



AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



Meltem TEMEL ÖZDEMİR

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRALANANIN YAZILI TAHLİYE
TAAHHÜDÜNE DAYALI OLARAK TAHLİYESİ

Özel Hukuk Ana Bilim Dalı
Yüksek Lisans Tezi

Antalya, 2024



AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



Meltem TEMEL ÖZDEMİR

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRALANANIN YAZILI TAHLİYE
TAAHHÜDÜNE DAYALI OLARAK TAHLİYESİ

Danışman

Prof. Dr. Köksal KOCAAĞA

Özel Hukuk Ana Bilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Antalya, 2024

Akdeniz Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğüne,

Meltem TEMEL ÖZDEMİR' in bu çalışması, jürimiz tarafından Özel Hukuk Ana Bilim Dalı Yüksek Lisans Programı tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan (Danışmanı): Prof. Dr. Köksal KOCAAĞA (İmza)

Üye : Doç. Dr. Feride DEMİRBAŞ (İmza)

Üye : Dr. Öğr. Üyesi Ayşegül DÖRTTEPE OKUTAN (İmza)

Tez Başlığı: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiralananın Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayalı Olarak Tahliyesi

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

Tez Savunma Tarihi : 12/07/2024

Mezuniyet Tarihi : 25/07/2024

(İmza)
Prof. Dr. Seda BAYRAKTAR
Müdür

AKADEMİK BEYAN

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiralananın Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayalı Olarak Tahliyesi” adlı bu çalışmanın, akademik kural ve etik değerlere uygun bir biçimde tarafımda yazıldığını, yararlandığım bütün eserlerin kaynakçada gösterildiğini ve çalışma içerisinde bu eserlere atıf yapıldığını belirtir; bunu şerefimle doğrularım.

İmza

Meltem TEMEL ÖZDEMİR



T.C.
AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



TEZ ÇALIŞMASI ORJİNALLİK RAPORU BEYAN BELGESİ

Öğrenci Bilgileri	
Adı-Soyadı	Meltem TEMEL ÖZDEMİR
Öğrenci Numarası	
Anabilim Dalı	Özel Hukuk
Programı	Tezli Yüksek Lisans
Danışman Öğretim Üyesi Bilgileri	
Unvanı, Adı-Soyadı	Prof. Dr. Köksal KOCAAĞA
Yüksek Lisans Tez Başlığı	Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiralananın Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayalı Olarak Tahliyesi
Turnitin Bilgileri	
Ödev Numarası	2420764093
Rapor Tarihi	22.07.2024
Benzerlik Oranı	Alıntılar hariç: %13 Alıntılar dahil: %29
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE, Yukarıda bilgileri bulunan öğrenciye ait tez çalışmasının a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana Bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam 100 sayfalık kısmına ilişkin olarak Turnitin adlı intihal tespit programından Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esaslarında belirlenen filtrelemeler uygulanarak yukarıdaki detayları verilen ve ekte sunulan rapor alınmıştır. Danışman tarafından uygun olan seçenek işaretlenmelidir: (X) Benzerlik oranları belirlenen limitleri aşmıyor ise: Yukarıda yer alan beyanın ve ekte sunulan Tez Çalışması Orijinallik Raporunun doğruluğunu onaylarım. () Benzerlik oranları belirlenen limitleri aşıyor, ancak tez/dönem projesi danışmanı intihal yapılmadığı kanısında ise: Yukarıda yer alan beyanın ve ekte sunulan Tez Çalışması Orijinallik Raporunun doğruluğunu onaylar ve Uygulama Esaslarında öngörülen yüzdelik sınırlarının aşılmasına karşın, aşağıda belirtilen gerekçe ile intihal yapılmadığı kanısında olduğumu beyan ederim.	
Gerekçe:	
Benzerlik taraması yukarıda verilen ölçütlere uygun olarak tarafımda yapılmıştır. İlgili tezin orijinallik raporunun uygun olduğunu beyan ederim.	
Danışman Öğretim Üyesi Unvanı, Adı-Soyadı Prof. Dr. Köksal KOCAAĞA İmza	

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR LİSTESİ	v
ÖZET.....	vi
ABSTRACT	vii
TEŞEKKÜR.....	ix
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ

1.1. Genel Olarak.....	5
1.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmeleri Terminolojisi, Hukuki Niteliği, Tarafları ve Geçerlilik Şartları	6
1.2.1. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmeleri Terminolojisi.....	6
1.2.1.1. Konut Kavramı.....	6
1.2.1.2. Çatılı İş yeri Kavramı.....	7
1.2.2. Konut ve Çatılı İş yeri Kira Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği	9
1.2.3. Konut ve Çatılı İş yeri Kira Sözleşmelerinin Tarafları.....	10
1.2.4. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Geçerlilik Şartları	11
1.2.4.1. Kiralananın Kullanılmasının Devri.....	12
1.2.4.2. Kira Bedeli	12
1.2.4.3. Tarafların Anlaşması	13
1.3. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi	13
1.3.1. Genel Olarak	13
1.3.2. Bildirim Yoluyla Sona Erme	15
1.3.3. Dava Yoluyla Sona Erme	16
1.3.3.1. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Erme	16
1.3.3.2. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Erme	17

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ

2.1. Yazılı Tahliye Taahhüdünün Tanımı, Mevzuattaki Yeri ve Hukuki Niteliği.....	20
2.1.1. Yazılı Tahliye Taahhüdünün Tanımı.....	20
2.1.2. Mevzuattaki Yeri	20

2.1.3.	Hukuki Niteliği.....	21
2.2.	Yazılı Tahliye Taahhüdünün Unsurları	22
2.2.1.	Geçerli Bir Kira Sözleşmesi Olması	23
2.2.2.	Yazılı Şekilde Olması.....	23
2.2.3.	Tahliye Tarihinin Belirtilmesi	24
2.2.4.	Taahhüdün Bizzat Kiracı veya Yetkili Temsilcisi Tarafından Verilmesi	25
2.2.5.	Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olması	26
2.2.5.1.	Genel Olarak	26
2.2.5.2.	Her Uzama Dönemi İçin Tahliye Taahhüdü Alınması	27
2.2.5.3.	Boş Tarihli Tahliye Taahhütleri (Beyaza İmza)	29
2.2.6.	Taahhüdün Serbest İrade ile Verilmiş Olması	31
2.3.	Kiralananın Aile Konutu Olması Hali	32
2.4.	Şarta veya Ceza Koşuluna Bağlı Tahliye Taahhüdü	35
2.4.1.	Şarta Bağlı Tahliye Taahhüdü	35
2.4.2.	Ceza Koşuluna Bağlı Tahliye Taahhüdü	35

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRALANANIN YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYALI OLARAK TAHLİYESİ

3.1.	Yazılı Tahliye Taahhüdü ile Kiralananın Tahliye Yöntemleri	37
3.1.1.	Genel Olarak	37
3.1.2.	Dava Yolu ile Tahliye	38
3.1.2.1.	Davanın Tarafları	38
3.1.2.1.1.	Davacı	38
3.1.2.1.2.	Davalı.....	40
3.1.2.2.	Dava Açma Süresi.....	41
3.1.2.3.	Görevli ve Yetkili Mahkeme	42
3.1.2.4.	Yargılama Usulü.....	43
3.1.2.5.	Mahkemece Verilen Kararlara Karşı Kanun Yolları	44
3.1.2.6.	Tahliye Kararının İcrası	44
3.1.2.6.1.	Genel Olarak	44
3.1.2.6.2.	Taşınmazda Üçüncü Kişinin Bulunması	46
3.1.2.7.	Dava Şartı Olarak (Zorunlu) Arabuluculuk	47
3.1.2.7.1.	Genel Olarak	47

3.1.2.7.2.	Arabuluculuk Süreci	48
3.1.2.7.3.	Arabuluculuk Sürecini Sürelere Etkisi.....	50
3.1.2.7.4.	Anlaşma Olmaması Halinde	51
3.1.2.7.5.	Anlaşma Olması Halinde	52
3.1.2.7.6.	Anlaşma Belgesinin Kesin Hükümsüzlüğü ve İptali	54
3.1.3.	İlamsız İcra Yolu ile Tahliye.....	55
3.1.3.1.	Genel Olarak	55
3.1.3.2.	Taraflar	56
3.1.3.3.	Süre	57
3.1.3.4.	Yetkili İcra Dairesi	58
3.1.3.4.1.	Genel Olarak	58
3.1.3.4.2.	Genel Yetki Kuralı	58
3.1.3.4.3.	Özel Yetki Kuralı	58
3.1.3.4.3.1.	Sözleşmeden Doğan Uyuşmazlıklara İlişkin Yetki Kuralı	58
3.1.3.4.3.2.	Birden Fazla Borçlu Olduğu Halde Yetki	59
3.1.3.4.3.3.	Yetki Sözleşmesi.....	59
3.1.3.5.	Takibin Aşamaları	60
3.1.3.5.1.	Takip Talebi.....	60
3.1.3.5.2.	Tahliye Emri.....	61
3.1.3.6.	Takibin Kesinleşmesi ve Kiralananın Tahliyesi.....	62
3.1.3.7.	Tahliye Emrine İtiraz Edilmesi ve Takibin Durması.....	63
3.1.3.7.1.	Genel Olarak	63
3.1.3.7.2.	İtirazın Kaldırılması Davası.....	64
3.1.3.7.2.1.	Takibin Adi Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayandırılmış Olması	67
3.1.3.7.2.2.	Takibin Noterde Düzenlenmiş ya da Onaylanmış Tahliye Taahhüdüne Dayandırılmış Olması	69
3.1.3.7.2.3.	Tahliye Taahhüdünün Geçersizliği, Tahliye Taahhüdünden Sonra Kira Sözleşmesinin Yenilendiği veya Uzatıldığı İtirazlarının İncelenmesi.....	70
3.1.3.7.3.	İtirazın İptali ve Tahliye Davası.....	73
3.1.3.7.4.	Kiracı Tarafından Açılabilecek Olan Menfi Tespit Davası	75
3.1.3.8.	Tahliye Kararının İcrası	76
3.2.	Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayalı Olarak Kiralananın Tahliyesinin Sonuçları	77

SONUÇ.....	79
KAYNAKÇA.....	82
ÖZGEÇMİŞ.....	86



KISALTMALAR LİSTESİ

BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
BGK	: Büyük Genel Kurul
BK	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
Bkz	: Bakınız
C.	: Cilt
E.	: Esas
GKHK	: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUAK	: Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
HUMK	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
İBK	: İçtihatı Birleştirme Kurulu
İİK	: İcra ve İflas Kanunu
K.	: Karar
m.	: Madde
RG	: Resmi Gazete
S.	: Sayı
s.	: Sayfa
SHM	: Sulh Hukuk Mahkemesi
T.	: Tarih
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TCK	: Türk Ceza Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
Vd.	: ve devamı
vd.	: ve diğerleri

ÖZET

Kira sözleşmelerinin uygulamada en çok karşılaşılan bir türü olarak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 339 – 356. maddeleri” arasında düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümler, sözleşmenin güçsüz tarafı olarak kabul edilen, kiracının koruması amacını taşımaktadır. Özellikle taraflar arasındaki sözleşmesel ilişkinin sona erdirilmesinin, kiracı tarafa oranla, kiraya veren için son derece ağır şartlara bağlanmış olması, bizi bu sonuca ulaştırmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu’nda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin hükümler kanunun 347-356. maddeleri arasında, “Bildirim Yoluyla” ve “Dava Yoluyla” sona erme şeklinde özel olarak yer almaktadır.

Konut ve çatılı işyeri kiralarda taşınmazların tahliyesinde, kanundaki bu düzenlemelerden özellikle dava yoluyla sona erme, sıklıkla başvurulmuş bir yöntemdir. Dava yoluyla sona ermeye ilişkin sebepler, kanunda “kiraya verenden kaynaklananlar” ve “kiracıdan kaynaklananlar” olarak ikiye ayrılmaktadır. Kiracıdan kaynaklanan sebeplerin başında ise yazılı tahliye taahhüdü gelmektedir.

01/07/2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 352/I maddesinde düzenlenmiş olan kiracının yazılı tahliye taahhüdünde bulunması durumu, önceki dönemde, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un 7/I maddesinin a bendinde düzenlenmiş idi. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, mülga kanun dönemindeki doktrin eleştirilerini ve Yargıtay uygulamalarını göz önüne alınarak, söz konusu sona erme sebebini tekrar düzenlemiştir. Yazılı tahliye taahhüdü, kiraya verene, kiracı tarafından taahhütte belirtilen, taşınmazın tahliye edileceği günden itibaren 1 ay içerisinde sözleşmeyi sona erdirmek ve taşınmazın tahliyesini sağlamak için icra yoluna başvurma ya da dava açma hakkını vermektedir. Bir diğer ifadeyle yazılı tahliye taahhüdünün varlığı, kendiliğinden, taahhütte belirtilen tahliye tarihinde kira sözleşmesinin sona ermesini sağlamamaktadır.

Bu tezde, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi kapsamında kiralananın yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliyesi incelenmiştir. Çalışmada yazılı tahliye taahhüdünün uygulama alanı, geçerli bir taahhüdün taşıması gereken şartlar, yazılı tahliye taahhüdüne dayanılarak kira sözleşmesinin sona erdirilmesi yöntemleri ve tahliye ile ilgili değerlendirmelerde bulunulmuştur. Öte yandan 01.09.2023 tarihi itibarıyla kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar için zorunlu hale getirilen ve dava şartı olan arabuluculuk müessesesi de ele alınmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Konut, Çatılı İşyeri, Yazılı Tahliye Taahhüdü, Sona Erme, Tahliye, Arabuluculuk.

ABSTRACT

**EVACUATION OF THE LEASED PLACE IN RESIDENTIAL AND ROOFED
WORKPLACE LEASES BASED ON WRITTEN EVACUATION COMMITMENT**

As the most common type of lease agreements in practice, residential and roofed workplace lease agreements are regulated between ‘‘Articles 339 - 356 of the Turkish Code of Obligations No. 6098’’. The provisions on residential and roofed workplace leases aim to protect the lessee, who is considered to be the weaker party of the contract. In particular, the fact that the termination of the contractual relationship between the parties is subject to extremely severe conditions for the lessor, compared to the lessee, leads us to this conclusion.

In the Turkish Code of Obligations, the provisions regarding the termination of the residential and roofed workplace lease agreement are specifically included in the articles 347-356 of the law as ‘‘By Notification’’ and ‘‘By Lawsuit’’ termination.

In the evacuation of immovables in residential and roofed workplace leases, especially termination by litigation is a frequently used method among these regulations in the law. The reasons for termination through litigation are divided into two in the law as ‘‘those arising from the lessor’’ and ‘‘those arising from the lessee’’. The written eviction commitment is the most important reason arising from the tenant.

The tenant's written eviction commitment, which is regulated in Article 352/I of the Turkish Code of Obligations No. 6098, which entered into force on 01/07/2012, was previously regulated in paragraph a of Article 7/I of the abrogated Law No. 6570 on Real Estate Leases. The Turkish Code of Obligations No. 6098, taking into consideration the doctrinal criticisms and the practices of the Court of Cassation during the abrogated law period, has re-regulated this reason for termination. The written eviction commitment gives the lessor the right to apply for enforcement action or file a lawsuit in order to terminate the contract and evacuate the immovable property within 1 month from the day specified in the commitment by the lessee. In other words, the existence of a written eviction undertaking does not automatically terminate the lease agreement on the eviction date specified in the undertaking.

In this thesis, the evacuation of the leased premises based on a written eviction undertaking within the scope of a residential and roofed workplace lease agreement is analyzed. In this study, the application area of the written eviction undertaking, the conditions that a valid undertaking must bear, the methods of terminating the lease agreement based on the written eviction undertaking and the eviction are evaluated. On the other hand, the

mediation institution, which has become mandatory for disputes arising from the lease relationship as of 01.09.2023 and is a condition of litigation, has also been discussed.

Keywords: Lease Agreement, Residence, Roofed Workplace, Written Eviction Commitment, Termination, Eviction, Mediation.



TEŞEKKÜR

Bu çalışmanın tüm aşamalarında desteğini ve bana olan inancını hep hissettiğim değerli danışman hocam Prof. Dr. Köksal KOCAAĞA'ya teşekkürü bir borç bilirim.

Ayrıca tez savunma jürisinde yer alan, yorumları ve yapıcı eleştirileri ile çalışmanın son şeklini almasına katkı sağlayan değerli hocalarım, Doç. Dr. Feride DEMİRBAŞ' a ve Dr. Öğretim Üyesi Ayşegül DÖRTTEPE OKUTAN' a teşekkür ederim. İhtiyaç duyduğum her anda bıkmadan sorularımı yanıtlayan ve beni cesaretlendiren canım arkadaşım, değerli hocam Dr. Öğretim Üyesi Olgu ÖZDEMİR ERTÜRK' e teşekkür ederim.

Her daim yanımda olan ve yardımlarıyla bana güç veren canım annem Ayten TEMEL' e, hayat arkadaşım Barış ÖZDEMİR' e ve özellikle bu süreçte göstermiş olduğu sabrıyla beni destekleyen biricik oğlum Tuna' ya teşekkür ederim.

Meltem TEMEL ÖZDEMİR

Antalya, 2024

GİRİŞ

Kira sözleşmeleri uygulamada en çok karşılaşılan sözleşme türlerinden biri olup günlük yaşamda önemli bir yer tutmaktadır. Özellikle konut ve işyeri ihtiyacı, en temel insani ihtiyaçlardan biridir. Ancak her zaman ve özellikle son zamanlarda bu ihtiyacın satın alma yoluyla giderilmesi pek mümkün değildir. İnsanlar çoğu zaman bu gereksinimlerini kiralama yoluyla karşılamayı tercih etmektedir. Bu nedenle diğer kira sözleşmesi türlerine nispeten, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri uygulamada büyük bir öneme sahiptir.

Kira sözleşmelerine ilişkin yasal düzenlemeler, güncel mevzuattan önceki dönemde, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda ("BK")¹ ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da ("GKHK")² yer almaktaydı. 01.07.2012 tarihinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ("TBK")³ yürürlüğe girmesiyle söz konusu iki kanun yürürlükten kaldırarak kira sözleşmesine ilişkin tüm hükümler Türk Borçlar Kanunu'nda toplanmıştır.

Kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nun "Özel Borç İlişkileri" başlıklı ikinci kısmının dördüncü bölümünde, kanunun 299-378. Maddeleri arasında düzenlenmiştir. Bu bölümde kira sözleşmesine ilişkin hükümler üç ayrımda ele alınmıştır. Birinci ayırım (TBK m. 299-338), kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerdir. İkincisi (TBK m. 339-356), konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkindir. Üçüncüsü (TBK m. 357-378) ise ürün kirasına ilişkindir.

Bu çalışma, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler dikkate alınarak oluşturulmuştur.

Konut ve çatılı işyeri kiralarına dair 6098 sayılı TBK ile birçok yenilik getirilmiş olmakla birlikte; mülga 6570 sayılı GKHK hükümleri de genel olarak korunmuştur. Özellikle kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından sonlandırılması için açılacak tahliye davasına ilişkin düzenlemelerde, kiracının sözleşmenin güçsüz tarafı olması nedeniyle korunması gerektiği inancı, yeni kanunda da önemini korumuştur. Öte yandan TBK' nın genel gerekçesinde de belirtildiği üzere⁴ mülga GKHK' daki kanun boşluklarını doldurmak için oluşturulan yerleşik Yargıtay içtihatlarından yasalaşma sürecinde faydalanılmıştır⁵.

¹ RG. T. 29.04.1926, S. 359.

² RG. T. 27.05.1955, S. 9013.

³ RG. T. 04.02.2011, S. 27836

⁴ 6098 Sayılı TBK' nın Gerekçesi, Kira Sözleşmesi' ne ilişkin Genel Gerekçe; "Kira sözleşmelerinin düzenlenmesinde de Tasarının bütününe olduğu gibi, Yargıtay kararları ve Avrupa mevzuatı göz önünde tutulmuştur.", <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 10.06.2024)

⁵ İnceoğlu, 2014: 2; Gökyayla, 2013: 1206.

Bugün bile, mülga GKHK' nın yürürlükte olduğu dönemdeki doktrinsel eleştiriler ve oluşturulan içtihatlardan yararlanılmakta olup, bu çalışmada gerekli yerlerde mülga kanun dönemindeki bu eleştiri, yorum ve içtihatlardan bahsedilecektir.

Kira sözleşmeleri, TBK m. 299 hükmünde *“kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir”* şeklinde tanımlanmıştır. Kanundaki tanım bu olmakla birlikte, genel olarak kira sözleşmesinin, “bir şey veya hakka ilişkin kullanma ve/veya yararlanma hakkının devrini gerektiren sözleşmelerden, kullanmanın ivaz karşılığında devri borcunu doğuran sözleşmeler” olduğunu söyleyebiliriz. Mülga BK' da kira sözleşmesine ilişkin yapılan tanım, kiraya verene yalnızca kullandırma borcunu yükleyerek sadece adi kira sözleşmesini tanımlamakta idi. TBK m. 299 hükmü ise kiraya verene yüklediği borçlar bakımından, kullandırmanın yanında ayrıca yararlandırma yükümlülüğünü de getirmesiyle, kanun koyucunun hem genel olarak kira sözleşmesini hem de ürün kirası sözleşmesini kapsar nitelikte bir tanıma yer verdiği anlaşılmaktadır.

Kanundaki bu düzenleme çerçevesinde kira sözleşmesi kavramı, üst bir kavram olarak, konut ve çatılı işyeri kirasını ve ürün kirasını da kapsamaktadır⁶. Buradan yola çıkarak, kural olarak “Genel Hükümler” başlığı altında düzenlenen adi kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin, konut ve çatılı işyeri kiralari ile ürün kirasına özgü bir düzenleme bulunmadığı takdirde, bu sözleşme türlerine de uygulanabileceğini söylenebilir⁷.

Karşılıklı, tam iki tarafa borç yükleyen, sözleşmelerden olan kira sözleşmelerinde gerek kiraya verenin gerekse kiracının sözleşme gereği birbirlerine karşı bir takım borç ve yükümlülükleri bulunmaktadır. Kiracının veya kiraya verenin, yükümlülüklerine aykırı davranması halinde kira sözleşmesinin sona ermesinden bahsedilebileceği gibi, yükümlülüklerle bağlı olmaksızın kiracıdan veya kiraya verenden kaynaklı birtakım sebepler de sözleşmenin sona ermesini gündeme getirebilir.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin sona ermesi konusu ise TBK m. 347 ve devamında özel olarak düzenlenmiştir. Kanuna göre konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira sözleşmesi, bildirim (TBK m. 347 vd.) veya dava (TBK m. 350 vd.) yoluyla sona erdirilebilir.

⁶ 6098 Sayılı TBK m. 299 Gereği; Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunun karşılık 248. maddesinde “adi kira, öyle bir akitir ki kiralayan onunla kiracıya ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeği iltizam eder” denilerek yalnızca adi kira sözleşmesinin tanımına yer verilmişken; 6098 sayılı TBK ile bu sefer bütün kira çeşitlerini kapsayacak şekilde bir tanım yapılmış, kiralananın kullanılmasının yanında ondan yararlanılmasının da kiracıya bırakılabileceği belirtilmiştir. Buna bağlı olarak, kullandırmayla birlikte yararlandırmanın da kiraya verenin borçlarından birini oluşturabileceği açıkça kabul edilmiştir: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 10.05.2024).

⁷ Yavuz, 2014: 203; İnceoğlu, 2014: 3

Bunlardan sözleşmeyi dava yoluyla sona erdiren sebepler sınırlı sayı ilkesine tâbidir. Diğer bir deyişle, kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdiren sebepler genişletilemez (TBK m. 354)⁸.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira sözleşmesinin dava yoluyla sona ermesi hali, kiraya verenden (TBK m. 350-351) veya kiracıdan (TBK m. 352) kaynaklanan sebepler neticesinde olabilir. Kiraya verenden kaynaklanan sebepler, kiraya verenin veya yeni malikin gereksinimi, kiralananın yeniden inşası ve imarı olabilir. Kiracıdan kaynaklanan sebepler ise yazılı tahliye taahhüdü, kiracının kira bedelini ödememesi sebebiyle iki haklı ihtar sonucunda düştüğü temerrüt ve kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçede oturmaya elverişli konutunun bulunması durumudur.

Yazılı tahliye taahhüdü haricindeki diğer tüm sebepler kendine özgü ve çok sıkı şartlara tâbidir. Bu yüzden, her bir tahliye sebebi için aranan şartları ispat külfetinden sıyrılmak isteyen kiraya veren için yazılı tahliye taahhüdüne dayalı sona erme sebebi oldukça cazip hale gelmektedir. Yazılı tahliye taahhüdü 6570 Sayılı Gayrimenkullerin Kiralanması Hakkında Kanun döneminde olduğu gibi 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde de kiraya veren tarafından tercih edilen bir tahliye türü olarak varlığını sürdürmektedir. Özellikle son dönemde yaşanan ekonomik sorunlar yazılı tahliye taahhüdüne daha da önem kazandırmıştır.

Bu tezin konusu “ Konut ve Çatılı İş yeri Kiralarında Kiralananın Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayalı Olarak Tahliyesi” dir. Tezde konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmeleri genel olarak açıklandıktan sonra, yazılı tahliye taahhüdünün geçerlilik şartları, yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliyenin nasıl ve ne şekilde gerçekleşeceği ile tahliye taahhüdüne dayanarak hangi davaların ne zaman ve ne şekilde açılacağı, tahliye kararının icrası ile konunun dava şartı arabuluculuk kapsamında değerlendirilmesi inceleme konusu yapılacaktır.

Bu çalışma üç ana bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde, genel olarak konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmesine ilişkin bilgiler verilerek, bu tür kira sözleşmesinin tanımı, hukuki niteliği, unsurları, tarafları ve şekli ele alınmıştır. Devamında ise sona erme hallerinden genel hatlarıyla bahsedilmiştir.

İkinci bölümde, yazılı tahliye taahhüdü konusu, konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmeleri kapsamında özel olarak incelenmiştir. Bu bölümde yazılı tahliye taahhüdünün tanımı, mevzuattaki yeri, hukuki niteliği ve unsurları detaylı olarak irdelenmiş, şart ve ceza koşuluna bağlı tahliye taahhüdü üzerinde durulmuştur.

Üçüncü bölümde ise, kiralananın yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliyesi konusu tüm yönleriyle incelenmiş; dava yoluyla ve ilamsız icra yoluyla olmak üzere, tahliye

⁸ Eren, 2019: 393.

yöntemleri detaylı olarak açıklanmıştır. Ayrıca 01.09.2023 tarihi itibarıyla kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar için zorunlu hale getirilen ve dava şartı olan arabuluculuk müessesesi de ele alınmıştır. Son olarak yazılı tahliye taahhüdüne bağlı olarak kiralananın tahliyesinin sonuçları değerlendirilmiştir.

Çalışmanın bütününde bilimsel görüşlerden ve Yargıtay' ın yerleşik içtihatlarından mümkün olduğunca çok faydalanılmıştır.



BİRİNCİ BÖLÜM

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ

1.1. Genel Olarak

Kira sözleşmeleri 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu' nun "Özel Borç İlişkileri" ni düzenleyen İkinci Kısım' ın Dördüncü Bölümü' nü oluşturmaktadır. 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu' nda "adi kira" ve "hasılat kirası" olarak iki fasılda ele alınan kira sözleşmeleri, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu' nda "Genel Hükümler", "Konut ve Çatılı İş yeri Kiraları" ve "Ürün Kirası" olmak üzere üç ayrı başlık altında düzenlenmiştir.

Konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmeleri, mülga BK döneminde, özel bir kanun olan ve 01.06.1955 tarihinde yürürlüğe giren 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile ayrıca düzenlenmiş idi. Ancak 6570 sayılı Kanun kira mevzuatında ikili bir yapı meydana getirmişti. Zira 6570 sayılı Kanun'un 1. maddesinde "*bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur*" ifadesi yer almaktaydı. Buradan yola çıkarak, 6570 sayılı Kanun ile 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin hükümlerinin birlikte uygulama alanı bulduğu anlaşılmaktadır⁹.

Kira mevzuatındaki bu ikilik durum, 01.07.2012 tarihinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ve 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun¹⁰'un yürürlüğe girmesiyle sona ermiş, ilgili mevzuat bir araya getirilmiştir¹¹. 6570 sayılı GKHK, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 10. maddesi ile mülga edilmiş ancak mülga kanundaki hükümler bir kısım değişiklikle konut ve çatılı işyeri kirası başlığı altında 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu bünyesine alınmıştır¹². 6098 sayılı TBK' da konut ve çatılı iş yeri kiralarının ayrıca düzenlemiş olmasının esas nedeni, sözleşmenin güçsüz tarafını oluşturduğuna inanılan kiracının korunması gerektiği düşüncesidir. Bu nedenle bu kapsamda yer alan hükümler kiracıyı koruyucu nitelik taşımamaktadır¹³.

⁹ Burcuoğlu, 1993: 1.

¹⁰ RG. T. 04.02.2011, S. 27836.

¹¹ Delipinar, 2016: 4; Erdoğan, 2014: 185.

¹² Aral ve Ayrancı, 2014: 228.

¹³ Eren, 2019: 393; Gökyayla, 2013: 1205.

1.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmeleri Terminolojisi, Hukuki Niteliği, Tarafları ve Geçerlilik Şartları

1.2.1. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmeleri Terminolojisi

Üst kavram olarak kira sözleşmesinin tanımı, TBK' nın ikinci kısmı olan "Özel Borç İlişkileri"nin, "Kira Sözleşmesi" başlıklı dördüncü bölümünde "Genel Hükümler" başlıklı ilk ayırmada bulunmaktadır. TBK m. 299 hükmünde kira sözleşmesi; *"Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını ve kullanmayla birlikte ondan yararlanmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir."* şekilde tanımlanmıştır.

818 sayılı Mülga Borçlar Kanunu'nda "adi kira" ve "hasılat kirası" olmak üzere sadece iki ayrı kira türü bulunmakta idi. 6098 sayılı TBK' da ise tüm kira sözleşmesi türlerini kapsayacak genel bir tanım yapılmış ve madde gerekçesinde de bu husus "kira sözleşmesinin, bütün kira türlerini kapsayacak şekilde" tanımlandığı ifade edilmiştir. Bu nedenle TBK m. 299 hükmünde yapılan kira sözleşmesi tanımı, "Kira Sözleşmesi" bölümünün ikinci ayırımı olan "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" ile üçüncü ayırım olan "Ürün Kirasını" da kapsamaktadır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri, TBK' nın 339 ila 356. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Öte yandan kanunun dördüncü bölümünün ilk kısmında yer alan "Genel Hükümler" de esasen konut ve çatılı işyeri kiralarını doğrudan ilgilendirmektedir. Öyle ki konut ve çatılı iş yeri kiralarına ilişkin bir hüküm bulunmayan hallerde kural olarak kira sözleşmesinin genel hükümlerine başvurulacaktır. Zira konut ve çatılı iş yeri kiraları kira sözleşmesinin alt kategorisi olarak kanunda yer almaktadır.

Konut ve çatılı işyeri kiralarını konu edinen mülga GKHK' nın 1. maddesinde "musakkaf gayrimenkul" (örtülü/çatılı taşınmaz) ifadesi kullanılmışken, 6098 sayılı TBK "konut ve çatılı işyeri" ifadesini kullanmış ancak "konut" ve "çatılı işyeri" kavramlarının tanımını yapmayarak bu kısmı uygulama ve doktrine bırakmıştır¹⁴.

1.2.1.1. Konut Kavramı

Konut denilince; günübirlik olmaksızın bireyin uyumak, barınmak vb. ihtiyaçlarını karşılayan ve onu dışarıya karşı koruyacak bir mekân niteliğini bulunan bir yapı anlaşılmalıdır¹⁵.

TBK m. 339 hükmünde "taşınmaz" dan bahsedilmiş olduğu için, esasen taşınır bir yapının konut olduğundan bahsedilemez. TBK' ya göre çadır, karavan ve yataklı vagon konut

¹⁴ Kanık, 2023: 381; Gökyayla, 2013: 1214.

¹⁵ Aral ve Ayrancı, 2014: 229; Delipınar, 2016: 7.

sayılamaz. Zira bunların toprak zeminle sürekli bir bağlantısı yoktur¹⁶. Öte yandan, taşınır tarzda bir yapının (prefabrik, modüler gibi) bulunduğu zemin ile bütünleşmesi halinde ise yine konuttan bahsedilebilir¹⁷.

TBK’ daki düzenleme doğrultusunda doktrinde bir tanıma¹⁸ göre “konut, insanların içinde uyumasına, yiyecek ve içecek tüketmesine olanak tanıyan, insanları dış dünyaya karşı koruyan, üstü ve yanları kapalı, insan emeği ürünü olan ve fakat toprak ile sıkı ve devamlı bir bağlılık içinde olan bir yer” olarak tanımlanabilir. Bir diğer tanıma¹⁹ göre ise konut, “kişinin temel ihtiyacı olan barınmayı karşılayan, özel hayatını sürdürmesine olanak tanıyan yeri” ifade eder. Bu tanımlardan yola çıkarak, bir taşınmazın konut sayılabilmesi için, kişilerin barınma (oturma, yatma gibi) ihtiyacını karşılaması ve dört tarafının çevrili olup çatısının kapalı olması ve onu çevresel etkilerden koruyarak muhafaza altına alması gerektiğini söylenebilir.

Konutun kişinin yaşamsal ihtiyaçlarının tamamını karşılayacak nitelikte bulunması şart değildir. İçerisinde eşya olup olmaması, bireyin ikametgâh adresi ile aynı yerde olup olmaması, banyosunun bulunup bulunmaması veya konutun ayıplı bulunup bulunmaması hususları, tek başlarına taşınmazın konut olma niteliğini etkilemez²⁰.

TBK m. 399 hükmü çerçevesinde bireyin konutu “kullanma amacı” konut kavramının en mühim özelliğidir²¹. Kira ilişkilerinde kiracının kiralananı kullanma amacı, kiraya veren ve kiracının serbest iradeleri ile oluşturdukları kira sözleşmesinin içeriğinden anlaşılabilir²². Kiralananın kiracı tarafından konut maksatlı ve bu amaca uygun kullanım için kiralanmış olması gerekir. Yapı, konut niteliğinde olduğu halde mesleki bir faaliyet için kiralanmış ve kullanılıyor ise, artık konuttan değil çatılı iş yerinden bahsedilir.

1.2.1.2. Çatılı İş yeri Kavramı

İş yeri, kişilerin veya kurumların bir meslek, hizmet veya ürün elde etmek faaliyetlerinde bulundukları yerler olup, bu nitelikteki bir taşınmaz kirasının kanunun özel hükümlerinin kapsamına girebilmesi için iş yerinin üzerinin örtülü yani çatılı olması şarttır²³. Çatısız işyerleriyse kanunun özel hükümlerinin uygulama alanı dışında bırakılmıştır.

¹⁶ Eren, 2019: 399; Delipınar, 2016: 8.

¹⁷ Gümüş, 2024: 112.

¹⁸ Eren, 2019: 399; Doğan, 2011: 37.

¹⁹ Aral ve Ayrancı, 2014: 222; Gökyayla, 2013: 1217.

²⁰ Akyiğit, 2012: 140; Gökyayla, 2013: 1218.

²¹ Kanık, 2023: 381; Gümüş, 2024: 111.

²² Eren, 2019: 399.

²³ Kanık, 2023: 382; Gökyayla, 2013: 1219; Eren, 2019: 400.

Kiracının kiralananda ‘‘ticari, sınıai nitelikte ekonomik faaliyette bulunması veya meslek icra etmesi’’ halinde kiralanana, iş yeri olarak nitelendirilir²⁴. Buna göre, fabrikanın, ofisin, büronun, mağazanın veya atölyenin kiraya verilmesi durumunda iş yeri kirasından söz edilir. Buradaki ayırt edici en önemli şart, kiracının kiralamayı ticari, sınıai, sanatsal, ekonomik veya mesleki faaliyeti ile bağlantılı olarak yapıp yapmadığıdır²⁵.

Kiralananın çatılı işyeri niteliğinde olup olmadığını hususu kira sözleşmesinden anlaşılabilir. Taraf sözleşmede açıkça ya da örtülü olarak kiralananın niteliğinden bahsetmiş olabilir. Şayet sözleşmeden anlaşılamaz ise, o zaman kiralananın tahsis amacı dikkate alınmalıdır. Kiralananın tahsis amacının, ekonomik ve mesleki faaliyet için olması, onun niteliğini belirler²⁶. Örneğin, kiracı bazı eşyalarını saklayabilmek için bir depo kiralamış ise orası ekonomik amaçla kiralanmadığı için çatılı işyeri kavramına dahil olmaz²⁷. Benzer şekilde, örneğin kiralananın bir odasının ofis olarak kullanılması, karma bir amaç söz konusu olduğu durumlarda kiralananın nitelendirilmesinde, ağırlıklı kullanım amacına bakmak gerekir²⁸.

‘‘Çatılı olma’’ kavramından tam olarak ne anlaşılması gerektiği, yani üstünün tam olarak örtülü olmasının mı gerektiği yoksa üstünün yarı örtülü olmasının da yeterli olup olmayacağı hususu doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe²⁹ göre, bir taşınmazın çatılı olabilmesi için ‘‘üstü örtülü, yatay ve dikey çevre alanlarının kapalı’’ olması gerekmektedir. Üstü tamamen kapalı olmayan taşınmazlar çatılı sayılmayacak, dolayısıyla bunlar hakkında kanundaki genel hükümler uygulanır. Öte yandan aksi yöndeki görüşe³⁰ göre, üstü yarı örtülü taşınmazlar da duruma göre çatılı sayılabilir. Yarı örtülü olan taşınmazın ‘‘kapalı alanların açık alanlara oranı’’ belirlenmeli ve her somut olayda ‘‘taşınmazın hâkim vasfının’’ dikkate alınması gerekmektedir. Neticeye göre bu taşınmazın çatılı olup olmadığı sonucuna varılmalıdır. Yargıtay³¹ da bu son görüşte olup, taşınmazın üstünün yarı örtülü olması halinde kapalı alanların açık alanlara oranına göre bir belirleme yapılacağına, ayrıca taşınmazından üstün yararlanma biçimine bakılması gerektiğine ilişkin kararları bulunmaktadır.

²⁴Gökyayla, 2013: 1219; Gümüş, 2024: 112.

²⁵Yavuz vd., 2014: 591; Doğan, 2011: 30.

²⁶Delipinar, 2016: 9; Gökyayla, 2013: 1220.

²⁷Kanık, 2023: 383; Gümüş, 2024: 114.

²⁸Gümüş, 2024: 114.

²⁹Aral ve Ayrancı, 2014: 242; Eren, 2019: 400.

³⁰Burcuoğlu, 1993: 20; Delipinar, 2016: 33; Doğan, 2011:33.

³¹Yargıtay 6. HD, 12.09.2005 T., 2005/6670 E., 2005/8058 K.; Yargıtay 4. HD, 25.06.1970 T., 1970/4539 E., 1970/5275 K. ‘‘... Akaryakıt istasyonu delillerden anlaşıldığı üzere üstün yararlanma biçimi itibariyle çatılı bir yer değildir.’’ <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 25.05.2024)

1.2.2. Konut ve Çatılı İş yeri Kira Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği

Konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmeleri, diğer kira sözleşmeleri gibi, rızaî, tam iki tarafa borç yükleyen, ivazlı ve sürekli bir sözleşmedir.

Konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmesi rızaî bir sözleşmedir. Zira sözleşmesinin akdedilebilmesi için tarafların birbirine uygun ve karşılıklı irade beyanlarının varlığı yeterlidir³². Sözleşme konusunu oluşturan kiralananın teslimi şart olmayıp, tarafların birbirine uygun icap ve kabul aşamalarının tamamlanmasıyla sözleşme akdedilmiş olur. Bu aşamada, kiraya verenin kira bedeli karşılığında kiralananın teslimi borcu altına girmesi yeterlidir³³.

Konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir³⁴. Kiraya veren ve kiracının birbirlerine karşı üstlendikleri edimler, birbirinin karşılığını oluşturur. Kiraya veren, kiralananı kira süresi boyunca kullanıma elverişli nitelikte bulundurma, kiracı ise kiralananı kullanması karşılığında bir kira bedeli ödeme yükümlülüğü altına girmektedir. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerin edimleri arasında karşılıklı bir değişim söz konusudur. Bu durum kira sözleşmeleri için de geçerlidir. *Synallagma* olarak adlandırılan bu edimler arasındaki değişim ilişkisinde, edimlerden birinin herhangi bir nedenle yerine getirilmemesi halinde, diğer edimin de kural olarak yerine getirilmemesi sonucu doğmaktadır³⁵.

Kira sözleşmesi, karşılıklı “ivazlı” bir sözleşmedir. Bir sözleşmenin kira sözleşmesi olarak adlandırılabilmesi için tarafların bir kira bedeli üzerinde anlaşmaya varmış olması gereklidir³⁶. Burada kira bedeli, sözleşmenin objektif esaslı unsurudur. Kiracının, kiraya verene ödeme yükümlülüğünde olduğu kira bedeli unsuru, kira sözleşmesini, bir malın karşılıksız kullanılmasını gerektiren diğer sözleşme türlerinden ayırıcı temel unsurdur³⁷. Buna bağlı olarak şayet taraflar belirli yahut belirlenebilir bir kira bedeli üzerinde anlaşmaya varamazlarsa kira sözleşmesi kurulmuş olmaz³⁸.

Sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir. Buradaki sürekli bir borç ilişkisinin dayanağı kiraya verenin, sözleşme konusu kiralananı, kiracının kullanımına uygun şekilde bulundurma yükümlülüğüdür. Bu yükümlülük sözleşme süresi boyunca devam etmektedir. Dolayısıyla kiraya verenin borçlandığı bu edim süreklilik arz ettiği için kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmeler içinde yer alır³⁹.

³² Gümüş, 2012: 30.

³³ Aral, 2007: 208; Tandoğan, 2008: 11.

³⁴ Akıntürk ve Ateş, 2017: 263; Gümüş, 2012: 31.

³⁵ Yavuz vd., 2014: 373.

³⁶ Ruhi ve Ruhi, 2023: 223; Gümüş, 2012: 34.

³⁷ Yavuz vd., 2014: 373; Eren, 2019: 317.

³⁸ Tandoğan, 2008: 14; Gümüş, 2012: 35-36.

³⁹ Aral ve Ayrancı, 2014: 230; Yavuz vd., 2014: 397.

1.2.3. Konut ve Çatılı İş yeri Kira Sözleşmelerinin Tarafları

Kira sözleşmenin taraflarını kiraya veren ve kiracı oluşturmaktadır. Taraflar arasındaki anlaşmaya uygun olarak sözleşme konusu şeyin kullanılmasını karşı tarafa bırakan kişiye kiraya veren denir. Sözleşme konusu şeyi kullanma karşılığında bir kira bedeli ödemeyi yüklenen kişiye ise kiracı denilmektedir. Her gerçek ve tüzel kişi, fiil ehliyeti sahip olmak koşuluyla, kiracı veya kiraya veren sıfatıyla kira sözleşmesi akdedebilir. Benzer şekilde küçük ve kısıtlılar da ayırt etme gücüne haiz olmak şartıyla, yasal temsilcilerinin rızasıyla kira sözleşmesinin tarafı olabilir⁴⁰.

Kiraya veren kiralanan konut veya çatılı iş yerinin maliki olması zorunlu değildir zira kira sözleşmesi borçlandırııcı bir işlemdir.⁴¹ Öyle ki malikin rızası dahi olmadan üçüncü bir kişi tarafından kurulan kira sözleşmesi de geçerlidir. Ancak böyle bir durumda üçüncü kişi kiralananı teslim borcunu yerine getiremeyeceği için kiracının bu sebeple uğradığı zararı tazmin etmek zorunda kalır⁴².

Kira sözleşmesinde kiracı veya kiraya veren sıfatıyla birden çok kişi yer alabilir. Bir taşınmazın ortak malikleri, sahibi oldukları malı birlikte kiraya verebilirler. Bu durumda paylı mülkiyette pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanmış olması, elbirliği ile mülkiyette ise tüm ortakların birlikte hareket etmesi gerekir⁴³.

Paylı mülkiyetin söz konusu olması halinde, ortaklık konusu taşınmazın kiraya verilmesi işi 4721 sayılı Türk Medeni Kanun⁴⁴ (''TMK'') na göre önemli işlerden sayılmaktadır. Bu husus TMK' da ve yerleşik Yargıtay içtihatlarında açıkça belirtilmiştir. TMK m. 691 hükmü uyarınca, paylı mülkiyet halinde taşınmazın adi kiraya veya ürün kirasına verilmesi işi önemli işlerden sayılır. Kanun metninde adi kira ve ürün kirasından bahsedilmiş ise de konut ve çatılı iş yerine ilişkin kira sözleşmeleri için de uygulanır. Nitekim Yargıtay⁴⁵ da geçmişten bu yana bu görüşü içtihatlarına yansıtmıştır.

Elbirliği ile mülkiyetin söz konusu olması durumunda ise TMK m. 702 hükmü uyarınca ortakların tasarruf ve yönetim işlerinde birlikte hareket etmeleri gerekmektedir. Keza Yargıtay⁴⁶ da tüm paydaşların katılımı ile gerçekleştirilmeyen kira sözleşmesine değer

⁴⁰ Aral ve Ayrancı, 2014: 261; Tandoğan, 2008: 103.

⁴¹ Tandoğan, 2008: 57; Yavuz vd., 2014: 226; Şenyüz, 2016: 319.

⁴² Tandoğan, 2008: 11; Yavuz vd., 2014: 227.

⁴³ Ruhi ve Ruhi, 2023: 37-38; Gümüş, 2024: 207; Eren, 2019: 322.

⁴⁴ RG. T. 08.12.2001, S. 24607.

⁴⁵ Yargıtay BGK, 06.05.1955 T., 1955/12 E., 1955/18 K.; Yargıtay 7. HD, 24.04.2023 T., 2023/759 E., 2023/2248 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 25.05.2024)

⁴⁶ Yargıtay BGK, 27.11.1946 T., 1943/28 E., 1946/15 K.; Yargıtay 7. HD, 23.05.2023 T., 2023/1526 E., 2023/2763 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 25.05.2024)

verilemeyeceğini, paydaşların bir ya da birkaçı tarafından yapılan kira sözleşmesine hukuki bir değeri olmadığını içtihatlarında belirtmiştir.

Gerekli çoğunluk sağlanması halinde, TBK m. 85 hükmü uyarınca bölünemeyen bir borç söz konusu olduğundan, tüm kiraya verenler, kiracıya karşı birlikte sorumlu olurlar. Gerekli çoğunluk sağlanamadan bütün paydaşlar adına sözleşme yapılmışsa, diğer paydaşların onay vermesi gerekir. Aksi halde sözleşme, TBK m. 47 hükmü uyarınca yetkisiz temsile ilişkin kurallar uyarınca, diğer paydaşları bağlamaz ve kiraya veren paydaş/paydaşlar kiracıya tazminat ödemek durumunda kalabilir⁴⁷. Şayet yetkisiz paydaş/paydaşlar kira sözleşmesini kendi adlarına yapmışlarsa, borç doğurucu özelliği gereği, sözleşme geçerli olur. Fakat bu durumda diğer paydaşlar kiralananın kullanıma engel olabilirler. Neticede kiraya veren paydaşın, kiralananı kullandırma borcunu yerine getiremediği için kiracıya karşı sorumluluğu doğar. Tüm bu haller, elbirliği ile mülkiyet hali için de geçerlidir.

Evlilik birliğinin varlığı halinde, eşlerden her biri tek başına kira sözleşmesi yapabilir. Kiralananın aile konutu olması durumunda kiracı sıfatı olmayan eş TMK m. 194/son ve TBK m. 349/III hükümleri doğrultusunda kiraya verene bildirimde bulunarak, sözleşmenin tarafı haline gelebilir⁴⁸. Bunun dışında diğer eşin sözleşme yapacak olan eşe özel yetki vermesi yahut halihazırda akdedilmiş olan sözleşmeye rıza göstermesi de mümkündür⁴⁹.

1.2.4. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Geçerlilik Şartları

Kira sözleşmesinin kurulması herhangi bir şekil şartına bağlanmamıştır. Kiraya veren ve kiracı sözleşmenin esaslı unsurlarında anlaşmaya vardıkları takdirde, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi herhangi bir şekle tabi olmaksızın, sözlü olarak dahi kurulabilir⁵⁰. Genel kural bu olmakla birlikte, hiç şüphesiz sözleşmenin yazılı şekilde yapılması, taraflar arasında ileride yaşanabilecek uyuşmazlıkların (mesela kira ilişkisinin varlığı, başlangıç tarihi, kira bedeli gibi) çözümünde ispat hususunda kolaylık sağlayabilir⁵¹.

Öte yandan taraflarca kira sözleşmesinde özel bir şekil şartı öngörülmüş olabilir. Bu halde taraflarca belirlenen şekle uyulması gerekir, aksi halde sözleşme geçersiz olur⁵².

Son olarak belirtmek gerekir ki; TBK’ dan farklı olarak kira sözleşmesi için şekil şartı öngören özel kanunlar da mevcuttur. Örneğin 2290 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu’ na

⁴⁷ Gümüş, 2024: 210; Yargıtay 3. HD, 11.10.2011 T., 2011/10792 E., 2011/15148 K.

<https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 25.05.2024)

⁴⁸ Ceran, 2024: 1529; Ruhi ve Ruhi, 2023: 481.

⁴⁹ Yavuz vd., 2014: 384; Kanık, 2023: 282.

⁵⁰ Tandoğan, 2008: 92; Feyzioğlu, 1980: 423; Eren, 2019: 323.

⁵¹ İnçeoğlu, 2014: 33-34; Yavuz vd., 2014: 225; Akıntürk ve Ateş, 2017: 266.

⁵² Ceran, 2024: 61; Yavuz vd., 2014: 383.

göre kiralanacak hava araçlarına ilişkin sözleşmeler yazılı yapılmadıkça geçerli değildir⁵³. Aynı şekilde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu m. 57 hükmü gereğince, kamu tüzel kişilerine ait taşınmazların kiralanması söz konusu olur ise bunlara ilişkin kira sözleşmesinin yazılı şekilde hazırlanıp noterde onaylatılması gerekir.

Kira sözleşmesine ilişkin olarak TBK m. 299 hükmünde yapılan tanım doğrultusunda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin objektif esaslı unsurları; kiraya verenin kiralananın konusunu oluşturan konut veya çatılı iş yerinin “kullanım hakkını kiracıya devri” borcu ile kiracının kiralanayı kullanımının karşılığı olarak kiraya verene “kira bedeli ödeme” borcu konusunda “tarafaların karşılıklı olarak anlaşmaları”dır.

1.2.4.1. Kiralananın Kullanılmasının Devri

Kiraya veren tarafından üstlenilen kiralanın taşınmazın kullanılmasının kiracıya devri borcu, sözleşmenin esaslı noktalarından birisidir⁵⁴. Burada devredilen hak, taşınmazın kullanım hakkı olup aynı değil nispi bir haktır. Bu kullanım hakkı geçici bir süre ile sınırlıdır⁵⁵. Sözleşmenin belirli veya belirsiz süreli olmasının bir önemi yoktur.

Kiralanın konut veya çatılı iş yerinin mülkiyet hakkı kiracıya devredilmemekte yahut sınırlı da olsa başkaca bir aynı hak verilmemekte; sadece kiralanının kullanımı konusunda kiracıya şahsi nitelikte ve nispi bir hak tanınmaktadır⁵⁶.

Kiracının şahsi nitelikteki bu hakkını kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmesi yoluyla güçlendirmesi olanağı bulunmaktadır⁵⁷. Zira kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi halinde, kira sözleşmesi yani malike karşı da ileri sürebilir hale gelecektir. Ancak yine de söz konusu sözleşme aynı nitelik kazanamaz, kiracının bu sözleşmeden doğan hakkı şahsi nitelikte ve nispi bir hak olmaya devam eder⁵⁸.

1.2.4.2. Kira Bedeli

Kira bedeli sözleşmenin bir diğer esaslı unsurudur. Taraflar bedeli kararlaştırırken emredici hükümlere, kamu düzenine, ahlaka, kişilik haklarına aykırı veya imkânsız olmaması şartıyla sözleşme özgürlüğü kapsamında serbesttir⁵⁹. Öte yandan tüm şartlara uyulmuş olursa da gabin (aşırı yararlanma) ve irade bozukluğu durumları saklıdır⁶⁰.

⁵³ Tandoğan, 2008: 94; Aral ve Ayrancı, 2014: 218; Şenyüz, 2016: 319.

⁵⁴ İnceoğlu, 2014: 11; Tandoğan, 2008: 12; Akıntürk ve Ateş, 2017: 263.

⁵⁵ Doğan, 2012: 7; Aral, 2007: 209.

⁵⁶ Akyiğit, 2012: 68; Yavuz vd., 2014: 373.

⁵⁷ Ruhi ve Ruhi, 2023: 223; Yavuz vd., 2014: 373.

⁵⁸ Yavuz vd., 2014: 373; Ceran, 2024: 137.

⁵⁹ Gümüş, 2014: 34; Eren, 2019: 325; Akıntürk ve Ateş, 2017: 268.

⁶⁰ Yavuz vd., 2014: 381; Akyiğit, 2012: 153.

Kira bedeli, kira konusu şeyin kullanmasının karşılığında, kiracı tarafından kiraya verene ödenir. Kira sözleşmesi ivazlı ve tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir⁶¹. Dolayısıyla kira bedeli, kiracının karşı edimidir⁶². Şayet taraflarca kullanım karşılığında herhangi bir bedel ödenmeyeceği konusunda anlaşmaya varılmış ise artık kira sözleşmesinden bahsedilemez. Burada artık ariyet sözleşmesi söz konusu olur⁶³.

Kira bedelinin, sözleşme kurulurken mutlaka açık ve net bir şekilde belirlenmiş olması gerekli olmayıp belirlenebilir olması yeterlidir⁶⁴. Yargıtay⁶⁵ a göre, kira bedelinin yalnızca bir miktar paranın ödenmesi şeklinde belirlenmesi zorunlu değildir. Para dışında altın veya bir hizmetin karşılığı olarak da belirlenebilir⁶⁶. Öte yandan taraflar kira bedeli ödeneceği konusunda anlaşmış ancak kira bedelinin miktarı üzerinde anlaşmamış ve de kira bedeli belirlenebilir nitelikte değilse, kira sözleşmesi yokluk yaptırımı ile geçersiz olur⁶⁷.

1.2.4.3. Tarafların Anlaşması

Kira sözleşmesinin meydana gelmesi için tarafların sözleşmenin yukarıda izah edilen esaslı unsurları üzerinde anlaşmaya varması gerekli ve yeterlidir⁶⁸.

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için tarafların, kira konusu şeyin kullanılmasının belirli ya da belirlenebilir bir ücret karşılığında kiracıya bırakılması konusunda anlaşmış olmaları gerekir. Sözleşmenin kurulması için tarafların bu konularda anlaşmaya varması yeterli olup kiralanan şeyin kiracıya fiilen teslimi gerekmemektedir⁶⁹. Öte yandan, kiracının henüz ilk kira bedelini ödememiş olması da sözleşmesinin kurulmasına sorun teşkil etmez⁷⁰.

1.3. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi

1.3.1. Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri TBK sistematığında kira sözleşmesinin bir alt türü olarak düzenlenmiştir. Ancak kural olarak kira sözleşmelerinin bildirim yoluyla sona ermesine ilişkin genel hükümleri, özel olarak düzenlenmiş hükümlere aykırı olmamak kaydıyla, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için de uygulanabilir⁷¹.

⁶¹ Ceran, 2024: 60; Gümüş, 2014: 35-36; Ruhi ve Ruhi, 2023: 30.

⁶² Gümüş, 2012: 34; Doğan, 2012: 8.

⁶³ Ruhi ve Ruhi, 2023: 224; Kanık, 2023: 273.

⁶⁴ Eren, 2019: 324.

⁶⁵ Yargıtay 6. HD, 25.01.2016 T., 2015/8528 E., 2016/296 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 25.05.2024)

⁶⁶ Ceran, 2024: 108; Akıntürk ve Ateş, 2017: 263.

⁶⁷ Gümüş, 2024: 105; Ruhi ve Ruhi, 2023: 224.

⁶⁸ Kanık, 2023: 280; Akyiğit, 2012: 69; Aral, 2007: 208.

⁶⁹ Şenyüz, 2016: 320; Gümüş, 2012: 30.

⁷⁰ Kanık, 2023: 281.

⁷¹ Ruhi ve Ruhi, 2023: 707.

Kira sözleşmeleri süre bakımından iki şekilde kurulabilir. Bunlar belirli süreli ve belirsiz süreli kira sözleşmeleridir. Şayet sözleşmede bir süre kaydı mevcut ise belirli süreli kira sözleşmesinden bahsedilmektedir⁷². Buna karşın sözleşmede bir süre kaydı yer almıyorsa belirsiz süreli kira sözleşmesi söz konusu olur⁷³.

Genel hükümlere tabi bir belirli süreli kira sözleşmesinde, sözleşme ile kararlaştırılan süre dolmuş olmasına rağmen taraflarca kira ilişkisine devam edilmesi halinde; taraflar arasında bu hususta açık ya da zımni bir anlaşma olmasa dahi, kira sözleşmesi sona ermeyip artık belirsiz süreli sayılır. Özetle, tarafların kira ilişkisine devam etmeleri halinde sözleşme belirsiz süreliye dönüşecektir. Konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde ise böyle bir durum söz konusu değildir.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise taraflardan her biri, kanuni bildirim sürelerine ve fesih dönemlerine uymak koşuluyla sözleşmeyi sona erdirebilir⁷⁴. TBK m. 329 ve 330/I hükümlerinde fesih için uyulması gereken süreler ve dönemler belirtilmiştir. Buna göre taşınmazlar için bildirim süresi 3 ay, fesih dönemi 6 ay iken; taşınırılar için taraflar, 3 gün önceden fesih bildirimini yapmak kaydıyla sözleşmeyi her zaman sona erdirebilirler. Taraflar eğer sözleşmede daha uzun bir fesih bildirim süresi veya kanundakinden farklı bir fesih dönemi kararlaştırılmış ise bunlara uymaları gerekir.

Öte yandan TBK m. 331 hükmü uyarınca taraflardan her biri, kendisi için önemli bir sebebin varlığı halinde ve fakat bu sebebin kira ilişkisine devam edilmesini kendisi için çekilmez hale getirmesi durumunda, sözleşmeyi fesih dönemlerine uymaksızın ancak yasal fesih bildirim sürelerine uymak şartıyla, her zaman feshedebilir⁷⁵. Burada sözleşmenin belirli ya da belirsiz süreli olmasının artık bir önemi yoktur⁷⁶.

Yukarıda izah edildiği şekilde, genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin düzenlemeler genel hatlarıyla bu şekilde olup, kanun koyucu konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin özel düzenlemeler getirmiştir. Kanunun 347-356. maddeleri arasında “Konut ve çatılı iş yeri kiralarda sözleşmenin sona ermesi” başlığıyla, sona ermeye ilişkin hükümler yer almaktadır. Söz konusu hükümler “Bildirim Yoluyla” sona erme ve “Dava Yoluyla” sona erme şeklinde ayrı ayrı düzenlenmiştir⁷⁷.

⁷² Ruhi ve Ruhi, 2023: 39; Akıntürk ve Ateş, 2017: 270.

⁷³ Ceran, 2024: 107-108; İncoğlu, 2014: 37.

⁷⁴ İncoğlu, 2014: 37; Aral ve Ayrancı, 2014: 266.

⁷⁵ Aral ve Ayrancı, 2014: 297.

⁷⁶ Yargıtay 6.HD, 27.10.2015 T., 2015/7331 E., 2015/9163 K., <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 30.10.2023).

⁷⁷ Kılıçoğlu, 2015: 300; Erdoğan, 2017: 186.

1.3.2. Bildirim Yoluyla Sona Erme

Genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinden farklı olarak, TBK m. 347 hükmüne göre konut ve çatılı iş yeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmenin süresinin dolmasından “en az 15 gün önce” bildirimde bulunmadıkça sözleşme sona ermeyip, belirsiz süreli hale de gelmeyip, aynı koşullarda bir yıl için uzatılmış sayılır.

Doktrinde kanunda belirtilen on beş günlük bildirim süresinin değiştirilip değiştirilemeyeceği konusunda görüş ayrılıkları bulunmaktadır. Bir kısım yazara⁷⁸ göre, buradaki sürenin yerine, hükmün emredici nitelikte olması nedeniyle, daha uzun bir süre veya daha kısa bir süre belirlenemez. Buna karşılık, bir diğer görüşe⁷⁹ göre ise, bu hüküm mutlak değil nisbi emredici nitelikte olup, hükümde geçen süre, kiracının aleyhine olacağından uzatılmasa da anlaşmayla kiracı yararına kısaltılabilir. Kanaatimizce, hükümde anılan “en az” ifadesi nedeniyle on beş günlük süre kısaltılamamalıdır. Öte yandan kiracının aleyhine bir durum yaratmayacağı hatta kiracının lehine olacağı düşüncesiyle daha uzun bir sürenin belirlenmesinde ise bir engel bulunmamaktadır.

Genel hükümlere tabi adi kira sözleşmelerinin aksine konut ve çatılı iş yeri kiralarına ilişkin sözleşmelerde kiraya veren, sözleşmede belirlenen sürenin dolduğunu ileri sürerek sözleşmeyi sonlandıramaz. Kiraya veren ancak on yıllık uzama süresinden sonra TBK m 347 hükmünde öngörülen bildirim süresine riayet ederek sözleşmeyi sona erdirmeye imkanına sahiptir. Buna göre kiraya veren “10 yıllık uzama süresi” sonunda, bu süreyi takip eden her uzama yılının sona ermesinden en az 3 ay önce kiracıya bildirimde bulunmak şartıyla, sözleşmeye son verebilir⁸⁰.

Sözleşmenin belirsiz süreli olması halinde ise, kiracı her zaman kiraya veren ise ancak sözleşmenin “başlangıç tarihinden itibaren 10 yıl” geçtikten sonra sözleşmeyi sona erdirebilir⁸¹. Gerek kiracı gerekse kiraya veren yapacakları fesih bildirimde TBK m. 328 vd. maddelerinde öngörülen fesih bildirim sürelerine uymak zorundadır⁸².

Sözleşmenin belirli ya da belirsiz süreli olması fark etmeksizin, kiraya veren tarafından yapılacak fesih bildirimleri TBK m. 348 hükmü uyarınca yazılı şekilde yapılmalıdır.

Yine sözleşmenin belirli ya da belirsiz süreli olmasından bağımsız olarak TBK m. 347/III hükmü gereğince, her iki taraf da genel hükümlere göre fesih hakkına sahip olduğu

⁷⁸ Gümüş, 2012: 312; Tandoğan, 2008: 100.

⁷⁹ İnceoğlu, 2014: 315; Akyiğit, 2012: 166.

⁸⁰ Ruhi ve Ruhi, 2023: 478; Kanık, 2023: 346.

⁸¹ Yavuz vd., 2014: 342; Aral ve Ayrancı, 2014: 327.

⁸² Doğan, 2011: 68; Yavuz vd., 2014: 342.

durumlarda, konut ve çatılı iş yeri kirasının sona erme sebeplerine ilişkin hükümlere aykırı olmaması şartıyla, sözleşmeyi sona erdirebilir⁸³.

1.3.3. Dava Yoluyla Sona Erme

Konut ve çatılı iş yeri kiralarında dava yoluyla sona erme, en çok başvurulmuş sona erdirme yoludur. Nitekim dava yolu ile sona erdirme yöntemi sadece konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından söz konusudur⁸⁴. Bu yolla sözleşmeyi sona erdirme mülga 6570 sayılı GKHK döneminde de mevcut idi. Aynı şekilde 6098 sayılı TBK da gerek belirli gerekse belirsiz süreli sözleşmeler bakımından kiraya verene sözleşmeyi dava yoluyla sonlandırma olanağı tanımıştır⁸⁵. Bu yolla sözleşmeyi sona erdirme sebepleri, kanunda sayılanlarla sınırlıdır. Başka bir deyişle, kanunda belirtilenler dışında yeni bir sebep eklenemez, bu sebepler kiracı aleyhine değiştirilemez⁸⁶. Bu husus “Dava sebeplerinin sınırlılığı” başlıklı TBK m. 354 hükmünde düzenlenmiştir. Anılan hükme göre, “*Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez*”.

Bu sebeplere dayalı olarak açılacak davalar kamu düzenine ilişkin olduğundan, sadece resmi devlet yargısı görevli ve yetkili olup, tahkim yoluna başvurulması mümkün değildir⁸⁷.

Dava yoluyla sona erme sebepleri kiraya verenden kaynaklanan sebepler ve kiracıdan kaynaklanan sebepler olarak TBK’ da düzenlenmiştir. Kanuna göre kiraya verenden kaynaklanan sebepler kiraya verenin, kanunda gösterilen yakınlarının gereksinimi, kiralananın sonradan inşası veya imarı sebebi başlığı altında TBK m. 350 hükmünde; kiralananı sonradan edinen malikin ve onun yakınlarının gereksinimi sebebiyle yeni malikin gereksinimi başlığı altında TBK m. 351 hükmünde düzenlenmiştir.

Kiracıdan kaynaklanan sebepler ise, TBK m. 352 hükmünde, kiracının yazılı tahliye taahhüdü vermesi, iki haklı ihtar sebebiyle tahliye, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli konutunun bulunması sebepleri olarak düzenlenmiştir.

1.3.3.1. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Erme

Konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinin sona ermesinde kiraya verenden kaynaklanan sebepler; *gereksinim, yeniden inşa ve imar, yeni malikin gereksinimi* olmak üzere üç tanedir.

⁸³ Gümüş, 2012: 309.

⁸⁴ Gümüş, 2012: 316.

⁸⁵ Akyiğit, 2012: 173.

⁸⁶ Ruhi ve Ruhi, 2023: 709; Kanık, 2023: 1059.

⁸⁷ Eren, 2019: 419.

TBK m. 350 hükmüne göre, kiraya veren, kira sözleşmesini kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da iş yeri ihtiyacı nedeniyle kullanma zorunluluğu içindeyse bu hükme dayanarak sözleşmeyi sona erdirebilir. Bundan başka, kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işlemler esnasında kiralanan taşınmazın kullanımı mümkün değilse kiraya veren sözleşmeyi sonlandırabilir.

Kiraya veren TBK m. 350 hükmünde sayılan nedenlere dayanarak sözleşmeyi sonlandırmak isterse; belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak, bir ay içinde dava açması gerekmektedir⁸⁸.

Yeni malikin gereksinimi nedeniyle sona ermesi hali ise TBK m. 351 hükmünde düzenlenmiştir. Maddenin başlığında “yeni malik” ten bahsedildiği görülmektedir. Hükümün yalnızca taşınmazın mülkiyetini sonradan kazanan kişiler için geçerli olduğu anlaşılmaktadır⁸⁹. Yani bu hükme bağlı olarak taşınmazın tahliyesini talep etme hakkı sadece aynı bir hak olan mülkiyet hakkını sonradan kazanan yeni malike tanınmıştır. Öte yandan TBK m. 311 hükmündeki “*Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır*” düzenlemesi uyarınca, taşınmaz üzerinden kira sözleşmesinden sonra üst hakkı, intifa hakkı veya oturma hakkı gibi sınırlı aynı hak elde eden kişiler de kıyasen uygulama ile bu hükümden yararlanarak sözleşmeyi sona erdirebilir⁹⁰.

TBK m. 351 hükmüne göre kiralananı sonradan edinen kişi, kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut veya işyeri ihtiyacı sebebiyle kullanma zorunluluğunun varlığı halinde; taşınmazı edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde bu durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini bildirimden itibaren altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir⁹¹.

1.3.3.2. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Erme

Konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinin kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona ermesi TBK’ da ayrıca düzenlenmiştir. Mülga 6570 sayılı GKHK döneminde de var olan bu sebepler kanun koyucu tarafından genel olarak korunmuş olup birçok yenilik de getirilmiştir.

⁸⁸ Ceran, 2024: 606; Doğan, 2011: 132; İnceoğlu, 2014: 405.

⁸⁹ Gümüş, 2012: 357; İnceoğlu, 2014: 372; Akyiğit, 2012: 221.

⁹⁰ Aydoğan ve Kahveci, 2017: 668; Kanık, 2023: 822.

⁹¹ Doğan, 2011: 161; Gümüş, 2012: 359; İnceoğlu, 2014: 393.

Öte yandan mülga GKHK döneminde yapılan eleştiri, yorum ve bunlara bağlı oluşan içtihatlar da TBK ile kanunilik kazanmıştır⁹².

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiracıdan kaynaklanan sona erme sebepleri TBK m. 352 hükmünde ele alınmıştır. Hükme göre kiracıdan kaynaklanan sebepler; *kiracının yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle sona erme, kiracının kira bedelini ödememesi nedeniyle kendisine gönderilen iki haklı ihtar sebebiyle sona erme, kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunması sebebiyle sona erme* olmak üzere üç başlık altında toplanabilir⁹³.

Kiracıdan kaynaklı sebeplerden olan yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak sona erme ve tahliye hususu bu tezin ana konusu olup ileride ayrıntılı bir şekilde incelenecektir.

İki haklı ihtar sebebiyle sona erme, TBK m. 352/II hükmünde düzenlenmiştir. Kanun koyucu, kira parasını hiç ödemeyen ya da eksik ödeyen yahut sıklıkla geç ödeyen kiracılara karşı kiraya vereni korumayı amaçlamıştır. Buna göre kendilerine iki haklı ihtar çekilmesine neden olan kiracılara karşı kiraya veren tarafından tahliye davası açılabilir⁹⁴. Burada dikkat edilmesi gereken husus, iki haklı ihtarın da aynı kira yılı içerisinde yapılmış olması gerektiğidir⁹⁵. İhtarlar yazılı olmalıdır. Kiraya veren kira süresinin bitiminden veya bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde, ihtarların yapıldığı kira yılının sona ermesinden başlayarak bir ay içinde dava açmalıdır⁹⁶.

TBK m. 352/III hükmünde ise kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunması sebebiyle sona erme hali düzenlenmiştir. Kiraya verenin sözleşme kurulurken bu konuttan haberinin olmaması gerekir aksi halde bu sona erme sebebine dayanamaz. Bahse konu konutun kiraya verenin kiralamış olduğu konut ile aynı ilçe veya belde, belediye sınırları içerisinde olması gerekir.

Bu hüküm ancak konut kiralarda uygulanabilir. Diğer bir anlatımla, TBK m. 352/III hükmü konut kiralalarına özgü olup iş yeri kiralarda uygulama alanı bulamaz⁹⁷. Öte yandan kiralananın hem iş yeri hem de konut olarak kullanılması hali ise doktrinde tartışmalıdır. Bazı yazarlar⁹⁸, bir yer hem işyeri hem de konut olarak kullanılıyorsa buranın iş yeri olarak nitelendirilmesi gerektiğini savunurken; başka bir görüşe⁹⁹ göre ise, kiralananın ‘‘ağırlıklı

⁹² Akyiğit, 2012: 243.

⁹³ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 686; Ceran, 2024: 800.

⁹⁴ Kanık, 2023: 1355.

⁹⁵ Tandoğan, 2008: 225; İnceoğlu, 2014: 441; Doğan, 2011: 201.

⁹⁶ Aydemir, 2016: 231; İnceoğlu, 2014: 456; Akyiğit, 2012: 267.

⁹⁷ Akyiğit, 2012: 274; Tandoğan, 2008: 271; Aydemir, 2016: 234.

⁹⁸ Gümüş, 2012: 338; Akyiğit, 2012: 274.

⁹⁹ İnceoğlu, 2014: 463-464.

kullanma amacının’’ ne olduğuna bakılmalıdır. Bunun için tarafların sözleşmede belirttikleri kullanma amacına itibar edilmeli ve şayet kullanma amacı sözleşmede belirtilmemişse, kiralananın fiili kullanım tarzının dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.



İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ

2.1. Yazılı Tahliye Taahhüdünün Tanımı, Mevzuattaki Yeri ve Hukuki Niteliği

2.1.1. Yazılı Tahliye Taahhüdünün Tanımı

Taahhüt; bir şeyi yapmayı üstüne alma, üstlenme olarak tanımlanmaktadır¹⁰⁰. Bu tanımdan yola çıkarak, kira sözleşmeleri bakımından tahliye taahhüdünün, kiracının, kiralananın tesliminden sonra belirli bir süre içerisinde kiralananı tahliye etmeyi üstlendiği bir irade beyanı olduğu söylenebilir.

Uygulamada kullanıldığı şekliyle **tahliye taahhütnamesi** ve **yazılı tahliye taahhüdü** aynı anlama gelmektedir.

2.1.2. Mevzuattaki Yeri

Bilindiği üzere, konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmeleri, sözleşme belirli süreli yapılmış olsa bile, süre dolduğunda kendiliğinden sona ermemektedir. Kiracı, sürenin bitiminden en az on beş gün önce sözleşmenin feshini kiraya verene bildirmediği, sözleşme bir yıllığına uzamış olur. İşte yazılı tahliye taahhüdü TBK m. 347/I hükmünde düzenlenen ve kiracıyı korur nitelikteki bu durumun bir istisnasıdır¹⁰¹. Zira yazılı tahliye taahhüdü ile kiracı, sözleşmenin uzamasını sağlamak konusundaki keyfiyetinden ve kanunun kendisine sağlamış olduğu korumadan kiralananı tahliye etmeyi taahhüt ederek, peşinen vazgeçmektedir¹⁰².

Doktrindeki bir görüşe¹⁰³ göre ise, yazılı tahliye taahhüdü, TBK m. 347/I hükmünün değil, TBK m. 343 hükmünün istisnasıdır. TBK m. 343 hükmüne göre *kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz*.

Tahliye taahhüdü, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352/I maddesinde düzenlenmiştir. TBK m. 352/I hükmüne göre; *kiracı, kiralananın tesliminden sonra kiraya verene karşı kiralanan taşınmazı belirli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği halde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak 1 ay içerisinde icraya başvurarak veya dava açarak sona erdirebilir*. Buna göre kiraya veren icra yoluna ya da dava yoluna başvurabilir.

¹⁰⁰ TDK, Türk Dil Kurumu Sözlükleri, <https://sozluk.gov.tr/> erişim tarihi: 24.10.2023)

¹⁰¹ İncoğlu, 2014: 423.

¹⁰² Doğan, 2011: 169; Altıntop, 2014: 520.

¹⁰³ Gümüş, 2024: 20.

Daha önce mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 7/a maddesi uyarınca kiraya veren, tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliye için yalnızca icra yoluna başvurabilmekteydi. Zira anılan maddenin lafzından anlaşılan kiraya verenin icra yoluna başvurabileceğiydi. Ancak kiraya verenin Sulh Hukuk Mahkemesi'nde tahliye davası da açabileceği öğretisi ve yargı uygulamasında kabul edilmekteydi¹⁰⁴.

Kanun koyucu, 6098 sayılı TBK m. 352/I hükmünde açıkça "icraya başvurmak veya dava açmak" demek suretiyle uygulamada var olan bu durumu yasal zemine oturtmuştur.

Tahliye taahhüdünün hem belirli hem de belirsiz süreli kira sözleşmelerinde verilmesi mümkündür¹⁰⁵.

Yazılı tahliye taahhüdü konut ve çatılı iş yeri kiralara özgüdür. Genel hükümlere tâbi kira sözleşmelerinde yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliye talebinde bulunulamaz¹⁰⁶. Nitekim Yargıtay da birçok kararında bu hususu açıkça belirtmiştir¹⁰⁷.

Konut ve çatılı iş yeri kiralara ilişkin diğer tüm hükümler gibi, TBK m. 352 hükmü de emredici niteliktedir. Tarafların anlaşarak bu tahliye sebebinin şartlarını değiştirmeleri söz konusu olamaz.

2.1.3. Hukuki Niteliği

Yazılı tahliye taahhüdünün hukuki niteliği konusunda doktrinde görüş birliği bulunmamaktadır.

Bir görüşe göre¹⁰⁸, borçlandırııcı bir işlemdir. Kiracıya belirlenen tarihte taşınmazı tahliye etme yükümlülüğü yüklerken, kiraya verene de anılan tarihte taşınmazın tahliyesini talep etme hakkı vermektedir. Taahhüdün sonuç doğurabilmesi için kiracının kiralananı tahliye etmesi veya kiraya verenin bir aylık süre içinde icra ya da dava yoluna başvurarak kiralananın tahliyesini talep etmesi gerekmektedir. Tarafların hareketsiz kalmaları ve süreyi geçirmeleri halinde tahliye taahhüdü artık bir sonuç doğurmaz¹⁰⁹.

Bir diğer görüşe göre¹¹⁰; tahliye taahhüdünde belirtilmiş olan tahliye tarihi, kira süresinin sonuna denk düşüyor ise kiracının tek taraflı bir irade beyanı ile kurulan ve kiraya verene sözleşmeyi sonlandırmak için harekete geçme imkânı veren bir hukuki işlem olarak kabul edilmelidir. Öte yandan tahliye tarihi kira süresinin sonuna denk gelmezse ancak kiraya

¹⁰⁴ Gümüş, 2024: 21.

¹⁰⁵ İnceoğlu, 2014: 423; Gümüş, 2024: 21.

¹⁰⁶ Ceran, 2019: 1002; Sağlam, 2023: 32; Sert Sütçü, 2023: 1496.

¹⁰⁷ Yargıtay 3. HD, 12.06.2019 T., 2017/8818 E., 2019/5342 K.; Yargıtay 3 HD, 21.05.2019 T., 2017/7225 E., 2019/4773 K., <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 30.10.2023).

¹⁰⁸ Doğan, 2011: 184-185.

¹⁰⁹ Doğan, 2011: 185.

¹¹⁰ Burcuoğlu, 1993: 323; Altıntop, 2014: 521.

verenin kabulü ile kurulabilecek bir sözleşme niteliğindedir. Yani yazılı tahliye taahhüdünün hukuki niteliği, tahliye tarihinin kira döneminin içerisine veya sonuna rastlaması durumuna göre ikili bir ayrıma tabi tutarak ele alınmalıdır.

Öğretideki bir diğer görüş¹¹¹ ise; tahliye taahhüdü tek taraflı bir irade açıklaması olup bozucu yenilik doğuran bir haktır. Kiraya verenin kabulüne gerek olmayıp kiracının tek başına yazılı tahliye taahhüdü vermesi mümkün ve yeterlidir.

Bir başka görüşe göre¹¹²; tahliye taahhüdü kanuni şarta ve vadeye bağlanmış bir ikale sözleşmesidir. Taahhütte belirtilen tarih vadedir. Kiraya verenin vadeden başlayarak bir ay içerisinde tahliyeyi talep etmesiyle kanuni şart gerçekleşmiş olur ve kira sözleşmesi sona erer.

Son olarak bir başka görüşe göre¹¹³ ise; yazılı tahliye taahhüdü kira sözleşmesine bağlı bir yan (fer'i) sözleşmedir. Bu yan sözleşme kiracıya, taahhütte belirtilen tarihte kiraya veren ile ikale sözleşmesi yapma borcunu yükleyen bir borç sözleşmesi görünümündedir. Kira sözleşmesinin devri halinde sözleşmeyle birlikte tahliye taahhüdü de yeni kiraya verene geçer¹¹⁴.

Kanaatimizce bu görüş daha isabetlidir, zira tahliye taahhüdünün düzenlenmesindeki amaç, kiracı ve kiraya veren arasındaki kira sözleşmesinden kaynaklanan hukuki ilişkiyi belirli bir tarihte sona erdirebilmektir. Ancak tahliye taahhüdünün varlığı tek başına ve kendiliğinden taahhütte belirtilen tarih geldiğinde, kira sözleşmesini sona erdiremez. Öte yandan TBK m. 352/I hükmünde belirtilen süre içerisinde icra ya da dava yoluna başvurulmasıyla da kira sözleşmesi sona ermez. Sona erme ancak mahkemenin vereceği tahliye kararının kesinleşmesiyle ya da icra yoluna başvurulması halinde, taşınmazın icra dairesince tahliye edilerek kiraya verene teslimi ile gerçekleşebilir. Dolayısıyla, yazılı tahliye taahhüdü kiracıya ancak taahhütte belirtilen tarihte kiraya verenle ikale sözleşmesi yapma borcu yüklemektedir. Yazılı tahliye taahhüdünde vadeye bağlı bir işlem söz konusu olmakla birlikte burada vadeye bağlanan husus, ikale sözleşmesi akdedilmesini isteme yönündeki alacak hakkıdır¹¹⁵. Söz konusu alacak hakkı, yazılı tahliye taahhüdünde gösterilen tahliye tarihinde muaccel olur.

2.2. Yazılı Tahliye Taahhüdünün Unsurları

Yazılı tahliye taahhüdü, kiraya verene herhangi bir tazminat ödeme yükümlülüğü üstlenmeksizin kira ilişkisini sonlandırma olanağı vermektedir. Ancak kiracıdan kaynaklanan

¹¹¹ Kılıçoğlu, 2019: 303-304.

¹¹² İnceoğlu, 2014: 424; Yavuz, 2023: 1018.

¹¹³ Gümüş, 2012: 326; Gümüş, 2024: 41.

¹¹⁴ Akçaal, 2022: 954; Erdoğan, 2017: 195.

¹¹⁵ Gümüş, 2024: 39.

bir tahliye sebebi olarak yazılı tahliye taahhüdünün geçerliliği birtakım unsurlara bağlanmıştır. Söz konusu unsurlar kanuni düzenlemeler ve Yargıtay' ın yerleşik içtihatları ile şekillenmiştir¹¹⁶.

2.2.1. Geçerli Bir Kira Sözleşmesi Olması

Yazılı tahliye taahhüdü ancak geçerli olarak kurulmuş ve var olan konut veya çatılı iş yerini konu alan bir kira sözleşmesine dayalı olarak verilmişse geçerlidir. Bu sonuç, tahliye taahhüdünün yan (fer'i) anlaşma niteliğinin temel sonuçlarından biridir¹¹⁷. Dolayısıyla, geçersiz bir konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesine istinaden verilmiş olan yazılı tahliye taahhüdünün de geçerli olamayacağı açıktır¹¹⁸.

Ayrıca bir yazılı tahliye taahhüdün geçerli olabilmesi için kural olarak taahhüdün dayanağı olan kira sözleşmesinin ve kiralananın somutlaştırılması gerekir¹¹⁹. Örneğin bir anonim şirketin ticari işletmesine dahil olarak aynı yerdeki (*örneğin dört no'lu parsel*) üç ayrı deponun, aynı kiraya verenden ve fakat farklı tarihlerde ve üç ayrı kira sözleşmesi ile kiralaması halinde; verilen yazılı tahliye taahhüdünde "*dört no'lu parseldeki deponun 01.01.2030 tarihinde tahliye edilmesi*" kiracı şirket tarafından taahhüt edilmişse; taahhütnamede tarihiyle birlikte kira sözleşmesine veya kira sözleşmesini belirlemeye yarayacak deponun ayırt edici özelliklerine atıf yapılmadığı, yani söz konusu taahhüdün hangi kira sözleşmesine istinaden verildiği anlaşılamadığı için verilen yazılı tahliye taahhüdü geçersiz olur¹²⁰.

2.2.2. Yazılı Şekilde Olması

Yazılı olma şartı, TBK m. 352/I hükmünde açık bir şekilde yer almaktadır ve emredici bir hükümdür. Yazılılık şekil şartı, bir geçerlilik şartıdır¹²¹. Esasen, tahliye taahhüdünün adi yazılı şekilde düzenlenmesi yeterli olup, noter marifetiyle düzenlenmiş olması şart değildir¹²². Durum bu olmakla birlikte, taahhüdün noterde düzenlenmesinin pratik bir önemi vardır. Zira Yargıtay' ın İçtihadı Birleştirme Kararı¹²³ uyarınca, noter tarafından düzenlenmemiş veya imzası tasdik edilmemiş bir taahhütte, kiracının imza inkarında bulunması halinde, kiraya

¹¹⁶ Erdoğan, 2017: 191.

¹¹⁷ Gümüş, 2024: 103.

¹¹⁸ İnceoğlu, 2014: 15; Yargıtay 7. HD, 12.12.2022 T., 2021/6739 E., 2022/7647 K., <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 03.01.2024).

¹¹⁹ Gümüş, 2024: 126.

¹²⁰ Gümüş, 2024: 126; Yargıtay 6. HD., 17.06.2015 T., 2015/6129 E., 2015/6104 K., <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 03.01.2024).

¹²¹ İnceoğlu, 2014: 427; Doğan, 2011: 170; Eren, 2019: 428; Aral ve Ayrancı, 2014: 306; Gümüş, 2024: 133.

¹²² Burcuoğlu, 1993: 296; İnceoğlu, 2014: 427; Eren, 2019: 428; Doğan, 2011: 170; Gümüş, 2012: 326.

¹²³ Yargıtay BGK, 04.12.1957 T., 1957/11 E., 1957/26 K., <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 03.01.2024).

verenin icra tetkik merciinden itirazın kaldırılmasını istemesi mümkün değildir¹²⁴. Böyle bir durumda kiraya veren genel mahkemelere başvurmak zorundadır¹²⁵.

Her ne kadar kanunda yazılılık şartı açıkça ifade edilmiş ise de yargılama aşamasında duruşma tutanağına ya da takip yolunda icra tutanağına geçirilen ve kiracı tarafından imzalanan taahhüdün de geçerli olduğu, doktrinde ve uygulamada kabul edilmektedir¹²⁶. Yargıtay bir kararında¹²⁷,” ...davalı henüz yargılama devam ederken 01.03.2005 tarihi itibarıyla evi boşaltıp davacıya teslim edeceğini tutanağa geçen beyan ve imzası ile taahhüt etmiştir. Yapılan bu taahhüt hâkim önünde yapılan taahhüt olarak geçerlidir.” Demek suretiyle duruşma esnasında tutanağa geçirilen ve imzalanan taahhüdün geçerli olduğunu belirtmiştir.

2.2.3. Tahliye Tarihinin Belirtilmesi

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 352/I maddesinde de “...kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde...” şeklinde açıkça ifade edildiği üzere tahliye taahhüdünün geçerli şekilde hukuki sonuç doğurabilmesi için taahhütte tahliye tarihinin gösterilmiş olması gerekmektedir. Bu husus mülga 6570 sayılı GKHK’ da bulunmayan, ancak doktrin ve Yargıtay içtihatlarıyla kabul edilen bir şart iken, kanun koyucu TBK’ da bu şartı hükme açıkça yazma yolunu tercih etmiştir¹²⁸.

Neticede geçerli bir yazılı tahliye taahhüdünden bahsedebilmek için tahliye edileceği tarihinin taahhüt metninde belirtilmesi gerekmektedir¹²⁹. Tahliye tarihinin hiçbir tereddütte mahal vermeyecek şekilde belirlenebilir olması ya da gün, ay ve yıl şeklinde açıkça yazılması gereklidir¹³⁰. Buna göre örneğin, ‘‘kira sözleşmesi döneminin sonunda’’ ifadesi, belirlenebilir olduğundan geçerli kabul edilmelidir. Ancak taahhüdün verildiği sırada tarihin belirlenebilmesi mümkün değil ise, tarih sonradan belirli bir hale gelse dahi, artık söz konusu taahhüdün geçersiz olduğu sonucuna varılmalıdır¹³¹.

Mülga GKHK zamanında Yargıtay¹³², taahhütte tahliye tarihinin yalnızca ‘‘ay’’ olarak belirtildiği hallerde söz konusu taahhüdün geçerli olduğunu ve belirtilen ayın son gününde tahliyenin yapılacağını kabul etmekteydi. Ancak 6098 sayılı TBK m. 352/I hükmünde yer

¹²⁴ Kılıçoğlu, 2015: 357; Yalman, 2005: 11.

¹²⁵ Gümüş, 2024: 154.

¹²⁶ Doğan, 2011: 171; Gümüş, 2012: 327; Gümüş, 2024: 162.

¹²⁷ Yargıtay 6. HD, 11.07.2005 T., 2005/5933 E., 2005/7384 K., <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 03.01.2024).

¹²⁸ İnceoğlu, 2014: 428; Gümüş, 2024: 169; Aydoğdu ve Kahveci, 2021: 677.

¹²⁹ Yavuz, 2023: 1011; Sert Sütçü, 2023: 1500.

¹³⁰ Gümüş, 2012: 328; Doğan, 2011: 175; Akçaal, 2022: 960; Sağlam, 2023: 38.

¹³¹ İnceoğlu, 2014: 428; Kılıçoğlu, 2019: 303; Aydoğdu ve Kahveci, 2021: 677.

¹³² Yargıtay 12. HD, 09.06.1981 T., 1981/4122 E., 1981/5669 K. (Burcuoğlu, 1993: 303.)

alan ‘...kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde...’ şeklindeki açık düzenleme nedeniyle artık tahliye taahhüdünün sadece ay ve yıl olarak belirtildiği hallerde söz konusu taahhüt geçersiz olur¹³³.

Verilen taahhüdün mutlaka dönem sonuna ilişkin olması gerekli değildir¹³⁴. Dönem içerisinde bir tarih yahut sonraki bir tarih için verilen taahhütler de geçerli kabul edilir¹³⁵.

2.2.4. Taahhüdün Bizzat Kiracı veya Yetkili Temsilcisi Tarafından Verilmesi

Yazılı tahliye taahhüdü mutlaka bizzat kiracı veya yetkili temsilcisi tarafından verilmelidir¹³⁶. Kiracı haricinde bir başkasının, örneğin kiracının çocuğunun ya da birlikte yaşayan eşinin verdiği tahliye taahhüdü geçersiz olur¹³⁷. Öte yandan kiracı ile birlikte oturan kişilerin, üçüncü şahsın fiilini taahhüt edebilecek kimseler olup olmadığı, somut olayın özelliğine göre ayrıca değerlendirilmelidir¹³⁸. Kiracının tüzel kişi olması durumunda, taahhüt ancak temsile yetkili organ tarafından verilmesi halinde geçerli olur¹³⁹.

Geçerli bir tahliye taahhüdünün varlığı halinde, taahhüt verildikten sonra kiracının vefat etmesi durumunda, taahhüt kiracının mirasçıları bakımından da geçerliliğini korur¹⁴⁰. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu¹⁴¹ kararında, ‘...Yazılı kira sözleşmesi kurulduktan ve kiracı kiralananı yerleştikten sonra 01.10.1996 tarihinde verilen taahhüt geçerlidir ve kiracının mirasçıları da bağlar...’ diyerek geçerli bir taahhüdün, taahhüt edenin mirasçıları bakımında da geçerli olacağını belirtmiştir.

Birden fazla kiracının bulunması durumunda ise, tahliye borcu bölünemeyecek nitelikte bir borç olduğundan, taahhüdün kiracıların tümü ya da yetkili temsilcileri tarafından verilmesi gerekmektedir¹⁴². Zira kiracılar arasında mecburi dava arkadaşlığı vardır¹⁴³. Öte yandan kiracılardan birine yazılı tahliye taahhüdünde bulunabilmesi için diğerleri tarafından yetki verilmişse bu halde sadece yetki verilen kiracının vereceği taahhüt yeterli olur¹⁴⁴. Tek bir taahhüt metni tüm kiracılar tarafından imzalayabileceği gibi, her birinin ayrı ayrı taahhüt

¹³³ İnceoğlu, 2014: 428; Gümüş, 2024: 171-172; Sağlam, 2023: 38-39.

¹³⁴ İnceoğlu, 2014: 429; Kılıçoğlu, 2015: 359; Gümüş, 2024: 181.

¹³⁵ Gümüş, 2024: 171.

¹³⁶ Tandoğan, 2008: 198; Doğan, 2011: 182; Delipınar, 2016: 38.

¹³⁷ Yavuz vd., 2014: 308; Altıntop, 2014: 523; Sert Sütçü, 2023: 1497.

¹³⁸ Feyzioğlu, 1980: 684; Gümüş, 2024: 205-206.

¹³⁹ Burcuoğlu, 1993: 297; Akçaal, 2022: 959; Yalman, 2005: 18; Sert Sütçü, 2023: 1498.

¹⁴⁰ Doğan, 2011: 184; Sert Sütçü, 2023: 1511.

¹⁴¹ Yargıtay HGK., 29.09.2006 T., 2006/6-428 E., 2006/456 K., <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:03.01.2024)

¹⁴² Tandoğan, 2008: 198. Gümüş, 2024: 207; Doğan, 2011: 184; İnceoğlu, 2014: 426; Yavuz, 2023: 1007; Aydemir, 2016: 221; Sert Sütçü, 2023: 1498; Yeniocak, 2024: 118.

¹⁴³ Burcuoğlu, 1993: 296; Yavuz, 2023: 1005; Yargıtay 6. HD., 16.10.1995 T., 1995/9664 E., 1995/9830 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:03.01.2024)

¹⁴⁴ Uygur, 2012: 1845; Zevkliler ve Gökyayla, 2021: 368.

vermesi de kabul edilebilir. Ancak bu halde bir taahhüdün dahi geçersiz olması diğerlerini de geçersiz kılacağından, her bir taahhüdün geçerli olması gerekmektedir¹⁴⁵.

Taahhüt, kiracının yetkili temsilcisi/vekili tarafından da verilebilir. Ancak vekil tarafından verildiği hallerde özel bir yetkiye gerek olup olmadığı konusu doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde hâkim görüş¹⁴⁶, özel bir yetkiye gerek olmadığı yönündedir. Tahliye taahhüdünün geçerli olması için vekaletnamenin içeriğinden yetkinin anlaşıldığı durumlarda vekil aracılığıyla verilen tahliye taahhüdü geçerli kabul edilmelidir. Keza Yargıtay¹⁴⁷, ın da bu görüşte kararları mevcuttur. Doktrinde savunulan bir diğer görüşe¹⁴⁸ göre ise; genel yetkili vekil ancak alışlagelmiş işlemleri yapma imkanına sahip olduğundan, tahliye taahhüdünün ise olağan işlemlerden sayılamayacağı, zira kiracının aleyhine olabilecek işlemlerden olması bahsiyle, vekilin genel yetkili vekaletnameye dayalı olarak tahliye taahhüdünde bulunamayacağı, özel yetki ile taahhüt verilebileceği yönündedir.

Kanaatimize, vekil tarafından tahliye taahhüdü verilmesi halinde taahhüdün geçerli sayılması için vekaletnamesinde özel yetki bulunmalıdır. Zira vekilin yapacağı bu işlem, şüphesiz ki, vekil edenin aleyhine sonuç doğurur nitelikte ve olağanüstü bir işlemdir. Dolayısıyla kiracının kiralananndan tahliyesi sonucunu doğuracak etkideki bir işlemin genel vekaletname ile yapılabilmesi mümkün olmamalıdır.

2.2.5. Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olması

2.2.5.1. Genel Olarak

Yazılı tahliye taahhüdünün ne zaman verildiği hususu, taahhüdün geçerliği açısından büyük önem taşımaktadır. TBK m. 352/I hükmünde, kiralananın teslimi sonrasında verilmiş olması gerektiği açıkça belirtilmiştir. Buradan anlaşılması gereken taraflar arasından kira sözleşmesinin kurulup, kiraya veren tarafından kiralanan taşınmazın kullanımının kiracıya devredilmesinden yani kiracıya teslim edilmesinden sonra verilmesi gerektiğidir¹⁴⁹.

¹⁴⁵ Delipınar, 2016: 39; Sert Sütçü, 2023: 1498.

¹⁴⁶ Burcuoğlu, 1993: 298; Doğan, 2011: 183; Gümüş, 2012: 327; Kanık, 2023: 1698; Yavuz, 2023: 1006; Akçaal, 2022: 959; Sert Sütçü, 2023: 1498; Aydoğdu ve Kahveci, 2021: 677; Yeniocak, 2024: 124.

¹⁴⁷ Yargıtay 6. HD, 22.04.2009 T., 2009/697 E., 2009/3694 K. “... Davalı şirket yetkilisi ...’ün verdiği genel vekaletname uyarınca kira sözleşmesi yapmaya yetkisi bulunan ...’ün, tahliye taahhütnamesi imzalamaya da yetkisi bulunduğu kabulü gerekir...” <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 15.01.2023).

¹⁴⁸ İnceoğlu, 2014: 425; Yargıtay 3. HD, 04.02.2002 T., 2002/414 E., 2002/1200 K. “... vekaletnamesinde (tahliye taahhüdüne) ilişkin bir yetki bulunmayan, olağan ve normal işler için verilen vekaletnameye dayanarak müvekkili (tehlikeye sokan ve tekrar düzeltilmesi mümkün olmayan bir sakınca yaratacak şekilde) vekil tarafından kiralayana verilen tahliye taahhüdünün geçerliğinden söz edilemez. Kaldı ki kira sözleşmesini kuran kişinin, müvekkili hesabına (aleyhine) tahliye taahhüdünde bulunması hususu vekilin ödevlerinden değildir...” <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 15.01.2023).

¹⁴⁹ Doğan, 2011: 176; Sert Sütçü, 2023: 1501.

Mülga GKHK' da teslimden sonra verilmesi şartı düzenlenmemiştir. Ancak Yargıtay¹⁵⁰ içtihatlarıyla tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinin imzalanmasından sonra verilmesi gerektiği karar altına alınmış idi. 6098 sayılı TBK yürürlüğe girinceye kadar yerleşik içtihat olan 04.10.1944 tarihli İçtihat ile tahliye taahhüdünün sözleşmenin kurulmasından sonra verilmesi gerektiği kabul edilmiştir. TBK' nın yürürlüğe girmesiyle artık taahhüdün sadece sözleşmenin kurulmasından sonra değil ayrıca kiralananın tesliminden de sonra verilmesi gerektiği yasalaşmıştır. Zira sözleşmenin kurulması esnasında ya da kurulmasından sonra fakat kiralananın tesliminden önce verilen bir taahhüdün, konut veya iş yeri ihtiyacı içerisinde olan bir kiracı tarafından, serbest iradeyle verilmiş olduğu söylenemez¹⁵¹. Aksine böyle bir durumda olan kiracının tahliye taahhüdünü baskı altında verildiğinden bahisle, söz konusu taahhüt geçersiz sayılır¹⁵². Dolayısıyla tahliye taahhüdünün geçerli olması için TBK ile hüküm altına alınmış olan *kiralananın tesliminden sonra verilmesi gerektiği* şartının, eski kanun dönemindeki yerleşik içtihat ile kabul edilen *sözleşmenin kurulmasından sonra verilmesi gerektiği* şartıyla bir arada değerlendirilmesi gerekmektedir¹⁵³.

Öte yandan tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinin içerisinde bir sözleşme hükmü olarak verilmiş olması halinde, sözleşme tarihi ile tahliye taahhüdünün verildiği tarih aynı olacağından ve tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra verilmemiş olmasına bağlı olarak, söz konusu yazılı tahliye taahhüdü geçersiz olur¹⁵⁴.

2.2.5.2. Her Uzama Dönemi İçin Tahliye Taahhüdü Alınması

Kira sözleşmesinin kiracı tarafından TBK m. 347 hükmü kapsamında sona erdirilmeyip, uzatılması halinde, uzama dönemleri için yeniden taahhüt vermesi mümkündür¹⁵⁵. Zira bu durumda, artık kiracının konut veya işyeri ihtiyacı baskısı ya da tehdidi altında olduğundan bahsedilemez¹⁵⁶. Kiracı kanunla kendisine tanınmış olan sözleşmeyi sonlandırma hakkını kullanmayıp, sözleşmeye devam etmiş ise artık baskı altında olduğundan söz etmek mümkün olmaz¹⁵⁷. Dolayısıyla taahhüdün yalnızca ilk kira döneminde verilmesi gerektiği gibi bir durum söz konusu değildir¹⁵⁸.

¹⁵⁰ Yargıtay İBK. 04.10.1944 T., 1944/20 E., 1944/28 K. (Burcuoğlu, 1993: 304-305.); Yargıtay 6. HD, 27.01.2003 T., 2003/206 E., 2003/334 K.; Yargıtay 12. HD, 02.07.2001 T., 2001/11081 E., 2001/11985 K., <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 15.01.2024)

¹⁵¹ İnceoğlu, 2014: 429; Yavuz, 2023: 998; Uygur, 2012: 1846.

¹⁵² Fevzioğlu, 1980: 685; Kanık, 2023: 1697.

¹⁵³ Doğan, 2011: 177; Delipınar, 2016: 49

¹⁵⁴ Gümüş, 2024: 167; Kanık, 2023: 1290; Akçaal, 2022: 966.

¹⁵⁵ Tandoğan, 2008: 196-197; Doğan, 2011: 178.

¹⁵⁶ Delipınar, 2016: 51; Aydemir, 2016: 224.

¹⁵⁷ Feyzioğlu, 1980: 687.

¹⁵⁸ İnceoğlu, 2024: 430.

Kiraya verenin elinde bulundurduğu tahliye taahhüdünü tahliye tarihi yaklaşırken işleme koyma tehdidiyle, kiracıdan yeni dönem için tekrardan bir taahhüt alması ise uygulamada yaşanan sıkıntılardan biridir. Eski dönemlerde Yargıtay¹⁵⁹, ın bu tür taahhütleri geçersiz sayan kararları bulunmakta ise de 1985 tarihli Yargıtay BGK' nun içtihadı birleştirme kararında¹⁶⁰, önceki tarihli tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye davası açılmayıp sonraki tarihli taahhütlerden birine dayanılması halinde, kiraya verenin kötü niyetli olup olmadığının her somut olayın özelliklerine göre takdir edileceğine karar verilmiştir. Bu karardan sonra verilen bazı kararlarda Yargıtay¹⁶¹; iyi niyete odaklanmış ve kural olarak kiraya verenin iyi niyetli olduğunun kabul edilmesi gerektiğine, kiraya verenin kötü niyetli olduğunun kiracı tarafından her türlü delille ispat edilebileceğine, ispatlanması halinde ise tahliye taahhüdünün geçersiz olacağına hükmetmiştir.

Doktrinde bir kısım yazar¹⁶² Yargıtay' ın bu tutumuna karşı çıkmaktadır. Bu yazarlar kiracının kendi rızasıyla her kira dönemi sonunda yeniden taahhüt vermesinin olağan olmadığını ileri sürmektedir. Karine olarak kiraya verenin elinde birden fazla taahhüt bulunması durumunda artık kiraya verenin iyi niyetli olduğunun değil, tam aksine kiraya verenin bu taahhütleri baskı ile aldığının kabulü gerekmektedir. Dolayısıyla söz konusu taahhütler geçersiz sayılmalıdır. Doktrindeki bu görüşle paralel olan Yargıtay¹⁶³ kararları da mevcuttur. Bu konuda bizim de görüşümüz bu yöndedir. Zira kiraya veren elindeki tahliye taahhüdünü işleme koyma tehdidiyle, uzayan dönem için yeni bir taahhüt alarak, adeta kiracıyı dönem sonunda tahliye edebilme gücünü elinde tutmaktadır. Bu halde kiraya verenin iyi niyetli olduğundan bahsedilemeyeceği gibi bu davranışının dürüstlük kuralına aykırı olduğunun da kabulü gerekir.

Öte yandan doktrindeki bir başka görüş¹⁶⁴ her dönem için alınan zincirleme şeklindeki yazılı tahliye taahhütlerinin geçersizliğinin, hakkın kötüye kullanılması yani TMK m. 2/II kurumu ile açıklanamayacağını ileri sürmektedir. Yazara göre, zincirleme şekilde yapılan yazılı tahliye taahhütleri bakımından, kiraya verenin sahip olduğu bir hakkı kullanması söz konusu olmayıp, bilakis sahip olduğu bir hakkı kullanmamasından, elde ettiği yeni bir

¹⁵⁹ Yargıtay HGK. 11.09.1974 T., 1974/6-444 E., 1974/923 K.; Yargıtay 6. HD. 30.04.1963 T., 1963/1356E., 1963/2124 K. (Burcuoğlu, 1993: 312-313).

¹⁶⁰ Yargıtay BGK. 04.11.1985 T., 1985/2 E., 1985/7 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:15.01.2024)

¹⁶¹ Burcuoğlu, 1993: 314.; Doğan, 2011: 179.; Yargıtay 6. HD. 27.06.2005 T., 2005/5354 E., 2005/6665 K.; Yargıtay HGK. 17.05.1989 T., 1989/6-264E., 1989/350 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:15.01.2024).

¹⁶² Burcuoğlu, 1993: 316; İnceoğlu, 2014: 431.

¹⁶³ Yargıtay 13. HD. 09.06.2003 T., 2003/3175 E., 2003/7504 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:15.01.2024).

¹⁶⁴ Gümüş, 2024: 447-448.

menfaat (yeni bir tahliye taahhüdü) karşılığında vazgeçmesi söz konusudur. Bu halde uygulanması gereken hüküm, şartları varsa TBK m. 38/II¹⁶⁵ hükmüdür. Her ne kadar söz konusu hüküm kanunun sistematüğinde korkutma başlığı altında yer alsa da aslında ‘aşırı yararlanmaya ilişkin özel bir hükümdür’ ve zincirleme yazılı tahliye taahhütlerinde de uygulanmalıdır. Zira kiraya veren, elinde bulunan mevcut tahliye taahhüdüne dayalı olarak TBK m. 352/I hükmünün kendisine verdiği yetkiyi kullanacağı tehdidi ile kiracısından ileri tarihli yeni bir tahliye taahhüdü almaktadır. Bu durumda kiracı, sahip olduğu iptal hakkını TBK m. 39 hükmünde öngörülen bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde kullanmalıdır. Sürenin başlangıç tarihi ise ileri tarihli alınan yeni tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliye davası açıldığı veya icra yoluna başvurulduğu tarihtir.

2.2.5.3. Boş Tarihli Tahliye Taahhütleri (Beyaza İmza)

Yazılı tahliye taahhüdünün kiralananın kiracıya teslim edilmesinden sonra verilmesi gerektiği yukarıda izah edilmiştir. Kural bu olmakla birlikte, uygulamada çoğunlukla tanzim ve tahliye tarihleri boş kalacak şekilde ya da ileri bir tarih yazılarak, henüz kiralanan teslim edilmeden alınmaktadır.

Tahliye taahhüdünün, ileride kiraya veren tarafından doldurulmak üzere, kiracı tarafından sadece imzalanmak suretiyle diğer kısımları boş olarak verilmesi halinde beyaza imza söz konusudur. Hukukumuzda bu şekil imzalanmış bir belge hem doktrin¹⁶⁶ hem de Yargıtay¹⁶⁷ tarafından geçerli sayılmaktadır.

Buna karşın, doktrinde bizim de katıldığımız diğer bir görüşe¹⁶⁸ göre ise; yazılı tahliye taahhüdünde aranan şartlardan biri, taahhüdün kira sözleşmesinden sonra düzenlenmiş olması olduğundan, hukukumuzda beyaza imza geçerli kabul edilse de kira sözleşmesi kurulmadan veya kurulurken bu yolla verilen tahliye taahhüdü geçerli değildir. Öte yandan beyaza imza yoluyla verilmiş bir tahliye taahhüdünde, kiracının oluşmamış iradesini bizzat kiraya verenin kendisi oluşturmaktadır. Diğer bir de anlatımla, yazılı tahliye taahhüdünün kiracıdan sadece imzalı veya düzenleme ve/veya tahliye tarihi boş olarak alınması durumunda, kiraya verene tanınan yetki, boşlukları kiracı ile arasındaki anlaşmaya uygun olarak doldurmak değil, sahip

¹⁶⁵ TBK m. 38/II: ‘‘Bir hakkın veya kanundan doğan bir yetkinin kullanılacağı korkutmasıyla sözleşme yapıldığında, bu hakkı veya yetkiyi kullanacağını açıklayanın, diğer tarafın zor durumda kalmasından aşırı bir menfaat sağlamış olması halinde, korkutmanın varlığı kabul edilir.’’

¹⁶⁶ Aydemir, 2016: 223; Burcuoğlu, 1993: 300.

¹⁶⁷ Yargıtay HGK. 27.01.1999 T., 1999/6-29 E., 1999/11 K. ‘‘...Davalı imzası inkâr edilmeyen taahhütnameyi boş olarak davacı tarafa vermekle bunun istenildiği gibi doldurulabileceğini peşinen kabul etmiştir. Bunun sonucuna da katlanması gerekir. ...’’; Yargıtay HGK. 01.07.1992 T., 1992/6-357 E., 1992/422 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:16.01.2024).

¹⁶⁸ İncoğlu, 2014: 428; Aydoğdu ve Kahveci, 2021: 679; Yeniocak, 2024: 108-109.

olduğu takdir yetkisine dayalı olarak doldurmaktır. Bu nedenle söz konusu taahhüdün geçerli olduğundan bahsedilemez¹⁶⁹.

Yargıtay¹⁷⁰'a göre, beyaza imza şeklinde verilen bir tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden önce imzalandığı yahut belge içeriğinin kiraya veren tarafından amacına aykırı olarak doldurulduğu hususunda ispat yükü kiracıya düşer ve beyaza imza şeklinde verilmiş bir taahhüdün geçersizliği ancak 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu ("HMK")¹⁷¹ m. 201 hükmü uyarınca senetle ispatlanabilir. Zira karşı tarafa güvenerek bu şekil bir belge veren kişi, bu hareketinin sonucuna katlanmalıdır.

Buna karşılık tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinden önce ya da kira sözleşmesi kurulurken verildiği hususunun her türlü delil ile ispat edilebileceğini ileri süren görüş ve Yargıtay¹⁷² kararları da mevcuttur. Bu görüşü¹⁷³ savunanların gerekçelerinden biri, kiracının korkutma ile tahliye taahhüdünde bulunduğu kabul edilerek, korkutmanın ispatında ise senetle ispat kuralının uygulanamayacağıdır. Bir diğeri, taahhüdün ne zaman verildiği konusu maddi bir duruma ilişkin olup bu nedenle senetle ispat kuralının uygulanamayacağıdır¹⁷⁴. Bir başka gerekçe ise, beyaza imzalı yazılı tahliye taahhüdü ile düzenleme tarihini ve/veya tahliye tarihini belirleme yetkisi tamamen kiraya verene bırakıldığından, TBK m. 343 hükmü uyarınca söz konusu taahhüt geçersiz olup, emredici hükme aykırılık söz konusu olduğu için her türlü delille ispatlanabilmesi gerektiğidir¹⁷⁵.

Kiralananın tesliminden sonra düzenlenmesi gereken tahliye taahhüdünün, uygulamada sıklıkla karşılaşıldığı gibi, tanzim ve/veya tahliye tarihlerinin boş bırakılarak ya da ileri tarihli olarak düzenlenmesindeki gaye; kiracının tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden önce verildiği ve dolayısıyla geçeriz olduğuna ilişkin iddiasını bertaraf etmektir¹⁷⁶. Böyle bir durumla karşı karşıya kalan kiracı, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra, söz konusu taahhüdün hükümsüzlüğüne ilişkin olarak noter aracılığıyla göndereceği bir

¹⁶⁹ Gümüş, 2024: 305-306.

¹⁷⁰ Yargıtay 6.HD. 06.05.2014 T., 2014/1354 E., 2014/5798 K. "...Tahliye taahhüdü altındaki imzanın davalıya ait olduğu anlaşıldığına göre taahhütteki tanzim ve tahliye tarihlerinin sonradan davalı rızası hilafında doldurulduğu davalı tarafça yazılı bir belge (kesin delil) ile kanıtlanması gerekmektedir..." <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:16.01.2024).

¹⁷¹ RG. T. 04.02.2011, S. 27836.

¹⁷² Yargıtay 6.HD. 12.06.2012 T., 2012/5461 E., 2012/8809 K. "...Tahliye taahhütnamesinin ilk kira sözleşmesi ile verildiği iddiası, tahliye taahhüdünün serbest irade mahsulü olmadığı yani ikrah ile verildiği iddiasını da kapsar. İkrah iddiasının HUMK. un 293/5 (HMK 203/ç) maddesi gereğince tanık dahil her türlü delille kanıtlanması mümkündür..." <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:16.01.2024).

¹⁷³ Gümüş, 2012: 329; Burcuoğlu, 1993: 312; Altıntop, 2014: 531; Aydoğdu ve Kahveci, 2021: 679-680.

¹⁷⁴ İnceoğlu, 2014: 433; Doğan, 2011: 182; Yargıtay 6.HD. 08.03.1991 T., 1991/2856 E., 1991/3289 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:16.01.2024).

¹⁷⁵ Gümüş, 2024: 306; Aydemir, 2016: 223.

¹⁷⁶ Doğan, 2011: 181.

ihhtarname ile veya açacağı bir dava ile kiraya verenin taahhüdü kullanmasının önüne geçebileceği düşünülmektedir¹⁷⁷.

Kiraya verenlerin başvurduğu bir başka yöntem ise, noterde tahliye taahhüdünü düzenlemek ve fakat kira sözleşmesini geçmiş tarihli hazırlamaktır. Burada vurgulamak gerekir ki, kanun sözleşmenin yapıldığı tarihi değil kiralananın teslim edildiği tarihi dikkate almaktadır. Muvazaalı olarak sözleşme geçmiş tarihli yapılsa dahi, kiracı kiralananın tesliminin daha sonraki bir tarihte yapıldığını her türlü delille ispat edebilir. Neticede tahliye taahhüdü taşınmazın gerçekte teslim edildiği tarihten önce verilmiş olacağı için, bu taahhüde dayanarak kiraya verenin hukuki yollara başvurması mümkün olamaz¹⁷⁸.

2.2.6. Taahhüdün Serbest İrade ile Verilmiş Olması

Tahliye taahhüdünün geçerliliği serbest irade ile verilmiş olması bağlıdır. Taahhüt, diğer tüm şartları taşısa bile yanıltma, aldatma ve korkutma nedeniyle kiracının iradesinin sakatlanmamış olması gerekmektedir. TBK m. 352/I hükmü uyarınca taahhüdün, kiralananın teslim edilmesinden sonra verilmesi ile kural olarak serbest iradenin varlığı kabul edilir. Ancak bazen teslimden sonra verilmiş olsa dahi serbest irade ürünü olmayabilir.

İrade sakatlığının söz konusu olması halinde, kiracı tahliye taahhüdünün geçersizliğini sağlamak için sözleşme ile bağlı olmadığını kiraya verene bildirecektir¹⁷⁹. Burada taahhüdün geçersizliği hususu tanık dahil her türlü delil ile ispat edilebilir¹⁸⁰. Öte yandan Yargıtay, taahhüdün kiracı tarafından okunmadan imzalanması halini, kişinin kendi hatasından yararlanamayacağı gerekçesiyle, irade sakatlığı olarak kabul etmemiştir¹⁸¹.

İrade sakatlığı nedeniyle taahhüdün geçersizliği konusunda kiraya ilişkin hükümlerde özel bir düzenleme olmadığından, burada kiracı genel hükümler (TBK m. 30-39 hükümleri) uyarınca irade sakatlığını ileri sürmeli ve iptal beyanında bulunmalıdır¹⁸². TBK m. 39 hükmünde “*Yanıltma veya aldatma sebebiyle ya da korkutulma sonucunda sözleşme yapan taraf, yanıltma veya aldatmayı öğrendiği ya da korkutmanın etkisinin ortadan kalktığı andan başlayarak bir yıl içinde sözleşme ile bağlı olmadığını bildirmez veya verdiği şeyi geri istemezse, sözleşmeyi onamış sayılır.*” Denilmektedir. Hükme göre iradesi sakat olan kiracı yanıltma ve aldatma hallerinde, yanıltmanın ve aldatmanın öğrendiği andan, korkutma halinde

¹⁷⁷ Tandoğan, 2008: 198; İnceoğlu, 2014: 432; Fevzioğlu, 1980: 688; Altıntop, 2014: 533-534.

¹⁷⁸ İnceoğlu, 2014: 432; Yavuz, 2023: 1009.

¹⁷⁹ Burcuoğlu, 1993: 316.; Tandoğan, 2008: 197-198.

¹⁸⁰ Doğan, 2011: 174; İnceoğlu, 2014: 430; Sağlam, 2023: 40; Yalman, 2005: 17.

¹⁸¹ Yargıtay 6. HD. 28.06.1999 T., 1999/5687 E., 1999/5697 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:16.01.2024).

¹⁸² Gümüş, 2012: 370-374; Sert Sütçü, 2023: 1502; Burcuoğlu, 1993: 318.

korkutmanın etkisinden kurtulduğu andan itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde, kiraya verene yönelik, iptal beyanını bildirmelidir¹⁸³.

İptal, iradesi sakatlanan tarafından karşı tarafa yöneltilen tek taraflı bir irade beyanı ile kullanılır, yenilik doğurucu bir haktır¹⁸⁴. Bu iradenin açıklanması şekle tabi değildir ve dava açılması gerekmez ancak mutlaka bir dava açılacaksa bu davanın tespit niteliğinde olduğu kabul edilmelidir¹⁸⁵. İrade açıklaması kiraya verene ulaştığı andan itibaren artık yazılı tahliye taahhüdü hükümsüz olur.

2.3. Kiralananın Aile Konutu Olması Hali

Aile konutu; eşlerin ve varsa müşterek çocuklarının yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği ve oturmak amacıyla düzenli kullandıkları, yani aile yaşamlarının merkezi haline getirdikleri, genellikle bir taşınmaz olan, toprağa sabit olarak yerleştirilmiş olması şartıyla bazen bir taşınır¹⁸⁶ olan yerdir¹⁸⁷. Aile konutu tek bir konuttur ve bağ evi, yazlık benzeri ikincil konutlar aile konutu sayılamaz¹⁸⁸. Aile konutu, konutun fiilen aile konutu olarak kullanılmaya başlaması ile hukukten oluşur ve bu durum evlilik birliğinin sona ermesine yani boşanma kararının kesinleşmesine kadar devam eder¹⁸⁹.

Hukukumuzda TMK m. 194 hükmü ile giren “aile konutu” kurumu, TBK m. 349 hükmünde de zikredilmiştir¹⁹⁰. Her iki düzenleme de birbiri ile koşut olup aile konutunun kira sözleşmesine konu olması halinde her iki hüküm birlikte uygulama alanı bulur¹⁹¹.

Gerek TBK m. 349/I hükmünde gerekse TMK m. 194/I hükmünde aile konutunun varlığı halinde diğer eşin açık rızası bulunmadıkça kiracı eş tarafından kira sözleşmesinin feshedilemeyeceğinden bahsedilmiştir¹⁹². Yine her iki kanun maddesinde de sözleşmenin tarafı olmayan eşe, kiraya verene bildirimde bulunmak suretiyle, kira sözleşmesinin tarafı olma hakkı getirilmiştir¹⁹³. Bu durumda kiracı sıfatı olmayan eş, artık kiracı sıfatına sahip olur ve müteselsil sorumlu hale gelir. Öte yandan kiraya veren de sözleşmeye ilişkin tüm bildirimleri artık her iki eşe ayrı ayrı bildirmek zorundadır.

¹⁸³ İncoğlu, 2014: 430; Sağlam, 2023: 40.

¹⁸⁴ Altıntop, 2014: 532; Yargıtay 6. HD. 25.02.2010 T., 2009/10994 E., 2010/2082 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:16.01.2024).

¹⁸⁵ Sağlam, 2023: 40.

¹⁸⁶ Gümüş, 2024: 315; Şıpka, 2004: 79.

¹⁸⁷ Duran vd., 2005: 204; Akıntürk, 2006: 125; Gökyayla, 2013: 1217; İncoğlu, 2014: 319.

¹⁸⁸ Gümüş, 2024: 315.

¹⁸⁹ Şıpka, 2004: 89; Gümüş, 2024: 315-316; Özlük, 2024: 74.

¹⁹⁰ Gümüş, 2024: 315; Ceran, 2024: 1529.

¹⁹¹ Ceran, 2024: 1529; Ruhi ve Ruhi, 2023: 481.

¹⁹² Ruhi ve Ruhi, 2023: 481; Ceran, 2024: 1529.

¹⁹³ Akıntürk, 2006: 127; Gümüş, 2024: 314; Özlük, 2024: 81.

Kanun koyucu ailenin birliğin korunması adına, sözleşmeyi sonlandırabilecek tüm işlemlerde eşlerin birlikte karar vermesini sağlamayı amaçlamıştır¹⁹⁴. Söz konusu kanun maddeleri sadece fesihten bahsetmiş ise de kanun koyucunun bu amacından yola çıkarak, tahliye taahhüdü hususunda da bu hükümler dikkate alınmak zorundadır¹⁹⁵.

Tahliye taahhüdünün kiracı tarafından bizzat veya yetkili temsilcisi aracılığıyla verilmesi gerektiğine şüphe yoktur. Fakat kiralananın aile konutu olması durumunda, kiracının bizzat tahliye taahhüdünde bulunması halinde bile diğer eşin açık rızasının alınması gerekmektedir¹⁹⁶. Öyle ki tahliye taahhüdünde bulunmak, kira sözleşmesinin sona ermesi tehlikesi barındırdığından, fesih beyanı ile aynı sonucu doğurabilir niteliktedir. Neticede tahliye taahhüdü taraflar arasındaki kira ilişkisini sona erdirmeye amacıyla verilmekte olup, aile konutu söz konusu ise taahhüdün verilmesi için diğer eşin de rızasının alınması şarttır¹⁹⁷. Kiracı sıfatını taşımayan eşin rızası izin ya da onay şeklinde olabilir, şekle tabi değildir¹⁹⁸. Diğer eşin açık rızası alınmadan verilen bir taahhüt, emredici hükümlere aykırılıktan kesin hükümsüz olur¹⁹⁹. Böyle bir durumda, tahliye taahhüdü verilmesinde kiracı sıfatı olmayan eşin açık rızasının bulunduğu ispat külfeti, kiraya verenin üzerindedir²⁰⁰.

Yazılı tahliye taahhüdünün kiraya verene verildiği anda kiralanan taşınmaz aile konutu vasfına sahipse, taahhüdün geçerliliği kiracı sıfatına sahip olmayan eşin açık rızasına bağlıdır²⁰¹. Şayet kiracı eş henüz bekarken kira ilişkisine girmiş ve tahliye taahhüdü vermiş ancak sonrasında evlenerek taşınmaza aile konutu vasfı kazandırmış ise bu durumda halihazırda verilmiş olan taahhüt, diğer eşin rızası olmaksızın geçerli olmaya devam eder. Zira tahliye taahhüdü verildiği tarihte kiralanan aile konutu niteliğinde değildir²⁰².

Aile konutunun söz konusu olduğu durumlarda kira sözleşmesi eşlerden biri tarafından yapılmış ise sözleşmede imzası olmayan eş, TMK m. 194/IV ve TBK m. 349/III hükümleri uyarınca, kiraya verene aile konutu bildiriminde bulunarak, kira sözleşmesinin tarafı haline gelebilir. Bu durumda artık bildirimde bulunan eşin, yazılı tahliye taahhüdünü kiracı eşle birlikte imzalaması gerekir²⁰³. Şayet tahliye taahhüdü önceden kiracı eş tarafından imzalanmış akabinde diğer eş, kiraya verene aile konutu bildirimde bulunmuş ise bu durumda taahhüdün geçersiz olduğundan bahsedilemez. Burada artık kira sözleşmesinin tarafı haline gelen eş, yan

¹⁹⁴ Özlük, 2024: 78.

¹⁹⁵ İnceoğlu, 2014: 425; Duran vd., 2005: 209; Gümüş, 2024: 316.

¹⁹⁶ Yeniocak, 2024: 112; İnceoğlu, 2014: 424; Doğan, 2011: 182-183; Gümüş, 2024: 319; Yalman, 2005: 19.

¹⁹⁷ Özlük, 2024: 79; Duran vd., 2005: 209.

¹⁹⁸ Sağlam, 2023: 36; Özlük, 2024: 76.

¹⁹⁹ Şıpka, 2004: 72; Doğan, 2011: 182-183.

²⁰⁰ Akçaal, 2022: 957; Sağlam, 2023: 36; Ceran, 2024: 1530.

²⁰¹ Şıpka, 2004: 134; Akyiğit, 2012: 245; Gümüş 2024: 366; Kanık, 2023: 1081.

²⁰² Gümüş, 2024: 366; Ceran, 2024: 1530.

²⁰³ Gümüş, 2024: 323; Sert Sütçü, 2023: 1503; Akyiğit, 2012: 245; Salam, 2023: 36.

anlaşma olan yazılı tahliye taahhüdünün de tarafı olacaktır ve kiraya verenin her iki eşe yönelik olarak dava veya icra yoluna başvurması gerekir²⁰⁴. Yargıtay²⁰⁵, in görüşü de bu yöndedir.

Kiralananın aile konutu olması halinde kiraya verenin yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak dava ya da icra yoluna başvurması durumunda kiracı sıfatı olmayan eşin, tahliyesi talep edilen konutun aile konutu olduğunu ileri sürerek tahliyeyi engellemeye çalışması, uygulamada sıklıkla karşılaşılan bir durumdur. Kiraya verenin dava yoluna başvurması halinde; yazılı tahliye taahhüdünde açık rızası alınmamış olan eşin, TMK m. 194/IV hükmüne dayanarak kiraya verene yönelik yapacağı tek taraflı bildirim ile yasal taraf değişikliği gerçekleşmiş olur ve açılmış olan dava her iki eşe karşı devam ettirilir²⁰⁶. Öte yandan sözleşmeye katılmak yerine, dava konusu kiralananın aile konutu niteliğinde olduğunun tespiti için aile mahkemesinde bir tespit davası da açılabilir. Ancak bu tespit davasının SHM’de görülmekte olan tahliye davası ile birleştirilmesi -görevli mahkemelerin farklı olması nedeniyle- mümkün olamaz, sadece bekletici mesele yapılması istenebilir²⁰⁷.

Kiraya verenin İİK m. 272 vd. hükümleri uyarınca icra yoluna başvurması halinde ise; kiracı sıfatı bulunmayan eş takipten haberdar olduğu anda İİK m. 16/II uyarınca süresiz şikâyet yoluna başvurabilir. Aynı zamanda kiralananın aile konutu niteliğinde olduğunun tespiti için aile mahkemesinde bir tespit davası açabilir. Burada açılan tespit davası, icra mahkemesinde görülmekte olan şikâyet davasında bekletici mesele yapılabilir ve talep halinde, şikâyeti inceleyen icra mahkemesi takibin durdurulmasına karar verebilir²⁰⁸.

Kiracı sıfatına sahip olmayan eşin TMK m. 194/IV hükmü uyarınca kiraya verene aile konutu bildiriminde bulunmasında sonra kiraya veren tarafından sadece taahhütte imzası olan eşe yönelik icra takibine başlanması halinde; -dava yolundan farklı olarak- burada zorunlu takip arkadaşlığı hususundaki eksiklik sonradan giderilemez, bildirimde bulunan eşin şikâyeti üzerine icra takibi iptal edilebilir²⁰⁹. Kiraya veren, kiracı ve eşine yönelik yeniden bir takip yapmak zorundadır²¹⁰. Şayet kiracı sıfatına sahip olmayan eş, TMK m. 194/IV hükmü uyarınca bildirimini kiraya verenin icra takibi başlatmasından sonra yapmış ise; söz konusu

²⁰⁴ Ceran, 2024: 1530; Gümüş, 2024: 372.

²⁰⁵ Yargıtay 12. HD. 18.04.2018 T., 2016/30367 E., 2018/3319 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:12.07.2024).

²⁰⁶ Gümüş, 2024: 359.

²⁰⁷ Gümüş, 2024: 359.

²⁰⁸ Akcaal, 2022: 958; Gümüş, 2024: 324-325; Yargıtay 12. HD. 06.06.2012 T., 2012/629 E., 2012/19408 K.; Yargıtay HGK. 19.10.2005 T., 2005/12-652 E., 2005/583 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:12.07.2024).

²⁰⁹ Atalı vd., 2023: 92; Gümüş, 2024: 360; Yargıtay 8. HD. 21.06.2017 T., 2017/3527 E., 2017/9518 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:12.07.2024).

²¹⁰ Gümüş, 2024: 364.

bildirim takip tarihine kadar yapılmadığı için artık kira sözleşmesinin tarafı haline gelemez. Yargıtay' ın ve istinafin da görüşü bu yöndedir²¹¹. Ancak burada da yine süresiz şikâyet yoluna başvurulabilir, kiralananın aile konutu niteliğinde olduğunun tespiti için aile mahkemesinde bir tespit davası açabilir ve icra takibinin durdurulmasını talep edebilir.

Kiracı sıfatına sahip olmayan eşin, yazılı tahliye taahhüdünden ve kiraya verenin başlatmış olduğu yargı sürecinden son ana kadar haberi olmayabilir. İcra memurunun tahliye için taşınmaza gitmesi halinde durumdan haberdar olan eş, İİK m. 276/son hükmü uyarınca - boşanma gerçekleşmiş olsa dahi- üçüncü kişi sayılmamaktadır. Ancak Yargıtay²¹² taşınmazın aile konutu olması halinde kiracı sıfatı olmayan eşin şikâyeti üzerine durumun incelenmesi ve sonuca göre tahliyeye devam edilmesi gerektiği görüşündedir.

2.4. Şarta veya Ceza Koşuluna Bağlı Tahliye Taahhüdü

2.4.1. Şarta Bağlı Tahliye Taahhüdü

Yazılı tahliye taahhüdünün bir şarta bağlanıp bağlanamayacağı hususu öğretide tartışmalıdır. Yargıtay²¹³, TBK m. 170 hükmü gereğince yazılı tahliye taahhüdünün şarta bağlanmasının mümkün olduğuna hükmetmiştir.

Doktrinde bazı yazarlar²¹⁴ yazılı tahliye taahhüdünün şarta bağlanamayacağını savunurken, bazı yazarlar²¹⁵ şartın taahhütteki tarihle alakalı olduğu durumlarda, tahliye taahhütnamesinin şarta bağlanamayacağı sonucuna ulaşmaktadır. Zira tahliye taahhüdünde tarihe ilişkin şüphe olmaması gerekmektedir. Buna göre şart, taahhütteki tahliye tarihini belirsiz hale getiriyorsa geçersiz, tarihe ilişkin değilse yani tarihin belirliliğini etkilemiyorsa geçerli sayılmalıdır.

Bizce de şart, tahliye tarihini etkilemediği ve hakkın kötüye kullanımına yol açmadığı sürece, tahliye taahhüdü şarta bağlanabilmelidir.

2.4.2. Ceza Koşuluna Bağlı Tahliye Taahhüdü

Tahliye taahhüdünün ceza koşuluna bağlanması uygulamada sıklıkla karşılaşılan bir durumdur. Kiraya veren taahhüt edilen tarihte kiracının kiralananı tahliye etmemesi halinde, ceza koşulu olarak fahiş bedeller talep etmektedir. Bu ceza koşulunun, TBK m. 334/II

²¹¹ Ceran, 2024: 1532; Keleş, 2009: 581; Yargıtay 8. HD. 02.05.2018 T., 2017/4794 E., 2018/11923 K.; Antalya BAM. 6. HD. 24.05.2022 T., 2022/1054 E., 2022/1010 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 12.07.2024).

²¹² Yargıtay HGK. 26.10.2005 T., 2005/12-676 E., 2005/600 K.; Yargıtay 12. HD. 02.12.2008 T., 2008/18256 E., 2018/21472 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 12.07.2024).

²¹³ Yargıtay 6. HD. 11.02.2016 T., 2016/11188 E., 2016/839 K.; Yargıtay 6. HD. 26.01.2010 T., 2010/10286 E., 2010/558 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 16.01.2024).

²¹⁴ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 683; Kılıçoğlu, 2019: 303; Kuru, 2013: 872; Feyzioğlu, 1980: 684.

²¹⁵ İnceoğlu, 2014: 426; Gümüş, 2012: 327-328; Doğan, 2011: 175; Yeniocak, 2024: 116.

hükmündeki “*Kiracının, sözleşmenin sona ermesi halinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.*” ve TBK m. 346/II hükmündeki “*...kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine... ilişkin anlaşmalar geçersizdir.*” ifadeleri uyarınca, geçerli mi geçersiz mi sayılması gerektiği değerlendirilmelidir.

Doktrinde bir görüşe göre²¹⁶, kanunda tahliye taahhüdüne uymamanın yaptırımı sadece tahliyedir. Ayrıca kiracıdan kira bedeli ve yan giderler dışında herhangi bir bedel alınamaz. Bu nedenle tahliye taahhüdünün ceza koşuluna bağlanması mümkün değildir.

Bir başka görüşe göre²¹⁷ ise, TBK m. 334/II hükmü, kiracının iade borcunun kapsamına ilişkindir. Yani kiralananın olağan eskime ve bozulmalarından kiracının sorumlu olmadığını düzenlemektedir. Öte yandan TBK m. 346/II hükmü ise ceza koşulunu kira bedelinin ödememesi durumunda yasakladığından, bu hükme aykırılıktan da bahsedilemez. Dolayısıyla tahliye taahhüdünün ceza koşuluna bağlanması geçerlidir²¹⁸. Yargıtay²¹⁹ da geçerli bir tahliye taahhüdüne konulan cezai şartın geçerli olduğunu kabul etmektedir. Biz de bu görüşe katılıyoruz.

²¹⁶ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 685; Gümüş, 2024: 456.

²¹⁷ İnceoğlu, 2014: 439; Akçaal, 2022: 965.

²¹⁸ İnceoğlu, 2014: 439; Tandoğan, 2008: 195; Uygur, 2010: 6476; Yeniocak, 2024: 121; Sert Sütçü, 2023: 1507.

²¹⁹ Yargıtay 13. HD. 18.04.2002 T., 2002/2548 E., 2002/4381 K.; Yargıtay 6. HD. 02.07.2014 T., 2014/16564 E., 2014/8813 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:16.01.2024).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRALANANIN YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYALI OLARAK TAHLİYESİ

3.1. Yazılı Tahliye Taahhüdü ile Kiralananın Tahliye Yöntemleri

3.1.1. Genel Olarak

TBK m. 347/1 hükmü uyarınca kiralananın konut ve çatılı iş yeri niteliğinde olması halinde, kiracı belirli süreli sözleşmenin süresinin bitiminden 15 gün önce bildirimde bulunmazsa sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzamış olur. Kiraya verenin ise böyle bir hakkı bulunmamaktadır. Kiraya veren sadece ilk kira süresinin bitiminden itibaren birer yıllık uzama sürelerinin 10 yılı tamamlaması sonrası, bu süreyi izleyen her yıl sonundan en az üç ay öncesinde bildirimde bulunarak, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeyi feshedebilir. Genel kural bu olmakla birlikte, TBK m 352/1 de düzenlenen yazılı tahliye taahhüdü bu durumun istisnasıdır.

TBK m. 352/I hükmü uyarınca *kiracı, kiralananın tesliminden sonra kiraya verene karşı kiralanan taşınmazı belirli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği halde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak 1 ay içerisinde icraya başvurarak veya dava açarak sona erdirebilir.*

Geçerli bir tahliye taahhüdünün varlığı halinde, kiracının kiralananı taahhütte belirtmiş olduğu tarihte boşaltması gerekir. Kiracı taahhüde rağmen söz konusu tarihte kiralananı boşaltmaya yanaşmaz ise, kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermiş sayılmaz. Kiraya veren kira sözleşmesini bu tarihten itibaren bir ay içinde iki yöntemden birini seçerek sona erdirebilir. Buna göre, kiraya veren taahhüt tarihinden itibaren bir aylık süre içinde ya icraya yoluna başvurabilir ya da dava açabilir²²⁰.

Mülga 6570 sayılı GKHK' da kiraya verenin, sadece icra yoluna başvurabileceği düzenlenmiş olmasına karşın, 6098 sayılı TBK ile beraber dava yolu da kiraya verenin başvurabileceği yollar arasına eklenmiştir. Zira kanun koyucu, diğer sona erme sebeplerinden farklı olarak, burada sözleşmenin sona erip ermediğinin mahkeme tarafından denetlenmesine gerek olmadığı düşüncesiyle, kira sözleşmesinin icra yoluyla da sona erebileceğini düzenlemiştir²²¹.

²²⁰ Doğan, 2011: 169; Yavuz vd., 2014: 692.

²²¹ İnceoğlu, 2014: 433; Doğan, 2011: 185.

3.1.2. Dava Yolu ile Tahliye

Konut ve çatılı işyeri kiralarda kiraya veren, kiracının vermiş olduğu geçerli bir tahliye taahhüdüne dayanarak, tahliye taahhüt tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde tahliye davası açabilir²²².

3.1.2.1. Davanın Tarafları

3.1.2.1.1. Davacı

Yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak dava açma hakkı, mutlak suretle kiraya verene aittir²²³. Kiraya veren sıfatına sahip olmayan malikin bu davayı açma hakkı yoktur²²⁴. Yargıtay²²⁵ da kararlarında, açıkça tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye davası açma hakkının kiraya verene ait olduğunu, kiraya veren sıfatı bulunmayan malikin söz konusu davayı açma hakkı olmadığını belirtmiştir.

TBK m. 352/I hükmü, tahliye davası açma hakkını emredici nitelikte kiraya veren sıfatına bağladığı için, örneğin malik olmayan kiraya veren ve kiracı arasındaki, yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak kiraya veren sıfatı bulunmayan malikin de tahliye davası açabileceğine ilişkin anlaşma, TBK m. 27 hükmü uyarınca kesin hükümsüzdür²²⁶.

Birden fazla kiraya veren olması durumunda, ‘‘birlikte kiraya verenlik’’ söz konusu olup alacaklılık ve borçluluk halinde taraf ehliyetinin TBK m. 85 vd. hükümleri uyarınca belirlenmesi gerekir²²⁷. Yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliye, bölünemeyen nitelikte bir edim olduğundan burada zorunlu dava arkadaşlığı söz konusudur²²⁸. Bunun sonucu olarak kiraya verenler arasındaki ilişki paylı mülkiyet ise pay ve paydaş çoğunluğuyla; elbirliği ile mülkiyet ise oybirliği ile karar alınarak dava açılması gerekir²²⁹. Öte yandan kiraya verenler arasında birden fazla kişinin malik olmasını mümkün kılan bir mülkiyet yapısının varlığı şart olmayıp; örneğin iki kişinin maliki olmadıkları bir konutu birlikte kiraya vermeleri halinde, kiracıdan aldıkları tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davasını, zorunlu dava arkadaşı olarak yine birlikte açmak zorundadırlar²³⁰. Bu şart gerçekleşmeden dava açılmış ise, dava reddedilmeyip diğer kiraya verenlerin muvafakatının alınması için mahkeme tarafından kesin

²²² Kanık, 2023: 1714.

²²³ Uygur, 2010: 6504; Zevkliler ve Gökyayla, 2021: 368.

²²⁴ Burcuoğlu, 1993: 322; Doğan, 2011: 186; Yavuz, 2023: 1016; Kanık, 2023: 75; Yeniocak, 2024: 117.

²²⁵ Yargıtay 6.HD. 31.03.1997 T., 1997/2977 E., 1997/2933 K.; Yargıtay 6. HD. 18.09.2012 T., 2012/8596 E., 2012/11687 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:07.02.2024).

²²⁶ Gümüş, 2024: 512.

²²⁷ Kanık, 2023: 73; Altıntop, 2014: 537.

²²⁸ Yavuz, 2023: 1016; Gümüş, 2024: 512.

²²⁹ İnceoğlu, 2014: 434; Kanık, 2023: 99.

²³⁰ Gümüş, 2024: 513.

süre verilir²³¹. Doktrindeki bir görüşe²³² göre ise kesin süre verilerek eksikliğin tamamlanması hali ancak davanın tüm kiraya verenler adına açılmış olması durumunda mümkündür. Eğer birden fazla kiraya verenin mevcut olduğu durumda, dava içlerinden biri ya da bir kısmı adına açılmış ise, mahkemenin eksikliği kesin süre tayini ile gidermesi mümkün olmayıp, açılan davayı usulden reddetmesi gerekir.

Zorunlu dava arkadaşlığının söz konusu olduğu durumlarda şayet kiraya veren diğerlerini dahil etmeden kira sözleşmesini yalnızca kendi adına yapmış ise; mülkiyet ilişkisinin türünden bağımsız olarak, çoğunluk kararına gerek olmadan, kiraya veren sıfatına sahip malik tek başına bu davayı açabilir²³³.

Kiraya verenin ölümü halinde, sözleşmenin tarafı olan murisin hakları üzerinde mirasçıların elbirliği ile mülkiyeti söz konusu olacağından, zorunlu dava arkadaşlığı gereği mirasçılar birlikte hareket eder²³⁴. Aynı şekilde kiraya verenin sağlığında açtığı dava devam ederken ölmesi halinde de tüm mirasçılarının birlikte bu davaya devam etmeleri ya da tüm mirasçılarının muvafakatiyle bir kısım mirasçının davaya devam etmesi veya murisin terekesine temsilci atanıp onun aracılığıyla davanın takip edilmesi gerekir²³⁵.

Kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesi durumunda, yeni malik eski malikin ve kiraya verenin halefi olacağından, eski malik döneminde verilmiş geçerli bir tahliye taahhüdü var ise, yeni malik bu taahhüde dayanarak dava açabilir²³⁶. Zira yeni malik sadece kira sözleşmesinin değil, bu sözleşmeye bağlı olarak yapılmış diğer sözleşme ve yine bu sözleşmeye bağlı olarak verilmiş taahhütlerin de tarafı olur²³⁷.

Öte yandan tahliye taahhüdü sonrasında yeni bir kira sözleşmesi yapılması halinde, mevcut tahliye taahhüdü geçersiz hale gelir²³⁸. Kira sözleşmesinin tapuya şerh verilmesi halinde, söz konusu şerh de kiracıyı korumaz. Zira kiracı, şerhin kendisine sağladığı, kira sözleşmesini yeni malikin tahliye tehdidine karşı öne sürebilme imkanından, tahliye taahhüdü vererek feragat etmiş sayılır²³⁹.

²³¹ Atabekoğlu, 2013: 172; Ölçüm, 2022: 420; Uygur, 2010: 6504.

²³² Gümüş, 2024: 519.

²³³ İnceoğlu, 2014: 434.

²³⁴ Gümüş, 2024: 514.

²³⁵ Kanık, 2023: 97.

²³⁶ Burcuoğlu, 1993: 324; Gümüş, 2012: 326; Kanık, 2023: 1075; Yavuz, 2023: 1016; Yargıtay 6. HD. 21.05.2017 T., 2017/4398 E., 2017/6369 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:07.02.2024).

²³⁷ Gümüş, 2024: 531. Ölçüm, 2022: 420.

²³⁸ Kanık, 2023: 1345.

²³⁹ Burcuoğlu, 1993: 135; Doğan, 2011: 186.

3.1.2.1.2. Davalı

Tahliye davasında kiraya verenin tahliye talebini yönelteceği kişi, yani davalı, kiracıdır²⁴⁰. Birden fazla kiracının bulunması halinde, tahliye davası kiracıların tümüne karşı açılmalıdır²⁴¹. Zira tahliyenin bölünemeyen bir borç olması sebebiyle, kiraya verenler arasında olduğu gibi kiracılar arasında da zorunlu dava arkadaşlığı bulunmaktadır²⁴².

Kira sözleşmesinin TBK m. 323 hükmü uyarınca kiracı tarafından devredilmesi halinde, eski kiracı zamanında verilmiş olan tahliye taahhüdü yeni kiracıyı bağlar²⁴³. Ancak yeni kiracının taahhüden haberdar olmaması halinde, önceki kiracıdan tazminat talebinde bulunabileceğine şüphe yoktur²⁴⁴. Kira sözleşmesini devralan yeni kiracı, eski kiracının yerine geçerek kira sözleşmesinden doğan tüm hak ve borçların da sahibi olur. Dolayısıyla, önceki kiracının vermiş olduğu yazılı tahliye taahhüdünden doğan geçersizlik sebeplerini de kiraya verene karşı ileri sürebilir²⁴⁵.

Tahliye taahhüdünün verilmesinden sonra kiracının ölmesi halinde, mirasçıları bu taahhütle bağlı olur²⁴⁶. Zira kiracının kiralanan üzerindeki zilyetliği ölümünden sonra mirasçılarına elbirliği ile zilyet şeklinde geçmiş olacağından, açılacak tahliye davasında husumet, kiracının mirasçılarının tamamına yöneltilmelidir²⁴⁷. Benzer şekilde, muris kiracının sağlığında açılmış olan tahliye davasına, ölümü sonrasında tüm mirasçıları dahili edilmelidir²⁴⁸.

Kiralananda alt kiracı bulunması durumunda, tahliye davası asıl kiracıya açılır, alt kiracı bu davanın tarafı değildir²⁴⁹. Her ne kadar TBK m. 322 hükmü kiraya verene asıl kiracıya karşı kullanabileceği haklarını alt kiracıya yönelik de kullanma imkânı tanımış ise de doktrinde bizzat tahliye taahhüdünde bulunmamış olan alt kiracıya yönelik taahhüde dayalı tahliye davası açılmayacağı haklı olarak ifade edilmiştir²⁵⁰. Öte yandan asıl kiracıya yönelik tahliye davası sonucunda çıkan karar kesinleştiğinde kira sözleşmesi sona ereceğinden, bu durum alt kiracıyı da bağlayacak ve alt kiracı için de sözleşmesinin sona ermesine neden

²⁴⁰ İncoğlu, 2014: 435; Gümüş, 2024: 536.

²⁴¹ Atabekoğlu, 2013: 173; Doğan, 2011: 187; Burcuoğlu, 1993: 324; Yavuz: 2023: 1016.

²⁴² Kanık, 2023: 119.

²⁴³ İncoğlu, 2014: 435.

²⁴⁴ Gümüş, 2012: 327; Gümüş, 2024: 541.

²⁴⁵ Gümüş, 2024: 541.

²⁴⁶ Yargıtay HGK. 29.09.2004 T., 2004/6-428 E., 2004/456 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:07.02.2024); Kanık, 2023: 1345.

²⁴⁷ Kanık, 2023: 123.

²⁴⁸ Sert Sütçü, 2023: 1511; Kanık, 2023: 123.

²⁴⁹ İncoğlu, 2014: 435; Gümüş, 2024: 547; Yeniocak, 2024: 119.

²⁵⁰ Gümüş, 2012: 327; Kanık, 2023: 845; Aydemir, 2016: 222.

olur²⁵¹. Zira alt kira sözleşmesinin varlığı, dayandığı ilk kira sözleşmesi varlığına bağlı olduğundan, dayanak sözleşme sona erdiğinde alt kira sözleşmesi de sona erer²⁵².

3.1.2.2. Dava Açma Süresi

Yazılı tahliye taahhüdünün varlığı halinde, kiracının taahhütte belirttiği tarihte tahliyeyle yanaşmaması durumunda kiraya veren, kanuni düzenleme gereği, bir ay içerisinde açacağı dava ile kira sözleşmesinin sonlandırılmasını ve tahliyeyi talep edebilir. Söz konusu bir aylık süre, taahhütte belirtilen tahliye tarihinden itibaren işlemeye başlar²⁵³. Söz konusu tahliye tarihi, tatil gününe rastlasa bile, hak düşürücü süre işlemeye başlar²⁵⁴.

TBK m. 352/I hükmünde öngörülmüş olan bir aylık süre hak düşürücü niteliktedir²⁵⁵. Şayet bu süre içerisinde dava açılmaz ise, artık tahliye taahhüdünün hükmü kalmaz, söz konusu taahhüde dayanarak kiracının tahliyesini talep edilemez²⁵⁶. Dava açma süresi yargılamada davalı tarafından dile getirilmese dahi mahkemece re' sen dikkate alınması gerekir, zira kamu düzenine ilişkindir²⁵⁷.

Öte yandan TBK m. 353 hükmü uyarınca “*Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır*”. Buna göre kiraya veren, dava açma hakkını saklı tutan yazılı bildirimini en geç bir ay içerisinde kiracıya gönderir ise; bu durumda hak düşürücü nitelikteki dava açma süresini ve dolayısıyla dava açma hakkını uzatmış olur. Söz konusu bildirimin hak düşürücü süre içerisinde kiracıya yollanması yeterli olmayıp, yine bu süre içerisinde kiracıya varmış olması da gerekmektedir²⁵⁸. Şayet taraflarca kira sözleşmesinde her türlü fesih iradesi bildirimi için belirli bir süre önce yazılı ihbar şartı kararlaştırılmış ise, dava açma hakkını saklı tutan yazılı bildirimin gönderilmesinde de bu şarta uyulması gerekmektedir²⁵⁹.

Mülga 6570 sayılı GKHK döneminde, yazılı tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davalarında kiracıya önceden gönderilen ihtarin süre koruyucu niteliğinin olmadığı kabul edilmekteydi²⁶⁰. TBK döneminde ise yerleşik Yargıtay²⁶¹ uygulamasıyla, TBK m. 353

²⁵¹ İnceoğlu, 2014: 436; Kanık, 2023: 840.

²⁵² Aydemir, 2016: 222; Yeniocak, 2024: 119.

²⁵³ Tandoğan, 2008: 199; Delipınar, 2016: 53; Doğan, 2011: 188.

²⁵⁴ Gümüş, 2024: 564; Akyigit, 2012: 251.

²⁵⁵ İnceoğlu, 2014: 436; Atabekoğlu, 2013: 173; Gümüş, 2024: 560.

²⁵⁶ Burcuoğlu, 1993: 322.

²⁵⁷ Kanık, 2023: 1117; Yargıtay 6.HD. 09.11.1998 T., 1998/9248 E., 1998/9350 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:07.02.2024)

²⁵⁸ İnceoğlu, 2014: 436; Kanık, 2023: 1118; Aydoğdu ve Kahveci, 2021: 680.

²⁵⁹ Kanık, 2023: 1116.

²⁶⁰ Kanık, 2023: 1346.

²⁶¹ Yargıtay 3. HD. 22.02.2018 T., 2017/8734 E., 2018/1505 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:07.02.2024).

hükmünün süre koruyucu etkisi, tahliye taahhüdüne dayalı davalar için de geçerli kabul edilmektedir.

Kiraya veren, kira bedelini tahliye davası açmadan ve bir aylık süre dolmadan ihtirazı kayıtsız alması halinde, dava hakkında zımnen feragat etmiş sayılmamalıdır. Zira bir tek kira bedelinin alınmış olması zımni feragatin kabulü için yeterli değildir²⁶². Öte yandan birçok kira bedelini, örneğin dört aylık kira bedelini, peşin alınması halinde, burada dava hakkında zımnen feragat ettiğinin kabulü gerekir²⁶³. Bu halde taraflar, tahliye taahhüdünü zımni irade beyanları ile kurdukları bir ikale sözleşmesi ile ortadan kaldırmış olur²⁶⁴. Neticede kira sözleşmesi devam ediyormuş gibi sayılır ve kiraya verenin dava hakkı düşer. Nitekim Yargıtay²⁶⁵, ın görüşü de bu yöndedir.

3.1.2.3. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Kira uyuşmazlıklarına ilişkin tüm davalarda olduğu gibi yazılı tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davasında da görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemeleridir²⁶⁶. Mahkemelerin görevi kanunla düzenlenir. 6100 sayılı HMK m. 4 hükmünde Sulh Hukuk Mahkemelerinin görevleri düzenlenmiştir. Göreve ilişkin kurallar kamu düzenindendir. Taraflar uyuşmazlık çıkmasından önce veya sonra anlaşma yapmak suretiyle görevli mahkemeyi belirleyemez²⁶⁷. HMK m. 114/I-c gereğince görev hususu dava şartı olarak kabul edilmiştir. Bir davada dava şartlarının mevcudiyeti mahkemece re' sen araştırılır, taraflar da her zaman ileri sürülebilir.

Yazılı tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davasında yetkili mahkeme ise, HMK m. 6 hükmü uyarınca, kiracının yerleşim yeri mahkemesidir. Bu kural genel yetki kuralıdır. Tahliye davasının davalısı kiracı olacağı için davanın, kiracının yerleşim yerindeki Sulh Hukuk Mahkemesinde açılması gerekmektedir. Birden çok kiracının varlığı halinde ise dava, herhangi bir kiracının yerleşim yerindeki SHM' de açılabilir²⁶⁸.

Kira ilişkisi kira sözleşmesinden doğduğu için özel yetkili olarak, HMK m. 10 hükmü uyarınca, sözleşmenin ifa yeri mahkemesi de yetkilidir. Yani sözleşmenin sona ermesi ve

²⁶² İncoğlu, 2014: 437; Aydemir, 2016: 225.

²⁶³ İncoğlu, 2014: 437.

²⁶⁴ Gümüş, 2012: 328; Gümüş, 2024: 466.

²⁶⁵ Yargıtay 6. HD. 15.09.2003 T., 2003/5903 E., 2003/5834 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:08.02.2024)

²⁶⁶ Ruhi ve Ruhi, 2023: 711; Gümüş, 2024: 617.

²⁶⁷ Kanık, 2023: 141.

²⁶⁸ HMK m. 7: (1) Davalı birden fazla ise dava, bunlardan birinin yerleşim yeri mahkemesinde açılabilir. Ancak, dava sebebine göre kanunda, davalıların tamamı hakkında ortak yetkiyi taşıyan bir mahkeme belirtilmişse, davaya o yer mahkemesinde bakılır.

(2) Birden fazla davalının bulunduğu hallerde, davanın, davalılardan birini sırf kendi yerleşim yeri mahkemesinden başka bir mahkemeye getirmek amacıyla açıldığı, deliller veya belirtilerle anlaşılırsa, mahkeme, ilgili davalının ihtirazı üzerine, onun hakkındaki davayı ayırarak yetkisizlik kararı verir.

tahliye davası, genel yetkili olan kiracının bulunduğu yer mahkemesinde açılabileceği gibi özel yetkili olan, (sözleşmenin ifa yeri) taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde de açılabilir²⁶⁹.

Sözleşmenin akdedilmesi aşamasında kiraya veren ve kiracının her ikisinin de tacir veya kamu tüzel kişisi olması halinde, taraflar HMK m. 17 hükmü uyarınca yetki sözleşmesi yapabilir²⁷⁰. Buna göre taraflar kira sözleşmesinde bir veya daha fazla mahkemeyi yetkili olarak belirleyebilirler.

Bazı davaların mutlaka kanunda belirlenen belli bir yerdeki mahkemede açılması öngörülmüştür. Bu durumda mahkemenin yetkisi kesin yetkidir. Bu tarz davalarda yetki hususu HMK m. 114/I-ç hükmü gereğince dava şartıdır. Kesin yetki kuralının bulunmadığı durumda davanın, varsa yetki sözleşmesi yoluyla yetkili gösterilen yerde ya da genel yetkili veya özel yetkili yerde açılmaması halinde ise davalı tarafından yetki itirazının ilk itiraz olarak yapılması gerekmektedir. Böyle bir durumda şayet davalı tarafından ilk itiraz olarak yetki itirazında bulunulmaz ise, mahkemece bu durum re' sen incelenmez, davanın esasına girilir²⁷¹.

Yazılı tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davasında, dava harcı nispi olup bir yıllık kira bedeli üzerinden hesaplanır²⁷².

3.1.2.4. Yargılama Usulü

Sulh Hukuk Mahkemelerinde yargılama usulü basit yargılama usulüdür²⁷³. Bu usul HMK m. 316-322 hükümlerinde ayrıntılı olarak kaleme alınmıştır. Basit yargılama usulünün amacı, yargılamayı kısa sürede sonuçlandırabilmektir. Buna bağlı olarak da kanun koyucu bu usule ilişkin bazı sınırlamalar öngörmüştür.

Yazılı yargılama usulünden farklı olarak basit yargılama usulünde tarafların cevaba cevap ve ikinci cevap dilekçesini verme hakları yoktur. Delillerin ikamesi de bir süre sınırına tabidir. Taraflar, dilekçelerinde tüm delillerini açıkça ve hangi vakıanın delili olduğunu belirtmek suretiyle mahkemeye vermek zorundadırlar.

Basit yargılama usulünde dava dilekçesinin verilmesiyle iddianın genişletilmesi ya da değiştirilmesi yasağı başlar. Benzer şekilde davalı için ise cevap dilekçesinin mahkemeye verilmesiyle savunmanın değiştirilmesi ya da genişletilmesi yasağı başlar.

²⁶⁹ Kanık, 2023: 173.

²⁷⁰ Kanık, 2023: 175.

²⁷¹ Kanık, 2023: 174.

²⁷² Gümüş, 620; Yargıtay 3. HD. 27.03.2018 T., 2018/1258 E., 2018/3018 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:25.05.2024)

²⁷³ Ceran, 2024: 139.

İddia ve savunmanın genişletilmesi ya da değiştirilmesi yasağının istisnalarından olan ıslah müessesesi, basit yargılama usulünde bir kereye mahsus yapılabilir²⁷⁴.

3.1.2.5. Mahkemece Verilen Kararlara Karşı Kanun Yolları

Kiraya veren tarafından yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle başlatılan yargılama neticesinde SHM tarafından verilen ve kesin olmayan nihai karara karşı, taraflar kanun yollarına başvurabilir. 20.07.2016 tarihine kadar kanun yolu incelemesi Yargıtay tarafından yapılmakta idi. 20.07.2016 tarihinden sonra ise Bölge Adliye Mahkemelerinin faaliyete başlamasıyla, kanun yolları iki aşamalı olarak yapılmaktadır.

Bölge Adliye Mahkemesinin asli görevi, ilk derece mahkemelerinin verdiği nihai ve fakat kesin olmayan kararlara karşı yapılan istinaf başvurusunu inceleyip, vakıa ve hukuki denetim yaparak, karara bağlamaktır²⁷⁵.

Tahliye davası neticesinde Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından verilen nihai karardan hoşnut olmayan taraf, tebliğden itibaren iki hafta içerisinde istinaf kanun yoluna başvurabilir. İstinaf incelemesi neticesinde BAM tarafından verilecek olan karar temyizi kabil ise; taraflar bu kararın tebliğinden itibaren iki hafta içinde Yargıtay' a temyiz yoluna başvurabilir.

İlk derece mahkemesi tarafından verilen nihai karara yönelik olarak istinaf kanun yolu yok sayılıp doğrudan Yargıtay' a temyiz yoluna gidilemez²⁷⁶. Ancak, BAM tarafından istinaf talebinin reddine dair verilen kararın temyizi halinde Yargıtay, yerel mahkemenin verdiği kararı yasaya ve usule aykırı bulursa; BAM kararını kaldırıp bozma kararı vererek dosyayı tekrar ilk derece mahkemesine gönderir. Mahkeme, Yargıtay' ın bozma kararına uyarak yeniden karar verir ise artık bu karara karşı taraflar doğrudan temyiz yoluna başvurabilir²⁷⁷. Burada dikkat edilmesi gereken husus, dava değerinin istinaf ve temyiz miktarının üzerinde olması gerektiğidir. Tahliye davaları için istinaf sınırında, bir yıllık kira parası tutarı dikkate alınır, temyiz sınırında ise üç aylık kira parası tutarı dikkate alınır^{278 279}.

3.1.2.6. Tahliye Kararının İcrası

3.1.2.6.1. Genel Olarak

Yargılama neticesinde mahkeme tarafından verilen tahliye kararı, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu ('İİK')²⁸⁰ m. 26-29 hükümlerine göre icra takibine konu edilir. Söz konusu

²⁷⁴ Ceran, 2024: 197.

²⁷⁵ Kanık, 2023: 252.

²⁷⁶ Kanık, 2023: 250.

²⁷⁷ Kanık, 2023: 253.

²⁷⁸ 2024 yılı istinaf başvuru sınırı: 28.250,00 TL, temyiz başvuru sınırı: 378.290,00 TL' dir.

²⁷⁹ Gümüş, 2024: 606.

²⁸⁰ RG. T. 19.06.1932, S. 2128.

mahkeme ilamı, taşınmaz üzerindeki kişisel hakka ilişkin olduğundan, kesinleşmesinin beklenilmesine gerek yoktur²⁸¹.

Kiraya veren alacaklı tahliye kararını İİK m. 34 hükmü uyarınca, Türkiye’ de istediği bir icra dairesinden icraya koyabilir. Talebi alan icra müdürü kiracı borçluya, örnek 2 nolu icra emri gönderir²⁸². Bu icra emri ile kiracı borçluya, yedi gün içerisinde taşınmazı boşaltması ve kiraya verene teslim etmesi, aksi durumda ilamın gereğinin zorla yerine getirileceği bildirilir.

İcra emrini tebliğ alan kiracının söz konusu icra emrine itiraz hakkı yoktur. Ancak İİK m. 36 hükmü uyarınca tahliye kararının icrasının geriye bırakılmasını sağlayabilir. Kiracı, taşınmazı tahliye etmeyerek, mahkemece verilen tahliye kararına karşı tehiri icra talepli olarak kanun yollarına başvurabilir. Bu durumu icra dairesine bildirir ve icra dairesi, tehiri icra kararını alması için, kendisine -genellikle üç aylık kira tutarı kadar- teminat karşılığında bir süre verir²⁸³. Kiracı tehiri icra kararı aldığı vakit artık tahliye ilamının icrası, kanun yolu incelemesi sona erinceye kadar ertelenir²⁸⁴.

Kiracı, taşınmazı yedi gün içinde tahliye ederse, icra takibi sonuçlanır. Ancak icra memurunun taşınmazın olduğu yere giderek, ilamı yerine getirmesi yani taşınmazı kiraya verene teslim etmesi gerekir²⁸⁵.

Taşınmazı bizzat işgal eden kiracı borçlu, yedi gün içerisinde tahliyeyi gerçekleştirmez ise; icra dairesi tarafından ilam hükmü gerekirse zorla yerine getirilerek, taşınmazın kiraya verene teslimi sağlanır.

Kiracı, tahliye edildiği taşınmaza haklı bir sebebi olmaksızın tekrar girerse; artık yeniden bir mahkeme hükmüne gerek duyulmadan, tekrardan icra dairesince taşınmazdan zorla çıkarılır. Ayrıca İİK m. 342 hükmündeki atıf doğrultusunda 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu (‘‘TCK’’)²⁸⁶ m. 290 hükmü gereğince, icra mahkemesi tarafından cezaya çarptırılır.

Tahliye sırasında taşınmazın içerisinde bulunan eşyalar öncelikle hazır ise kiracı borçlunun kendisine, hazır değilse vekili ya da aile üyelerinden birine yahut reşit olan bir çalışanına bırakılır. Kiracı borçlunun malları almak istememesi veya malları alabilecek kimsenin olmaması halinde alacaklıya, alacaklının da kabul etmemesi durumunda ise ileride

²⁸¹ Kuru vd., 2014: 409.

²⁸² Gümüş, 2024: 607.

²⁸³ Kuru vd., 2014: 409.

²⁸⁴ Kuru vd., 2014: 396.

²⁸⁵ Kuru vd., 2014: 409.

²⁸⁶ RG. T. 12.10.2004, S. 25611.

masrafları borçlu tarafından karşılanmak üzere alacaklıdan peşin alınarak yediemine bırakılır²⁸⁷.

Malların alacaklı veya yediemine teslim edilmesi halinde, kiracı borçlu mahalde ise 5 gün, mahalde değilse 30 gün içerisinde masrafları ödeyerek eşyalarını almak üzere kendisine muhtıra tebliğ edilir. Bu muhtıranın tebliğinden itibaren belirtilen süreler içerisinde eşyalar alınmaz ve masraflar ödenmez ise veya eşyaların muhafazasının mümkün olmaması ya da muhafaza işlemlerinin çok masraflı olması yahut malların bozulma ihtimalinin bulunması durumlarında; icra müdürü, icra mahkemesine başvurarak bu malların satışını isteyebilir. İcra mahkemesince malların satışına karar verilmesi durumunda, icra dairesi bu malların satışını yaparak öncelikle yapılan muhafaza masraflarını bu bedelden düşer, geriye kalan kısmı ise borçlunun adına bir banka hesabına yatırır²⁸⁸.

3.1.2.6.2. Taşınmazda Üçüncü Kişinin Bulunması

İcra dairesi tarafından tahliyesi istenen taşınmaza boşaltma amaçlı gelindiğinde, kiralananda kiracı dışında başkalarının bulunduğu durumla karşılaşılması her zaman mümkündür. Tahliye kararı kural olarak üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmez²⁸⁹.

İİK m. 276 hükmünde ilamsız icra takibi sonucunda tahliyenin gerçekleştirildiği esnada, tahliyeye konu taşınmazda üçüncü kişinin bulunması durumunda yapılması gerekenler düzenlenmiştir. Bu hüküm İİK m. 41 hükmü uyarınca ilamlı icralara da uygulanır²⁹⁰. Kimlerin üçüncü kişi sayılmayacağı kanunda açıkça gösterilmiştir. İİK m. 276/IV hükmü uyarınca taşınmazda, hakkında icra takibi yapılan borçlu oturuyorsa, bu kişi hemen tahliye edilir. Kiracı borçlunun anne, baba, kayın valide, kayın peder, çocukları gibi kan ve sıhri olarak alt ve üst soyu, eşi, ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımları (kardeş, vs) ile iş ortakları ve borçluya bağlı olarak oturanlar üçüncü kişi sayılmaz. Aynı şekilde kiracı borçlu, kira sözleşmesi ile kendisine tanınan yetkiye dayanarak taşınmazı alt kiraya vermiş ve tahliye anında taşınmazda alt kiracı buluyor ise, alt kiracı da üçüncü kişi sayılmaz. Tüm bu durumlarda, üçüncü kişi sayılmayan kişiler kiracının kendisi gibi taşınmazdan zorla çıkarılır.

İİK m. 276 hükmüne göre, tahliye konusu taşınmazda kiracı dışında bir üçüncü kişi varsa ve bu kişi taşınmazı işgalde haklı bir nedeni olduğuna ilişkin resmi bir belge gösteremez ise hemen tahliye olunur²⁹¹. Ancak taşınmazda oturan kişiler, takip dayanağı ilamın bağlı olduğu kira sözleşmesinin tarihinden önceki bir tarihten bu yana taşınmazda ikamet ettiklerini

²⁸⁷ Ruhi ve Ruhi, 2023: 1006.

²⁸⁸ Ruhi ve Ruhi, 2023: 1006.

²⁸⁹ Kanık, 2023: 1728.

²⁹⁰ Kuru vd., 2014: 413.

²⁹¹ Kanık, 2023: 1730.

ileri sürer ve icra memuru tarafından mahallinde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu beyanları yaklaşık olarak dahi teyit ederse; icra memuru tahliyeyi durdurarak, durumu üç gün içerisinde icra mahkemesine bildirir. Mahkeme, tarafları dinleyerek ya taşınmazın tahliyesine karar verir ya da alacaklının veya iddia sahibi kişinin yedi gün içinde mahkemede dava açmasına karar verir. Akabinde mahkemenin verdiği sürede davayı açmayan taraf, iddiasından vazgeçmiş sayılır²⁹². Yedi gün içerisinde dava açılması halinde ise, tahliye işlemi davanın sonuçlanmasına kadar ertelenir. Davanın neticesinde verilecek olan karara yönelik kanun yollarına gidilmesi halinde ise İİK m. 36 hükmü uyarınca icranın geriye bırakılması kararı alınabilir²⁹³.

Kiralanan taşınmazda bulunan ve kanuna göre üçüncü kişi sayılan bir kişi, taşınmazda bulunmasını haklı kılacak bir tapu senedi ya da noterde düzenlenmiş veya imzası onaylanmış bir kira sözleşmesi ve benzeri resmi bir vesika gösterirse, (örneğin; tapu senedine dayalı olarak hissedar olduğunu intifa hakkı sahibi olduğunu) tahliye gerçekleştirilemez²⁹⁴.

Taşınmazın aile konutu olması halinde, Yargıtay²⁹⁵ a göre, eşlerden birisi diğerine bağlı olarak taşınmazda oturduğundan *-boşanma gerçekleşse bile-* İİK m. 276 /son hükmü uyarınca üçüncü kişi durumunda sayılmaz. Bununla birlikte, taşınmazın aile konutu²⁹⁶ olarak kullanıldığının anlaşılması halinde ise tahliyesine karar verilemez.

3.1.2.7. Dava Şartı Olarak (Zorunlu) Arabuluculuk

3.1.2.7.1. Genel Olarak

Arabuluculuk, Latince ‘mediare’ kelimesinden türemiş olup, anlam olarak ‘tam olarak ikiye bölme’, ‘ortada bulunma’ olduğu söylenebilir²⁹⁷. Literatürde *mediation* olarak isimlendirilen arabuluculuk sisteminin, uyuşmazlıkların çözülmesinde ‘alternatif bir yol’ olduğu söylenebilir. Bahse konu arabuluculuk sistemi ülkemizde 22.06.2013 tarihinde 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunun (‘HUAKE’)²⁹⁸ yürürlüğe girmesiyle uygulanmaya başlanmıştır.

HUAKE m. 1 hükmü uyarınca, arabuluculuk yolu sadece uyuşmazlığın taraflarının üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri özel hukuk uyuşmazlıklarında başvurulabilecek bir

²⁹² Ercan, 2019: 587.

²⁹³ Kuru vd., 2014: 383.

²⁹⁴ Ruhi ve Ruhi, 2023: 1005.

²⁹⁵ Yargıtay 12. HD. 27.06.2006 T., 2006/11068 E., 2006/13978 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:08.02.2024).

²⁹⁶ Aile konutuna ilişkin detaylı açıklama için Bkz. 2.3.

²⁹⁷ Kanık, 2023: 192.

²⁹⁸ RG. T. 22.06.2012, S. 28331.

yoldur. Buna göre kamu düzenine ilişkin yani tasarruf serbestisinin olmadığı hukuki ilişkilerden kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculuk yoluna gidilemez.

Esas itibarıyla arabuluculuk, tarafların tamamen gönüllü olarak katıldığı bir alternatif çözüm yoludur. Türk Hukuk sisteminde de 6325 sayılı HUAK ile kabul edilen arabuluculuk ilk halinde iradi ve ihtiyari esaslı iken, daha sonra birçok hukuki uyuşmazlık için zorunlu dava şartı olarak düzenlenmiştir. Tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri bir uyuşmazlık türü olan kira uyuşmazlıkları, doğal olarak arabuluculuk için uygundur. Bu nedenledir ki, ülkemizde arabuluculuk kurumunun yürürlüğe girdiği ilk andan itibaren ihtiyari arabuluculuk yoluyla çözülebilen kira uyuşmazlıkları, günümüzde dava açılmadan önce başvurulması zorunlu olan dava şartı haline getirilmiştir²⁹⁹.

Kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklardan ilk olarak, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (‘‘TTK’’) ³⁰⁰ uyarınca nispi ticari dava³⁰¹ niteliğinde olan ve bir miktar paranın ödenmesine ilişkin olan alacak ve tazminat uyuşmazlıkları 01.01.2019 tarihinde zorunlu arabuluculuk kapsamına alınmıştır. Daha sonra ise 01.09.2023 tarihi itibarıyla, kira ilişkisinden kaynaklanan tüm uyuşmazlıklar -kiralanan taşınmazların 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere- dava şartı olan zorunlu arabuluculuk kapsamına dahil edilmiştir³⁰². Kanaatimizce bu düzenleme gerek uzun ve meşakkatli dava yolu yerine sulh yolunun daha cazip olması gerekse yargıdaki kira uyuşmazlıkları konusundaki yükü hafifletebilecek olması nedeniyle faydalı olmuştur.

3.1.2.7.2. Arabuluculuk Süreci

Arabuluculuk yoluna başvurunda yetki, uyuşmazlığın konusuna göre belirlenir. Başvuru, uyuşmazlık konusunda dava açılacak olsa idi hangi mahkeme yetkili olacaktıysa o mahkemenin bulunduğu yerdeki arabuluculuk bürosuna; arabuluculuk bürosu olmayan yerlerde ise görevlendirilen yazı işleri müdürlüğüne yapılır³⁰³. Başvuruyu yapan başvuru, ileride açılması düşünülen davanın davacıları olup, karşı taraf ise davalıdır.

Yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak sözleşmenin sona ermesi ve taşınmazın tahliyesini talep eden kiraya veren, tahliye davasına bakmaya yetkili olan mahkemenin bulunduğu adliyedeki arabuluculuk bürosuna giderek başvurusunu yapar³⁰⁴. Akabinde büro tarafından, komisyon başkanlıklarına bildirilen listedeki arabuluculardan biri görevlendirilir.

²⁹⁹ Gündoğdu, 2023: 851; Sert Sütçü, 2023: 1509.

³⁰⁰ RG. T. 14.02.2011, S. 27846.

³⁰¹ TTK m. 4 hükmü uyarınca, iki tarafın da ticari işletmesi ile ilgili hususlardan doğan özel hukuk uyuşmazlıklarına ilişkin davalar nispi ticari dava olarak kabul edilir.

³⁰² 6325 sayılı HUAK m. 18/B/I-a; Ceran, 2024: 1564; Gümüş, 2024: 498.

³⁰³ Ceran, 2024: 1565.

³⁰⁴ Gümüş, 2024: 498; Gündoğdu, 2023: 859.

Kiraya veren, kendisine ve varsa kiracıya ait tüm iletişim bilgilerini başvurusunda belirtmelidir. Arabuluculuk bürosu, resmi kayıtlarda yer alan bilgileri araştırmaya yetkilidir. Ayrıca talep etmesi halinde ilgili kurumlar bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür.

Arabulucu taraflara her türlü iletişim vasıtasını kullanarak ulaşabilir ve onları toplantıya davet eder. Geçerli bir mazeret bildirmeksizin ilk toplantıya taraflardan biri dahi katılmaz ise arabuluculuk faaliyeti sona erer. Bu halde arabulucu toplantıya katılmayan tarafı son tutanakta gösterir.

HUAK m. 18/A/11 hükmü uyarınca arabuluculuk sürecine bir mazeret olmaksızın katılmamanın yaptırımı olarak; ileride açılacak davada *‘sürece katılmayan taraf, yargılama sonucunda kısmen ya da tamamen haklı bulunsa dahi yargılama giderlerinin tamamından sorumlu tutulacak ve bu tarafın lehine vekâlet ücretine de hükmedilmeyecektir.’* Hükmün bu bölümü Anayasa Mahkemesi’ nin 14.03.2024 tarihli kararı ile iptal edilmiştir³⁰⁵. Söz konusu iptal kararı Resmî Gazete yayın tarihi olan 18.04.2024 tarihinden itibaren 9 ay sonra yani 18.01.2025 tarihinde yürürlüğe girecektir. Anayasa Mahkemesi iptal kararında, anılan hükmün birinci cümlesinin *“...bu taraf davada kısmen veya tamamen haklı çıksa bile yargılama giderinin tamamından sorumlu tutulur.”* bölümü ile *‘Ayrıca bu taraf lehine vekâlet ücretine hükmedilmez.’* şeklindeki ikinci cümlesinin Anayasa’ nın 13, 35 ve 36. maddelerine aykırı olduklarına karar vermiştir³⁰⁶.

Kira uyuşmazlıklarında da sadece arabuluculuk yoluna başvuru zorunluluğu bulunmaktadır. Bunun haricinde taraflar için başka bir zorunluluk yoktur. Tüm süreç tarafların tasarrufunda olup, görüşmelere devam edip etmeme iradesi de kendilerine aittir. Arabulucu, yalnızca taraflar arasındaki iletişimi ve onların birbirini anlamasını sağlamak için bu süreçte yer almaktadır³⁰⁷. Yani her şey tarafların kontrolündedir. Dolayısıyla her iki tarafın da ilk toplantıya katılmaması nedeniyle arabuluculuk faaliyetinin sonlandırılması halinde dahi; dava şartı arabuluculuk yoluna başvuru şartı yerine getirilmiş olur.

Arabulucu, görevlendirmenin yapıldığı tarihten başlayarak üç hafta içerisinde başvuruyu sonuçlandırmalıdır. Zorunlu hallerde bu süre en fazla bir hafta kadar, arabulucu tarafından uzatılabilir. Arabulucu, sürecin hangi nedenle sona erdirildiğini (taraflara

³⁰⁵ Anayasa Mahkemesi Genel Kurul, 14.03.2024 T., 2023/160 E., 2024/77 K., RG: 18.04.2024 T., S. 32521, <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:31.05.2024).

³⁰⁶ Gerekeçe özetle; *“...Bu itibarla haklılık durumu gözetilerek uygulanabilecek istisnalar ya da belli bir üst sınır öngörülmeden, özellikle yargılamada tamamen haklı çıkan, diğer bir ifadeyle aslında bütünüyle haksız bir sürece maruz kaldığı yargılamanın sonucunda anlaşılan tarafın özel durumu da gözetilmeden, mazeret göstermeksizin ilk toplantıya katılmayan tarafın yargılama giderlerinden tümüyle sorumlu tutulmasının ve vekâlet ücretinin tamamından yoksun bırakılmasının kişilere aşırı bir külfet yüklediği, kamu yararı ile mülkiyet hakkı ve mahkemeye erişim hakları arasında gözetilmesi gereken adil dengeyi kişi aleyhine bozduğu ve bu itibarla orantısız bir sınırlandırmaya neden olduğu sonucuna ulaşılmıştır.”* Şeklinde dir.

³⁰⁷ Gündoğdu, 2023: 865.

ulaşılamaması veya taraflar katılmadığı için görüşme yapılamaması ya da tarafların anlaşmaları yahut tarafların anlaşamaması) düzenleyeceği son tutanakta belirterek durumu gecikmeksizin arabuluculuk bürosuna bildirir.

3.1.2.7.3. Arabuluculuk Sürecini Sürelere Etkisi

Dava şartı arabuluculuk yoluna başvurulması gereken hallerde zamanaşımı ve hak düşürücü süreler işlemez³⁰⁸.

Tahliye davasının açılması için kanunda öngörülen süreye uyulup uyulmadığı, davanın süresinde açılıp açılmadığı hususu hâkimin re' sen incelemesi gereken hususlardandır. Kiraya veren TBK m. 352/I hükmü uyarınca dava hakkını kullanmak isterse, kanunda öngörülen bir aylık süre içerisinde arabuluculuk bürosuna başvurmak zorundadır. Başvuru yapıldığı andan itibaren son tutanağın düzenlendiği yani arabuluculuk faaliyetinin sonlandırıldığı ana kadar bir aylık hak düşürücü süre durur. Sürecin sona ermesiyle, söz konusu hak düşürücü süre kaldığı yerden işlemeye devam eder³⁰⁹. Örneğin; kiraya veren bir aylık hak düşürücü sürenin altıncı gününde arabuluculuk yoluna başvurmuşsa; başvuruyu yaptığı günden itibaren hak düşürücü süre durur. Geriye kalan yirmi dört günlük süre ise arabuluculuk sürecinin sonlandırıldığı gün itibariyle tekrar işlemeye başlar. Kiraya veren, bir aydan geriye kalan bu süresi içinde dava hakkını kullanabilir.

Doktrinde bir görüş³¹⁰, kiraya verenin tahliye taahhüdünde belirtmiş olan tahliye tarihinden önce dava şartının yerine getirilmesi için arabuluculuk yoluna başvurabileceğini savunmaktadır. Buna göre kiraya veren henüz taahhüt edilen tahliye tarihi gelmeden, bir aylık hak düşürücü süre başlamadan, arabuluculuk yolunu tüketebilir. Benzer şekilde İstanbul BAM 55. Hukuk Dairesi tarafından 27.03.2024 tarihinde bir karar verilmiştir³¹¹. Anılan karara göre *“...HUAK ile dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olmasının dava şartı haline getirildiği, kanunda, dava açma hakkı doğduktan sonra ve dava açma süresi içerisinde arabuluculuğa başvurulacağına ilişkin herhangi bir ibarenin bulunmadığı...”* belirtilmiştir. Kanaatimizce dava şartı olarak kabul edilen arabuluculuk yolunun henüz dava açma hakkı doğmadan tüketilmesinin kabulü yerinde değildir. Henüz dava açma hakkı doğmadan, davaya hazırlık mahiyetinde, bir dava şartını yerine getirmek, en baştan tarafların uzlaşma ihtimallerini azaltacaktır. Ayrıca taraflar için arabuluculuk yolu sadece tüketilmesi gereken

³⁰⁸ Gümüş, 2024: 504; Ceran, 2024: 1564; HUAK m. 18/A/15.

³⁰⁹ Gündoğdu, 2023: 867; Ceran, 2024: 1565.

³¹⁰ Gümüş, 2024: 504.

³¹¹ İstanbul BAM 55. HD. 27.03.2024 T., 2024/1098 E., 2024/847 K., <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:31.05.2024)

zorunlu bir yol olarak görülecektir ki bu durumda arabuluculuk müessesinin kabulüyle varılmak istenen amaçtan uzaklaşılacaktır.

3.1.2.7.4. Anlaşma Olmaması Halinde

Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk yoluna başvurulması dava şartı olduğundan, bu yola başvurmaksızın davanın açılması halinde mahkemece herhangi bir işlem yapılmadan davanın, dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddine karar verilir³¹².

Öte yandan arabuluculuk yoluna başvurulmuş ancak süreci sonunda anlaşma sağlanamamış olması halinde dava açmak isteyen kiraya veren, arabuluculuk görüşmeleri sonunda anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağın aslını veya arabulucu tarafından onaylanmış suretini dava dilekçesine eklemek zorundadır. Kiraya veren son tutanak olmadan davayı açarsa mahkeme tarafından, son tutanağın bir haftalık kesin süre içinde sunulması gerektiği, aksi halde davanın usulden reddedileceği ihtarını içeren bir davetiye gönderilir. İhtara rağmen kiraya veren son tutanağı sunmaz ise derhal davanın usulden reddine karar verilir.

Kiraya verenin dava açmadan önce arabulucuya başvurması yeterli olmayıp, sürecin de sonuçlanmış olması gereklidir. Arabuluculuk sürecinin olumsuz neticelendiğine ilişkin düzenlenmiş olan son tutanak tarihinin en geç dava tarihi veya öncesine ait olması gerekir³¹³. Yani tutanak eklenmeksizin dava açılması halinde mahkemece verilecek bir haftalık kesin süre, dava açılmadan önce başvurusu yapılmış ve sonuçlandırılmış arabuluculuk sürecine ilişkin son tutanağın mahkemeye sunulması içindir. Öte yandan Yargıtay bir kararında, dava dilekçesine göre dava sebebi olarak gösterilen vakıaların vasıflandırılması hakime ait olduğundan, ilk dava açılması sırasında davanın hukuki vasıflandırmasında dava şartı arabuluculuk kapsamında olmadığı kanaati ile görevsiz mahkemede dava açılması neticesinde mahkemece görevsizlik kararı verildiğinde; görevsizlik kararının kesinleşmesine kadarki sürede davacının arabuluculuğa başvurup son tutanak eksikliğini bu aşamada tamamlaması durumunda, görevli mahkemenin bu davayı dava şartı yokluğundan reddetmeyip yargılamaya devam etmesi gerektiğini belirtmiştir³¹⁴.

Arabuluculuk müzakereleri sonucunda anlaşmaya varılmaması halinde, arabulucu tarafından düzenlenen son tutanakta, anlaşmazlık konusu açıkça yazılmalıdır. Zira dava açıldığı zaman, davanın konusu ile ilgili olarak arabuluculuk şartının yerine getirilip

³¹² 6325 sayılı HUAK m. 18/A/II; Ceran, 2024: 1564.

³¹³ HUAK m. 18/A/2; Kanık, 2023: 219.

³¹⁴ Yargıtay 3. HD. 02.05.2023 T., 2022/8400 E., 2023/1200 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:10.02.2024)

getirilmediğinin tespitinde, son tutanağa yazılan başvuruya esas anlaşmazlık konusuna bakılır³¹⁵. Tutanakta yazan, başvuru formunda belirttiği ve/veya müzakere sürecinde netleştirdiği başvuru konusu ile davanın konusu arasında farklılık olması halinde, HUAK m. 18/B hükmündeki dava şartı gerçekleşmediğinden, açılan dava usulden reddedilir³¹⁶.

3.1.2.7.5. Anlaşma Olması Halinde

Arabuluculuk süreci sonucunda tarafların anlaşması halinde düzenlene belgeye anlaşma belgesi denir. Anlaşma belgesi esasen bir sözleşmedir³¹⁷. Bu sözleşmenin çerçevesi ve şekli tarafların serbest iradeleriyle oluşturulur. Taraflar sözleşmenin kapsamını, içeriğini dar ya da geniş tutabilir, kanuni sınırlamalara sadık kalmak kaydı ile sözleşmenin içeriğini istedikleri gibi belirleyebilirler³¹⁸.

Süreç sonunda tarafların kira sözleşmenin sona ermesi ve taşınmazın tahliyesi konusunda anlaşmaları halinde, arabulucu tarafından, taşınmazlarla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslar gözetilmek suretiyle, kapsamı taraflarca belirlenmiş, anlaşma belgesi düzenlenir.

Kural olarak, taraflardan birinin anlaşma belgesinin gereğini yerine getirmemesi halinde, diğer taraf, anlaşmanın icra mercii kanalıyla yerine getirilmesi için, icra edilebilirlik şerhi almalıdır. İcra edilebilirlik şerhini içeren anlaşma belgesi, ilam niteliğinde belge olarak kabul görür. Bu şerh, arabulucunun görev yaptığı yerdeki Sulh Hukuk mahkemesi tarafından, çekişmesiz yargı işi olması nedeniyle duruşma açılmaksızın dosya üzerinden verilir. Mahkemenin yapacağı inceleme sınırlı olup, sadece uyuşmazlığın arabuluculuğa ve cebri icraya elverişli olup olmadığına bakılır.

Kira uyuşmazlıklarında ise HUAK m. 18/B f.3 hükmü uyarınca anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi alınması zorunlu tutulmuştur³¹⁹. Sulh Hukuk mahkemesinin inceleme kapsamı ise genişletilmiştir. Mahkeme, anlaşma içeriğinin, arabuluculuğa ve cebri icraya elverişli olup olmadığının yanı sıra ve anlaşma yapılırken taşınmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslara uyulup uyulmadığına da bakar. Burada mahkeme isterse duruşma açabilir, gerek görürse ilgili kurum veya kuruluşlardan bilgi veya belge talep eder.

³¹⁵ Gündoğdu, 2023: 867.

³¹⁶ Kanık, 2023: 230.

³¹⁷ Kanık, 2023: 195; Gündoğdu, 2023: 868.

³¹⁸ Gündoğdu, 2023: 868; Gümüş, 2024: 501.

³¹⁹ Gündoğdu, 2023: 875.

Mahkeme tarafından yapılan inceleme sonucunda verilecek karara karşı ilgisi tarafından istinaf kanun yoluna başvurulabilir³²⁰. Ancak icra edilebilirlik şerhi verilmesi işi çekişmesiz yargı işi olduğundan, HMK m. 362 hükmü gereğince temyizi kabil değildir. Dolayısıyla icra edilebilirlik şerhi talebi üzerine Sulh Hukuk mahkemesince verilecek karara karşı temyiz kanun yoluna gidilemez³²¹.

Tarafların görüşmeler neticesinde mevcut kira sözleşmesini sona erdirmeye ve tahliye konusunda anlaşmaya varmaları halinde düzenlenen anlaşma belgesi, icra edilebilecek bir eda hükmü içermelidir³²². Bu bağlamda anlaşma belgesine tahliyenin gerçekleştirileceği tarih açıkça yazılmalıdır³²³. Arabuluculuk anlaşma belgesi, icra edilebilirlik şerhi alınarak, ilamlı icra hükümleri uyarınca icra takibine konulabileceğinden, adeta bir mahkeme ilamı gibi herhangi bir tereddüte mahal vermeyecek biçimde düzenlenmelidir. Aksi halde, söz konusu belge, icra edilebilir şerhi alamaz, alsa bile ilamlı takibe konu edilemez³²⁴.

Belirtmek gerekir ki; tarafların aralarındaki mevcut kira sözleşmesine bağlı olarak, gelecekteki bir tarih için tahliye taahhüdü verilmesi konusunda anlaşmaları halinde bu taahhüt geçerli olur. Zira burada taahhütten evvel akdedilmiş bir kira sözleşmesi söz konusu olup buna ilişkin olarak tahliye taahhüdünün verilmesi mevzu bahistir. Kira sözleşmesinin akdedildiği tarihten sonraki bir tarihte arabuluculuk anlaşma belgesiyle taahhüt verilmiş olması, tarih hususunda ileride yaşanabilir sorunları engeller ve tarih bakımından geçerli bir yazılı tahliye taahhüdü söz konusu olur³²⁵.

Bir başka olasılıkta ise taraflar yeni bir kira sözleşmesi ve buna bağlı bir tahliye taahhüdü yapma konusunda anlaşmaya varmış olabilir. Bu halde taraflar arabuluculuk sürecinde mevcut kira sözleşmesini ikale yapmak suretiyle feshedip yeni bir kira sözleşmesi şartlarında anlaşabilirler. Devamında bu yeni kira sözleşmesi ile birlikte tahliye taahhüdü verilmesini de isteyebilirler. Ancak bu durumda bahse konu tahliye taahhüdü geçerli olmaz. Çünkü burada her ne kadar taahhüdün taşınmazın tesliminden sonra verilmesi şartı gerçekleşmiş olsa da tahliye taahhüdünün tarihi ile kira sözleşmesinin tarihinin aynı olması sorunu gündeme gelir. Hiç şüphesiz bu durum taahhüdün geçersizliği sonucunu doğurur³²⁶.

Kiralananın aile konutu olması halinde; tarafların arabuluculuk sürecinde anlaşması sonucunda mevcut kira sözleşmesi feshedilirse ya da feshedilmeyip ileri bir tarih için tahliye

³²⁰ Ceran, 2024: 1566.

³²¹ Kanık, 2023: 202.

³²² Ceran, 2024: 1566.

³²³ Kanık, 2023: 239.

³²⁴ Yargıtay 12. HD. 26.09.2022 T., 2022/9143 E., 2022/9318 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:10.02.2024)

³²⁵ Gündoğdu, 2023: 874.

³²⁶ Gündoğdu, 2023: 874; *Aksi görüş*: Gümüş, 2024: 502.

taahhüdü verilmesi hususunda anlaşılırsa, diğer eşin de açık rızasının alınması gerekir³²⁷. Daha önce de bahsedildiği gibi, aile konutu olarak kullanılan taşınmazlarda kiracı eş, diğer eşin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedilemez. Öğretide, ikale yapmanın, tahliye davasını kabul etmenin, yazılı tahliye taahhüdü vermenin de tıpkı fesihteki gibi diğer eşin rızasıyla geçerli olacağı kabul edilmektedir³²⁸. Arabuluculuk görüşmeleri bakımından da bu durum geçerlidir. Aile konutunun söz konusu olması halinde arabuluculuk görüşmelerine tarafların rızası ve bilgisi dâhilinde kiracı olmayan eşin de katılımı sağlanmalıdır³²⁹.

Öte yandan TMK m 194/IV hükmünde belirtildiği üzere kiracı durumda olmayan eş, kiraya verene bildirimde bulunmak suretiyle, kira sözleşmesinin tarafı hâline gelebilmektedir. Şayet böyle bir durum söz konusu ise arabuluculuk sürecinde her iki eşin de kiracı sıfatıyla yere alması, görüşme sonucunda verilecek olan yazılı tahliye taahhüdünü de birlikte imzalamaları gereklidir³³⁰.

3.1.2.7.6. Anlaşma Belgesinin Kesin Hükümsüzlüğü ve İptali

Arabuluculuk süreci sonunda düzenlenen anlaşma belgesi esasen bir borçlar hukuku sözleşmesi niteliğinde olup maddi hukuku ilgilendirir. Görüşmeler sonucunda tarafların anlaşması doğrultusunda hazırlanan bu tutanağın, arabulucu tarafından imzalanması bu anlaşma tutanağının tüm yönleri ile kanunlara uygun olduğu, tarafların haklarının korunduğu anlamına gelmez³³¹. Bu anlaşma tutanağı da diğer tüm sözleşmeler için aranan geçerlilik şartlarına haiz olmalıdır. Aksi durumda anlaşma belgesi kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olur.

TBK m. 27 hükmü uyarınca; bir sözleşme kanunun emredici hükümleri dikkate alınmadan, ahlaka, kamu düzenine ve kişilik haklarına aykırılık teşkil edecek şekilde kurulmuş ya da konusu itibarıyla imkânsızlık söz konusu ise bu sözleşme kesin hükümsüzlük yaptırımı ile karşı karşıya kalır. Sözleşmenin bir kısmının hükümsüzlüğü söz konusu olursa, bu durum sözleşmenin tamamını geçersiz kılmaz. Ancak söz konusu geçersiz hükümler olmadan sözleşmenin yapılamayacağı açıkça anlaşılıyor ise bu durumda artık sözleşmenin tamamı kesin hükümsüz sayılır. Kesin hükümsüz sayılan bir sözleşme sonradan geçerli hale getirilemez³³². Kesin hükümsüzlük halinin varlığı taraflarca ileri sürülme dahi mahkeme tarafından re 'sen dikkate alınır.

³²⁷ Aile konutu konusunda detaylı bilgi için bkn. 2.3.

³²⁸ İnceoğlu, 2014: 425; Kanık, 2023: 1279.

³²⁹ Gündoğdu, 2023: 875; Gümüş, 2024: 318.

³³⁰ Gümüş, 2024: 167.

³³¹ Kanık, 2023: 195.

³³² Gündoğdu, 2023: 868.

Sözleşmenin kurulması esnasında tarafların iradelerinde bir bozukluk ya da aşırı yararlanma hali var ise burada iptal edilebilirlik yaptırımını söz konusu olur. TBK’ da düzenlenme uyarınca sözleşmenin kurulması anında yanılgı, aldatılan ve korkutulan yani iradesi sakatlanmış biri, bu şekilde akdettiği bir sözleşmeden sorumlu tutulmamalıdır³³³.

Anlaşma belgesinin imzalanmasında da tarafların iradesinde bir bozukluk olması halinde; iradesi fesada uğrayan taraf, TBK m. 39 hükmü uyarınca, irade bozukluğuna neden olan yanılgı, aldatılma veya korkutulma halinden kurtulduğu tarihten itibaren bir yıllık süre içerisinde söz konusu anlaşma belgesinin iptali için dava açabilir. Burada bahsedilen bir yıllık süre hak düşürücü niteliktedir.

Kural olarak arabuluculuk görüşmeleri sonucunda anlaşmaya varılması halinde; taraflarca üzerinde anlaşılan konular daha sonra bir davaya konu edilemez. HUAK m. 18/5 hükmünde düzenlenen bu kuraldan anlaşılması gereken; anlaşma belgesinin kesin hükümsüz olmadığı ya da iptal edilmediği müddetçe, tarafların üzerinde anlaştıkları konulara ilişkin dava açamayacak olmalarıdır³³⁴. Tarafların üzerinde anlaşmaya vardıkları ve anlaşma belgesine yazılan hususlarda dava açılabilmesi için, ilk önce söz konusu belgeyi iptal ettirmeleri gereklidir. Bu aşamada artık söz konusu belgeye icra edilebilirlik şerhi alınıp alınmadığının da bir önemi yoktur. Zira anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi alınması, söz konusu belgeye maddi anlamda kesin hüküm niteliği kazandırmaz³³⁵.

Anlaşma belgesinin iptalinde görevli mahkeme; iptali istenen anlaşma belgesinde belirtilen uyuşmazlık konusunda dava açılacağı zaman görevli mahkemesi neresi ise, iptal için görevli mahkeme de orasıdır³³⁶. Kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklara ilişkin bir anlaşma belgesinin iptali söz konusu olacaksa burada yine Sulh Hukuk Mahkemeleri görevlidir. Yetkili mahkeme ise, yine HMK hükümlerine göre belirlenir.

3.1.3. İlamsız İcra Yolu ile Tahliye

3.1.3.1. Genel Olarak

Geçerli bir tahliye taahhüdünün bulunması halinde, kiracının taahhütte belirttiği tarihte tahliyeye yanaşmaması durumunda kiraya veren, kanuni düzenleme gereği, dava açmak yerine icra yoluna da başvurabilir. Bu yola başvurmadan önce arabuluculuğa başvurma zorunluluğu yoktur³³⁷.

³³³ Kanık, 2023: 195.

³³⁴ Kanık, 2023: 195.

³³⁵ Kanık, 2023: 196.

³³⁶ Kanık, 2023: 196.

³³⁷ Kanık, 2024: 1346.

İİK m. 272-275 hükümleri arasında, kira süresinin bitmesi nedenine bağlı tahliye takibi düzenlenmiştir. İİK m. 272' ye göre takibe başlamak için, alacaklının yani kiraya verenin mutlaka bir yazılı belgeye sahip olması gerekir. Bahsi geçen bu belge, belirli süreli adi kira ve hasılat kiralari için mutlak suretle yazılı kira sözleşmesi iken; konut ve çatılı işyeri kiralalarında yazılı tahliye taahhüdüdür. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin elinde yalnızca yazılı tahliye taahhüdü olması bu yola başvurusu için gerekli ve yeterlidir. Zira yazılı tahliye taahhüdünün varlığı, kira sözleşmesinin yazılı olması gerekliliği şartını da tamamlamaktadır³³⁸. Ancak bu halde taahhüt içeriğinden, taraflar arasında sözlü bir kira sözleşmesinin mevcut olduğu ve kiracının da taahhüdünü bu sözleşmeye dayanarak verdiğinin anlaşılması gerekir³³⁹.

Belirtmek gerekir ki, Yargıtay' ın ve öğretideki hâkim görüşün aksine, doktrindeki bir görüşe³⁴⁰ göre, İİK m. 272/I hükmünde "mukavelenin ibrazından" bahsedilmiş olması nedeniyle, hükmün lafzından, şekle tabi olarak akdedilmemiş bir kira sözleşmesine dayalı olarak ve fakat salt yazılı tahliye taahhüdü üzerinden ilgili takibin yapılamayacağı sonucu ortaya çıkar. Buna göre İİK m. 272 vd. hükümlerine dayalı olarak icra takibi yapılacaksa, kira sözleşmesinin dahi en azından adi yazılı şekilde yapılmış olması ve takip talebinin ekine yazılı tahliye taahhüdü ile birlikte eklenmesi gerekmektedir. Aynı yazar, yazılı tahliye taahhüdünün bir yan anlaşma olması nedeniyle, tek başına icra takibine konu edilemeyeceğini de ileri sürmektedir.

3.1.3.2. Taraflar

Takip talebinde bulunacak alacaklı, kiraya veren; takibin yapılacağı borçlu ise kiracıdır³⁴¹. Dava yolu ile tahliyede olduğu gibi, kiraya veren sıfatına sahip olmayan malikin icra takibine başvurma hakkı yoktur³⁴². Kiraya verenin aynı zamanda malik de olması durumunda, kiracının taahhüt vermesinden sonra kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesi halinde; yeni malik külli halefiyet uyarınca önceki malike verilen taahhüdü kullanarak kiracının tahliyesini isteyebilir³⁴³. Aynı şekilde icra takibine başlandıktan sonra, kiralananın el değiştirmesi halinde de yeni malik icra takibine kaldığı yerden devam edebilir³⁴⁴.

³³⁸ Pekcanitez vd., 2015: 310-311; Ulukapı, 2015: 230.

³³⁹ Kuru, 2013: 873.

³⁴⁰ Gümüş, 2024: 641-642-6243.

³⁴¹ Kuru, 2013: 862; Pekcanitez vd., 2015: 312.

³⁴² Kanık, 2023: 1702.

³⁴³ Burcuoğlu, 1993: 324.

³⁴⁴ Gümüş, 2024: 633; Atalı vd., 2023: 92; Yargıtay 12. HD. 11.03.2002 T., 2002/4070 E., 2002/4862 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:09.03.2024).

Tahliye bölünemeyen nitelikte bir edim olduğundan, tüm kiraya verenler ve tüm kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı mevcuttur³⁴⁵. Dolayısıyla sözleşmenin tarafları birden fazla ise, tüm kiraya verenler, tüm kiracılara karşı icra takibine başvurulmalıdır³⁴⁶. Nitekim Yargıtay³⁴⁷ da bu görüştedir. Burada dava yolu ile tahliyeden farklı olarak, şayet icra takibi başlatılırken taraf teşkili tam olarak sağlanmamış ise, eksiklik sonradan tamamlanamaz³⁴⁸.

Taraflardan biri ölümü halinde, zorunlu dava arkadaşlığı gereği mirasçılarının da birlikte hareket etmesi gerekir. Kiraya verenin sağlığında başlattığı icra takibi devam ederken ölmesi halinde de tüm mirasçılarının birlikte bu takibe devam etmeleri gerekir³⁴⁹. Aynı şekilde muris kiracının sağlığında başlatılmış olman icra takibine, ölümü sonrasında tüm mirasçıları dahili edilmelidir³⁵⁰.

3.1.3.3. Süre

İİK m. 272 uyarınca kiraya veren, yazılı tahliye taahhüdüne dayalı takibe 1 aylık süre içinde başvurulmalıdır. Bu hak düşürücü³⁵¹ süre, taahhütte belirtilen tahliye tarihini izleyen günden başlar. Kiraya veren bu tarihten önce takip yoluna başvuramaz³⁵².

Söz konusu tarihin ilk günün resmî tatil gününe isabet etmesinin herhangi bir önemi yoktur. Şayet son günü resmî tatil gününe denk gelir ise, o halde o günü takip eden ilk iş gününde icra takibi başlatılabilir³⁵³. Takipte harcın ödendiği tarih, bu bir aylık hak düşürücü süre içerisinde olmalıdır³⁵⁴. Öte yandan, TBK m. 353 hükmünde düzenlenmiş olan ihtarnamenin süre kesici özelliği icra yolu ile tahliyede de geçerlidir³⁵⁵.

³⁴⁵ Yavuz, 2023: 1016.

³⁴⁶ Atabekoğlu, 2013: 173; Doğan, 2011: 187; Burcuoğlu, 1993: 324; Yavuz, 2023: 1016.

³⁴⁷ Yargıtay 12.HD. 12.03.1998 T., 1998/2152 E., 1998/3012 K. “...Tahliye hakkı bölünebilir haklardan olmadığından takipte tahliye isteyebilmek için pay ve paydaş çoğunluğu gerekir. Takibi bir kişi yaptığından merciin tahliye isteminin reddine karar vermesi gerekirken kabulü isabetsizdir...” <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:09.03.2024).

³⁴⁸ Kanık, 2023: 1702; Gümüş, 2024: 520; Yargıtay 6. HD. 25.12.2014 T., 2014/12973 E., 2014/14615 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:09.03.2024).

³⁴⁹ Kanık, 2023: 97.

³⁵⁰ Kanık, 2023: 123.

³⁵¹ Kuru, 2013: 862; Pekcanitez vd., 2013: 311; İncooğlu, 2014: 436.

³⁵² Ceran, 2024: 1489.

³⁵³ Akyiğit, 2012: 251.

³⁵⁴ Kanık, 2023: 1701.

³⁵⁵ Delipınar, 2016: 55.

3.1.3.4. Yetkili İcra Dairesi

3.1.3.4.1. Genel Olarak

İcra takiplerinde görev açısından bir ayrım bulunmamaktadır. İcra daireleri, icra işlerinde yegâne görevli birimdir. Görev ayrımı olmaması sebebiyle icra daireleri arasında görev uyuşmazlığı da çıkamaz³⁵⁶.

Yetki hususunda ise, İİK m. 50 hükmü mülga 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu³⁵⁷ (‘‘HUMK’’)’ a atıf yapmıştır. HUMK m. 447 hükmü gereğince, mevzuatlarda HUMK’ a yapılan atıflar, HMK’ ya yapılmış sayılır. Bu nedenle, icra dairelerinin yetkisi konusunda HMK’ daki yetkiye ilişkin maddelere bakılmalıdır. HMK’ daki bu maddelere ek olarak, İİK m. 50/I hükmünde sözleşmeden doğan alacaklar için, sözleşmenin yapıldığı yerdeki icra dairesinin de yetkili olduğu belirtilmiştir. Ancak belirtilmelidir ki, bu kural, genel yetki kuralı olan, borçlunun ikametgahının bulunduğu yerdeki icra dairesinin yetkili olduğuna ilişkin, kuralı etkilememektedir. Öte yandan kiralanan taşınmazın bulunduğu yer icra dairesinin de yetkili olduğu hususu doktrinde kabul görmektedir³⁵⁸.

İcra takiplerinde yetki hususu kamu düzenine ilişkin değildir. Bu nedenle takibin yetkisiz icra dairesinde başlatılması durumunda icra dairesi kendiliğinden yetkisiz olduğuna karar veremez. Bu durumu ancak takibin borçlusu, itiraz yolu ile dile getirebilir³⁵⁹.

3.1.3.4.2. Genel Yetki Kuralı

Genel yetkili icra dairesi, İİK m. 50 hükmündeki atıf dolayısıyla HMK m. 6 hükmünde düzenlendiği şekliyle, borçlu gerçek kişi ise takibin açıldığı tarihteki yerleşim yeri (TMK m. 19, 20), tüzel kişi ise işlerinin yönetildiği yer (TMK m. 51) icra dairesi olduğu belirtilmiştir³⁶⁰. Gerçek kişilerin devamlı kalmak niyetiyle oturdukları yer, yerleşim yerleridir. Tüzel kişiler için ise işlerinin yönetildiği yer yerleşim yerleri olarak kabul edilir.

3.1.3.4.3. Özel Yetki Kuralı

3.1.3.4.3.1. Sözleşmeden Doğan Uyuşmazlıklara İlişkin Yetki Kuralı

Tahliye taahhüdüne dayalı olarak başlatılacak icra takibinde, özel yetki kuralı olan HMK m. 10 hükmünde düzenlenen, sözleşmeden kaynaklanan uyuşmazlıklara ilişkin yetki kuralı da uygulama alanı bulur. Buna göre borçlar hukukuna ilişkin sözleşmelerden doğan icra

³⁵⁶ Ercan, 2019: 164; Kuru vd., 2014: 116.

³⁵⁷ RG. T. 02.07.1927, S. 622-623.

³⁵⁸ Ceran, 2024: 40; Kanık, 2023: 1703.

³⁵⁹ Kuru vd., 2014: 117.

³⁶⁰ Muşul, 2012: 81.

takiplerinde yetki HMK m. 10 hükmüne göre çözümlenir³⁶¹. Yani sözleşmeden doğan takipler sözleşmenin ifa edileceği yer icra dairesinde de başlatılabilir.

3.1.3.4.3.2. Birden Fazla Borçlu Olduğu Halde Yetki

HMK m. 7/I hükmü uyarınca, icra takibinde birden fazla borçlu bulunmakta ise, icra takibi borçlulardan birinin yerleşim yeri icra dairesinde başlatılabilir³⁶². Birden fazla borçlu bulunması durumunda, borçlulardan biri için genel yetkili olan icra dairesinde takibin başlatılmış olması halinde, artık diğer borçlular icra dairesinin yetkisine itiraz edemez³⁶³. Ancak borçlulardan biri için özel yetki kuralının varlığı halinde bu hüküm uygulanamaz.

3.1.3.4.3.3. Yetki Sözleşmesi

Bir takip ya da davanın taşınmazın aynına ilişkin olduğunun söylenebilmesi için elde edilmek istenen neticenin taşınmaz üzerindeki aynı hakka ilişkin olması veya aynı hak sahipliğinde değişikliğe yol açacak nitelikte olması gerekmektedir. Kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliyeye ilişkin icra takibinde talep edilen taşınmazın tahliyesidir ve bu talep taşınmazın aynına ilişkin değildir³⁶⁴. Bu nedenle HMK m. 12 hükmünde düzenlenen kesin yetki kuralı burada uygulanamaz³⁶⁵.

Kesin yetki kuralının olmaması sebebiyle, taraflar – diğer şartlar da mevcut ise- yetki sözleşmesi yapabilirler. Aksi kararlaştırılmadıkça taraflarca yetkili kılınan yerin yetkisi kesin olup, icra takibi de sadece bu yerde yapılabilir³⁶⁶. HMK m. 17’ de düzenlendiği üzere, kamu tüzel kişileri ya da tacirler, yetki sözleşmesi ile aralarında doğabilecek bir uyuşmazlık hakkında, bir veya birden fazla mahkemeyi yetkili gösterebilirler. Bu halde yine taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça dava ya da icra takibi ancak yetki sözleşmesinde açıkça belirtilen bu yerlerde açılır.

Hükümden de anlaşıldığı üzere yetki sözleşmesi gerçek kişiler arasında yapılamamaktadır. Bu durumda, kira sözleşmesinin taraflarından biri dahi gerçek kişi ise yapılan yetki sözleşmesi geçersiz olur. HMK yürürlüğe girmeden önce gerçek kişiler arasında

³⁶¹ Yargıtay 12. HD. 13.07.2010 T., 2010/5935 E., 2010/18907 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 09.03.2024).

³⁶² Muşul, 2012: 82.

³⁶³ Yargıtay 12. HD. 29.05.2007 T., 2007/9039 E., 2007/11230 K. ‘...İİK’ nun 50. maddesinin göndermesi ile uygulanması gereken HUMK’ nun 9/2. maddesi 1. cümlesine göre, davalı birden fazla ise bunlardan birinin ikametgahında takip yapılabilir ve bu durumda diğer borçlular yetki itirazında bulunamazlar. Ancak anılan hüküm, yalnız borçlulardan birinin ikametgahındaki (onun için genel yetkili) icra dairesinde takip yapılması hali içindir. Borçlulardan biri için özel yetkili bir icra dairesinde takip yapılması halinde HUMK’ nun 9/2. maddesi 1. cümlesi hükmü uygulanmaz...’. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 09.03.2024).

³⁶⁴ Ceran, 2024: 39.

³⁶⁵ Muşul, 2012: 93.

³⁶⁶ Kanık, 2023: 1613; Muşul, 2012: 88.

yapılan kira sözleşmelerinde veya HMK yürürlüğe girdiği tarihten sonra gerçek kişiler arasında düzenlenen sözleşmelerde yetki sözleşmesi yapılmış ise bu yetki sözleşmesi 01.10.2011 tarihinden itibaren geçersiz hale gelmiştir³⁶⁷.

Yetki sözleşmesi yazılı olmalıdır, adi yazılı şekilde yapılabilir³⁶⁸. Esas sözleşmeden bağımsız bir sözleşme şeklinde yapılabileceği gibi, kira sözleşmesinin içinde düzenlenmiş bir madde şeklinde de karşımıza çıkabilir³⁶⁹. Kira sözleşmelerinde yazılılık şartı aranmadığından, şayet sözlü bir kira sözleşmesine ilişkin olarak yetki sözleşmesi yapılmak isteniyorsa, bu durumda ayrıca ve yazılı bir sözleşme yapılması gerekmektedir³⁷⁰. Bu durumda söz konusu yetki sözleşmesinin, takibin dayanağı olacak sözlü kira sözleşmesine ilişkin yapıldığının anlaşılması gerekir³⁷¹.

İcra dairelerinin yetkisi hususu kamu düzenine dair olmadığından, yetkisiz bir icra dairesi de taraflarca yetki sözleşmesi yapılarak yetkili hale getirilebilir³⁷².

3.1.3.5. Takibin Aşamaları

3.1.3.5.1. Takip Talebi

Kiraya veren alacaklı, taahhütte belirtilen tahliye tarihinden başlayarak 1 aylık içerisinde icra müdürlüğüne başvurarak kiracı borçlunun tahliyesini istemelidir. Buradaki süre hak düşürücü niteliktedir. Kiraya veren başvurusunu yazılı ya da sözlü yapılabileceği gibi elektronik olarak UYAP sistemi üzerinden de yapılabilir³⁷³.

Kiraya veren alacaklının talepte bulunurken bir yazılı tahliye taahhüdüne dayandığını bildirmesi ve takip talebinin ekinde bu tahliye taahhüdünü icra dairesine teslim etmesi gerekir³⁷⁴. Takip talebinde mutlaka tahliye istemi yazılı olmalıdır³⁷⁵.

İİK' nun 58. Maddesinde takip talebinde bulunması gereken hususlar sayılmıştır. Buna göre; alacaklının ve borçlunun ve varsa kanuni temsilci veya vekillerinin ad, soyad, T.C. kimlik numaraları, tüzel kişi ise vergi kimlik numaraları ve yerleşim yerindeki adresleri, alacaklı yabancı ülkede oturuyorsa Türkiye' de göstereceği yerleşim yerindeki adresi takip talebinde bulunmalıdır. Birden fazla kiraya verenin olması halinde her birinin kimliğinin ayrı

³⁶⁷ Ceran, 2024: 41.

³⁶⁸ Ulukapı, 2015: 171.

³⁶⁹ Karşlı, 2014: 223.

³⁷⁰ Pekcanitez vd., 2013: 133.

³⁷¹ Yargıtay 12. HD. 03.04.2012 T., 2011/26263 E., 2012/10941 K., "...alacaklının, takip talebinde dayanmadığı sözleşme içinde yer alan yetki sözleşmesine dayalı olarak itirazın kaldırılması isteminde bulunması mümkün olmadığı gibi, borçlunun sözleşmeyi kabul etmesi de söz konusu değildir..." <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 09.03.2024).

³⁷² Kuru vd., 2014: 117.

³⁷³ Ruhi ve Ruhi, 2023: 1000.

³⁷⁴ İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği m. 21/d.

³⁷⁵ Kuru, 2013: 862.

ayrı ve şüpheden uzak şekilde belirtilmesi gerekir³⁷⁶. Aynı şekilde kiracı sayısının birden fazla olması halinde tüm kiracılar da takip talebinde borçlu olarak gösterilmelidir³⁷⁷.

Takip talebinde İİK m. 58 hükmünde yer alan zorunlu unsurların bulunması gerekir. İcra müdürü bu unsurların varlığını ve tahliye talebinin 1 aylık hak düşürücü süre içinde yapıp yapılmadığını re' sen dikkate alır³⁷⁸. Herhangi bir eksiklik bulunmaması halinde kiracıya tahliye emri gönderilmesine karar verir³⁷⁹.

3.1.3.5.2. Tahliye Emri

İcra müdürü veya memuru, tahliye istemli takip talebini aldıktan sonra kiracı borçluya örnek 14 tahliye emri ve ekinde dayanak tahliye taahhüdünü (varsa kira sözleşmesini de) gönderir³⁸⁰. Birden fazla kiracının bulunması halinde her birine ayrı ayrı tahliye emri ve eki gönderilmelidir³⁸¹. Tahliye emri niteliği itibarıyla bir ihtarname hükmündedir.

İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği m. 36' da tahliye emrinde bulunması lazım gelen hususlar sayılmıştır. Buna göre;

Kiralaya verenin ve kiracının ve varsa temsilcilerinin ad, soyad ve yerleşim yerindeki adresleri,

Tahliyesi talep edilen taşınmazın türü ve bulunduğu adresi,

Kiracının sözleşmenin tarihine ilişkin ya da kira sözleşmesinin yenilendiğine veya uzatıldığına ilişkin bir itirazı varsa 7 gün içinde bildirilmesi gerektiği,

Süresinde itirazda bulunulmaz veya taşınmazı kendiliğinden tahliye etmez ise, tahliye emrinin kendisine tebliği tarihinden itibaren 15 gün içinde tahliye ve teslimi yapmasının gerektiği, aksi halde taşınmazdan zorla çıkarılacağına ihtarı,

Tahliye emrine itiraz etmesi ancak sonrasında itirazının kaldırılması halinde İİK m. 273 hükmü uyarınca bu defa zorla tahliye edileceğinin ihtarı tahliye emrinde bulunmalıdır.

İİK m. 272 hükmündeki öngörülen süreler, tahliye emri kiracı borçluya tebliğ edilmediği sürece işlemeye başlayamaz. Ayrıca kanunda itiraz süresi 7 gün olarak belirtilmiş ise de borçlu kiracı tarafından tahliye emrine süresi içerisinde itiraz edilmemesi halinde, kiraya verenin icra dairesinden tahliyeyi talep edebilmesi için tahliye ve teslim süresi olarak düzenlenmiş olan 15 günlük sürenin de dolması gerekir³⁸².

³⁷⁶ Pekcanitez vd., 2013: 133-134.

³⁷⁷ Ruhi ve Ruhi, 2013: 983.

³⁷⁸ Ruhi ve Ruhi, 2013: 984; Ulukapı, 2015: 231; Pekcanitez vd., 2013: 312.

³⁷⁹ Ceran, 2024: 1466.

³⁸⁰ Yalman, 2005: 21; İnceoğlu, 2014: 434.

³⁸¹ Ruhi ve Ruhi, 2016: 33; Kanık, 2023: 1703.

³⁸² Ruhi ve Ruhi, 2023: 1002.

3.1.3.6. Takibin Kesinleşmesi ve Kiralananın Tahliyesi

Tahliye emrini tebliğ alan kiracı, tebliğ aldıktan itibaren 7 gün içerisinde bahse konu emre itiraz etmez ise, takip talebi kesinleşir. 7 gün geçtikten sonra yapılan itiraz geçersiz olup dikkate alınamaz.

Kiracı borçlu itirazını, süresi içinde ve icra dairesine yapmak zorundadır. Şayet itirazını icra mahkemesine yaparsa itiraz, süresi içinde olsa dahi geçersizdir³⁸³.

İİK m. 272-273 hükümleri uyarınca 7 günlük süre içinde tahliye emrine itiraz etmeyen kiracı hakkındaki takip kesinleşir³⁸⁴. Kiracı, söz konusu emrin kendisine tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde kiralananı kendiliğinden tahliye etmelidir. Aksi halde 15 günlük sürenin dolmasıyla kiraya veren alacaklı, icra müdürlüğünden kiracı borçlunun zorla çıkarılmasını isteme hakkını elde eder³⁸⁵. Bu halde kiracı borçlu, icra dairesi tarafından cebren çıkarılarak taşınmaz tahliye edilir ve kiraya verene teslim edilir. Taşınmazın tahliyesi için icra mahkemesinden ayrıca bir karar almaya gerek yoktur³⁸⁶.

Tahliye emrinin itiraza uğramaması halinde kiraya veren icra dairesinden tahliye emrinin yerine getirilmesini talep edebilir. Bu talep karşısında takibe itiraz edilip edilmediği, edilmemiş ise itiraz süresinin dolup dolmadığı ve neticede takibin kesinleşip kesinleşmediği hususları icra müdürünce re’ sen incelenir. Şayet icra müdürü, kesinleşmiş bir takibe rağmen kiraya verenin tahliyeye ilişkin talebini reddederse kiraya veren, İİK m. 16/II hükmü uyarınca herhangi bir süreye tabi olmaksızın, şikâyet yoluna başvurabilir³⁸⁷.

Kiraya verenin tahliyeyi icra dairesinden ne kadar bir süre içinde isteyebileceği hususunda Kanun’ da bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak Yargıtay’ ın ‘tahliye emrine itiraz edildiği ve akabinde itirazın kaldırıldığı hallerde, itirazın kaldırılması kararının verildiği tarihten itibaren bir kira dönemi boyunca tahliye emrinin infazı istenmemişse artık bu tarihten sonra da istenemeyeceği, zira artık kira sözleşmesinin yenilendiğinin kabulü gerektiği yönünde kararları mevcuttur. Yargıtay³⁸⁸’ ın bu yöndeki yerleşik içtihatları doğrultusunda, tahliye emrinin itiraza uğramayarak kesinleştiği hallerde de kiraya veren alacaklı tarafından bir kira dönemi içerisinde tahliyenin talep edilmesi gerektiği görüşündeyiz.

³⁸³ Ceran, 2024: 1467; Gümüş, 2024: 673; Keleş, 2009: 486.

³⁸⁴ Kanık, 2023: 1704.

³⁸⁵ Ruhi ve Ruhi, 2023: 1002.

³⁸⁶ Ceran, 2024: 1467; Yargıtay 12. HD. 01.07.2005 T., 2005/10603 E., 2005/14357 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:02.04.2024).

³⁸⁷ Kuru, 2013: 864; Gümüş, 2024: 762.

³⁸⁸ Yargıtay 12. HD. 17.09.2012 T., 2012/9008 E., 2012/26588 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 02.04.2024).

3.1.3.7. Tahliye Emrine İtiraz Edilmesi ve Takibin Durması

3.1.3.7.1. Genel Olarak

Kiracı, tahliye emrini tebellüğ ettikten itibaren 7 gün içerisinde İİK m. 274 hükmü uyarınca ilamsız takibe itiraz edebilir. İtiraz, yazılı ya da sözlü olarak veya elektronik ortamda icra dairesine yapılır³⁸⁹.

Kiracı borçlu itirazında, ilamsız bir tahliye takibinde öne sürülebilecek tüm itirazları (*icra dairesinin yetkisiz olduğu, takibin tüm alacaklılar tarafından yapılmadığı gibi*) yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak başlatılan icra takibinde de ileri sürebilir. Bunların yanı sıra kiracı borçlu ayrıca takibin taahhütte belirtilen tahliye tarihinden önce başlatıldığı veya kanunda belirtilen bir aylık hak düşürücü süre dolduktan sonra başlatıldığı, kiralananın halihazırda takip tarihinden önce boşatılmış olduğu ya da takip talebinin tahliye emrini içermediği şeklinde itirazlarda da bulunabilir.

Kiracı takibe dayanak yapılan tahliye taahhüdü altındaki imzaya ve tarihe de itiraz edebilir. Kiracı imzaya ve tarihe itiraz edecekse bunu açıkça belirtmelidir³⁹⁰. Şayet imzaya ve/veya tarihe itiraz etmezse taahhüt altındaki imzayı ve/veya tarihi kabul etmiş sayılır³⁹¹.

Kiracı, takip dayanağı taahhüdün ilk kira sözleşmesi yapılırken verildiğini ve dolayısıyla geçerli olamayacağını öne sürerek itiraz edebilir. Bu halde kiracının aslında takip dayanağı olan taahhüdün tarihine itiraz ettiği kabul edilir.

Öte yandan kiracı, kira sözleşmesinin mevcudiyetine de itiraz edebilir. Tahliye taahhütnamesi metninden alacaklı ile borçlu arasında bir kira sözleşmesinin var olduğunun anlaşılamadığı hallerde, kiracının bu itirazı icra takibi durdurur. Bu durumda kira sözleşmesinin varlığı kiraya veren alacaklı tarafından İİK m. 275/II hükmünde bahsi geçen noterlikçe re' sen tanzim veya tarih ve imzası tasdik edilmiş yazılı bir belge ile ispat edilmelidir³⁹².

Kiracı tahliye taahhüdü verildikten sonra sözleşmenin uzadığını ya da yenilendiğini ileri sürebilir.

³⁸⁹ Ruhi ve Ruhi, 2023: 1002-1003.

³⁹⁰ Ceran, 2024: 1490.

³⁹¹ Ruhi ve Ruhi, 2023: 1003; Kanık, 2023: 1705.

³⁹² Yargıtay 12. HD. 18.05.2001 T., 2001/7659 E., 2001/8802 K. ‘‘...İİK’ nun 272. maddesi gereğince tahliye taahhüdüne dayalı olarak ilamsız takip yapılabilmesi için taraflar arasında varlığına karşı çıkılmayan bir kira sözleşmesinin bulunması zorunludur. Zira, sözü edilen maddenin de bulunduğu bölümün ana başlığı ‘‘mukavelename ile kiraya verilen taşınmazın tahliyesi’’ ibaresini taşımaktadır. Somut olayda, incelenen tahliye taahhütnamesinin, taşınmazın satımı nedeniyle alıcıya verildiği, 05.01.2001 tarihine kadar belli bir bedelin ödenmesi halinde satıcı tarafından geri alınacağını belirtildiği, taraflar arasında bu dönem için yapılmış bir kira sözleşmesinden söz edilmediği tespit edilmiştir. İcra dairesine borçlunun verdiği itiraz dilekçesinde de kira sözleşmesinin varlığı kabul edilmediğine göre ihtilafın çözümü yargılamayı gerektirdiği için itirazın kaldırılması isteminin reddi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir.’’ <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 02.04.2024).

Kiracı, taahhüdün beyaza imza atılarak verildiğini ve üstünün sonradan rızası hilafına doldurulduğunu, bu sebeple geçersiz olduğunu iddia edebilir.

Kiracı borçlu, tahliye taahhüdünde öngörülen bir şartın henüz gerçekleşmediğini dolayısıyla taahhüdün hüküm ifade etmediğini öne sürebilir. Şartın varlığı, geçerliliği, gerçekleşip gerçekleşmediği gibi hususlar icra mahkemesinin inceleme yapabileceği bir konular olmadığından itirazın kaldırılması talebini reddedilir. Bu durumda kiraya verenin genel mahkemeye müracaat etmesi gerekir³⁹³.

Kiracı borçlu itirazlarını terditli olarak da yapabilir. Mesela itirazında, tahliye taahhüdü altındaki imzanın kendi imzasına benzetilerek başkası tarafından atıldığını düşündüğünü ancak eğer imza kendisine ait ise bu defa da taahhüdün kira sözleşmesi ile birlikte verilmiş olduğunu düşündüğünü ileri sürebilir. Yargıtay³⁹⁴ kiracının bu şekilde terditli olarak itirazda bulunabileceğini kabul etmektedir.

Kiracı borçlunun, hangi sebebe dayandığından bağımsız olarak, süresi içinde icra dairesine yapacağı itiraz üzerine icra takibi durur. Takibe devam edilebilmesi, kiraya veren alacaklının söz konusu itirazı hükümden düşmesini ile mümkündür. Kiraya veren şartlarını değerlendirerek, duruma göre icra mahkemesinden itirazın kaldırılması talep edebilir ya da genel mahkemede itirazın iptali ve tahliye talepli dava açması gerekir³⁹⁵. İtirazın yerindeliliğini icra müdürünün değerlendirme yetkisi yoktur³⁹⁶. Kiracı itiraz sebepleri ile bağlı olup, İİK m. 63 hükmü uyarınca yargılama sırasında, itiraz sebeplerini, senet metninden anlaşılanlar dışında, değiştiremez ve genişletemez³⁹⁷.

Öte yandan kiraya verenin, tahliye taahhüdünde belirtilen tarihten itibaren işlemeye başlayan TBK m. 352 hükmünde belirtilen, 1 aylık hak düşürücü süresi henüz dolmamış ise ya da TBK m. 353 hükmünde düzenlenen süre kesen ihtar söz konusu ise Sulh Hukuk Mahkemesi'nde doğrudan TBK m. 352/ I hükmüne istinaden tahliye davası açması da mümkündür³⁹⁸.

3.1.3.7.2. İtirazın Kaldırılması Davası

Kiracı borçlu tarafından süresinde yapılan itiraz, takibi durdurur. Takibin devam etmesi için kiraya veren alacaklının icra mahkemesine müracaatla itirazın kaldırılması

³⁹³ Yargıtay 12. HD. 28.03.2002 T., 2002/5522 E., 2002/6363 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 02.04.2024).

³⁹⁴ Yargıtay 12. HD. 05.10.1983 T., 1983/5517 E., 1983/7121 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 02.04.2024).

³⁹⁵ Kanık, 2023: 1704.

³⁹⁶ Gümüş, 2024: 676.

³⁹⁷ Ceran, 2024: 1490.

³⁹⁸ Gümüş, 681.

istememesi gerekir. Şayet kiraya veren başvuruda bulunmaz ise takibe devam edilemez. Kiraya verenin itirazın kaldırılması yoluna başvurmaya karar vermesi halinde öncesinde arabuluculuk yolunu tüketmesine gerek yoktur³⁹⁹.

İcra mahkemesinde görülecek olan davanın davacısı alacaklı, davalısı ise borçlu kiracıdır. Birden fazla davacı ve/veya davalı olması halinde hem davacı hem de davalılar için zorunlu dava arkadaşlığı söz konusudur⁴⁰⁰. Neticede bu yargılamanın sonucu tüm kiralayan ve kiracıları etkileyecek niteliktedir.

İlamsız icra takibinin başlatıldığı icra dairesinin bağlı olduğu icra mahkemesi bu davanın tek yetkili mahkemesidir⁴⁰¹. İcra mahkemesinin yetkisi kesin olup taraflarca dile getirilmese bile mahkemece re' sen dikkate alınır.

Kiracının itirazı üzerine kiraya veren alacaklının, en geç hangi tarihe kadar icra mahkemesine başvurması gerektiğine ilişkin Kanun' da bir düzenleme mevcut değildir. Öte yandan *Adi kira ve hasılat kiralari için ödeme emri ve itiraz müddeti* başlıklı İİK m. 269/III hükmünde, ödeme emrine borçlu tarafından itiraz edilmesi halinde üzerine itirazın kaldırılması için alacaklının 6 ay içerisinde icra mahkemesine başvurması gerektiği düzenlenmiştir. Doktrinde bazı yazarlar⁴⁰² bu hükmün konut ve çatılı iş yeri kiralarda tahliye taahhüdüne istinaden başlatılan ilamsız takiplerde, tahliye emrinin itiraza uğraması halinde de uygulanması gerektiğini ileri sürmektedir. Öte yandan aksi görüşteki yazarlar⁴⁰³ kanunda bu konuda düzenleme olmaması sebebiyle alacaklının her zaman itirazın kaldırılmasını talep edebileceğini ancak bu hakkın TMK m. 2-4 hükümleri uyarınca dürüstlük ve hakkın kötüye kullanılması ilkelerini ihlal etmeden kullanılması gerektiğini, dolayısıyla ortalama 1 yıl içerisinde kullanılması gerektiğini belirtmektedir. Yargıtay⁴⁰⁴'ın da bu düşüncede kararları bulunmaktadır. Bir kararında Yargıtay HGK⁴⁰⁵ kiraya verenin alacaklının kiracı borçlunun itirazının üzerinden 1 yıl 7 ay geçtikten sonra mahkemeye başvurarak itirazın kaldırılması istemesinin TMK m. 2 hükmü uyarınca dürüstlük kuralına aykırı olacağı, itirazın üzerinden bu kadar süre geçmesiyle artık taraflar arasındaki sözleşmenin de yenilenmiş sayılacağına kabulünün gerektiğinden bahsedilmiştir. Aynı karada bulunan karşı oyun

³⁹⁹ Gümü, 2024: 498; Gündoğdu, 2023: 853.

⁴⁰⁰ Kuru, 2013: 869.

⁴⁰¹ Kuru, 2013: 842.

⁴⁰² Ruhi ve Ruhi, 2023: 1003; Üstündağ, 2004: 351; Gümü, 2024: 682.

⁴⁰³ Kuru, 2013: 865; Kanık, 2023: 1705; Pekcanitez vd. 2013: 314.

⁴⁰⁴ Yargıtay 12. HD. 20.01.1998 T., 1998/14811 E., 1998/163 K. ''... İİK' nun 275. maddesinde bu maddeye göre verilmiş tahliye sonucu doğuracak kararlar hakkında İİK' nun 36. maddesi uygulanacağını gösterir açık bir hüküm bulunmamakta ise de 36. maddenin kıyasen ve içtihaden bu durumlarda da uygulanmakta olduğu 04.12.1957 tarih ve 1957/10-25 sayılı içtihadı birleştirme kararında belirtilmiştir. 12.Hukuk Dairesi'nin süre gelen uygulaması da bu yoldadır..'' <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 02.04.2024).

⁴⁰⁵ Yargıtay HGK. 27.02.1991 T., 1991/12-7 E., 1991/101 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 02.04.2024).

gerekçesinde ise; şekle bağlı bir hukuk dalı olan İcra ve İflas Hukuku' nda kural olarak şikâyet ve itiraz gibi icra işlemlerinin bir süre bağlanması gerektiği, dolayısıyla İİK m. 275 hükmünde bir sürenin bulunmamasının yasal boşluktan ibaret sayılması ve bu boşluğun kıyas yoluyla İİK m. 269 hükmünde belirlenen 6 aylık süre ile doldurulması gerektiği belirtilmiştir.

Kanımızca karşı oy yazısında belirtilen görüş isabetlidir. Yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak başlatılan ilamsız icra takibinin, borçlu tarafından süresi içerisinde yapılan itiraz üzerine durması akabinde, alacaklının itirazın kaldırılması yoluna başvurması hususunda, kanunun adi ve hasılat kiralari için öngördüğü itiraz süresinin kıyasen uygulanması yerinde olacaktır. Zira İİK m. 275 hükmü ve İİK m. 269 hükmü kanunun Kiralar Hakkındaki Hususi Hükümler ve Kiraya verilen Taşınmazların Tahliyesi başlığı altında düzenlenmiştir. İlamsız tahliye takibine ilişkin böyle bir düzenleme varken, TMK m. 2 hükmüne gidilmesine gerek olmadığı görüşündeyiz.

Öte yandan Yargıtay⁴⁰⁶ son dönemlerde İİK m. 269/III hükmüne kıyasen, kiraya veren için itirazın kaldırılması talebinde bulunma süresinin altı ay olduğu, altı aylık hak düşürücü sürenin, kiracının itirazının kiraya verene tebliğ edildiği tarihten itibaren başlayacağına ilişkin kararlar vermeye başlamıştır.

Kiraya veren alacaklı, tahliye emrine karşı itirazın kaldırılmasını talep etmekle yetinir. Ayrıca tahliyeyi de talep etmesine gerek yoktur⁴⁰⁷. Kiraya veren alacaklının mahkemeye müracaat ederken dava dilekçesinde açıkça belirtmek suretiyle yalnızca itirazın hükümden düşürülmesini yani kaldırılması talep etmesi yeterli olur⁴⁰⁸. Zira söz konusu itirazın mahkemece kaldırılmasıyla icra takibi kaldığı yerden devam eder, tahliye emri ise itiraza uğramamış gibi, tekrardan icrai nitelik kazanır⁴⁰⁹.

Kiraya veren alacaklının icra mahkemesinden itirazın kaldırılması talebinin yanı sıra kiracı borçlu aleyhine icra tazminatına da hükmedilmesini talep edip edemeyeceği hususu doktrinde tartışmalıdır. Bazı yazarlara⁴¹⁰ göre İİK m. 274 hükmünün İİK m. 68' e atıf yapmamış olması nedeniyle, icra inkâr tazminatı ve kötü niyet tazminatı istenemez. Nitekim Yargıtay⁴¹¹ da aynı görüştedir. Bizim de katıldığımız, aksi yönde görüş bildiren yazarlar⁴¹² ise tahliyeye ilişkin takiplerde de gerek alacaklıyı gerekse borçluyu gözetmek amacıyla itirazın kaldırılması davası neticesinde haksız çıkan tarafın tazminata mahkûm edilmesi gerektiğini

⁴⁰⁶ Yargıtay 8. HD. 15.11.2017 T., 2017/4150 E., 2017/15255 K., <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 25.05.2024).

⁴⁰⁷ Gümüç, 2024: 679.

⁴⁰⁸ Gümüç, 2024: 683.

⁴⁰⁹ Kuru, 2013: 868.

⁴¹⁰ Kuru, 2013: 868; Kanık, 2023: 1711; Atalı vd., 2023: 413; Delipınar, 2016: 34.

⁴¹¹ Yargıtay 6 HD. 12.06.2013 T., 2013/8198 E., 2013/11094 K.; Yargıtay 6. HD. 15.06.2016 T., 2015/11552 E., 2016/4685 K., <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:29.04.2024).

⁴¹² Keleş, 2009: 357.

ileri sürmektedir. Zira inkâr tazminatının dayanağı olan haksız çıkma olgusu; takibin likit bir alacağa ilişkin değil de tahliye taahhüdüne dayalı olması nedeniyle yok sayılmamalıdır. Bu nedenle haksız çıkan taraf aleyhine bir yıllık kira bedeli üzerinden icra inkâr tazminatına veya kötü niyet tazminatına hükmedilmesinin yerinde olacağı görüşündeyiz.

İcra mahkemesi, tahliye emrine itirazın kaldırılması talebini takip dayanağı taahhüdün niteliğine göre yapacağı incelemelere dayanarak esas yönünden kabul ya da reddedebilir. Ya da davanın açılma şartları hususunda yapacağı inceleme sonucu usulden reddedebilir. İcra mahkemesi takibin süresinde açılıp açılmadığını, taraf teşkilinin sağlanıp sağlanmadığını, tahliye taahhüdünün tüm kiracılar tarafından verilir verilmediğini kendiliğinden inceleyerek eksiklik olması halinde davanın usulden reddine karar verir⁴¹³.

Kiralananın, davanın devamı sırasında tahliye edilmesi halinde, dava artık konusuz kalacağından, mahkemece esas hakkında bir karar verilmesine yer olmadığına karar verilip, dava tarihi itibarıyla haksız olan taraf yargılama giderlerine mahkûm edilir⁴¹⁴.

İtirazın kaldırılması talebi üzerine icra mahkemesince verilebilecek kararlar yalnızca takip hukuku yönünden kesin hüküm niteliği taşımakta olup maddi hukuk bakımından ise kesin hüküm sayılmamaktadır⁴¹⁵. Bu nedenle icra mahkemesinin vereceği kabul veya red kararı sonrasında kiraya veren alacaklı veya kiracı borçlu, genel hükümlere göre Sulh Hukuk Mahkemesi'ne başvurabilir⁴¹⁶.

Öte yandan itirazın kaldırılması başvurusu neticesinde icra mahkemesi tarafından verilecek kararların, İİK m. 363 ve 364 hükümleri uyarınca istinaf ve temyizi kabildir. Kararın istinaf ve temyiz edilmesi icra takibini durdurmaz. Ancak verilen karar kiracı borçlu tarafından tehiri icra talepli olarak kanun yoluna taşınmış ise; İİK m. 36 hükmü uyarınca icranın geri bırakılması mümkündür⁴¹⁷.

İtiraz üzerine icra mahkemesince verilecek kararın istinaf ve temyiz kanun yoluna taşınabilmesi için, kira sözleşmesindeki dava tarihindeki 1 yıllık kira bedelinin, her yıl için ayrıca belirlenen, başvuru sınırını aşması gerekmektedir⁴¹⁸.

3.1.3.7.2.1. Takibin Adi Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayandırılmış Olması

Kiracı tahliye emrine yaptığı itirazında, takip dayanağı adi yazılı taahhütteki imzasını ve taahhüdün verildiği tarihi inkâr ederse; icra mahkemesinin yetkisinin sınırlı olması

⁴¹³ Kuru, 2013: 869; Gümüş, 2024: 692.

⁴¹⁴ Kanık, 2023: 1713.

⁴¹⁵ Ruhi ve Ruhi, 2023: 1004; Gümüş, 2024: 763.

⁴¹⁶ Kanık, 2023: 1712; Ruhi ve Ruhi, 2023: 1004.

⁴¹⁷ Gümüş, 2024: 767; Yargıtay 12. HD. 23.09.1991 T., 1991/2251 E., 1991/9481 K <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:29.04.2024).

⁴¹⁸ 2024 yılı istinaf başvuru sınırı: 66.090,00 TL, temyiz başvuru sınırı: 378.290,00 TL' dir.

nedeniyle kiraya verenin itirazın kaldırılması yoluna başvurmaması gerekir. Başvursa dahi, itirazın kaldırılması talebi mahkemece reddedilecektir. Zira uyuşmazlığın çözümü yargılamayı gerektirmektedir⁴¹⁹.

İcra mahkemelerinin dar yetkili olmaları ve imza inkârı halinde inceleme yaptıramayacakları hususu 04.12.1957 tarihli içtihadı birleştirme kararında da açıkça belirtilmiştir⁴²⁰.

İcra mahkemesi görevsizlik kararı da veremeyip, yalnızca davanın reddine karar verebilir⁴²¹. Bu durumda kiraya veren, genel yetkili mahkeme olan SHM’ de itirazın iptali ve tahliye istemli dava açmalıdır⁴²². İİK m. 275/V hükmü uyarınca bu davada yapılan yargılama neticesinde inkâr edilen imzanın kiracı borçlu tarafından atıldığı sonucuna ulaşılır ise kiracı borçlu, Sulh Hukuk Mahkemesince para cezasına mahkûm edilir.

Taahhütteki imza ve tarih borçlu tarafından ikrar edilmiş veya borçlu imzayı ve tarihi açık bir şekilde inkâr etmemiş ise, kiraya veren alacaklı icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyebilir. Artık kiracı icra mahkemesinde adi yazılı tahliye taahhüdündeki imzayı veya tarihi inkâr edemez. Öte yandan burada ispat yükü kiracı borçlu üzerindedir⁴²³. Şayet itirazını ispat edemezse, icra mahkemesi itirazın kaldırılmasına karar verir.

Belirtmek gerekir ki; takip dayanağı taahhüdün boş olarak verildiği bu nedenle geçersiz olduğu itirazı, açıkça imzaya ve tarihe ilişkin yapılmış itiraz olarak kabul edilemez⁴²⁴. Aynı şekilde kiracının ‘*ben böyle bir taahhütte bulunmadım*’ şeklindeki soyut nitelikteki itirazları da tarih ve imzayı inkâr niteliğinde değildir⁴²⁵. Dolayısıyla icra mahkemesi tarafından yargılamaya devam edilir.

Kiracı borçlu, itiraz yoluyla inkâr ettiği imzayı ve/veya tarihi icra mahkemesinde inkarından dönerek kabul edebilir. Bu halde itirazın kaldırılması talebi mahkemece incelenir.

Bir başka olasılık ise, kiracı borçlu inkâr etmiş olsa da taahhütteki imzanın borçlu tarafından ikrar edildiğini, kiraya veren alacaklı tarafından İİK m.275/II hükmünde belirtilen nitelikteki belgelerle ispatlanabilir. Burada da yine itirazın kaldırılması talebi mahkemece incelenir. Zira artık tarih ve imzası muhatabı tarafından kabul edilmiş bir tahliye taahhüdünden bahsedilmektedir.

⁴¹⁹ Kuru, 2013: 875; Pekcanitez vd., 2013: 313; Uygur, 2010: 6981; Aydoğdu ve Kahveci, 2021: 681.

⁴²⁰ Yargıtay İBK. 04.12.1957 T., 1957/11 E., 1957/26 K. (Uygur, 2010: 6980); Kuru, 2013: 866.

⁴²¹ Ceran, 2024: 1491.

⁴²² Aydoğdu ve Kahveci, 2021: 681; Kanık, 2023: 1707.

⁴²³ Kuru, 2013: 866

⁴²⁴ Yargıtay 6. HD. 19.10.2006 T., 2006/8430 E., 2006/10414 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:29.04.2024).

⁴²⁵ Yargıtay 6. HD. 18.09.2006 T., 2006/6386 E., 2006/8657 K.; Yargıtay 6. HD. 06.05.2008 T., 2008/3993 E., 2008/5919 K., <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:29.04.2024).

Kiracı borçlu itirazında, adi yazılı taahhüdün imzasına ve tarihine açıkça itiraz etmeyip, tahliye taahhüdü verildikten sonra kira sözleşmesinin uzadığını ya da yenilendiğini ileri sürebilir. Bu durumlarda ise kiracı itirazını İİK m.275/II hükmünde belirtilen nitelikteki belgelerle ispat etmelidir. Zira burada da tarih ve imzası muhatabı tarafından kabul edilmiş bir tahliye taahhüdünün varlığı söz konusudur. Kiracı ispatı yapamazsa icra mahkemesi, kiraya verenin talebi doğrultusunda itirazın kaldırılmasına karar verir⁴²⁶.

Son olarak şayet kiracı borçlunun ispat için icra mahkemesine sunduğu adi yazılı belgenin imzası kiraya veren alacaklı tarafından kabul edilmeyip inkâr edilirse; yine mahkeme imza incelemesi yapamayacağı için, itirazın kaldırılmasına karar verir⁴²⁷. İİK m. 275/IV hükmü uyarınca kiracı, genel mahkemede menfi tespit davası açarak kiraya verenin tahliyeyi talep hakkı olmadığını ileri sürebilir. Kiracının açabileceği bu dava şayet kiracı lehine sonuçlanırsa bu defa mahkeme kiraya vereni para cezasıyla cezalandırabilir.

3.1.3.7.2.2. Takibin Noterde Düzenlenmiş ya da Onaylanmış Tahliye Taahhüdüne Dayandırılmış Olması

Kiraya verenin takibinde dayandığı taahhüt noterde düzenlenmiş veya tarih ve imzası onaylanmış bir taahhüt ise itiraz halinde, itirazın kaldırılması yoluna rahatlıkla başvurabilir⁴²⁸.

Şayet taahhüdün bağlı olduğu kira sözleşmesi noterde düzenlenmiş ya da onaylanmış bunun yanı sıra takip dayanağı tahliye taahhüdü de resmi yazılı şekilde ve kira sözleşmesinden sonraki bir tarihte verilmişse, artık kiracı borçlunun itiraz edebileceği bir durum kalmaz. Burada kiracı taahhüdün ilk kira sözleşmesiyle birlikte verildiği ve dolayısıyla geçersiz olduğu itirazında da bulunamaz⁴²⁹. Kiracı ancak kira sözleşmesinin yenilendiğini ve uzatıldığını ileri sürebilecek fakat bu iddiasını da yalnızca kiraya verenin sahip olduğu nitelikteki bir belge ile ispatlayabilir.

Gerek kira sözleşmesi gerekse tahliye taahhüdü resmi şekilde düzenlenmiş olsa bile tahliye taahhüdünün tarihinin kira sözleşmesinin tarihinden sonraki bir tarih olması gerektiği tartışmasızdır. Kiraya verenin elinde eğer böyle bir taahhüt varsa mahkemeden itirazın kaldırılmasını isteyebilir⁴³⁰. Tahliye taahhüdünün düzenlendiği tarih, kira sözleşmesinin akdedildiği tarihle aynı ya da daha önceki bir tarih ise bahse konu taahhüt geçersiz olacağından kiraya verenin itirazın kaldırılması talebi de reddedilir.

⁴²⁶ Kanık, 2023: 1708.

⁴²⁷ Kanık, 2023: 1710; Kuru, 2013: 867.

⁴²⁸ Gümüş, 2024: 709-710.

⁴²⁹ Yargıtay İBK. 04.10.1944 T., 1944/15-20 E., 1944/28 K. Sayılı ilam uyarınca, ilk kira sözleşmesine konan tahliye taahhüdü geçersiz olduğundan kira akdi ile birlikte düzenlenmiş tahliye taahhüdü de geçersiz olacaktır. (Uygur, 2010: 6980); Kanık, 2023: 1339.

⁴³⁰ Kuru, 2013: 878.

Taraflar arasında noterde düzenlenmiş veya onaylanmış bir tahliye taahhüdü olmasına rağmen kira sözleşmesi adi yazılı ise, kiracı borçlunun kira sözleşmesindeki tarihi inkâr etmesi halinde icra mahkemesi itirazın kaldırılması talebini yine reddedilir⁴³¹. İcra mahkemesi ancak tarih ve imzası onaylanmış bir tahliye taahhüdünden veya aynı nitelikteki bir başka belge içeriğinden ya da kiracının ikrarından söz konusu kira sözleşmesindeki tarihin doğru olduğunun anlaşılması halinde, itirazın kaldırılmasına karar verebilir⁴³².

Kira sözleşmesinin yazılı olmadığı fakat tahliye taahhüdünün resmi şekilde düzenlendiği bir senaryoda; kiraya veren alacaklının icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını talep edebilmesi için, söz konusu tahliye taahhüdünün içeriğinden taraflar arasında daha önceki bir tarihte sözlü bir kira sözleşmesinin akdedildiğin anlaşılması gerekir. Buna ek olarak dayanak taahhüdün de kiracı tarafından kiralanda oturmakta iken yani teslimden sonraki bir dönemde, bu sözlü kira sözleşmesi gereğince verildiğinin, şüpheye mahal bırakmayacak şekilde taahhüt metninden anlaşılması gerekir⁴³³.

Yargıtay⁴³⁴, noterde düzenlenmiş veya tarih ve imzası onaylanmış bir tahliye taahhütnamesinde geçen *(örneğin halen oturmakta olduğum/kiracısı olduğum...gibi)* beyanlarla kiracının taşınmazda bir süreden bu yana oturduğunun anlaşılması halinde, taahhütnamenin kiralanda oturulurken verildiğinin İİK m.275/II hükmünde bahsi geçen nitelikte bir belge ile ispatlanmış sayılacağı, bunun aksinin ise yine aynı nitelikteki başka bir belge ile ispatlanması gerektiği görüşündedir.

3.1.3.7.2.3. Tahliye Taahhüdünün Geçersizliği, Tahliye Taahhüdünden Sonra Kira Sözleşmesinin Yenilendiği veya Uzatıldığı İtirazlarının İncelenmesi

Kiracı, süresinde yapmış olduğu itirazında taahhüdün geçerliliğine itiraz etmiş olabilir. Kiracı borçlu bu kapsamda; yazılı tahliye taahhüdünü imzaladığı esnada tam ehliyetsiz olduğunu, taahhüdün irade sakatlığı nedeniyle iptal edilebilir olduğunu, taahhüde dayalı icra takibi yapılmasının hakkın kötüye kullanılması halini oluşturduğunu, taahhüdün bağlandığı şartın gerçekleşmediğini gibi taahhüdün geçersizliğine yönelik itirazlarda bulunabilir.

Geçersizlik itirazının varlığı halinde, icra mahkemesinin, sınırlı yetkisi kapsamında, bu itirazı inceleme yetkisi yoktur⁴³⁵. Aynı şekilde şarta bağlı bir taahhüdün varlığı halinde, şartın gerçekleşip gerçekleşmediği konusundaki uyuşmazlık da icra mahkemesinde

⁴³¹ Ceran, 2024: 1493.

⁴³² Uygur, 2010: 6981.

⁴³³ Uygur, 2010: 6982; Kuru, 2013: 877; Yargıtay 12. HD. 20.11.2001 T., 2001/18446 E., 2001/19434 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:29.04.2024).

⁴³⁴ Yargıtay 12. HD. 26.11.2002 T., 2002/23392 E., 2002/25153 K.; Yargıtay 6. HD. 16.06.2005 T., 2005/4244 E., 2005/6170 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:29.04.2024).

⁴³⁵ Gümüş, 2024: 718; Ceran, 2024: 1494; Kuru vd., 2014: 381.

çözümlemez⁴³⁶. Tahliye taahhüdünün bağlı bulunduğu şartın gerçekleşmediği yönündeki kiracı beyanı, itirazın kaldırılması talebinin reddi için yeterlidir. Ancak, şartın gerçekleştiği olgusu kiraya veren tarafından kiracı borçlunun elinden çıkan ve gerekli niteliğe sahip bir belge ile ispatlanabilirse yahut borçlu tarafından şartın gerçekleştiği hususu ikrar edilir ise bu durumda mahkeme itirazın kaldırılmasına karar verebilir⁴³⁷.

Kiracı borçlu, uygulamada en sık karşılaşılan geçersizlik itirazı olan, yazılı tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden önce verilmiş olduğu iddiasında da bulunabilir. Yargıtay⁴³⁸ bu itirazı tarihe itiraz olarak kabul etmektedir. Burada itiraza uğrayan tarih, yazılı tahliye taahhüdünün düzenleme tarihidir⁴³⁹. Bu halde icra mahkemesinden itirazın kaldırılması istenilse bile, mahkemenin bu yönde bir itirazı inceleme yetkisi yoktur⁴⁴⁰.

Yine burada da kiraya verenin elinde, borçlunun kira sözleşmesinin yapılmasından sonraki bir tarihte tahliye taahhüdünde bulunduğunu ispata yönelik, noterde düzenlenmiş ya da onaylamış veya kiracı borçlu tarafından ikrar edilmiş bir belge bulunması halinde, mahkeme itirazın kaldırılmasına karar verebilir. Kiraya verenin bu şekil bir ispatta bulunmasından sonra ispat yükü kiracı borçluya geçer⁴⁴¹. Kiracı borçlu da ispatını ancak aynı nitelikte ve güçteki bir belge, bir delil ile yapabilir⁴⁴². Ancak tanık ve yemin deliline başvuramaz⁴⁴³. Kiracı, karşı ispatını yerine getirirse artık icra mahkemesi itirazın kaldırılması talebini reddeder.

Yazılı tahliye taahhüdünün sona eren kira sözleşmesiyle bağlantı olarak alındığı iddiası ise, ilk kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte yan anlaşma niteliğindeki yazılı tahliye taahhüdünün de kendiliğinden sona erdiği iddiası olup, tarihe itiraz niteliğinde olmayan bir geçersizlik itirazıdır⁴⁴⁴. Bu halde icra mahkemesi, sınırlı inceleme yetkisine rağmen, gerek re' sen gerekse itiraz üzerine, takibin dayandığı yazılı tahliye taahhüdünün kiraya verenin dayandığı kira sözleşmesiyle değil, öncesindeki (*yenisi akdedilirken örtülü olarak ikale sözleşmesiyle sona erdirilen*) bir kira sözleşmesine dayandığını tespit ederse, itirazın kaldırılması talebini bu sebeple reddetmelidir⁴⁴⁵.

⁴³⁶ Postacıoğlu ve Altay, 2010: 538; Keleş, 2009: 485.

⁴³⁷ Postacıoğlu ve Altay, 2010: 538.

⁴³⁸ Yargıtay 8. HD. 17.10.2018 T., 2017/13770 E., 2018/17481K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:29.04.2024).

⁴³⁹ Keleş, 2009: 499.

⁴⁴⁰ Gümüş, 2024: 730.

⁴⁴¹ Tandoğan, 2008: 198; Yargıtay 3. HD. 05.06.2017 T., 2017/3522 E., 2017/9006 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:29.04.2024).

⁴⁴² Yargıtay 6. HD. 13.04.2009 T., 2009/1967 E., 2009/3157 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:29.04.2024)

⁴⁴³ Kuru, 2013: 878; Ceran, 2024: 1493.

⁴⁴⁴ Gümüş, 2024: 734.

⁴⁴⁵ Gümüş, 2024: 734.

Kiracı borçlu takip dayanağı taahhüdün verilmesinden sonra kira sözleşmesinin yenilendiğine veya uzatıldığına ilişkin itirazını da tarih ve imzası kiraya veren tarafından ikrar edilmiş adi yazılı belge ile yahut noterde düzenlemiş veya onaylanmış resmi yazılı bir belge ile ispat edebilir. Burada da tanık veya yemin deliline başvurulamaz. Şayet kiracı borçlunun sunduğu belge adi yazılı ise ve bu belgedeki imza kiraya veren alacaklı tarafından inkâr edilirse; icra mahkemesi dar yetkili olması nedeniyle inceleme yapamadan bir karar verir⁴⁴⁶.

Kiracı borçlu, tahliye emrine itirazında kira sözleşmesinin yenilendiğini veya uzatıldığını iddia etmiş ise, icra mahkemesinde bu itirazından dönerek tahliye taahhüdündeki imzaya ve tanzim tarihine itiraz edemez. Bunun istisnası ise kiraya verenin takipte dayandığı tahliye taahhütnamesi ve varsa kira sözleşmesi metninden anlaşılan itiraz sebepleridir. İİK m. 63 hükmü uyarınca kiracı borçlu tahliye taahhütnamesinin ve varsa kira sözleşmesinin metninden anlaşılan itiraz sebeplerini ilk defa icra mahkemesinde ileri sürebilir⁴⁴⁷.

Kiraya verenin icra takibine başlamasından evvel taahhütnamedeki tahliye tarihinden sonraki döneme ait kira bedelini, ihtirazı kayıt ileri sürmeksizin, almış olması kira sözleşmesinin yenilendiğini anlamına gelebilir. Bu halde kiracı borçlu bu ödemeye ilişkin belgeyi mahkemeye ibraz ederek de kira sözleşmesinin uzatıldığını ispata çalışabilir⁴⁴⁸. Belirtmek gerekir ki, daha önce de bahsettiğimiz üzere, kiraya verenin tek bir kira bedelini almış olması tahliye taahhüdünden doğan haklarını kullanmaktan zımnen feragat ettiği şeklinde yorumlanmamalıdır⁴⁴⁹. Ancak, kiraya verenin birçok kira bedelini, örneğin dört aylık tutarın, peşin olarak alınması durumunda artık kira sözleşmesinin yenilendiğinin kabulü gerekecektir. Zira bu halde taraflar, tahliye taahhüdünü zımni irade beyanları ile kurdukları bir ikale sözleşmesi ile ortadan kaldırmış olur⁴⁵⁰.

Kiraya verenin takibe girişikten sonra veya kira sözleşmesinin yenilemeyeceğini kiracı borçluya ihtarından sonra, yeni kira dönemine ait kira parasını ihtirazı kayıt ileri sürülmeden alması, kira sözleşmesinin yenilendiğini göstermez⁴⁵¹. Zira burada hala daha mevcut kira ilişkisi devam etmekte olup kiracının kira bedeli ödeme borcu da devam etmektedir. Dolayısıyla kiraya verenin hakkı olan kira parasını alırken herhangi bir çekince ileri sürmesine gerek yoktur.

⁴⁴⁶ Yargıtay 6. HD. 09.03.2011 T., 2010/12736 E., 2011/2766 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 29.04.2024).

⁴⁴⁷ Kuru vd., 2014: 378.

⁴⁴⁸ Kuru, 2013: 878.

⁴⁴⁹ İncoğlu, 2014: 437; Aydemir, 2016: 225.

⁴⁵⁰ Gümü, 2012: 328.

⁴⁵¹ Kanık, 2023: 1710; Gümü, 2024: 753.

3.1.3.7.3. İtirazın İptali ve Tahliye Davası

Alacaklı, kiracının tahliye emrine itiraz etmesi üzerine duran takibin devamını sağlamak için icra mahkemesine itirazın kaldırılması için başvurmaksızın doğrudan⁴⁵², ya da icra mahkemesinin vermiş olduğu itirazın kaldırılmasının reddine ilişkin karar sonrasında Sulh Hukuk Mahkemesi'nde itirazın iptali ile tahliye davası açabilir⁴⁵³.

İtirazın iptali davası ile itirazın kaldırılması davası aralarındaki en önemli fark, yargılama neticesinde verilecek kararların mahiyeti yönündendir. İtirazın iptali davası genel mahkemelerde görülen bir dava türü olup yapılan yargılama neticesinde mahkemece verilecek karar, kesin hüküm teşkil eder⁴⁵⁴. Öte yandan itirazın kaldırılması özel mahkeme olan icra mahkemesinde (eski adıyla icra tetkik mercii) görülmekte olup, inceleme neticesinde verilecek kararlar kesin hüküm niteliğinde sayılmamaktadır. Bir mahkemenin kararının kesin hüküm sayılmaması hali icra mahkemelerine özel bir durumdur.

İtirazın iptali davası açtıktan sonra bu davadan vazgeçilip icra mahkemesinden itirazın kaldırılması talep edilemez⁴⁵⁵. Öte yandan alacaklı devam etmekte olan itirazın kaldırılması davasından vazgeçip itirazın iptali davası açmayı tercih edebilir⁴⁵⁶. Zira icra mahkemesi yapacağı şekli inceleme neticesinde vereceği kararlar kesin hüküm niteliğinde olmadığından, kiraya veren alacaklının bu tercihi yapması bir sorun teşkil etmez⁴⁵⁷. Buna karşın itirazın iptali davası ise uyuşmazlığı kesin hükümle sonuçlandıran bir dava türüdür⁴⁵⁸.

Uyuşmazlığın dayanağı bir icra dosyası olduğu için yetkili mahkeme, itirazın kaldırılması talebinde olduğu gibi icra takibinin açıldığı yer mahkemesidir⁴⁵⁹.

Tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliyenin sağlanması için İİK m. 272 hükmünde öngörülen 1 aylık hak düşürücü süre, itirazın iptali ve tahliye davasında dikkate alınmayacaktır. Zira kiraya veren alacaklı, söz konusu 1 aylık hak düşürücü süre içerisinde usulüne uygun olarak ilamsız icra takibine başlamış ve süre şartını yerine getirmiştir⁴⁶⁰. Öte yandan kiraya veren alacaklı, itirazın iptali ve tahliye istemli davasını, kiracının itirazını tebellüğ ettiği tarihten başlayarak 1 yıl içerisinde açmalıdır⁴⁶¹.

⁴⁵² Gümüş, 2024: 677; Yargıtay 6. HD. 02.11.2009 T., 2009/10449 E., 2009/9259 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:01.06.2024).

⁴⁵³ Coşkun, 2017: 63; Yargıtay 6. HD. 20.06.2013 T., 2013/8321 E., 2013/10774 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:29.04.2024).

⁴⁵⁴ Kuru, 2013: 257.

⁴⁵⁵ Üstündağ, 2004: 105.

⁴⁵⁶ Kuru, 2013: 249.

⁴⁵⁷ Postacıoğlu ve Altay, 2010: 223; Gümüş, 2024: 638.

⁴⁵⁸ Yargıtay HGK. 02.11.2021 T., 2017/984 E., 2021/1313 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:04.05.2024).

⁴⁵⁹ Üstündağ, 2004: 106-107.

⁴⁶⁰ Ceran, 2024: 1496; Kuru, 2013: 881.

⁴⁶¹ Yargıtay HGK. 01.03.2017 T., 2015/1048 E., 2017/380 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/>

Kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar dava şartı olan zorunlu arabuluculuk kapsamına dahil edilmiş olduğundan kiraya veren önce dava şartı arabuluculuk başvurusunda bulunmalı, anlaşma sağlanamaması halinde Sulh Hukuk Mahkemesi'nde bu davayı açmalıdır⁴⁶².

Yargılama usulü bakımından itirazın iptali davasında genel hükümler uygulanır⁴⁶³. Kiracı, tahliye emrine itiraz ederken öne sürdüğü itirazlarının haricinde varsa başkaca itirazlarını da bu davaya cevap verme süresi içinde ileri sürebilir⁴⁶⁴. Kiracı eğer icra dosyasına bildirdiği itirazlarının dışındaki itirazları cevap süresi içerisinde bildirmezse, mahkeme bunları kendiliğinden dikkate alamaz, icra dosyasındaki itirazlarla sınırlı olarak yargılama yapar⁴⁶⁵.

Yukarıda izah edildiği üzere, adi yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak başlatılan ilamsız icra takibinde gönderilen tahliye emrine, kiracı borçlu tarafından imza itirazında bulunması halinde; bu itiraz dar yetkili icra mahkemesinde incelenemeyeceği için kiraya veren alacaklı, eğer aksini ispat için elinde İİK m.275/II hükmünde belirtilen nitelikteki belgeler yok ise, icra mahkemesinde itirazın kaldırılması davası açamaz. Açsa bile icra mahkemesince itirazın kaldırılması talebi reddedilir. Bunun yerine Sulh Hukuk Mahkemesi'nde tahliye talepli itirazın iptali davası açabilir⁴⁶⁶. Yapılan yargılama sonucunda, tahliye emrine itiraz edilirken inkâr edilen imzanın davalı kiracıya ait olduğu sonucuna ulaşılır ise mahkeme, itirazın iptali ile tahliyeye karar verir. Ayrıca İİK m. 275/V hükmü gereğince davalı kiracı para cezasına çarptırılır. Ancak takip konusu kira alacağı olmadığından, kötü niyet ve icra inkâr tazminatına hükmedilemez⁴⁶⁷.

Kiracı borçlu tarafından adi yazılı taahhüdün imzası inkâr edilmeden, tarihine açıkça itiraz edilmiş olabilir. Bu durumda da icra mahkemesinde itirazın kaldırılması yoluna gidilmeyecektir. Kiraya veren alacaklı Sulh Hukuk Mahkemesi'nde itirazın iptali davası açarak aynı zamanda tahliyeyi de talep etmelidir.

(erişim tarihi:04.05.2024).

⁴⁶² Gündoğdu, 2023: 854; Kanık, 2023: 1346; *Aksi görüş*: Gümüş, 2024: 498.

⁴⁶³ Coşkun, 2017: 71.

⁴⁶⁴ Kanık, 2023: 1658; Coşkun, 2017: 71.

⁴⁶⁵ Yargıtay HGK. 02.11.2021 T., 2017/984 E., 2021/1313 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi: 04.05.2024).

⁴⁶⁶ Kanık, 2023: 1344.

⁴⁶⁷ Yargıtay 3. HD. 30.04.2019 T., 2017/7174 E., 2019/3918 K.; Yargıtay 6. HD. 30.01.2013 T., 2012/17411 E., 2013/1332 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:04.05.2024). Bu konuda aksi yöndeki görüşümüz için bkz. 3.1.3.7.2.

3.1.3.7.4. Kiracı Tarafından Açılabilecek Olan Menfi Tespit Davası

Geçersiz bir hukuki ilişki ya da aslında var olmayan bir borçtan dolayı, icra takibi tehdidiyle karşı karşıya kalan kişilerin, borçlu olmadıklarını ya da var olduğu iddia edilen hukuki ilişkinin geçersiz olduğunu ispat edebilmek için açacakları dava çeşidi, menfi tespit davasıdır⁴⁶⁸.

Kiracı, hukuki yararı bulunması şartıyla, ilamsız icra takibi öncesinde, devamında veya sonrasında menfi tespit davası açabilir⁴⁶⁹. Hukuki yarar, menfi tespit davaları için de dava şartıdır⁴⁷⁰.

Yetkili mahkeme, İİK m. 72/son uyarınca, takibin başlatıldığı yerdeki mahkeme ile kiraya verenin ikametgahının bulunduğu yer mahkemesidir. Ancak henüz kiracı aleyhine bir icra takibi başlatılmamış ise, yetkili mahkeme kiraya verenin yerleşim yeri mahkemesidir⁴⁷¹.

Menfi tespit davası zaman aşımına tabi değildir. Ancak icra takibi sonuçlanana kadar açılabilir, bundan sonra açılmaz⁴⁷². Kiracı, davayı açmadan önce dava şartı olarak arabuluculuk yoluna başvurmak zorundadır⁴⁷³.

Menfi tespit davasında, kiracı davacı lehine karar verilmesi halinde, kiraya veren davalı aleyhine kötü niyet tazminatına hükmedilir⁴⁷⁴. Kötü niyet tazminatına hükmedilmesi için takibin haksız olması yeterli değildir. Ayrıca kiraya veren davalının takibi açmakta iyi niyetli olmaması da gerekmektedir. Burada ispat yükü ise kiracı davacı üzerindedir⁴⁷⁵.

Kiracı, ilamsız icra takibinden önce tahliye taahhüdünün hakkın kötüye kullanılması nedeniyle ya da yanıltma, aldatma, korkutma sonucu verildiği gerekçesiyle geçersiz olduğu iddiasıyla, TBK m. 39 hükmü uyarınca öğrendiği tarihten itibaren 1 yıl içinde Sulh Hukuk Mahkemesi'nde dava açarak, taahhüdün iptalini isteyebilir. Açılan bu dava da menfi tespit davası niteliğindedir⁴⁷⁶.

Kiracı, kiraya verenin ilamsız icra takibi yoluna başvurmasından sonra, henüz takip süreci devam ederken, menfi tespit davası açabilir⁴⁷⁷. Açılan dava icra takibini durdurmaya yönelik olup, ayrıca mahkeme tedbiren icranın durdurulmasına da karar veremez⁴⁷⁸. Zira burada menfi tespit davasının, mevcut takibini geciktirmek maksadıyla açıldığı yönünde

⁴⁶⁸ Kanık, 2023: 1715; Coşkun, 2017: 491; Yargıtay 3. HD. 02.05.2019 T., 2017/7853 E., 2019/4067 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:04.05.2024)

⁴⁶⁹ Kuru, 2013: 882.

⁴⁷⁰ Coşkun, 2017: 516.

⁴⁷¹ Ercan, 2019: 255.

⁴⁷² Coşkun, 2017: 504; Ercan, 2019: 256.

⁴⁷³ Gümüş, 2024: 650.

⁴⁷⁴ Ercan, 2019: 260.

⁴⁷⁵ Ercan, 2019: 260.

⁴⁷⁶ Ceran, 2024: 1496; Coşkun, 2017: 540.

⁴⁷⁷ Ceran, 2024: 1497; Coşkun, 2017: 540.

⁴⁷⁸ Ercan, 2019: 254; Kuru vd., 2014: 218.

güçlü bir varsayım söz konusudur⁴⁷⁹. Şayet tahliye emrine itiraz edilmesi halinde kiraya veren itirazın kaldırılması yoluna başvurmuşsa, mahkeme itirazın kaldırılması davasında, icra takibi başlatıldıktan sonra açılan menfi tespit davasını bekletici mesele yapamaz⁴⁸⁰.

Menfi tespit davası açılmasından sonra kiraya veren tarafından icra yoluna başvurulmuş olabilir. Bu durumda açılan dava, icra takibini kendiliğinden durdurmaz⁴⁸¹. Kiracının talebi üzerine, menfi tespit davasının görüldüğü mahkeme teminat karşılığında tedbiren, İİK m. 72 hükmü gereğince takibin durdurulmasına karar verebilir⁴⁸². Yargılama neticesinde kiracının lehine bir sonuca varılmış ise, icra takibi derhal durur⁴⁸³. Artık icra mahkemesi de itirazın kaldırılmasına karar veremez.

Kiracı, icra mahkemesi tarafından itirazın kaldırılmasına karar verildikten sonra menfi tespit davasını açmış ise; yargılama neticesinde kiracı lehine karar verilmesi halinde, kiralananın tahliyesinin icrası kendiliğinden durur⁴⁸⁴. Şayet taşınmazın tahliyesi gerçekleştikten sonra menfi tespit davası kiracı lehine karara çıkmışsa, hemen eski hale getirilemez. Menfi tespit davası kararının kesinleşmesi gereklidir⁴⁸⁵. Kararın kesinleşmesi üzerine icra dairesince eski hale iade edilir. Yani tahliye edilmiş olan kiralanan, kiracıya teslim edilir⁴⁸⁶.

3.1.3.8. Tahliye Kararının İcrası

Tahliye kararının icrası, tahliye emrine itiraz edilmemesi halinde ya da itiraz edilmiş ise söz konusu itirazın hükümden düşürülmesi ile gerçekleştirilebilir. Kiralananın tahliyesi kararına rağmen kiracı tarafından tahliye edilmemesi halinde, tahliye kararı icra dairesince taşınmaz mahalline gidilerek yerine getirilir⁴⁸⁷. Kiracı borçlu, icra dairesince zorla tahliye edilir ve kiraya veren alacaklıya taşınmazın teslimi yapılır.

Kiracı, tahliye edildiği taşınmaza haklı bir sebebi olmaksızın tekrar girerse; artık yeniden bir mahkeme hükmüne gerek duyulmadan, tekrardan icra dairesince taşınmazdan çıkarılır. Ayrıca İİK m. 342 hükmündeki atıf doğrultusunda TCK m. 290 hükmü gereğince, icra mahkemesi tarafından cezaya çarptırılır.

Tahliye sırasında taşınmazın içerisinde bulunan eşyalar öncelikle hazır ise kiracı borçlunun kendisine, hazır değilse vekili ya da aile üyelerinden birine yahut reşit olan bir

⁴⁷⁹ Kuru vd., 2014: 218-219.

⁴⁸⁰ Ercan, 2019: 255; Coşkun, 2017: 540.

⁴⁸¹ Kanık, 2023: 1715; Coşkun, 2017: 525.

⁴⁸² Kuru vd., 2014: 217; Kuru, 2013: 882; Keleş, 2009: 569-570.

⁴⁸³ Ercan, 2019: 260; Coşkun, 2017: 541.

⁴⁸⁴ Ceran, 2024: 1497; Coşkun, 2017: 541.

⁴⁸⁵ Coşkun, 2017: 541; Ercan, 2019: 260.

⁴⁸⁶ Kanık, 2023: 1716; Gümüş, 2024: 650.

⁴⁸⁷ Kanık, 2023: 1728.

çalışanına bırakılır. Kiracı borçlunun malları almak istememesi veya malları alabilecek kimsenin olmaması halinde alacaklıya, alacaklının da kabul etmemesi durumunda ise ileride masrafları borçlu tarafından karşılanmak üzere alacaklıdan peşin alınarak yediemine bırakılır⁴⁸⁸.

Malların alacaklı veya yediemine teslim edilmesi halinde, kiracı borçlu mahalde ise 5 gün, mahalde değilse 30 gün içerisinde masrafları ödeyerek eşyalarını almak üzere kendisine muhtıra tebliğ edilir. Bu muhtıranın tebliğinden itibaren belirtilen süreler içerisinde eşyalar alınmaz ve masraflar ödenmez ise veya eşyaların muhafazasının mümkün olmaması ya da muhafaza işlemlerinin çok masraflı olması yahut malların bozulma ihtimalinin bulunması durumlarında; icra müdürü, icra mahkemesine başvurarak bu malların satışını isteyebilir. İcra mahkemesince malların satışına karar verilmesi durumunda, icra dairesi bu malların satışını yaparak öncelikle yapılan muhafaza masraflarını bu bedelden düşer, geriye kalan kısmı ise borçlunun adına bir banka hesabına yatırır⁴⁸⁹.

Tahliye sırasında taşınmazın kiracı borçlu dışındaki kimselerin elinde olması halinde İİK m. 276 hükmü uyarınca işlem yapılır⁴⁹⁰.

3.2. Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayalı Olarak Kiralananın Tahliyesinin Sonuçları

Yazılı tahliye taahhüdünün varlığı halinde, kira sözleşmesinin taahhütte belirtilen tarihte sona erip ermeyeceği hususunda doktrinde fikir birliği bulunmamaktadır. Bir görüşe⁴⁹¹ göre, kira sözleşmesi kiraya verenin hareket geçmesiyle yani tahliye davası açması ya da icra takibini başlatmasıyla sona erer. Dava açılması halinde mahkeme sadece şartların gerçekleşip gerçekleşmediğine bakarak tespit niteliğinde bir kararı verir. Kira sözleşmesi sona ermiş olduğundan kiracı, burada artık haksız zilyet durumundadır. Dolayısıyla kiraya veren kiracıdan haksız işgal tazminatı (ecrimisil) talep edebilir. Hatta varsa başkaca zararlarının da tazmin edilmesine karar verilmesini isteyebilir.

Yargıtay'ın yerleşik uygulaması⁴⁹² ve doktrindeki hâkim görüşe⁴⁹³ göre ise kanunda öngörülen bir aylık hak düşürücü süre içerisinde icra takibi yoluna başvurulması veya tahliye davası açılması hali kira sözleşmesini doğrudan sona erdiremez. Sözleşmenin sona erebilmesi için mahkemenin kararının kesinleşmiş olması ya da icra yoluyla kiracının kiralanan

⁴⁸⁸ Ruhi ve Ruhi, 2023: 1006.

⁴⁸⁹ Ruhi ve Ruhi, 2023: 1006.

⁴⁹⁰ Bu konuda detaylı açıklama yukarıda yapılmıştır. Bkz. 3.1.2.6.2.

⁴⁹¹ İnceoğlu, 2014: 438; Sağlam, 2023: 33.

⁴⁹² Yargıtay 13. HD. 02.03.1989 T., 1989/1122 E., 1989/1354 K. (UYGUR, 2010: 6505-6506); Yargıtay 3. HD. 15.11.2007 T., 2007/13778 E., 2007/17235 K.; Yargıtay 3. HD. 22.06.2021 T., 2021 /3533 E., 2021/6986 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:12.05.2024)

⁴⁹³ Doğan, 2011: 188; Burcuoğlu, 1993: 322-323; Kanık, 2023: 1349; Yavuz, 2023: 1020; Gümüş, 2024: 587; Akçaal, 2022: 970.

tahliye edilmesi gereklidir. Tahliye taahhüdünde belirtilen tarihte kira sözleşmesi sona ermiş olmaz ancak TBK m. 334 hükmü uyarınca artık kiracının kiralananı geri verme borcu muaccel hale gelir. Taraflar arasındaki sözleşme ilişkisi henüz sona ermediğinden tahliye davası veya icra takibi süresince kiracı, kira bedelinden sorumlu olmaya devam eder. Dolayısıyla mahkeme kararı kesinleşmeden kiracıdan ecrimisil ve diğer tazminatlar talep edilemez.

Biz de bu görüşe katılıyoruz. Kanun koyucunun konut ve çatılı iş yeri kiralalarına ilişkin hükümleri oluştururken, tarafların sözleşmeyi sona erdirmeye imkanını bilinçli bir şekilde sınırlandırma yoluna gitmiştir. Böyle bir sınırlandırmanın olduğunun farkındalığıyla, kiraya verenin elinde bulundurduğu yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak yargı organlarına başvurması halinde, sözleşmenin derhal sona ereceğini varsaymak, kanunun ruhuna aykırı olacaktır. Neticede kira sözleşmenin ancak mahkemenin, kanunda belirtilen tahliye sebeplerinin var olup olmadığı hususunda bir karara varmasıyla sona ereceği söylenebilir. Buradan yola çıkarak kiraya verenin haksız işgal tazminatı talebinde bulunabilmesi için de yine mahkemenin vereceği tahliye kararının kesinleşmesinin gerektiği söylenebilir.

Öte yandan yazılı tahliye taahhüdü dayalı olarak açılan tahliye davasında, dava devam ederken tarafların sulh olması halinde, mahkemece verilecek olan sulh kararı kesin hüküm niteliğindedir. Buna göre kiracı sulh kararına rağmen belirlenen tarihte kiralananı tahliye etmezse, bu durumda artık kiracıdan kira bedeli değil ecrimisil istenebilir⁴⁹⁴.

⁴⁹⁴ Aydemir, 2016: 227; Yargıtay 3. HD. 22.04.1999 T., 1999/3451 E., 1999/4087 K. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> (erişim tarihi:12.05.2024)

SONUÇ

Kira sözleşmelerine ilişkin yasal düzenlemeler, 01.07.2012 tarihine kadar mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da yer almıştır. Anılan tarihte yürürlüğe giren 6098 sayılı TBK ile söz konusu iki kanun yürürlükten kaldırılarak kira sözleşmesine ilişkin hükümler tek bir kanunda toplanmış ve böylece yeknesaklık sağlanmıştır. 6098 sayılı TBK ile kira sözleşmelerine ilişkin birçok yenilik getirilmiş olmakla birlikte; mülga 6570 sayılı GKHK hükümlerini de genel olarak korumuştur. Özellikle kiracının sözleşmenin güçsüz tarafı olduğu ve bu nedenle korunması gerektiği inancı, yeni kanunda da önemini korumuştur. Öte yandan mülga GKHK döneminde, kanundaki eksiklikleri gidermek için oluşturulan Yargıtay içtihatlarından ve doktrindeki eleştirilerden de yararlanılmıştır.

6570 sayılı GKHK m.7 hükmünde düzenlenmiş olan tahliye sebepleri, TBK' da bildirim yoluyla ve dava yoluyla sona erme şeklinde yer almaktadır. Konut ve çatılı iş yeri kiralarının dava yoluyla sona erdirilebilmesine ilişkin sebepler, sınırlı sayı ilkesiyle düzenlenmiştir. Söz konusu tahliye sebepleri içerisinde uygulamada en çok karşılaşılan tahliye sebebi hiç şüphesiz kiracın yazılı tahliye taahhüdü vermesi halidir. Diğer tahliye sebeplerinde olduğu gibi yazılı tahliye taahhüdünün de kendine özgü koşulları vardır.

Yazılı tahliye taahhüdü, konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerini, dava yoluyla sona erdirebilen bir tahliye sebebidir. Geçerli bir taahhüt, kiraya verene başkaca bir sebebe dayanmasına gerek olmadan ve herhangi bir tazminat ödemek zorunda kalmadan, kira ilişkisini sonlandırma imkânı vermektedir. Geçerli bir tahliye taahhüdünden söz edebilmek için öncelikle geçerli bir konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesinin varlığı gerekmektedir. Devamında taahhüdün yazılı şekilde yapılmış olması ve tahliyenin gerçekleştirileceği tarihi içermesi gerekmektedir. Son olarak taahhüdün iradesi sakatlanmamış kiracı tarafından ve kiralananın tesliminden sonra verilmesi gerekliliği, yazılı tahliye taahhüdünde bulunması gereken unsurlardır. Ayrıca tahliye taahhüdü verilecek taşınmaz aile konutu özelliğini taşıyor ise bu durumda kiracı sıfatına sahip olmayan eşin açık rızasının da alınması gerekmektedir.

Yazılı tahliye taahhüdü bir yan (fer'i) sözleşmedir. Bu yan sözleşme kiracıya, kiraya veren ile belirtilen tarih geldiği zaman bir ikale sözleşmesi akdetme borcunu yüklemektedir. Yazılı tahliye taahhüdünün amacı, taraflar arasındaki kira sözleşmesinden kaynaklanan hukuki ilişkiyi belirli bir tarihte sona erdirir. Ancak, tahliye taahhüdünün varlığı tek başına ve kendiliğinden, taahhütte belirtilen tarih geldiğinde, kira sözleşmeni sona erdiremez. Öte yandan TBK m. 352/I hükmünde belirtilen süre içerisinde icra ya da dava yoluna

başvurulmasıyla da kira sözleşmesi sona ermez. Sona erme ancak hâkim vereceği tahliye kararının kesinleşmesiyle ya da icra yoluna başvurulması halinde, taşınmazın icra dairesince tahliye edilerek kiraya verene teslimi ile gerçekleşebilir. Dolayısıyla yazılı tahliye taahhüdü, kiracıya tahliyenin taahhüt edildiği tarihte kiraya verenle ikale sözleşmesi yapma borcu getiren bir borç sözleşmesidir.

Yazılı tahliye taahhüdü söz konusu olduğunda, taşınmazın tahliye edilmemesi halinde kiraya verenin elinde iki seçimlik hak vardır. Kiraya veren bu haklardan dilediğini kullanarak taşınmazın tahliyesi için ya icraya yoluna başvuracak ya da Sulh Hukuk Mahkemesi'nde dava açar. Şayet kiraya veren bir aylık süre hak düşürücü nitelikteki süre içerisinde bu iki yoldan birine başvurmaz ise, artık tahliye taahhüdünün hükmü kalmayacak, söz konusu taahhüde dayanarak kiracının tahliyesini talep edemez. Ancak kiraya veren, en geç hak düşürücü süre olan bir ay içerisinde kiracıya, dava açma hakkını saklı tutan bir yazılı bildirim gönderir ise; bu durumda dava açma ve icra yoluna başvurma süresini, bir kira yılı için uzatmış olur.

Öte yandan 01.09.2023 tarihi itibarıyla, kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar dava şartı olan zorunlu arabuluculuk kapsamına alınmıştır. Ancak bu uyuşmazlıklarından taşınmazların İİK'na göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler dava şartı olan arabuluculuk kapsamına dahil edilmemiştir.

Kira uyuşmazlıklarının arabuluculuk kapsamına dahil edilmesi, yargıdaki iş yükü de göz önüne bulundurulduğunda, gayet olumlu olmuştur. Burada tarafların anlaşmaya varması neticesinde, anlaşma belgesiyle birlikte tahliye taahhüdünün alınmak istenmesi dikkat edilmesi gereken bir husustur. Şayet taraflar aralarındaki mevcut kira sözleşmesine bağlı olarak, gelecekteki bir tarih için tahliye taahhüdü verilmesi konusunda fikir birliği içerisinde iseler, bu taahhüt geçerli olur. Zira burada mevcut bir kira sözleşmesine bağlı olarak tahliye taahhüdünün verilmesi söz konusudur ve taahhüdün verilme tarihi konusunda bir sorun çıkmaz.

Eğer taraflar ikale yoluyla mevcuttaki kira sözleşmesini sona erdirip yeni şartlarla bir kira sözleşmesi yapmak ister ve bu sözleşme için tahliye taahhüdü verilmesi gündeme gelir ise, söz konusu taahhüt geçerli sayılamaz. Zira burada taahhüdün verildiği tarih ile kira sözleşmesinin akdedildiği tarih aynı olmuş olur.

Öte yandan uyuşmazlık konusu taşınmaz aile konutu ise, tahliye taahhüdü verilmesi halinde de mevcut kira sözleşmesinin ikale ile sona erdirilmesinin kararlaştırılması durumunda da kiracı sıfatı olmayan diğer eşin rızası aranmalıdır. Arabulucu kiracı sıfatı bulunmayan diğer eş de sürecine dahil etmelidir.

Yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak taşınmazın tahliyesinin sağlanabilmesi, kiraya veren için adeta bir fırsat niteliğindedir. TBK, bildirim yoluyla sona erme halinde, kiracıya kanundaki sürelerle riayet etmek şartıyla her zaman sözleşmeyi sonlandırma imkânı vermişken, kiraya veren yönünden fesih hakkı oldukça sınırlı tutulmuştur. Bu nedenle taşınmazın dava yolu ile tahliyesi kiraya veren için bir hak olmanın yanı sıra bir şanstır. Ancak bu hak, sınırlı sayıda ve kendine özgü şartları olan sebeplere dayanılarak kullanılabilir. Bu sebeplerin her biri kendine özgü sıkı şartlara bağlanmışsa da yazılı tahliye taahhüdü, kiraya verenin en kolay şekilde elde edebildiği tahliye davası sebebi olarak, geçmişte olduğu gibi günümüzde de güncelliğini ve önemini korumaktadır. Yürürlükteki mevzuatların, kiracıyı koruyan hükümlerinde herhangi bir değişikliğe gidilmemesi halinde, yazılı tahliye taahhüdüne dayalı tahliye hususunun gelecekte de kiraya verenler tarafından en çok tercih edilen tahliye yöntemi olmaya devam edeceğine şüphe yoktur.

KAYNAKÇA

- Akçaal, M. (2022). Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri, *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 12(2): 949-972.
- Akıntürk, T. (2006). *Türk Medeni Hukuku Aile Hukuku*, Cilt 2, Beta Yayınları, 10. Baskı, İstanbul.
- Akıntürk, T. ve Ateş, D. (2017). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri*, Beta Yayınları, 26. Baskı, İstanbul.
- Akyiğit, E. (2012). *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi*, Seçkin Yayıncılık, 4. Baskı, Ankara.
- Atalı, M., Ermenek, İ., Erdoğan, E. (2023). *İcra ve İflas Hukuku*, Yetkin Yayınları, 7. Baskı, Ankara.
- Altıntop, M. (2014). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 19: 517-542.
- Aral, F. (2007). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 7. Baskı, Ankara.
- Aral, F. ve Ayrancı, H. (2014). *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Yetkin Yayınları, 10. Baskı, Ankara.
- Atabekoğlu F. (2013). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi-Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, 9 (103-104): 171-182.
- Aydemir, E. (2016). *Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, 4. Baskı, Ankara.
- Aydoğdu, M. ve Kahveci, N. (2017). *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, Adalet Yayınevi, Ankara.
- Aydoğdu, M. ve Kahveci, N. (2021). *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, Adalet Yayınevi, 5. Baskı, Ankara.
- Burcuoğlu, H. (1993). *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- Ceran, M. (2019). *Kira Sözleşmesi ve Tahliye Davaları*, Yetkin Yayınevi, 3. Baskı, Ankara.
- Ceran, M. (2024). *Kira Sözleşmeleri*, Legem Yayınevi, 5. Baskı, Ankara.
- Coşkun, M. (2017). *İtirazın İptali, Menfi Tespit ve İstirdat, Tasarrufun İptali, İflas ve İflasın Ertelenmesi, Sıra Cetveline İtiraz Davaları*, Seçkin Yayıncılık, 4. Baskı, Ankara.
- Delipınar, Y C. (2016). *Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi*, On İki Levha Yayıncılık, 1.Baskı, İstanbul.

- Doğan, M. (2011). *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Ankara.
- Dural, M., Öğüz, T., Gümüş, A. (2005). *Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- Ercan, İ. (2019). *İcra ve İflas Hukuku El Kitabı*, 4. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara.
- Erdoğan, M. (2014). Kira Süresinin Sona Ermesi ve Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye, *Nevşehir Barosu Dergisi*, 1(1): 183-209.
- Eren, F. (2019). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Yetkin Yayınları, 7.Baskı, Ankara.
- Feyzioğlu, F. N. (1980). *Borçlar Hukuk: İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri)*, Fakülteler Matbaası, İstanbul.
- Gökyayla, E. (2013). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, TBK. m. 339), *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi*, 8(Özel): 1203-1251.
- Gümüş, M. A. (2012). “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık, 2. Bası, İstanbul.
- Gümüş, M. A. (2024). *Yazılı Tahliye Taahhüdü (TBK m. 352/I)*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Gündoğdu, S. B. (2023). Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler, *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6(2): 851-880.
- İnceoğlu, M. (2014). *Kira Hukuku Cilt 1 ve Cilt 2*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul.
- Kanık, H. (2023). *Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları*, Yetkin Yayınları, 4. Baskı, Ankara.
- Karslı, A. (2014). *Medeni Muhakeme Hukuku*, Alternatif Yayıncılık, 4. Baskı, İstanbul.
- Keleş, Ş. (2009). *Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi*, 1. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara.
- Kılıçoğlu, M. (2015). *Kira Hukuku’ndan Doğan Tahliye, Tespit, Uyarılma, Tazminat ve Alacak Davaları*, Bilge Yayınları, 3. Baskı, Ankara.
- Kılıçoğlu, A. M. (2019). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Turhan Kitabevi, Ankara.
- Kuru, B. (2013). *İcra ve İflas Hukuku El Kitabı*, 2. Baskı, Adalet Yayınları, Ankara.
- Kuru, B., Arslan, R., Yılmaz, E. (2014). *İcra ve iflas Hukuku (Ders Kitabı)*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Muşul, T. (2012). *Medeni Usul Hukuku*, 3. Baskı, Adalet Yayınları, Ankara.
- Ölçüm, O. (2022). *Kira Hukuku*, Adalet Yayınevi, 3. Baskı, Ankara.
- Özlük, B. (2024). Aile Konutunun Kira Sözleşmesi ile Sağlanması Halinde Boşanmanın Sözleşmeye Etkisi, *Kırıkkale Medeni Hukuk Dergisi*, 1(1): 69-95.

- Pekcanıtez, H., Sungurtekin Özkan, M., Özekes, M., Atalay, O. (2015). *İcra ve İflas Hukuku (Ders Kitabı)*, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Postacıoğlu, İ. E., Altay, S. (2010). *İcra Hukuku Esasları*, 5. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- Ruhi, C. ve Ruhi, A. C. (2016). *İcra ve İflas Kanunu' na Göre Kira ve Tahliye*, Seçkin Yayınları, 1. Baskı, Ankara.
- Ruhi, C. ve Ruhi, A. C. (2023). *Türk Borçlar Kanunu ile İcra ve İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku*, Seçkin Yayınları, 4. Baskı, Ankara.
- Sağlam, İ. (2023). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşılabilecek Sorunlar, *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11(1): 29-47.
- Sert Sütçü, S. (2023). Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kiralanın Tahliyesi: Yazılı Tahliye Taahhüdü (Sorunlar-Çözüm Önerileri), *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 13(2): 1491-1516.
- Şenyüz, D. (2016). *Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler*, Ekin Yayınları, 8. Baskı, İstanbul.
- Şıpka, Ş. (2004). *Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası* (TMK m. 194), Beta Yayınları, İstanbul.
- Tandoğan, H. (2008). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Cilt I/2, Üçüncü Tıpkı Baskıdan Dördüncü Tıpkı Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- Ulukapı, Ö. (2015). *İcra ve İflas Hukuku*, 1. Baskı, Mimoza Yayınları, Konya.
- Uygur, T. (2010). *Borçlar Kanunu Sorumluluk ve Tazminat Hukuku*, Cilt 6, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Uygur, T. (2012). *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, Cilt 2, Seçkin Yayıncılık Ankara.
- Üstündağ, S. (2004). *İcra Hukuku Esasları*, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- Yalman, S. (2005). Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 13(2): 7-22.
- Yavuz, C., Acar, F., Özen, B. (2014). *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6098 Sayılı Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10. Baskı*, Beta Yayınları, İstanbul.
- Yavuz, N. (2023). *Kira Hukuku*, Adalet Yayınevi, 12. Baskı, Ankara.
- Yeniocak, U. (2024). *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Fesih ve Tahliye Davaları*, Seçkin Yayınları, Ankara.

Zevkliler, A. ve Gökyayla E. (2021). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 21. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul.

İnternet Kaynakları

TDK, Türk Dil Kurumu Sözlükleri, <https://sozluk.gov.tr/>

Sinerji Mevzuat Programı, <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/>

Mevzuat Bilgi Sistemi, <https://www.mevzuat.gov.tr/>

Resmi Gazete, <https://www.resmigazete.gov.tr/>



ÖZGEÇMİŞ

Adı ve SOYADI	Meltem TEMEL ÖZDEMİR
EĞİTİM DURUMU	
Mezun Olduğu Lise	Antalya Anadolu Lisesi
Lisans Diploması	İstanbul Bilgi Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Yabancı Dil / Diller	İngilizce

