşin rızası kira sözleşmesinin sona ermesine neden olacak kira bedelinin ödenmemesi gibi sözleşmeye aykırılık hallerinde aranmaz²⁸⁰.

Kira sözleşmesinin tarafı olmayan eş, kiraya verene bildirimde bulunarak sözleşmenin tarafı olma hakkına sahiptir. Böylece bildirimle beraber, sözleşmenin sona ermesini engellemek için harekete geçme hakkına sahip olur²⁸¹. Bildirim için özel bir şekil şartı yoktur²⁸². Bildirim tek taraflı ve yenilik doğurucu bir işlem olup,

Rızası, s. 79.

²⁷⁶ Erdem/Makaracı Başak, s. 226.

²⁷⁷ Ayanoğlu Morali, s.3442.

²⁷⁸ Kılıçoğlu, **Aile**, s. 193; Şıpka, **Eşin Rızası**, s.133; Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 347; Zevkliler/Gökyayla, s. 369.

²⁷⁹ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 321; Şıpka, **Eşin Rızası**, s. 138; Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 316; Gümüş, **Kira**, s. 59; Doğan, **Aile Konutu**, s. 291; Armutçuoğlu, s. 427, Sağlam, s. 35; Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 349; Ebru Ceylan, “Yeni Türk Medeni Kanunu’nda Aile Konutunun Önemi”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S. 128, 2017, s. 213.

²⁸⁰ Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 348; Zevkliler/ Gökyayla, s. 370.

²⁸¹ Zevkliler/ Gökyayla, s. 370.

²⁸² Ayanoğlu Morali, s.3453; İnceoğlu, **Cilt 1**, s.72; Yavuz/Acar/Özen’e göre kira sözleşmesinde özel bir bildirim kararlaştırılmış ise örneğin taraflar kira sözleşmesinin yazılı olmasını kararlaştırmışlarsa bildirim de yazılı olmalıdır; **Özel Hükümler**, s. 351; Zevkliler/ Gökyayla, s. 370.

eş bu bildirimi yapmaya yani sözleşmeye taraf olmaya zorlanamayacağı²⁸³ gibi diğer eşin de bildirimde karşı çıkma hakkı bulunmamaktadır²⁸⁴.

Doktrinde kira sözleşmesinin sona ermesine neden olduğundan, tahliye taahhüdü vermenin de TBK 349'uncu maddesinin kapsamında değerlendirilmesi gerektiği görüşü²⁸⁵ benimsenmektedir. Gerek MK 194'üncü maddesinin gerekse de TBK 349'uncu maddesinin birinci fıkrası gereğince sözleşmeye taraf olmayan eşin tahliye taahhüdüne rıza göstermesi gerektiği aksi halde taahhüdün geçersiz sayılması gerektiği düşünülmektedir²⁸⁶. Kiracının eş tahliye taahhüdüne ilişkin vereceği açık rızayı taahhüt verilmeden önce, sonra veya taahhüt verilirken verebilir²⁸⁷. Kira sözleşmesine taraf olmayan eş tahliye taahhüdünü imzalamış ise Gümüş²⁸⁸ bu imzayı, açık rıza teşkil etmeyeceği gerekçesi ile taahhüde onay değil, kira sözleşmesine katılma iradesi olarak kabul etmektedir.

Aile konutu niteliğinin işlem anında var olması gerekmektedir²⁸⁹. Örneğin boşanma nedeni ile aile konutu niteliğinin sona ermemiş olması gerekmektedir. Aynı şekilde aile konutu özelliğinin mutlaka başlangıçta var olması gerekmez. Evlilik öncesinde kira sözleşmesine konu olan bir konut sonradan aile konutu niteliği de kazanılmış olabilir²⁹⁰. Konutun eşlerden sadece biri tarafından kiralanmış olması da aile konutu niteliğini değiştirmez²⁹¹. Ancak burada TBK349'uncu maddesinin birinci fıkrasındaki lafzına bakmak gerekmektedir. Bekar olan kiracı, kira sözleşmesini tek başına yaşamak amacıyla yaparak ve tahliye taahhüdü verdiğinde sonraki bir tarihte evlenmiş ve bu evde ortak yaşam başlamışsa artık kiracının eşinin rızasına ihtiyaç yoktur. Bekar kiracı kira sözleşmesi yaparken evlilik arzusu ve aile konutu olarak

²⁸³ Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 351; Zevkliler/ Gökyayla, s. 370.

²⁸⁴ Ceylan, **Aile Konutu**, s. 213.

²⁸⁵ Ayanoğlu Moralı, s.3446; Gümüş, s. 58; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 317; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 319; Şıpka, **Eşin Rızası**, s.134; Dural/Öğüz/Gümüş, s. 189; Yalman, s. 19; Doğan, **Sona Erme**, s. 183; Akyiğit, s. 245; Bayburtlu, s. 166, Zevkliler/Gökyayla, s. 369; Kılıçoğlu, **Aile**, s. 195; Erdem, s. 485; Özdemir/Çelik, s. 221.

²⁸⁶ Sağlam, s. 36; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 424; Erdem/Makaracı Başak, s. 228.

²⁸⁷ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 382.

²⁸⁸ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 365.

²⁸⁹ Ayanoğlu Moralı, s.3445; Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 348; Ceylan, **Boşanma**, s. 143; Ceylan, s. 206.

²⁹⁰ Ayanoğlu Moralı, s.3445; Murat Doğan, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi", **Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan**, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2012, s. 510.

²⁹¹ Ayanoğlu Moralı, s.3445.

kullanma amacına sahipse eşin rızası gerekecektir²⁹². Kiralanan kiracı ve eşi tarafından ortak nitelikteki faaliyetlerinin merkezi olarak fiilen kullanılmaya başlandığında aile konutu olur²⁹³. Gümüş'e göre²⁹⁴ bir çift evlilik öncesi kiralanan eşyalarını yerleştirirse evlilik akdi itibari ile aile konutu sıfatı kazanacaktır.

Aile konutuna dair hükümlerin amacı sözleşmeye taraf olmayan eşi korumak olsa da bu hali ile amaçlanan koruma tam olarak sağlanamamaktadır, çünkü kanunda kiraya verene sözleşmeye bildirimde bulunmayarak taraf olmayan eşe bildirimde bulunma yükümlülüğü yüklenmemiştir. Böylece sözleşmeye taraf olmayan eş, takibin kesinleşmesinden sonra tahliye taahhüdünden haberdar olmaktadır²⁹⁵. Eşin kiraya verene bildirimde bulunarak sözleşmenin tarafı haline geldiği halde de müteselsil sorumluluk altına girmiş olmaktadır²⁹⁶. Oysaki İsviçre Medeni Kanunu'nun 121'inci maddesinde²⁹⁷, kiraya verene bildirim yükümlülüğünü yüklerken diğer eşin sözleşmeye taraf olma bildiriminde bulunması şartını aramamakta, eş sözleşmenin tarafı olmasa da sözleşmenin feshini önleme imkânı verilmektedir²⁹⁸. Gümüş²⁹⁹ TMK 194'üncü maddesi ile birlikte kiralanan taşınmazda üçüncü kişinin bulunması halini düzenleyen İİK 276'ncı maddesinin 4'üncü fıkrasında örtülü bir boşluk meydana geldiğini, eşin üçüncü kişi olarak değerlendirilmemesi gerektiğini, yine tahliye emrinin sözleşmeye taraf olmayan eşe de tebliğ edilmesi gerektiğini söylemektedir. Böylece tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliye talep edildiğinde sözleşmeye taraf olmayan eş taşınmazın aile konutu olduğu iddiası ile icra mahkemesinde açtığı şikâyet davasında takibin iptalini talep edebilir³⁰⁰. Sağlam³⁰¹ şikâyet yoluna başvuran eşin aynı zamanda aile konutunun tespiti davası açarak bu davanın bekletici mesele yapılmasını talep edebileceğini söylemektedir. Bu sonuca ulaşılırken kanunun ruhu ve hedeflenen amacı dikkate alınmaktadır. İcra işlemleri İİK 22'nci maddesi gereğince şikâyet yoluna başvurulduğunda otomatik olarak durmayacak, şikâyeti inceleyen mahkemenin talep

²⁹² Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 366.

²⁹³ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 367.

²⁹⁴ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 368.

²⁹⁵ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 340.

²⁹⁶ Erdem/Makaracı Başak, s. 229; İncoğlu, s. **Cilt 2**, 327.

²⁹⁷ https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/en

²⁹⁸ İncoğlu, s. 327; Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 352; Ceylan, **Boşanma**, s. 144

²⁹⁹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 356.

³⁰⁰ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 356.

³⁰¹ Sağlam, s. 36.

üzerine veya resen icranın durmasına karar vermesi gerekecektir³⁰².

Yargıtay TBK henüz yürürlükte olmadığı dönemde verdiği kararlarında, taraflar arasında açılan boşanma davası sonrası satılan ve tahliye taahhüdü verilen konut hakkında diğer eşin şikâyet yoluna başvurarak aile konutu itirazında bulunması halinde, İcra İflas Kanunu'nun 276'ncı maddesinin dördüncü fıkrasından hareketle TMK 194'üncü maddesinin birinci fıkrası gereğince konutun aile konutu olup olmadığı hususunun değerlendirilmesi gerektiğini, aile konutunun tespiti bakımından açılmış bir dava olup olmadığının araştırılarak açılmamış olması halinde dahi dava açma yetkisi ve olanağı tanınması gerektiğini kabul etmekteydi³⁰³.

Güncel bir kararında ise Yargıtay³⁰⁴, tahliye taahhüdünü TMK 194 ve TBK 349'uncu maddeleri kapsamında değerlendirmektedir. Ancak diğer eşin, üçüncü kişi olan kiraya veren harekete geçmeden önce aile konutuna ilişkin bildirim yapmış olması gerektiğini söylemektedir. Yargıtay kararına konu olan davada boşanma davası açılmak üzereyken konutu üçüncü bir kişiye satan eş, satış sonrası muvazaalı olarak kira sözleşmesi ve bu kira sözleşmesine dayalı tahliye taahhüdüne imza atmıştır. Diğer eş ise şikâyet yoluna başvurarak konutun aile konutu olması nedeni ile tapu iptal ve tescil davası açıldığı, bu davanın bekletici mesele yapılması gerektiğini iddia etmiştir. İlk derece mahkemesi aile konutu şerhi bulunmaması nedeni ile davanın reddine karar vermiştir. Davacı tarafından aile konutu tespiti davası açıldığı beyan edilerek istinaf başvurusunda bulunulmuş ise de istinaf incelemesi sonucunda icra mahkemesinin basit usulde yargılama yapabileceği başka bir mahkeme dosyasını bekletici mesele yapamayacağı gerekçesi ile istinaf başvurusu reddedilmiş ve Yargıtay tarafından ilgili karar onanmıştır.

Kiraya veren tahliye taahhüdünden doğan hakkını dava yoluna başvurarak kullanırsa ve kiracının eşi TMK 194'üncü maddesinin 4'üncü fıkrası gereği sözleşmeye bildirim yolu ile katılırsa, davaya hem kiracı hem de eşine karşı devam

³⁰² Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 357.

³⁰³ YHGK., 19.10.2005 T., 2005/12-652 E., 2005/583 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 06.04.2024) Aynı yönde YHGK., 26.10.2005 T., 2005/12-676 E., 2005/600 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 06.04.2024)

³⁰⁴ Yargıtay 12. HD., 04.04.2023 T., 2022/9584 E., 2309 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 07.04.2024)

edilecektir³⁰⁵. Kiracının eşi bildirimde bulunmayarak aile konutunun tespiti talepli dava açma hakkına da sahiptir³⁰⁶.

Başka bir kararda³⁰⁷, ilk derece mahkemesi kiralananın aile konutu olduğu iddiasını değerlendirerek, şikâyetçi eşin rızası olmaksızın alınan tahliye taahhütnamesine dayanarak tahliyenin sağlanamayacağına karar vermiş, Bölge Adliye Mahkemesi ise istinaf incelemesinde icra mahkemelerinin basit usulde yargılama yaparak karar vereceği, tapuda aile konutu şerhi olmadığı gibi açılan tapu iptal ve tescil davasının da reddedildiği gerekçesi ile şikâyetin reddine karar vermiş, karar temyiz incelemesinde onanmıştır. Oysaki aile konutu şerhi sadece mülkiyet hakkına dayanılarak tapu kütüğüne koyulabilir, kira sözleşmesine dayanılarak koyulamaz. Bu nedenle karar doktrinde³⁰⁸ eleştirilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi tarafından verilen kararda³⁰⁹ tahliye taahhüdüne dayanılarak başlatılan icra takibine itiraz edilmesi üzerine konutun aile konutu olduğu ve diğer eşin rızası olmadığı gerekçesi ile başvuru itirazın kaldırılması yolunda, sözleşmeye taraf olmayan eş tarafından yapılan aile konutu bildiriminin icra takibi ve dava sonrası olduğundan bahisle itirazın kaldırılması kararı veren yerel mahkeme hükmüne karşı yapılan istinaf başvurusunu, icra mahkemesinin dava tarihi itibari ile haklılığı değerlendirerek diğer davayı bekletici mesele yapamayacağı gerekçesi ile reddedilmiştir. Yine benzer bir kararda³¹⁰ dava dışı kiracı eşin vermiş olduğu tahliye taahhüdüne dayanarak yapılan tahliye emrine itiraz edilmesi üzerine açılan itirazın iptali davası devam ederken, sözleşmeye taraf olmayan eşin açtığı taşınmazın aile konutu olduğunun tespiti talepli davada ilk derece mahkemesi davanın kiraya verene değil kiracı eşe açılması gerektiğinden **pasif husumetle (sıfat yokluğu)** reddetmiştir. Kararın istinaf edilmesi üzerine Bölge Adliye Mahkemesi davacının kira sözleşmesine taraf olmaması ve bu yönde daha önce bildirimde bulunmaması ayrıca kiraya verenin taraf sıfatı olmadığından bahisle istinaf talebini

³⁰⁵ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 359.

³⁰⁶ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 359.

³⁰⁷ Yargıtay 12. HD., 01.03.2023 T., 2022/7951 E., 1285 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 07.04.2024)

³⁰⁸ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 377.

³⁰⁹ Antalya BAM 6. HD., 24.05.2022 T., 2022/1054 E., 2022/1010 K. (www.e-uyar.com- Erişim Tarihi: 06.04.2024) Aynı yönde Yargıtay 8. HD., 02.05.2018 T., 2017/4794 E., 2018/11923 K. (www.e-uyar.com- Erişim Tarihi: 06.04.2024)

³¹⁰ Yargıtay 2. HD., 22.2.2024 T., 2023/2876 E., 2024/1124 K. (www.kazanci.com.tr- Erişim Tarihi: 04.06.2024)

reddetmiş, karar Yargıtay tarafından da onanmıştır.

Böylece Yargıtay'ın tahliye taahhüdünü de TMK 194 ve TBK 349'uncu maddeleri kapsamında değerlendirdiği ancak diğer eşin, üçüncü kişi olan kiraya veren harekete geçmeden önce aile konutuna ilişkin bildirim yapmamış olması halinde aile konutuna dair itirazlarını dikkate almadığı anlaşılmaktadır. Oysaki kiracının eşi tarafından yapılacak bildirim kiraya verenin onayı olmaksızın sonuç doğurur ve bildirim icra takibi başladıktan sonra yapılmış olsa da kiracının eşi kiracı olan eşinin yanına katılır³¹¹. Bu durumda Gümüş'e göre³¹² kiraya verenin kiracı ve eşine yeni bir takip başlatması gerekecektir. Kanaatimizce burada iradi taraf değişikliğini düzenleyen HMK 124'üncü maddesinin koşullar sağlanıyorsa kıyasen uygulanması ve bildirimde bulunan eşin takibe katılması mümkün olmalıdır. Kiracının eşi bildirim yapmamış olsa dahi yazılı tahliye taahhüdünün geçerli olması için onun rızası gerekir³¹³.

Kanaatimizce sözleşmeye taraf olmayan eşin bildirim yaparak sözleşmeye taraf olma hakkı, tahliye taahhüdünün aile konutu özelliğine dayanarak geçersizliğinin iddia edildiği haller bakımından olumsuz sonuca neden olmuştur. Yüksek Mahkeme sözleşmeye taraf olmayan eşin bildirim yaparak sözleşmeye taraf olma hakkı varken, bu hakkın icra veya dava öncesi kullanılmaması halinde artık bu hakkı ileri süremeyeceğine hukuka aykırı olarak karar vermektedir. Tahliye taahhüdüne ilişkin olarak başlatılan icra takibine kiracı tarafından imzaya veya tarihe ilişkin itiraz edilmesi halinde genel mahkemede açılacak tahliye davasında veya icra mahkemesinde görülecek şikâyet ve itirazın kaldırılması yollarında aile konutuna ilişkin itiraz bekletici mesele yapılabilmeli ve aile konutu iddiası dinlenilmelidir. Aksi halde diğer eşin korunması sadece sözleşmeye taraf olması halinde mümkün olacak, sözleşmeye taraf olmayan ve tahliye taahhüdünden haberdar olmayan eşin TMK 194 ve TBK 349'uncu maddeleri gereğince korunması ise mümkün olmayacaktır.

Uygulamada kiracının tahliye taahhüdü vermesi akabinde, kiracının eşinin kiraya verene ihtarname ile sözleşmeye taraf olma bildirimi göndererek tahliye

³¹¹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 364.

³¹² Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 364.

³¹³ Kırmızı, s. 515; Akyiğit, s. 245; Şıpka, **Eşin Rızası**, s. 134.

taahhüdünü geçersiz kılmayı amaçladıkları görülmektedir. Gerçekten de kiracının eşinin katılma bildirimi, düzenleme tarihi ileri bir tarih olan tahliye taahhüdünü geçersiz kılar³¹⁴, çünkü kiracının eşinin bildirimi itibari ile kiracının eşi de sözleşmenin tarafı olur ve taahhüdün her iki eş tarafından verilmesi gerekir. Kiraya verenin elinde ise sadece ilk kiracı olan eşin imzasının olduğu geçersiz bir taahhüt vardır. Ayrıca kiraya veren kiralananı teslim ettiği gün beyaza imza şeklinde taahhüt alırsa yine kiracının eşi aynı gün kira sözleşmesine taraf olma iradesini bildirirse taahhüt geçersiz hale gelecektir³¹⁵.

C. Tahliye Tarihinin Belirli Olması

Tahliye taahhüdünde, tahliye tarihinin de belirli olması gerekmektedir³¹⁶. Kiracının “kiralananı tahliye edeceğim” şeklindeki soyut bir beyanı belirlilik içermediğinden yetersizdir³¹⁷. GKHK döneminde bu şart net bir şekilde maddede yer almasa da gerek doktrinde gerekse de yargı kararlarında tahliye tarihinin metinden anlaşılması gerektiği şartı aranıyordu³¹⁸. TBK ile bu şart madde metninde açıkça yer almıştır³¹⁹.

Tarihin belirli olması ile kastedilen sadece net bir tarihin metinde yazılı olması değildir. Eğer metinden tarih basitçe hesaplanabiliyorsa, belirli bir tarih anlaşılıyorsa, örneğin belirli bir bayram gününü işaret eden X yılının Cumhuriyet Bayramı gibi ifadeler varsa bu halde de şart sağlanmış demektir³²⁰. Doktrinde bir görüş³²¹ tarihin sadece ay olarak belirtilmiş olması halini geçerli olması için yeterli kabul etmiştir. TBK 91’inci maddesinin ikinci fıkrası gereğince borcun ifası için sadece ay belirtildiği hallerde o ayın son günü anlaşılacağından tahliye tarihi için sadece ay belirtilmiş ise o ayın son günü kabul edilecektir³²². Ancak aksi görüşe göre³²³ artık

³¹⁴ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 371.

³¹⁵ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 372.

³¹⁶ Eren, **Şerh**, s. 856; Gümüş, **Kira**, s. 326; Gümüş, **Kısa Ders**, s. 331; Erişgin, s. 95; Tandoğan, **Cilt I/2**, s. 198; Olgaç, s. 135; Yavuz/Acar/Özen, **Birinci Cilt**, s. 770; Kılıçoğlu, **Borçlar Özel**, s. 311; Ceylan/Doğan/Akipek Öcal/ Özdemir/ Şenocak/Cumalıoğlu/Sert Sütçü, s. 341.

³¹⁷ Doğan, **Sona Erme**, s. 175; Olgaç, s. 135; Tandoğan, **Cilt I/2**, s. 198; Yalman, s. 12; Kırmızı, s. 509; Uygur, s. 6375; Feyzioğlu, s. 684.

³¹⁸ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 301; Tandoğan, **Cilt I/2**, s.198; Olgaç, s. 135; Tunçomağ, s. 661.

³¹⁹ Altıntop, s. 526; Erdem, s.486.

³²⁰ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 428; Erdem, s. 486; Doğan, **Sona Erme**, s. 175, Gümüş, s. 328; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 169.

³²¹ Erdem, s. 487; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 428; Kanık, s. 1340; Özdemir/Çelik, s. 218.

³²² Erdem, s. 487; Eren, **Borçlar Özel**, s. 435.

kanun açıkça bir tarih belirtilmesini aradığından gün olmaksızın sadece ay belirtiliyorsa o tahliye taahhüdü geçersiz kabul edilecektir.

GKHK döneminde belirli olma halinin uygulamada daha esnek şekilde kabul edildiği anlaşılmaktadır³²⁴. Örneğin Yargıtay “01.08.1977 tarihinden sonra herhangi bir tarihteki tahliye talebini kayıtsız şartsız yerine getireceğim” şeklindeki ibarenin geçerliliğine karar vermiştir³²⁵. Yine “bir yıllık süre geçtikten sonra yeni kira dönemi içinde 3 ay içinde mal sahibinin ihbarda bulunması şartı ile kesin olarak tahliye edeceği³²⁶” şeklinde ihbar şartına bağlanmış bir taahhüdün geçerli olduğuna karar vermiştir. TBK yürürlüğe girmesi ile birlikte madde metninde açıkça belli bir tarih arandığı yazması sebebi ile tahliye tarihi konusundaki esneklik de sona ermiştir³²⁷.

Tahliye taahhüdü bakımından önem arz eden husus uygulamada sıklıkla karşımıza çıkan beyaza imza şeklinde taahhüt verilmesidir. Adi yazılı şekle tâbi olan sözleşmelerde metin ve imza olmak üzere iki unsurun varlığı aranır³²⁸. İrade beyanları ile uyumlu olan sözleşmenin esaslı noktaları, metinde yer almalıdır³²⁹. Bazen sözleşmenin tarafı irade açıklamasını diğer tarafa ya da üçüncü bir kişiye bırakarak sadece boş belgeyi imzalayabilir³³⁰. Bu duruma beyaza imza denilmektedir. Doktrindeki hâkim görüş³³¹ beyaza atılan imzanın geçerli olduğu yönündedir. Beyaza imza durumunda diğer taraf veya üçüncü kişi tarafından belge, imza sahibinin iradesine uygun şekilde doldurulmalıdır³³². İmzacı taraf, diğer taraf veya üçüncü kişiye bu yetkiyi verirken yetkinin hakkaniyete uygun kullanılması gerekmektedir³³³. Doktrinde bir görüş ise³³⁴ boş belgeye imza atan tarafın, kayıtsız

³²³ Akçaal, s. 960; Gümüş, s. 328; Aydoğdu/Tuncer, s. 679; Altıntop, s. 527; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 171; Sağlam, s. 38.

³²⁴ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 301; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 428.

³²⁵ Yargıtay 6. HD. 09.02.1978 T., 1978/439 E., 1978/829 K. (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 301)

³²⁶ Yargıtay 6. HD., 18.03.1988 T., 1988/16218 E., 1988/4107 K. (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 302)

³²⁷ İpek, s. 78.

³²⁸ Eren, **Borçlar Genel**, s. 314; Emrehan İnal, “Açığa Atılan İmzanın Geçerliliği Sorunu”, **Prof. Dr. Ergun Özsunay’a Armağan**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2004, s. 163.

³²⁹ İnal, s. 163.

³³⁰ Burak Özen, “Beyaza (Açığa) İmza Sorunu Üzerinde Düşünceler”, **Makaleler-Tebliğler (2001-2020)**, On İki Levha Yayıncılık, 2021, s. 138.

³³¹ Furrer/Muller-Chen/Çetiner, s. 234; Selahattin Sulhi Tekinay/Sermet Akman/Haluk Burcuoğlu/Atilla Altop, **Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 7. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993, s. 118; Eren, **Borçlar Genel**, s. 318; Oğuzman/Öz; s. 155; İnal ise sözleşmenin icap ve kabul ile kurulduğunu ayrıca beyaza imzada metin unsurunun eksik olduğunu belirterek şekil şartına uyulmadığından geçerli kabul edilmemesini savunmaktadır. bkz. İnal s. 167 vd.

³³² Özen, **Beyaza İmza**, s. 139.

³³³ Özen, **Beyaza İmza**, s. 141; Eren, **Borçlar Genel**, s; 319; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 119.

şartsız doldurulmasına izin vermiş olduğu yönündedir. Tahliye taahhüdü bakımından da beyaza imza hem doktrinde hem Yargıtay tarafından kabul edilmektedir³³⁵. YHGK³³⁶ bir kararda kiracının tahliye tarihi belirli olmayan tahliye taahhüdüne imza attığı yönündeki savunmasını kabul etmemiş, boş olarak düzenlenen taahhüde imza atan kiracının buna katlanmak zorunda olduğuna karar vermiştir. Ancak TBK 343'üncü maddesi gereği tarafların fikir birliği içinde üzerinde anlaştıkları tahliye tarihinin yazılması gerekir, tahliye tarihine karar verme yetkisinin kiraya verene bırakılması halinde taahhüt geçersiz olacaktır³³⁷.

Tahliye taahhüdünün, içinde olunan kira dönemi için verilmiş olması zorunlu değildir. Sonraki kira dönemlerine denk gelen herhangi bir tarih için de verilebilir³³⁸. Kira sözleşmesi akdedildikten çok kısa bir süre sonrası için de tahliye taahhüdü verilmiş olması mümkündür³³⁹. Yargıtay³⁴⁰ tarafından kira sözleşmesinden sadece bir gün sonra yapılan taahhüt geçerli kabul edilmiştir. Ayrıca taahhüdün kira döneminin sonuna verilmiş olması gerekmemektedir³⁴¹. Kira sözleşmesinin on iki aylık yapılmış olduğu, taahhüdün ise sözleşme süresi henüz dolmadan, kira sözleşmesinin on birinci ayı için verildiği, sözleşme süresi bitmeden verilen taahhüdün geçersiz olduğu gerekçesi ile itirazın kaldırılması talebini reddeden yerel mahkeme kararı Yargıtay tarafından sözleşme süresi içinde herhangi bir tarihte tahliye taahhüdü verilebileceği gerekçesi ile bozulmuştur³⁴².

Şarta bağlı taahhütlerin geçerliliği konusu da tarihin belirliliği şartı ile paralel ilerlemiştir. GKHK döneminde doktrinde bir görüşe göre³⁴³ ve Yargıtay'ın önceki tarihli kararlarında şarta bağlanmış tahliye taahhüdünün geçersiz olduğu kabul edilmekteydi. YHGK 05.06.1963 tarihli 1963/82 E., 1963/41 K. sayılı kararında tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için hiçbir şarta bağlı olmadan verilmesi

³³⁴Furrer/Muller-Chen/Çetiner, s. 235; Necip Kocayusufpaşaoğlu, **Güven Nazariyesi Karşısında Borç Sözleşmelerinde Hata Kavramı**, İstanbul, Garanti Matbaası, 1968, s. 35.

³³⁵Kanık, s. 1340.

³³⁶YHGK., 28.05.2008 T., 2008/6-369 E., 2008/394 K. (www.dejure.ai- Erişim Tarihi: 18.06.2024)

³³⁷Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 306; Doğan, **Sona Erme**, s. 172; Akçaal, s. 963.

³³⁸Akyiğit, 248; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 179.

³³⁹Akyiğit, s. 247; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 306.

³⁴⁰Yargıtay 6. HD., 24.12.2009 T., 2009/8717 E., 2009/11600 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 03.05.2024)

³⁴¹İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 429.

³⁴²Yargıtay 6. H.D., 24.06.2015 T., 2015/2409 E. 2015/6326 K. (www.legalbank.net -Erişim Tarihi: 21.04.2024).

³⁴³Erzurumluoğlu, **Adi Kira**, s. 79; Feyzioğlu, s. 684; Olgaç, s. 135; Kılıçoğlu, **Borçlar Özel**, s. 311.

gerektiğine ve kanunda sayılı tahliye hallerine kiracı aleyhine değişiklik getiren sözleşme ve şartların batıl olacağına karar verilmiştir³⁴⁴. Yine o dönemki doktrinde şarta bağlı taahhüt geçerli olmakla birlikte, hak düşürücü süreye uygun olarak şartın gerçekleşmesinden itibaren bir ay içinde hakkın ileri sürülmesi gerektiği yönünde görüş de mevcuttur³⁴⁵. Bu görüşe göre aksi halde TMK 2'nci maddesine aykırı olacağından davanın reddedilmesi gerekecektir³⁴⁶. Emredici hukuk kurallarına aykırı sözleşmelerin geçerliliği yoktur³⁴⁷.

Zamanla uygulamada bu kuralın esnediği anlaşılmaktadır³⁴⁸. Yargıtay şarta bağlı tahliye taahhütlerinin de geçerli olduğu kararlar vermiştir³⁴⁹. Örneğin yeni kira döneminde 3 ay önceden bildirimde bulunma şartı³⁵⁰, kiracının askerliğinin sona ermesi şartı³⁵¹, kiraya verenin oğlunun Avustralya'dan yurda kesin dönüş yapmış olması şartı³⁵², kiraya verenin kiracıya belli bir miktar para ödemesi şartı³⁵³ Yargıtay tarafından kabul edilmiştir. Yine Yargıtay "*...mecur satılır ise 2.1.2005 tarihinde tahliye edeceği...*" ibaresi bulunan tahliye taahhüdüne dayalı açılan davada şartın gerçekleşip gerçekleşmediğinin mahkemeye tespit edilerek sonuca göre karar verilmesi gerektiğine karar vermiştir³⁵⁴. Aksi yönde bir Yargıtay³⁵⁵ kararında şarta bağlı tahliye taahhüdünün geçerli olduğuna ancak sözleşmede yer alan "*kiracı kiralanan mecuru özelleştirme yüksek kurulunun özelleştirme ile ilgili kararından itibaren üç ay içerisinde tahliye edeceği peşinen kabul ve taahhüt eder*" şeklindeki hükmün belirli bir tarih içermediğinden taahhüdün geçerli olmadığına karar vermiştir.

³⁴⁴ Feyzioğlu, s. 684, dn.413.

³⁴⁵ Erdoğan, s. 785.

³⁴⁶ Erdoğan, s. 785.

³⁴⁷ Gümüş, **Borçlar Genel**, s. 214; Furrer/Muller-Chen/Çetiner, s. 190.

³⁴⁸ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 303.

³⁴⁹ Gümüş, **Kısa Ders**, s. 331.

³⁵⁰ Yargıtay 6. HD., 18.03.1988 T., 1988/16218 E., 1988/4107 K. (Burcuoğlu, **Tahliye**, s.302)

³⁵¹ Yargıtay 6. HD., 09.03.1981 T., 1981/12441 E., 1981/3836 K. (Burcuoğlu, **Tahliye**, s.303)

³⁵² Yargıtay 6. HD., 16.04.1985 T., 1985/4065 E., 1981/4971 K. (www.kazanci.com.tr- Erişim Tarihi: 04.06.2024)

³⁵³ Yargıtay 6. HD., 12.11.1971 T., 1971/5033 E., 1971/4771 K. (Erdoğan, s. 785)

³⁵⁴ Yargıtay 6. H.D., 29.11.2005 T., 2005/9430 E. 2005/10910 K. (www.legalbank.net Erişim Tarihi: 21.04.2024).

³⁵⁵ Yargıtay 6. H.D 18.06.2007 T., 2007/6087 E., 2007/7625 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 21.04.2024). Aydoğdu/Tuncer, Gümüş'ün bu karara atıf yaparak şartlı tahliye taahhüdünün geçerli olabileceği yönündeki görüşünü eleştirmişlerdir. Eleştiriler için bkz. Aydoğdu/Tuncer, s. 681, dn. 2311.

TBK ile birlikte, doktrinde bir görüşe göre³⁵⁶ maddeye tahliye tarihinin belirli olması şartı eklendiğinden artık şarta bağlı taahhütlerin geçerli olmayacağı savunulmuştur. Diğer görüşe göre³⁵⁷ ise taahhüt, şart ancak tahliye tarihini belirsiz hale getiriyorsa geçersizdir. Yani taahhütte belirli bir tahliye tarihi yazıyor ve şart bu tarihten önce gerçekleşiyor ise kiraya veren taahhütte yazılı olan tarihten sonra hak düşürücü süre içinde tahliyeyi talep edebilir³⁵⁸. Yargıtay'ın genel görüşü de bu yöndedir. Yargıtay gecikmiş kira bedellerinin belli bir tarihte ödenmesi şartını içeren ve ödenmemesi halinde o tarihte taşınmazın tahliye edileceği şeklinde verilen taahhüdü geçerli saymıştır³⁵⁹. Yine bir başka kararda kira süresinin 3+2 şeklinde belirlendiği kira sözleşmesine ilişkin olarak verilen ve tahliye tarihinin bu sürenin sonu olarak kararlaştırıldığı taahhüdü belli bir tarihi içermemesi nedeni ile geçersiz kabul etmiştir³⁶⁰. Gümüş'e göre³⁶¹ ise bu karara konu taahhüt kiracı aleyhine düzenlemeyi yasaklayan TBK 343'üncü maddesi gereğince kesin hükümsüzdür. Kira sözleşmesinin kira süresi sonunda sona ereceğine dair verilen taahhütler TBK 347'nci maddesindeki emredici hükme aykırılık içerdiğinden kesin hükümsüz olacaktır³⁶². Örneğin kiralananın satılması halinde tahliyenin gerçekleşeceği şeklindeki şarta bağlı verilen tahliye taahhüdü de kiralananın devrine ilişkin hükümlerin nispi emredici olması nedeni ile geçersizdir³⁶³.

Taahhüdün düzenlendiği tarihin taahhüt metninde yazılması zorunlu değildir³⁶⁴. Tahliye tarihinin yazılı olması geçerlilik şartı iken düzenleme tarihinin yokluğu taahhüdü geçersiz kılmaz³⁶⁵. Düzenleme tarihinin varlığı, ispat yükü kendisinde olan kiraya verenin taahhüdün kiralananın tesliminden sonra verildiğini ispatı için yararlı olsa da zorunlu değildir³⁶⁶. Yargıtay³⁶⁷ düzenleme tarihi

³⁵⁶ Aydoğdu/Tuncer, s. 681; Erdem, s. 487; Kuru, **El Kitabı**, s. 872; Kuru/Aydın, **İcra Ders Kitabı**, s. 310.

³⁵⁷ Doğan, **Sona Erme**, s. 175; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 426, Gümüş, **Kira**, s. 328; Ceylan/Doğan/Akipek Öcal/ Özdemir/ Şenocak/Cumalıoğlu/Sert Sütçü, s. 342.

³⁵⁸ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 386; Yeniocak, s. 116; Kanık s. 1344.

³⁵⁹ Yargıtay 6. HD., 11.02.2016 T., 2015/11188 E., 2016/839 K. (www.dejure.ai- Erişim Tarihi: 27.04.2024)

³⁶⁰ Yargıtay 12. HD., 09.03.2020 T., 2020/1175 E, 2309 K. (www.e-uyar.com- Erişim Tarihi: 16.04.2024).

³⁶¹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 175.

³⁶² Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 180.

³⁶³ Mehmetoğlu, s. 219.

³⁶⁴ Sağlam, s.38; Akçaal, s.960; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 135.

³⁶⁵ Atabekoğlu, s. 175.

³⁶⁶ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 137.

³⁶⁷ Yargıtay 6. HD., 28.04.2008 T., 2008/3786 E., 2008/5313 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 03.04.2024); Yargıtay 3. HD., 21.02.2023 T., 2022/8307 E., 2023/168 K. (www.legalbank.net- Erişim

bulunmayan tahliye taahhüdünün içeriğinden, kira sözleşmesi akdedildikten sonra kiralananda oturulurken verildiği anlaşıldığından taahhüdü geçerli kabul etmiştir. Taahhüt metninde yer alan “*kiracısı olduğum taşınmaz*”³⁶⁸ şeklinde hali hazırda bir kira ilişkisinin varlığına işaret eden ifadelerin varlığı kiraya verenin ispat yükünü karşılar.

D. Tahliye Taahhüdünün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olması

1. Genel Olarak

Yazılı tahliye taahhüdünün şartlarından bir diğeri tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra verilmiş olmasıdır³⁶⁹. Burada amaçlanan, zayıf konumda olan ve bir an önce konut, işyeri bulma amacıyla baskı altında taahhüt veren kiracının korunması ve kanunun koruması altında kalmasını sağlamaktır³⁷⁰. Yazılı tahliye taahhüdünün MKK kapsamındaki düzenlemeyle kanuna girmesi ile tıpkı günümüzde olduğu gibi tahliye taahhüdünün kira sözleşmesi ile aynı anda alınarak kira bedelinin yasal sınırlamalar olmaksızın artırılması konusunda kiracıları zorlamak amacıyla kullanıldığı görülmüştür³⁷¹. Zayıf konumda olan kiracının korunması için yargısal içtihatlar oluşmuştur³⁷².

1944/15-20 E. 1944/28 K. Sayılı ve 04.10.1944 tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı³⁷³ ile MKK 30’uncu maddesinin kamu düzeninden kaynaklandığını, sözleşme sırasında taahhüt verilmesinin adet olmadığını, sözleşmenin sadece hüküm ve şartları içereceğini, kiracıların konut ve işyeri bulma zorunluluğu ile şart ve taahhüdü kabul ettiklerini, bu nedenle eBK 19 uncu madde gereğince ilk kira sözleşmesinin içinde yer alan ve ayrıca kira süresinin bitiminde ihbara gerek kalmaksızın mecurun tahliye edileceğine dair verilen taahhüdün batıl

Tarihi: 19.06.2024)

³⁶⁸ Yargıtay 3. H.D., 20.12.2017 T., 2017/7774 E., 2017/17974 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 19.06.2024) Aksi yönde Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 276. Gümüş bu ibarenin sadece kiracı sıfatının kabul edildiği anlamına geldiği ancak kiralananın teslimi anlamına gelmeyeceği görüşündedir.

³⁶⁹ Akyiğit, s. 247; Altıntop, s.528; Doğan, **Sona Erme**, s. 176; Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 370; Zevkliler/Gökyayla, s. 387.

³⁷⁰ Akçaal, s. 966; Tandoğan, **Cilt I/2**, s. 196; Kılıçoğlu, **Borçlar Özel**, s. 311.

³⁷¹ Tahmaz, s. 3.

³⁷² Acar, **Kira**, s.3.

³⁷³ Yargıtay Tevhidi İçtihat Heyeti Umumiyesi 4.10.1944 T. 1944/15-20 E., 1944/28 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi:17.03.2024)

yani geçersiz olduğuna karar verilmiştir³⁷⁴. Bu karar ile sözleşme serbestisi, kamu düzenine aykırılık bağlamında sınırlandırılmıştır ve karar kural yazılı hale gelene kadar common law gibi uygulanmıştır³⁷⁵. İlgili içtihat güncel tahliye taahhüdü hükümlerinin de temelini oluşturmaktadır.

İlgili içtihadı rağmen GKHK tahliye taahhüdünü düzenleyen maddesinde açıkça taahhüdün kiralananın tesliminden sonra verilmesi şartı yer almamıştı. Ancak Yargıtay, kanunda yer almamasına rağmen içtihadındaki şartları aramaya devam etmiştir³⁷⁶. O dönemdeki bir kısım Yargıtay kararlarına göre³⁷⁷ ilk kira sözleşmesi ile aynı anda verilen veya ilk kira sözleşmesi içinde yer alan ve kiralananın tesliminden önce verilen tahliye taahhüdü geçersizdir. Bu kararlarda kiralananın kiracının kullanımına geçmesi de aranmıştır. Yine o dönemdeki bir kısım Yargıtay kararına göre³⁷⁸ ise taahhüdün ilk kira sözleşmesi ile verilmemesi şart iken kiralananın tesliminden sonra verilmesi şart olarak kabul edilmemiştir. Gerekçe olarak Yargıtay, kiracının sözleşme sonrası kiralananın kendisine teslimi konusunda kiraya vereni zorlayabileceğini, kira sözleşmesinin geçerli şekilde kurulması için kiralananın tesliminin şart olmadığını, henüz teslim edilmemiş olmasının serbest iradeye aykırı olduğunun kabulü anlamına gelmeyeceğini söylemiştir. Doktrinde³⁷⁹ bu görüşe kiracının sözleşme ile elde ettiği hakkın şahsi hak olması ve üçüncü kişilere karşı ileri sürülemeyecek olması nedeni ile kiralanan teslim edilmeden serbest iradenin varlığından söz edilemeyeceği gerekçesi ile katılmayanlar da olmuştur.

TBK ile yazılı tahliye taahhüdünün kiralanan şeyin tesliminden sonra verilebileceği şartı kanun metnine de dahil edilmiştir³⁸⁰. Böylece 1944/15-20 E. 1944/28 K. Sayılı ve 04.10.1944 tarihli Yargıtay İctihadı Birleştirme Kararı ile

³⁷⁴ İpek, s. 77; Yalman, s. 2; Tahmaz, s. 10.

³⁷⁵ Kemal Atasoy, **Sözleşme Özgürlüğünün Kamu Düzenine Aykırılık Sınırı**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2020, s. 326.

³⁷⁶ Tahmaz, s. 11. Yargıtay 12. HD., 02.10.1984 T., 1984/6481 E., 1984/9882 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 12.04.2024)

³⁷⁷ Yargıtay 6. HD., 27.04.1963 T., 1963/1603 E., 1963/ 2162 K. (Tahmaz, s. 12) Aynı yönde Yargıtay 6. HD., 14.04.1993 T., 1993/4368 E., 1993/4548 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 12.04.2024) ve Yargıtay 6. HD., 08.02.1991 T., 1991/1187 E., 1991/1624 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 20.06.2024)

³⁷⁸ Yargıtay 6. HD., 1981/3483 E., 1981/8727 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 20.06.2024) ve Yargıtay 6. H.D., 08.03.1991 T., 1991/2856 E., 1991/3289 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 12.04.2024)

³⁷⁹ Burcuoğlu, s. 307; Tahmaz, s. 13; Yalman, s. 20.

³⁸⁰ Erdem, s. 489; Doğan, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları**, s. 512, İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 429; Atasoy, s. 325.

tahliye taahhüdünün geçerli olması için aranan ancak kanunda yer almayan şartlar açıkça düzenlenmiştir. Taahhüdün sözleşmenin imzalanmasından sonra verilmesi yeterli değildir, kiralananın da teslim edilmiş olması gerekmektedir³⁸¹. Yargıtay tarafından verilen bir kararda³⁸² henüz tamamlanmayan binanın kiralanmasına dair yapılan sözleşmeye istinaden verilen tahliye taahhüdünün geçersiz olduğuna hükmedilmiştir. Kira sözleşmesi kurulmasından sonra ancak henüz kiralanan teslim edilmeden verilen tahliye taahhüdü kesin hükümsüz olarak kabul edilecektir³⁸³.

Beklenmedik de olsa kiralanan kiracıya teslim edilmiş ancak taraflar teslim anında ne yazılı ne de sözlü kira sözleşmesi yapmamış olabilirler³⁸⁴. Doktrinde bir görüşe göre³⁸⁵ kiralananın tesliminden sonraki bir tarihte kira sözleşmesi imzalanmış ise kira sözleşmesi ile aynı anda verilen tahliye taahhüdünün geçerliliği konusunda esas alınması gereken tarih kira sözleşmesinin akdedildiği tarih olacaktır. Kiracı, kiralananı teslim almış olsa da henüz kira sözleşmesi yapılmadığından kendisini baskı altından hissedecektir. Serbest irade ile verilmemiş olması nedeni ile bu hallerde verilen tahliye taahhüdünün de geçersiz olduğu kabul edilmelidir³⁸⁶. Bir diğer görüşe göre³⁸⁷ ise geçerli bir tahliye taahhüdünün varlığı için sözlü ya da yazılı kira sözleşmesinin varlığı şarttır. Bu nedenle esaslı unsurları üzerinde anlaşılan bir kira sözleşmesi olmadan verilen taahhüt geçersiz olacaktır.

Kira sözleşmesinin devamı sırasında veya sonraki kira dönemlerinde tahliye taahhüdü verilmesi halinde taahhüt geçerlidir³⁸⁸. Bu aşamada artık kiracı kanun korumasında olduğundan kanunda sayılan haller haricinde tahliyesi sağlanamayacağından serbest iradesi ile hareket edecektir³⁸⁹. Ancak bu aşamada dahi irade bozukluğu söz konusu ise kiracının TBK 39'uncu maddesi gereğince dava açma hakkı saklıdır³⁹⁰. Örneğin YHGK³⁹¹ davacı kiraya verenin, bir yıllık kira

³⁸¹ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 430; Erdem, s. 489; Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 371; Yavuz/Acar/Özen, **Birinci Cilt**, s. 773; Zevkliler/Gökyayla, s. 387.

³⁸² Yargıtay 12. HD., 24.01.2024 T., 2023/9521 E., 2024/2557 K. (www.lexpera.com.tr - Erişim Tarihi: 06.06.2024)

³⁸³ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 241.

³⁸⁴ Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 371.

³⁸⁵ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 430; Delipınar, s. 49.

³⁸⁶ İnceoğlu, **Cilt 2**, s.430; Gümüş, **Kısa Ders**, s. 331; Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 371.

³⁸⁷ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 263.

³⁸⁸ Zevkliler/Gökyayla, s. 387; Kanık, s. 1336; Yeniocak, s. 123; Tandoğan, **Cilt I/2**, s. 196; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 430-431; Arpacı, **Kira**, s. 121.

³⁸⁹ Tandoğan, **Cilt I/2**, s. 196; Zevkliler/Gökyayla, s. 387.

³⁹⁰ Tandoğan, **Cilt I/2**, s. 197.

³⁹¹ YHGK., 18.09.1963 T., 1963/6-5 E., 1963/57 K. (www.legalbank.net -Erişim Tarihi: 12.04.2024)

bedelini ödemediği iddiası ile kiracıya ihtarname çektiği, kiracının ise elinde makbuz olmadığı için yeniden kira bedellerini ödeme tehlikesi altında tahliye taahhüdü imzaladığı ve ardından noterden cevaben ihtarname göndererek ilgili tarihli tahliye taahhüdünü baskı altında imzaladığı, bu nedenle taahhüdün değerinin olmadığı iddiası karşısında tahliyeye karar veren mahkeme hükmünün, tahliye taahhüdünün korkutma altında imzalandığı iddiasının tanıkla ispatlanabileceğinden bahisle bozulmasına karar vermiştir.

Taraflarca kira sözleşmesi sona erdirilerek yeni bir kira sözleşmesi akdedilmesi halinde eski kira sözleşmesine dayalı olarak yapılan yazılı tahliye taahhüdü de sona erer ve bu taahhüde dayanılarak tahliye talep edilemez³⁹². Nitekim Yargıtay³⁹³ da sözleşmenin yenilendiğinin savunularak yeni bir kira sözleşmesi sunulması karşısında bu sözleşmedeki imzanın davacıya ait olması halinde tahliye taahhüdünün hükümsüz hale geleceğine karar vermiştir. İlk kira sözleşmesi sona erdirildikten sonra ikinci kira sözleşmesi ile aynı anda verilen tahliye taahhüdü ise geçerli kabul edilmelidir³⁹⁴. Yargıtay bir kararında³⁹⁵ tahliye taahhüdünün yenilenen sözleşmenin bir maddesi olarak verilmesinin taahhüdü geçersiz kılmayacağına karar vermiştir.

Tarafların iradeleri tahliye taahhüdü verilmesinden sonra değişebilir. Kiraya veren kira sözleşmesinin devam edeceği yönünde davranışlarda bulunmuş olabilir. Kiraya tahliye talebinde bulunmaksızın ve ihtirazi kayıt olmaksızın kira bedelini tahsil etmişse bu yönde bir davranış sergilemiş olur ve kiracı bunu ileri sürerek tahliyeye karşı çıkabilir³⁹⁶. Örneğin kiracısının taahhüt tarihini aşacak şekilde bir yıllık kira bedelini toptan ödeme isteğini kabul eden kiraya veren artık tahliye iradesinden vazgeçmiş ve sözleşmenin devamını arzuluyor kabul edilir³⁹⁷. Kiraya veren kira bedelini tahsil etmesine rağmen taahhüdü icra veya davaya konu ederse, kiraya verenin çelişkili davranış yasağına aykırı hareket ettiği ve hakkını kötüye kullandığı kabul edilerek davası reddedilecektir³⁹⁸. Ancak tahliyeyi talep ettikten

³⁹² Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 248.

³⁹³ Yargıtay 6. HD. 10.4.2006 T. 2006/1650 E., 2006/3682 K. (www.e-uyar.com- Erişim Tarihi: 20.06.2024)

³⁹⁴ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 252; Doğan, **Sona Erme**, s. 180; Feyzioğlu, s. 687; Kuru, **El Kitabı**, s. 871-872; Tandoğan, **Cilt I/2**, s. 196.

³⁹⁵ Yargıtay 8. HD., 12.03.2018 T., 2017/4868 E., 2018/9176 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 20.06.2024)

³⁹⁶ Kuru, **El Kitabı**, s. 878.

³⁹⁷ Gümüş, **Kira**, s. 328.

³⁹⁸ Gümüş, **Kira**, s. 328; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 423.

sonra kira bedelinin tahsil edilmiş olması çelişkili davranış anlamına gelmeyecektir³⁹⁹. Yargıtay, Nisan ayında belirli bir tarihte kiralananın tahliye edileceği şeklinde verilen tahliye taahhüdü hakkında bir aylık süre içinde icra takibi başlatılmışsa, Nisan ve Mayıs ayı kira bedellerinin ihtirazi kayıt olmaksızın alınmasının taahhüdü geçersiz kılmayacağına karar vermiştir⁴⁰⁰.

Kira sözleşmesi devam ederken, ardı ardına imzalanan tahliye taahhütlerinin geçerliliği konusunda farklı görüşler ve kararlar vardır. Yargıtay tarafından verilen bazı kararlarda ardı ardına imzalanan taahhütlerin baskı altında verilmiş olduğundan bahisle geçersiz kabul edilmekteydi⁴⁰¹. Doktrinde bir görüş⁴⁰² ilk kira sözleşmesi içinde yer alan tahliye taahhüdüne dayanılarak harekete geçilmese de sonraki kira dönemlerinde art arda alınan sözleşmelerdeki taahhüdün serbest irade ile verilemeyeceği, kiracının tahliye baskısı altında olduğu görüşündedir. Ancak kiraya veren tarafından önceki tahliye taahhüdüne dayanarak harekete geçilmemiş ve hak düşürücü süre geçmiş ise veya harekete geçilmiş ancak bu hareket sonuçsuz kalmışsa artık kiracının tahliyeye zorlanması mümkün olmayacağından verilecek tahliye taahhüdünün özgür irade ile verildiğinin kabulü gerekmektedir⁴⁰³. Yargıtay'ın ardı ardına imzalanan taahhütleri baskı altında alınmış kabul ederek geçersiz sayan kararları doktrinde diğer görüş⁴⁰⁴ sahiplerince kiracının her yıl sözleşme yenilemek zorunda olmadığından ve bu nedenle tahliye taahhüdü imzalamak konusunda baskı altında olmadığı gerekçesi ile eleştirilmiştir. Önceki tarihli kararlarında art arda alınan taahhütlerin geçersiz olduğu söylene de 04.11.1985 tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı⁴⁰⁵ ile kiraya verenin iyi niyetli olduğu asıl kabul edilmiş, aksini iddia ediyorsa bu hususun kiracı tarafından ispatlanması ve her olayın özelliğine göre karar verilmesi gerektiği görüşü bildirilmiştir. Kararda ardı ardına alınan taahhütlerde kiraya verenin iyi niyetli olamayacağının kabul edildiği 6. HD ve aynı yöndeki YHGK kararları ile aksi yöndeki 12. HD arasındaki görüş farklılığının 12. HD' nin kiraya verenin kötünyeti ispatlanması halinde taahhüdün geçersiz olduğu

³⁹⁹ Kuru, , **El Kitabı**, s. 878.

⁴⁰⁰ Yargıtay 6. HD., 06.07.1992 T., 1992/8137 E., 1992/8645 K. (Tunaboğlu, s. 133)

⁴⁰¹ Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 370; Zevkliler/Gökyayla, s. 388. YHGK., 11.09.1974 T., 1974/6444 E., 1974/923 K. (Burcuoğlu, **Tahliye**, s.312); Yargıtay 6. H.D., 30.04.1963 T., 1963/1356 E., 1963/2124 K. (Burcuoğlu, **Tahliye**, s.312); Tandoğan, **Cilt I/2**, s. 199.

⁴⁰² Tunçomağ, s. 668; Erişgin, s. 96 vd; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 316.

⁴⁰³ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 313. Yargıtay 6. HD., 16.04.1985 T., 1985/4065 E. 1985/4971 K. (www.kazanci.com- Erişim Tarihi: 04.06.2024)

⁴⁰⁴ Arpacı, **Kira**, s. 121, Feyzioğlu, s. 689.

⁴⁰⁵ Yargıtay İBK, 04.11.1985 T., 1985/2 E., 1985/7 K. (e-uyar.com – Erişim Tarihi: 03.03.2024); Feyzioğlu, s. 689.

şeklinde görüş değişikliğine gittiğine yer verilmiştir. Görüş ayrılığının ortadan kalkması nedeni ile içtihadı birleştirme yoluna gitmeyen bu karara rağmen Yargıtay bazı kararlarında⁴⁰⁶ ardı ardına alınan tahliye taahhütlerinin aksi ispat edilmedikçe geçerli olduğunu kabul etmiştir⁴⁰⁷. Ardı ardına alınan tahliye taahhüdünün iptali için açılan davada ise Yargıtay⁴⁰⁸ önceki taahhüdü işleme koymayarak her yıl yeniden taahhüt alınmasını TMK 2'nci maddesinde yer alan dürüstlük kuralına aykırı bulmuştur.

Bu konuda TBK dönemindeki doktrindeki görüşleri de aktarmak gerekir. Öncelikle art arda alınan taahhütleri mutlak geçersiz sayan bir görüş⁴⁰⁹ mevcuttur. Bir diğer görüşe göre⁴¹⁰ ise serbest irade ile verilmediğinin karine olarak kabulü ve aksinin ispat edilmesi gerektiğini savunulmaktadır. Bir başka görüş⁴¹¹ art arda verilen tahliye taahhüdünün kiraya verenin kötünियeti ispatlanmadıkça geçerli saymak gerektiği yönündedir. Bir diğer görüş⁴¹² kiracının kiralanan yerleşmiş olması nedeni ile art arda verilen tahliye taahhütlerinin geçerli sayılması gerektiğini söylemektedir. Son bir görüş⁴¹³ de TBK 38'inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan, kişinin sözleşmeyi kanundan doğan bir hak veya yetkinin kullanılacağından bahisle aşırı menfaat elde edilerek yapması halini korkutma olarak kabul eden hükmün aşırı yararlanmaya ilişkin özel bir hüküm niteliğinde olduğunu ve bu nedenle de kiracının art arda verdiği tahliye taahhüdü hakkında iptal davası açma hakkı bulunduğunu söylemektedir. Bu görüşün benimsenmemesi halinde ise haksız etkinin bir iptal sebebi olarak kabul edilmesi gerektiğini savunmaktadır⁴¹⁴. Anglosakson hukuku temelli haksız etki bir kimsenin sahip olduğu nüfuzu kullanarak kişinin özgür iradesine etki ederek kendine menfaat sağlamasıdır⁴¹⁵. Tahliye taahhüdü bakımından da kiraya verenin elindeki önceki tahliye taahhüdüne dayalı olarak harekete geçeceğine dair tehditleri, kiracı üzerinde bu haksız etkiyi yaratmaktadır. Böylece

⁴⁰⁶ Yargıtay 3. HD., 05.11.2012 T., 2012/15259 E., 2012/22635 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 20.06.2024) Aynı yönde: Yargıtay 6. HD., 14.06.2004 T., 2004/4720 E., 2004/4839 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 20.06.2024)

⁴⁰⁷ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 441.

⁴⁰⁸ Yargıtay 13. HD., 09.06.2003 T., 2003/3175 E., 2003/7504 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 20.06.2024)

⁴⁰⁹ Aydoğdu/Tuncer, s. 680; Doğan, **Sona Erme**, s. 178.

⁴¹⁰ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 431.

⁴¹¹ Nihat Yavuz, **Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku**, Güncelleştirilmiş ve Gözden Geçirilmiş 13. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2024, s. 1028.

⁴¹² Sağlam, s. 44.

⁴¹³ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 448.

⁴¹⁴ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 449.

⁴¹⁵ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 449.

haksız etkiye dayalı olarak art arda verilen tahliye taahhüdü hakkında kiracı iptal davası açarak taahhüdü haksız etki altında verdiğini ispatlayarak taahhüdün iptalini sağlayabilmelidir.

2. Tahliye Taahhüdünün Kiralananın Tesliminden Önce Verilmesinin ve Beyaza İmza Halinin İspat Sorunu

İspat, iddia olunan şeyin doğru olup olmadığını kanıtlamak, mahkemeyi buna inandırmak, bir kanaat oluşturmaktır⁴¹⁶. İspatın konusu çekişmeli vakılalardır⁴¹⁷. Taraflar hukuk kuralında yer alan koşul vakıaya karşılık olan somut vakıaının doğruluğuna dair hâkimde kanaat oluşturmaya çalışırlar⁴¹⁸. Bu kanaati oluşturmak için kullanılan araçlar ise delillerdir⁴¹⁹. Taraflar üzerinde anlaşılmadıkları çekişmeli vakıaları deliller vasıtası ile ispat ederler⁴²⁰. Deliller hâkimin takdir yetkisi olmayan senet, kesin hüküm ve yemin olarak kesin deliller ve hâkimin takdir yetkisi olan tanık, bilirkişi, keşif olarak takdiri deliller olmak üzere ikiye ayrılır⁴²¹.

⁴¹⁶ Sabri Şakir Ansay, **Hukuk Yargılama Usulleri**, Ankara, Güney Matbaacılık ve Gazetecilik T.A.O., 1950, s. 211; Ergun Önen, **Medeni Yargılama Hukuku**, Ankara, Sevinç Matbaası, 1979, s. 201; Necmeddin M. Berkin, **Medeni Usul Hukuku Esasları**, İstanbul, Hamle Matbaası, 1969, s. 169; Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 337; Baki Kuru/Burak Aydın, **İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı**, 8. Baskı, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2023, s. 238; Ramazan Arslan/Ejder Yılmaz /Sema Taşpınar Ayvaz/Emel Hanağası, **Medeni Usul Hukuku**, 9. Baskı, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2023, s. 414; Necip Bilge/Ergun Önen, **Medeni Yargılama Hukuku Dersleri**, 3. Baskı, Ankara, Sevinç Matbaası, 1978, s. 492; Nur Bolayır, “Medeni Usul Hukukunda İspat Hakkı ve İspat Hakkının Sınırları”, **Prof. Dr. Ejder Yılmaz’a Armağan**, Cilt 1, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014, s. 555; H. Yavuz Alangoya/M. Kamil Yıldırım/Nevhis Deren Yıldırım, **Medeni Usul Hukuku Esasları**, 8. Baskı, İstanbul, Beta Yayınevi, 2011, s. 293; Abdurrahim Karşı, **Medeni Muhakeme Hukuku**, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 5. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2020, s. 503; Baki Kuru, **Hukuk Muhakemeleri Usulü**, Cilt: II, 6. Baskı, İstanbul, Demir Yayıncılık, 2001, s. 1966; Oğuz Atalay, **Pekcanitez Usul Medeni Usul Hukuku**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, C. II, 2017, s. 1585; Nur Bolayır, **Hukuk Yargılamasında Delillerin Toplanmasında Tarafların ve Hâkimin Rolü**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2014, s. 9; Murat Atalı/İbrahim Ermenek/Ersin Erdoğan, **Medeni Usul Hukuku**, Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 6. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları, 2023, s. 463; Necmeddin M. Berkin, **Tatbikatçılara Medeni Usul Hukuku Rehberi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1982, s. 727; Ali Cem Budak/Varol Karaaslan, **Medeni Usul Hukuku**, 7. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2023, s. 255; Şanal Görgün/Levent Börü/Mehmet Kodakoğlu, **Medeni Usul Hukuku**, Değiştirilmiş Genişletilmiş ve Yargı Kararları İşlenmiş 12. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2023, s. 431; Baki Kuru/Burak Aydın, **Medeni Usul Hukuku El Kitabı**, Cilt I, 2. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2024, s. 616.

⁴¹⁷ Atalay, **Pekcanitez Usul**, s. 1626; Karşı, **Medeni Muhakeme**, s. 504, Bolayır, **Hukuk Yargılamasında Deliller**, s. 12; Kuru/Aydın, s. 239; Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 338; Budak/Karaaslan, s. 255; Şanal/Börü/Kodakoğlu, s. 432.

⁴¹⁸ Atalay, **Pekcanitez Usul**, s. 1627; Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 339; Atalı/Ermenek /Erdoğan, **Medeni Usul**, s. 477; Şanal/Börü/Kodakoğlu, s. 431.

⁴¹⁹ Atalay, **Pekcanitez Usul**, s. 1730; Bolayır, **Hukuk Yargılamasında Deliller**, s. 11; Karşı, **Medeni Muhakeme**, s. 532; Atalı/Ermenek /Erdoğan, **Medeni Usul**, s. 463; Kuru/Aydın, **Usul Ders Kitabı**, s. 239; Kuru, **Cilt II**, s. 1966.

⁴²⁰ Kuru, **Cilt II**, s. 1966; Atalay, **Pekcanitez Usul**, s. 1626.

⁴²¹ Karşı, **Medeni Muhakeme**, s. 532; Alangoya/Yıldırım/Deren Yıldırım, s. 317; Kuru/Aydın, s. 253; Atalay, **Pekcanitez Usul**, s. 1632; Atalı/Ermenek /Erdoğan, **Medeni Usul**, s. 468;

Tarafların iddialarını ispat için delil gösterebilmelerine, ispat faaliyeti sırasında engellenilmemelerine ispat hakkı denilmektedir⁴²². Kanunda açıkça tanımlanmasa da ispat hakkı kavramı HMK 189’uncu maddesi ile Türk medeni usul hukukuna girmiş ayrıca HMK m. 27 hukuki dinlenilme hakkı ve HMK m. 193 delil sözleşmesinde de yer almıştır⁴²³. Yine Anayasa’nın hak arama hürriyetini düzenleyen 36’ncı maddesinde temel hak olarak yer almaktadır⁴²⁴.

İspat yükü ise vakıayı kimin ispat etmesi gerektiğini belirtir⁴²⁵. İspat yükü üzerinde olan taraf vakıayı davada ispat edemezse aleyhinde sonuç doğar⁴²⁶. 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 6’ncı maddesine göre kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, hakkı iddia edene aittir. Yine HMK 190’uncü maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında kanunda özel bir düzenleme yok ise iddia olunan vakıanın kanıtlanması kimin lehine olacak ise o kişinin ispatla yükümlü olduğunu düzenlemektedir. İspat yükünün kime ait olduğu konusunda bazı özel durumlar vardır. Taraflar ispat yükü konusunda sözleşme yapabilir, iddia yasal bir karineye dayanıyor olabilir ya da kanun doğrudan ispat yükünün kime ait olacağını belirtmiş olabilir⁴²⁷. Yükün doğrudan davacı veya davalıya ait olduğu söylenemez⁴²⁸. İspat yükü objektif ve sübjektif ispat yükü olarak ikiye ayrılır⁴²⁹. Doktrinde⁴³⁰ sübjektif ispat yükü terimi yerine delil ikame yükü terimini de kullanılmaktadır ve bağımsız

Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 343; Kuru, **Cilt II**, s. 2032.

⁴²² Bolayır, **İspat**, s. 556; Atalay, **Pekcanitez Usul**, s. 1588; Pınar Çiftçi, **Medeni Yargılama Hukukunda İspat Hakkı ve Sınırlamaları**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2018, s.18; Bolayır, **Hukuk Yargılamasında Deliller**, s. 53. Doktrinde ispat hakkının temelini adil yargılanma, hukuki dinlenilme, hak arama özgürlüğü gibi temel haklardan aldığı kabul edilmektedir. Bu konuda bkz. Çiftçi, s. 133 vd.

⁴²³ Atalay, **Pekcanitez Usul**, s. 1588; Çiftçi, s.149; Karşlı, **Medeni Muhakeme**, s. 506; Şanal/Börü/Kodakoğlu, s. 431.

⁴²⁴ Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 337; Çiftçi, s. 154; Şanal/Börü/Kodakoğlu, s. 432.

⁴²⁵ Karşlı, **Medeni Muhakeme**, s. 513; Kuru, **Cilt II**, s. 1972; Oğuzman/Barlas, s. 358; Kuru/Aydın, **Usul Ders Kitabı**, s. 240; Pekcanitez/ Atalay/Özekes, s. 357; Atalı/Ermenek/Erdoğan, **Medeni Usul**, s. 464; Berkin, **Usul Rehberi**, s. 751; Kuru /Aydın, **Usul El Kitabı Cilt I**, s. 619.

⁴²⁶ Karşlı, **Medeni Muhakeme**, s. 513; Atalı/Ermenek/Erdoğan, **Medeni Usul**, s. 479; Kuru/Aydın, s. 240; Atalay, **Pekcanitez Usul**, s. 1693; Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 357; Budak/Karaaslan, s. 261; Şanal/Börü/Kodakoğlu, s. 441.

⁴²⁷ Murat Yavaş, “Medeni Yargılamanın Amacı Bağlamında İspat Yükü Kavramı”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Prof. Dr. Mehmet Akif Aydın’a Armağan, Cilt. 21, S.2, 2015, s. 756; Önen, s. 203 vd; Alangoya/Yıldırım/Deren Yıldırım, s. 311 vd; Karşlı, **Medeni Muhakeme**, s. 519; Budak/Karaaslan, s. 264-265.

⁴²⁸ Mehmet Akif Tutumlu, **Medeni Usul Hukuku Sorunları**, Cilt 2, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2012, s. 112 vd, Berkin, s. 171; Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 359; Kuru, **Cilt II**, s. 2001.

⁴²⁹ Karşlı, **Medeni Muhakeme**, s. 513; Yavaş, s. 758; Alangoya/Yıldırım/Deren Yıldırım, s. 309; Pekcanitez/ Atalay/Özekes, s. 357.

⁴³⁰ Atalay, **Pekcanitez Usul**, s. 1707; Alangoya/Yıldırım/Deren Yıldırım, s. 309; Pekcanitez/ Atalay/Özekes, s. 357.

bir kavram olarak kabul edilmektedir. Delil ikame yükü çekişmeli vakıa hakkında lehe karar sağlayabilmek için delil sunma faaliyeti olarak tanımlanmaktadır⁴³¹.

Deliller bakımından usul hukukunda, kesin delillere dayanan kesin delil sistemi ve hâkimin tüm delilleri serbestçe takdir ettiği serbest delil sistemi olmak üzere iki sistem vardır⁴³². HMK serbest delil sistemini kabul etmekle beraber senetle ispat kuralını getirmiş ve serbestiyi büyük oranda kısıtlamıştır⁴³³. Senetle ispat zorunluluğunun öncelikli amacı hukuki işlemlerde güvenliği sağlamak, yalan tanıklıktan korumaktır⁴³⁴. Bunun haricinde yazının kullanımındaki artış, mahkemenin işinin kolaylaştırarak yargılamanın hızlıca sonuca ulaşabilmesi ve hâkimin takdir yetkisinin sınırlandırılması da amaçlar arasındadır⁴³⁵.

Kesin delillerden biri olan senet hukuki işlemi kuran ya da kurulan işlemin delilini oluşturan ve kendisi aleyhine delil teşkil eden yazılı belgedir⁴³⁶. Senetle ispat kuralı HMK 200' üncü maddesinde yer almaktadır. Maddeye göre belirli parasal sınırı aşan hukuki işlemler sadece senetle ispat edilebilir⁴³⁷.

Yazılı tahliye taahhüdünün, kiralananın tesliminden sonra kiraya verene teslim edildiğini ispatlayacak olan taraf kiraya verendir⁴³⁸. Kiraya veren üzerine düşen ispat yükünü teslim dair bir yazılı delil ile kanıtlayabilir⁴³⁹. Kira sözleşmesinin içinde kiralananın teslim edildiğine dair kayıtlar bulunabilir veya haricen bir teslim tutanağı düzenlenebilir⁴⁴⁰. Yazılı tahliye taahhüdünün ilk kira sözleşmesinin veya teslim

⁴³¹ Atalay, **Pekcanitez Usul**, s. 1707; Pekcanitez/ Atalay/Özekes, s. 357.

⁴³² Atalı/Ermenek/Erdoğan, **Medeni Usul**, s. 490; Pekcanitez/ Atalay/Özekes, s. 378.

⁴³³ Karşlı, **Medeni Muhakeme**, s. 532; Alangoya/Yıldırım/Deren Yıldırım, s. 296; Atalı/Ermenek/Erdoğan, **Medeni Usul**, s. 491.

⁴³⁴ Yavuz Alangoya, "Senede Karşı Senetle İspat Kuralı ve Hayatın Olağan Akışı Kavramı", **Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2004, s. 521; Bilge/Önen, s. 494; Bolayır, **İspat**, s. 568; Karşlı, **Medeni Muhakeme**, s. 544; Berkin, **Usul Rehberi**, s. 792; Şanal/Börü/Kodakoğlu, s. 481.

⁴³⁵ Güray Erdönmez, **Pekcanitez Usul Medeni Usul Hukuku**, C. II, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017, s. 1836; Karşlı, **Medeni Muhakeme**, s. 544; Bolayır, **İspat**, s. 567.

⁴³⁶ Adnan Deynekli, **Medeni Usul Hukukunda Senetlerin Üçüncü Kişilere Karşı İspat Şekli**, 1. Baskı, Ankara, Turhan Kitapevi, 2006, s. 5; Kuru/Aydın, **Usul Ders Kitabı**, s. 262; Arslan/Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/Hanağası, **Medeni Usul**, s. 441; Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 385; Tanrıver, **Cilt I**, s. 938; Önen, s. 240; Bilge/Önen, s. 554; Kuru, **Cilt II**, s. 2073; Berkin, **Usul Rehberi**, s. 788; Şanal/Börü/Kodakoğlu, s. 465; Kuru /Aydın, **Usul El Kitabı Cilt I**, s. 670.

⁴³⁷ HMK 200'üncü maddede düzenlenen senetle ispat sınırı 2024 yılı için 23.450 TL olarak belirlenmiştir.

⁴³⁸ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 267.

⁴³⁹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 267.

⁴⁴⁰ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 267.

tutanağının içinde düzenlenmesi onun geçersizliğine neden olur. Yargıtay⁴⁴¹ bir kararında kira sözleşmesinin yapılmasından sekiz gün sonra, kiralananın teslimi ile aynı anda verilen tahliye taahhüdüne dayanılarak açılan davanın reddine dair verilen kararı onamıştır. Bu nedenle tahliye taahhüdünün kira sözleşmesi yapıldıktan ve kiralananı teslim tutanağı düzenlendikten sonraki bir tarihte ayrı bir belge ile verilmesi önerilmektedir.

Kiraya veren tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra verildiğini ispatladığında, aksini ispat yükü kiracıdadır⁴⁴², çünkü taahhüdün kiralanan şeyin tesliminden önce kiracı tarafından imzalandığının ispatlanması halinde o tahliye taahhüdü geçersiz olacak ve kiracı tahliyeden kurtulacaktır. YHGK verdiği karar⁴⁴³ ile tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinden önce imzalandığını iddia eden kiracının bu iddiasını ispat etmesi gerektiğini belirtmiştir.

HMK 200' üncü maddesi senetle ispat zorunluluğunu düzenlerken, HMK 201 inci maddesi senede karşı tanıkla ispat yasağını düzenlemektedir. Maddeye göre iddia senede bağlı ise miktar fark etmeksizin bu iddiaya karşı ileri sürülen iddia da senetle ispatlanmalıdır, tanık dinlenemez. Yargıtay' a kararında da⁴⁴⁴ nasıl ki kiraya veren tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra verildiğini senetle ispatlamalıysa aksini iddia eden yani tahliye taahhüdünün kiralananın teslimi ile aynı anda verildiğini veyahut tarih kısmının boş bırakılarak iradeye aykırı şekilde doldurulduğunu iddia eden kiracı da iddiasını sadece yazılı delille ispat edilebilir denilmiştir. Ancak senede karşı ispat için sunulan delilin senetle aynı güçte olması gerekmez, resmi ya da adi yazılı şekilde olabilir⁴⁴⁵. Örneğin kiraya verenin elinde noter aracılığı ile verilen bir tahliye taahhüdü varsa, kiracı kira sözleşmesinin aynı tarihte yapıldığını adi yazılı bir belge ile ispatlayabilir⁴⁴⁶. Yargıtay'ın aksi yöndeki istisnai bir kararında⁴⁴⁷ ise 04.10.1944 tarihli YİBGK kararına atıf yaparak tahliye

⁴⁴¹ Yargıtay 12. HD., 22.05.2023 T., 2023/3249 E., 2023/3586 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 21.06 2024).

⁴⁴² Erdem, s. 496; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 267.

⁴⁴³ YHGK., 28.09.2021 T., 2017/975 E., 2021/1108 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 21.06.2024).

⁴⁴⁴ Erdem, s. 491. Yargıtay 11. HD., 24.02.2004 T., 2003/7239 E. 2004/1698 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 16.04.2024) Yargıtay 6. HD., 25.11.2014 T., 2014/11422 E., 2014/12971 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 21.06 2024).

⁴⁴⁵ Tanrıver, **Cilt I**, s. 971; Erdönmez, **Pekcanitez Usul**, s. 1865; Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 408; Arslan/Yılmaz /Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 467.

⁴⁴⁶ Erdem, s. 493.

⁴⁴⁷ Yargıtay 6. H.D., 08.03.1991 T., 1991/2856 E., 1991/3289 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi:

taahhüdünü ilk kira sözleşmesi ile aynı anda ve tarihsiz olarak verdiğini savunan kiracının bu savunmasını hukuki fiil olması nedeni ile tanıkla ispat edebileceğine, tanıkların dinlenerek hüküm kurulması gerektiğine karar vermiştir.

Doktrindeki görüşler ise Yargıtay'ın hâkim görüşünden farklı yöndedir. Doktrinde hâkim görüşe göre⁴⁴⁸ kiracının, taahhüdün kiralananın tesliminden önce verildiğinin her türlü delille ispatlaması mümkündür.

Doktrinde Yargıtay'ın aksine, kiracının tahliye taahhüdünün kira sözleşmesi ile aynı anda alındığı veya tahliye tarih kısmının boş bırakılarak sonradan iradeye aykırı şekilde doldurulduğu iddialarının ispatının, senede karşı senetle ispat kuralı kapsamında olmayacağı ve her türlü delille ispatlanmasının mümkün olduğu görüşü hakimdir⁴⁴⁹. Bu görüşün temelinde ispat yükü üzerinde olan kiracının ispatlayacağı şeyin hukuki işlem değil, hukuki fiil olması yatar⁴⁵⁰, çünkü kesin delille ispat zorunluluğu hukuki fiili değil, hukuki işlemi kapsar⁴⁵¹. İspat edilecek husus tahliye taahhüdünün serbest irade ile değil baskı altında verildiğidir⁴⁵². Gümüş⁴⁵³ kiracının konut ve çatılı işyeri ihtiyacı sebebi ile kendisine dayatılan ve imzalamak zorunda kaldığı tahliye taahhüdünün eBK döneminde genel ahlaka ve kamu düzenine aykırılık nedeni ile yeni TBK ile de emredici hükme aykırılık nedeni ile kesin hükümsüz olduğunu söylemektedir. Kiracı tarafından ispatlanacak olan husus TBK 352'nci maddesinin birinci fıkrasındaki emredici hükme aykırılıktır⁴⁵⁴. Senetle ispat kuralı emredici hükme aykırılığın ispatında uygulanmaz, her türlü delille ispat edilebilir⁴⁵⁵.

İnceoğlu⁴⁵⁶ taahhüdün veriliş tarihinin maddi olgu olması nedeni ile her türlü delille ispatının mümkün olduğunu kabul eder. Burcuoğlu⁴⁵⁷ düzenleme tarihinin

12.04.2024).

⁴⁴⁸ Erdem, s. 493; Gümüş, **Kira**, s. 329; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 433; Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 370; Tanrıver, **Cilt I**, s. 973.

⁴⁴⁹ Erdem, s. 493; Gümüş, **Kira**, s. 329; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 433; Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 370; Tanrıver, **Cilt I**, s. 973; Yavuz/Acar/Özen, **Birinci Cilt**, s. 773.

⁴⁵⁰ Erdem, s. 492; Tahmaz, s. 17; Sağlam, s. 41; Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 371.

⁴⁵¹ Bolayır, **İspat**, s. 567; Arslan/Yılmaz /Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 465; Karslı, **Medeni Muhakeme**, s. 563; Atalı/Ermenek/Erdoğan, **Medeni Usul**, s. 508; Kuru/Aydın, s. 275.

⁴⁵² Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 370; Gümüş, **Kira**, s. 328.

⁴⁵³ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 294-295.

⁴⁵⁴ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 297.

⁴⁵⁵ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 297.

⁴⁵⁶ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 432.

⁴⁵⁷ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 312.

kiraya veren tarafından yazıldığı hallerde, kiracının taahhüdün teslimden önce verildiğini tanık dahil olmak üzere her tür delille ispatlayarak taahhüdü geçersiz kılabilceğini belirtmektedir.

Akçaal⁴⁵⁸ ise hususu dürüstlük kuralı ve kanuna karşı hile ile açıklamaktadır. TMK 2'nci maddesinde düzenlenen dürüstlük kuralı, kişinin ilişkilerinde ahlaklı, namuslu güvenilir bir kimseden beklenecek şekilde davranmasıdır⁴⁵⁹. Bir kimse hakkını kullanırken dürüst olmaz, hakkını kötüye kullanırsa hukuk düzeni tarafından korunmayacaktır. Örneğin boşanan kiracı eşin, diğer eşin de konutta kalmasını önlemek için tahliye taahhüdü vermesi dürüstlük kuralına aykırıdır⁴⁶⁰. Yine kiracıyı kira bedelinde kanuni sınırları aşacak şekilde artırmaya zorlamak ya da kiracıyı kanundaki sınırlı haller haricinde her zaman tahliye edebilmek amacıyla kiralanan teslim edilmeden kiracıdan baskı altında taahhüt almak da dürüstlük kuralına aykırıdır⁴⁶¹. Kanunun emredici hükümlerini bertaraf etmeyi amaçlayan bu durum kanuna karşı hile teşkil etmektedir⁴⁶². Yargıtay'ın ispat konusundaki hatalı görüşü nedeni ile kiraya verenlerin dürüstlük kuralına aykırı tahliye talepleri kabul edilmemelidir.

Hatır senedi veya açığa imza şeklinde de adlandırılan beyaza imza halinde taraf, belgeye belirli bir limitle kullanılmak ya da hiç kullanılmamak şartı ile imzasını atar⁴⁶³. Yine taraflar bu durumu açıklayan yazılı bir belge düzenleyebilirler. Düzenlememişlerse tarafın belgenin hukuki işlemin kuruluş aşamasındaki iradeleri ile uyumlu olmadığını tanıkla ispatı mümkün değildir⁴⁶⁴. Yargıtay kararlarında beyaza imza şeklinde verilen tahliye taahhüdünde taraflar arasında güven ilişkisi olduğu ve bu güvene dayanarak risk alan tarafın bu riske katlanmak zorunda olduğu kabul edilmektedir. Yargıtay⁴⁶⁵ tahliye taahhüdü altındaki imzayı kabul eden kiracının tahliye tarihini boş olarak verdiğiine dair savunmasını, boş taahhüde imza atarak boşluğun herhangi bir tarihle doldurulacağını önceden kabul ettiği gerekçesi

⁴⁵⁸ Akçaal, s. 962.

⁴⁵⁹ Mustafa Dural/Suat Sarı, **Türk Özel Hukuku, Cilt I, Temel Kavramlar ve Medeni Kanun'un Başlangıç Hükümleri**, 18. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2023, s. 182.

⁴⁶⁰ Akçaal, s. 962.

⁴⁶¹ Akçaal, s. 963; Sağlam, s. 45.

⁴⁶² Acar, **TBK Sempozyum**, s. 3691; Akçaal, s. 964; Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 370.

⁴⁶³ Tanrıver, **Cilt I**, s. 974.

⁴⁶⁴ Tanrıver, **Cilt I**, s. 975.

⁴⁶⁵ Yargıtay 6. HD. 08.03.2010 T., 2010/12238 E., 2010/2452 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 16.04.2024).

ile dikkate almamıştır. Buradaki güvenin kötüye kullanılması hadisesinin HMK 203' üncü maddesinin (ç) bendinde yer alan irade bozukluğu hallerine girmeyeceği kabul edilmektedir⁴⁶⁶. Yargıtay'ın bir kararına göre⁴⁶⁷ beyaza imza şeklinde verilen tahliye taahhüdünün anlaşmaya aykırı şekilde doldurulduğu tanık delili ile ispat edilemese de yemin delili ile ispat edilebilir. Yargıtay boş tahliye taahhüdünün hile ile imzalatıldığı yönündeki iddianın ispatı bakımından ise yemin deliline dayanılamayacağına hükmetmiştir. Kararda⁴⁶⁸ davalı kiracının iddiasının kira sözleşmesi imzalanması sırasında tahliye taahhüdünün de belgelerin arasına koyularak farkında olmaksızın imzalatıldığı şeklinde olduğu, bu iddianın boş tahliye taahhüdünün tarafların iradesine aykırı olarak doldurulduğu şeklindeki iddiadan farklı olduğu, bu nedenle sahtecilik iddiasının HUMK 352'nci maddesi⁴⁶⁹ gereği yemin delili ile ispatının mümkün olmadığı belirtilmiştir.

Beyaza imza şeklinde verilen taahhüt kiralananın tesliminden sonra yapılmış ve de tarih kiracının iradesine uygun şekilde doldurulmuşsa taahhüt geçerli olacaktır⁴⁷⁰. Ancak uygulamada kiralanan henüz teslim edilmeden, tarih kısmı boş bir şekilde baskı altında taahhüt verildiği ve TBK yazılı tahliye hallerini ile sınırlandırılmış olmaksızın, kiracının iradesine aykırı olarak tahliyesini sağlamak için kullanıldığı bilinmektedir. Bu hallerde taahhüt geçersiz ise de Yargıtay⁴⁷¹ kiracıya bu hususları senet harici bir delille ispat imkânı vermediğinden kanun ruhuna oldukça ters bir durum ortaya çıkmaktadır.

Tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden önce veya beyaza imza şeklinde verildiği iddialarının kiracı tarafından yazılı olarak ispatlanması pek mümkün değildir. Kiraya verenin kendi aleyhine olacak şekilde gerçek tarihi gösteren bir belge düzenlemesi beklenemez. Bu durum hayatın olağan akışına da aykırıdır. Kanaatimizce eşitler arasındaki ilişkide örneğin ticari bir ilişkide uygulanan beyaza

⁴⁶⁶ Tanrıver, **Cilt I**, s. 975.

⁴⁶⁷ Yargıtay 3. HD., 24.01.2017 T., 2017/1536 E., 2017/475 K. (www.dejure.ai- Erişim Tarihi: 18.06.2024).

⁴⁶⁸ YHGK., 28.05.2008 T., 2008/6-369 E., 2008/394 K. (www.dejure.ai- Erişim Tarihi: 18.06.2024)

⁴⁶⁹ HMK 226'ncı maddesinin 1/c bendi "*Yemin edecek kimsenin namus ve onurunu etkileyecek veya onu ceza soruşturması ya da kovuşturması ile karşı karşıya bırakacak vakıalar.*"

⁴⁷⁰ Özen, **Beyaza İmza**, s. 144.

⁴⁷¹ Boş belgeye imza atan tarafın buna dair riski üstlenmeyi kabul ettiği, boşluğun tarafların aralarındaki anlaşmaya aykırı olarak doldurulduğu iddia ediliyor ise bu iddianın karşı tarafın muvafakati olmaksızın tanıkla ispat edilemeyeceği, HMK 201'inci maddesi gereğince senetle ispat edilmesi gerektiği yönünde bkz. Yargıtay 6. HD., 26.06.2014 T., 2013/16211 E., 2014/8557 K. (Furrer/Muller-Chen/Çetiner, s. 235).

imza ile zayıf taraf olan kiracının barınma ihtiyacı nedeni ile kiraya verenin baskısı altında verdiği beyaza imzayı aynı şekilde değerlendirmemek gerekir.

İspat sorununun çözümü için önerilerden biri tahliye taahhüdünün geçerlilik şartının adi yazılı değil nitelikli yazılı şekilde olmasıdır⁴⁷². Tıpkı kefalet sözleşmesinde olduğu gibi tahliye taahhüdünde de düzenleme tarihinin kiracının el yazısı ile yazılması şartı getirilmesi halinde kiracıya az da olsa koruma sağlanacağı düşünülmektedir⁴⁷³. Ancak yine de kiraya veren kiracıya baskı uygulayabilir ve kiracı el yazısı ile düzenleme tarihini sözleşme tarihinden ileri bir tarihmiş gibi yazmak zorunda kalabilir⁴⁷⁴. Nitelikli şekil bakımından bir diğer öneri yazılı tahliye taahhüdünün noterde düzenleme şeklinde verilmesi ancak dayandığı kira sözleşmesinin de noterde düzenleme şeklinde yapılmasıdır⁴⁷⁵.

Bir diğer öneri ise yazılı tahliye taahhüdünün, kiralananın tesliminden sonra verildiğine dair ispat yükünün kiraya verene yüklenmesidir⁴⁷⁶. Esasen ispat yükü zaten kiraya verene ait olmakla burada kastedilen kiraya verene ek bir ispat yükü daha getirmektir⁴⁷⁷.

İspat yükü belirlenirken hayatın olağan akışı ve dürüstlük kuralı da dikkate alınmalıdır⁴⁷⁸. Hayatın olağan akışı kavramını esas aldığımızda, kiracının kendisine kanun tarafından sağlanan ve kendisi istemedikçe tahliye edilememesine dair korumayı taahhüt vererek ortadan kaldırması için geçerli bir sebep olmalıdır⁴⁷⁹. Örneğin kiraya veren kendi ihtiyacı nedeni ile taşınmazın yeni kira döneminde tahliyesini istemiş, kiracı taraf ise sözleşmenin bitim tarihinde tahliye etmek için uygun olmakla birlikte kiraya verenin bu isteğini samimi bulmakta ve dava açılmasını istememektedir. Bu aşamada kiracının ek birkaç ay daha süre istemesi halinde kiraya verenin tahliye taahhüdü karşılığında kiracının isteğini kabul etmesi hayatın olağan akışına uygundur⁴⁸⁰. Ancak kiracının, taşınmazı her kira döneminden önce haber vermek kaydı ile tahliye etme imkânı olmasına rağmen ortada herhangi

⁴⁷² Acar, **TBK Sempozyum**, s.3656; Sağlam, s. 45.

⁴⁷³ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 433.

⁴⁷⁴ Akçaal, s. 961

⁴⁷⁵ Özdemir/Çelik, s. 242.

⁴⁷⁶ Erdem, s. 496; Sağlam, 40.

⁴⁷⁷ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 299.

⁴⁷⁸ Erdem, s. 49.

⁴⁷⁹ Erdem, s. 497; Sağlam, s. 40.

⁴⁸⁰ Erdem, s. 497.

bir sebep yokken tahliye taahhüdü vermesi hayatın olağan akışına aykırıdır. Bu nedenle kiraya veren tarafından kiracının geçerli ve hayatın olağan akışına uygun bir sebeple tahliye taahhüdünü verdiğini ispatlaması daha uygundur⁴⁸¹.

Doktrinde⁴⁸², kira sözleşmesi ile aynı anda olacak şekilde, baskı altında ve tahliye tarihi boş olarak verilen tahliye taahhüdünden doğan tahliye tehlikesini bertaraf etmek için kiracının imza attıktan sonra hemen ihtarname çekmesi veya hükümsüzlük davası açması önerilmektedir⁴⁸³. Ancak ileride açılacak takip ya da davada sunulan tahliye taahhüdünün, dava veya ihtarname ile bertaraf edilen boş taahhütname olduğunu ispatlamak gerekecektir ki bu da kiraya verenin kiracı tarafından yeni bir taahhütname verildiği iddiası karşısında oldukça zor olacaktır. Keza kiraya verenler bu ihtimali bertaraf etmek amacıyla tahliye taahhüdünü noter aracılığı ile aldıktan sonra kira sözleşmesine başlangıç tarihi olarak taahhüt tarihinden önceki bir tarihin yazılmasını sağlamaktadır⁴⁸⁴.

Doktrinde tahliye tarihinin beyaza imza şeklinde boş bırakıldığı ya da kiralananın tesliminden önce verildiği halde düzenleme tarihinin daha ileri bir tarih olarak düzenlendiği haller için bir öneri de yazı yaşının tespit edilmesidir⁴⁸⁵. Ancak şu an ülkemizdeki koşullarda yazı yaşının tespiti mümkün değildir⁴⁸⁶. Tespiti mümkün olana kadar kiracının tüm delillere dayanabileceği kabul edilmelidir⁴⁸⁷.

Doktrinde yer alan bir diğer görüş⁴⁸⁸ doğrudan tahliye taahhüdünün uygulamasının son bulmasıdır. Kanaatimizce doktrince kabul edildiği üzere tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden önce verildiğinin her türlü delille ispat etme hakkının kiracıya verilmesi, Yargıtay’ca bu konuda görüş değişikliğine gidilmesi veya yazılı tahliye taahhüdünün nitelikli şekil şartına bağlanması ya da sonradan tahliye taahhüdü alınması için geçerli bir neden olduğunun ispatının kiraya verene yüklenmesi yani ispat yükünün kiraya verene yüklenmesi gerekmektedir. Aksi halde

⁴⁸¹ Erdem, s. 499; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 301.

⁴⁸² Feyzioğlu, s. 688, Tandoğan, **Cilt 1/2**, s.198, İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 432; Yalman, s. 14-15; Kanık, s. 1337.

⁴⁸³ Feyzioğlu, s. 688, Altıntop, s. 533-534; Sağlam s. 40.

⁴⁸⁴ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 432.

⁴⁸⁵ Aydoğdu/Tuncer, s. 681.

⁴⁸⁶ YHGK., 18.10.2018 T. 2017/665 E., 2017/1465 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 21.04.2024).

⁴⁸⁷ Aydoğdu/Tuncer, s. 682.

⁴⁸⁸ Yalman, s. 22.

uygulamada Türk Borçlar Kanunu'nun kiracıyı koruyan hükümlerine büyük zarar veren ve kiracıyı korumasız bırakan hükmün kaldırılması şeklindeki görüşe katılıyoruz.

V. ÖZEL DURUMLAR

A. İrade Sakatlığının Yazılı Tahliye Taahhüdüne Etkisi

Sözleşmenin sağlıklı olması için serbest irade ürünü olması gerekir⁴⁸⁹. Eğer irade sakatlanmışsa, irade sahibi sorumlu tutulamaz⁴⁹⁰. İrade sakatlıkları ya irade oluşurken ya da açıklanırken gerçekleşir⁴⁹¹. İrade sakatlığı halleri ise TBK 30 ile 39' uncu maddelerinde düzenlendiği üzere yanıltma, aldatma ve korkutma, yani eBK dönemindeki isimleri ile hata, hile ve ikrahtır⁴⁹². Tahliye taahhüdü verilirken kiracının iradesi sakatlanmış olabilir. Kiracı tarafından irade sakatlığı hallerine dayanılarak taahhüdün geçersizliği iddia edilebilir⁴⁹³. Örneğin tahliye tarihinin yanlış yazılması hata, kiraya verenin silinebilen tükenmez kalemle tahliye tarihini erkene çekmesi hile, kiraya verenin, kiracıyı taahhüdü imzalamaz ise onu öldüreceği yönündeki tehdidi ikrah olarak kabul edilir⁴⁹⁴. Uygulamada genel olarak, kiraya veren yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak harekete geçtiğinde kiracıların savunması tahliye taahhüdünün kira sözleşmesi ile aynı anda verildiği ve serbest irade ile verilmediği yönündedir.

Kiralananın tesliminden önce imzalanan, kira sözleşmesi ile aynı anda imzalanan ve elbette ki ilk kira sözleşmesi içinde yazılı olan tahliye taahhütleri kanun farazi olarak geçersiz kabul etmiştir. Öğreti ve Yargıtay'ın genel eğilimi bu aşamada verilen taahhüdün serbest irade ürünü olmadığı kiraya verenin aldatması ya da korkutması altında verildiği ve bu nedenle geçersiz olduğudur⁴⁹⁵. Gümüş⁴⁹⁶ ise

⁴⁸⁹ Tercier/ Pichonnaz/ Develioğlu, s.267.

⁴⁹⁰ Tercier/ Pichonnaz/ Develioğlu, s.268; Zekeriya Kurşat, "İrade Bozuklukları", **İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu (Madde 1-82)**, Cilt 1, 3. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2019, s.534.

⁴⁹¹ Nomer, s. 98; Kurşat, s. 535

⁴⁹² Oğuzman/Öz, s. 95 vd.; Tercier/ Pichonnaz/ Develioğlu, s.268 vd.

⁴⁹³ Burcuoğlu, s. 316.

⁴⁹⁴ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 431.

⁴⁹⁵ Doğan, **Sona Erme**, s. 177; Erzurumluoğlu, **Adi Kira**, s. 77; İpek, s. 77; Tandoğan, **Cilt I/2**, s. 196.

⁴⁹⁶ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 432-433.

salt konut ve çatılı işyeri ihtiyacının hata, hile ve ikrah hali yaratmayacağı, bu nedenle kiralananın tesliminden veya kira sözleşmesinden önce verilen taahhüdün geçersizliğinin TBK 39'uncu maddesi ile ileri sürülemeyeceğini söylemektedir.

eBK döneminde taahhüdün kiralananı tesliminden sonra verilmesi hususu açıkça düzenlenmediğinden sözleşme ile aynı anda verilen taahhüdün geçersizliği konusunda doktrinde farklı görüşler vardı. Tandoğan'ın görüşü bu aşamada verilen tahliye taahhütlerinin mutlak butlan ile batıl olduğu ayrıca hata, hile, korkutma (ikrah) hallerinden birinin gerçekleştiğinin kiracı tarafça ispatına gerek olmadığı yönündedir⁴⁹⁷. Olgaç⁴⁹⁸ ise bu halde nisbi butlan olduğu ve kiracının irade sakatlığı için dava açması gerektiği görüşündedir. Erzurumluoğlu⁴⁹⁹ da kira sözleşmesi ile aynı anda verilen taahhüdün geçersiz olduğunu ancak kiracının belgenin geçersizliğini ve ona bağlı olmadığını bildirmesi gerektiğini söylemektedir. Aydınliym⁵⁰⁰ tahliye taahhüdünün sözleşme ile aynı anda verilmesinin doğrudan taahhüdün geçersiz sayılmasını gerektirmeyeceğini, ancak baskı altında imzalamış ise geçersiz sayılması gerektiğini savunmuştur. Tunçomağ⁵⁰¹ da bu görüşe katılmakla birlikte uygulamadaki kötüye kullanım nedeni ile Yargıtay'ın kiracıları korumak amacıyla ilk kira sözleşmesi ile verilen tahliye taahhüdünün geçersizliği şeklindeki içtihadının haklı olduğunu söylemiştir. Serozan⁵⁰², sözleşmenin kurulması ve düzenlenmesi aşamasında dengesizlik bulunduğu hallerde ahlaka aykırılık butlanından söz edilebileceğini, tahliye taahhüdünün, kiralanan henüz kiracıya teslim edilmeden önce verilmesi halinin de bu butlana örnek olduğunu söylemektedir.

Kiracının iradesinin sakatlanması nedeni ile taahhüdün geçersiz olduğuna dair iddiasının nasıl ispatlanacağını tespit için senede karşı senetle ispat kuralının istisnalarına bakmak gerekmektedir. Senede karşı senetle ispat kuralının istisnalarından biri irade sakatlığı ile gabindir⁵⁰³. Tahliye taahhüdü bakımından önem

⁴⁹⁷ Tandoğan, **Cilt I/2**, s. 196.

⁴⁹⁸ Olgaç, s. 134.

⁴⁹⁹ Erzurumluoğlu, **Adi Kira**, s. 78.

⁵⁰⁰ Suat Aydınliym, **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması**, Ankara, Ajans Türk Matbaacılık, 1972, s. 44.

⁵⁰¹ Tunçomağ, s. 661.

⁵⁰² Serozan/Baysal/Sanlı, s. 66; Rona Serozan, "Darda Kalmış Kişinin Sözleşmeden Dönme Hakkından Feragatinin Geçersizliği", **İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi**, No:19, İstanbul, 1993, s.10-11.

⁵⁰³ Erdem, s. 494; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, **Medeni Usul**, s. 468; Kuru/Aydın, **Usul Ders Kitabı**, s. 286; Tanrıver, **Cilt I**, s. 971; Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 409; Erdönmez, **Pekcanitez Usul**, s. 1866; Şanal/Börü/Kodakoğlu, s. 488.

arz eden istisna budur. Kiracının iddiası, taahhüdü baskı altında imzaladığı dolayısı ile iradesinin sakatlanmış olduğudur⁵⁰⁴. O halde kiracının iradesinin yanılma, aldatma, korkutma ile sakatlanmış olduğuna yönelik iddiası her türlü delille ispatlanabilir⁵⁰⁵.

İrade sakatlıklarında hak düşürücü süre TBK 39'uncu maddesine göre bir yıldır. Tahliye taahhüdü verirken iradesi sakatlanan kiracı, yanılma ve aldatmayı öğrendikten, korkutmanın ise etkisi ortadan kalktıktan sonraki bir yıl içinde sözleşme ile bağlı olmadığını bildirmelidir⁵⁰⁶. Bildirimin nasıl olacağı hususunda da farklı görüşler vardır. Sağlam' a göre⁵⁰⁷ dava açılması zorunlu olmayıp tahliye taahhüdünün geçersiz olduğuna dair iradesini tek taraflı ve kiraya verene ulaşan bir irade açıklaması ile bir yıl içinde şekle bağlı olmaksızın yapılabilir. Dava açılır ise tespit davası olacaktır⁵⁰⁸. Burcuoğlu⁵⁰⁹ da dava açılmasının zorunlu olmadığını bildirimin şekle tâbi olmadığını söylemektedir. İnceoğlu⁵¹⁰ ayrı bir dava açılmasının yanında açılan tahliye davasında savunma olarak ileri sürülebileceği görüşündedir. Kanık⁵¹¹ ise irade sakatlığı iddiasının bir yıl içinde dava yolu ile ileri sürülmesi gerektiğini, tahliye davasında ileri sürülmesinin sürenin tamamlanmış olması nedeni ile yeterli olmayacağını savunmaktadır.

Yargıtay ise önceki tarihli bir kısım kararlarında⁵¹² ayrı bir dava açılabilceği gibi açılan tahliye davasında da irade sakatlığına dair savunma yapılmasını ve irade sakatlığının her türlü delille ispatlanabileceğini kabul ederken, güncel kararlarında⁵¹³ kiracının irade sakatlığına dair bir iddiası var ise bu iddiasını ayrı bir dava açarak bir yıllık hak düşürücü sürede ileri sürmesi gerektiğini aksi halde irade sakatlığı iddiasının dinlenemeyeceğini söylemiştir.

⁵⁰⁴ Gümüş, **Kira**, s. 329.

⁵⁰⁵ Altıntop, s. 531; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 316; Doğan, **Sona Erme**, s. 174; Yalman, s. 17, Sağlam, s. 410.

⁵⁰⁶ Altıntop, s. 532.

⁵⁰⁷ Sağlam s. 40.

⁵⁰⁸ Sağlam s. 40.

⁵⁰⁹ Burcuoğlu, s. 318.

⁵¹⁰ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 430.

⁵¹¹ Kanık, s. 1340-1341.

⁵¹² Yargıtay 6. HD., 19.4.1999 T., 1999/3354 E., 1999/3371 K. (www.kazanci.com- Erişim Tarihi: 22.06.2024).

⁵¹³ Yargıtay 6. HD., 12.06.2012 T., 2012/5461 E., 2012/8809 K. (www.e-uyar.com- Erişim Tarihi: 22.06.2024).

B. Ceza Koşulunun Geçerliliği

Ceza koşulu yani eBK dönemindeki adı ile cezai şart, sözleşmenin hiç ya da gereği gibi yerine getirilmemesi halinde üstlenilen yan edimdir⁵¹⁴. Yazılı tahliye taahhüdünde de ceza koşulu uygulaması sıklıkla karşımıza çıkmaktadır. Böylece kiracı belirttiği tarihte çıkmaz ise kiraya verene belli bir miktarda para ödeme borcu altına girmektedir.

GKHK döneminde tahliye taahhüdüne uymayan kiracı aleyhine kararlaştırılan ceza koşulu hem Yargıtay⁵¹⁵ hem de doktrin⁵¹⁶ tarafından geçerli kabul edilmekteydi. Yargıtay vermiş olduğu kararlarda, kiracının taahhüt ettiği tarihte kiralananı tahliye etmemesi halinde tahliye edene kadar ödenmesi için kararlaştırılan bedelin cezai şart olduğunu, taahhüdün şarta bağlandığı anlamına gelmeyeceğini bu nedenle de geçerli olduğuna hükmetmiştir. TBK yürürlüğe girmesi ile birlikte, kiralananın geri verilmesi aşamasında olağan kullanımdan doğan eskimeler bakımından kiracının önceden taahhüt ettiği tazminata dair anlaşmaları geçersiz kılan 334' üncü maddesi ile kira bedelinin ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine dair anlaşmaları yasaklayan 346'ncı maddesi tahliye taahhüdünde yer alacak ceza koşulunun geçerliliğine dair soru işareti yaratmıştır⁵¹⁷.

Doktrinde bir görüşe göre⁵¹⁸ tahliye taahhüdünde kararlaştırılan ceza koşulu geçerlidir. İlgili maddelerin kiralananın geri verilmesi ve kira bedeli ile sınırlı oldukları, tahliye taahhüdü bakımından ceza koşulunun geçersiz olduğu sonucuna varılamayacağını savunmaktadırlar⁵¹⁹. İncoğlu'na göre⁵²⁰ tahliye taahhüdüne rağmen kiralananı tahliye etmeyen kiracının karşısında, tahliyeye güvenerek hareket etmiş olan kiraya verenin kendini güvence altına almak istemesi yerinde bir

⁵¹⁴ Nomer, s. 540.

⁵¹⁵ Yargıtay 12. HD., 7.4.1988 T. 1987/6895 E., 4456 K. (www.e-uyar.com - Erişim Tarihi: 22.04.2024), Yargıtay 13. HD., 18.04.2002 T., 2002/2548 E., 2002/4381 K. (www.legalbank.net - Erişim Tarihi: 22.06.2024).

⁵¹⁶ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 304; Olgaç, s. 135; Tandoğan, **Cilt I/2**, s. 195; Yalman, s. 13; Uygur, s. 6376; Necmeddin M. Berkin, **Tatbikatçılara İcra Hukuku Rehberi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1979, s.168.

⁵¹⁷ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 439; Murat İncoğlu, "Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı (TBK m. 346)", **Prof. Dr. Belgin Erdoğan'a Armağan**, İstanbul, Der Yayınları, 2011, (**Kiracı Aleyhine Düzenleme**), s.679.

⁵¹⁸ İncoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme**, s. 680; Zevkliler/Gökyayla, s. 388; Ceylan/Doğan/Akipek Öcal/ Özdemir/ Şenocak/Cumalıoğlu/Sert Sütçü, s. 344.

⁵¹⁹ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 439; Zevkliler/Gökyayla, s. 388.

⁵²⁰ İncoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme**, s. 680.

düşüncedir. Ceza koşulunun geçersiz kabul edilmesi gerektiğini savunan aksi yönde bir görüşe göre⁵²¹ ise TBK 346'ncı maddesinin lafzı gereği bu tür cezai koşul geçersizdir. Gümüş⁵²² TBK 346'ncı maddesindeki yasağın kira bedeli ve yan giderin yanında her türlü ödeme yükümünü kapsadığını, bu nedenle de ceza koşulunun kesin hükümsüz olduğunu söylemektedir.

TBK döneminde de tıpkı GKHK döneminde olduğu gibi Yargıtay'ca ceza koşulunun geçerli olduğuna karar verilmektedir ancak tahliye taahhüdü içinde düzenlenen ceza koşulunun fahiş olması halinde hâkim 182' nci maddeye dayanarak indirimine gidebilir⁵²³. Tahliye taahhüdü geçersiz ise ona bağlı ceza koşulu da geçersiz olacaktır⁵²⁴. Kiralananı teslim alırken ceza koşulunda doğan hakkını talep etmeyen, bu hakkını saklı tutmayan kiraya veren daha sonra talepte bulunamayacaktır⁵²⁵.

⁵²¹ Yavuz/Acar/Özen, **Birinci Cilt**, s. 661; Aydoğdu/Tuncer, s. 683; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 456.

⁵²² Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 456.

⁵²³ "01.03.2008 tarihinde davacı kiraya verene tahliye taahhüdü verilmiş, tahliye taahhüdünde davalı kiracı kiralananı 31.12.2010 tarihinde tahliye edeceğini taahhüt ettikten sonra devamında "kiracı mecuru 31.12.2010 tarihinde tahliye etmezse tahliye tarihinden önceki aylık kira bedelinin 3 katı miktarında aylık ödemeyi kabul ve taahhüt eder" denilmiştir. İlgili taahhüt cezai şart niteliğindedir ve geçerlidir. Bu nedenle davalı kiracıyı bağlar. Davalı tahliye taahhüdüne rağmen kiralananı tahliye etmemiştir. Bu nedenle mahkemece, tahliye taahhüdündeki düzenleme gereğince cezai şartın davalıdan tahsiline karar verilmesinde bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Ancak mahkemece TBK 182/son (B.K. 161/son) maddesine göre cezai şartta indirim yapıp yapılamayacağı tartışılmamış, cezai şartta bir indirim yapılmamıştır." Yargıtay 6. HD., 02.07.2014 T., 2013/16564 E., 8813 K. (www.e-uyar.com - Erişim Tarihi: 22.04.2024).

⁵²⁴ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 452. "Aleyhine takip yapılanlardan A.'in kefil olup, takip konusu kiranın kefalet dışında kalmasına, BK.'nın 484. maddesine, cezai şartın tahsili gerekip gerekmediğinin hallinin muhakemeyi gerektirmesine, kaldı ki, ilk akitteki tahliye taahhüdünün geçersiz olup buna bağlı cezai şartın dahi ilâmsız takip konusu edilemeyeceğine göre..." Yargıtay 12. HD., 3.2.1981 T., 1981/9028 E., 1981/926 K. (www.e-uyar.com - Erişim Tarihi: 22.04.2024)

⁵²⁵ Zevkliler/Gökyayla, s. 389; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 459. Yargıtay 13. HD., 21.01.1988 T., 1988/6836 E., 1988/188 K. (Uygur, s. 6398).

İKİNCİ BÖLÜM

YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN KİRAYA VERENE TANIDIĞI HAKLAR

I. KİRA SÖZLEŞMESİNİ SONA ERDİRME HAKKI

Kira sözleşmesi kiracının taahhüt tarihinde iradi olarak kiralananı tahliye etmesi ile sona erebileceği gibi kiracının yazılı tahliye taahhüdü ile kiralananı tahliye edeceğini taahhüt ettiği tarihte tahliye etmemesi halinde kiraya verenin icra veya dava yoluna başvurması ile de sona erebilir. Yazılı tahliye taahhüdü kiraya verene kiracının tahliyesini talep hakkı vermektedir. TBK 352' nci maddesinin birinci fıkrasında kiraya verenin, kiracının boşaltmayı üstlendiği tarihten itibaren bir ay içinde icra yoluna başvurabileceği ya da dava açabileceğini düzenlenmektedir. O halde kiraya veren, kiracı aleyhine icra takibi yoluna başvurup tahliyesini talep edebileceği gibi doğrudan tahliye davası da açabilir⁵²⁶. Kiraya verenin icra takibi yoluna başvurup da kiracının itiraz ettiği halde ise itiraz üzerine başvurulabilecek yolların ne olduğu konusunda farklı görüşler vardır. Bir görüşe göre⁵²⁷ itiraz üzerine tahliye davası, itirazın iptali davası ve itirazın kaldırılması yolları mevcuttur. Yargıtay tarafından verilen bir kararda⁵²⁸, tahliye taahhüdüne dayalı olarak icra takibi yapan kiraya verenin itiraz üzerine genel mahkemeye başvurarak itirazın iptali davası açabileceği ya da itirazın kaldırılmasına yönelik talebi reddedilmesi halinde genel hükümlere dayanarak dava açabileceğine hükmedilmiştir. Bir diğer görüş⁵²⁹ ise kiraya verenin başvurulabilecek yolları itirazın kaldırılması ve tahliye olarak sınırlandırmaktadır. Kanaatimizce genel mahkemede açılacak olan dava tahliye davası olabileceği gibi itirazın iptali davası da olabilir. Nitekim Yargıtayca da kabul edilen bu durum uygulamada da yerleşmiş durumdadır.

⁵²⁶ Aydoğdu/Tuncer, s. 682.

⁵²⁷ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 677; Sert Sütçü, s. 1509.

⁵²⁸ Yargıtay 6. HD., 25.06.1992 T., 1992/7793 E., 1992/8205 K. (Tunaboğlu, s. 134). Yargıtay 6. HD., 29.05.2014 T. 2013/15747 E., 7067 K. (www. e-uyar.com- Erişim Tarihi: 12.06.2024).

⁵²⁹ Doğan, **Sona Erme**, s. 186; Kuru, **El Kitabı**, s. 881.

Kiraya verenin kanunun sunduğu hukuki yolların sadece birine mi başvurabileceği yoksa aynı anda hem icraya hem de dava açma yoluna mı başvurabileceği konusunda ise doktrinde farklı görüşler ve uygulamada farklı kararlar vardır. Yargıtay bir kararında, tahliye taahhüdüne dayalı olarak başlatılan icra takibine itiraz halinde, kiraya verenin ya icra mahkemesi nezdinde itirazın kaldırılmasını isteyeceğini ya da genel mahkemede taahhüt nedeni ile tahliye davası açabileceğini ancak iki seçeneği aynı anda kullanmayacağını söylemektedir⁵³⁰. Kuru da bu görüştedir⁵³¹. Yargıtay'ın aksi yönde verdiği bir kararda dar yetkili mahkeme olan icra mahkemesine başvurulmasının derdestlik oluşturmayaacağı yönünde karar vermiştir⁵³². Yine Yargıtay tarafından verilen bir diğer kararda⁵³³, kira alacağına istinaden başlatılan icra takibine itiraz üzerine kiraya veren hem itirazın kaldırılması için icra mahkemesine hem de itirazın iptali için sulh hukuk mahkemesine başvurmuştur. Sulh hukuk mahkemesi derdestlik nedeni ile davanın reddine karar vermiştir. Davacı tarafından temyize başvurulması üzerine icra mahkemesi tarafından verilen kararın kesin hüküm teşkil etmeyeceği ve derdestlik oluşturmayaacağından bahisle iki hakkın bir arada kullanılabileceği karara bağlanmıştır. Kararın devamında icra mahkemesi tahliye kararı vermesi halinde artık kiraya verenin bu kararı icraya koymayarak genel mahkemede tahliye davası açması halinde ise hukuki yarar olmadığı kabul edilmektedir. Doktrinde ise bir görüşe göre⁵³⁴ icra mahkemesi tarafından verilen karar kesin hüküm teşkil etmediğinden, tahliye yönünde karar verilse dahi kiraya verenin genel mahkemede dava açma hakkı devam etmektedir. Kiraya verenin önce icra mahkemesinde dava açtığı ancak bu davanın reddedildiği ihtimalde de genel mahkemede dava açma hakkı devam etmektedir⁵³⁵. Aynı şekilde kiracı da icra mahkemesinde tahliyeye karar verilmiş olsa dahi genel mahkemeye başvurarak kiraya verenin tahliye hakkı olmadığına dair dava açabilir⁵³⁶. Doktrinde bir diğer görüşe göre⁵³⁷ ise tahliye davası ve itirazın kaldırılması yoluna istisnai olarak aynı anda başvurabilirse de tahliye ve itirazın

⁵³⁰ Yargıtay 6. HD., 13.04.1984 T., 1984/4470 E., 1984/4749 K. (Yavuz, **Kira**, s. 1019)

⁵³¹ Kuru, **El Kitabı**, s.881; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 676, dn. 612.

⁵³² Yargıtay 6. HD., 06.04.1990 T.,1990/5032 E., 1990/5277 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 13.06.2024).

⁵³³ Yargıtay 6. HD., 19.12.1986 T., 1986/12472 E., 1986/14712 K. (www.e-uyar.com- Erişim Tarihi: 25.06.2024).

⁵³⁴ Yavuz, **Kira**, s. 1531; Ahmet Cemal Ruhi, **Türk Borçlar Kanunu İle İcra Ve İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku**, 5. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2024, s. 949.

⁵³⁵ Abdurrahim Karşlı, **İcra ve İflas Hukuku**, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2022, s. 745; Ruhi, s. 950.

⁵³⁶ Karşlı, **İcra**, s. 745; Ruhi, s. 950.

⁵³⁷ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 677.

iptali davalarına veya itirazın kaldırılması yoluna ve itirazın iptali davasına aynı anda başvurulamayacaktır.

Taraflar ayrıca alternatif uyuşmazlık çözüm yollarından biri olan arabuluculuk yoluna da başvurabilirler. Bu durumlarda kira sözleşmesi arabuluculukta üzerinde anlaşılan ve tahliye edilen tarihte sona ermiş olacaktır. Kiracının tahliye taahhüdü gereğince kiralananı tahliye etmemesi ancak kiraya verenin de bir aylık hak düşürücü sürede harekete geçmemesi halinde ise kira sözleşmesi varlığını devam ettirecektir.

Kira sözleşmesinin farklı bir sebeple sona ermesi halinde ise yazılı tahliye taahhüdü de sona erecektir⁵³⁸.

A. Tahliye Talep Eden ve Tahliyesi Talep Edilen Taraf

Çekişmeli yargıda dava, davacı ve davalı olarak iki taraf üzerine kurulmuştur⁵³⁹ ve iki tarafın bulunması dava şartıdır⁵⁴⁰. Kendi adına hukuki koruma talep eden davacı, aleyhine koruma talep edilen ise davalıdır⁵⁴¹. Dava dilekçesinde tarafların davacı ve davalı olarak göstermesi yeterli değildir. Tarafların taraf ehliyeti (HMK m.50), dava ehliyeti (HMK m. 51), davayı takip yetkisi (HMK m. 53) ve taraf sıfatına sahip olmaları gerekir ki dava geçerli bir şekilde yürütülerek esasa ilişkin bir karar verilebilsin⁵⁴². Taraf ehliyeti hak ehliyetinin usul hukukundaki karşılığı olup, hak ehliyetine sahip kişiler davada taraf olabileceklerdir⁵⁴³. Dava ehliyeti ise fiil

⁵³⁸ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 83.

⁵³⁹ Yavuz Alangoya, **Medeni Usul Hukukunda Dava Ortaklığı (Tarafların Taaddüdü)**, İstanbul, 1965 (Tıpkı Basım) 1999, s. 66. Karşı, **Medeni Muhakeme**, s. 274; Kuru/Aydın, s. 105; Hülya Taş Korkmaz, **Hukuk Davalarında Gerçek Tarafın Belirlenmesi**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2021, s. 5; Ömer Ulukapı, **Medeni Usul Hukukunda Dava Arkadaşlığı**, Konya, Mimoza Yayınları, 1991, s. 5; Baki, Kuru, **Hukuk Muhakemeleri Usulü, Cilt: I**, 6. Baskı, İstanbul, Demir Yayıncılık, 2001, s. 885; Hakan Pekcanitez/Hülya Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul Medeni Usul Hukuku**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, C. I, 2017, s.553; Berkin, **Usul Rehberi**, s. 343; Budak/ Karaaslan, s. 102; Şanal/Börü/Kodakoğlu, s. 189; Kuru /Aydın, **Usul El Kitabı Cilt I**, s. 293.

⁵⁴⁰ Alangoya/Yıldırım/Deren Yıldırım, s.113; Hakan Pekcanitez, **Pekcanitez Usul Medeni Usul Hukuku**, On İki Levha Yayıncılık, C. II, İstanbul, 2017, s. 931; Taş Korkmaz, **Gerçek Tarafın Belirlenmesi**, s. 6.

⁵⁴¹ Karşı, **Medeni Muhakeme**, s. 273; Taş Korkmaz, **Gerçek Tarafın Belirlenmesi**, s. 6; Ulukapı, s. 5-6; Alangoya, s. 44; Budak/Karaaslan, s. 101.

⁵⁴² Kuru/Aydın, s. 106; Taş Korkmaz, **Gerçek Tarafın Belirlenmesi**, s. 29; Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul**, s. 548.

⁵⁴³ Karşı, **Medeni Muhakeme**, s. 277; Pekcanitez, s. 931; Taş Korkmaz, **Gerçek Tarafın Belirlenmesi**, s. 30; Kuru/Aydın, s. 106; Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul**, s. 559; Budak/Karaaslan, s. 103; Şanal/Börü/Kodakoğlu, s. 190; Kuru /Aydın, **Usul El Kitabı Cilt I**, s. 296.

ehliyetinin usul hukukundaki karşılığıdır⁵⁴⁴. Dava takip yetkisi HMK 53'üncü maddesine göre talep sonucu hakkında hüküm alabilme yetkisidir. İstisnalar haricinde kişinin maddi hukukta hak ya da eşya üzerinde tasarruf yetkisi varsa dava takip yetkisi de var kabul edilir⁵⁴⁵. Taraf ehliyeti, dava ehliyeti ve davayı takip yetkisi HMK 114'üncü maddesine göre dava şartıdır ve usul hukukuna ilişkindirler. Davada sıfat ise maddi hukuka yani davanın esasına ilişkin olup doktrinde⁵⁴⁶ tarafların maddi hukuk ilişkisinin gerçek süjeleri olması durumu olarak tanımlanmıştır. Diğerlerinin aksine sıfat dava şartı değildir⁵⁴⁷. İcra hukuku da alacaklı ve borçlu olmak üzere iki taraf sistemi üzerine kurulmuştur ve tarafların taraf ehliyeti, takip ehliyeti ve icra takip yetkisi ile taraf sıfatına sahip olmaları gerekir⁵⁴⁸. Taraf ve takip ehliyeti ile icra takip yetkisi takip şartı iken sıfat takip şartı değildir⁵⁴⁹.

Tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye talebinde bulunacak kişinin kiraya veren olması zorunludur⁵⁵⁰. Malik aynı zamanda kiraya veren değil ise tahliye taahhüdüne dayanamaz⁵⁵¹. Gümüş'e göre⁵⁵² malikin kiraya veren olmamasına rağmen tahliye taahhüdüne dayanarak dava açabileceği yönünde anlaşma yapılırsa dahi bu anlaşma TBK 27'nci maddesi gereği geçersiz olacaktır. Yargıtay 6570 sayılı Kanun

⁵⁴⁴ Kuru/Aydın, s. 114; Taş Korkmaz, **Gerçek Tarafın Belirlenmesi**, s. 38; Karşı, **Medeni Muhakeme**, s. 285; Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul**, s. 585; Budak/Karaaslan, s. 103; Şanal/Börü/Kodakoğlu, s. 195; Kuru /Aydın, **Usul El Kitabı Cilt I**, s. 322.

⁵⁴⁵ Buse Dişel, **Dava Takip Yetkisi**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2020, s. 28; Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul**, s. 594; Budak/Karaaslan, s. 111.

⁵⁴⁶ Karşı, **Medeni Muhakeme**, s. 290; Taş Korkmaz, **Gerçek Tarafın Belirlenmesi**, s. 90; Alangoya/Yıldırım/Deren Yıldırım, s.138; Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul**, s. 607; Kuru, **Cilt I**, 1157; Kuru /Aydın, **Usul El Kitabı Cilt I**, s. 331.

⁵⁴⁷ Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul**, s. 612; Karşı, **Medeni Muhakeme**, s. 290; Taş Korkmaz, **Gerçek Tarafın Belirlenmesi**, s. 92; Kuru, **Cilt I**, s. 1194; Şanal/Börü/Kodakoğlu, s. 209.

⁵⁴⁸ Buse Dişel, **İcra Hukukunda Takip Arkadaşlığı**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 2; Hakan Pekcanitez/Oğuz Atalay/Meral Sungurtekin Özkan/Muhammet Özekes, **İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı**, 10. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2023, s. 85; Murat Atalı/İbrahim Ermenek/Ersin Erdoğan, **İcra ve İflas Hukuku**, Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 7. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları, 2023, s. 83; Baki Kuru, **İcra ve İflas Hukuku**, C. I, İstanbul, Evrim Dağıtım, 1988, s. 151; Emine Bilgiç Eroğlu, **İcra Hukukunda Tarafta İradi Değişiklik**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2024, s. 40 vd.

⁵⁴⁹ Bilgiç Eroğlu, s. 77; Atalı/Ermenek/Erdoğan, **İcra**, s. 86; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 89.

⁵⁵⁰ Atabekoğlu, s. 172; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 323; Doğan, **Sona Erme**, s. 186; Erdem, s. 499; Olgaç, s. 133; Yavuz, **Kira**, s. 149; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 505; Yeniocak, s. 117; Baki Kuru, **İcra ve İflas Hukuku**, C. II, Evrim Dağıtım, İstanbul, 1990, s. 1807.

⁵⁵¹ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 323; Gümüş, **Kira**, s. 328; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 434. "*Taahhüt nedenine dayalı tahliye davasının mutlaka kiraya veren tarafından açılması gerekir. Kiraya veren durumunda olmayan malikin dava hakkı yoktur.*" Yargıtay 6. HD., 09.07.2014 T., 2014/7363 E., 2014/9192 K. (www.dejure.ai- Erişim Tarihi: 11.05.2024).

⁵⁵² Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 512.

döneminde vermiş olduğu bir kararda⁵⁵³ ise kiraya veren olmayan malikin dava açma hakkının olmadığını ancak somut olayda kiracının tahliye taahhüdünde özel olarak kiraya verenin babası aynı zamanda kiralananın maliki olan kişiye de tahliye davası açma hakkı tanıdığını belirtmiştir. Böylece tahliye taahhüdünde buna ilişkin olarak özel kabul bulunması nedeni ile malikin de davayı açabileceğini kabul etmiştir. Yine intifa hakkı sahibi eğer kiraya veren ise tahliye taahhüdüne dayanarak kiracının tahliyesini talep edebilir. Bu durumda da çıplak mülkiyet sahibi olan malik kiracının tahliyesini isteyemez⁵⁵⁴. Kira sözleşmesini vekil sıfatı ile imzalayan kişi tahliye taahhüdünün tarafı değildir ve tahliye talep edemez. Yargıtay⁵⁵⁵ kiraya veren vekilinin doğrudan kendi adına açmış olduğu davada davayı takip yetkisi olmadığından reddi gerekirken tahliye karar verilmesini kanuna aykırı bulmuş ve ilk derece mahkemesi tarafından verilen tahliye kararını bozmuştur.

TBK 352'nci maddesinin birinci fıkrasına göre kiraya veren tahliye talebini kiracıya yöneltebilir⁵⁵⁶. Kira sözleşmesini kefil olarak imzalayan kişi karşı tahliye davası açamaz ve icra takibi başlatılamaz.⁵⁵⁷ Yargıtay tarafından verilen bir kararda⁵⁵⁸, kiralananın kiracıya tesliminden daha sonra imzalanan yeni bir kira sözleşmesinde yer alan tahliye taahhüdüne dayalı olarak hem kiracı hem de kefile karşı açılan davada, kefil olarak sözleşmeyi imzalayan kişi yönünden davanın reddi gerektiğini belirtmiştir.

Kiralanda alt kiracının bulunduğu hallerde tahliye talebi, taahhüdü veren asıl kiracıya yöneltilir. Asıl kiracı hakkında verilen ve kesinleşmiş tahliye kararı Yargıtay'a göre⁵⁵⁹ alt kiracıyı da bağlar. Yani dava/takip sadece tahliyeyi taahhüt eden asıl kiracıya karşı açılacak ancak asıl kira sözleşmesi ile birlikte alt kira sözleşmesi de sona erdiğinden tahliye kararı alt kiracıyı da bağlayacaktır⁵⁶⁰. Yargıtay

⁵⁵³ Yargıtay 6. HD. 15.11.1989 E., 1989/15474 E., 1989/17490 K. (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 11.05.2024). Kararın yorumu hakkında bkz. Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 61.

⁵⁵⁴ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 62, Sağlam, s. 42; Akçaal, s. 973.

⁵⁵⁵ Yargıtay 6. HD. 28.03.2013 T., 2013/4295 E., 2013/5583 K. (www.e-uyar.com, Erişim Tarihi: 19.05.2024) Aynı yönde Yargıtay 6 HD., 30.01.1992 T., 1992/502 E., 1992/1251 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 17.05.2024).

⁵⁵⁶ Akyiğit, s. 252; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 435.

⁵⁵⁷ Gümüş, **Kira**, s. 328, dn.1102; Aydoğdu/Tuncer, s. 678-679.

⁵⁵⁸ Yargıtay 6. HD., 23.11.1992 T., 1992/ 12986 E., 1992/13514 K. (Tunaboğlu, s. 130).

⁵⁵⁹ Yargıtay 6. HD., 05.04.1986 T., 1986/3844 E., 1986/5305 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 17.05.2024).

⁵⁶⁰ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 436; Yeniocak, s. 119. YHGK., 08.02.2012 T., 2011/3-749 E., 2012/50 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 17.06.2024).

bu halde alt kiracının sunacağı alt kira sözleşmesinin tahliyeyi önlemeyeceği görüşündedir⁵⁶¹. Gümüş⁵⁶² ise alt kiracıya karşı el atmanın önlenmesi davası açılmasını ve bu davadaki ilamın icraya koyulması gerektiği görüşündedir. Alt kiracının vereceği taahhüt ise asıl kiracıyı bağlamayacağından alt kiracı tarafından verilen tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliye talep edilemez⁵⁶³. Kiraya veren alt kiracının asıl kiracıya vermiş olduğu tahliye taahhüdüne de dayanamaz⁵⁶⁴. Bu konuda dava/takip açma hakkı alt kiracının kiraya vereni olan asıl kiracıya aittir⁵⁶⁵.

Tahliye taahhüdü, taahhüdü veren kiracının mirasçılarını da bağlar⁵⁶⁶. Kiracı, henüz tahliye taahhüdüne dayalı olarak talepte bulunulmadan önce vefat eder ise talep kiralanda ikamet eden mirasçıya yöneltir⁵⁶⁷. Mirasçı ile yapılan yeni sözleşme eski kira sözleşmesinin sona ermesi nedeni ile buna bağlı tahliye taahhüdünü de sona erdirecektir⁵⁶⁸. Gümüş⁵⁶⁹ ise kiracının vefatı halinde önce TBK 356'ncı maddesinin dikkate alınması gerektiği görüşündedir. Maddede sayılan kimselerin kira sözleşmesini benimseyip benimsemedikleri önemli olduğundan, bu yönde irade gösterene (örneğin kiralananı kullanarak kira bedelini ödeyene) kadar hak düşürücü süre de işlemeyecektir⁵⁷⁰. Maddede sayılan kimseler sözleşmenin devamı yönünde irade gösterirlerse mirasçıların yerini bu kimseler alacağından bu aşamaya kadar mirasçılarla yapılan yeni sözleşme veya mirasçılar tarafından verilen yeni bir taahhüt de geçersiz olacaktır⁵⁷¹.

Kiracı tahliye taahhüdü verdikten sonra iflas etmiş olsa da kendisine karşı tahliye taahhüdüne dayalı olarak dava açılabilmesi gibi icra takibi yapma yoluna da başvurulabilir⁵⁷².

⁵⁶¹ Yargıtay 12. HD., 02.05.2023 T., 2022/10379 E., 2023/2976 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 17.06.2024).

⁵⁶² Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 556.

⁵⁶³ Aydoğdu/Tuncer, s. 678. Yargıtay 6. HD., 27.02.2001 T., 2001/914 E., 2001/3734 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 29.04.2024).

⁵⁶⁴ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 548.

⁵⁶⁵ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 548.

⁵⁶⁶ Altıntop, s. 524, Atabekoğlu, s. 175; Aydoğdu/Tuncer, s. 679; Kanık; 1341; Doğan, **Sona Erme**, s. 184; Yalman, s. 18.

⁵⁶⁷ Atabekoğlu, s. 173.

⁵⁶⁸ Kanık, s. 1341.

⁵⁶⁹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 470.

⁵⁷⁰ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 471.

⁵⁷¹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 471.

⁵⁷² Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 538. Yargıtay 12. HD, 01.12.1996 T., 1996/15304 E., 1996/15692 K. (www.e-uyar.com- Erişim Tarihi: 16.10.2024)

Kira sözleşmesinin kiraya veren sıfatının sözleşmenin akdi devri halinde yeni malik de sözleşmenin tarafı haline geldiğinden tahliye taahhüdüne dayanarak tahliyeyi talep edebilir⁵⁷³. Tahliye taahhüdünün kira sözleşmesine ilişkin bir yan hak niteliğinde alacak hakkı sağlayan yan (fer'i) anlaşma olduğu görüşünde olan Gümüş'e göre⁵⁷⁴ TBK 131'inci ve 189'uncu maddelerinin kıyasen uygulanması ile bu sonuca ulaşılmaktadır. Yargıtay ise yeni malikin eski malik ve kiraya verenin halefi olması nedeni ile eski malike verilmiş olan tahliye taahhüdünün kiracıya karşı ileri sürülebileceğini kabul etmektedir⁵⁷⁵. Doktrinde⁵⁷⁶ de yeni malikin taahhüde dayalı tahliyeyi talep hakkının halefiyet sıfatından doğduğunu kabul eden bir görüş vardır. Gümüş⁵⁷⁷ ayrıca eski malikin kira sözleşmesinin kiraya veren tarafı olması halinde yeni malikin sözleşmeye taraf olabileceğine dikkat çekmektedir. Eski malik kira sözleşmesine taraf değilse yani kiraya veren başkası ise yeni malik otomatik olarak kira sözleşmesinin tarafı olamayacağı için tahliye taahhüdüne dayanarak dava da açamayacaktır⁵⁷⁸. Kiracı tahliye taahhüdü verdikten sonra kira sözleşmesini TBK 323'üncü maddesine göre veya yasal olarak devrederse, yeni kiracı eski kiracının verdiği taahhüt ile bağlıdır⁵⁷⁹. Yeni kiracının taahhütten haberdar olmadığı ihtimalde tazminat taleplerini eski kiracıya yöneltmesi mümkündür⁵⁸⁰.

Davacı ve davalı tarafta birden fazla kişinin bulunması halinde dava arkadaşlığı söz konusu olur⁵⁸¹. Dava arkadaşlığı mecburi (HMK 59-60) veya ihtiyari (HMK 57-58) olabilir⁵⁸². Bir hakkın dava edilebilmesinin birden fazla kişi tarafından veya birden fazla kişiye karşı ileri sürülmesinin zorunlu olduğu hallerde mecburi dava arkadaşlığı, hak veya borcun elbirliği ile mülkiyet haricinde ortak olması, ortak bir işlemle hak doğması veya borç altına girilmesi, davaların aynı veya benzer vakıa ve

⁵⁷³ Atabekoğlu, s. 172; Doğan, **Sona Erme**, s. 186; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 435; Mehmetoğlu, s. 129; Yavuz, **Kira**, s. 1492.

⁵⁷⁴ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 83.

⁵⁷⁵ Yargıtay 3. HD., 31.05.2018 T., 2018/3080 E., 2018/ 6171 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 17.06.2024).

⁵⁷⁶ Burcuoğlu, Tahliye, s. 324; Ceylan/Doğan/Akipek Öcal/ Özdemir/ Şenocak/Cumalıoğlu/Sert Sütçü, s. 344.

⁵⁷⁷ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 507.

⁵⁷⁸ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 507.

⁵⁷⁹ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 435; Gümüş, **Kira**, s. 327; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 85.

⁵⁸⁰ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 435; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 85.

⁵⁸¹ Karşlı, **Medeni Muhakeme**, s. 310; Taner Emre Yardımcı, **Hukuk Davalarında Mecburi Dava Arkadaşlığı**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2021, s. 5; Ulukapı, s. 25; Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul**, s. 685; Baki Kuru, **Hukuk Muhakemeleri Usulü**, Cilt: III, 6. Baskı, İstanbul, Demir Yayıncılık, 2001, s. 3285; Berkin, **Usul Rehberi**, s. 399; Budak/Karaslan, s. 119; Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 373; Kuru /Aydın, **Usul El Kitabı Cilt I**, s. 938.

⁵⁸² Karşlı, **Medeni Muhakeme**, s. 310; Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul**, s. 686; Kuru, **Cilt III**, s. 3285; Yardımcı, s. 5; Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 373.

hukuki sebeplerinin olması halinde ise ihtiyari dava arkadaşlığı söz konusu olur⁵⁸³. Dava arkadaşlığının benzeri icra takibinde de mümkün olup yine alacaklı ve borçlu taraflarında mecburi ve ihtiyari takip arkadaşlığı söz konusu olabilir⁵⁸⁴. Birden fazla alacaklının veya borçlunun birlikte hareket etmeleri gerekiyorsa mecburi takip arkadaşlığı söz konusudur⁵⁸⁵.

Kiraya veren taraf birden fazla ise tahliye taahhüdüne dayalı olarak açılacak davada veya başlatılacak icra takibinde tüm kiraya verenlerin birlikte hareket etmesi gerekir⁵⁸⁶, çünkü tahliye bölünemez bir borçtur ve kiraya verenlerin aralarındaki hukuki ilişki onları birlikte dava açmaya⁵⁸⁷ veya takip yapmaya zorlar⁵⁸⁸. Bu kişiler mecburi dava ve takip arkadaşıdır⁵⁸⁹.

Birden fazla kiracının olduğu durumlarda da tahliye taahhüdünün tüm kiracılar tarafından imzalanması gerekir. Tahliye borcunun bölünmezliği nedeniyle de tahliye talebinin mecburi dava arkadaşı olan tüm kiracılara yöneltilmesi gerekir⁵⁹⁰. Aynı gereklilik icra takibi bakımından da doktrinde⁵⁹¹ kabul edilmektedir. Dişel⁵⁹² kiracılardan sadece biri tarafından imzalanan tahliye taahhüdünün doğrudan geçersiz sayılmaması gerektiğini, sadece taahhütte imzası bulunan kiracının tahliyesinin

⁵⁸³ Karşlı, **Medeni Muhakeme**, s. 310 vd.; Yardımcı, s. 6; Mecburi ve ihtiyari dava arkadaşlığı için bkz. Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul**, s. 685 vd; Alangoya, s. 66; Budak/Karaaslan, s. 119 vd; Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 374 vd.

⁵⁸⁴ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 89, Kuru, **El Kitabı**, s. 146; Üstündağ, s. 69; Dişel, **Takip Arkadaşlığı**, s. 83 vd.

⁵⁸⁵ Dişel, **Takip Arkadaşlığı**, s. 83; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 90; Atalı/Ermenek/Erdoğan, **İcra**, s. 89.

⁵⁸⁶ Atabekoğlu, s. 172; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 434; Kuru, **İcra Cilt II**, s. 1808; Kuru, **Cilt III**, s. 3290; Yardımcı, s. 61.

⁵⁸⁷ Ulukapı, s. 94; Kuru, **Cilt III**, s. 3290; Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul**, s. 704.

⁵⁸⁸ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 302; Kuru, **İcra Cilt II**, s. 1808; Dişel, **Takip Arkadaşlığı**, s. 93; Kuru, **El Kitabı**, s. 818; Üstündağ, s. 72.

⁵⁸⁹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 512; Kuru, **İcra Cilt II**, s. 1808; Dişel'e göre TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin hükümleri kiraya verenlerin mecburi dava veya takip arkadaşı olmaları konusunda özel bir düzenleme yapmadığından, birden çok alacaklının ve bölünemez borcun var olduğu hallerde her bir alacaklının borcun alacaklıların tamamına ifasını talep edebileceğini düzenleyen TBK'nın 85'inci maddesinin elbirliği mülkiyeti hariç uygulanması gerekir. (Dişel, **Takip Arkadaşlığı**, s. 94-95)

⁵⁹⁰ Altıntop, s. 524, Atabekoğlu, s. 175; Doğan, **Sona Erme**, s. 184; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 536 ve 666; Yalman, s. 18; Bilge/Önen, s. 255; Ulukapı, s. 98; Karşlı, **Medeni Muhakeme**, s. 313; Kuru, **İcra Cilt II**, s. 1810; Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul**, s. 704; Kuru, **Cilt III**, s. 3301; Kuru /Aydın, **Usul El Kitabı Cilt I**, s. 943.

⁵⁹¹ Kuru, **Cilt II**, 1810; Kuru, **Cilt III**, s. 3301; Kuru, **El Kitabı**, s. 819; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin-Özkan/Özekes, s. 302; Karşlı, **Medeni Muhakeme**, s. 313; Üstündağ, s. 72.

⁵⁹² Dişel, **Takip Arkadaşlığı**, s. 124.

gerçekleşmesinin daha uygun olduğunu söylemektedir. Gümüş'e göre⁵⁹³ birden fazla kiracıdan biri kiralanana terk etmiş ve kalan kiracı ile kiraya veren arasında sözleşmenin devamına karar vermişler ise kiralanana kullanmaya devam eden kiracının tek başına vereceği taahhüt geçerli kabul edilmelidir. Yargıtay tarafından verilen bir kararda⁵⁹⁴ kiracılardan sadece biri aleyhine açılan davada diğer kiracının fiilen, hukuki işlem ya da fiille sözleşme ile kira ilişkisi sona ermemişse davanın diğer kiracıya da yöneltilmesi gerektiği belirtilmiştir. Farklı bir kararda ise YHGK⁵⁹⁵ kiracının fiilen kiralanana terk etmiş olmasının kira sözleşmesini etkilemeyeceği, bu nedenle davanın tüm kiracılara yöneltilmesi gerektiği yönündeki özel daire bozma kararına karşı direnen yerel mahkeme kararını bozmuştur.

Dava dilekçesinde taraf olarak gösterilen kişilerde değişiklik veya katılım meydana gelirse taraf değişikliği söz konusu olur⁵⁹⁶. Taraftaki değişiklik, görülmekte olan davada tarafların değişmesi şeklinde olabileceği gibi tarafların yanına katılma şeklinde de gerçekleşebilir⁵⁹⁷. Bir davanın görülmesi sırasında kanunda düzenlenen veya öngörülen hükümlerin gereği olarak gerçekleşen taraf değişikliğine kanuni taraf değişikliği, tarafların iradesi ile gerçekleşen taraf değişimine iradi taraf değişikliği denilmektedir⁵⁹⁸. Bu değişiklik dava sırasında maddi hukukta gerçekleşen olaylar sonucunda gerçekleştirilmesi gerekirse kanuni taraf değişikliğidir⁵⁹⁹. Kanuni taraf değişikliğinin yapılması karşı tarafın rızasına veya hâkim iznine bağlı değildir⁶⁰⁰. Örneğin dava konusunun devrini düzenleyen HMK 125 veya dava sırasında taraflardan birinin ölümü halini düzenleyen HMK 55'inci maddeleri kanuni taraf

⁵⁹³ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 211.

⁵⁹⁴ Yargıtay 6. H.D., 25.05.1989 T., 1989/7527 E., 1989/9450 K. (www.kazanci.com.tr- Erişim Tarihi: 04.06.2024).

⁵⁹⁵ YHGK., 17.11.1999 T., 1999/6-965 E., 1999/975 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 13.06.2024).

⁵⁹⁶ Berkin, **Usul Rehberi**, s. 361; Hülya Taş Korkmaz, **Medeni Usul Hukukunda İradi Taraf Değişikliği**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014, s. 31; Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 253; Budak/Karaaslan, s. 231; Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 213; Levent Börü, "Tarafta İradi Değişim", **Prof. Dr. Ejder Yılmaz'a Armağan**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014, s. 587; Tolga Akkaya, "Medeni Usul Hukukunda İradi Taraf Değişikliği (HMK m.124)", **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Prof.Dr. Hakan Pekcantez'e Armağan, C. 16, Özel Sayı 2014, s. 898.

⁵⁹⁷ Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 213; Berkin, **Usul Rehberi**, s. 363; Pekcantez/Taş Korkmaz, **Pekcantez Usul**, s. 619.

⁵⁹⁸ Taş Korkmaz, **Taraf Değişikliği**, s. 110; Börü, s. 590-591; Akkaya, s. 899; Pekcantez/Taş Korkmaz, **Pekcantez Usul**, s. 619.

⁵⁹⁹ Pekcantez/Taş Korkmaz, **Pekcantez Usul**, s. 620; Taş Korkmaz, **Taraf Değişikliği**, s. 110; Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 253; Börü, s. 590; Akkaya, s. 899.

⁶⁰⁰ Pekcantez/Taş Korkmaz, **Pekcantez Usul**, s. 620; Taş Korkmaz, **Taraf Değişikliği**, s. 111; Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 254.

değişikliğidir⁶⁰¹. Hukuki veya fiili hata sebebiyle taraflar yanlış gösterilmişse iradi taraf değişikliği gündeme gelir⁶⁰². HMK 124'üncü maddesi iradi taraf değişikliğini düzenlemektedir. Maddede düzenlenen iradi taraf değişikliğinde dava açılmasından sonra davacı veya davalı tarafın ayrılarak üçüncü bir kişinin davacı veya davalı konumuna geçmesi söz konusudur⁶⁰³. Kanuni taraf değişikliğinin aksine iradi taraf değişikliği karşı tarafın açık rızasına veya hâkimin iznine bağlı olarak yapılabilir⁶⁰⁴. HMK 124'üncü maddesinin birinci fıkrası taraf değişikliğinin diğer tarafın açık rızası olması halinde yapılabileceğini düzenlemektedir. Maddenin üçüncü fıkrası ise taraf değişikliğinin maddi bir hataya veya dürüstlük kuralına aykırı olmayan bir hale dayanması halinde hâkimin kabulü ile yapılabileceğini düzenlemektedir. Maddenin dördüncü fıkrası da üçüncü fıkra gibi hâkimin kabulü halinde kabul edilebilir bir yanılgıya dayanarak tarafın eksik veya yanlış gösterilmesi durumunda taraf değişikliğinin mümkün olduğunu düzenlemektedir.

Kanuni taraf değişikliği hali olarak dava açıldıktan sonra kiralandan devredilir ve kiraya veren sıfatında değişiklik olursa HMK 125 gereği yeni malik davaya devam edebilir⁶⁰⁵. Aynı şekilde kiraya veren, devir öncesi kiracıya karşı icra takibi başlatmışsa yeni kiraya veren icra takibine devam edebilir⁶⁰⁶. Dava sırasında taraflardan birinin ölümü de kanuni taraf değişikliğidir⁶⁰⁷. HMK 55'inci maddesinde davanın taraflarından birinin ölümü halinde davaya nasıl devam edileceği düzenlenmiştir. Kiraya veren tahliye davası açtıktan sonra kiracı vefat ederse artık sürece tüm mirasçıların dâhil edilerek devam edilmesi gerekir⁶⁰⁸. Yine icra takibi başlatıldıktan sonra kiracının ölmesi halinde takip mirasçılara karşı devam edilir⁶⁰⁹.

HMK 124'üncü maddede sayılan haller mevcutsa iradi taraf değişikliği de

⁶⁰¹ Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 214; Börü, s. 590-591; Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul**, s. 620-621; Akkaya, s. 899.

⁶⁰² Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul**, s. 623; Bilgiç Eroğlu, s. 79; Alangoya/Yıldırım/Deren Yıldırım, s. 123; Kuru, **Cilt I**, s.1202; Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 214; Akkaya, s. 902.

⁶⁰³ Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 213; Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul**, s. 623; Börü, s. 591.

⁶⁰⁴ Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 214-215; Akkaya, s. 901.

⁶⁰⁵ Önceki kanun döneminde ise Yargıtay tarafından yeni malikin kiralandan devralmanın haricinde dava hakkını da devralması aranmaktaydı. Yargıtay 6. HD., 03.04.1995 T., 1995/ 2895 E., 1995/3602 K. (Tunaboğlu, s. 120).

⁶⁰⁶ Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özkes, s. 90; Atalı/Ermenek/ Erdoğan, **İcra**, s. 92; Kuru/Aydın, s. 88; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 633; Kuru, **El Kitabı**, s. 168.

⁶⁰⁷ Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul**, s. 620; Taş Korkmaz, s. 111; Börü, s. 590.

⁶⁰⁸ Kanık, s. 120; Atabekoğlu, s. 173.

⁶⁰⁹ Kuru/Aydın, s. 89; Kuru, **İcra Cilt I**, s. 167; Atalı/Ermenek/Erdoğan, **İcra**, s. 88.

mümkündür. Örneğin YHGK tarafından verilen bir kararda⁶¹⁰, iradi taraf değişikliğinin mümkün olduğuna karar verilmiştir. Karara konu olayda kiraya veren kira sözleşmesi yapması ve vekil tayini için vekâletname düzenlemiştir. Vekil bu vekâletnameye istinaden vekil sıfatı ile kira sözleşmesini imzalamış ve tahliye talebi ortaya çıkınca da kiraya veren adına bir avukatı vekil tayin etmiştir. Ancak dava dilekçesinde davacı taraf olarak kiraya veren yerine kira sözleşmesini imzalayan vekili gösterilmiştir. Dava ilk derece mahkemesi tarafından taraf sıfatının yokluğu nedeni ile reddedilmiş ve bozma üzerine de kararda direnilmiştir. YHGK davacı vekilinin duruşma esnasında beyanda bulunarak dava dilekçesine maddi hata sonucu, sözleşmeyi imzalayan vekilin adını yazdığını ayrıca gerçek kiraya verenin vekili olduğunu söylediğini de dikkate alarak iradi taraf değişikliğinin mümkün olduğuna ve özel daire bozma kararı gereğince esasa girilerek inceleme yapılmasına karar vermiştir.

Kira sözleşmesine dayalı olarak açılan davalarda birden fazla kiraya veren ya da kiracı taraftaki eksikliğin HMK 124 gereği iradi taraf değişimi ile mümkündür⁶¹¹. Örneğin birden fazla kiraya vereni olan bir kira sözleşmesine dayalı olarak tahliye davasını kiraya verenlerden sadece biri açarak kendi adına hukuki koruma talep ettiğinde davaya devam edilebilmesi için iradi taraf değişikliği yapılmalı ve mecburi dava arkadaşlığı oluşturulmalıdır⁶¹². Aynı imkân birden fazla kiracının olduğu durumlarda da geçerlidir. Yine kiraya veren veya kiracı dava açılmadan önce ölmüş olmasına rağmen hatalı olarak davada taraf olarak gösterilmişse ve bu hata kabul edilebilir bir yanılığa dayanıyorsa vefat edenin mirasçıları iradi taraf değişikliği ile davanın tarafı haline getirilebilirler⁶¹³. İcra takibinde kural olarak alacaklı iradi taraf değişikliğine gidemez yani icra takibi başladıktan sonra borçluyu değiştiremeyeceği gibi yanına yeni bir borçluyu da dâhil edemez⁶¹⁴. İcra takibinde taraf değişikliği kanunda sayılan hallerde yani taraflardan birinin ölmesi, alacağın temlik ya da borcun nakli ile mümkündür⁶¹⁵. Ancak HMK 124'üncü maddesinin kıyasen uygulanarak istisnai olarak maddi hata veya kabul edilebilir yanılığ sebeplerine

⁶¹⁰ YHGK., 19.09.2012 T., 2012/6-338 E., 2012/586 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi:16.10.2024).

⁶¹¹ Taş Korkmaz, **Taraf Değişikliği**, s. 108.

⁶¹² Taş Korkmaz, **Taraf Değişikliği**, s. 173.

⁶¹³ Akkaya, s. 908-909; Taş Korkmaz, **Taraf Değişikliği**, s. 194.

⁶¹⁴ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 91; Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul**, s. 625.

⁶¹⁵ Atalı/ Ermenek/Erdoğan, **İcra**, s. 91-92; Kuru, **İcra Cilt I**, s. 167-168; Bilgiç Eroğlu, s. 53.

dayanılarak iradi taraf değişikliği ile icra takibinde taraf değişikliği yapılabilmelidir⁶¹⁶. Taraf değişikliğinin yanında eksik takip arkadaşının da takibe katılımı sağlanabilir⁶¹⁷. Örneğin müvekkilinin takipten önce öldüğünü bilmeyen avukatın ölü kiraya veren müvekkili adına takip yoluna başvurması ya da aynı şekilde takipten önce öldüğü bilinmeyen kiracıya karşı takip yoluna başvurulması halinde takibin mirasçılar tarafından ya da mirasçılara yöneltilmesi yönündeki talepler iradi taraf değişikliği gereği kabul edilmelidir⁶¹⁸.

Mecburi dava arkadaşlığı var olmasına rağmen tarafta eksiklik olursa bu kanuni taraf değişikliğidir⁶¹⁹. Dava mecburi dava arkadaşları adına veya onlara karşı açılmış ise kanuni taraf değişikliği kapsamında hâkim tarafından re'sen süre verilerek bu eksiklik giderilebilir⁶²⁰. Ancak dava sadece davacı adına veya sadece davalı aleyhine açılmış ise bu durumda sadece koşulları mevcutsa yukarda belirtildiği üzere iradi taraf değişikliği gündeme gelebilir⁶²¹.

Kiralananın, payların belli olmadığı elbirliği mülkiyetine veya her bir paydaşın payının belli olduğu ve serbestçe tasarruf edebileceği paylı mülkiyete konu bir yapı olması mümkündür⁶²². Elbirliği mülkiyetinde tüm malikler bir araya gelerek kiraya veren sıfatı ile kira sözleşmesini imzalamışlarsa artık tahliyeyi de birlikte talep etmeleri gerekir⁶²³. Paylı mülkiyette ise bir görüşe göre⁶²⁴ kararlar pay ve paydaş çoğunluğu ile alındığından tahliyeyi de çoğunluğu sağlayan paydaşlar talep edebilir. Aksi görüşe göre⁶²⁵ ise paydaşların tamamının birlikte hareket etmesi gerekmektedir. Ancak kira sözleşmesini paydaşlardan sadece biri imzalamışsa tahliyeyi tek başına talep edebilir⁶²⁶. Keza kiraya verenler tek bir kiraya verene dava açma hakkı

⁶¹⁶ Bilgiç Eroğlu, s. 164; Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul**, s.625; Taş Korkmaz, s. 44-45; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 185.

⁶¹⁷ Bilgiç Eroğlu, s. 164; Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul**, s.630; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 185.

⁶¹⁸ Bilgiç Eroğlu, s. 164.

⁶¹⁹ Taş Korkmaz, **Taraf Değişikliği**, s. 127

⁶²⁰ Yardımcı, s. 192; Taş Korkmaz, **Taraf Değişikliği**, s. 127.

⁶²¹ Taş Korkmaz, **Taraf Değişikliği**, s. 130.

⁶²² Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 66.

⁶²³ Atabekoğlu, s. 172; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 434; Ulukapı, s. 94; Kuru, **Cilt III**, s. 3292.

⁶²⁴ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 434. Paylı mülkiyette de tüm maliklerin talebi gerekeceği yönünde bkz. Akyiğit, s. 252.

⁶²⁵ Akyiğit, s. 252; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 227; Ulukapı, s. 94; Kuru, **Cilt III**, s. 3292. Bu yönde Yargıtay 6. HD, 22.05.2006 T., 2006/2479 E., 2006/5661 K. (www.lexpera.com.tr) Erişim Tarihi: 08.10.2024).

⁶²⁶ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 434, dn. 1016; Dişel, **Takip Arkadaşlığı**, s. 98; Kuru, **Cilt III**, s. 3292.

vermişse bu kişi tek başına dava açabilir⁶²⁷. Yargıtay⁶²⁸ da birden fazla kiraya verenin mecburi dava arkadaşı olarak davayı birlikte açmalarını gerektiğini ancak sözleşme ile kiraya verenlerden birine tek başına dava açma hakkının verilmesi halinde bu kiraya verenin davayı açabileceğine karar vermiştir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararında⁶²⁹ tahliye taahhüdüne dayalı olarak kiraya verenlerden sadece biri tarafından açılan davanın, kiraya verenlerden diğer ikisinin kiralanan yerin kullanma hakkını şahsi irtifak yolu ile davacı kiraya verene bırakmış olmaları nedeni ile bunu muvafakat sayarak tahliye kararı verilmesi gerektiğini söylemiştir.

Henüz dava açılmadan önce kiraya verenin ölmesi halinde tahliye talebinin mecburi dava arkadaşı olan tüm mirasçılar tarafından yapılması gerekmektedir⁶³⁰. Tüm mirasçılar adına tek veya bir kısım mirasçı tarafından dava açılmışsa dava takip yetkisinde eksiklik söz konusudur⁶³¹. HMK 115'inci maddesi dava şartı eksikliği halinde davanın usulden reddinin gerekeceğini düzenler. Ancak dava şartındaki eksikliğin giderilmesini düzenleyen HMK 115'inci maddesinin ikinci fıkrası gereğince hâkim eksik kalan dava arkadaşlarının davaya dâhil edilmesi için kesin süre verebilir⁶³². Böylece hâkim davacıya süre vererek tüm kiraya veren mirasçılarının davaya katılmasını isteyecektir. Bunun yanında TMK 640' ıncı maddesinin üçüncü fıkrasında sulh hukuk mahkemesinin miras ortaklığına temsilci atayabileceği düzenlenmiştir. O halde dava şartı eksikliği davaya katılmak istemeyen mirasçı yerine hareket etmek üzere tereke temsilcisi atanması ve davanın temsilci tarafından takibi ile de giderilebilir⁶³³.

Mirasçılardan biri veya bir kısmı tarafından dava değil de icra takibi yolu tercih edilmesi halinde ise GKHK döneminde Yargıtay tarafından verilen kararda, kiraya verenin ölümünden sonra elbirliği mülkiyetine tâbi olan kiralananın tahliyesi için mirasçılardan sadece biri tarafından açılan icra takibinin, tüm mirasçıların davaya muvafakat vermeleri halinde dahi bir aylık hak düşürücü süreyi kesmeyeceğine

⁶²⁷ Yavuz, **Kira**, s. 1493; Kuru, **Cilt III**, s. 3295.

⁶²⁸ Yargıtay 6. H.D., 27.06.2011 T., 2011/3417 E., 2011/7045 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 14.05.2024).

⁶²⁹ YHGK, 20.01.1965 T., 1965/6-501 E., 1965/37 K. (Kuru, **Cilt III**, s. 3296).

⁶³⁰ Atabekoğlu, s. 172; Kuru, **Cilt III**, s. 3300.

⁶³¹ Pekcanitez/Taş Kormaz, **Pekcanitez Usul**, s. 565; Budak/Karaaslan, s. 124.

⁶³² Budak/Karaaslan, s. 124; Pekcanitez/Taş Kormaz, **Pekcanitez Usul**, s. 566.

⁶³³ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 515-516; Budak/Karaaslan, s. 124.

hükmedilmiştir⁶³⁴. Yine görece daha güncel bir kararda⁶³⁵ bir kısım mirasçı tarafından başlatılan icra takibine itiraz üzerine bütün mirasçılar tarafından itirazın kaldırılması yoluna başvurulduğunda bir aylık hak düşürücü sürenin kesilmeyeceği yönündeki gerekçe ile davanın reddine karar verilmiştir. Oysaki elbirliği alacaklılığı nedeni ile mecburi takip arkadaşlığının istisnaları bulunmaktadır. Öncelikle tıpkı dava açmada olduğu gibi TMK 640' ıncı maddesinin üçüncü fıkrasında sulh hukuk mahkemesinin miras ortaklığına temsilci atayabileceğini düzenleyen madde gereği miras ortaklığının temsilcisi icra takibini ortaklık adına başlatabilir⁶³⁶. Doktrinde⁶³⁷ ayrıca TMK 640'ıncı maddesinin dördüncü fıkrasında yer alan “*mirasçılardan her biri terekedeki hakların korunmasını isteyebilir*” hükmü de değerlendirilmiş ve bu hüküm ile icra takibi başlatmayan mirasçıların sonradan takibe dâhil edilebilmesinin mümkün olduğu savunulmuştur. Dişel⁶³⁸ terekeye dâhil olan malın korunması amacıyla mirasçılardan birinin tek başına takip yoluna başvurabileceğini söylemektedir. Kanaatimizce de yazılı tahliye taahhüdünde de tahliye talebinin bir ay gibi kısa bir hak düşürücü süreye bağlı olması ortaklığın haklarının korunabilmesi açısından elbirliği ortaklarından her birinin tek başına icra takibi başlatabilmesini gerekli kılmaktadır. TBK 353'üncü maddesi gereği dava süresi ihtarname gönderilerek uzatılmak istenirse, ihtarname tüm mirasçılar tarafından gönderilmelidir⁶³⁹.

Tüm kiraya verenler tarafından dava açılmış olmasına rağmen davanın devamı sırasında davacılarından birinin feragat etmesi halinde ise bir görüşe göre⁶⁴⁰ davaya devam edilecektir. Aksi yöndeki görüşe göre⁶⁴¹ ise mecburi dava arkadaşlığı halinde davadan feragat için tüm davacıların ortak hareket etmesi gerekeceğinden kiraya verenlerden birinin feragati mümkün değildir.

Atabekoğlu'na göre⁶⁴² kiracının tüzel kişi olması halinde, temsilcisi dava dilekçesinde yanlış gösterilmiş ise bu husus tebligatın doğru temsilciye yeniden

⁶³⁴ Yargıtay 6. HD., 09.11.1991 T., 1991/11881 E., 1991/13318 K. (Tunaboylu, s. 138.)

⁶³⁵ Yargıtay 6. HD., 25.04.2005 T., 2005/3613 E., 2005/4054 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 15.06.2024).

⁶³⁶ Dişel, **Takip Arkadaşlığı**, s. 88.

⁶³⁷ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 526; Dişel, **Takip Arkadaşlığı**, s. 88-89

⁶³⁸ Dişel, **Takip Arkadaşlığı**, s. 91.

⁶³⁹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 527.

⁶⁴⁰ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 73; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 434; Atabekoğlu, s.172.

⁶⁴¹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 514; Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul**, s. 713; Kuru, **Cilt III**, s. 3325.

⁶⁴² Atabekoğlu, s. 173.

gönderilmesi ile sonradan düzeltilebilir ancak ihtarnamede yanlış gösterilen temsilci sonradan düzeltilemez.

B. Yazılı Taahhüde Dayalı Tahliye Talep Süresi

Kiraya verenin, tahliye taahhüdüne dayalı olarak kiracının tahliyesini talep edebilme süresi taahhüt edilen tarihten itibaren bir aydır⁶⁴³. Bu bir aylık süre hak düşürücü süredir ve hâkim re'sen dikkate alır⁶⁴⁴. GKHK kiraya verenin dava açma hakkı ve tahliye taleb edebileceği süre açıkça düzenlenmemiş⁶⁴⁵ ancak icra takibine başvurabileceği süre İİK 272'nci maddesinde düzenlenmiştir⁶⁴⁶. Uygulamanın kıyasen İİK 272'nci maddesini uygulayarak davanın bir aylık süre içinde açılabilirliğini kabul etmesi ve istikrarlı şekilde kararlara uygulaması sonucu, kanun değişikliğinde bu fiili durum da kanun hükmü haline gelmiş TBK 352'nci maddesinin birinci fıkrası ile açıkça düzenlenmiştir⁶⁴⁷. Böylece kiraya veren taahhüt edilen tarihten itibaren bir ay içinde icra takibi yapmak ya da dava açmak zorundadır⁶⁴⁸.

Bir aylık sürenin hesaplanması konusunda Yargıtay, GKHK döneminde bazı kararlarında eBK 76'ncı maddesini dikkate almış yani kiralananın tahliye edileceği tarih ayın hangi günü ise sonraki ayın aynı gününe denk gelen tarihi bir aylık sürenin sonu olarak kabul etmiştir. Kararda⁶⁴⁹ 01.01.1992 tarihinde boşaltılacağı taahhüt edilmiş olması halinde sürenin eBK 76. maddesi gereğince 01.02.1992 Cumartesi günü akşam sona ereceği belirtilmiştir. Farklı bir kararında⁶⁵⁰ ise dava açma süresinin taahhüt edilen tarihten sonraki gün başlatmıştır. 28.07.1976 başlangıç tarihli ve beş yıl süreli kira sözleşmesinin süre bitiminde tahliye edileceğine dair taahhüde dayanılarak açılan davada Yargıtay'ca sözleşme süresinin bitimi 27.07.1981 olarak kabul edilmiş ve buna göre de dava açma süresinin 28.07.1981 de

⁶⁴³ Aydoğdu/Tuncer, s. 682; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 560; Yavuz, **Kira**, s. 1016; Yavuz/Acar/Özen, **Birinci Cilt**, s. 773; Berkin, **İcra Rehberi**, s. 168.

⁶⁴⁴ Gümüş, **Kira**, s. 330; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 560; Sağlam, s. 42; Erdem, s. 500; Akçaal, s. 974.

⁶⁴⁵ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 436.

⁶⁴⁶ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 560.

⁶⁴⁷ Aydoğdu/Tuncer, s. 682; Gümüş, **Kira**, s. 330; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 436.

⁶⁴⁸ Yargıtay 8. HD. 28.02.2018 T. 2017/4711 E., 2018/2893 K. (www.e-uyar.com- Erişim Tarihi: 25.06.2024).

⁶⁴⁹ Yargıtay 6. HD., 27.10.1992 T., 1992/11500 E., 1992/12090 K. (www.kazanci.com.tr- Erişim Tarihi: 04.06.2024).

⁶⁵⁰ Yargıtay 6. HD., 25.12.1981 T., 1981/12600 E., 1981/17640 K. (Yavuz, **Kira**, s. 1017).

başlayarak 28.08.1981 akşamında sona ereceği bildirilmiştir. Doktrinde de GKHK döneminde kiracının tahliye tarihinde hala tahliye etme imkânı olduğu, sürenin ancak ertesi gün başlayacağı yönünde bir görüş mevcuttur⁶⁵¹. TBK döneminde bir aylık sürenin taahhüt edilen tarihin sonraki ayının aynı gününe denk gelen günde sona ereceği kabul edilmektedir⁶⁵². Bir aylık hak düşürücü sürenin sonu resmî tatil gününe rastlar ise resmi tatil bitimini izleyen ilk iş günü dikkate alınır⁶⁵³.

TBK, konut ve çatılı işyeri kapsamında olan kira sözleşmeleri için tahliye davasının süresini uzatan bir hüküm getirmiştir. TBK 353'üncü maddesine göre *“Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır.”* O halde kiraya veren en geç dava açma süresi içinde kiracıya yazılı olarak bildirimde bulunmuş ve bu bildirim kiracıya ulaşmışsa dava açma hakkı saklı tutulmuş olmaktadır⁶⁵⁴. Yazılı bildirim, dava açma süresini kira yılının sonuna kadar uzatacaktır⁶⁵⁵.

Hükmün temelinde GKHK döneminde Yargıtay'ın, GKHK 7'nci maddesinin b, c, ç bentlerindeki tahliye hallerinde, kiraya verenin sözleşmenin sona ereceğini süresi içinde ihtarname ile bildirmesi halinde dava açma süresinin uzayacağını kabul ettiği yönündeki içtihatları bulunmaktadır⁶⁵⁶. GKHK döneminde kiraya verenin bir ay içinde mutlaka ya icra ya da dava yoluna başvurması gerektiği, yazılı bildirim yapılmasının süreyi saklı tutmayacağı kabul edilmekteydi⁶⁵⁷. Yargıtay, kiracıya yazılı bildirim yapılarak dava açma süresinin saklı tutulmasını 7'nci maddenin a bendi, yani tahliye taahhüdüne dayalı olarak kiralananın tahliyesi hariç olmak üzere uygulamaktaydı⁶⁵⁸. Yargıtay kararlarında⁶⁵⁹ açıkça taahhüt edilen tarihten itibaren

⁶⁵¹ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 326; Erdoğan, s. 782; Şanver Keleş, **Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi**, Ankara, Turhan Kitabevi, 2009, s. 476.

⁶⁵² Kılıçoğlu, **Borçlar Özel**, s. 312; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 566. Aksi yönde Akyiğit, s. 251 ve Kırmızı, s. 516.

⁶⁵³ Akyiğit, s. 251.

⁶⁵⁴ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 436.

⁶⁵⁵ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 578; Erdem, s. 501.

⁶⁵⁶ Gümüş, **Kira**, s. 320; Tandoğan, **Cilt I/2**, s. 263. Yargıtay 6. HD., 25.04.1979 T., 1979/979 E., 1979/3548 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 15.05.2024)

⁶⁵⁷ Tunaboğlu, s. 145.

⁶⁵⁸ Aydoğdu/Tuncer, s. 682.

⁶⁵⁹ Yargıtay 6. HD., 26.12.2005 T., 2005/9598 E., 2005/12150 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 15.05.2024); Yargıtay 6. HD., 05.10.1994 T., 1994/9195 E., 1994/9652 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 15.05.2024); Yargıtay 6. HD., 13.02.2007 T., 2006/12639 E., 2007/1197 K. (www.dejure.ai- Erişim Tarihi: 17.05.2024).

bir ay için kiraya verenin ya dava açması ya da icra takibi yapmış olması gerektiği, kiracıya daha önce kiralananın tahliye edileceği yönünde bildirim yapılmış olsa dahi bu irade bildiriminin dava açma süresini korumayacağı söylenmiştir.

TBK 353'üncü maddesi ile birlikte doktrinde⁶⁶⁰ tahliye nedenlerine sınır getirilmeden genel bir düzenleme yapıldığı ve yazılı bildirimin dava süresini uzatacağına dair hükmün tahliye taahhüdüne dayalı tahliye talepleri bakımından da geçerli olduğu kabul edilmektedir. Doktrinde⁶⁶¹ yazılı bildirimin sadece dava açma hakkını saklı tuttuğu ancak icra takibi başlatma hakkını saklı tutmadığı savunulmaktadır. Yazılı bildirimin bir aylık dava açma süresinden önce gönderilmesi halinde dava süresini saklı tutup tutmayacağı yönünde ise farklı görüş ve kararlar mevcuttur. Yargıtay önceleri dava açma süresinde bildirimde bulunulmasına rağmen bu bildirimin dava açma süresini uzatmayacağı yönünde kararlar vermektedir⁶⁶². Güncel kararlarında ise maddenin tahliye nedenleri bakımından bir sınırlama getirmediğini bu nedenle 353'üncü maddenin, 352'ci maddenin birinci fıkrası yani tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davaları bakımından da uygulanacağına karar vermiştir. Yargıtay kararına⁶⁶³ konu olayda kiracı tarafından 24.04.2012 tarihinde 01.01.2012 başlangıç tarihli kira sözleşmesine ilişkin olarak kiralananı 31.12.2014 tarihinde tahliye edileceğine dair taahhüt verilmiştir. Kiracıya karşı ihtarname gönderilmiş ve 21.11.2014 tarihinde tebliğ edilmiştir. Yargıtay bu durumda dava açma süresinin 01.01.2016 ya kadar uzayacağına dolayısı ile 10.05.2015 tarihinde açılan davanın süresinde olduğuna hükmetmiştir. Doktrinde bir kısım görüş⁶⁶⁴ bir aylık süreden önce yapılan yazılı bildirimin süreyi keseceğini kabul ederken aksi yöndeki görüş bir aylık süreden önce yapılan yazılı bildirimin hak düşürücü süreyi kesmeyeceğini kabul eder⁶⁶⁵.

TBK 353'üncü maddesinin yazılı tahliye taahhütlerinde uygulanmaması gerektiğini savunan görüşe⁶⁶⁶ katılıyoruz. Kiraya verenlerin boşa imza şeklinde almış

⁶⁶⁰ Aydoğdu/Tuncer, s. 682; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 436; Yavuz, **Kira**, s. 1065; Zevkliler/Gökyayla, s. 388; Sağlam, s. 42; Özdemir/Çelik, s. 222; Kanık, s. 1343.

⁶⁶¹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 577; Akyiğit, s. 251. Aksi yönde, Delipınar, s. 55.

⁶⁶² Yargıtay 6. HD., 22.01.2015 T., 2014/14065 E., 2015/655 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 29.06.2024).

⁶⁶³ Yargıtay 3. HD., 22.02.2018 T., 2018/8734 E., 2018/1505 K. (www.ictihat.gen.tr- Erişim Tarihi: 17.05.2024).

⁶⁶⁴ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 436, Zevkliler/Gökyayla, s. 388.

⁶⁶⁵ Atabekoğlu, s. 173; Sağlam, s. 42; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 578; Erdem, s. 501.

⁶⁶⁶ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 580; Gümüş, **Kısa Ders**, s. 332.

oldukları tahliye taahhütleri ile kiracı üzerinde baskı kurdukları dikkate alındığında, dava açılabilir sürelerin bir aydan daha uzun bir süreye, kira döneminin sonuna kadar uzaması halinde de aynı baskının kurulması riski mevcuttur.

Taahhüt edilen tahliye tarihinden itibaren bir ay içinde başlatılan icra takibine üzerine gönderilen tahliye emrine itiraz olması halinde, takip açılacak dava açma süresini saklı tutar⁶⁶⁷. İtirazın kaldırılması kararının reddi sonrası kiraya verenin genel mahkemede açacağı tahliye davası ise süreye bağlı olmaksızın her zaman açılabilir⁶⁶⁸. Bu konuda farklı bir görüş⁶⁶⁹ ise sürenin dürüstlük kuralına uygun olarak sınırlandırılması gerektiğini savunmaktadır. Arabuluculuk başvurusunun yazılı bildirim olarak kabul edilip dava açma süresini saklı tutup tutmayacağı yönünde farklı görüşler mevcuttur. Doktrinde bir görüşe göre⁶⁷⁰, arabuluculuğun dava açma süresini saklı tutmayacağı, arabuluculuk sürecinin sona ermesi ile sürenin kaldığı yerden devam edeceği kabul edilmektedir. Diğer görüşe göre⁶⁷¹ ise kiracının arabuluculuğa katılması ve tutanağı imzalaması halinde yazılı bildirim şartı yerine getirilmiş olacaktır. TBK 353'üncü maddesi dava açma süre bakımından özel bir düzenlemedir. Bu nedenle diğer dava türlerinde arabuluculuk sürecinin sona ermesi ile süreler kaldığı yerden devam edecekse de madde kiraya verene özel bir imkân sağlamaktadır. Madde metninde bildirimin yazılı olması koşulu vardır. Kiracının arabuluculuk toplantısına katılarak imzalamış olduğu arabuluculuk tutanağı ile bu yazılılık koşulu sağlanmış olacaktır. Bu nedenle arabuluculuk sürecine başvurmanın değil ancak sürecin kiraya veren ve kiracı tarafından birlikte devam ettirilerek sonuçlandığı halin bildirim şartının yerine geçeceği kanaatindeyiz.

Arabuluculuğa yapılan başvurunun hak düşürücü süreye etkisi bakımından ayrıma gidilmesi gerekir. Taraflar dava açılmadan önce veya dava açıldıktan sonra

⁶⁶⁷ Arpacı, **Kira**, s. 122; Feyzioğlu, s. 691; Gümüş, **Kira**, s. 330; Olgaç, s. 136; Tandoğan, **Cilt I/2**, s. 199. Yargıtay 6. HD., 13.11.2014 T., 2014/11518 E., 2014/12435 K. (www.dejure.ai- Erişim Tarihi: 11.05.2024).

⁶⁶⁸ Kuru, **El Kitabı**, s. 881.

⁶⁶⁹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 784.

⁶⁷⁰ Süleyman Burak Gündoğdu, "Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler", **Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 6, S. 2, 2023, s. 867.

⁶⁷¹ Neriman Uygur, "Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk", Editörler: Ali Yeşilirmak, Yeliz Bozkurt Gümrükçüoğlu, Gülnihal Ahter Yakacak, Abdülmecit Gölbaş, **"Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk Uygulamaları"**, Birinci Basım, İstanbul, İbn Haldun Üniversitesi Yayınları, 2024, s. 41. (<https://openaccess.ihu.edu.tr>- Erişim Tarihi: 11.05.2024).

ihtiyari arabuluculuğa başvurabilecekleri gibi dava şartı nedeni ile zorunlu arabuluculuğa da başvurabilirler. İhtiyari arabuluculukta sürecin başlamasını ve sürelerle etkisini düzenleyen 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun⁶⁷² (HUAK) 16'ncı maddesine göre dava açılmadan önce tarafların arabuluculuk süreci konusunda anlaşmaya vardıklarının tutanakla belgelenmesi, dava açılmasından sonra ise mahkemenin arabuluculuk teklifinin taraflarca kabul edilmesi veya tarafların arabulucuya başvurma konusunda anlaştıkları hususunun duruşma tutanağına geçirilmesi veya bu yöndeki yazılı beyanlarını mahkemeye sunmaları ile zamanaşımını durur ve hak düşürücü süre işlemez. Dava şartı arabuluculuğu düzenleyen HUAK 18/A maddesinin 15'inci bendine göre ise arabuluculuk bürosuna başvuru ile son tutanağın düzenlendiği tarih arasında zamanaşımı duracak ve hak düşürücü süre işlemeyecektir. Arabuluculuk süreci HUAK 17'nci maddesinde sayılan hallerden biri ile sona ermesi ile de kaldığı yerden devam eder. Arabuluculuğa başvurulması gereken süre bakımından ise Gümüş⁶⁷³, dava şartı arabuluculukta tahliye tarihinden önce de arabuluculuk bürosuna başvuru yapılabileceği görüşündedir. Gümüş⁶⁷⁴ son tutanağın tahliye tarihinden önce düzenlenmiş olması halinde hak düşürücü sürenin, tahliye tarihinden itibaren, son tutanağın tahliye tarihinden sonraki bir tarihte düzenlenmiş olması halinde ise hak düşürücü sürenin bu tarihten itibaren başlayacağını söylemektedir.

Tahliye taahhüdüne dayalı olarak açılan dava süre nedeni ile reddedilmişse bir daha aynı taahhüt nedeni ile tahliye davası açılmayacaktır⁶⁷⁵.

II. İCRA TAKİBİ YOLU İLE SONA ERMESİ

A. İlamsız İcra Takibi Yolu ile Tahliye

Kiraya verenin ilamsız icra takibi yoluna başvurarak kiracının tahliyesini talep edebilmesi iki halde mümkündür. Bunlardan birincisi İİK 269 ile 269/d maddeleri arasında düzenlenen kira bedelinin ödenmemesi, ikincisi ise İİK 272 ile 275'inci maddeleri arasında düzenlenen kira süresinin dolması halidir⁶⁷⁶. Konut ve çatılı

⁶⁷² RG. 22.06.2012, S. 28331.

⁶⁷³ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 504.

⁶⁷⁴ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 504.

⁶⁷⁵ Atabekoğlu, s. 175.

⁶⁷⁶ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 294; Ramazan Arslan/Ejder Yılmaz/Sema

işyerleri bakımından kiraya verenin bildirim yolu ile taşınmazın tahliyesini isteme hakkı bulunmadığından kiracı tahliye edeceğini bildirmediği, kiraya veren icra takibi yolu ile tahliye talep edemez, kanunda sayılı hallere dayanarak dava açmak zorundadır⁶⁷⁷. Bu nedenle İİK 272 ile 275'inci maddelerinin konut ve çatılı işyerleri bakımından uygulaması için kiracının yazılı tahliye taahhüdünde bulunması gerekir⁶⁷⁸.

Doktrin ve Yargıtay'ın yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle İİK 272'nci maddesine göre icra takibi yoluna başvurulabileceği görüşüne karşın, Gümüş aksi fikirdedir. Gümüş'e göre⁶⁷⁹ bu hüküm konut ve çatılı işyerleri kapsamındaki kira sözleşmesine bağlı olarak verilen tahliye taahhütlerini kapsamamaktadır. Gümüş'ün gerekçesi şu şekildedir⁶⁸⁰: Yürürlüğe girdiği dönemde henüz GKHK yürürlükte olmadığı dikkate alınırsa İİK 272'nci maddesi sadece kiracı ve kiraya verenin ortak iradesi ile sona ermiş kira sözleşmesi gereğince kiralananın tahliyesini sağlar. Madde hükmü ancak yazılı tahliye taahhüdü adı kira sözleşmesine dayalı olarak verilmişse uygulanabilir çünkü bu halde tahliye taahhüdü ikale sözleşmesidir ve kira sözleşmesi taahhüt ile sona ermiştir. Oysaki konut ve çatılı işyeri hakkında verilen tahliye taahhüdü borç sözleşmesidir ve taahhüt tarihinde sözleşme doğrudan sona ermez. Takip yollarının sınırlı sayı ilkesine tâbi olması nedeni ile maddenin kıyas yoluyla TBK 352'nci maddesinin birinci fıkrasına uygulanması olanağı yokken Yargıtay'ın kabulü nedeni ile icra takibi yoluna da başvurulabilmektedir. Gerçekten de tahliye taahhüdünün varlığı halinde, kira sözleşmesi taahhüt edilen tarihte doğrudan sona ermemektedir. Bu nedenle kira sözleşmesinin bitiminden itibaren bir ay içinde tahliye talep edilebileceğini düzenleyen İİK 272' nci maddesi tam olarak tahliye taahhüdünün uygulamasına karşılık gelmemektedir. O halde tahliye taahhüdüne dayalı olarak icra takibi yolunun özel bir hüküm ile düzenlenmesi fayda sağlayacaktır.

İİK 272'nci maddesi kiraya verenin kira süresi bittikten sonra bir ay içinde icra dairesine başvurarak tahliye talep edebileceğini düzenlemektedir. Yazılı tahliye

Taşpınar Ayvaz/Emel Hanağası, **İcra ve İflas Hukuku**, Güncellenmiş 9. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2023, s. 459.

⁶⁷⁷ Arslan/ Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, **İcra**, s. 470; Kuru, **El Kitabı**, s. 870; Yavuz, **Kira**, s. 1530.

⁶⁷⁸ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 302; Kanık, s. 1672.

⁶⁷⁹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 643-645.

⁶⁸⁰ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 643-644.

taahhüdünde bu süre taahhüt edilen tarihten itibaren başlar⁶⁸¹.

Yazılı tahliye taahhüdüne dayalı ilamsız icra takibinde yetkili icra dairesinin tespiti İİK 50'nci maddesinin birinci fıkrasına göre yapılacaktır. Madde ise HMK (HUMK) nın yetkiye dair hükümlerinin kıyas yoluyla uygulanacağını söyleyerek bizi HMK yönlendirmektedir. Böylece HMK 6'ncı maddesine göre kiracının takip tarihindeki yerleşim yeri ve HMK 10'uncu maddesine göre sözleşmenin ifa edildiği yani kiralananın bulunduğu yer icra daireleri yetkilidir⁶⁸². Yargıtay vermiş olduğu bir kararda⁶⁸³, ilamsız tahliye yönelik takipler bakımından Türkiye'nin her yerinin yetkili olduğunu kabul eden ilk derece mahkemesi kararını bozmuştur. Yargıtay'a göre tahliye taahhüdünde kiracı tarafından üstlenilen borç, taahhütte yazılı olan tarihte kiralananı boşaltma borcu olduğundan ifa yeri taşınmazın bulunduğu yer olacağından, taşınmazın bulunduğu yer icra dairesini yetkili kabul etmiştir. TBK konut ve çatılı işyerleri kapsamındaki kira sözleşmesini düzenleyen hükümleri kamu düzenine ilişkin olduğundan yetki sözleşmesi yapılamayacaktır⁶⁸⁴.

Takip talebinde İİK 58'inci maddesinde yazılı hususlar yer alır (Örnek No:1)⁶⁸⁵. Takip talebinde takip konusu ve takip yolu olarak tahliye yazılmalıdır.⁶⁸⁶. Takip talebinde tahliye talebi yer almaz ise mahkeme tarafından kiralananın tahliyesine karar verilemeyecektir⁶⁸⁷. Kiraya verenin yazılı bir kira sözleşmesi ya da yazılı tahliye taahhüdü sunması gerekir⁶⁸⁸. Yazılı tahliye taahhüdüne dayanılarak ilamsız tahliye talebinde bulunulması halinde kira sözleşmesinin ayrıca yazılı olması aranmaz⁶⁸⁹. İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği'nin 21'nci maddesinin d bendi gereğince taahhütnamenin aslının veya onaylı iki örneğinin takip talebine ek olarak sunulması yeterli ve zorunludur⁶⁹⁰. Yazılı bir taahhüt sunulup sunulmadığı ve takibin hak düşürücü süre içinde talep edilip edilmediği icra müdürünce re'sen

⁶⁸¹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 660.

⁶⁸² Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 295; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 659.

⁶⁸³ Yargıtay 6. HD., 18.11.2014 T., 2014/10921 E., 2014/12572 K. (www.kazanci.com- Erişim Tarihi: 10.06.2024).

⁶⁸⁴ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 659.

⁶⁸⁵ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 302.

⁶⁸⁶ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 665; Pekcanitez/Atalay/ Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 302.

⁶⁸⁷ Yargıtay 6. HD., 03.02.2005 T., 2004/10040 E., 2005/568 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 10.06.2024).

⁶⁸⁸ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 301.

⁶⁸⁹ Kuru, **El Kitabı**, s. 871; Kuru/Aydın, **İcra Ders Kitabı**, s.311; Atalı/Ermenek/Erdoğan, **İcra**, s. 408; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 302. Aksi yönde M. Kamil Yıldırım/Nevhis Deren Yıldırım, **İcra ve İflas Hukuku**, 8.Baskı, İstanbul, Beta Yayınevi, 2021, s. 355.

⁶⁹⁰ Atalı/Ermenek/Erdoğan, **İcra**, s. 410; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 661.

gözetilmelidir⁶⁹¹. Aksi halde şikâyet yoluna başvurulabilir⁶⁹². Yazılı tahliye taahhüdünün onaylı örneği de kiracıya tahliye emri ile birlikte tebliğ edilir⁶⁹³. Tebligat zarfında yazılı tahliye taahhüdünün de tahliye emri ile birlikte tebliğ edildiği hususu yer almıyorsa ve tebliğ edilmemişse kiracı yedi gün içinde şikâyet yoluna başvurabilir⁶⁹⁴. Kira sözleşmesinin yazılı olması zorunlu olmasa da⁶⁹⁵ kira ilişkisinin varlığı şarttır ve kiraya veren yani takip alacaklısı kira ilişkisinin varlığını ispat etmek zorundadır⁶⁹⁶.

Talep üzerine icra müdürü on beş gün içinde tahliye emrini (Örnek No:14) kiracıya gönderir⁶⁹⁷. Tahliye emrinde kiracının ve kiraya verenin ve varsa temsilcilerinin isimleri ve adresleri yer alır⁶⁹⁸. Ayrıca tahliye emri ile kiracıya, kira sözleşmesine veya tahliye taahhüdüne yedi gün içinde ayrıca ve açıkça itiraz edebileceği⁶⁹⁹, sözleşme tarihine ya da kira sözleşmesinin yenilendiğine veya uzatıldığına dair itirazı varsa bu itirazı yedi gün içinde yapması gerektiği aksi halde on beş gün tahliye edileceği hususu da bildirilir⁷⁰⁰. İtirazın icra dairesine yapılması zorunlu olduğundan icra mahkemesine itiraz edilmesi halinde süresi içinde yapılmış geçerli bir itiraz olmadığından takip kesinleşecektir⁷⁰¹. İtiraz yazılı veya tutanağa geçirilmek sureti ile sözlü olabilir⁷⁰². Süresi içinde farklı nedenlere dayalı birden fazla itiraz dilekçesi sunulabilir⁷⁰³. Kiracı tahliye taahhüdüne ayrıca ve açıkça itiraz etmezse taahhüdün geçerli olduğunu kabul etmiş sayılır⁷⁰⁴. Kiracı itiraz sebepleri ile bağlı olduğundan tahliye emrine karşı imza itirazında bulunmamış olması nedeni ile açılan itirazın kaldırılması yargılamasında imza itirazında bulunamaz⁷⁰⁵. Kiracının bu

⁶⁹¹ Serdar Kale, “Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi”, **Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu**, Editörler: Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Ayşe Melek Turhan/Rüveyda Çelik, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2023, s. 173; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 302-303.

⁶⁹² Atalı/Ermenek/ Erdoğan, **İcra**, s. 410; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 660; Kale, s. 173.

⁶⁹³ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 661.

⁶⁹⁴ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 662, dn. 602. Yargıtay 6. HD., 14.3.2006 T., 2006/12583 E., 2508 K. (www.e-uyar.com - Erişim Tarihi: 11.06.2024).

⁶⁹⁵ Aksi yönde görüş için bkz. Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 665.

⁶⁹⁶ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 651. Yargıtay 6. HD., 27.11.2014 T., 2014/12270 E., 2014/13194 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 10.06.2024).

⁶⁹⁷ Karşlı, **İcra**, s. 745.

⁶⁹⁸ Atalı/Ermenek/ Erdoğan, **İcra**, s. 410.

⁶⁹⁹ Atalı/Ermenek/ Erdoğan, **İcra**, s. 410.

⁷⁰⁰ Atalı/Ermenek/ Erdoğan, **İcra**, s. 411; Pekcanitez/Atalay/ Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 303.

⁷⁰¹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 675; Keleş, s. 486.

⁷⁰² Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 670; Pekcanitez/Atalay/ Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 303; Yavuz, **Kira**, s. 1530.

⁷⁰³ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 672.

⁷⁰⁴ Atalı/Ermenek/ Erdoğan, **İcra**, s. 410.

⁷⁰⁵ Kanık, s. 1338; Atabekoğlu, s. 174, Zevkililer/Gökyayla, s. 386.

süre içinde tahliye emrine itirazı halinde takip durur⁷⁰⁶. Kiracının yedi gün içinde hiç bir itiraz sunmaması halinde ise takip kesinleşir. Tahliye emrinin tebliğinden itibaren on beş gün içinde kiracı anahtarı icra dairesine bırakarak iadeyi gerçekleştirebilir⁷⁰⁷. Kiracı taşınmazı tahliye etmezse kiraya veren tarafından doğrudan icra dairesine başvurularak cebren tahliyesi gerçekleştirilir⁷⁰⁸.

B. İcra Mahkemesinde İtirazın Kaldırılması

Kiraya veren icra takibi yoluna başvurmayı tercih etmiş, kiracı da tahliye emrine itiraz etmiş ise kiraya verenin sonraki adımının ne olması gerektiği konusunda itirazın içeriği önem taşımaktadır. Kiracı, tahliye taahhüdünün geçerliliğine, taahhüdün tarihine, taahhütteki imzaya itiraz edebilir veya taahhüdü kabul etmesine veya taahhüdün nitelikli şekilde yapılmış olmasına karşın kira sözleşmesinin yenilendiğine veya sürenin uzatıldığına dair itirazda bulunabilir⁷⁰⁹.

Kiracı, noter aracılığı ile yapılmış yani nitelikli yazılı şekilde yapılmış bir tahliye taahhüdü vermişse artık imzasının kendisine ait olmadığı veya tarihin doğru olmadığı yönünde itirazda bulunamaz. Bu yönde bir itirazda bulunsa dahi itirazı dinlenmez, kiraya veren icra mahkemesine başvurabilir ve icra mahkemesince itirazın kaldırılmasına karar verilmelidir⁷¹⁰. Noter aracılığı ile verilen taahhüde karşı kiracının itirazın kaldırılmasının önüne geçebilmesi için kira süresinin uzatıldığına dair aynı nitelikte yazılı bir belge veya imzası ve tarihi kiraya veren tarafından ikrar edilmiş bir belge sunması gerekir⁷¹¹. Ancak tahliye taahhüdü nitelikli şekilde olsa da kira sözleşmesi adi yazılı ise ve kiracı, kira sözleşmesindeki imzaya veya tarihe itiraz ederse dava genel mahkemelerde açılmalıdır⁷¹². Yargıtay⁷¹³ da adi yazılı kira sözleşmesindeki tarihe itiraz ederek noter aracılığı ile verilen tahliye taahhüdünün aslında aynı gün verildiğini iddia eden kiracının bu iddiasının yargılamayı

⁷⁰⁶ Arslan/ Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, **İcra**, s. 471; Karşlı, **İcra**, s. 745.

⁷⁰⁷ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 667.

⁷⁰⁸ Atalı/Ermenek/ Erdoğan, **İcra**, s. 414; Karşlı, **İcra**, s. 745; Pekcanıtez/Atalay/ Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 304.

⁷⁰⁹ Atalı/Ermenek/ Erdoğan, **İcra**, s. 411; Karşlı, **İcra**, s. 745; Pekcanıtez/Atalay/ Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 303.

⁷¹⁰ Arslan/ Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, **İcra**, s. 471; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 710.

⁷¹¹ Arslan/ Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, **İcra**, s. 471; Zevkliler/Gökyayla, s. 386.

⁷¹² Saim Üstündağ, **İcra Hukukunun Esasları**, Baştan sona gözden geçirilmiş ve (4949 sayılı Kanun hükümleri göz önünde tutulmak suretiyle yenilenmiş) 8. Bası, İstanbul, 2004, s. 351.

⁷¹³ Yargıtay 12. HD., 06.06.1985 T., 1985/527 E., 1985/5652 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 05.06.2024).

gerektirdiğini söylemiştir. Kira sözleşmesinin başlangıç tarihine itiraz edilmiş ancak taahhüt içeriğinden, taahhüdün sözleşme akdedildikten sonra verildiği anlaşılıyorsa dava icra mahkemesinde açılabilir ve mahkemece itirazın kaldırılmasına karar verilir⁷¹⁴. Nitekim Yargıtay tarafından verilen bir kararda⁷¹⁵ kiracı tarafından noter aracılığı ile verilen tahliye taahhüdüne dayanılarak kiraya veren tarafından başlatılan icra takibinde, kiracının adi yazılı kira sözleşmesindeki tarihe itiraz etmesi üzerine yapılan itirazın kaldırılması talebinin kabul edilmesi gerektiğine hükmetmiştir. Yargıtay gerekçe olarak, kiracı tarafından noter aracılığı ile verilen tahliye taahhüdünün metninden taahhüdün kiracının kiralananda oturmakta iken verildiğinin anlaşıldığını belirtmiştir.

Kiraya veren ilamsız icra takibi yoluna adi yazılı bir tahliye taahhüdü ile başvurmuş ve de kiracı bu taahhüde, taahhütteki imzaya veya tarihe itiraz etmiş ise kiraya veren artık icra mahkemesine başvuramaz, genel görevli mahkeme olan sulh hukuk mahkemesine başvurması zorunludur⁷¹⁶. GKHK döneminde Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulunca verilen kararda⁷¹⁷, kiracının yazılı tahliye taahhüdüne karşı imza itirazında bulunması üzerine itirazın kaldırılması yoluna başvurulduğunda, icra mahkemesince yapılan imza incelemesi sonucu imzanın kiracıya ait çıkması halinde geçici kaldırma kararı vererek kararın kesinleşmesinden sonra tahliyeye geçileceği yönündeki yerleşmiş kararlarda değişikliğe gidilmiştir. Kararda 275'inci maddenin tahliye taahhütleri bakımından da geçerli olduğundan bahisle imza ve tarih itirazında alacaklının genel mahkemeye başvurma hakkı olduğu ve itirazın kaldırılması talebinin reddi gerektiğine karar verilmiştir. İcra mahkemesinin inceleme yetkilisi sınırlı olup istisnai haller dışında keşif ve bilirkişi incelemesi yaptıramaz ve tanık dinleyemez⁷¹⁸. İcra mahkemesi kiracının inkâr ettiği imzanın ona ait olup olmadığını inceleyemez⁷¹⁹. Kiracının taahhütteki imzasını kabul ettiği ancak tahliye taahhüdünün kira sözleşmesi ile aynı anda ve boş olarak verildiği yönündeki itirazı

⁷¹⁴ Kuru, **El Kitabı**, s. 878.

⁷¹⁵ Yargıtay 6. HD., 27.03.2007 T., 2007/2461 E., 2007/3391 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 02.06.2024).

⁷¹⁶ Atalı/Ermenek/ Erdoğan, **İcra**, s. 412; Kuru/Aydın, **İcra Ders Kitabı**, s. 312; Yıldırım/Deren Yıldırım, s. 355. Yargıtay 6. HD., 04.12.2014 T., 2014/12452 E., 2014/13518 K. (www.dejure.ai- Erişim Tarihi: 02.06.2024).

⁷¹⁷ Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu, 04.12.1957 T., 1957/11 E., 1957/26 K. (RG. 10.02.1958 T. S. 9830).

⁷¹⁸ Karşlı, **İcra**, s. 113.

⁷¹⁹ Atalı/Ermenek/ Erdoğan, **İcra**, s. 412.

tarihe itiraz olarak değerlendirilir⁷²⁰. Bu halde de kiraya veren itirazın kaldırılması yoluna başvuramaz. Yargıtay⁷²¹ da vermiş olduğu kararda düzenleme tarihi bulunmayan adi yazılı şekildeki tahliye taahhüdündeki imzaya itiraz etmeyen ancak kira sözleşmesi ile aynı anda verildiğini iddia eden kiracının itirazının icra hukuk mahkemesinde itirazın kaldırılması yolu ile incelenemeyeceğine hükmetmiştir.

Kiracı tarafından, adi yazılı tahliye taahhüdünün imzasına veya tarihine itiraz edilmesi halinde, kiraya veren icra mahkemesine başvurursa itirazın kaldırılması talebi reddedilecektir⁷²². İcra mahkemesinin görevsizlik kararı vermesi hukuka aykırıdır⁷²³. İcra mahkemesince itirazın kaldırılması talebi reddedilen kiraya veren genel mahkemeye başvurarak tahliye davası açabilir⁷²⁴.

Kiracının nitelikli yazılı tahliye taahhüdüne itiraz etmeyerek kira sözleşmesinin yenilendiği yönünde itirazda bulunması halinde sunacağı belgenin nitelikli olması ya da kiraya verence ikrar edilmiş olması gerekmektedir. Kiracı sözleşmenin sözlü şekilde yenilendiğini savunsa da itirazın kaldırılmasına karar verilir⁷²⁵. Kiracı sözleşmenin yenilendiğini nitelikli belge ile ispat ederse bu kez kiraya verenin sürenin uzatıldığına dair belgedeki imzaya itiraz ettiği ihtimalinde tıpkı borçlunun itirazında olduğu gibi icra mahkemesinin imza incelemesi yapma yetkisi olmadığından tahliyeye karar verilecektir. Kiracının tahliyeyi durdurabilmesi için genel mahkemede dava açması ve icranın geri bırakılmasını talep etmesi gerekecektir⁷²⁶.

İtirazın kaldırılması yargılaması sırasında icra mahkemesinin bazı hususları kendiliğinden incelemesi gerekmektedir. Kira sözleşmesinin varlığı, sözleşmenin konut ve çatılı işyeri kapsamında olduğu, takibin süresinde başlatıldığı, birden fazla kiraya veren olması halinde tamamının talepte bulunduğu, tüm kiracıların imzasının tahliye taahhüdünde bulunduğu, takip talebi ve ödeme emrinde kanunun saydığı

⁷²⁰ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 738.

⁷²¹ Yargıtay 6. HD., 13.10.2014 T., 2014/9946 E., 2014/10933 K. (www.dejure.ai- Erişim Tarihi: 02.06.2024).

⁷²² Pekcanitez/Atalay/ Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 303; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 707.

⁷²³ Yargıtay 6. HD., 11.04.2012 T., 2012/2736 E., 2012/5752 K. (www.e-uyar.com- Erişim Tarihi: 12.06.2024).

⁷²⁴ Arslan/ Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, **İcra**, s. 471; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 707; Ruhi, s. 950.

⁷²⁵ Yargıtay 12. HD., 02.05.2000 T. 2000/6236 E., 2000/7215 K. (www.e-uyar.com- Erişim Tarihi: 11.06.2024).

⁷²⁶ Atalı/Ermenek/Erdoğan, **İcra**, s. 412.

hususların varlığı gibi hususlar icra mahkemesince incelenmelidir⁷²⁷. Gümüş aile konutu niteliğindeki kiralananlar bakımından dava dışı eşin kira sözleşmesine taraf olup olmadığının ve açık rızasının alınıp alınmadığının da mahkemece kendiliğinden incelenmesi gerektiği görüşündedir⁷²⁸. Kiracı icra dairesine yaptığı itirazda bildirdiği itirazlarının haricinde başkaca itiraz sebeplerini itirazın kaldırılması yargılamasında ileri süremeyecektir⁷²⁹.

Kiracının itirazı üzerine kiraya veren hemen itirazın kaldırılması yoluna gidebilir, on beş gün beklemesine gerek yoktur⁷³⁰. Ancak icra mahkemesine ne zamana kadar başvurabileceğine dair kanunda açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes'e göre⁷³¹ genel haciz yolunda itirazın kaldırılması süresi olan altı aylık sürenin bu madde bakımından uygulanmaması, kiraya verenin süre ile sınırlandırılmaması daha uygundur. Üstündağ'a göre⁷³² ise itirazın kaldırılması yoluna başvurma süresi, adi kira ve hasılat kiralari hakkındaki İİK 269'uncu maddesindeki düzenleme kıyasen uygulanarak altı ay ile sınırlandırılmalıdır. İnecoğlu⁷³³ da itiraz halinde kiraya verenin altı ay içinde icra mahkemesinde itirazın kaldırılması yoluna başvurabileceği ya da bir yıl içinde itirazın iptali davası açabileceği görüşündedir. Yargıtay önceki tarihli kararlarında süre sınırlaması olmadığını⁷³⁴ ancak itirazdan çok uzun süre sonra itirazın kaldırılması talebinde bulunulmasının hakkın kötüye kullanılması olabileceğini⁷³⁵ kabul etmiştir. Sonraki tarihli bir kararında ise hak düşürücü sürenin İİK 68'inci maddesinin birinci fıkrası ve 67'nci maddesinin dördüncü fıkrasına kıyasen altı ay olduğunu kabul etmektedir⁷³⁶. Hak düşürücü sürenin başlangıcı kiraya verene, kiracının itirazının tebliğ edildiği tarihtir⁷³⁷. Sürenin sınırlandırılması yönündeki görüşlere katılıyoruz. Aksi durum kiracının sürekli tahliye tehdidi altında kalmasına neden olacaktır.

⁷²⁷ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 692,697; Keleş, s. 524.

⁷²⁸ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 699.

⁷²⁹ Kuru, **El Kitabı**, s. 879, Keleş, s. 483.

⁷³⁰ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 683.

⁷³¹ Pekcanitez/Atalay/ Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 304.

⁷³² Üstündağ, s. 350- 351, (dn. 152a). Aynı yönde Keleş, s. 492.

⁷³³ İnecoğlu, **Cilt 2**, s. 434.

⁷³⁴ Yargıtay 12. HD., 20.01.1998 T., 1998/14811 E., 1998/163 K. (www.e-uyar.com- Erişim Tarihi: 11.06.2024).

⁷³⁵ YHGK., 27.02.1991 T., 1991/12 -7 E., 1991/101 K. (www.e-uyar.com- Erişim Tarihi: 11.06.2024).

⁷³⁶ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 687. Yargıtay 8. HD., 15.11.2017 T., 2017/4150 E., 2017/15255 K. (www.dejure.ai- Erişim Tarihi: 11.06.2024).

⁷³⁷ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 687.

İtirazın kaldırılması yoluna başvurmaya hakkı olan kiraya veren bu yolu tercih etmek zorunda değildir isterse genel mahkemede tahliye davası da açabilir. Ancak kiracının ispat hakkının sınırlı olması nedeni ile icra mahkemesinde itirazın kaldırılması yoluna başvurulması kiraya veren bakımından avantajlı olacaktır.

İtirazın kaldırılması yoluna başvurulduğunda talep dilekçesinde itirazın kaldırılması talebi yer almalıdır; sadece tahliye talep edilmişse talebin reddine karar verilecektir⁷³⁸. Yargıtay⁷³⁹ vermiş olduğu kararda talep dilekçesinde itirazın kaldırılmasının talep edilmeyerek sadece kiralananın tahliyesinin talep edilmesi nedeni ile talebin reddine karar verilmesi gerektiğine hükmetmiştir. İcra mahkemesinde talebin kabulü halinde verilecek karar itirazın kaldırılması olacaktır, ayrıca tahliye karar verilmesi gerekmez. Yargıtay kararında⁷⁴⁰ itirazın kaldırılmasına yönelik kararın yeterli olduğu, tahliye işleminin icra dairesi tarafından gerçekleştirileceği belirtilmiştir. İnkâr ve kötüniyet tazminatı ise talep edilemez, talep edilse dahi bu yönde bir karar verilemez⁷⁴¹. Yargıtay⁷⁴² da inkâr tazminatına ilişkin düzenlemenin amacının alacağın tahsilini geciktirmek amacıyla yapılan haksız itirazların önlenmesi olduğunu belirterek tahliye taahhüdünde alacak söz konusu olmadığından inkâr tazminatına hükmedilemeyeceğine karar vermiştir.

İtirazın kaldırılması kararına karşı istinaf ve temyiz kanun yolları açıktır. Ancak İİK yer alan parasal sınırlara dikkat etmek gerekir. İİK istinaf sınırı⁷⁴³ HMK istinaf sınırından⁷⁴⁴ daha yüksektir. Bu nedenle aynı sözleşmeye dayalı olarak icra mahkemesinde verilen karara karşı yıllık kira bedeli istinaf sınırının altında kalırken, genel mahkemede açılan tahliye davasında yıllık kira bedeli sınırın üstünde kalabilir. Böylece aynı sözleşme hakkında itirazın kaldırılması yargılaması sonucu verilen karar kesinken, tahliye davası sonucu istinaf kanun yolu açık olabilir⁷⁴⁵.

⁷³⁸ Kuru, *El Kitabı*, s. 879-880; Gümüş, *Tahliye Taahhüdü*, s. 683.

⁷³⁹ Yargıtay 8. HD., 08.11.2017T., 2017/3979 E. 2017/14799 K. (www.dejure.ai- Erişim Tarihi: 02.06.2024).

⁷⁴⁰ Yargıtay 6. HD., 07.06.2010 T., 2010/3939 E., 2010/6784 K. (www.dejure.ai- Erişim Tarihi: 02.06.2024).

⁷⁴¹ Atalı/Ermenek/Erdoğan, *İcra*, s. 413; Kale, s. 174; Gümüş, *Tahliye Taahhüdü*, s. 461.

⁷⁴² Yargıtay 6. HD., 18.01.2016 T., 2015/1897 E., 2016/41 K. (www.dejure.ai- Erişim Tarihi: 02.06.2024).

⁷⁴³ İİK m. 363'te düzenlenen istinaf sınırı 2024 yılı için 66.090 TL'dir.

⁷⁴⁴ HMK m. 341'de düzenlenen istinaf sınırı 2024 yılı için 28.250 TL' dir.

⁷⁴⁵ Gümüş, *Tahliye Taahhüdü*, s. 804.

İtirazın kaldırılmasına karar verildiğinde icra takibi kesinleşir ve kiraya veren kiralananın tahliyesini talep edebilir. Kiraya verenin talebi için itirazın kaldırılması kararının kesinleşmesi gerekmemektedir. Kiracının itirazın kaldırılması kararına karşı kanun yollarına başvurması halinde, icranın geri bırakılmasını düzenleyen İİK 36'ncı maddesinin uygulanıp uygulanamayacağı konusunda farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre⁷⁴⁶ İİK 275'inci maddesinde bu yönde hüküm bulunmadığından ve atıf da yapılmadığından icranın geri bırakılması uygulanamayacaktır. Aksi görüşe göre⁷⁴⁷ ise atıf eksikliğine rağmen icranın geri bırakılması mümkün olmalıdır. Kanun yollarına başvuru halinde satış işlemlerinin duracağı hususu İİK 363'üncü maddesinin 4'üncü ve 364'üncü maddesinin 3'üncü fıkralarında düzenlendiği böylece kanun koyucunun borçlunun zarar göreceği aşamada takibin durmasını amaçladığı, tahliye davasında da kiracının tahliye ile en büyük zararı göreceği, bu nedenle tahliye aşamasında takibin durmasını sağlamak için kanun boşluğunun doldurulabileceği savunulmaktadır⁷⁴⁸. İkinci gerekçe ise Yargıtay'ın İİK 269'uncu maddesi ve devamı hükümlerine göre yapılan icra takiplerinde İİK 36'ncı maddesini uygularken sadece kira bedeli yönünden değil tahliye yönünden de uygulamasıdır⁷⁴⁹. Karar kesinleşmedikçe kira sözleşmesi varlığını sürdürdüğünden kiracının korunması gerekir⁷⁵⁰. Kararın kesinleşmesine kadar icranın geri bırakılabilmesinin daha uygun olacağı yönündeki Gümüş'ün görüşüne katılıyoruz. Her ne kadar ilamsız icra takibi yolu ile kiraya verene kiracıyı hızlı bir tahliye imkânı sağlanması amaçlanmışsa da kararın kesinleşmeden tahliye gerçekleşirse kiracının hakları zarar görecektir.

İİK 275'inci maddesinin 4'üncü fıkrasına göre itirazın kaldırılması talebinin kabulüne karar verildiğinde kiracının, talebin reddine karar verildiğinde ise kiraya verenin genel mahkemeye başvurma hakkı devam eder. Kiracı yazılı tahliye taahhüdünün geçersizliğini tespit için menfi tespit davası ayrıca takibin kesinleşerek tahliye edildiği aşamada kiralanan hâlâ boş ise kiralananın ifası davası açabilir. İtirazın kaldırılması talebi reddedilen kiraya veren ise tahliye davası⁷⁵¹ ve bir diğer

⁷⁴⁶ Kanık, s. 1695; Kale, s. 174.

⁷⁴⁷ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 767.

⁷⁴⁸ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 766.

⁷⁴⁹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 767.

⁷⁵⁰ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 767.

⁷⁵¹ Kuru, **El Kitabı**, s. 881.

görüŖe göre⁷⁵² tahliye davası haricinde itirazın iptali davası açabilir.

C. Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçersizliğinin Menfi Tespit Davası ile İleri Sürülmesi

Kiracı yazılı tahliye taahhüdünü imzaladıktan sonra henüz kiraya veren harekete geçmeden veya harekete geçtikten sonra dava açarak yazılı tahliye taahhüdünün başından itibaren geçersiz olduğunu veya sonradan geçersiz hale geldiğini iddia edebilir ve bu hususun tespitini talep edebilir⁷⁵³. Kiracı tarafından açılacak dava doktrinde ağırlıklı görüşe göre⁷⁵⁴ İİK 72'nci maddesinde yer alan menfi tespit davası olacaktır. Önemli olan husus açılan davanın takibi durdurup durdurmayaacağıdır. Kiracı davayı henüz kiraya veren ilamsız tahliye takibine başvurmadan açarsa mahkeme teminat talep ederek vereceği ihtiyati tedbir kararı ile takibi durdurabilir⁷⁵⁵. Kiraya veren ilamsız tahliye takibine başvurduktan sonra kiracı tarafından menfi tespit davası açılırsa bu dava icra mahkemesince bekletici mesele yapılamayacaktır ancak icra takibi itirazsız kesinleşmiş veya itirazın kaldırılması kararı verilmişse Kuru'ya göre⁷⁵⁶ kiracının teminat karşılığı ihtiyati tedbir talebi olumlu karşılanmalıdır. Gümüş⁷⁵⁷ ise takibe itiraz etmeyerek kesinleşmesine neden olan kiracının korunmaması gerektiğini söylemektedir. Kiracının teminat karşılığında ihtiyati tedbir talebinin İİK 72'ci maddesinin üçüncü bendinin ikinci cümlesinin kıyasen uygulanarak olumlu karşılanması şeklindeki görüşü ile Kuru'ya katılıyoruz.

III. DAVA YOLU İLE SONA ERMESİ

A. Genel Olarak

TBK 352'nci maddesinin birinci fıkrasına göre tahliye taahhüdü bakımından kiraya verenin başvurabileceği yollardan biri de tahliye davası açmaktır. Mülga GKHK 7'nci maddesinin a bendi, kiraya verenin sadece icra takibi ile tahliyeyi talep

⁷⁵² Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 781.

⁷⁵³ Atalı/Ermenek/Erdoğan, **İcra**, s. 413; Kuru, **El Kitabı**, s. 882; Keleş, s. 568; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 646.

⁷⁵⁴ Atalı/Ermenek/Erdoğan, **İcra**, s. 413; Kuru, **El Kitabı**, s. 882; Keleş, s. 568; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 646.

⁷⁵⁵ Kuru, **El Kitabı**, s. 882.

⁷⁵⁶ Kuru, **El Kitabı**, s. 882.

⁷⁵⁷ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 649.

edebileceği şeklinde düzenlenmiş ise de gerek doktrin gerekse de yüksek mahkeme tahliyenin dava yoluyla talep edilebileceğini kabul etmekteydi⁷⁵⁸. TBK 352'nci maddenin birinci fıkrası ile birlikte davaya başvurma yolu da açıkça kanuna eklenmiştir⁷⁵⁹.

Görevli mahkeme hem tahliye hem de itirazın iptali davaları bakımından HMK 4'üncü maddesinin a bendinde yazılı olduğu üzere sulh hukuk mahkemesidir⁷⁶⁰. Yetkili mahkeme ise tıpkı yetkili icra dairesinde olduğu gibidir. HMK 6'ncı maddesi gereği kiracının dava tarihindeki yerleşim yeri mahkemesi ve HMK 10'uncu maddesi gereği sözleşmenin ifa edildiği yer olan kiralananın bulunduğu yer mahkemesi yetkilidir.

B. Arabuluculuk

Alternatif uyuşmazlık çözümü taraflar arasındaki uyuşmazlıkların dava yoluyla ve mahkemeler haricinde tarafsız üçüncü kişinin yardımı ile çözümlendiği yollardır⁷⁶¹. Alternatif uyuşmazlık çözüm yollarından birisi olan arabuluculuk, taraflar arasındaki uyuşmazlığın, uzman, tarafsız ve bağımsız üçüncü kişi olan arabulucu eşliğinde çözülmesini amaçlayan bir yöntemdir⁷⁶². Taraflar anlaşarak serbestçe tasarruf edebilecekleri yani arabuluculuğa elverişli özel hukuk uyuşmazlıkları hakkında arabuluculuğa başvurabilirler⁷⁶³. Arabulucu uyuşmazlık hakkında karar vermez ancak müzakere teknikleri ile tarafların kendi çözümlerini üretmelerine yardımcı olur⁷⁶⁴. Arabuluculuğun iradilik ilkesi gereği, HUAK 3'üncü maddesine göre taraflar arabuluculuğa başvurma sürdürme ve sona erdirmeye

⁷⁵⁸ Gümüş, **Borçlar Özel**, s.341; Gümüş, **Kira**, s. 326.

⁷⁵⁹ Gümüş, **Kira**, s. 326.

⁷⁶⁰ Eren, **Borçlar Özel**, 425; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 617.

⁷⁶¹ Mustafa Serdar Özbek, **Alternatif Uyuşmazlık Çözümü**, 5. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2022, s. 197; Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 754.

⁷⁶² Süha Tanrıver, **Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2022, s. 43; Süha Tanrıver, **Medeni Usul Hukuku Cilt II**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2022, s. 245; Özbek, s. 658; İlhan E. Postacıoğlu/Sümer Altay, **Medeni Usul Hukuku Dersleri**, Güncelleştirilmiş ve Genişletilmiş 8. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2020, s. 1023; Melis Taşpolat Tuğsavul, **Türk Hukukunda Arabuluculuk**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2012, s. 26; Ömer Ekmekçi/Muhammet Özkes/Murat Atalı/Vural Seven, **Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk**, 2. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2019, s. 17; Budak/Karaaslan, s. 503; Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 755.

⁷⁶³ Tanrıver, **Arabuluculuk**, s. 59; Tanrıver, **Cilt II**, s. 267; Özbek, s. 149, Postacıoğlu/Altay, s. 1026; Ekmekçi/Özkes/Atalı/Seven, s. 48; Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 756; Baki Kuru/Burak Aydın, **Medeni Usul Hukuku El Kitabı**, Cilt II, 2. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2024, s. 1115.

⁷⁶⁴ Tanrıver, **Arabuluculuk**, s. 43; Tanrıver, **Cilt II**, s. 267; Postacıoğlu/Altay, s. 1023; Tuğsavul, s. 28; Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 758.

konusunda serbesttirler⁷⁶⁵. Taraflar arabuluculuğa elverişli konular hakkında birlikte arabuluculuğa başvurabilecekleri gibi HUAK 13'üncü maddesi gereği taraflardan biri diğerine arabuluculuk teklifi yaptıktan sonra otuz gün içinde diğer tarafa olumlu cevap vererek de arabuluculuk süreci başlatabilirler⁷⁶⁶.

İhtiyari arabuluculuk ilke iken kanun koyucu bazı uyuşmazlıklar hakkında zorunlu arabuluculuk yani dava şartı arabuluculuğu düzenlemiştir⁷⁶⁷. Dava şartı arabuluculukta taraf dava açmadan önce arabulucuya başvurmak zorundadır. Arabuluculuk, HUAK 17'nci maddesinin birinci fıkrasında sayıldığı üzere tarafların anlaşması, arabulucu tarafından tarafların görüşü de alınarak devam etmenin elverişsiz olduğunun tespiti, taraflardan birinin süreçten çekilmesi, tarafların arabuluculuğu sona erdirmesi ve uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişsiz olması halleri ile sona erer. Arabuluculuk anlaşma harici bir şekilde sona ermiş ise bu husus tutanağa bağlanır ve tutanak aslı veya arabulucu tarafından onaylanmış örneği dava dilekçesi ile mahkemeye sunulur⁷⁶⁸. Dava dilekçesi ekinde son tutanak sunulmamışsa davacıya sunması için bir haftalık kesin süre verilir⁷⁶⁹. Kesin süre içinde sunulmaması halinde ise dava usulden reddedilir⁷⁷⁰.

Kira uyuşmazlıkları tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri konulardan olup arabuluculuğa elverişlidir⁷⁷¹ ve ihtiyari arabuluculuğa uygundur⁷⁷². Taraflar kira sözleşmesine uyuşmazlığın ihtiyari arabuluculukta çözülmesi yönünde kayıt koyabilecekleri gibi uyuşmazlığın doğmasından sonra dava açılmadan önce veya sonra da ihtiyari arabuluculuk yoluna başvurabilirler⁷⁷³. 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 37'nci maddesiyle HUAK 18/B maddesi ile eklenen "*Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere,*

⁷⁶⁵ Tanrıver, **Arabuluculuk**, s. 143; Postacıoğlu/Altay, s. 1031; Kuru/Aydın, **Usul El Kitabı Cilt II**, s. 1117.

⁷⁶⁶ Tanrıver, **Arabuluculuk**, s. 125; Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 765; Tanrıver, **Cilt II**, s. 267.

⁷⁶⁷ Tanrıver, **Arabuluculuk**, s. 143; Tanrıver, **Cilt II**, s. 312; Özbek, s. 1522.

⁷⁶⁸ Tanrıver, **Arabuluculuk**, s. 143; Tanrıver, **Cilt II**, s. 313; Özbek, s. 1555; Postacıoğlu/Altay, s. 1023.

⁷⁶⁹ Postacıoğlu/Altay, s. 1029.

⁷⁷⁰ Postacıoğlu/Altay, s. 1030.

⁷⁷¹ Ali Yeşilirmak/Elif Kısmet Kekeç/Alper Bulur (Ed.), **Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı**, TC. Adalet Bakanlığı, Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü, Arabuluculuk Daire Başkanlığı, Aralık 2021, s. 31; Ekmekçi/Özekes/Atalı/Seven, s. 52.

⁷⁷² Gündoğdu, s. 852.

⁷⁷³ Özden Keleş, **Kira İlişkisinden Doğan Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2024, (**Arabuluculuk**), s. 58.

kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar” şeklindeki hükümle kira uyuşmazlıkları da dava şartı arabuluculuk kapsamına alınmıştır⁷⁷⁴. O halde kiracı ile kiraya veren tahliye taahhüdü konusundaki uyuşmazlıklarını gerek ihtiyari gerek dava şartı arabuluculuk kapsamında çözebileceklerdir. Elbette konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından kiracının zayıf konumu gereği kanunun kiracı tarafı korumak amaçlı ihdas etmiş olduğu emredici hükümlere aykırı arabuluculuk anlaşmaları yapılamayacaktır⁷⁷⁵. Dava şartı bakımından tarafların tacir veya tüketici olup olmamaları da fark etmeyecek, uyuşmazlık konusu taşınmaz kirası ise HUAK 18/B maddesi kapsamında arabuluculuk süreci yürütülecektir⁷⁷⁶. Ancak sehven diğer arabuluculuk türlerine başvurulmuş ve süreç anlaşamama olarak sonuçlanarak son tutanak tutulmuş ise usul ekonomisi gereği bu tutanakla da dava şartının sağlandığı kabul edilmelidir⁷⁷⁷.

Kanunla arabuluculuğa başvurulmasının dava şartı olarak düzenlendiği durumlarda dava açmadan ve arabuluculuğa başvurulmadan önce ilamsız icra takibi yoluna başvurulması mümkündür⁷⁷⁸. İtirazın kaldırılması yargılaması da takip hukukuna has ilamsız icra süreci içinde olduğundan dava şartı kapsamında değildir⁷⁷⁹. HUAK 18/B maddesinin birinci fıkrasının a bendi ile de ilamsız icra takibi yolu kapsam dışında bırakılmıştır. Tahliye taahhüdüne yapılan itirazın kaldırılması için icra mahkemesine başvurulmadan önce de arabuluculuğa başvurulması zorunlu değildir⁷⁸⁰. Tahliye taahhüdüne dayalı icra takibine yapılan itiraz üzerine genel mahkemede açılacak itirazın iptali ve doğrudan açılacak tahliye davası öncesinde ise arabuluculuğa başvurmak dava şartıdır. İtirazın kaldırılması talebinin reddi sonrası genel mahkemede açılacak tahliye davasında ise arabuluculuğa başvurmaın dava şartı olmaması gerektiğini savunan bir görüş de vardır⁷⁸¹. Kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuğunu düzenleyen HUAK 18/B maddesi kiralananın ilamsız icra takibi yoluyla tahliyesine ilişkin hükümleri hariç tutmuştur. İtirazın kaldırılması talebinin reddi sonrasında genel mahkemede açılacak davada ise kiraya veren artık sonuca bir ilamla ulaşabilecektir. Bu nedenle

⁷⁷⁴ Yavuz/Acar/Özen, **Özel Hükümler**, s. 371; Ceylan, **Değerlendirme**, s. 328; Budak/Karaaslan, s. 505; Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 772.

⁷⁷⁵ Yeniocak, s.169.

⁷⁷⁶ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 500, Gündoğdu, s. 855-856; Keleş, **Arbuluculuk**, s.60.

⁷⁷⁷ Gündoğdu, s. 855.

⁷⁷⁸ Özbek, s. 1577.

⁷⁷⁹ Tanrıver, **Arbuluculuk**, s. 155.

⁷⁸⁰ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 498, Gündoğdu, s. 853.

⁷⁸¹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 498.

alternatif uyuşmazlık çözüm yolu olan arabuluculuğa başvurulması daha uygundur.

Taraflar yazılı tahliye taahhüdüne dayalı uyuşmazlığı çözmek için arabuluculuğa başvurabilecekleri gibi farklı bir uyuşmazlık nedeni ile başvurmuş olmalarına rağmen çözümü yazılı tahliye taahhüdünde bulmuş ve bu konuda anlaşmış olabilirler. Bu durumda HUAK 18/B maddesinin 2'nci fıkrası gereği kanunla düzenlenmiş sınırlar usul ve esaslar dikkate alınarak anlaşma belgesi düzenlenmelidir⁷⁸². Gümüş⁷⁸³ bu nedenle tahliye taahhüdünün kiracının avukatı tarafından imzalanacak olması halinde, Yargıtay'ın temsilcinin özel yetkili olması gerektiği görüşü nedeni ile avukatın özel yetkili olması gerektiğini ve de kiralanan aile konutu ise kiracının eşinin rızası alınması gerektiğini savunmaktadır. Yine doktrinde⁷⁸⁴, arabuluculuk faaliyeti sonucunda taraflar kira sözleşmesinin feshi veya feshe benzer sonuçlara neden olacak bir karar vereceklerse diğer eşin arabuluculuk sürecine dâhil edilmesi gerektiği savunulmuştur. Anlaşma belgesi ile yeni bir kira sözleşmesi yapılarak bu kira sözleşmesine dayalı olarak tahliye taahhüdü verilmesi halinde bir görüş⁷⁸⁵ taahhüdün geçersiz sayılması gerektiğini savunurken aksi yöndeki görüş⁷⁸⁶ yeni kira sözleşmesine dayalı olarak verilen tahliye taahhüdünün geçerli olduğunu savunmaktadır. İlk kira sözleşmesi ile aynı anda ve henüz kiralananın tesliminden önce verilen tahliye taahhütleri kiracının iradesinde oluşabilecek baskı nedeni ile geçersiz kabul edilmektedir. Ancak kiracının arabuluculuk aşamasında imzalayacağı yeni bir kira sözleşmesini ve bu kira sözleşmesine dayalı tahliye taahhüdünü baskı altında imzaladığı söylenemeyecektir. Bu nedenle yeni kira sözleşmesine dayalı olarak arabuluculuk aşamasında verilen tahliye taahhüdünün geçerli kabulü kanaatimizce uygundur.

Dava şartı kapsamında yazılı tahliye taahhüdünü içeren anlaşma belgesinin icra edilebilirliği HUAK 18/B maddesinin 3'üncü fıkrası ile düzenlenmiştir. Madde kapsamında kalan uyuşmazlıklara dair anlaşma belgesine ilişkin olarak icra

⁷⁸² Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 501.

⁷⁸³ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 501. Aile konutu ise eşin rızasının alınması gerektiği yönünde aynı görüş: Gündoğdu, s. 878.

⁷⁸⁴ Duygu Dağlıoğlu, "Konut Kirasına İlişkin Uyuşmazlıklarda Taşınmazın Aile Konutu Niteliğinin Arabuluculuk Sürecine Etkisi", **Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 14, S. 1, s. 822.

⁷⁸⁵ Gündoğdu, s. 877.

⁷⁸⁶ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 501.

edilebilirlik şerhi alınması zorunludur⁷⁸⁷. Yazılı tahliye taahhüdü içeren anlaşmalar için arabulucunun görev yaptığı yer sulh hukuk mahkemesi yetkili ve görevli olup, anlaşma belgesinin cebri icraya elverişliliğinin yanında hukuka uygunluğu da mahkemece değerlendirilecektir⁷⁸⁸. İcra edilebilirlik şerhi anlaşmaya ilam niteliği kazandırır⁷⁸⁹. Yazılı tahliye taahhüdü bakımından ise icra edilebilirlik şerhi alınması ilam niteliği işlevi sağlamayacaktır⁷⁹⁰. Yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak ilamlı icra takibi yapılamayacağından, dava açılması veya takip yapılması gerekmektedir⁷⁹¹.

C. İtirazın İptali ve Tahliye Davaları

Kiraya veren icra takibi yoluna başvurmadan doğrudan tahliye davası açabileceği gibi icraya başvurması sonrasında kiracının itirazı üzerine itirazın iptali ya da tahliye davası açabilir. Kiraya veren ilamsız icra takibi yoluna adi yazılı bir tahliye taahhüdü ile başvurmuş ve de kiracı bu taahhüde, taahhütteki imzaya veya tarihe itiraz etmiş ise kiraya veren artık icra mahkemesine başvuramaz, genel görevli mahkeme olan sulh hukuk mahkemesine başvurması zorunludur⁷⁹².

Kiracının ehliyetsiz olduğu⁷⁹³, irade sakatlığının var olduğu⁷⁹⁴, hakkın kötüye kullanılması hali doğduğu⁷⁹⁵, şartın gerçekleşmediği⁷⁹⁶, kira sözleşmesinin sona erdiği, kira sözleşmesindeki imzanın kiracıya ait olmadığı, taahhüdün başka kiralananla ilişkin olarak verilmiş olduğu⁷⁹⁷ yönündeki itirazlar geçerliliğe yönelik itirazlardır. Kiracının bu itirazları sınırlı yargılama yetkisi nedeni ile icra mahkemesinin tarafından incelenemez⁷⁹⁸, sulh hukuk mahkemesinde dava açılması gerekir. Keza imza ve tarihe yapılan itirazlar da nitelikli yazılı şekilde yapılmış tahliye taahhüdüne dayanıldığı haller istisna olmak üzere icra mahkemesi tarafından

⁷⁸⁷ Gündoğdu, s. 875; Keleş, **Arabuluculuk**, s. 191.

⁷⁸⁸ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 502.

⁷⁸⁹ Gündoğdu, s. 875.

⁷⁹⁰ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 502.

⁷⁹¹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 503.

⁷⁹² Atalı/Ermenek/Erdoğan, **İcra**, s. 412. Yargıtay 6. HD., 04.12.2014 T., 2014/12452 E., 2014/13518 K. (www.dejure.ai- Erişim Tarihi: 02.06.2024).

⁷⁹³ Zevkliler/Gökyayla, s. 386.

⁷⁹⁴ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 718.

⁷⁹⁵ Keleş, s. 485; Zevkliler/Gökyayla, s. 386.

⁷⁹⁶ Keleş, s. 485; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 719.

⁷⁹⁷ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 720.

⁷⁹⁸ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, **İcra**, s. 472; Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 721; Yavuz, **Kira**, s. 1530.

incelenemez, kiraya veren sulh hukuk mahkemesine başvurmak zorundadır.

Kiracının tahliye taahhüdünün kira sözleşmesi ile aynı anda ve boş olarak verildiği yönündeki itirazı tarihe itiraz olarak değerlendirilir⁷⁹⁹. Tarihte tahrifat yapıldığı veya kira sözleşmesi ile aynı anda verilen taahhütteki boş olan tarihin sonradan doldurulduğu iddiası da tarihe itirazdır⁸⁰⁰. Bu halde de kiraya veren itirazın kaldırılması yoluna başvuramaz. Gümüş⁸⁰¹ kiracının tarihe itiraz ederken düzenleme tarihinin doğru olmadığını iddia etmesini yeterli bulurken, Keleş⁸⁰² tarihe neden itiraz edildiğinin belirtilmesi gerektiği görüşündedir. Kanaatimizce tarihe itiraz edilmesi yeterli olup neden tarihe itiraz edildiğinin açıklanması gerekmez. Tarihe itirazın nedeni kiraya verenin itiraza karşı harekete geçerek dava açması sonucunda açılan davada incelenebilecektir.

Tahliye davasının tahliye sebebi ıslah ile değiştirebilir. Davacı ihtiyaç nedeni ile açmış olduğu tahliye davasını, tahliye taahhüdü nedeni ile tahliye davasına çevirebilir⁸⁰³. Elbette davanın açıldığı tarih hak düşürücü süreye uygun olmalıdır⁸⁰⁴.

Adi yazılı tahliye taahhüdünün imzasına veya tarihine itiraz edildiği için dava genel mahkemede açılır ve imza itirazının haksız olduğu tespit edilerek tahliyeye karar verilir ise kiracı aleyhine para cezasına hükmedilir⁸⁰⁵.

Tahliye emrine itiraz edilmesi halinde kiraya veren itirazın kaldırılmasını talep etmiş ve bu talebi reddedildiği için itirazın iptali davası açmışsa lehine verilecek hüküm itirazın iptali ve tahliye olmalıdır⁸⁰⁶.

Mahkemece verilen tahliye kararı hakkında kesinleşmesi beklenilmeksizin ilamlı icra takibi yoluna başvurulabilir⁸⁰⁷. Yargıtay⁸⁰⁸ tarafından verilen bir kararda

⁷⁹⁹ Yargıtay 6. HD., 13.10.2014 T., 2014/9946 E., 2014/10933 K. (www.dejure.ai- Erişim Tarihi: 02.06.2024).

⁸⁰⁰ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 734-736.

⁸⁰¹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 730.

⁸⁰² Keleş, s. 500.

⁸⁰³ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 496.

⁸⁰⁴ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 496.

⁸⁰⁵ Karslı, **İcra**, s. 745; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 304; Kuru, **El Kitabı**, s. 881.

⁸⁰⁶ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 678.

⁸⁰⁷ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 678. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı, 23.02.1938 T., 1937/11 E. 1938/7 K.

⁸⁰⁸ Yargıtay 12. HD., 14.10.2008 T., 2008/13801 E., 2008/17341 K. (www.e-uyar.com- Erişim Tarihi:

sulh hukuk mahkemesinden alınan ilam ile ilamsız başlatılan takibe devam edilemeyeceği yeni bir ilamlı icra takibi başlatılması gerektiğine hükmedilmiştir. Kiracı icra işlemlerini durdurmak için icranın geri bırakılması kararı almalıdır⁸⁰⁹. Tahliye kararı ile kiralanan kiracı ile birlikte oturan herkesin tahliyesi gerekecektir⁸¹⁰. İİK 276'ncı maddesi kıyasen ilamlı icrada da uygulanacaktır.

Tahliye kararına karşı istinaf ve temyiz kanun yolları açıktır. Ancak HMK ile düzenlenen parasal sınırlara dikkat edilmelidir.

IV. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

Yazılı tahliye taahhüdü söz konusu olduğunda kira sözleşmesinin ne zaman sona ermiş sayılacağı da sonuçları bakımından önemlidir. Kiracı kiralananı tahliye etmediği takdirde kira sözleşmesi doğrudan taahhüt edilen tarihte sona ermez⁸¹¹. Taahhüt tarihinde ve sonrasında ne kiracı ne de kiraya veren harekete geçmediğinde kira sözleşmesi varlığını devam ettirecektir. Doktrinde hâkim görüşe göre⁸¹² kira sözleşmesi tahliye davasında tahliye kararının kesinleşmesi ile sona erecektir. Bir diğer görüş ise davanın açılması ile birlikte sözleşmenin sona erdiğini kabul eder, davanın sonucu ise sadece tespit olacaktır⁸¹³. Yargıtay'ın görüşü de hâkim görüş ile uyumludur. Yargıtay⁸¹⁴ vermiş olduğu kararda kiracının taahhüt tarihinde kiralananı tahliye etmemesinin ifa gecikmesi olarak nitelemiş ve sözleşmenin tahliye kararının kesinleşmesi ile sona ereceğine ve bu tarihten sonra ecrimisil talep edilebileceğine karar vermiştir. Kiraya verenin icra takibi yoluna başvurmuş olması halinde ise kesinleşen icra takibi sonucu kiralananın tahliyesi ile sona ereceği genel olarak kabul edilmektedir⁸¹⁵. Farklı bir görüşe göre⁸¹⁶ ise itirazın kaldırılması kararına karşı kiracının genel mahkemelerde dava açabilecek olması nedeni ile tahliye ettiği taşınmazın kendisine yeniden teslimini isteme ihtimali mevcuttur. Bu durumda kira

04.07.2024).

⁸⁰⁹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 606.

⁸¹⁰ Fezioğlu, s. 684; Olgaç, s. 135.

⁸¹¹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 582. Aksi yönde Kılıçoğlu, **Borçlar Özel**, s. 312.

⁸¹² Doğan, **Sona Erme**, s. 188; Kanık, s. 1345; Akçaal, s. 970; Sert Sütçü, s. 1513; GKHK dönemi için Erişgin, s. 93.

⁸¹³ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 438.

⁸¹⁴ Yargıtay 3. HD., 15.11.2007 T., 2007/13778 E., 2007/17232 K. (www.dejure.ai- Erişim Tarihi: 01.07.2024).

⁸¹⁵ Doğan, **Sona Erme**, s. 188; Delipınar, s. 56; Akyiğit, s. 251.

⁸¹⁶ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 769.

sözleşmesi tahliye ile sona ermez ancak kiraya veren kiralananı başkasına kiralamışsa yeniden kendisine teslimi mümkün olamayacağından artık ifa imkânsızlığı gündeme gelir ve kira sözleşmesi tasfiye ilişkisine dönüşür ve sona erer⁸¹⁷. Yargıtay⁸¹⁸ da kiracının icra takibi yolu ile tahliyesi ile kira sözleşmesinin sona ereceğini kabul etmektedir. Kanaatimizce kiraya verenin doğrudan tahliye davası yoluna başvurması veya tahliye taahhüdüne dayalı icra takibi sonrası itiraz üzerine itirazın iptali davası yoluna başvurması halinde mahkeme kararın kesinleşmesi ile kira sözleşmesi sona erecektir. Bu aşamada kiracının tahliyeyi engelleme imkânı yoktur. Kiraya verenin icra takibi yoluna başvurması halinde ise gerek takibin itirazsız kesinleşmesi gerekse de itirazın kaldırılması kararı verilmesi halinde kiralananın icra takibi yolu ile tahliye edilmesi ile sona ermiş kabul edilmelidir.

Kira sözleşmesinin dava yolu ile sona erdiği ihtimalde kira sözleşmesi davanın kesinleşmesi ile sona erdiğinde, kiracının kiralananı tahliye etmesi aynı anda gerçekleşmeyebilir. Kiraya veren kiracıyı tahliyeye zorlamak için tahliye için ilamlı icra takibi yoluna başvurmak zorunda kalabilir. Kira sözleşmesinin kesinleştiği tarih ile kiralananın tahliyesine kadar olan sürede ecrimisil talep edebilir. Gümüş⁸¹⁹ ise burada talep edilecek olanın ecrimisil değil sözleşmenin tasfiyesi ilişkisine dayalı kullanma bedeli talebi olacağını savunmaktadır.

Kiralananı zamanında tahliye etmeyen kiracıya karşı ayrı bir tazminat talep edilip edilemeyeceği konusunda da farklı görüşler vardır. Gümüş⁸²⁰ TBK 352'nci maddesinin 1'inci fıkrası ile kiraya verene sadece tahliye talep etme imkânı verildiğini savunurken İnceoğlu⁸²¹ kaçırılan sözleşme fırsatları gibi menfi zararın da talep edilebileceğini söylemektedir. Yeniocak⁸²² da yoksun kalınan kira geliri ile kiracının tahliye etmemesi arasında illiyet bağı olduğu sürece tazminat talep edilebileceğini kabul etmektedir. Yargıtay⁸²³ tarafından verilen bir kararda kiracısının tahliye taahhüdüne güvenerek taahhüt tarihi sonrası için yeni bir kira

⁸¹⁷ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 769.

⁸¹⁸ Yargıtay 6. HD., 20.06.2005 T., 2005/5527 E., 2005/6336 K. (www.lexpera.com.tr- Erişim Tarihi: 01.07.2024).

⁸¹⁹ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 590.

⁸²⁰ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 591.

⁸²¹ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 438.

⁸²² Yeniocak, s. 123.

⁸²³ Yargıtay 6. HD., 05.10.2015 T., 2014/9380 E., 2015/7865 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 02.07.2024).

sözleşmesi akdeden kiraya verenin, tahliyenin gerçekleşmemesi nedeni ile elde edemediği kiranın emsal kiralara uygunluğunun tespit edilerek karar verilmesi gerektiği söylenmiştir.

Kiracı yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak açılan davada tahliye kararı verilmiş ve ilama dayalı olarak tahliye edilmişse, kiralananana yapmış olduğu değişiklik ve yenilikleri talep edebilecektir. Yargıtay⁸²⁴ kira sözleşmesi ile sökülemeyen imalatların kiraya verene bedelsiz olarak bırakılacağına kararlaştırıldığı beş yıllık kira sözleşmesinin süresinden önce tahliye edilmesi halinde kiraya veren lehine sebepsiz zenginleşme oluşacağından bahisle imalatların kiralanananda sağladığı değerin tespiti kiralananın kullanılmadığı süreye göre oranlanarak imalat bedelinin belirlenmesi ve kiracıya ödenmesi gerektiği yönünde hüküm kurmuştur. Ayrıca kiracı kiralananana zarar vermiş ise kiraya verenin hor kullanma tazminatı talep etme hakkı da vardır⁸²⁵.

⁸²⁴ Yargıtay 3. HD., 23.06.2020 T., 2019/2995 E., 2020/3326 K. (www.legalbank.net- Erişim Tarihi: 06.07.2024).

⁸²⁵ Gümüş, **Tahliye Taahhüdü**, s. 603.

SONUÇ

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiracıdan kaynaklanan sona erme hallerinden biri olan yazılı tahliye taahhüdü ilk kez MKK ardından GKHK ve son olarak TBK 352'nci maddesinin birinci fıkrasında düzenlenmiştir. Kiracı kiralananın kendisine tesliminden sonra kiraya verene kiralananı belli bir tarihte tahliye etmeyi yazılı olarak taahhüt ettiği halde, taahhüdüne uymazsa kiraya veren dava açabilir veya icraya yoluna başvurabilir. Kanun metnine göre taahhüdün geçerli olması için yazılı olması, kiracı tarafından kiraya verene taahhüt edilmesi, belirli bir tarihi içermesi ve kiralananın tesliminden sonra verilmesi gerekmektedir. Yazılı tahliye taahhüdü mevzuata girdiği andan itibaren Yargıtay kararları ile şekillenmiştir. Geçerlilik şartlarından olan kiralananın teslimi ve kiraya verenin dava yoluna başvurma hakkı mevzuattaki ilk düzenlemede yer almayıp yüksek mahkeme görüşünün Türk Borçlar Kanunu'na yansımadır.

Yazılı tahliye taahhüdü adından doğrudan anlaşıldığı üzere yazılı olmak zorundadır. Sözlü bir taahhüt kiraya verene kiracıyı tahliye ettirme hakkı tanımayacaktır. Hukuki niteliği bakımından doktrinde pek çok farklı görüş bulunsa da kanaatimizce kiraya verene tahliyeyi talep etme hakkı sağlayan, iki tarafa da ikale sözleşmesi yapma borcu yükleyen bir yan anlaşmadır. Bu nedenle öncelikle sözlü ya da yazılı bir kira sözleşmesinin varlığı aranır. Tahliye taahhüdünün adi yazılı şekilde yapılması yeterli olup adi yazılı şeklin alternatif yolları ve el yazılı imzanın ikameleri taahhüdün kiraya verene teslimi ve kabulü şartı ile geçerlidir.

Bir diğer şart taahhüdün kiracı tarafından kiraya verene verilmesidir. Kiracının ve kiraya verenin ehliyetleri konusunda genel kurallar geçerlidir. Kiracının yetkili temsilcisi de taahhütte bulunabilir. Bu konuda özel yetki gerekip gerekmediği konusunda farklı görüşler vardır. Kiracının, eş, çocuk gibi aile üyelerinin, kefilin, alt kiracının verdiği taahhüt tahliyeye neden olmamakla beraber üçüncü kişinin fiilini taahhüt kapsamında değerlendirilecektir. Eş konusunda ise aile konutunun özel bir önemi bulunmaktadır. Eşin verdiği taahhüt tahliyeyi sağlamasa da kiralananın aile konutu olması halinde tahliye taahhüdünün geçerli olması için eşin rızası gerekmektedir. Ancak son zamanlarda Bölge Adliye Mahkemeleri tarafından eşin

kira sözleşmesine taraf olmaya dair bildiriminin kiraya veren tahliye taleb etmeden önce yapılması gerektiğine dair kararlara rastlanılmaktadır. Kanaatimizce bu yöndeki kararlar kanun koyucunun aile konutunun korunmasına dair amacını boşa çıkarmaktadır. Kiracı olmayan eşin kira sözleşmesine taraf olmak amacıyla bildirimde bulunmasına pek sık rastlanılmamaktadır. Yine tahliye riskinin doğduğu hususu tahliyenin kiraya veren tarafından talep edilmesinden sonra öğrenilmektedir. Bu durumda kiracı olmayan eşin tahliye önleyecek önlem alma imkânı engellenmiş olmaktadır.

Bir diğer şart belirli bir tahliye tarihinin taahhütte yer almasıdır. Bu belirlilik net bir gün, ay, yıl şeklinde olabileceği gibi belirli bir yıla ait herkesçe bilinen bir gün şeklinde de olabilir. Tarihin belirliliği konusunda en önemli nokta beyaza imza şeklinde taahhüt tarihinin boş bırakılarak verildiği taahhütlerdir. Gerek doktrin gerekse de Yargıtay beyaza imza şeklinde verilen belgelerin geçerli olduğunu kabul etmektedir. Yargıtay sözleşmenin diğer tarafına güvenerek beyaza imza atan tarafın bu eylemine katlanmak zorunda olduğunu kabul etmektedir. Bu kabul tahliye taahhüdü için de geçerlidir. Kanaatimizce kanun maddede açıkça belirli bir tarihi aradığından beyaza imza şeklinde verilen taahhütlerin geçersiz kabul edilmesi gerekmektedir. Uygulamada kiraya verenlerin sıklıkla ilk kira sözleşmesi ile birlikte salt kira bedelini istedikleri oranda artırabilmek, kabul etmeyen kiracıyı kolayca tahliye edebilmek amacıyla tarih kısmı boş bırakılmış tahliye taahhüdü aldıkları bilinmektedir. Yargıtay'ın ticari hayatı korumak amacıyla geçerli kabul ettiği beyaza imzanın tarafları eşit olmayan kiracı-kiraya veren ilişkisinde kabul edilmemesi gerekir.

Geçerli bir tahliye taahhüdü için son şart yazılı tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra verilmiş olmasıdır. Bu şartın temeli 1944/15-20 E. 1944/28 K. Sayılı ve 04.10.1944 tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararına dayanmaktadır. İlk kira sözleşmesi ile aynı anda veya kiralananın tesliminden önce verilen tahliye taahhütlerinin baskı altında verildiği kabul edilir ve kesin hükümsüzdür. Uygulamada en sık rastlanan geçersizlik hali ilk kira sözleşmesi ile aynı anda ve kiralananın tesliminden önce tahliye taahhüdü verilmesidir. Kiraya verenlerin geçersizliği önlemek amacıyla tahliye taahhüdünün düzenleme tarihini ileri tarihli olarak yazdıkları bilinmektedir. Böylece kiraya veren gerçekte baskı

altında aldığı yazılı tahliye taahhüdünü hem düzenleme hem tahliye tarihini istediği gibi doldurarak kiracıya karşı yarar elde etmektedir. Kiracı ise yazılı tahliye taahhüdünün geçersizliğini ispatlayamamaktadır. Yargıtay'ın senede karşı senetle ispat kuralını uygulaması nedeni ile kiraya verenin elindeki senedin yani yazılı tahliye taahhüdünün aslında geçersiz olduğunun yazılı belge haricinde ispatlaması mümkün değildir. Oysaki Yargıtay'ın aksine doktrin ispatlanacak olanın hukuki işlem değil hukuki fiil olduğunu bu nedenle her türlü delille ispatlanmasının mümkün olduğunu kabul etmektedir. Doktrinin bu konudaki önerileri nitelikli yazılı şekil şartı getirmek, ispat yükünü kiraya veren yüklemek, yazı yaşının tespiti, taahhüdün verilmesinin akabinde geçersizlik için ihtarname göndermek, aile konutlarında aile konutu bildirimi yaparak kiracı olmayan eşin rıza vermemesi ve gerekirse yazılı tahliye taahhüdünü tahliye hallerinden çıkartmaktır. Kanaatimizce kiraya verenler kiracıyı tahliye edebilme imkânından vazgeçmek istemeyeceklerdir. Bu konuda kiracı lehine getirilecek her önlem kiraya veren tarafından bir şekilde bertaraf edilmeye çalışılacaktır. Yine de yazılı tahliye taahhüdüne dair tüm işlemlerin elektronik yöntemler ile yapılması halinde gerek imza gerekse tarih konusunda kesinlik sağlayacağı söylenebilir. Aynı şekilde yazılı tahliye taahhüdünün sözleşme yapıldıktan ve kiralanan teslim edildikten ancak altı ay veya bir yıl gibi görece daha uzun bir süre sonra verilmesi ya da sadece nitelikli şekilde yapılmış kira sözleşmeleri hakkında yine nitelikli yazılı tahliye taahhüdü verilebilmesi şeklinde bir düzenleme sorunların çözümü olabilir.

Kiracının yazılı tahliye taahhüdüne rağmen kiralananı tahliye etmemesi üzerine kiraya veren maddede yazılı olduğu üzere bir aylık süre içinde ilamsız icra takibi yoluna veya dava yoluna başvurabilir. Eğer taahhüt noterde düzenleme ya da imza ve tarihi onaylama şeklinde verilmişse bu durumda ilamsız icra takibi yapılarak, itiraz halinde itirazın kaldırılması yoluna başvurmak kiraya verenin daha çok menfaatine olacaktır. Çünkü kiracı aynı nitelikte veya imzası ve tarihi ikrar edilmiş yazılı bir belge ile kira süresinin uzatıldığını kanıtlayamaz ise icra mahkemesince itirazın kaldırılması kararı verilmesi zorunludur. Böylece kiraya veren hızlıca tahliyeyi sağlamış olacaktır. Adi nitelikte yazılı tahliye taahhüdü verildiği halde kiracının itirazının içeriği önem taşır. Uygulamada genellikle kiracıların ilk kira sözleşmesi ile aynı anda beyaza imza şeklinde taahhüt verdiklerini bu nedenle taahhüdün geçersiz olduğunu iddia ederek itiraz ettikleri görülmektedir. Ancak bu

itirazlarını senede karşı senetle ispat kuralı gereğince yazılı olarak ispatlayamayan kiracının tahliyesine karar verilmektedir. Salt bu nedenle kiracıların süreci uzatmak için imzaya da itiraz ettikleri bilinmektedir. Böylece imza incelemesi ile birkaç celse ertelendiği, celseler arasında en az üç ay ara olduğu düşünülürse yerel mahkemeden en erken bir yıl içinde karar çıktığı görülmektedir. Uzun yargılama süreleri nedeni ile eski avantajını kaybetse de noterden verilen taahhüdün hala kiraya veren lehine güçlü bir yol olduğu açıktır. Bu nedenle tahliye taahhüdü noter aracılığı ile alındıktan sonra kira sözleşmesinin eski tarihli olacak şekilde düzenlenmesine de sık sık rastlanır olmuştur.

Tahliyeyi talep edecek olan kişi kiraya verendir. Kiraya verenin aynı zamanda malik olması gerekmesi de malikin kiraya veren sıfatını da taşıması zorunludur. Birden fazla kiraya veren olması halinde ise mecburi dava ve takip arkadaşı olarak birlikte hareket etmeleri gerekir. Kiraya verenin devir nedeni ile değişmesi halinde yeni malik de önceki kiraya verene verilen tahliye taahhüdüne dayanarak tahliyeyi talep edebilir. Tahliyesi talep edilecek kişi ise kiracı olacaktır. Birden fazla kiracı var ise tahliye talebi tümüne yöneltilmedi.

Kiraya veren doğrudan dava açma yolu tercih edecekse ya da yaptığı icra takibine itiraz edilmesi nedeni ile itirazın kaldırılması talebi reddedilmişse ya da icra takibine itiraz yapıp da itiraz içeriği nedeni ile icra hukuk mahkemesine başvurması mümkün olmayıp genel mahkemede dava açması gerekmişse HUAK eklenen 18/B maddesi gereğince önce dava şartı arbuluculuğa başvurması zorunludur. Arbuluculuğa başvurmadan dava açması halinde dava şartı yokluğundan davanın usulden reddine karar verilecektir.

Kiracının tahliye taahhüdünün geçersizliğine yönelik itirazları ile adi yazılı tahliye taahhüdünün imza ve tarihine yapılan itirazlar sulh hukuk mahkemesinde incelenir. Açılacak dava tahliye veya itirazın iptali şeklinde olabilir.

Kira sözleşmesinin sona ermesi ise icra takibinin kesinleşmesi sonrası tahliyenin gerçekleşmesi veya açılan davada tahliye kararının kesinleşmesi ile gerçekleşecektir.

Tahliye taahhüdünün kendine has yapısı vardır. Türkiye’de son yıllarda yaşanan yüksek enflasyon, ekonomik kriz ve kira artışına yapılan müdahale tahliye taahhüdüne olan ilgiyi artırmış ve neredeyse tüm kiraya verenler tarafından tahliye taahhüdü talep edilir olmuştur. Kiracılar tarafından verilen tahliye taahhütlerinin çok büyük bir kısmı geçerlilik şartlarına haiz olmasa da kiracının ispat vasıtasının sınırlı olması nedeni ile yargılama uzun da sürse davalar kiracı aleyhine sonuçlanmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarına dair sözleşmelerin Türk Borçlar Kanunu’nda özel olarak düzenlendiği ve amacın kiracıyı korumak olduğu düşünüldüğünde, kiracıyı bir anda bu korumanın dışına çıkaran tahliye taahhüdünün barınma krizine neden olacağı dahi söylenebilir. Bu nedenle tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra ve tahliye tarihi belirli olacak şekilde verilmedikçe salt kiracının durumu ispatlayamaması nedeni ile tahliyesine yol açmasının önüne geçecek düzenlemeler yapılmalı aksi halde bu konudaki en radikal görüş olan tahliye taahhüdü hükmünün uygulamasının sona erdirilmesi düşünülmelidir.

KAYNAKÇA

Acar, Faruk, **Aile Hukukumuzda Aile Konutu – Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı**, 6. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2021, (**Aile Konutu**).

Acar, Faruk, **Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332)**, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, İstanbul, Beta Yayınevi, 2017, (**Kira**).

Acar, Faruk, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu-Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, **Legal Hukuk Dergisi**, C.3, S.34, İstanbul, 2005, (**TBK Sempozyum**), s.3677-3702.

Akcaal, Mehmet, “Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri”, **Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. XII, S. 2, 2022, s. 949-979.

Akıncı, Şahin, “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 2008, Cilt 57, S.3, s.33-50.

Akkaya, Tolga, “Madeni Usul Hukukunda İradî Taraf Değişikliği (HMK m.124)”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Prof. Dr. Hakan Pekcantez’e Armağan, C. 16, Özel Sayı 2014, s. 897-941.

Akyiğit, Ercan, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2012.

Alangoya, Yavuz, **Madeni Usul Hukukunda Dava Ortaklığı (Tarafların Taaddüdü)**, İstanbul, 1965 (Tıpkı Basım), 1999.

Alangoya, H. Yavuz, “Senede Karşı Senetle İspat Kuralı ve Hayatın Olağan Akışı Kavramı”, **Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2004.

Alangoya, H. Yavuz/Yıldırım, M. Kamil/Deren Yıldırım, Nevhis, **Madeni Usul Hukuku Esasları**, 8. Baskı, İstanbul, Beta Yayınevi, 2011.

Altıntop, Merve, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye”, **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, S.19, Ankara, 2014, s.517-542.

Ansay, Sabri Şakir, **Hukuk Yargılama Usulleri**, Ankara, Güney Matbaacılık ve Gazetecilik T.A.O, 1950.

Antalya, Gökhan/Topuz, Murat, **Marmara Hukuk Yorumu Madeni Hukuk Cilt I (Giriş – Temel Kavramlar – Başlangıç Hükümleri)**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2024.

Aral, Fahrettin/Ayrancı, Hasan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 16. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2023.

Arat, Ayşe, **Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2006, **(Uyarlama)**.

Arat, Ayşe, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Kira Sözleşmesinin Sona Ermesine İlişkin Hükümleri”, **Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Dergisi**, Cilt: 12 Sayı: 1-2, 2009, **(Sona Erme)**, s. 27-34.

Armutçuoğlu, Can Yalçın, “Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C.17, S.1-2, 2011, s. 413-436.

Arpacı, Abdülkadir, **Kira Hukuku ve Uygulaması**, İstanbul, Temel Yayınları, 2002, **(Kira)**.

Arpacı, Abdülkadir, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu- Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, **Legal Hukuk Dergisi**, C.3, S.34, İstanbul, 2005, **(TBK Sempozyum)**, s.3677-3702.

Arpacı, Abdülkadir, “Konut ve İşyeri Kiralarının Aynı Hükümlere Tâbi Kılınması Doğru mudur?”, **Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.5, S.2, İstanbul, 2008, **(Konut ve İşyeri Kirası)**, s.3-7.

Arslan, Ramazan/Yılmaz, Ejder/Taşpınar Ayvaz, Sema/Hanağası, Emel, **İcra ve İflas Hukuku**, Güncellenmiş 9. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2023, **(İcra)**.

Arslan, Ramazan/Yılmaz, Ejder/Taşpınar Ayvaz, Sema/Hanağası, Emel, **Medeni Usul Hukuku**, 9. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2023, **(Medeni Usul)**.

Atabekoğlu, Fatma, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”, **Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, 2013, C. 9, S. 103-104, s. 171-182.

Atalay, Oğuz, **Pekcanıtez Usul Medeni Usul Hukuku**, C. II, 15. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017.

Atalı, Murat/Ermenek, İbrahim/Erdoğan, Ersin, **İcra ve İflas Hukuku**, Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 7. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları, 2023 **(İcra)**.

Atalı, Murat/Ermenek, İbrahim/Erdoğan, Ersin, **Medeni Usul Hukuku**, Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 6. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları, 2023, **(Medeni Usul)**.

Atasoy, Kemal, **Sözleşme Özgürlüğünün Kamu Düzenine Aykırılık Sınırı**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2020.

Ayanoğlu Morali, Ahu, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi”, **İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu (Madde 207-392)**, Cilt 4,5, 3. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2019, s.3399-3460.

Aybay, Aydın, **İngiliz Hukukunda Taşınmaz Kirası ve Kiracıların**

Korunması Sorunu, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1975.

Aydınlıyım, Suat, **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması**, Ankara, Ajans Türk Matbaacılık, 1972.

Aydoğdu, Murat/Tuncer, Nalan, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku**, Gözden Geçirilmiş Yenilenmiş ve Dipnotlu 6. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2023.

Başpınar, Veysel, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na İlişkin Genel Değerlendirme”, **Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu, 3-4 Haziran 2011, Sempozyum No: III, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2012, s. 21-31.

Bayburtlu, Burçin, “Kiralık Aile Konutlarında Kira Sözleşmesine Taraf Olmayan Eşin Hukuki Durumu”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt. 85 S. 2011/5, s. 157-174.

Bengi, Hüsnü, **Milli Korunma Kanunu ve Kararları**, İstanbul, Cumhuriyet Matbaası, 1943.

Berki, Şakir, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1973.

Berkin, Necmeddin M., **Medeni Usul Hukuku Esasları**, İstanbul, Hamle Matbaası, 1969.

Berkin, Necmeddin M., **Tatbikatçılara Medeni Usul Hukuku Rehberi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1982, **(Usul Rehberi)**.

Berkin, Necmeddin M., **Tatbikatçılara İcra Hukuku Rehberi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1979, **(İcra Rehberi)**.

Bilge, Necip, **Borçlar Hukuku: Özel Borç Münasebetleri**, Ankara, Sevinç Matbaası, 1971.

Bilge, Necip/Önen, Ergun, **Medeni Yargılama Hukuku Dersleri**, 3. Baskı, Ankara, Sevinç Matbaası, 1978.

Bilgiç Eroğlu, Emine, **İcra Hukukunda Tarafta İradi Değişiklik**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2024.

Bolayır, Nur, **Hukuk Yargılamasında Delillerin Toplanmasında Tarafların ve Hâkimin Rolü**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2014, **(Hukuk Yargılamasında Deliller)**.

Bolayır, Nur, “Medeni Usul Hukukunda İspat Hakkı ve İspat Hakkının Sınırları”, **Prof. Dr. Ejder Yılmaz’a Armağan**, Cilt 1, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014, **(İspat)**, s. 555-576.

Börü, Levent, “Tarafta İradi Değişim”, **Prof. Dr. Ejder Yılmaz’a Armağan**, Cilt

1, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014, s. 587-631.

Budak, Ali Cem/Karaaslan, Varol, **Medeni Usul Hukuku**, 7. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2023.

Burcuoğlu, Haluk, **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993, **(Tahliye)**.

Burcuoğlu, Haluk, “Kiracının Kiralananı Erken Tahliyesi Halinde Uygulamada Karşılaşılan Bazı Hukuki Sorunların İrdelenmesi”, **Prof. Dr. Zahir İmre’ye Armağan**, İstanbul, Der Yayınları, 2009, **(Erken Tahliye)**, s.139-159.

Ceylan, Ebru, “İsviçre Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmeleri İle İlgili Hüküm Çevirileri”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt: 87, S. 4, Temmuz 2013, s. 215-242.

Ceylan, Ebru, **Türk ve İsviçre Hukukunda Boşanmanın Hukuki Sonuçları**, İstanbul, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, **(Boşanma)**, 2006.

Ceylan, Ebru “Yeni Türk Medeni Kanunu’nda Aile Konutunun Önemi”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S. 128, 2017, **(Aile Konutu)**, s. 203-230.

Ceylan, Ebru, “Yargıtay Kararları Işığında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesiyle İlgili Değerlendirmeler”, **Prof. Dr. Yedigâr İzmirli Armağanı**, Ankara, Savaş Yayınevi, 2024, **(Değerlendirme)**, s. 326-357.

Çiftçi, Pınar, **Medeni Yargılama Hukukunda İspat Hakkı ve Sınırlamaları**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2018.

Dağlıoğlu, Duygu, “Konut Kirasına İlişkin Uyuşmazlıklarda Taşınmazın Aile Konutu Niteliğinin Arabuluculuk Sürecine Etkisi”, **Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 14, S. 1, s. 861-883.

Delipınar, Yusuf Can, **Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2016.

Develioğlu, Hüseyin Murat, **Bağımsız Garanti Sözleşmeleri (ICC'nin URDG 758 Hükümleri ile İlgili Açıklamalarla Beraber)**, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2021.

Deynekli, Adnan, **Medeni Usul Hukukunda Senetlerin Üçüncü Kişilere Karşı İspat Şekli**, 1. Baskı, Ankara, Turhan Kitapevi, 2006.

Dişel, Buse, **Dava Takip Yetkisi**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2020, **(Takip Yetkisi)**.

Dişel, Buse, **İcra Hukukunda Takip Arkadaşlığı**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, **(Takip Arkadaşlığı)**.

Doğan, Murat/Ceylan, Ebru/Akipek Öcal, Şebnem/Özdemir,

Hayrunnisa/Şenocak, Kemal/Cumalıoğlu, Emre/Sert Sütçü, Selin, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Editör: Öz, Turgut, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2023.

Doğan, Murat, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Ankara, Adalet Yayınevi, (Sona Erme), 2011.

Doğan, Murat, “Medeni Kanun’un Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu”, **Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: VI, Sayı: 1-4, 2002, (Aile Konutu), s. 285-300.

Doğan, Murat, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, **Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan**, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2012, (Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları), s.499-517.

Dural, Mustafa/Öğüz, Tufan, **Türk Özel Hukuku Cilt II Kişiler Hukuku**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2022.

Dural, Mustafa/Öğüz, Tufan /Gümüş, Mustafa Alper, **Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku**, Gözden Geçirilmiş 19. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2024.

Dural, Mustafa/Sarı, Suat, **Türk Özel Hukuku Cilt I Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri**, 18. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2023.

Ekmekçi, Ömer/Özekes, Muhammet/Atalı, Murat/Seven, Vural, **Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk**, 2. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2019.

Erbayraktar, Burcu, **Güvenli Elektronik İmza**, Birinci Baskı, Ankara, On İki Levha Yayıncılık, 2016.

Erdem, Mehmet, “Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı”, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Prof. Dr. Özer Seliçi Anısına Armağan, Cilt: 11, Sayı: 145, 2016, s. 481-506.

Erdem, Mehmet/Makaracı Başak, Aslı, **Aile Hukuku**, 2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2024.

Erdoğan, Celal, **Tahliye Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları**, 10. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2000.

Erdönmez, Güray, **Pekcanıtez Usul Medeni Usul Hukuku**, C. II, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017.

Eren, Fikret, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 23. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2023, (Borçlar Genel).

Eren, Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 11. Baskı, Ankara, Yetkin

Yayınları, 2023, (**Borçlar Özel**).

Eren, Fikret, **Eren Borçlar Hukuku Şerhi**, Cilt IV m. 207-392, Ankara, Yetkin Yayınları, 2023, (**Şerh**).

Erişgin, Nuri, “İlk Kira Sözleşmesinden Sonra Sürekli Alınagelen Tahliye Taahhütlerinin Geçerliliği Üzerine”, **Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi**, No:110, 15.05.2001, s. 92-104.

Erzurumluoğlu, Erzan, **Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, Yenilenmiş 8. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2018, (**Sözleşmeler**).

Erzurumluoğlu, Erzan, **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Ankara, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, 1973, (**Adi Kira**).

Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin, **Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri)**, Cilt 1, 4. Bası, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1980.

Furrer, Andreas/Muller- Chen, Markus/Çetiner, Bilgehan, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Güncellenip Gözden Geçirilmiş 2. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2022.

Gökyayla, Emre, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Uygulama Alanı”, **İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu (Madde 207-392)**, Cilt 4, 5, 3. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2019, (**İstanbul Şerhi**), s.3221-3274.

Gökyayla, Emre, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı”, **Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan**, Cilt 2, Yaşar Üniversitesi **Elektronik Dergisi**, C.8, Özel Sayı, İzmir, 2013, (**Uygulama Alanı**), s.1203-1251. (<https://journal.yasar.edu.tr>)

Görgün, Şanal/Börü, Levent/Kodakoğlu, Mehmet, **Medeni Usul Hukuku**, Değiştirilmiş Genişletilmiş ve Yargı Kararları İşlenmiş 12. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2023.

Gümüş, Mustafa Alper, **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m.299-356)**, Güncellenmiş 2. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, (**Kira**).

Gümüş, Mustafa Alper, **Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri**, Bası, Ankara, Yetkin Yayınları, 2021, (**Borçlar Genel**).

Gümüş, Mustafa Alper, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt 1**, 3. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013, (**Borçlar Özel**).

Gümüş, Mustafa Alper, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı**, Gözden Geçirilmiş Güncellenmiş 7. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2023, (**Kısa Ders**).

Gümüş, Mustafa Alper, **Yargıtay Uygulaması Işığında Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü (TBK m. 352/I)**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2024, **(Tahliye Taahhüdü)**.

Günay, Cevdet İlhan, **Türk Borçlar Kanunu Şerhi**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2015, **(Şerh)**.

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

Hatemi, Hüseyin, **Kişiler Hukuku**, Güncellenmiş 9. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2021.

Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir, **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1992.

İnal, Emrehan, “Açığa Atılan İmzanın Geçerliliği Sorunu”, **Prof. Dr. Ergun Özsunay’a Armağan**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2004, s. 161-175.

İnceoğlu, M. Murat, **Kira Hukuku**, Cilt 1, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, **(Cilt 1)**.

İnceoğlu, M. Murat, **Kira Hukuku**, Cilt 2, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, **(Cilt 2)**.

İnceoğlu, M. Murat, “Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı (TBK m. 346)”, **Prof. Dr. Belgin Erdoğan’a Armağan**, İstanbul, Der Yayınları, 2011, **(Kiracı Aleyhine Düzenleme)**, s.671-688.

İpek, Eyüp; “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S. 102, 2002, s. 59-92.

Kahraman, Zafer, “Kira Sözleşmesi”, **İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu (Madde 207-392)**, Cilt 4, 5, 3. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2019, s.2735-2858.

Kale, Serdar, “Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi”, **Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu**, Editörler: Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Ayşe Melek Turhan/Rüveyda Çelik, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2023, s. 163-174.

Kanık, Hikmet, **Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları**, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 5. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2024.

Kaplan, İbrahim, “Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkındaki Görüşlerim”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Cilt: 3, Sayı: 25, Eylül 2008, Sayfa: 17-37.

Karslı, Abdurrahim, **İcra ve İflas Hukuku**, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2022, **(İcra)**.

Karşı, Abdurrahim, **Medeni Muhakeme Hukuku**, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 5. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2020, (**Medeni Muhakeme**).

Keleş, Özden, **Kira İlişkisinden Doğan Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2024.

Keleş, Şanver, **Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi**, Ankara, Turhan Kitabevi, 2009.

Kılıçoğlu, Ahmet M., **Aile Hukuku**, Gözden Geçirilmiş Güncelleştirilmiş 7. Bası, Ankara, Turhan Kitabevi, 2024, (**Aile**).

Kılıçoğlu, Ahmet M., **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş Güncelleştirilmiş 26. Bası, Ankara, Turhan Kitabevi, 2022, (**Borçlar Genel**).

Kılıçoğlu, Ahmet M., **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş Güncelleştirilmiş 5. Bası, Ankara, Turhan Kitabevi, 2023, (**Borçlar Özel**).

Kırmızı, Mustafa, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları**, 1. Basım, Ankara, Bilge Yayınevi, 2013.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip, **Güven Nazariyesi Karşısında Borç Sözleşmelerinde Hata Kavramı**, İstanbul, Garanti Matbaası, 1968.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip/Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme**, Birinci Cilt, Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış 4'üncü Bası'dan 7'nci Tıpkı Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2017.

Kurşat, Zekeriya, "İrade Bozuklukları", **İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu (Madde 1-82)**, Cilt 1, 3. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2019, s.531-594.

Kuru, Baki, **Hukuk Muhakemeleri Usulü**, Cilt: I, 6. Baskı, İstanbul, Demir Yayıncılık, 2001, (**Cilt I**).

Kuru, Baki, **Hukuk Muhakemeleri Usulü**, Cilt: II, 6. Baskı, İstanbul, Demir Yayıncılık, 2001, (**Cilt II**).

Kuru, Baki, **Hukuk Muhakemeleri Usulü**, Cilt: III, 6. Baskı, İstanbul, Demir Yayıncılık, 2001, (**Cilt III**).

Kuru, Baki, **İcra ve İflas Hukuku**, C. I, İstanbul, Evrim Dağıtım, 1988, s. 151, (**İcra Cilt I**).

Kuru, Baki, **İcra ve İflas Hukuku**, C. II, İstanbul, Evrim Dağıtım, 1990, s. 151, (**İcra Cilt II**).

Kuru, Baki, **İcra ve İflas Hukuku El Kitabı**, Tamamen Yeniden Yazılmış ve Genişletilmiş İkinci Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2013, (**El Kitabı**).

Kuru, Baki/Aydın, Burak, **İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı**, 8. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2023, (**İcra Ders Kitabı**).

Kuru, Baki/Aydın, Burak, **İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı**, 8. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2023, (**Usul Ders Kitabı**).

Kuru, Baki/Aydın, Burak, **Medeni Usul Hukuku El Kitabı, Cilt I**, 2. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2024, (**Usul El Kitabı Cilt I**).

Baki Kuru/Burak Aydın, **Medeni Usul Hukuku El Kitabı, Cilt II**, 2. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2024, (**Usul El Kitabı Cilt II**).

Mehmetoğlu, Hayrettin Fırat, **Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı**, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2019.

Nomer, Haluk N., **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 19. Bası, İstanbul, Beta Yayınevi, 2023.

Oğuzman, M. Kemal/Barlas, Nami, **Medeni Hukuk**, 30. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2024.

Oğuzman, M. Kemal/Öz, Turgut; **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Cilt. I, Güncellenip, Genişletilmiş 21. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2023.

Oğuzman, M. Kemal/Seliçi, Özer/Oktay Özdemir, Saibe, **Kişiler Hukuku (Gerçek ve Tüzel Kişiler)**, İstanbul, 22. Baskı, Filiz Kitabevi, 2024.

Okur, Tahsin, **Değişen Milli Korunma Kanunu'na Göre Son Kira**, İstanbul, Tan Matbaası, 1953.

Olgaç, Senai, **Kira Parasını Tespit ve Tahliye Davaları**, İstanbul, İsmail Akgün Matbaası, 1968.

Öktem Çevik, Seda, **Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2016.

Öktem Çevik, Seda, "Kiralananın El Değiştirmesi ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması", **İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu (Madde 207-392)**, Cilt 4, 5, 3. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2019, (**İstanbul Şerhi**), s.2873-2958.

Önen, Ergun **Medeni Yargılama Hukuku**, Ankara, Sevinç Matbaası, 1979.

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

Özbilen, Arif Barış, **Sözleşmelerin Şekli ve Şekil Yönünden Hükümsüzlüğü**,

İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2016.

Özdemir, Furkan/Çelik, Yiğit; “Uygulamada Yazılı Tahliye Taahhüdünden Kaynaklanan Sorunlar ve Bunlara İlişkin Çözüm Önerileri”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 73, S. 1, 2024, s. 207-249.

Özen, Burak, “Adi Yazılı Şeklin Gerçekleşmiş Sayılması İçin Faksın Teyidini Kim ve Hangi Yolla Yapar?”, **Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 11, S. 1, Temmuz 2023, **(Faks)**, s. 17-27.

Özen, Burak, “Beyaza (Açığa) İmza Sorunu Üzerinde Düşünceler”, **Makaleler-Tebliğler (2001-2020)**, On İki Levha Yayıncılık, 2021, **(Beyaza İmza)**, s. 148-152.

Pekcanitez, Hakan /Taş Korkmaz, Hülya, **Pekcanitez Usul Medeni Usul Hukuku**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, C. I, 2017.

Pekcanitez, Hakan/Atalay, Oğuz/Özkan Sungurtekin, Meral/Özekes, Muhammet, **İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı**, 10. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2023.

Pekcanitez, Hakan/Atalay, Oğuz/Özekes, Muhammet, **Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı**, 11. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2023.

Postacıoğlu, İlhan E./Altay, Sümer, **Medeni Usul Hukuku Dersleri**, Güncelleştirilmiş ve Genişletilmiş 8. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2020.

Ruhi, Ahmet Cemal, **Türk Borçlar Kanunu ile İcra Ve İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku**, 5. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2024.

Sağlam, İpek, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşılabilecek Sorunlar”, **Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 11/1 (Ağustos 2023), s. 29-47.

Serozan, Rona/Baysal, Başak/Sanlı, Kerem Cem, **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 4. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2019.

Serozan, Rona, “Darda Kalmış Kişinin Sözleşmeden Dönme Hakkından Feragatinin Geçersizliği”, **İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi**, No:19, İstanbul, 1993, s.9-12.

Sert Sütçü, Selin, “Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kiralananın Tahliyesi: Yazılı Tahliye Taahhüdü (Sorunlar- Çözüm Önerileri)”, **Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 13, S. 2, Aralık 2023, s. 1491-1516.

Şeker, Muzaffer, “6098 sayılı Yeni Borçlar Kanunu’na Göre İnternet Üzerinden Sözleşmelerin Kurulması”, **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, Sayı: 22, 2012/2, s. 127-155.

Şenocak, Zarife, “Dijital İmza Ve Dijital İmzanın Borçlar Kanunu Hükümleri Açısından Ele Alınması”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:

50, Sayı: 2, Haziran 2001, Sayfa: 97-135.

Şıpka, Şükran, **Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası TMK. m. 194**, 2. Bası, İstanbul, Beta Yayınevi, 2004, (**Eşin Rızası**).

Şıpka, Şükran, “Türk Hukukunda Eşlerin Hukuki İşlem Özgürlüğünün Sınırları”, **Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni**, C. 35, S. 1, 2015, (**İşlem Özgürlüğü**), s. 47-58.

Tahmaz, M. Sabri, **Kira ve İcra Hukukunda Yazılı Tahliye Taahhüdü**, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 66, 1992/7-8-9 Sayılarından Ayrı Bası, İstanbul, 1992.

Tandoğan, Haluk, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Kendisine Özgü Yapısı Olan ve Karma Sözleşmeler, Satış ve Çeşitleri, Trampa, Bağışlama, Cilt I/1**, Tümü Yeniden İşlenmiş ve Genişletilmiş Beşinci Basımdan Altıncı Tıpkı Basım, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, (**Cilt I/1**).

Tandoğan, Haluk, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, Cilt I/2**, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, (**Cilt I/2**).

Tanrıver, Süha, **Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk**, Ankara, Yetkin Yayınları, (**Arabuluculuk**), 2022.

Tanrıver, Süha, **Medenî Usul Hukuku Cilt I**, Tümüyle Gözden Geçirilmiş, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 5. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2023, (**Cilt I**).

Tanrıver, Süha, **Medenî Usul Hukuku Cilt II**, Tümüyle Gözden Geçirilmiş, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2022, (**Cilt II**).

Taş Korkmaz, Hülya, **Hukuk Davalarında Gerçek Tarafın Belirlenmesi**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2021, (**Gerçek Tarafın Belirlenmesi**).

Taş Korkmaz, Hülya, **Medeni Usul Hukukunda İradi Taraf Değişikliği**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014, (**Taraf Değişikliği**).

Taşpolat Tuğsavul, Melis, **Türk Hukukunda Arabuluculuk**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2012.

Tekinay, Selahattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altıtop, Atilla, **Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 7. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993.

Tercier, Pierre/Pichonnaz, Pascal/Develioğlu, Murat, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2016.

Tunaboğlu, Müslim, **Kira Hukuku Tahliye Uyarılama Tespit Alacak Davaları**, Cilt 1, Ankara, Adil Yayınevi, 2005, (**Cilt 1**).

Tunaboylu, Müslim, **Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2006.

Tunçomağ, Kenan, **Türk Borçlar Hukuku II. Cilt Özel Borç İlişkileri Akdin Muhtelif Nev'ileri**, Üzerinde Çalışılmış 3. Bası, İstanbul, Sermet Matbaası, 1977.

Tutumlu, Mehmet Akif, **Medeni Usul Hukuku Sorunları**, Cilt 2, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2012.

Ulukapı, Ömer, **Medeni Usul Hukukunda Dava Arkadaşlığı**, Konya, Mimoza Yayınları, 1991.

Uygur, Neriman, “Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk”, Editörler: Ali Yeşilirmak, Yeliz Bozkurt Gümrükçüoğlu, Gülnihal Ahter Yakacak, Abdülmecit Güldağı., **Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk Uygulamaları**, Birinci Basım, İstanbul, İbn Haldun Üniversitesi Yayınları, 2024, s. 39-49. (<https://openaccess.ihu.edu.tr/>)

Uygur, Turgut, **Açıklamalı İçtihatlı Borçlar Kanunu Sorumluluk ve Tazminat Hukuku**, Cilt 6, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2003.

Üstündağ, Saim, **İcra Hukukunun Esasları**, Baştan sona gözden geçirilmiş ve (4949 sayılı Kanun hükümleri göz önünde tutulmak suretiyle yenilenmiş) 8. Bası, İstanbul, 2004.

Yalman, Süleyman, “Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Sayı: 2, 2005, s. 7-22.

Yardımcı, Taner Emre, **Hukuk Davalarında Mecburi Dava Arkadaşlığı**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2021.

Yavaş, Murat, “Medeni Yargılamanın Amacı Bağlamında İspat Yükü Kavramı”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Prof. Dr. Mehmet Akif Aydın’a Armağan, Cilt. 21, S.2, 2015, s. 741-761.

Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak, **Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler**, 19. Baskı, İstanbul, Beta Yayınevi, 2024, (Özel Hükümler).

Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 11. Baskı, İstanbul, Beta Yayınevi, 2022, (Birinci Cilt).

Yavuz, Nihat, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı” Hakkında Genel Değerlendirme ve Öneriler” **Terazi Hukuk Dergisi**, Cilt: 3, Sayı: 20, Nisan 2008, (Değerlendirme), s. 51-60.

Yavuz, Nihat, **Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku**, Güncelleştirilmiş ve Gözden Geçirilmiş 13. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, (Kira), 2024.

Yeniocak, Umut, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Fesih ve Tahliye Davaları**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2024.

Yeşilirmak, Ali/Kısmet Kekeç, Elif/Bulur, Alper, **Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı**, TC. Adalet Bakanlığı, Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü, Arabuluculuk Daire Başkanlığı, Aralık 2021.

Yıldırım, M. Kamil/Deren Yıldırım, Nevhis, **İcra ve İflas Hukuku**, 8.Baskı, İstanbul, Beta Yayınevi, 2021.

Yılmaz, Mustafa, “Elektronik İmzalı Belgelerin Karşılaştırmalı Hukukta ve İdari Yargılama Hukukunda Delil Niteliği”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, Cilt I, Cilt: 22, S. 3, 2016, s. 3435-3486.

Yılmaz, Saadet; **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Feshi**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2021.

Zevkliler, Aydın/Gökyayla, Emre, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 21. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2021.

Elektronik Kaynaklar

Lexpera.com.tr

Legalbank.net

E-uyar.com

Dejure.ai

Kazanci.com.tr

İctihat.gen.tr

www.fedlex.admin.ch

ÖZGEÇMİŞ



TEZ ONAY SAYFASI

Üniversite : T.C. GALATASARAY ÜNİVERSİTESİ
Enstitü : SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
Hazırlayanın Adı Soyadı : ÜMRAN KURTULUŞ SAĞLAM
Tez Başlığı : Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Yazılı
Tahliye Taahhüdü Ve Kiraya Verene Tanındığı Haklar
Savunma Tarihi : 15 / 10 / 2024
Danışman : Doç. Dr. AYŞE TUBA AKÇURA KARAMAN

JÜRİ ÜYELERİ:

Unvan, Ad-SOYADI

İmza

Prof. Dr. EBRU CEYLAN

Doç. Dr. NUR BOLAYIR

Doç. Dr. AYŞE TUBA AKÇURA KARAMAN

(Unvan, Ad-SOYADI)
Enstitü Müdürü