

T.C.
ANTALYA BİLİM ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

ÖZEL HUKUK PROGRAMI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

KİRA SÖZLEŞMESİNİN YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNE
DAYANILARAK SONA ERDİRİLMESİ

Hatice Şule BIÇAKCI

EKİM 2024

ANTALYA

T.C.
ANTALYA BİLİM ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

ÖZEL HUKUK PROGRAMI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

KİRA SÖZLEŞMESİNİN YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNE
DAYANILARAK SONA ERDİRİLMESİ

Hatice Şule BIÇAKCI

EKİM 2024

ANTALYA

T.C.
ANTALYA BİLİM ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**KİRA SÖZLEŞMESİNİN YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNE
DAYANILARAK SONA ERDİRİLMESİ**

Hatice Şule BIÇAKCI

ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI ÖZEL HUKUK TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI tezi olarak .../...../2024 tarihinde jüri tarafından (oybirliği / oyçokluğu ile) kabul edilmiştir.

Dr. Öğr. Üyesi Ayşegül DÖRTTEPE OKUTAN (Danışman)

Doç. Dr. Tuba BİRİNCİ UZUN

Dr. Öğr. Üyesi Mesut ERTANHAN

Enstitü Müdürü

Prof. Dr. İbrahim Sani MERT

Tez Teslim Tarihi:/...../ 2024

BEYAN

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “KİRA SÖZLEŞMESİNİN YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYANILARAK SONA ERDİRİLMESİ” adlı bu çalışmanın hazırlanmasında bilimsel ahlak kurallarına uyulduğunu, başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunulduğunu, kullanılan verilerde herhangi tahrifat yapılmadığını, bu çalışmanın herhangi bir kısmının başka bir akademik çalışma olarak sunulmadığını beyan ederim.

... / ... / 2024

Hatice Şule BİÇAKCI



İÇİNDEKİLER

ÖZET	i
ABSTRACT	ii
KISALTMALAR.....	iii
ÖNSÖZ	v
1. GİRİŞ	1
2. GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ	3
2.1. Konut ve Çatılı İşyeri Kirasının Tanımı ve Kanun Sistematığındeki Yeri	3
2.1.1. Genel Olarak Kira Sözleşmelerinin Tanımı ve Türleri.....	3
2.1.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kirasının Tanımı ve Genel Özellikleri	3
2.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Tarafları	4
2.2.1. Kiraya Veren	4
2.2.2. Kiracı.....	5
2.3. Kira Sözleşmesinin Unsurları	6
2.3.1. Kiralanan	6
2.3.1.1. Konut Kavramı.....	7
2.3.1.2. Çatılı İşyeri Kavramı	7
2.3.2. Kira Bedeli	8
2.3.3. Tarafların Anlaşması.....	10
2.4. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği.....	11
2.4.1. Kira Sözleşmesi İki Tarafa Borç Yükleyen Bir Sözleşmedir	11
2.4.2. Kira Sözleşmesi Sürekli Borç Doğuran Bir Sözleşmedir.....	Error! Bookmark not defined.
2.4.3. Kira Sözleşmesi Rızai Bir Sözleşmedir	Error! Bookmark not defined.
2.4.4. Kira Sözleşmesi İvazlı Bir Sözleşmedir.....	Error! Bookmark not defined.
2.5. Kira Sözleşmesinin Şekli.....	Error! Bookmark not defined.
2.6. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi.....	Error! Bookmark not defined.
2.6.1. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi .	13
2.6.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Dava Yoluyla Sona Ermesi	14
2.6.2.1. Gereksinim (İhtiyaç) Nedeniyle Tahliye.....	Error! Bookmark not defined.
2.6.2.2. Yeni Malikin Gereksinimi Nedeniyle Tahliye.....	Error! Bookmark not defined.
2.6.2.3. Yeniden İnşa ve İmar Nedeniyle Tahliye.....	Error! Bookmark not defined.
2.6.2.4. İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye	17

2.6.2.5. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belde Sınırları İçerisinde Oturmaya Elverişli Konutunun Bulunması Nedeniyle Tahliye **Error! Bookmark not**

2.6.2.6. Tahliye Taahhüdü Nedeniyle Tahliye **Error! Bookmark not defined.**

3. KİRACININ YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ NEDENİYLE TAHLİYESİ	20
3.1. Yazılı Tahliye Taahhüdü Kavramı ve Hukuki Niteliği	20
3.2. Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları	23
3.2.1. Tahliye Taahhüdünün Yazılı Olması	24
3.2.1.1. Adi Yazılı Şekilde Düzenlenen Tahliye Taahhüdü	24
3.2.1.2. Resmi Yazılı Şekilde Düzenlenen Tahliye Taahhüdü	24
3.2.1.3. Tahliye Taahhüdünün Kuruluşu ve Düzenleniş Biçimi	25
3.2.2. Tahliye Tarihinin Belirtilmiş Olması	27
3.2.3. Kiralananın Teslim Edilmesinden Sonra Düzenlenmiş Olması	27
3.2.3.1. Yazılı Tahliye Taahhüdünün Kiralananın Tesliminden Önce Düzenlendiğinin İspatı	28
3.2.3.2. Yazılı Tahliye Taahhüdünde Beyaza İmza Sorunu	29
3.2.3.3. Kiracı Tarafından Boş Tahliye Taahhüdü Verildiğinin İspatı	31
3.2.4. Kiracı veya Yetkili Temsilcisi Tarafından Verilmiş Olması	31
3.2.4.1. Kiracının Temsilcisinin Yazılı Tahliye Taahhüdünde Bulunabilmesi İçin Özel Yetkinin Gerekli Gerekmediği Sorunu	33
3.2.4.2. Yetkisiz Temsil	35
3.2.4.3. Tahliye Taahhüdünün İrade Sakatlığı Nedeniyle İptal Edilebilirliği	35
3.2.4.3.1. Genel Olarak	35
3.2.4.3.1.1. Yanılma	35
3.2.4.3.1.2. Aldatma	36
3.2.4.3.1.3. Korkutma	37
3.2.4.3.2. Aşırı Yararlanma (Gabin)	37
3.2.4.3.3. İptal Hakkı	38
3.3. Tahliye Taahhüdünde Ehliyet	39
3.4. Aile Konutu ve Yazılı Tahliye Taahhüdü	40
3.5. Tahliye Taahhüdünün Koşula Bağlanması	45
3.6. Yazılı Tahliye Taahhüdünde Ceza Koşulu	46
3.6.1. Ceza Koşulu Kavramı ve Hukuki Niteliği	46
3.6.2. Tahliye Taahhüdünde Ceza Koşulu Belirlenmesi	48

3.7. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayanılarak Kiracının Tahliye Edilmesi	49
3.7.1. Genel Olarak.....	49
3.7.2. Tahliye Davası.....	50
3.7.2.1. Tahliye Davasının Hukuki Niteliği	53
3.7.2.2. Tahliye Davasının Tarafları	54
3.7.2.2.1. Davacı.....	54
3.7.2.2.1.1. Davanın Konusunun Devri ve Kiralananın Devri Halinde Davacı.....	55
3.7.2.2.1.2. Kiraya Veren Ölümü Halinde Davacı.....	55
3.7.2.2.2. Davalı	56
3.7.2.2.2.1. Davanın Konusunun Devri ve Kiralananın Devri Halinde Davalı.....	57
3.7.2.2.2.2. Kiracının Ölümü Halinde Davalı	57
3.7.2.3. Tahliye Davasında Süre	60
3.7.2.4. Dava Şartı Olarak Zorunlu Arabuluculuk.....	61
3.7.2.4.1. Genel Olarak.....	61
3.7.2.4.2. Arabuluculuk Anlaşma Belgesi ve Kesin Hükümsüzlüğü.....	63
3.7.2.4.3. Arabuluculuk Sürecinin Süreye Etkisi	64
3.7.2.5. Tahliye Davasında Görevli ve Yetkili Mahkeme.....	65
3.7.2.5.1. Görevli Mahkeme	65
3.7.2.5.2. Yetkili Mahkeme	67
3.7.2.6. Tahliye Davasında Yargılama Usulü.....	68
3.7.2.7. Tahliye Davasında Verilen Kararın İcrası ve Kanun Yolları.....	69
3.7.3. Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayalı İcra Takibi	71
3.7.3.1. Genel Olarak	71
3.7.3.2. Takibin Tarafları.....	73
3.7.3.2.1. Alacaklı (Kiraya Veren).....	73
3.7.3.2.2. Borçlu (Kiracı)	74
3.7.3.3. Yetkili İcra Dairesi	74
3.7.3.4. Süre.....	75
3.7.3.5. Tahliye Talepli İcra Takibinin Aşamaları.....	76
3.7.3.5.1. Takip Talebi	76

3.7.3.5.2. Tahliye Emri	76
3.7.3.6. Tahliye Emrine İtiraz Edilmemesi	77
3.7.3.7. Tahliye Emrine İtiraz Edilmesi ve Takibin Durması	77
3.7.3.7.1. İtirazın Kaldırılması	78
3.7.3.7.1.1. Tarihe İtiraz	80
3.7.3.7.1.2. İmzaya İtiraz	80
3.7.3.7.1.3. Kira Sözleşmesinin Yenilendiğine veya Uzatıldığına İlişkin İtirazın İncelenmesi	81
3.7.3.7.1.4. Adi Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayalı Olarak Yapılan Takipte İtirazın Kaldırılması.....	82
3.7.3.7.1.5. Noterlikçe Düzenlenen veya Onaylanan Tahliye Taahhüdüne Dayalı Olarak Yapılan Takipte İtirazın Kaldırılması	83
3.7.3.7.2. İtirazın İptali ve Tahliye Davası.....	83
3.7.3.7.3. Menfi Tespit Davası	84
3.7.4. Kiralanan Taşınmazda Üçüncü Kişinin Bulunması.....	85
3.8. Tahliye Taahhüdünün Sona Ermesi	86
3.8.1. Yazılı Tahliye Taahhüdünün Taraflarca Sona Erdirilmesi	86
3.8.2. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi.....	87
3.8.3. Kiraya Veren Tahliye Davasından Feragat Etmesi	87
3.8.4. Yazılı Tahliye Taahhüdü Veren Kiracının Ölmesi.....	88
3.8.5. Kiracının Kiralananı Kendi Rızasıyla Tahliye Etmesi	88
3.8.6. Tahliye Taahhüdünün İptal Edilmesi.....	88
4. SONUÇ	90
KAYNAKÇA	92

ÖZET
KİRA SÖZLEŞMESİNİN YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNE
DAYANILARAK SONA ERDİRİLMESİ

Hatice Şule BIÇAKCI

Yüksek Lisans Tezi, Özel Hukuk Anabilim Dalı

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Ayşegül DÖRTTEPE OKUTAN

Ekim 2024; 114 sayfa

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352.maddesinin 1.fikrasında konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin dava yoluyla sona erme hallerinden biri olarak yazılı tahliye taahhüdü düzenlenmiştir. Tahliye taahhüdü, kiracının kiralananı belirli bir tarihte boşaltacağına yönelik kiraya verene verdiği bir taahhüttür. Kiracının tahliye taahhüdünde belirtmiş olduğu tarihte kiralananı boşaltmaması halinde kanun koyucu kiraya verene birtakım haklar tanımıştır. Buna göre, kiraya veren yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak kiracıya karşı icra takibi veya tahliye davası açabilir. Kiraya veren bu haklarını kullanarak hem kira sözleşmesinin sona erdirilmesini hem de kiralananın tahliyesini talep eder. Kiraya verene, icra takibi veya tahliye davası açması için kanun koyucu tarafından taahhütteki tarihten itibaren bir aylık hak düşürücü süre tanınmıştır. Ancak kiraya verenin bu haklarını kullanabilmesi için ortada geçerli bir tahliye taahhüdü bulunmalıdır. Tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için de bazı şartları barındırıyor olması gerekir. Buna göre tahliye taahhüdü yazılı olmalı, kiracı veya temsilcisi tarafından verilmeli, tahliye tarihi belirtilmiş olmalı ve kiralananın tesliminden sonra düzenlenmiş olmalıdır. Kiracı, tahliye taahhüdünün geçerli olmadığını, irade sakatlığı hallerinden birinin bulunduğunu, beyaza imza atarak kiraya veren tarafından iradesi dışında taahhüdün doldurulduğunu, taahhütteki imzanın kendisine ait olmadığını, taahhütteki düzenleme tarihinin kiralananın tesliminden sonraki bir tarih olmadığını iddia edecek olursa bu iddiasını ispatlamakla yükümlüdür. Çalışmada konuya ilişkin Türk Hukukundaki düzenlemeler, öğretideki görüşler ve Yargıtay kararları değerlendirilmiştir. Konu ele alınırken genel olarak kira sözleşmesinin ve konut ve çatılı işyeri kirasının tanımı, hukuki niteliği ve sona erme halleri incelendikten sonra yazılı tahliye taahhüdü ve taahhüde dayalı olarak yürütülecek hukuki süreç incelenmiştir. Çalışmanın amacı, tahliye taahhüdü kavramını tam anlamıyla kavranması ve konut ve çatılı işyeri kiralalarında tahliye taahhüdüne dayalı olarak ortaya çıkan uyuşmazlıkları ve uyuşmazlıkların çözüm yollarının tespitidir.

ANAHTAR KELİMELER: Beyaza İmza, Kira Sözleşmesi, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Tahliye Taahhütnamesi.

JÜRİ: Dr. Öğr. Üyesi Ayşegül DÖRTTEPE OKUTAN

Doç. Dr. Tuba BİRİNCİ UZUN

Dr. Öğr. Üyesi Mesut ERTANHAN

ABSTRACT
TERMINATION BASED ON THE WRITTEN EVACUATION COMMITMENT
IN THE LEASE AGREEMENT

Hatice Şule BIÇAKCI

MSc Thesis, Private Law Department

Supervisor: Asst. Prof. Ayşegül DÖRTTEPE OKUTAN

October 2024; 114 pages

In Article 352/1 of the Turkish Code of Obligations No. 6098, a provision regarding eviction commitment is included as one of the ways for termination of residential and roofed workplace lease agreements through legal action. The eviction commitment is a pledge given by the tenant to the landowner stating that they will vacate the leased property on a specific date. In case the tenant fails to vacate the property on the specified date in the eviction commitment, the legislator grants certain rights to the landlord. Accordingly, based on the written eviction commitment, the landlord can initiate execution proceedings or eviction lawsuits against the tenant. By exercising these rights, the landlord can request both the termination of the lease agreement and the eviction of the leased property. The legislator has granted the landlord a statutory limitation period of one month from the date specified in the commitment to initiate execution proceedings or eviction lawsuits. However, for the landlord to exercise these rights, a valid eviction commitment must exist. For the eviction commitment to be valid, it must be in writing, provided by the tenant or their representative, specify the eviction date, and be made after the delivery of the leased property. If the tenant alleges that the eviction commitment is not valid, that there is a defect in consent, that the commitment was filled out by the landlord without their consent by signing a blank document, that the signature on the commitment is not theirs, or that the commitment was dated after the delivery of the property, it is their responsibility to prove such claims. Legal provisions, doctrinal opinions, and Supreme Court decisions related to the subject in Turkish law were evaluated in the study. After examining the definition, legal nature, and termination ways of lease agreements in general, as well as residential and roofed workplace leases, the study then analysed the written eviction commitment and the legal process based on such commitments. The aim of the study is to fully explain the concept of an eviction commitment.

KEYWORDS: Blank Signature, Lease Contract, Termination of Lease Agreement, Eviction Commitment.

COMMITTEE: Asst. Prof. Ayşegül DÖRTTEPE OKUTAN

Assoc. Prof. Tuba BİRİNCİ UZUN

Assist. Prof. Mesut ERTANHAN

KISALTMALAR

b.	: Bent
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
Bkz, bkz	: Bakınız
C.	: Cilt
c.	: Cümle
DİK	: 2886 sayılı Devlet İhaleleri Kanunu
dn.	: Dipnot
E.	: Esas
EİK	: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu
f.	: Fıkra
GKHK	: 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUAK	: 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
HUAKY	: Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği
İİK	: 2004 sayılı İcra İflas Kanunu
İİKY	: İcra İflas Kanunu Yönetmeliği
K.	: Karar
m.	: Madde
NK	: 1512 Sayılı Noterlik Kanunu
RG	: Resmî Gazete
S	: Sayılı
s.	: Sayfa

T.	: Tarih
TBK	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TSHK	: 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu
TTK	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
vd.	: ve devamı
YİBK	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı



ÖNSÖZ

Bu çalışmanın hazırlanması sürecinde konu seçiminden tezin tamamlanmasına kadar eleştiri, tavsiyelerini esirgemeyen ve tezin tamamlanmasında büyük destek gösteren tez danışmanım Sayın Dr. Öğretim Üyesi Ayşegül DÖRTTEPE OKUTAN hocama teşekkürlerimi sunarım.

Yüksek lisans eğitimimin başlangıcından geldiğim bu aşamaya kadar desteklerini her zaman hissettiğim annem Perihan BIÇAKCI, babam Mehmet BIÇAKCI, ablam Merve BIÇAKCI, ablam Melike BIÇAKCI'ya ve arkadaşlarıma teşekkür ederim.



1.GİRİŞ

Günümüzde nüfus artışı ile özellikle son yıllarda yurdun gelişmemiş köy ve kasaba gibi kırsal bölgelerinden gelişmiş bölgelere ve büyük şehirlere yoğun bir şekilde göçler gerçekleşmiştir. Bu göçlerin sonucunda şehirlerde bireylerin gerek işyeri gerek ise konut ihtiyacında büyük oranda artış meydana gelmiştir. Konut ve işyerlerine olan bu yoğun talepler neticesinde bireyler arasında kiracı ve kiraya veren ilişkisinin sayısında da artış ortaya çıkmış ve söz konusu artışlar doğal olarak ihtilafların ve uyuşmazlıkların katlanarak artmasına neden olmuştur. Uyuşmazlıkların çözüme kavuşturulması için ise daha kapsamlı ve yeterli hukuki düzenlemelere ihtiyaç ortaya çıkmıştır.

Türk Hukukunda kiracı ve kiraya veren arasındaki uyuşmazlıkların çözüme kavuşturulması amacıyla çeşitli kanuni düzenlemeler getirilmiştir. Ülkemizde kronolojik sırasıyla öncelikli olarak Sükenâ İçin İcar ve İsticar Olunan Mahallerin İcar Bedelatı Kanunu, 4 Ekim 1926 tarihinde 818 sayılı Borçlar Kanunu, 11 Ağustos 1944 tarihinde Milli Koruma Kanunu, 27 Mayıs 1955 tarihinde 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (GKHK) ve 1 Temmuz 2012 tarihinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK)yürürlüğe girmiş ve kiracı ve kiraya veren ilişkilerini düzenleme altına almıştır. İşbu düzenlemelerde de açıkça görülmektedir ki zayıf konumda olan kiracının menfaatleri ön planda tutularak koruyucu hükümler düzenlenmiştir. Ancak kiracının menfaatleri korunurken aynı zamanda kiraya verenin hakları da göz ardı edilmeden koruma altına alınmıştır.

Kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nun Özel Borç İlişkileri başlıklı ikinci kısmının dördüncü bölümünde düzenlenme altına alınmış ve genel hükümler, konut ve çatılı işyeri kiraları ve ürün kirası olarak üçlü ayırmda incelenmiştir. Kanuni düzenlemelerde kira sözleşmesinin unsurları, kurulması ve sona erme halleri sıralanmış olup tezin konusunu teşkil eden kira sözleşmesinin sona erme hallerinden biri olan kiracı tarafından tahliye taahhüdünde bulunulması da düzenlemelerde yer almıştır. Tahliye taahhüdü, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 7.maddesinin a bendinde ve Türk Borçlar Kanunu'nun 352.maddesinin 1.fıkrasında düzenlenmiştir. İlgili düzenlemelere göre tahliye taahhüdü, kira ilişkisinin kurulmasından ve kiralananın tesliminden sonra kiracının kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak beyan ve taahhüt etmesidir. Yazılı tahliye taahhüdü, TBK'da konut ve çatılı işyeri kirası bağlamında sınırlı sayıda düzenlenen tahliye sebeplerinden biridir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde zayıf konumda olan, kanunda özellikle koruma altına alınan taraf olan kiracının lehine olarak düzenlemeler yapılmıştır. Yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliye talebinde bulunulabilmesi için taahhüdün belirli bazı unsurları barındırması gerekmektedir. Bunlar tahliye taahhüdünün yazılı olması, kiracı veya yetkili temsilcisi tarafından düzenlenmesi ve kiralananın kiracıya tesliminden sonra taahhüdün verilmesidir. Ancak uygulamada kiraya verenler tarafından sıklıkla başvuru ve ihtilaflara yol açan bir yöntem vardır ki o da beyaza imza yöntemidir. Bu yöntem, konut ihtiyacı bulunan ve güçsüz konumda olan kiracının boş bir belgeye imza attırılarak tahliye taahhüdünün üzerinin ve tahliye tarihinin kiraya veren tarafından doldurulmasıdır. Yargıtay'ın yerleşik kararlarına göre kiracı irade sakatlığı olduğunu ve kiraya veren tarafından ortak iradeye aykırı olarak taahhüdün

doldurulduğunu ispat etmedikçe beyaza imzasından sorumlu tutulmaktadır. Bu çerçevede tahliye taahhüdü de geçerli sayılmaktadır. Zira kiraya veren de kanuni haklarını kullanarak söz konusu geçerli taahhütnameye dayanarak kiracının tahliyesi amacıyla icra takibi veya dava yoluyla kiralananın tahliyesini talep edebilir. Bu kapsamda, kira sözleşmesinin tanımı, unsurları, şekli, sona erme hallerine ve usule ilişkin bilgilere çalışmada yer verilmiş ve tezin ana konusu olan kira sözleşmesinin tahliye taahhüdüne dayanılarak sona erdirilmesi başlığı Yargıtay kararlarına da değinilerek ayrıntılı olarak incelenmiştir.



2.GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

2.1.Konut ve Çatılı İşyeri Kirasının Tanımı ve Kanun Sistematiğindeki Yeri

2.1.1.Genel Olarak Kira Sözleşmelerinin Tanımı ve Türleri

Türk Hukukunda kira sözleşmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) İkinci Kısım Dördüncü Bölümünde Kira Sözleşmesi başlığı altında düzenlenmiştir. Bu bölüm de yasa koyucu tarafından genel hükümler (TBK m.299-338), konut ve çatılı işyeri kiralari (TBK m.339-356) ve ürün kirası (TBK m.357-378) olmak üzere üç başlık altında toplanmıştır. TBK m.299'da yapılan tanıma göre *"Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir."* İşbu tanım hem genel olarak kira sözleşmesini hem de ürün kirasını içerisinde barındırmaktadır¹. Zira, tanımda yer alan kullanmanın yanında aynı zamanda yararlanma kavramı ürün kirasına işaret etmektedir².

Adi kira sözleşmesi, kiraya veren tarafın kira sözleşmesine konu olan kiralananı kiracının kullanımına bırakması ve kiracının da buna karşılık olarak bir bedel ödemeyi üstlendiği iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Başka bir deyişle kira sözleşmesi, kiraya verenin belirli veya belirli olmayan bir süre boyunca kiralananın kullanılması için kiracıya bırakmayı borç edindiği sözleşmedir. Bu sözleşmelerin konusunu konut ve çatılı işyeri niteliğini haiz olmayan taşınmazlar, taşınırılar veya haklar oluşturabilir³.

2.1.2.Konut ve Çatılı İşyeri Kirasının Tanımı ve Genel Özellikleri

Konut ve çatılı işyeri kirası TBK m.339 vd. hükümlerinde düzenlenmiştir. Kanunda, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin tanımı ayrıca yapılmamıştır; fakat bu tür kira sözleşmelerinin uygulama alanı belirlenmiştir. TBK m.339'a göre konut ve çatılı işyeri kirasına uygulanacak hükümler bunların beraberinde kiracının kullanımına bırakılan eşyalarda da uygulanır⁴. Bu kira sözleşmesi türüne TBK m.339'un uygulanabilmesi için kira sözleşmesinin konusunu oluşturacak olan taşınmazın konut veya çatılı işyeri niteliğinde olması gerekmektedir. Ayrıca TBK m.339'daki

¹ Bu maddenin eleştirisi için bkz. Gümüş, M.A. (2012). "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri, (1.baskı). Vedat Kitapçılık, s.30 *"TBK kanun koyucusunun m.299'da hem adi hem de ürün kirasını kapsayan tanım sadece eşya (şey) üzerinden yapılarak ürün getiren haklara ilişkin ürün kirası göz ardı edilmiş ve başarısız bir tanım yapılmıştır."* Aynı yönde Aral, F., ve Ayrancı, H., (2023). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, (16. Baskı), Yetki Yayınevi s.317

² Ürün kirası ise TBK m.357'de ikinci kez ve daha özel olarak tanımlanmıştır. Ürün kirası, kiraya veren tarafın belirli veya belirli olmayan bir süre boyunca kiracının kiralanan bir şey veya haktan yararlanması için kiracıya bırakmayı borç edindiği sözleşme olarak tanımlanabilir.

³ Yavuz, C., Acar F., ve Özen, B., (2014). Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (9.Baskı). Beta Yayınevi, s.361, Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (8.Baskı). Yetkin Yayınları, s.313, Kamık, H., (2023). Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, (4.baskı). Yetkin Yayıncılık s.366, Aral, F. ve Ayrancı, H., (2023). s.317, Tandoğan, H. (2008). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri 2.Cilt, (4. Baskı). Vedat Kitapçılık, s.2, Gümüş, M.A., (2012). Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt I, (Güncellenmiş 2.baskı). Vedat Kitapçılık, s.279, Ruhi, C., Ruhi, A. C. (2024). Türk Borçlar Kanunu ile İcra ve İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku, (5.Baskı). Seçkin Yayıncılık s.31, Akyiğit, E. (2012). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, (1.baskı), Seçkin Yayıncılık s.68

⁴ Akyiğit, E. (2012). s.141

düzenlemeden de açıkça anlaşılacağı üzere kira konusunu oluşturan konut ya da çatılı işyeri ile beraberinde örneğin konutta bulunan mobilya takımı, klima, kombi gibi eşyalar da bu sözleşme türünün hükümlerine tabi olur. Ancak TBK m.339/1 c.2 uyarınca niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında bu hüküm uygulanmaz⁵.

2.2.Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Tarafları

Kira sözleşmesinin tarafları kiraya veren ve kiracıdır. 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda "kiralayan" sıfatı kullanılmakta ise de TBK'nin gerekçesinde de belirtildiği üzere kiralayan sıfatı ile kiracı sıfatı arasında karışıklıklar meydana gelmesi dolayısıyla "kiralayan" yerine "kiraya veren" ifadesi tercih edilmiş ve karışıklıkların önüne geçilmek istenmiştir⁶.

2.2.1.Kiraya Veren

Kira sözleşmesinin konusunu oluşturan kiralananın, kullanımını devretmeyi borç edinen kişiye kiraya veren denir. Kiraya veren kira sözleşmesinin kurulmasından önce kiralanan şeyin zilyedidir. Kiraya veren kişi, kiralananın maliki olmak zorunda değildir. Kiraya veren, kiralananın maliki olabileceği gibi kiralanan şey üzerinde sınırlı ayni hak sahibi bir kimse de olabilir. Hatta kiralanan üzerinde tasarruf yetkisi olmayan üçüncü bir kişi de maliki veya üzerinde sınırlı hak sahibi olmadığı, başkasının mülkiyetinde bulunan bir eşyayı bilerek ya da bilmeyerek kiraya veren sıfatı ile kira sözleşmesi kurabilir. Bu sözleşmenin geçerliliği konusunda herhangi bir beis olmaz. Ancak kiralanan üzerinde tasarruf yetkisi olmayan kiraya verenin kiralananı teslim borcunu ifa edememesi halinde kiracının bu durumdan dolayı uğrayacağı zararı gidermesi gerekmektedir (TBK m.112,301)⁷.

Kira sözleşmesinin her iki tarafı da birden fazla kişiden oluşabilir. Kiraya veren tarafın kiralanan üzerinde paylı mülkiyet veya elbirliğiyle mülkiyet ilişkisi içinde bulunması hallerinde durum böyledir. Paylı mülkiyet ilişkisi içinde bulunan birden fazla kiraya veren bulunması durumunda malikler mülkiyetlerindeki eşyayı birlikte kiraya verebilirler. Ancak tek bir paydaşın kendi payını kiraya vermesi mümkün değildir çünkü paydaşın paylı mal üzerindeki fiziki olarak belli değildir⁸. TMK m.691/1'e göre adi kiraya veya ürün kirasına ilişkin yapılacak olan sözleşmeler önemli yönetim işlerinden⁹ sayılmakta olup, kira sözleşmesinin akdedilebilmesi için kanunen pay ve paydaş çoğunluğu aranmaktadır¹⁰. Kanunen öngörülen gerekli çoğunluk sağlanmaksızın mülkün tamamı açısından kira sözleşmesi akdedilmiş ise burada yetkisiz temsil hükümleri (TBK m.46-47) uygulanacak olup diğer paydaşlar sonradan icazet vermedikleri sürece bu sözleşme ile bağlı olmazlar. Elbirliği ile mülkiyet ilişkisi içinde bulunan birden fazla kiraya veren bulunması durumunda maliklerin mülkiyetindeki eşyanın kiraya verilebilmesi için TMK m.702/2 hükmü uyarınca gerek yönetim gerek

⁵ Yavuz, C., Acar F., ve Özen, B., (2014). s.658, Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmeleri, s.37, Ruhi, C. ve Ruhi, A. C., (2024). s.433,

⁶ Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmeleri, s.37, Akyiğit, E. (2012)., s.70

⁷ Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmeleri, s.37, Aral, F. ve Ayrancı, H., (2023). s.325

⁸ Eren, F. (2023). Mülkiyet Hukuku (7.baskı). Yetkin Yayınları, s.98, Kamık, H. (2023). s.89

⁹ YİBK 27.11.1946 tarih ve E.1946/28, K.1946/15: "... paylı mülkiyete konu olan şeyin kiraya verilmesinin önemli yönetim işi (mühim idarî tasarruf) sayılması gerektiği...", (Eren, F. (2023). Mülkiyet Hukuku, s.95)

¹⁰ Oğuzman, M.K., Seliçi, Ö. ve Oktay-Özdemir, S., (2019). Eşya Hukuku, (2.baskı). Filiz Kitabevi, s.181

tasarruf işlemleri için ortakların oybirliği ile karar vermeleri gerekmektedir¹¹. Zira elbirliğiyle mülkiyette hiçbir ortak için tasarruf edebileceği bir pay mevcut olmayıp, mülkiyet hakkı elbirliği ile tüm maliklerdedir. Dolayısıyla maliklerden birinin kendisine verilmiş temsil yetkisi olmaksızın ve diğer maliklerin icazeti olmadıkça yaptığı kira sözleşmesi sadece kendisini bağlayacak olup diğer malikler açısından bağlayıcı olmaz¹².

2.2.2.Kiracı

Kiraya verenin kiralananın kullanımını devretmesinin karşılığında bir bedel ödemeyi borç edinen kişiye ise kiracı denir. Kiracı, kira ilişkisinin kurulmasının akabinde kiralananı kullanma hakkı kendisine devredilen ve kiralananı kullanmak üzere yeni zilyedi olan kişidir¹³.

Kiracı taraf da kiraya veren gibi birden fazla kişiden oluşabilir. Birden fazla kiracı olması halinde sözleşmede aksi yönde açıkça başka bir hüküm bulunmuyorsa kısmi borçluluk, başka bir deyişle her bir kiracının kendi payına düşen kira bedeli ile sorumluluk söz konusudur¹⁴.

Ticari kiralarda ise Türk Ticaret Kanunu (TTK) m.7/1 hükmünde düzenlenen teselsül karinesi gereği aksi öngörülmedikçe kural olarak birden fazla kiracı olması halinde aralarında müteselsil sorumluluk olduğu düzenlenmiştir¹⁵.

TMK m.186/1'e göre eşler, evlilik birliği içinde oturacakları evi birlikte seçerler. Eşlerin birlikte seçmiş oldukları ve fiilen ve sürekli olarak içinde yaşadıkları konuta aile konutu denir. Kanun koyucu eşlerden birinin, diğer eşin rızası ve onayını almadan aile konutuna ilişkin yapabileceği hukuki işlemleri sınırlamış bulunmaktadır¹⁶. Gerçekten de eşlerden birinin onayını almaksızın diğer eş tek başına kira sözleşmesi akdedemez. Zira kira sözleşmesi TMK m.188/1 hükmünde düzenlenen ailenin sürekli ihtiyaçları kavramına dahil olmayıp, ancak haklı sebeplerin varlığı halinde ya da hâkim tarafından yetkili kılınmışsa aile konutu için tek başına kira sözleşmesi akdedebilir¹⁷. Bu durumda aile konutu, eşlerden biri tarafından kiralanırsa diğer eş de kiraya verene bildirimde bulunarak sözleşmenin tarafı haline gelir ve bu halde diğer eş ile müteselsil sorumlu olmaktadır. Kiralanan konutun aile konutu haline gelmesi ile eşlerden birinin tek başına aile konutunun kira sözleşmesini feshetme imkânı da yoktur. Bu husus yasa koyucu tarafından düzenleme altına alınmıştır. TMK md.194/1 uyarınca eşlerden biri, diğer eşin açık bir biçimde rızasını almadan aile konutuna ilişkin olan kira sözleşmesini sona erdiremez. Bu çerçevede fesih anında eşlerin boşanmış olması ile evlilik birliğinin sona

¹¹ Zevkliler, A.ve Gökyayla, K. E., (2021). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, (21. Baskı). Turhan Kitabevi, s.199, Kanık, H. (2023). s.92, Eren, F. (2023). Mülkiyet Hukuku, s.136

¹² Oğuzman, M.K., Seliçi, Ö. ve Oktay-Özdemir, S., (2019). s.199, Eren, F. Mülkiyet Hukuku, s.139, Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, (14.Baskı). Vedat Kitapçılık, s.242, Hatemi, H. ve Gökyayla, K.E., (2015). Borçlar Hukuku Genel Bölüm, (3.Baskı). Vedat Kitapçılık s.112

¹³ Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.314

¹⁴ Aral, F. ve Ayrancı, H., (2023). s.327, Kanık, H. (2023). s.83-85

¹⁵ Gümüş, M.A., Kira Sözleşmeleri, (2012). s.41. Aral, F. ve Ayrancı, H., (2023). s.328, Kanık, H. (2023). s.112

¹⁶ Akıntürk, T., Ateş, D. (2018). Türk Medeni Hukuku, 2.Cilt, Aile Hukuku (21.Baskı). Beta Yayıncılık, s.121, Kanık, H. (2023) s.120

¹⁷ Zevkliler, A.ve Gökyayla, K. E., (2021). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s.197

ererek konutun da aile konutu olmaktan çıkması durumunda artık diğer eşin rızası aranmaz¹⁸.

2.3.Kira Sözleşmesinin Unsurları

TBK m.299 uyarınca kira sözleşmesinin kiralanan, kira bedeli ve tarafların anlaşması olmak üzere üç tane objektif esaslı unsuru bulunmaktadır.

2.3.1. Kiralanan

Kiraya verenin kiracıya devretmeyi borçlandığı kiralanan, kira sözleşmesinin konusunu oluşturur¹⁹. Kira sözleşmesinin kurulması ile kiraya veren kiralananın kiracıya kullanımını devreder²⁰. Genel anlamda adi kira sözleşmesinin konusu maddi varlığı bulunan herhangi bir eşya olup, eşya niteliğinde olmayan değerler, örneğin haklar, kira sözleşmesinin konusunu teşkil edemez²¹. Konut ve çatılı işyeri kirasında ise kiralanan, adi kira sözleşmesine göre farklılık arz etmekte olup bu bağlamda konut ve çatılı işyeri kavramları ve bu kavrama dahil olabilen ve olamayan taşınmazlar önem arz etmektedir.

Eşya, üzerinde bireysel hakimiyet kurulabilen, piyasaya sürüm değeri ve ekonomik değeri bulunan maddi varlıklardır²². Kira sözleşmesinin konusunu yalnızca maddi varlığı olan ve kira sözleşmesine konu olması yasaklanmamış²³ taşınır veya taşınmaz eşyalar oluşturabilir²⁴. Taşınır eşya, özüne zarar gelmeden bir yerden bir yere taşınabilecek eşya olup bu eşyanın kiralınması halinde taşınır kirasından söz edilir. Örnek olarak kıyafet, elektronik eşya, araç kiralama, taşınır kirasıdır. Aynı tanımın aksi yönde bir tanım yapmak gerekirse, özüne zarar gelmeden bir yerden bir yere taşınamayan eşya da taşınmaz eşya olarak tanımlanabilecek olup bu tür bir eşyanın kiralınması halinde taşınmaz kirası söz konusudur. Taşınmaz eşyaya ise arsa, konut, dükkân örnek verilebilir²⁵.

Kira sözleşmesinin konusu olan eşya kural olarak gayri misli ve kiracı tarafından tüketilemeyen eşya olma niteliğini haizdir. Tüketilebilir nitelikte olup ancak kiracı tarafından dekorasyon amaçlı kullanılmak üzere kiralanan eşyalar bu kuralın istisnasını oluşturmaktadır. Kaldı ki bu özellikteki eşyalar yine kiracı tarafından yalnızca kullanılacak eşyalar olup tüketilemezler. Kira sözleşmesinin sona ermesi halinde kiracının kiralananı iade borcu doğar ve kiralananı tüketmesi durumunda iade borcunu

¹⁸ Yavuz, C., Acar, F. ve Özen, B., (2014). s.641, Erzurumluoğlu, E. (2019). Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri) (9.baskı). Yetkin Yayınları, s.123, Kanık, H. (2023). s.121

¹⁹ “Ürün kirasının konusu ise kullanılmak ve gelirlerinden yararlanılmak üzere ürün (hasılat) getiren hak, ekonomik değer, ticari işletme ve taşınır veya taşınmaz eşya olabilir.” Darcan, Ş. (2020). Ürün Kirası Sözleşmesi, (1.baskı). Adalet Yayınevi, s.30

²⁰ Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmeleri, s.34

²¹ Hatemi, H., Serozan, R. ve Arpacı, A., (1992). Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitabevi, s.156

²² Oğuzman, M.K., Seliçi, Ö. ve Oktay-Özdemir, S., (2019). s.4

²³ Örneğin, 818 sayılı Borçlar Kanunu ile yürürlükten kaldırılan mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun m.1/2 uyarınca mabetlerin kiraya verilmesi yasaklanmıştır.

²⁴ Gümüş, M.A., (2012). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.281, Aral, F. ve Ayrancı, H., (2023). s.318, Hatemi, H., Serozan, R. ve Arpacı, A., (1992). s.156, Zevkliler, A.ve Gökyayla, K. E., (2021). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s.201

²⁵ Yavuz, C., Acar, F. ve Özen, B., (2014). s.364, Kanık, H. (2023). s.270, Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.320

ifa etmesi mümkün olamaz. Dolayısıyla kira sözleşmesinin konusunu tüketilemeyen eşyalar oluşturur²⁶.

Bir eşyanın tamamı olduğu kadar yalnızca bir bölümü de kira sözleşmesine konu olabilir. Örneğin reklam panosu asmak²⁷ amacıyla bir binanın duvarının kiralanması halinde kısmi kiralama söz konusu olmaktadır²⁸.

Her ne kadar sözleşme konusu kiralananın kiracıya devredilmesi kira sözleşmesinin kurucu şartı olmasa da kiraya verenin devir borcunu ifa etmesi ile sözleşme uygulanabilirlik kazanır. Kira sözleşmesinde kiraya verenin borcu, kiralananın mülkiyetinin değil, zilyetliğinin devredilmesidir. Kiraya veren, sözleşme konusu kiralananı teslim ile zilyetliği kiracıya devrederek kiralananın kullanma imkânı sağlamış olmaktadır²⁹.

Kiralananın, kullanımının kiracıya bırakılmasının bir süre ile sınırlı olması gerekmektedir aksi takdirde Eren'e göre³⁰ ömür boyu veya çok uzun süreli kira sözleşmeleri TBK m.23 ve TBK m.27'ye göre kişilik haklarına aykırılık teşkil edebilir. Kira sözleşmesinin süresinin belirlenmiş olması kural olarak şart değildir. Kira sözleşmesinin belirli veya belirli olmayan bir süre için yapılması da mümkündür³¹. Kira sözleşmesinin sona ermesinin ardından kiracının kiralananı kiraya verene iade etme borcu doğar (TBK m.334/1).

2.3.1.1. Konut Kavramı

Konut kirasının diğer kiralardan ayrılan yanı yapısal özellikleri değil kullanım amacı ve koruma ve barınma ihtiyacına hizmet etmesidir. Bir taşınmazın konut olarak adlandırılabilmesi için kişilerin barınma ve sürekli oturma ihtiyacını karşılama ve çevresel faktörlerden koruma özelliğini taşıyor olması gereklidir. Bir taşınmazın konut olarak kiraya verilebilmesi için o taşınmazın gecekondolu olması ya da tapusunun bulunmaması dahi engel teşkil etmez. Önemli olan kiraya verilmesi halinde ikamet etmeye, barınmaya ve korumaya elverişli nitelikte kapalı bir yapı olmasıdır. Dolayısıyla konutun fonksiyonel özellikleri, ayıplı olup olmaması, kaçak yapı niteliğinde olup olmaması, büyüklüğü gibi hususlar konut tanımında dikkat edilen hususlar değildir³².

2.3.1.2.Çatılı İşyeri Kavramı

Kira konusunun kullanım amacı ve koruma özelliğine bakılmalıdır. Kiralananın kiralama amacı ticari bir faaliyetin yürütülmesi olmalıdır. Dolayısıyla bir kimsenin

²⁶ Hatemi, H., Serozan, R. ve Arpacı, A., (1992). s.156, Tandoğan, H. (2008). s.2, Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.321, Zevkliler, A.ve Gökyayla, K. E., (2021). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s.195

²⁷ Yargıtay (Kapatılan) 6. Hukuk Dairesi 2012/624 E., 2012/4214 K. (lexpera.com.tr E.T. 29.12.2023)

²⁸ Daşlı, E., (2017) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi, (1.baskı). Aristo Yayınevi, s.54, Gümüş, M.A., (2012). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.281

²⁹ Aydın, G.S., (2013). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümleri Çerçevesinde Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi [Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi] Ulusal Tez Merkezi, s.16, Eren, F. (2023). Mülkiyet Hukuku, s.495

³⁰ Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler s.323

³¹ Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmeleri, s.42, s.323, Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Kanık, H. (2023). s.271

³² Gümüş, M.A., (2012). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.276, Aral, F. ve Ayrancı, H., (2023)., s.333, Kanık, H. (2023). s.380-381, Akyiğit, E. (2012). s.140

bizzat kendisi veya emri altında çalıştırdığı elemanlarını çalıştırmak ve mesleki bir faaliyette bulunmak üzere kiraladığı yere işyeri demek mümkündür. Bu nedenle bir konut yapısal olarak konut niteliğinde olmasına rağmen amaçsal olarak mesleki bir amaçla kiralanmışsa burada çatılı işyeri niteliğini taşır. Ancak her işyeri çatılı işyeri kapsamına girmez. Taşınmazın bir kısmının çatılı (örtülü) bir kısmının da açık olduğu hallerde sözleşmenin amacına ve en önemlisi hangi kısım daha fazla alandan oluşuyorsa ona göre karar verilmez. Yüz ölçümsel oran da burada önem arz eder. Çatılı işyeri kavramı mülga 6570 sayılı GKHK’de bahsi geçen musakkaf (çatılı/örtülü) kavramını karşılamaktadır. Kiralananın çatılı sayılabilmesi için taşınmaz, sökülemez nitelikte ve sabit bir temeli olan bina mahiyetinde olması gerekmektedir³³. Çatılı işyeri kavramından bahsedebilmek için ise çatılı işyeri kirasına konu olan taşınmazın ekonomik faaliyet göstermek ve mesleki bir uğraş icra etmek amacıyla kiralanması ve çatılı (üstü örtülü) olması gerekmektedir. Mesleki faaliyetleri icra için değil de hobi veya başkaca bir amaçla taşınmaz kiralanmışsa burada çatılı işyeri kavramından bahsetmek mümkün değildir³⁴.

2.3.2. Kira Bedeli

Kira sözleşmesinin objektif esaslı unsurlarından biri de kira bedelidir. Kira sözleşmesinin ivazlı bir sözleşme olmasından ötürü kiraya verenin kiralananın kullanımını kiracıya devretmesinin karşılığı olarak kiracı da kira bedeli ödeme borcu altına girer. TBK m.313’e göre kanun maddesinde de kira bedeli ödemenin kiracının borcu olduğu açıkça belirtilmiştir. Kira sözleşmesinin varlığı için kurucu unsur olarak kira bedelinin sözleşmenin taraflarınca belirlenmiş ya da belirlenebilir nitelikte olması zorunlu olup bu hususta tarafların da anlaşmış olması gerekmektedir³⁵. Kira bedelinin nasıl ve hangi dönemlerde ödeneceği de yine taraflarca kararlaştırılabilir bir husustur.

Kural olarak kira bedeli bir miktar para olarak kararlaştırılır. Ancak kira bedelinin misli veya gayri misli eşya şeklinde de ödenmesi mümkündür³⁶. Kira bedelinin para olarak belirlendiği kira sözleşmelerinde Türk lirası ile ödenebileceği gibi yabancı ülke parası ile ödenmesi mümkündür (TBK m.344/4). Ancak 12.09.2018 tarihli 85 sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Cumhurbaşkanlığı Kararı³⁷ ile içerisine birçok sözleşme de dahil

³³ Yargıtay 6.HD 8611/9959 22.09.2008 T. (lexpera.com.tr E.T. 29.12.2023)

³⁴ Kanık, H. (2023). s.382-384, Gökyayla, E. (2013). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. M. 339). Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, 8(Özel). s.1219-1220, Aral, F. ve Ayrancı, H., (2023). s.334, Aydoğdu, M., ve Kahveci, N. (2021). Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku. (5.Baskı). Adalet Yayınevi. s.583

³⁵ Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmeleri, s.34, Yavuz, C., Acar F., ve Özen, B., (2014). s.367, Aral, F. ve Ayrancı, H., (2023). s.320

³⁶ Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.325, Kanık, H. (2023). s.273

³⁷ 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı şöyledir: “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar:

MADDE 1- 17/8/1989 tarihli ve 32 sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Kararın 4’üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir. “g) Türkiye’de yerleşik kişilerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmaz.”

MADDE 2-Aynı Karara aşağıdaki geçici madde eklenmiştir. “GEÇİCİ MADDE 8-Bu Kararın 4’üncü maddesinin (g) bendinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içinde, söz konusu bentte belirtilen ve daha önce akdedilmiş yürürlükteki sözleşmelerdeki döviz cinsinden kararlaştırılmış bulunan bedeller, Bakanlıkça belirlenen haller dışında; Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenir.”

olmak üzere kira sözleşmelerinde kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi yasaklanmıştır³⁸. Ayrıca yabancı para ile kira bedeli kararlaştırılan mevcut sözleşmelerin ilgili kararın yürürlük tarihinden itibaren otuz gün içerisinde Türk parası olarak yeniden belirlenmesine karar verilmiştir.

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için kiraya veren ile kiracının sözleşme serbestisi ilkesi gereği (TBK m.26) kiracının ödeme ifasıyla yükümlü olacağı kira bedelinin ne olacağı ve miktarı konusunda anlaşmış olmaları gerekmektedir. Ancak burada da sözleşme serbestisinin sınırlarını aşırı yararlanma (gabin), yanılma, aldatma, kamu düzeni ve ahlaka aykırılık oluşturmaktadır³⁹. Ayrıca konut ve çatılı işyeri kiralarında TBK 346. maddesine göre kiracıdan kira bedeli ve TBK m.341’de sayılan ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderleri haricinde başkaca bir ödeme talep edilmesi şeklinde kiracı aleyhine düzenleme yapma yasağı düzenlenmiştir⁴⁰.

Kural olarak kira bedelinin belirlenmesi herhangi bir sınırlamaya tabi değildir. Ancak kira sözleşmesinde tarafların belirlediği kira bedeli kesin bir tutar olmayıp, çeşitli faktörlerin varlığı ile değiştirilebilmesi mümkündür. İlk olarak taraflar kira sözleşmesine her yenilenen kira dönemi için kira bedelinin değişmesine ilişkin olarak hüküm koymuş olabilirler. Bu ihtimalde tarafların anlaşmaları TBK m.344/1’e göre önceki kira yılındaki göre yıllık tüketici fiyat endeksi (TÜFE) oranı ortalaması dikkate alınarak değişim oranı belirlenir. Şayet taraflar kira bedelinin artışına ilişkin olarak herhangi bir anlaşma yapmamışlarsa TBK m.344/2’ye göre kira bedeli, bir önceki kira yılının TÜFE ortalamasına göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu da dikkate alınarak hakkaniyete göre belirlenir. TBK m.344/3’e göre ise kira bedeli açılacak kira tespit davası ile belirlenebilir.

TBK m.344’te yenilenen kira döneminde kira bedelinin nasıl belirleneceği konut ve çatılı işyeri kirasında düzenleme altına alınmıştır. Her ne kadar TBK m.344’te kira bedelinin belirlenme şekli düzenlenmişse de kısa süreli kira sözleşmelerinde kira tespit davası, uzun süreli kira sözleşmelerinde ise olağanüstü koşullar meydana gelmişse kira bedelinin uyarlanması davası açılarak, bilirkişi marifetiyle kira bedelinin belirlenmesi talep edilebilir⁴¹.

Kira sözleşmesinde kiracı zayıf konumda olan taraf olduğu için yasa koyucu kiracıyı korumak amacıyla çeşitli düzenlemeler yapabilmektedir. Buna kira bedelinin belirlenmesi hususunu örnek vermek mümkündür. Ülkemizde geçmiş yıllara göre yüksek olan enflasyon oranları sebebiyle tüketici fiyat endekslerinde de büyük oranda artış gözlemlenmiştir. Kiracıların yüksek oranda artan kira bedellerinin altında ezilmemesi adına yasa koyucu tarafından kanuni sınırlama getirilmiş, bu yönde 7409 sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair

³⁸ Yargıtay 3. HD 2021/1139 E. 2021/11528 K. 16.11.2021 T. (legalbank.net E.T. 03.01.2024)

³⁹ Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.325, Kanık, H. (2023). s.274, Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, s.81, Hatemi, H. ve Gökyayla, K.E., (2015)., s.52

⁴⁰ Zevkililer, A.ve Gökyayla, K. E., (2021). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s.269, Aral, F. ve Ayrancı, H., (2023). s.320, Tunaboğlu, M. (2000). Açıklamalı ve İçtihatlı Kira Hukuku, Tahliye, Uyarlama, Tesbit, Alacak Davaları 2.Cilt, (1.Baskı). Adil Yayınevi, s.1427

⁴¹ Kanık, H. (2023). s.869, Yargıtay 3. HD 2017/15709 E., 2018/13113 K. 20.12.2018 T., Yargıtay 3.HD 2008/8210 E., 2008/11761 K. 24.06.2008 T., Yargıtay 6. HD 2014/4518 E. 2015/27 K. 12.01.2015 T. (kazanci.com.tr E.T. 05.01.2024)

Kanun'un⁴² 4. maddesinde öngörülen değişiklik ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na geçici madde 1 hükmü eklenmiştir. İlgili madde hükmüne göre *“Konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344'üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır”*. Bahsi geçen madde hükmüne göre 08.06.2022 – 01.07.2023 tarihleri arasında yenilenecek yalnızca konut kirasına ilişkin kira sözleşmelerinde kira artış oranı yüzde yirmi beşi geçemeyeceği ve geçmesi durumunda aşan miktarın geçersiz sayılacağı yönünde düzenleme yapılmıştır. Ancak 15 Temmuz 2023 tarihinde ve 32249 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan ve TBK'ye eklenen geçici madde 2 başlıklı kanun hükmü ile süre 01.07.2024 tarihine kadar uzatılmıştır. Buna göre *“Konut kiralari bakımından 2/7/2023 ilâ 1/7/2024 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344'üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.”*

Kira bedelinin para yerine başka bir edim şeklinde kararlaştırılması halinde örneğin kapıcılık sözleşmesinde kira bedeli olarak kiracı tarafından hizmet edimi yerine getirilmesi söz konusudur. Bu durumda kira sözleşmesi karma sözleşmeye dönüşmüş olarak karşımıza çıkmaktadır⁴³.

2.3.3. Tarafların Anlaşması

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için gerekli olan bir diğer unsur sözleşmenin tarafları olan kiraya veren ile kiracının anlaşmasıdır. Sözleşmeler tarafların karşılıklı ve içerik bakımından birbirine uygun irade açıklamaları ile kurulur. TBK'nin 1.maddesinde sözleşmelerin kurulması düzenlenmiştir. Buna göre sözleşme tarafların karşılıklı olarak birbirine uygun, açık veya örtülü irade beyanlarında bulunmaları ile kurulur⁴⁴.

İrade açıklamaları zaman yönünden birbirini takip etmekte olup zaman ve taraflar yönünden farklı isimler almaktadır. Zaman itibariyle önce yapılan irade açıklamasına öneri (icap) denir. Öneriye uygun olarak sözleşmenin kurulmasına imkân

⁴² RG. T. 11.06.2022 S. 31863. (E.T. 05.02.2024)

⁴³ Aral, F. ve Ayrancı, H., (2023). s.321, Aydın, G.S., (2013). s.19, Sadırlı İncesu, H. (2021). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi [Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü]. s.2

⁴⁴ Nomer, H.N., (2020). Borçlar Hukuku Genel Hükümler (17.baskı). Beta Yayınları s.41, Eren, F. (2018). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (23.Baskı). Yetkin Yayınları, s.258, Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, s.49

veren ve zaman itibarıyla sonra yapılan irade açıklaması ise kabuldür. Kira sözleşmesinde de sözleşmenin konusu olan kiralananın kullanılmasının kira bedeli karşılığında kiracıya devredilmesi konusunda tarafların irade açıklamalarının uyuşması ve anlaşmaları gerekmektedir. Kira sözleşmesi rızai bir sözleşmedir. Sözleşmenin kurulması için tarafların anlaşması yeterli olup, sözleşmenin konusu olan kiralananın teslimi şart değildir⁴⁵.

2.4. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

2.4.1. Kira Sözleşmesi İki Tarafa Borç Yükleyen Bir Sözleşmedir

Kira sözleşmesi, sözleşme taraflarının her ikisinin de borç altına girdiği tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Kira sözleşmesinin akdedilmesi ile kiraya veren sözleşmeye konu olan kiralananın kullanımını kiracıya devretmeyi borç edinirken kiracı da buna karşılık taahhüt olarak kira bedeli ödemeyi üstlenerek borç altına girmektedir⁴⁶.

2.4.2. Kira Sözleşmesi Sürekli Borç Doğuran Bir Sözleşmedir

Kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir. Kiraya veren, belirli veya belirsiz süreli kira sözleşmesi süresince kiralananı kiracının kullanımına uygun ve elverişli halde hazır etmek ve kiracının kullanımına katlanmak zorundadır. Kiraya verenin bu borcu kira süresi boyunca sürekli yerine getirmesi gerektiğinden sürekli borç doğuran bir sözleşmedir⁴⁷.

Kira sözleşmesi, kira bedelinin dönemlik edimlerle ödendiği sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşme olsa da sözleşme bu niteliği veren husus kiracının kira bedelini sözleşme süresince dönemlik olarak ödemesi değil, kiraya verenin kullandırma ve sözleşmeye elverişli olarak bulundurma borcudur⁴⁸.

2.4.3. Kira Sözleşmesi Rızai Bir Sözleşmedir

Borç ilişkilerinin kurulmasında rızailik ilkesi temel prensiplerdendir. Kira sözleşmesi de bir borç sözleşmesidir ve bu sözleşme ile kiraya veren kiralananı teslim borcu altına girerken kiracı ise kira bedeli ödeme borcu altına girmektedir⁴⁹. Sözleşmenin kurulması için tarafların karşılıklı ve birbirine uygun rıza beyanlarını açıklamaları gerekmektedir. Kira sözleşmesi rızai bir sözleşmedir. Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için sözleşme tarafları olan kiraya veren ile kiracının anlaşması yeterli

⁴⁵ Eren, F. (2018). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.258, Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmeleri s.36, Tandoğan, H. (2008)., s.11, Aral, F. ve Ayrancı, H., (2023). s.317-318

⁴⁶ Gümüş, M.A., (2012). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.280, Kanık, H. (2023). s.268, Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.316, Yavuz, C., Acar F., ve Özen, B., (2014). s.362 Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, s.45

⁴⁷ Aral, F. ve Ayrancı, H., (2023). s.318, Kanık, H. (2023). s.268, s.316

⁴⁸ Gümüş, M.A., (2012). Borçlar Hukuku Özel Hükümler s.280, Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.316, Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, s.48

⁴⁹ Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.315, Kanık, H. (2023). s.269, Gümüş, M.A., (2012). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.280, Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.317

olmaktadır. Dolayısıyla ayrıca kiralananın kiracıya teslimi gerekmemekte olup, bu husus kira sözleşmesinde reel sözleşmelerin aksine kurucu şart değildir⁵⁰.

2.4.4. Kira Sözleşmesi İvazlı Bir Sözleşmedir

Kira sözleşmesi ivazlı (karşılıklı) bir sözleşmedir. Bu sözleşmede kiracı, kiraya verenin kiralananın kullanımını devretmeyi taahhüdüne karşılık kira bedeli ödeme borcu altına girmektedir. Kira bedeli, sözleşmenin objektif esaslı unsurlarından biri olup belirli veya belirlenebilir olmalıdır. Şayet kira sözleşmesinde ivaz olmasaydı burada kira sözleşmesi değil, kullanım öduncü (ariyet) sözleşmesi söz konusu olurdu. Çünkü kullanım öduncü sözleşmesini kira sözleşmesinden ayıran fark ivazsız olmasıdır⁵¹.

2.5. Kira Sözleşmesinin Şekli

Kira sözleşmesi, kural olarak geçerli olabilmesi herhangi bir şekil şartına tabi değildir. TBK m.12'ye göre kanunda aksi yönde bir hüküm düzenlenmedikçe sözleşmelerin geçerliliği herhangi bir şekil şartına bağlı değildir. TBK m.12 ile hukukumuzda şekil serbestisi ilkesi benimsendiği açık bir şekilde görülmektedir. Aynı şekilde ürün kirası sözleşmesinde de geçerlilik yönünden kanunda herhangi bir şekil şartı düzenlenmemiştir. Kira sözleşmesinde taraflar kendi aralarında iradi olarak sözleşmeye ilişkin bir şekil şartı belirlemişlerse bu durumda o şekil geçerlilik şartı haline gelir. Bu husus TBK m.17' de düzenlenmiş olup, kanun maddesine göre kanunda şekil şartı öngörülmemiş bir sözleşmeye ilişkin olarak sözleşme tarafları bir şekil şartı belirlerse artık o şekilde yapılmayan sözleşme tarafları bağlamaz⁵².

Kira sözleşmesinin açık veya zımni (örtülü) irade beyanlarıyla sözlü (şifahi), yazılı ya da noter aracılığıyla kurulabilmesi mümkündür. Dolayısıyla her ne kadar uygulamada sözleşmenin tarafları arasında kira kontratı imzalanması yaygın bir durum olsa da yazınlık kanuni bir şart değildir⁵³. Ancak bilindiği üzere ispat hukuku bakımından Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK) m.199 vd. hükümleri geçerli olacak ve taraflar arasında ispat sorunu doğması halinde kira ilişkisini ispatı için yazılı deliller tarafların lehine olmaktadır⁵⁴.

Bununla birlikte özel mevzuata tabi olan bir takım kira sözleşmelerinde şekil şartı öngörülmüş olabilmektedir. Zira 2886 sayılı Devlet İhaleleri Kanunu (DİK) m.57 gereğince bu kanuna dayalı olarak yapılan kira sözleşmelerinin yazılı şekilde düzenlenmiş olması ve noterlikçe onaylanmış olması gerekir. Aynı şekilde 2920 sayılı

⁵⁰ Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmeleri, s.30, Aral, F. ve Ayrancı, H., (2023). s.317, Gümüş, M.A., (2012). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.280, Tunaboğlu, M. (2000). Açıklamalı ve İçtihatlı Kira Hukuku, Tahliye, Uyarlama, Tesbit, Alacak Davaları, I. Cilt, s.100

⁵¹ Hatemi, H., Serozan, R. ve Arpacı, A., (1992). s.155, Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.319, Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmeleri, s.35, Kanık, H. (2023). s.269

⁵² Tandoğan, H. (2008). Gümüş, M.A., (2012). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.92, s.284 Darcan, Ş. (2020)., s.73, Sütçü, S. S. (2023). Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kiralananın Tahliyesi: Yazılı Tahliye Taahhüdü (Sorunlar-Çözüm Önerileri). Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 13(2), s.1499, Akçaal, M. (2022). "Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri," Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 12 (2), s.955, Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, s.139, Hatemi, H. ve Gökyayla, K.E., (2015). Borçlar Hukuku Genel Bölüm, s.44

⁵³ Hatemi, H., Serozan, R. ve Arpacı, A., (1992). s.159, Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.327

⁵⁴ Hatemi, H. ve Gökyayla, K.E., (2015). s.45, Pekcanitez, H., Atalay, O., ve Özkes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku, s.390-392

Türk Sivil Havacılık Kanunu (TSHK) m.119 hükmü gereği hava araçlarına ilişkin kira sözleşmesinin adi yazılı olarak yapılması geçerlilik şartıdır⁵⁵.

2.6. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi

Kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunun genel hükümleri çerçevesinde kiracı ile malik sıfatının birleşmesi, ifanın objektif olarak imkansızlaşması ve sözleşmeyi sona erdirmeye yönelik tarafların yapacağı ikale anlaşması ile sona erebilir. Bunun yanında özel hükümler çerçevesinde de kira sözleşmesinin olağan ve olağanüstü sebeplerle sona ermesi mümkündür. Olağan sebeplerle sona erme hali olarak belirli süreli kira sözleşmesinde kira süresinin dolması halinde, belirsiz süreli kira sözleşmesinde ise yasal süresinde yapılan fesih bildirimi ile kira sözleşmesi sona erer. Olağanüstü fesih sebepleriyle sona erme halleri ise kira ilişkisinin taraflar için çekilemez hale gelmesi, kiracının temerrüdü, kiracının ölümü, kiracının iflası, kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunun ihlal etmesi, kiraya verenin sözleşmeye uymaması olarak sıralanabilir⁵⁶.

Türk Borçlar Kanunu'nda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona ermesi m.347 vd. hükümlerinde düzenlenmiştir. TBK m.347'ye göre konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bildirim yoluyla veya dava yoluyla olmak üzere iki şekilde sona erdirilebilmektedir. Ayrıca dava yoluyla sona erdirmeye halinde kendi içinde kiracıdan kaynaklanan sebepler ve kiraya verenden kaynaklanan sebepler şeklinde sınıflandırma yapmak mümkündür. Kiracıdan kaynaklanan nedenlerle tahliye sebepleri, kiracının tahliye taahhüdü, kiracının aynı kira dönemi içinde kira bedelini ödememesi nedeniyle iki haklı ihtar ve kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya beldede oturmaya elverişli konutunun bulunmasıdır. Kiraya verenden kaynaklanan tahliye sebepleri ise kiraya verenin ve yakınlarının kiralanan gereksinim duyması, yeni malikin gereksinimi ve kiralananın yeniden inşa ve imarı olarak sayılabilir⁵⁷.

2.6.1. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin bildirim yoluyla sona ermesi TBK m.347'de düzenleme altına alınmıştır. TBK m.347'ye göre konut ve çatılı işyeri kirasında belirli süreli sözleşmenin süresi dolmadan on beş gün öncesinde fesih bildirimi yapılmalıdır. Aksi takdirde sözleşme bir yıl uzatılmış sayılır. Kiraya veren, kira sözleşmesini yalnızca sözleşme süresine dayanarak sona erdiremez. Kiraya veren ancak kanunda öngörülen on yıllık uzama süresinin ardından her uzama yılının bitmesinden en az üç ay öncesinde fesih bildiriminde bulunarak sözleşmeyi sona erdirebilir. Şayet belirsiz süreli kira sözleşmesi söz konusu ise kiracıya her zaman fesih hakkını kullanma imkânı tanınmıştır. Ancak kiraya veren belirli süreli kira sözleşmelerinde olduğu gibi on yıllık uzama süresinin dolmasından sonra fesih bildirimi ile sözleşmeyi sona erdirebilir.

⁵⁵ Aral, F. ve Ayrancı, H., (2023). s.328, Gümüş, M.A., (2012). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.284, Kanık, H., (2023). s.283

⁵⁶ Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler s.382-399, Tandoğan, H. (2008). s.232-234, Kanık, H. (2023). s.1047, Akyiğit, E. (2012). s.133-138

⁵⁷ Sağlam, İ., (2023). "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşılabilecek Sorunlar", Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 11 (1), s.30

Buna göre bildirim yoluyla sona erme hem belirli süreli kira sözleşmeleri hem de belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından söz konusu olabilmektedir⁵⁸.

Bir konut ve çatılı işyeri sözleşmesi belirli süreli olarak akdedilmişse sözleşme süresinin dolması halinde sözleşme kendiliğinden sona ermez ve aynı zamanda belirsiz süreli sözleşmeye de dönüşmez. Eğer kiracı sözleşme süresinin dolması ile kira sözleşmesini sona erdirmek isterse sözleşme süresinin bitiminden en az on beş gün önce kiraya verene şekil şartı olarak yazılı bir biçimde (TBK m.348) fesih bildiriminde bulunmuş olmalıdır. Ancak aynı durum kiraya veren açısından söz konusu olmayıp sözleşme süresinin dolması ile kiraya verenin sözleşmeyi fesih hakkı bulunmamaktadır. Şayet belirli süreli kira sözleşmesinde sürenin dolması halinde kiracı sözleşmeyi sona erdirmeyecek olursa kanun maddesinde de açık bir biçimde düzenlendiği üzere sözleşme bir yıl süreyle uzamış sayılır. Kural olarak belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini bildirim yoluyla sona erdirmeye hakkı kiracıya tanınmıştır. Ancak kiraya veren de on yıllık uzama süresinin bitiminden en az üç ay önce fesih bildiriminde bulunmak kaydıyla başkaca herhangi bir sebep ileri sürmesine gerek olmaksızın kira sözleşmesini sona erdirebilir⁵⁹.

Kira sözleşmesinin belirsiz süreli olarak akdedilmesi halinde TBK m.347/2’de düzenlendiği üzere kiracı her zaman sözleşmeyi sona erdirebilme hakkına sahiptir. Bunun için herhangi bir sebebe dayanmaksızın altı aylık fesih döneminin bitmesinin üç ay öncesinde yapacağı fesih bildirimi ile sözleşmeyi sonlandırmış olur. Ancak bu fesih bildiriminin de geçerlilik şartı olarak yazılı bir biçimde yapılmış olması gereklidir (TBK m.348). Kiraya veren taraf ise belirsiz süreli kira sözleşmesini sözleşmenin başlangıcından itibaren işleyecek on yıllık sürenin dolmasından itibaren ilk altı aylık fesih döneminin bitmesine üç ay kala fesih bildiriminde bulunmak zorundadır. Bu şekilde belirsiz süreli kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren on yıl geçmesi ve kiraya veren genel hükümlere göre yapacağı fesih bildirimi ile yasal gerekçeye ihtiyaç duymaksızın kira sözleşmesini sona erdirebilir⁶⁰.

2.6.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Dava Yoluyla Sona Ermesi

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi TBK m.350 vd. hükümlerinde düzenlenmiştir. Ayrıca dava yoluyla sona erme halleri de kiracıdan ve kiraya verenden kaynaklanan sebepler olmak üzere iki alt başlıkta incelenmiştir. Kanun koyucu sınırlı sayı ilkesini benimseyerek ilgili maddedeki fesih sebeplerini sıralamıştır. Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümlerde sınırlı sayı ilkesi ve kamu düzeni söz konusu olması nedeniyle nispi emredicilik söz konusudur. Yani kiracı lehine değiştirilmesi mümkün olmakla birlikte kiracı aleyhine değiştirilmesi yasaktır⁶¹.

⁵⁸ Aydoğdu, M., ve Kahveci, N. (2021). s.383, Sadırlı İncesu, H. (2021). s.14

⁵⁹ Kanık, H. (2023). s.1276, Yeniocak, U., (2024). Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Fesih ve Tahliye Davaları, (1. Baskı). Seçkin Yayıncılık, s.32, Tandoğan, H. (2008). s.100, Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.422, Erzurumluoğlu, E. (2019). s.121

⁶⁰ Daşlı, E., (2017). s.116-117, Kanık, H. (2023). s.1214, Yeniocak, U., (2024). s.34, Tandoğan, H. (2008). s.100, Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.418

⁶¹ Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.420, Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmesi, s.316, Sadırlı İncesu, H. (2021). s.39

Kira sözleşmesini sona erdirmek amacıyla ikame edilecek olan tahliye davalarında hangi haklı neden söz konusu olursa olsun veya kimden kaynaklanırsa kaynaklansın esas olarak sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirecek taraf kiraya verendir. Zira kiracı her zaman bildirim yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir. Kiraya veren taraf bu yolla sözleşmeyi sona erdirmek amacıyla tahliye davası açacak ise mutlak surette madde hükmünde sınırlı olarak sayılan fesih sebeplerinden birine veya birkaçına açık bir biçimde dayanmalıdır⁶².

2.6.2.1. Gereksinim (İhtiyaç) Nedeniyle Tahliye

TBK m.350/1'e göre kiraya veren, kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi mevcut ise belirli süreli kira sözleşmesinde sürenin dolması ile, belirsiz süreli kira sözleşmesinde ise fesih için öngörülen yasal süreleri göz önünde bulundurarak bir ay içinde tahliye davası açabilir. Maddeden de açıkça anlaşılacağı üzere kiraya veren, kendisinin, eşinin, çocuklarının, torunlarının, büyükanne ve büyükbabasının ihtiyacı olması halinde kira sözleşmesinin feshi ile kiracının kiralanandan tahliyesini talep etme hakkına sahiptir. Ayrıca kanun maddesinde sayılan "bakmakla yükümlü olduğu kişiler" in kimler olduğu hususunda TMK m.364'te "Nafaka Yükümlülüğü" başlıklı kanun maddesini incelemek gerekir. Buna göre m.350/1'de bahsi geçen kanun gereği bakmakla yükümlü olunan kişiler deyiminden kasıt kardeşlerdir⁶³.

Tüm bu bahsi geçen kişilerin konut veya işyerine ihtiyacı olması halinde kiraya veren kiracının tahliyesini talep edebilir. Kiraya veren bir tüzel kişi ise onun da işyeri gereksinimi nedeniyle yasal temsilcisi tarafından talep edilebilir. Şayet kiracı tüzel kişi ise tahliye davasında husumet yetkili temsilciye de tüzel kişinin kendisine yöneltilmelidir. İşyeri gereksinimi nedeniyle tahliye talep edebilmek için zorunlu ihtiyaç aranmakta olup, işin genişletilmesi veya ikinci bir işyeri açılmak istenilmesi tahliye sebebi olamaz⁶⁴. Kiraya verenin gereksinim sebebiyle tahliye talebinde bulunabilmesi için kiracıyı tahliye etmek amacıyla ileri sürdüğü gereksinimin gerçek, samimi ve zorunlu olması gerekmektedir. Bunun yanı sıra gereksinimin dava tarihi itibarıyla mevcut olduğu ve dava süreci boyunca da devam ettiğinin ispatı gerekmektedir⁶⁵. Kiraya verenin gereksinim nedenleri evlilik⁶⁶, başkasıyla yaşıyor olması⁶⁷, ayrı yaşamak isteyen reşit çocuğunun olması⁶⁸, kendisinin kirada oturması⁶⁹, sağlık sorunları⁷⁰, yurt

⁶² Gümüş, M.A., (2024). Yargıtay Uygulaması Işığında Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü TBK m.352/1 (1. Baskı). Yetkin Yayınları, s.505, Ceran, M. (2022). s.704, Yeniocak, U., (2024)., s.41, Erzurumluoğlu, E. (2019). s.123

⁶³ Ruhi, C. ve Ruhi, A. C. (2024)., s.453, Ceran, M. (2022), s.534

⁶⁴ Yargıtay 6.HD 2004/5604 E. 2004/5508 K. 05.07.2004 T.: "İkinci bir iş yapma isteği kanun koyucunun tarifindeki zorunlu ihtiyaç kapsamında olmadığından tahliye sebebi olarak sayılamaz." (Legalbank.net E.T.10.01.2024)

⁶⁵ Yargıtay 6.HD 3586/3762, 28.02.1997 T.: "İhtiyaçlı dava tarihinde ve halen reşit olmadığı anlaşıldığına göre kendi adına ticarethane açması mümkün olmadığından işyeri ihtiyacı olduğu kabul edilemez." (Turkhukuk sitesi.com E.T. 14.02.2024)

⁶⁶ Yargıtay 6. HD 1996/4630 E. 1996/ 4784 K. 20.05.1996 T. (Sadırlı İncesu, H. (2021). s.45)

⁶⁷ Yargıtay 6. HD 2005/664 E. 2008/25 K. 12.06.2008 T. (Yeniocak, U., (2024). s.411)

⁶⁸ Yargıtay 6. HD 2013/12007 E. 2013/14454 K. 30.10.2013 T. (lexpera.com.tr. E.T. 15.02.2024)

⁶⁹ Yargıtay 6. HD 2013/16559 E. 2013/17305 K. 25.12.2013 T., Yargıtay 6.HD. 1169/1443, 08.02.1994 T. (lexpera.com.tr. E.T. 15.02.2024)

⁷⁰ Yargıtay 6.HD 2002/1372 E. 2002/1582 K. 11.03.2002 T. (Yeniocak, U., (2024). s.418)

dışından kesin dönüş yapması⁷¹, yazlık ev ihtiyacının olması⁷², çocuğunun bakım ihtiyacının olması⁷³, kiradaki konutun fiziksel özelliklerinin daha elverişli olması⁷⁴, kiradaki konutun daha ekonomik olması⁷⁵ gibi farklı şekillerde ortaya çıkabilir⁷⁶. Yargıtay'a göre⁷⁷ kiralanan konut değil de işyeri ise ve gereksinim nedeniyle tahliye edilmek isteniyorsa kiraya verenin kiracı olduğu yerde somut tahliye tehdidi ile karşı karşıya olması ve tahliyesini istediği işyeri ile kiracı olarak bulunduğu işyerinin aynı niteliklerde olması şartlarının gerçekleşmesi gerekmektedir⁷⁸.

Gereksinim nedeniyle tahliye davasının, belirli süreli kira sözleşmesinde sözleşme süresinin dolmasının ardından bir aylık süre içerisinde, belirsiz süreli kira sözleşmesinde ise genel hükümlere göre son altı aylık kira döneminin sonundan itibaren bir ay içinde açılması gerekmektedir. Bu süre hak düşürücü nitelikte olmakla birlikte aksi takdirde dava açma hakkı sona erer⁷⁹.

Belirtmek gerekir ki, kiraya verenin gereksinim iddiasının gerçeği yansıtmadığı ve kiralananı tahliye tarihinden itibaren üç yıllık süre içinde başka bir kişiye kiraya vermesi söz konusu olursa bu durumda kiraya veren eski kiracısına son kira yılında ödenmiş bir yıllık kira bedelinden az olmayacak miktarda tazminat ödemekle karşı karşıya kalabilir (TBK m.355). Ancak Yargıtay'a göre⁸⁰ kiracının tazminata hak kazanabilmesi için tahliyenin dava veya cebri icra yoluyla yapılmış olması gerekmektedir⁸¹.

2.6.2.2. Yeni Malikin Gereksinimi Nedeniyle Tahliye

TBK m.351'e göre gereksinim nedeniyle kiralananın tahliyesini talep etme hakkı yeni malik için özel olarak düzenlenmiştir. TBK m.351'e göre kiralananın yeni maliki olan kişi, kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ve kardeşi için konut veya çatılı işyeri gereksinimi doğması halinde kiralananı edinme tarihinden itibaren bir ay içerisinde bu hususu kiracıya yazılı bildirimde bulunmalıdır. Bildirimin ardından altı ay içinde açacağı dava ile kira sözleşmesini sona erdirebilir. Ancak yeni malik bildirimde bulunmadan kira sözleşmesinin süresinin dolmasını da bekleyebilir. Buna göre sözleşme süresinin bitmesinin ardından bir ay içinde dava yoluyla gereksinim nedeniyle tahliye hakkını kullanabilir. Eski malikten farklı olarak yeni malike sözleşme süresinin sona ermesini beklemezsizin tahliye davası açma hakkı tanınmıştır. Buna göre yeni malik sözleşme süresinin sona ermesini beklemeden taşınmazı edinme tarihinden itibaren altı ay içerisinde tahliye davası açabilir. Ancak ön koşul olarak mülkiyeti edinmesinden

⁷¹ Yargıtay 6.HD 8376/8876, 21.09.1993 T., Yargıtay HGK 2017/1540 E. 2021/878 K. 29.06.2021 T., (turkhukuksitesi.com E.T.15.02.2024)

⁷² Yargıtay 6. HD 2014/11405 E. 2014/11609 K. 27.10.2014 T. (legalbank.net E.T. 15.02.2024)

⁷³ İstanbul BAM 35.HD 2017/1690 E. 2018/774 K. 03.05.2018 T. (Yeniocak, U., (2024). s.426)

⁷⁴ Yargıtay 3.HD 2017/7503 E. 2017/16791 K. 30.11.2017 T. (yargitaykararlari.com.tr. E.T. 15.02.2024)

⁷⁵ Yargıtay 6. HD 1983/11588 E. 1983/11591 K. 22.11.1983 T. (Yeniocak, U., (2024). s.150)

⁷⁶ Yeniocak, U., (2024). Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Fesih ve Tahliye Davaları, (1. Baskı). Seçkin Yayıncılık, s.144-151

⁷⁷ Yargıtay 3. HD 2017/8534 E. 2018/509 K. 23.01.2018 T. (Yeniocak, U., (2024). s.429)

⁷⁸ Yeniocak, U., (2024). s.152, Zevkliler, A.ve Gökyayla, K. E., (2021). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s.371, Erdoğan, C., (1998). Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Seçkin Yayınevi s.819-821, Sadırlı İncesu, H. (2021). s.43

⁷⁹ Ruhi, C. ve Ruhi, A. C., (2024). s.456, Zevkliler, A.ve Gökyayla, K. E., (2021). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s.376, Kanık, H. (2023). s.1320

⁸⁰ Yargıtay 3. HD 2017/4122 E. 2019/282 K.17.01.2019 T. (lexpera.com.tr. E.T. 15.02.2024)

⁸¹ Aral, F. ve Ayrancı, H., (2023). s.404, Kanık, H. (2023). s.1322

itibaren bir ay içinde kiracıya yazılı olarak fesih iradesini bildirmeli ve bildirimin de bir aylık süre içinde kiracıya ulaşmış olması gerekmektedir⁸².

2.6.2.3. Yeniden İnşa ve İmar Nedeniyle Tahliye

TBK m.350/2'ye göre kiraya veren, kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekiyorsa ve bu süreçte de kiracının kiralananı kullanması olanaksız ve eski amaca uygun bir şekilde kullanılabilmesi mümkün değil ise tahliye talep edilebilir⁸³. Şayet yapılacak inşa ve onarım kiracının kiralanda oturduğu esnada yapılabilecek mahiyette ise tahliye sebebi olarak kabul edilmesi mümkün değildir. Kiraya veren tarafından tahliye talep edilebilmesi için, yapılması planlanan onarım ve değişikliklerin hayata geçirilmesi için somut adımlar atılmış olması ve yetkili mercilerce onaylanmış projeler olarak dosyaya sunulması gerekmektedir⁸⁴.

Yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye edilen taşınmazlar, eski hali ile üç yıllık süre içinde başkasına kiralanacak olursa başkasına kiralama yasağı gereği kiraya verenin eski kiracıya bir yıllık kira bedelini tazminat olarak ödemesi gündeme gelir⁸⁵.

Eski kiracının, tahliye edildiği kiralanda inşa ve onarım gerçekleştirildikten sonra kiralananın yeni durumuyla ve yeniden belirlenecek kira bedeli ile kiralamak için öncelik hakkı bulunmaktadır. Kiraya veren tarafından kiracının öncelik hakkını kullanabilmesi için yazılı olarak kiracıya bildirimde bulunması ve eski kiracının bir aylık süre içerisinde istiyorsa öncelik hakkını kullanması için fırsat tanınması gerekmektedir. Kiracı bu hakkı kullanmaz ise kiraya verene, taşınmazını başkalarına kiraya verme olanağı tekrar doğar⁸⁶.

2.6.2.4. İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye

TBK m.352/2'ye göre kiracının bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde, bir yıl ve daha uzun süreli sözleşmelerde ise aynı kira yılı içinde kira bedelini ödememesi nedeniyle kendisine yazılı bir şekilde iki haklı ihtar da bulunulmuşsa kiraya veren bir ay içerisinde dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir. Bu bir aylık süre, kısa süreli sözleşmelerde kira süresinin bitiminden, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ise iki haklı ihtarın yapıldığı kira yılının bitiminden itibaren başlar.

Kiracıdan kaynaklanan nedenlerle sözleşmenin sona erme sebebi olarak düzenlenen bu maddede kiracının asli borcu olan kira bedelinin ödenmesi borcunun yerine getirilmemesi veya eksik yerine getirilmesi ile kiracının temerrüde düşmesi

⁸² Tunaboğlu, M. (2000). Açıklamalı ve İçtihatlı Kira Hukuku, Tahliye, Uyarlama, Tesbit, Alacak Davaları 2.Cilt, s.1098, Erzurumluoğlu, E. (2019). s.125, Yeniocak, U., (2024) s.77, Kanık, H. (2023). s.1284, Aral, F. ve Ayrancı, H., (2023). s.408, Ceran, M. (2022). Kira Sözleşmeleri Tahliye, Tesbit, Uyarlama, Alacak ve Tazminat Davaları (1.baskı). Yetkin Yayınları, s.656

⁸³ Yargıtay 6.HD 208/237, 26.01.1999 (Sadırlı İncesu, H. (2021). s.90)

⁸⁴ Tunaboğlu, M. (2000). Açıklamalı ve İçtihatlı Kira Hukuku, Tahliye, Uyarlama, Tesbit, Alacak Davaları 2.Cilt, s.1015-1018, Yeniocak, U. (2024)., Ceran, M. (2022). s.159-160, s.634, Kanık, H. (2023). s.1329

⁸⁵ Aral, F. ve Ayrancı, H., (2023). s.404, Kanık, H. (2023). s.1333, Saruhan, U. (2019). Yeniden Kiralama Yasağı TBK m. 355. Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, (37), 371, s.355, Sadırlı İncesu, H. (2021). s.98

⁸⁶ Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.429, Yeniocak, U. (2024). s.164, Kanık, H. (2023). s.1333

durumu söz konusudur. Kiraya veren, temerrüde düşen kiracıya kira borcunu ödemesi için ihtarda bulunmaktadır. Kiracının kira bedelini tümüyle ödememesi veya eksik ödemesi hallerinde haklı ihtar sebebi doğmuş olur. Kiraya veren, kiracının temerrüde düşmesinin ardından yazılı ihtarda bulunmak suretiyle muaccel olan ve zamanında tarafına ödenmeyen kira bedellerinin ödenmesi için kiracıya uyarıda bulunabilir. İhtarda ödeme yapılması için belirli bir süre verilmesi zorunlu bir şart değildir. İhtarın konusunu oluşturan ve muaccel olmasına rağmen ödenmeyen kira bedelinin ödenmesi için uyarıda bulunmak haklı bir nedendir. Ayrıca kiracıya gönderilen ihtarın haklı olması için ilgili ihtarda ödenmesi talep edilen kira bedellerinin hangi aylara ilişkin olduğunun da ihtarda belirtilmesi doğru olur⁸⁷.

İki haklı ihtar nedeniyle kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için bahse konu ihtarların konusunu oluşturan kira bedelinin muaccel olması gerekmekte olup, şayet kiracı aynı kira yılı içerisinde iki kez haklı nedenle farklı aylara ilişkin olarak muaccel olan kira bedelinin kiraya verene ödemez ise kiraya veren için fesih hakkı doğmuş olur. Haklı ihtarın aynı kira yılı içerisinde iki kez gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Eğer kira sözleşmesi bir yıldan kısa süreli bir sözleşme ise o sözleşme süresi içinde iki haklı ihtarda bulunulması fesih sebebi olarak sayılmaktadır. Ayrıca şekil şartı olarak kiracıya gönderilecek ihtarın yazılı olarak gönderilmesi gereklidir⁸⁸.

İki haklı ihtara dayalı olarak kiraya veren tarafından açılacak olan tahliye davasının açılma zamanı, ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde şeklinde düzenlenmiştir (TBK m.352/2). Dolayısıyla bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde iki haklı ihtar nedeniyle açılacak tahliye davasında sözleşmenin süresinin dolmasını beklemek hak kaybına neden olabilir⁸⁹.

2.6.2.5. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belde Sınırları İçerisinde Oturmaya Elverişli Konutunun Bulunması Nedeniyle Tahliye

Kiracıdan kaynaklanan nedenlerle kira sözleşmesinin sona ermesinin nedenlerinden biri de kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde sınırları içerisinde oturmaya elverişli konutunun bulunması durumudur. TBK m.352/3 maddesine göre bu durumda kiraya veren sözleşmenin bitiminden itibaren başlamak üzere bir ay içerisinde kira sözleşmesini dava yolu ile sona erdirebilir. TBK m.352/3 hükmünün uygulama alanı bulabilmesi için kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde sınırları içerisinde oturmaya elverişli konutunun bulunması gerekmektedir. Maddenin lafzından da açık bir biçimde anlaşılacağı üzere kiracının maddede düzenlenen nitelikleri haiz bir konutunun bulunması ve buna karşılık tahliye davası açılabilmesi için eşlerin birlikte yaşıyor olması gerekmektedir. Dolayısıyla eşlerin ayrı yaşaması halinde bu hükmün uygulanması ve bu sebebe bağlı olarak tahliye talebinde bulunulması mümkün değildir. Ayrıca söz konusu sebebe dayalı olarak tahliye davası açılabilmesi için kira sözleşmesi kurulurken kiraya veren tarafın kiracının veya

⁸⁷ Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.431, Tandoğan, H. (2008). s.224, Kanık, H. (2023)., s.1356, Ceran, M. (2022). s.756, Tunaboş, M. (2000). Açıklamalı ve İçtihatlı Kira Hukuku, Tahliye, Uyarılama, Tesbit, Alacak Davaları 2.Cilt, s.1184

⁸⁸ Gümüş, M.A., (2012). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.415-418, Yeniocak, U., (2024). s.86, Kanık, H. (2023). s.1355

⁸⁹ Yeniocak, U., (2024). s.97

eşinin aynı ilçe veya belde sınırları içerisinde konutunun bulunduğunu bilmiyor olması da şarttır⁹⁰.

2.6.2.6. Tahliye Taahhüdü Nedeniyle Tahliye

Tahliye taahhüdü, TBK m.352/1’de düzenleme altına alınmıştır. Buna göre kiracı kendisine tesliminden sonra belirli bir tarihte kiralananı tahliye etmeyi (boşaltmayı) yazılı olarak taahhüt ettiyse ve bu taahhüdünü yerine getirmezse kiraya veren bu tarihten başlayarak bir ay içerisinde icra takibi veya dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.

Tahliye taahhüdü yalnızca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından düzenlenebilir. Kiracı tarafından üstlenilen tahliye taahhüdü, kira sözleşmesinin konusunu oluşturan konut veya çatılı işyerinin belirli bir tarihte boşaltılacağı yazılı bir biçimde beyan edilmesidir. Şayet kiracı, bu taahhüdünü yerine getirmeyecek olursa kiraya veren taahhüt edilen tahliye tarihinden itibaren bir ay içinde cebri icra veya mahkeme yoluyla sözleşmeyi sona erdirerek tahliye işlemini gerçekleştirebilir⁹¹.

Tahliye taahhüdü nedeniyle tahliye talebinde bulunulabilmesi için öncelikli olarak ortada geçerli bir tahliye taahhüdü bulunması gerekmektedir. Her ne kadar tahliye taahhüdünde bulunan kişi kiracı ise de eğer konut aile konutu ise kiracının eşinin de tahliye taahhüdünde imzasının bulunması veya sonradan rıza göstermiş olması gerekmektedir (TBK m.349/1). Aksi takdirde sözleşmenin tarafı olmayan eşin açık rızasının bulunmaması halinde tahliye taahhüdü geçersiz olur⁹².

Tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için belirli bazı unsurları barındırıyor olması gerekmektedir. Buna göre tahliye taahhüdünün yazılı olması, tahliye tarihinin belirtilmiş olması, kiralananın tesliminden sonra düzenlenmiş olması ve kiracı veya yetkili temsilcisi tarafından verilmiş olması gerekmektedir⁹³.

Tahliye taahhüdü nedeniyle tahliye davasının veya icra takibinin taahhüt edilen tahliye tarihinden itibaren bir ay içerisinde ikame edilmesi gerekmektedir. Eğer taahhüt edilen tahliye tarihinden itibaren bir ay içerisinde dava açılacağına yönelik kiracıya ihtar gönderilir ve aynı süre içerisinde bu ihtar ulaştırılmış olursa kiraya verenin yeni kira yılı sonuna kadar tahliye davası açabilmesi mümkün olabilir⁹⁴.

⁹⁰ Tunaboşlu, M. (2000). Açıklamalı ve İçtihatlı Kira Hukuku, Tahliye, Uyarılma, Tesbit, Alacak Davaları 2.Cilt, s.1306, Zevkliler, A.ve Gökyayla, K. E., (2021). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri., s.390-392, Kanık, H. (2023). s.1364, Ceran, M. (2022). s.800

⁹¹ Zevkliler, A.ve Gökyayla, K. E., (2021). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s.386

⁹² Sağlam, İ., (2023). s.35-36, Kanık, H. (2023). s.1279, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.323, Yeniocak, U., (2024). s.113

⁹³ Akçaal, M. (2022). “Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri,” Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 12 (2), s.954, Tandoğan, H. (2008). s.198, Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmeleri, s.326-327, Erdoğan, M. (2014). Kira Süresinin Sona Ermesi ve Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye. Nevşehir Barosu Dergisi, 1(1), s.191, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.183, Kanık, H. (2023). s.1341, Yavuz, C., Acar F., ve Özen, B., (2014). s.691, Ruhi, C. ve Ruhi, A. C., (2024), s.463, Aral, F. ve Ayrancı, H., (2023)., s.411 Ceran, M. (2022)., s.707

⁹⁴ Yeniocak, U., (2024). s.119, Ceran, M. (2022). s.705, Zevkliler, A.ve Gökyayla, K. E., (2021). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. s.388, Sağlam, İ., (2023). s.42, Sütçü, S. S. (2023). s.1511, Akçaal, M. (2022). s.974, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.560, Kanık, H. (2023). s.1345

3. KİRACININ YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ NEDENİYLE TAHLİYESİ

3.1. Yazılı Tahliye Taahhüdü Kavramı ve Hukukî Niteliği

Tahliye taahhüdü, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 7.maddesinin a bendinde ve Türk Borçlar Kanunu'nun 352.maddesinin 1.fıkrasında düzenlenmiştir. İlgili hüküm uyarınca kiracı, taşınmazı tahliye edeceğini yazılı olarak kiraya verene bildirmiş ve bildirmesine rağmen tahliye etmemişse kiraya veren bu durumu icra takibine veya tahliye davasına konu ederek kiracının tahliyesini talep edebilir. TBK m.352/1'de tahliye taahhüdü, "boşaltmayı yazılı olarak üstlenme" şeklinde düzenleme altına alınmıştır. Bu çerçevede kiracı, kiralananın tesliminden sonra belirli bir tarihte kiralananı boşaltacağını taahhüt etmiş ve bu taahhüdünü yerine getirmemişse kiraya veren bu tarihten itibaren bir ay içerisinde kira sözleşmesini sona erdirmek üzere icra takibi veya dava yoluna başvurabilir.

Tahliye taahhüdü, kiralanan taşınmazın muayyen bir tarihte boşaltılacağına dair kiracı tarafından verilen yazılı bir irade beyanıdır. Yazılı tahliye taahhüdü ile tahliye, yalnızca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulabilecek bir tahliye biçimidir. Dolayısıyla genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde tahliye taahhüdüne ilişkin bir düzenleme olan TBK m.352/1 uygulanmayacak olup bu tür kira sözleşmelerinde kiracı tarafından tahliye taahhüdüde bulunulamaz. Şayet genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde kiracı tarafından tahliye taahhüdü verilip bu taahhüt yerine getirilmeyecek olursa tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliye gerçekleştirilemez. Bu durumda sözleşme belirli süreli ise sürenin dolması ile, belirsiz süreli ise fesih ihbarı ile tahliye mümkün olabilmektedir⁹⁵.

Kiracı tarafından tahliye taahhüdüde belirtilen tahliye tarihinde taşınmaz kiracı tarafından boşaltılmaz ise kiraya veren, bir aylık süre içerisinde İcra İflas Kanunu (İİK) m.272 vd. hükümler uyarınca icra takibi yoluna başvurarak veya sulh hukuk mahkemelerinde tahliye davası açarak kiracıyı tahliye etme hakkını kullanabilir⁹⁶.

Tahliye taahhüdünün hukuki niteliği hususu ise tartışmalı bir konudur. Öğretide farklı görüşlere göre tahliye taahhüdü; ikale sözleşmesi kurma borcu doğuran bir borç sözleşmesi⁹⁷, hem kanuni hem de vadeye bağlı bir ikale sözleşmesi⁹⁸ ya da taahhütte belirtilen tarih kira döneminin sonundaysa kiracının fesih bildirimi⁹⁹ veya kira sözleşmesini sona erdirmek üzere ikale sözleşmesi kurmaya yönelik öneri (icap)¹⁰⁰ gibi farklı şekillerde nitelendirilebilmektedir.

⁹⁵ Hatemi, H., Serozan, R. ve Arpacı, A., (1992). s.226, Akçaal, M. (2022). s.952, Kanık, H. (2023). s.1340, Yargıtay 3.HD 2017/8818 E., 2019/5342 K., 12.06.2019 T. (lexpera.com.tr. E.T. 21.02.2024)

⁹⁶ Erdoğan, M. (2014). s.189

⁹⁷ Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmeleri, s.326

⁹⁸ İnceoğlu, M. M. (2014). Kira Hukuku Cilt 2, s.424

⁹⁹ Yalman, S. (2005). s.10

¹⁰⁰ Sağlam, İ., (2023). s.32-33

*İnceoğlu'na göre*¹⁰¹, yazılı tahliye taahhüdü ikale anlaşmasıdır. Bu anlaşma hem kanuni bir şarta hem de vadeye bağlanmıştır. Buradaki kanuni şart, kiraya verenin tahliye taahhüdünde belirtmiş olan vadeden başlayarak bir aylık süre içerisinde kiracının tahliyesini talep etmesidir. Bu görüşe göre, kiraya verenin bir aylık süre içerisinde dava açması veya icra takibi başlatması ile şart gerçekleşir ve kira sözleşmesi sona erer.

*Sağlam'a göre*¹⁰², yazılı tahliye taahhüdü kira döneminin sonu için verilmiş ise bozucu yenilik doğuran tek taraflı bir irade beyanıdır. Ancak kira dönemi içerisinde bir tarih için verilen yazılı tahliye taahhüdü ikale sözleşmesi kurmaya yönelik öneri (icap) niteliğindedir. Kiracı, tahliye taahhüdünde bulunarak kiraya verene ikale sözleşmesi kurmak üzere öneride bulunur. Kiraya verenin öneriyi kabul etmesi ile taraflar arasında kira sözleşmesini sona erdirmeye ve kiralananın tahliyesine yönelik ikale sözleşmesi kurulmuş olur. Kiraya veren bir aylık süre içerisinde tahliye talebiyle ilamsız icra takibi başlatabilir veya kira sözleşmesinin feshi için dava açabilir. Bu halde kiraya veren örtülü kabul beyanında bulunmuş olur. Ancak kiraya veren, tahliye taahhüdü verilmiş olması ve tahliye tarihinin gelmiş olmasına rağmen bir ay içerisinde icra takibi başlatmaz veya dava açmazsa kiracının önerisini kabul etmediği anlamına gelir. Dolayısıyla mevcut kira ilişkisi devam eder.

*Yalman'a göre*¹⁰³, yazılı tahliye taahhüdü kiracının kira sözleşmesinin bir yıl daha uzamasına engel olan tek taraflı fesih bildirimidir.

*Delipınar'a göre*¹⁰⁴, yazılı tahliye taahhüdü kiraya verene kira sözleşmesini süreye bağlı olarak sona erdirmeye hakkı tanıyan bir hukuki işlemidir. Bu nedenle konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin, taahhüt edilen tahliye tarihinden itibaren bir ay içerisinde kira sözleşmesini sona erdirmesi mümkündür. Tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için kiraya verenin açık veya zımni kabulü gereklidir. Bu açıdan sözleşme ile benzerlik göstermektedir. Ayrıca tahliye taahhüdü yalnızca kiracı açısından taahhüt edilen tarihte kiralananı boşaltma şeklinde tek taraflı borç yükleyen borçlandırıcı işleme benzerlik gösterir. Yazılı tahliye taahhüdü ile kiraya verene tanınan hak düşürücü süre bir ay olup, bu sürenin dolmasının ardından kiraya verenin tahliye taahhüdüne dayanarak kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı kalmaz.

*Burcuoğlu'na göre*¹⁰⁵, yazılı tahliye taahhüdü kira sözleşmelerinde kararlaştırılan kira süresinin bitimine veya yenileme süresinin sonuna rastlaması halinde tek taraflı bir hukuki işlem niteliğini taşımaktadır. Tahliye taahhüdü, taahhütte belirtilen tarihte kira sözleşmesini sona erdirmeyecek olup kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için bir aylık süre içerisinde tahliye davası açılması gereklidir. Bu dava neticesinde verilecek tahliye kararının kesinleşmesi ile kira sözleşmesi sona erer. Ancak yazılı tahliye

¹⁰¹ İnceoğlu, M.M. (2014) Kira Hukuku Cilt 2, s.424

¹⁰² Sağlam, İ., (2023). s.33

¹⁰³ Yalman, S. (2005). s.10

¹⁰⁴ Delipınar, Y. C. (2016). s.30, Benzer şekilde Özdemir, F., ve Çelik, Y. (2024). s.215

¹⁰⁵ Burcuoğlu, H. (1984). 6570 S. GKHK'da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Gününün Kira Dönemi İçerisinde Bir Gün veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması", İstanbul Barosu Dergisi, C. 58, S. 10-12, s. 637 vd., Benzer şekilde bkz. Altıntop, M., (2014). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, 5(19), 517-542, s.521, İpek, E. (2012). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler. Türkiye Barolar Birliği Dergisi, (102), 59-92, s.79

taahhüdü kira süresinin bitimine veya yenileme süresinin sonuna rastlamıyorsa bu halde tahliye taahhüdü borçlandırıcı bir sözleşme olarak kabul edilmektedir.

*Yeniocak'a göre*¹⁰⁶, her ne kadar yazılı tahliye taahhüdünde bulunan kiracının kira sözleşmesini sona erdirmeye yönelik kiraya verene ikale anlaşması kurma önerisinde bulunduğu görüşü isabetli görünse de, kiraya verenin kabul beyanında bulunduğu zaman ve kira sözleşmesinin sona erdiği anın tespiti kolay değildir. TBK m.352/1 hükmünün emredici düzenlemesi uyarınca kiraya veren, yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak kira sözleşmesini fesih hakkını ancak dava açarak kullanabilir. Bu hüküm kapsamında kiraya verenin, kiracıdan tahliye taahhüdünü teslim almış olması veya bir aylık süre içerisinde icra takibi başlatılması ya da dava açılmasının ikale anlaşmasına yönelik öneriye karşılık kabul beyanı olarak nitelendirilmesi mümkün olmamaktadır. Bu nedenle kiracının önerisine karşı kiraya verenin kabul beyanı ancak mahkeme tarafından kira sözleşmesinin feshi kararının verilmesi ile ortaya çıkabilir ve karar ile kira sözleşmesi sona erer.

*Doğan'a göre*¹⁰⁷, tahliye taahhüdü tahliyenin taahhüt edildiği tarihte kira sözleşmesini sona erdiren bir işlem veya fesih bildirimi değildir. Çünkü eğer kiracı, taahhüt ettiği tarihte kiralananı tahliye etmez ve kiraya veren de bir ay içerisinde icra takibi başlatmaz veya tahliye davası açmazsa tahliye taahhüdü geçersiz hale gelir. Şayet tahliye taahhüdü kira sözleşmesini sona erdirseydi bu durumda kiracı ve kiraya verenin hareketsiz kalması bir sonuç doğururdu. Dolayısıyla tahliye taahhüdü, kiracıya taahhüt ettiği tarihte kiralananı boşaltma yükümlülüğü getiren, kiraya verene ise kiracının kiralananı boşaltmasını talep etme hakkı veren borçlandırıcı bir işlemdir.

6570 sayılı GKHK yürürlükte olduğu dönemde *Feyzioğlu'na göre*¹⁰⁸ yazılı tahliye taahhüdü ikale sözleşmesi niteliğindedir. Bu görüşe göre, kiracının kiralananın tahliyesini taahhüt etmesi ve kiraya verenin de bu taahhüdü kabul etmesi taraflar arasında kira sözleşmesinin ikalesi yani karşılıklı olarak feshedilmesi anlamına gelmektedir.

*Erişgin'e göre*¹⁰⁹, yazılı tahliye taahhüdü ikale değil, kiracıyı borç altına sokan kira ilişkisinde kiracının kiralananı iade borcunu sözleşmenin içeriğinden açıkça anlaşılan bir tarihte ifa edeceğini karşı tarafa bildirdiği bir hukuksal işlemdir. Bunun gibi, belirsiz süreli sözleşmelerde ve süresi belirli olmakla birlikte tahliyenin taahhüt edildiği tarihin kira süresi içinde olduğu tahliye taahhüdü, tek taraflı varması gerekli bir irade beyanı olarak nitelendirilmektedir.

¹⁰⁶ Yeniocak, U., (2024). s.102

¹⁰⁷ Doğan, M. (2011). Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, (1.Baskı). Ankara, Adalet Yayınevi, s. 185, Benzer şekilde tahliye taahhüdünün borç sözleşmesi olduğu yönünde bkz., Selçuk, E. (2018). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracıdan Kaynaklanan Tahliye Sebepleri, s.21, Kaya, M. (2020). Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Sona Ermesi. [Yüksek Lisans Tezi, Çankaya Üniversitesi], s.26

¹⁰⁸ Feyzioğlu, F.N. (1980). Borçlar Hukuku, İkinci Kısım. Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), Cilt 1 (4.baskı). s.681 (Naklen: Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.31), Aynı yönde Yavuz, N. (2013). s.536

¹⁰⁹ Erişgin, N. (2001). İlk Kira Sözleşmesinden Sonra Sürekli Alınagelen Tahliye Taahhütlerinin Geçerliliği Üzerine, Türkiye Noterler Birliği Dergisi, no.110, s.93

*Gümüş'e göre*¹¹⁰ konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı tarafından kiraya verene verilen yazılı tahliye taahhüdü, kiracıya tahliye taahhüdü ile kiralananın tahliyesinin taahhüt edildiği tarihte ikale sözleşmesi akdetme borcu yükleyen, kira sözleşmesinin yan anlaşması niteliğinde bir borç sözleşmesidir. Bu görüşe göre yan anlaşma, taahhüt edilen tahliye tarihinde sonuç doğuran bir ikale sözleşmesi değildir. Aynı zamanda ön sözleşme niteliğinde de değildir zira tarafların bir borç sözleşmesi akdetmeleri taahhüt edilmemektedir aksine tasarruf sözleşmesi olan ikale sözleşmesinin akdedilmesi taahhüt edilmektedir¹¹¹.

Katıldığımız görüşe göre, yazılı tahliye taahhüdü ikale sözleşmesi akdetme borcu yükleyen, kira sözleşmesinin yan anlaşması niteliğinde bir borç sözleşmesidir. TBK m.131 uyarınca asıl borcun ifa veya başka nedenlerle sona ermesi halinde ona bağlı olan hak ve borçlar da asıl borcun beraberinde sona erer. TBK m.189'a göre ise, alacağın devredilmesi ile devredenın kişiliğine özgü olanlar haricinde bağlı haklar da devralana geçer. Yan hak, asıl alacağın parçası olmayan ancak asıl alacağı teminat altına alan veya genişleten, aynı veya şahsi nitelikte bir haktır¹¹². Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine dayanılarak düzenlenen ve borç sözleşmesi niteliğinde olan yazılı tahliye taahhüdü, alacaklı taraf olan kiraya verenin lehine bir yan hak niteliğindedir. Bu nedenle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine bağlı yan hak niteliğinde olan yazılı tahliye taahhüdü TBK m.131 ve TBK m.189 hükümleri çerçevesinde asıl borca bağlı olarak uygulama alanı bulur.

Yazılı tahliye taahhüdünün konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde yan anlaşma niteliğinde olmasının bir sonucu olarak bağlı olduğu kira sözleşmesinin devredilmesi halinde tahliye taahhüdü de yeni kiraya verene devredilir. Dolayısıyla kiraya verenin sahip olduğu tahliye davası açma veya icra takibi başlatma hakkı da yeni kiraya verene devredilmektedir. Aynı şekilde kiracının vermiş olduğu tahliye taahhüdü de kira sözleşmesiyle birlikte yeni kiracıya geçer. Bu nedenle kiraya veren, önceki kiracıdan almış olduğu yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak yeni kiracıya karşı tahliye davası açabilir veya icra takibi başlatabilir¹¹³. Kira sözleşmesinin geçersiz olması halinde yan anlaşma olan tahliye taahhüdü de geçersizdir. Bağlı olduğu kira sözleşmesinin sona ermesi nedeniyle yazılı tahliye taahhüdü de kendiliğinden sona erer¹¹⁴.

3.2. Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları

Tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi ve buna dayalı olarak icra takibi veya dava yoluyla tahliye talep edilebilmesi için bazı unsurları barındırması gerekmektedir. Buna göre geçerli bir tahliye taahhüdü yazılı olmalı, içeriğinde tahliye tarihi belirtilmiş olmalı, kiralananın tesliminden sonra düzenlenmiş olmalı ve kiracı veya yetkili temsilcisi tarafından verilmedir.

¹¹⁰ Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmeleri, s.326, Bu görüşe göre, kira sözleşmesinin devri halinde yan anlaşmalar da kendiliğinden devralana geçeceğinden yan anlaşma niteliğinde olan tahliye taahhüdü de kira sözleşmesiyle birlikte devralana geçer. Devralan, kiracının eski kiraya verene vermiş olduğu yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak kiracının tahliyesini talep edebilir. Aynı yönde görüş için bkz. Akçaal, M. (2022). s.954

¹¹¹ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.26

¹¹² Gümüş, M. A. (2021). Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, s.1164

¹¹³ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.82

¹¹⁴ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.83

3.2.1. Tahliye Taahhüdünün Yazılı Olması

TBK’da kira sözleşmesinin şekline ilişkin bir hüküm bulunmamakta olup dolayısıyla kira sözleşmesinin geçerlilik koşulu bakımından şekle bağlı olarak herhangi bir düzenleme şartı bulunmamaktadır. TBK’da kural olarak şekil serbestisi ilkesi benimsenmiştir (TBK m.12/1). Bunun yanı sıra TBK m.352/1 düzenlemesi tahliye taahhüdünün yazılı olarak düzenlenmesi gerektiği yönünde hüküm koymuştur. Gerçekten de tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için yazılı olarak düzenlenmiş olması gerekmektedir. Sözlü tahliye taahhüdünde bulunulduğu iddiasının dinlenmesi mümkün değildir. Kanun maddesinde yazılı şekilden adi yazılı şekil şartı arandığı anlamı çıkmaktadır¹¹⁵.

3.2.1.1. Adi Yazılı Şekilde Düzenlenen Tahliye Taahhüdü

Adi yazılı şekil, resmi makamların aracılığıyla yapılmasının zorunlu olmadığı, dolayısıyla tarafların kendi aralarında irade beyanlarını aktarabilecekleri bir şekil türüdür. Resmi senetler olduğu gibi adi yazılı şekilde düzenlenen senetler de hakkında metin veya imza inkarında bulunulmadıkça kesin delil teşkil eder. Adi şekilde düzenlenen bir tahliye taahhüdünde metnin el yazısı ile hazırlanması şart değildir. Bu kapsamda metin bilgisayar çıktısı alınarak ya da taahhüdün tarafı olmayan üçüncü kişi tarafından da yazılmış olabilir. Metnin tamamının dahi aynı kâğıt üzerinde olmasına gerek olmayıp imzanın tüm metinleri kapsamı yeterlidir. Yazılı tahliye taahhüdünün altında yalnızca kiracının imzasının olması yeterlidir. Her ne kadar metnin yazılış şekline ilişkin bir şart bulunmasa da kiracının imzasının el yazılı şekilde atılmış olması gerekmektedir (TBK m.15/1, c.1). Taahhütte kiraya verenin imzasının bulunması gerekli değildir. Kaldı ki, taahhüt metninin de el yazılı olması gerekmeyip yalnızca kiracının imzasının el yazılı olması yeterlidir¹¹⁶. Ayrıca imzalanmış mektup, aslı imzalanmış ve teyit edilmiş faks veya bu muhteviyattaki iletişim araçları ya da güvenli elektronik imza ile imzalanmış metinler de yazılı şekil şartını karşılamaktadır (TBK m.14/2)¹¹⁷.

3.2.1.2. Resmi Yazılı Şekilde Düzenlenen Tahliye Taahhüdü

Taraflar isterlerse tahliye taahhüdünün resmi şekilde de düzenlenmesi mümkündür. Burada resmi şekilde düzenleme veya onaylama işlemlerini yapacak makam noter olup, bu şekilde tahliye taahhüdü düzenlendiği takdirde taahhüt resmi senet niteliğinde olarak kesin delil teşkil eder (Noterlik Kanunu m.60). Bu husus ispat hukuku bakımından kolaylık sağlamaktadır. Zira senede karşı iddiada bulunulması halinde söz konusu iddialar, senede karşı senetle ispat kuralı gereği ancak kesin delil olan senetle ispat edilebilir. İmza inkârı söz konusu olduğunda resmi senet adi yazılı senetten daha güçlü bir kesin delildir. Resmi şekilde düzenlenen bir belgede metni ya da

¹¹⁵ Akçaal, M. (2022). s.955, Tandoğan, H. (2008). s.198, Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmeleri, s.326, Erdoğan, M. (2014). s.191, Hatemi, H. ve Gökyayla, K.E., (2015). s.52, Akyiğit, E. (2012). s.245, Erdoğan, C., (1998). s.763

¹¹⁶ Akçaal, M. (2022). s.955, Sağlam, İ., (2023). s.34, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.134 “Tahliye taahhüdünün geçerliliği için her ne kadar adi yazılı şekilde verilmesi gerekse de aranan söz konusu adi şekil, kanımca bir nitelikli adi yazılı şekildir. Tahliye taahhüdü yalnızca metin ve imzadan oluşmaz. Şeklin zorunlu içeriği olarak, tahliye taahhüdü tahliye (boşaltma) tarihini belirli bir tarih olarak içermek zorundadır.”

¹¹⁷ Kürşat, Z. (2017). Yazılı Şekil Şartının Unsuru Olan İmzanın Elektronik Ekranı Atılmasını Etkisi. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 75(1)., s.415, Kanık, H. (2023). s.282, Akçaal, M. (2022). s.955, Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, s.142, Hatemi, H. ve Gökyayla, K.E., (2015). Borçlar Hukuku Genel Bölüm, s.49

imzayı inkâr etmek isteyen kimse buna ilişkin olarak ancak ilgili resmi makamı (noter) taraf göstererek sahtelik davası açabilir. Noter aracılığıyla yapılacak olan tahliye taahhüdü, düzenleme ya da onaylama şeklinde yapılabilir. Düzenleme şeklindeki resmi senetlerin metin, imza ve tarihine yönelik sahtelik iddiası ileri sürülebilir. Ancak onaylama şeklindeki resmi senetlerde yalnızca imza ve tarihe yönelik sahtelik iddiasında bulunulabilir. Zira onaylama şekline düzenlenen resmi senetlerde metin noter tarafından düzenlenmemekte olup, yalnızca imza ve tarih onaylanır¹¹⁸.

Tahliye taahhüdünün resmi şekilde noter aracılığıyla yapılmış olması, kiracının taahhüt ettiği tarihte taşınmazı boşaltmaması halinde, bu husus icra takibine konu edilecek olursa kiracının yazılı tahliye taahhüdündeki imzanın kendisine ait olmadığı yönünde iddiada bulunmasının önünü kapatmaktadır. Kaldı ki bu husus, adi yazılı şekilde yapılan taahhütlerde kötü niyetli kiracılar tarafından süreci uzatmak ve taşınmazı geç tahliye etmek amacıyla başvurulmuş bir yöntemdir. Böyle bir durumla karşı karşıya kalan kiraya verenin, itirazın kaldırılması için icra mahkemelerine başvurması mümkün olmayıp sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali ve tahliye davası açılması gerekmektedir¹¹⁹.

Yazılı şekil şartının bizzat kiracı veya yetkili temsilcisi tarafından yerine getirilmiş olması gerekmektedir. Kiracı olmayan veya temsil yetkisi bulunmayan bir kimsenin verdiği tahliye taahhüdü geçersizdir¹²⁰. Dolayısıyla kiracının aile bireylerinin veya yakınlarının taşınmazı tahliye yönelik taahhütte bulunmaları ve bu saikle tahliye taahhüdüne imza atmaları halinde tahliye taahhüdü geçerli olmaz¹²¹.

Tahliye taahhüdü yargılama esnasında duruşma tutanağına veya icra takibi esnasında icra tutanağına kiracının kabulüyle geçirilerek de yapılabilir¹²². Zira bu durumda da kiracının tahliye taahhüdüne ilişkin iradesi tutanağa eklenerek yazılılık şartı da yerine getirilmiş olur.

3.2.1.3. Tahliye Taahhüdünün Kuruluşu ve Düzenleniş Biçimi

TBK'da kural olarak sözleşmeler için herhangi bir geçerlilik şartı düzenlenmemiştir (TBK m.12). Ancak taraflar aksini kararlaştırarak aralarındaki sözleşme için şekil şartı öngörebilirler. Şekil şartından kasıt, sözleşmenin yazılı veya sözlü şekilde düzenlenmesidir. Sözlü şekilde akdedilen sözleşmeyi ispat etme konusunda zorluklarla karşılaşılabilir. Yazılı şarttan bahsedilirken ise adi yazılı

¹¹⁸ Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.430, Yalman, S. (2005). Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü. Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 13(2), s.11, Sağlam, İ., (2023). s.34, Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, s.150, Hatemi, H. ve Gökyayla, K.E., (2015). s.52, Ayan, M., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (11.Baskı). Seçkin Yayıncılık, s.177, Kocayusufpaşaoğlu, N., Hatemi, H., Serozan, R., Arpacı, A., (2014). Borçlar Hukuku Genel Bölüm Birinci Cilt, (6.baskı). Filiz Kitabevi, s.302-303, Pekcanitez, H., Atalay, O., Özekes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, (11. Bası). On iki Levha Yayıncılık, s.389-392

¹¹⁹ Tandoğan, H. (2008). s.198, Hatemi, H. ve Gökyayla, K.E., (2015)., s.49, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.706-707, Akçaal, M. (2022). s.971-972, Kanık, H. (2023). s.1707, Sadırlı İncesu, H. (2021)., s.116

¹²⁰ Yargıtay HGK 11-152/162, 27.02.2008 T.: “Bir A.Ş. olan kiracının adına, temsil yetkisi bulunmayan bir hisse sahibinin verdiği tahliye taahhüdünün bağlayıcı olmayacağına” (kararara.com E.T. 03.03.2024)

¹²¹ Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.430, Akçaal, M. (2022)., s.956, Sütçü, S. S. (2023). s.1497

¹²² Sütçü, S. S. (2023). s.1507, Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmeleri, s.327, Aydoğdu, M., ve Kahveci, N. (2021). s.676, Sadırlı İncesu, H. (2021). s.117

ve resmi şekil olmak üzere iki türü karşımıza çıkar. Adi yazılı şekildeki sözleşmede yalnızca yazılı olarak hazırlanıp elle imza atılması yeterlidir. Ancak resmi şekilde ise sözleşmenin resmi makamlarca düzenlenmesi veya onaylanması gerekmektedir¹²³.

Kira sözleşmesi herhangi bir şekle bağlı değildir. Dolayısıyla kira sözleşmesi yazılı veya sözlü olarak düzenlenebilir. Ancak konu tahliye taahhüdü olduğunda kanun koyucu yazılı şekilde düzenlenmesi gerektiği yönünde geçerlilik koşulu koymuştur. Kanunun lafzından adi yazılı şeklin yeterli olacağı sonucu çıkarılabilmektedir. Buna karşılık resmi şekilde yazılı tahliye taahhüdü düzenlemek ispat hukuku bakımından kolaylık sağlamaktadır¹²⁴.

Günümüz dünyasında teknolojinin oldukça hızlı bir şekilde gelişmesi ve her şeyin elektronik ortama taşınması, alışlagelmiş uygulamaları günümüze uyarlama ihtiyacı doğurmaktadır. Buradan bahisle kira sözleşmesinin kurulması ve yazılı tahliye taahhüdünün elektronik ortamdan düzenlenip imzalanması halinde geçerlilik bakımından nasıl sonuçlar doğuracağı soruları ortaya çıkmaktadır. Elektronik ortamda düzenlenen bir tahliye taahhüdünde imza unsurunun ne şekilde sağlanacağı sorunu gündeme gelir. Kanunda tahliye taahhüdünün geçerlilik şartı olarak yazılı şekilde düzenlenmesi öngörülmüştür. Kanunda yazılı olarak düzenleneceği öngörülen bir sözleşmede borç altına giren kişilerin imzalarının bulunması zorunludur. Yazılı olarak yapılması yönünde düzenleme yapılmış olan hukuki işlemler ilgili kişiler tarafından imzalanmadıkça hukuki bir değer taşımazlar. İmza hususu borç altına giren kişi ya da kişilerin belirlenmesinde önem arz eder. İmza, aynı zamanda borç altına giren kişinin belgede beyan ettiği iradesinin kendisine ait olduğunu ve bu beyanı kabul ettiğini de göstermek için önemlidir. Yazılı belgenin metin bölümü borçlu tarafından elle doldurulmuş olsa bile altında el yazılı imzası bulunmuyorsa bu belge senet sayılamaz. Dolayısıyla imza borçlu tarafından el yazısı ile atılmış olmalıdır. İmza atamayan kimselerin (örneğin okuma yazma bilmeyenler) mühür veya parmak izi kullanarak yapacakları hukuki işlemlere yönelik belgelerin senet niteliğinde sayılabilmesi için noter huzurunda düzenlenmeleri gerekmektedir (HMK m.206/1). Ayrıca görme engelli kimselerin el yazısı ile imza atmaları yeterli olup, talepleri halinde imzalarında şahit bulunabilir (TBK m.15/3)¹²⁵. Kanunda aksi öngörülmedikçe imzalı mektup, borçlu tarafından olması kaydıyla faks, e-posta veya benzer iletişim araçlarıyla veya güvenli elektronik imzayla gönderilen metinler de yazılı şekli karşılar (TBK m.14). TBK m.15'e göre güvenli elektronik imza el yazısı ile atılmış imza ile aynı hukuki sonuçları doğurur ve HMK m.205/2 gereği adi senet hükmündedir. Dolayısıyla elektronik ortamda yazılmış ve güvenli elektronik imza ile imzalanmış tahliye taahhüdü adi yazılı şekil olan geçerlilik şartını karşılayacağından geçerli olur. Ancak taraflar arasında yazılı tahliye taahhüdünün resmi şekilde yapılmasına karar verilmiş ise taahhüdün elektronik ortamda yapılarak imzalanması mümkün görünmemektedir¹²⁶.

¹²³ Sağlam, İ. (2007). Elektronik Sözleşmeler (1.baskı). Legal Yayınevi, s.148, Kamık, H. (2023). s.282

¹²⁴ Tandoğan, H. (2008). s.198, Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmeleri, s.326, Erdoğan, M. (2014). s.191

¹²⁵ Sözer, B. (2002). Elektronik Sözleşmeler. (1.baskı). Beta Yayıncılık, s.119-121, Akıncı, Ş., (2017). Borçlar Hukuku Bilgisi Genel Hükümler, (10.Baskı). Konya, Sayram Yayınları, s.79-80

¹²⁶ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.134-135, Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, s.147, Kılıçoğlu, A.M., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler (Yeni Borçlar Kanunu'na Göre), (Genişletilmiş 20.baskı). Turhan Kitabevi Yayınları, s.140-142, Yılmaz, M. (2016). Elektronik İmzalı Belgelerin Karşılaştırmalı Hukukta ve İdarî Yargılama Hukukunda Delil Niteliği. Marmara Üniversitesi Hukuk

HMK m.205/2 hükmü uyarınca usulüne uygun olarak güvenli elektronik imza ile imzalanan belgeler senet yani yazılı delil niteliğindedir. Basit elektronik imza ile imzalanan belgeler ve borçlunun el yazısı ile metin kısmı yazılıp imza atılmamış olan belgeler delil başlangıcı niteliğinde kalabilir (HMK m.202). Bu nitelikteki belgelerin tanık ya da sair deliller ile mahkeme nezdinde desteklenmesi gerekir¹²⁷.

3.2.2. Tahliye Tarihinin Belirtilmiş Olması

Geçerli bir tahliye taahhüdünün varlığından söz edebilmek için bulunması gereken bir diğer unsur tahliye tarihinin, taahhütte belirtilmiş olmasıdır. Şayet kiracı tarafından düzenlenen tahliye taahhüdünde tahliye tarihi belirtmez ise bu durumda geçerli bir tahliye taahhüdünden söz edilemeyecek olup dolayısıyla geçerlilik şartını barındırmadığından kiraya veren tarafından tahliye talep edilemez¹²⁸.

Tahliye taahhüdünde belirtilen tahliye tarihi gün, ay, yıl şeklinde gösterilebileceği gibi belirli bir tarihe dayalı olaya göre de (örneğin, sözleşme tarihinden 12 ay sonra, 2024 yılının Cumhuriyet Bayramı'nda) gösterilebilir. Öğretide kabul edilen bir görüşe göre tahliye taahhüdünde belirli bir ay gösterilerek gün belirtilmez ise bunun o ayın son günü olarak anlaşılması gerekir¹²⁹. Ancak diğer bir görüşe göre kanun maddesinde “belirli bir tarih” ibaresi bulunduğundan gün belirtmeksizin düzenlenen taahhütler geçersizdir¹³⁰. Katıldığımız görüşe göre tahliye taahhüdünde belirtilen tarih kanunun lafzından yola çıkılarak gün olarak belirtilmelidir.

3.2.3. Kiralananın Teslim Edilmesinden Sonra Düzenlenmiş Olması

Tahliye taahhütnamesinin kiracının serbest iradesi ile düzenlenmesi gerekmektedir. Bu nedenle tahliye taahhüdünün, kiralananın kiracıya tesliminden sonra düzenlenmiş olması aranır. Tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için düzenlenme tarihinin teslim tarihinden sonra bir tarih olması şarttır¹³¹. Dolayısıyla örneğin, taraflar arasında kira sözleşmesi 1 Temmuz tarihinde imzalanıp 7 Temmuz tarihinde de kiralananın teslimine karar verilmiş ise 5 Temmuz tarihinde düzenlenmiş bir tahliye taahhüdü kiralananın tesliminden önce düzenlendiği için geçersiz olur.

Düzenleme tarihinin bulunmaması halinde tahliye taahhüdü geçersiz hale gelmez. Düzenlenme tarihi, tahliye taahhüdünün geçerliliği açısından zorunlu bir şart değildir¹³². Kiralananın, tahliye taahhüdü düzenlenmeden önce kiracıya teslim edilmiş olması yeterlidir.

Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 22(3), s.3444, Delipınar, Y. C. (2016). Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi. (1.baskı). On İki Levha Yayıncılık, s.30-31

¹²⁷ Yılmaz, M. (2016). s.3441, Sözer, B. (2002). s.122, Pekcanitez, H., Atalay ve O., Özkes, M., (2023). s.404

¹²⁸ Aral, F. ve Ayrancı, H., (2023). Borçlar Özel, s.411, Ceran, M. (2022). s.707, Akyiğit, E. (2012). s.246

¹²⁹ Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.431, Aral, F. ve Ayrancı, H., (2023). s.411

¹³⁰ Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmeleri, s.328., Sağlam, İ., (2023). s.35, Akçaal, M. (2022). s.961, Aydoğdu, M., ve Kahveci, N. (2021). s.677

¹³¹ Zevkililer, A.ve Gökyayla, K. E., (2021). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. s.387, Kanık, H. (2023). s.1687

¹³² Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.168, Sağlam, İ., (2023). s.38

Mevcut kira ilişkisi devam ederken koşulları değiştirilerek taraflar arasında imzalanan yeni tarihli kira sözleşmesinde tahliyeye ilişkin bir taahhütte bulunulmuş ise bu taahhüdün geçerli olduğu kabul edilmektedir¹³³.

Kira sözleşmesi ile aynı tarihi taşıyan tahliye taahhütleri geçersizdir¹³⁴. Zira böyle bir ihtimalde kiracının özgür iradesi ile hareket edip etmediği konusunda ihtilaf ortaya çıkar. Bu düzenlemenin nedeni, kiracının sözleşme koşullarında anlaştığı bir taşınmaza yerleşme ve barınma ihtiyacının varlığı, kiraya veren karşısında güçsüz konumda olduğu ve kiraya verenin kira sözleşmesi akdetmekten vazgeçme ihtimalinden çekindiği için özgür iradesiyle hareket edemeyerek iradesinin sakatlanacağı ve bu nedenle tahliye taahhüdünü imzalayacağı varsayımdır. Kanun koyucu, kira sözleşmesi ile aynı tarihte düzenlenen tahliye taahhüdünün kiraya verenin baskısı altında verilerek kiracının serbest iradesini yansıtmayacağını öngörerek kiracıyı koruma altına almayı amaçlamıştır¹³⁵. Bu uygulama temel olarak 1944 tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararına dayanmaktadır¹³⁶. Kiracı tarafından verilen tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için yanıltma, aldatma, korkutma gibi irade bozukluklarının etkisi ile verilmemiş olması gerekmektedir¹³⁷. Kiracının serbest iradesi ile tahliye taahhüdünde bulunmadığı iddiası var ise bu durumda TBK m.39'a dayanarak bir yıllık süre içinde ilgili tahliye taahhüdünün irade sakatlığı nedeniyle geçersizliği nedeniyle iptalini talep edebilir. İptal hakkının yanıltma veya aldatmanın öğrenilmesi ve korkutmanın etkisinden kurtulma anından itibaren bir yıl içerisinde kullanılması gerekmektedir¹³⁸.

3.2.3.1. Yazılı Tahliye Taahhüdünün Kiralananın Tesliminden Önce Düzenlendiğinin İspatı

Düzenleme tarihi bulunmayan tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliye talebinde bulunan kiraya verenin, taşınmazı kiracıya teslim etmesinden sonra tahliye taahhüdünde bulunulduğunu ispat etmesi gerekir¹³⁹. Tahliye taahhütnamesinin kiralananın tesliminden sonra verildiğini ispatlaması gereken taraf kiraya verendir. Ancak kiracı, kiralananın tesliminden önce tahliye taahhüdünde bulunduğunu iddia ediyorsa ispat kuralları gereği kiracının bu iddiasını ispatlaması gerekir. Kiracının kiralananın tesliminden sonra tahliye taahhütnamesi vermesi hayatın olağan akışına pek de uygun değildir. Zira kiracının aradığı özellikleri karşılayan ve beğendiği bir konut ya da çatılı işyerini kiralaması halinde kira sözleşmesinin sona ermesine yol açacak bir taahhüt vermesi hayatın olağan akışına aykırıdır. Bu nedenle kiracının, teslim aldığı kiralananı belirli bir tarihte boşaltmak üzere tahliye taahhüdü vermesi için makul ve geçerli bir

¹³³ Yargıtay 6.HD 10286 E./558 K., 26.01.2010 T., Yeniocak, U., (2024). s.123

¹³⁴ Yargıtay 8. HD 2017/4711 E., 2018/2893 K. 28.02.2018 T.: “kira sözleşmesi ile aynı tarihte ya da daha önceki tarihte alınan tahliye taahhüdü dava tarihinde yürürlükte bulunan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 26 maddesi gereğince kiracının serbest irade mahsulü olmadığından batıldır.” (Kararara.com E.T. 11.03.2024)

¹³⁵ Kanık, H. (2023). s.1343, Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmeleri, s.329, Tandoğan, H. (2008). s.196, Hatemi, H., Serozan, R. ve Arpacı, A., (1992). s.225

¹³⁶ YİBK 04.10.1944 tarihli ve 15/20 E., 28 K. Sayılı karara göre “ilk kira sözleşmesine konan tahliye taahhüdü serbest irade mahsulü olmadığı için batıldır.” (Erdoğan, M. (2014). s.196)

¹³⁷ Yalman, S. (2005). Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü. Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 13(2), s.17, Sağlam, İ., (2023). s.40, Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, s.178-179

¹³⁸ Kanık, H. (2023). s.1343, Sütçü, S. S. (2023). s.1502, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.424-425, Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, s.105, Hatemi, H. ve Gökyayla, K.E., (2015). s.102-103

¹³⁹ Ruhi ve C., Ruhi, A. C., (2024). s.463, Erdoğan, M. (2014). s.195, Kanık, H. (2023). s.1340

sebebin bulunması gerekir. Dolayısıyla hayatın olağan akışına aykırı iddiada bulunan taraf bu iddiasını ispat etmekle yükümlüdür¹⁴⁰.

Her ne kadar kiralananın teslim edildiğine dair kesin bir delil niteliği taşımasa da Yargıtay¹⁴¹ “kiracı olarak bulunduğum taşınmaz” ifadesinin yer aldığı tahliye taahhüdünü teslim şartının gerçekleştiği varsayımı ile geçerli olarak kabul etmektedir. Ancak bu ifade teslim şartının gerçekleştiğinin kesin olarak ortaya koymamakta olup Yargıtay’ın bu görüşü kanunun sistematığına aykırı olarak kiracının aleyhine sonuç doğurabilecek bir kabuldür¹⁴².

3.2.3.2. Yazılı Tahliye Taahhüdünde Beyaza İmza Sorunu

Uygulamada sıklıkla karşılaşılan sorunlardan biri de beyaza (açığa) imzadır. Kiraya verenler, kiracıyı tahliye edebilmek amacıyla boş tahliye taahhüdüne imza attırma yöntemine başvurmaktadırlar. Tarafların anlaşmaya vardıkları ortak iradeleri yönünde doldurulmak üzere ve genel hayat deneyimi ile doğuracağı hukuki sonuçları üstlenerek boş kâğıda veya senede atılan imzaya beyaza imza adı verilir¹⁴³. Beyaza imza, kiracının tahliye taahhüdünü boş olarak imzalayarak düzenleme ve taahhüt tarihinin de kiraya veren veya üçüncü kişi tarafından doldurulmasıdır. Bu şekilde düzenlenen bir tahliye taahhüdünün geçerliliği ve uyuşmazlık halinde ispat hususu sözleşmenin tarafları arasında sorunlara yol açabilmektedir. Beyaza imza şeklinde düzenlenen boş tahliye taahhüdünün üzerinin kiraya veren tarafından doldurulması halinde, geçerlilik şartı olan adi yazılı şekil şartı yerine getirilmiş olduğundan geçerlidir¹⁴⁴.

Her ne kadar kanun koyucu, kiracıyı korumak amacıyla kanuni düzenlemeler yapmış ve kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirmesini zorlaştırıcı veya kısıtlayıcı bazı sınırlamalar getirmişse de Yargıtay, söz konusu tahliye taahhüdü ve özellikle beyaza imza olduğunda kiracının aleyhine sonuçlar doğuran kararlar vermektedir. Yargıtay kararlarına göre kiracının beyaza imza atması üzerine kiraya veren tarafından daha sonra doldurulan tahliye taahhüdünün, güven teorisi gereği kiraya verenin iradesi

¹⁴⁰ Yargıtay 10. HD 2009/8955 E. 2009/15860 K. 20.10.2009 T.: “...olağan bir duruma dayanan tarafın, bu iddiasını kanıtlama yükümlülüğü altında olmadığı, ispat yükünün, normal durumun aksini iddia eden tarafın üzerinde olduğunu karinenin aksini kanıtlama yükününün bunu iddia edenin üzerinde olduğu, yargılama hukukunun temel ilkelerindendir.” (Legalbank.com E.T. 10.03.2024), Yargıtay HGK 2017/975 E. 2021/1108 K. 28.09.2021 T.: “Tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesinden önce imzalandığını iddia eden davalı kiracı bu iddiasını ispat etmekle yükümlüdür. Bu durumda mahkemece ispat yükümlülüğü ters çevrilerek davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.” (Lexpera.com E.T. 10.03.2024), Oğuzman, M. K. ve Barlas, N., (2012). Medenî Hukuk Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar. (18.Baskı). Vedat Kitapçılık, s.332, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.299, Sağlam, İ., (2023). s.39-40, Pekcanitez, H., Atalay, O., Özekes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku, s.358, Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2020). Medeni Usul Hukuku, s.391

¹⁴¹ Yargıtay 3.HD 2022/8307 E. 2023/168 K. 21.02.2023 T. (Sinerjias.com.tr E.T. 10.03.2024)

¹⁴² Yeniocak, U., (2024). s.107, Ceran, M. (2022). s.708

¹⁴³ Ulusoy, Y. (2004). Beyaza İmza. Erzincan Binalı Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 8(3-4), 471-499, s.472

¹⁴⁴ Yalman, S. (2005). s.16, Sütçü, S. S. (2023). s.1507-1508, Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, s.98-99, Pekcanitez, H., Atalay, O., Özekes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku, s.392 “Adi senet metninin taraflarca imza edilmesi yeterlidir; metnin de taraflarca yazılması veya onların el yazısı ile yazılmış olması şart değildir.” Sadırlı İncesu, H. (2021). s.117

ile doldurulmasına kiracının rıza verdiği gerekçesiyle taahhüdün geçerli olduğu kabul edilmektedir¹⁴⁵.

Beyaza imza atan kişi, senedin boş bölümünün karşı tarafça doldurulmasını peşinen kabul etmiş sayılır. Bu nedenle kiraya verenin imzanın üzerini doldurması taahhüdü geçersiz hale getirmez. Zira tarafların ortak iradelerini yansıtacağına yönelik duyduğu güven ve itimat ile kiracı boş kâğıda imza atmaktadır¹⁴⁶. Yargıtay’a göre¹⁴⁷ kiracı boşa imza atması halinde kiraya verene taahhüdü doldurma yetkisi vermiş sayılır ve kiracı bunun sonucuna katlanmak durumundadır. Dolayısıyla kiracının boşa imza atarak vermiş olduğu taahhüt geçerli sayılmıştır.

Kiracının boş tahliye taahhüdüne imza atmış olması halinde imzanın geçerli olduğu ve tarafların ortak iradeleri ile düzenlendiği karine teşkil etmektedir. Yazılı tahliye taahhüdünde düzenleme ve tahliye tarihlerinin farklı kalemlemlerle doldurulması halinde dahi Yargıtay¹⁴⁸ taahhüdün geçerli olduğunu kabul etmektedir. Tahliye taahhüdünün düzenleme ve tahliye tarihlerinin yazılacağı bölümün boş olarak kiraya verene verilmesi halinde, kiracının boşa imza atarak kiraya verene istediği tarihi doldurma yetkisi verdiğinden bunun sonucuna katlanması gerektiği ve taahhüdün geçerli olduğunu kabul etmiştir¹⁴⁹. Ancak bu belgenin ortak irade dışında doldurulduğu kiracı tarafından ispat edilecek olursa bu durumda tahliye taahhüdü geçersiz sayılabilir.

¹⁴⁵ Yargıtay 6. HD 12/5147 E., 2012/8537 K. 07.06.2012 T., Yargıtay HGK 2017/975 E., 2021/1108 K. 28/09/2021 T. (legalbank.net E.T.11.03.2024), Yargıtay 6.HD 12238/2452, 08.03.2010 T.: “Bir belgeyi boş olarak imzalayanın boş kısmın ne şekilde doldurulacağını da peşinen kabul etmiş sayılacağı” (lexpera.com E.T. 11.03.2024), “Tahliye taahhüdündeki tarih kısmının boş bırakılmış olması onu tek başına geçersiz kılmaz. Tahliye taahhüdünün tanzim ve tahliye tarihlerinin sonradan doldurulduğu kabul edilse dahi kiracı tahliye ve tanzim tarihleri boş olarak düzenlenen taahhütnameyi imzalamış olduğuna göre boşa imza atmakla kiralayana doldurma yetkisi vermiş sayılacağından bunun sonucuna katlanmak durumundadır.” (Legalbank.net E.T.11.03.2024)

¹⁴⁶ Yargıtay HGK. 1999/13-910 E., 1999/993 K., 24.11.1999 T.: “Kural olarak beyaza imza konularak düzenlenen ve borç doğuran belgeler itimadi bir işlem olup, imzalayan kişinin böyle bir belgenin aksini ancak yazılı (yasal) bir delille kanıtlamak yükümü altındadır. Aksi halde bu işlemde doğacak rizikolar ihtilafları imzalayanın baştan bilerek benimsemiş ve kabul etmiş sayılacağı için hukuki sonuçlarına katlanmak zorunda kalır.” (Legalbank.net E.T.11.03.2024)

¹⁴⁷ Yargıtay HGK. 1992/6-357 E. 1992/422 K. 01.07.1992 T.: “Tahliye taahhüdündeki tarih kısmının boş bırakılmış olması onu tek başına geçersiz kılmaz. Tahliye taahhüdünün tanzim ve tahliye tarihlerinin sonradan doldurulduğu kabul edilse dahi kiracı tahliye ve tanzim tarihleri boş olarak düzenlenen taahhütnameyi imzalamış olduğuna göre boşa imza atmakla kiralayana doldurma yetkisi vermiş sayılacağından bunun sonucuna katlanmak durumundadır.” (Legalbank.net E.T.11.03.2024)

¹⁴⁸ Yargıtay 13. HD 2016/28448 E., 2019/8367 K.: “Somut olayda davacı tarafından takibe dayanak alınan belge, davalının aleyhine delil teşkil edecek irade beyanını içermekte olup, davalı da senetteki imzanın kendisine ait olduğunu yargılama sırasında ikrar etmiştir. Davalının senette tahrifat iddiası da yoktur. Şu hâlde senedin, kenarları gayrimuntazam kesilmiş bir kâğıt parçası olmasının veya üzerindeki yazıların ve imzaların farklı farklı kalemlemlerle yazılmış olmasının HMK m.205 vd. maddelerine göre ispat gücünü etkileyen bir yanı bulunmamaktadır. Davalı, imzasını boş kâğıda attığını üstünün sonradan davacı tarafından anlaşmaya aykırı olarak doldurulduğunu iddia etmektedir. Senet için imza kurucu bir unsur olsa da imzanın senet metninden önce atılması mümkündür. İspat yükü iddia edilen vakıya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkartan tarafa ait olduğuna göre bu hususu davalının ispat etmesi gerekir (HMK m.190/1). Ancak böyle bir iddia ile senedin hüküm ve kuvveti azalacağından Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 201. maddesi çerçevesinde bu iddia sadece kesin delille ispat edilebilir.” (Legalbank.net E.T.11.03.2024)

¹⁴⁹ Yargıtay 6.HD 2011/4370 E. 2011/8923 K., 14.09.2011 T., Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, s.99, Akçaal, M. (2022). s.968, Kanık, H. (2023). s.1344, Deynekli, A. (2011). Türk Borçlar Kanunu’nda Yer Alan Önemli Usul Hükümleri. İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2(2), s.52, Ulusoy, Y. (2004). Beyaza İmza. Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 8(3-4), s.472, Özdemir, F., ve Çelik, Y. (2024). Uygulamada Yazılı Tahliye Taahhüdünden Kaynaklanan Sorunlar ve Bunlara İlişkin Çözüm Önerileri. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 73(1), s.227

3.2.3.3. Kiracı Tarafından Boş Tahliye Taahhüdü Verildiğinin İspatı

Boş tahliye taahhüdünün gerçek iradesine aykırı olarak düzenlendiğini iddia eden kiracının bu iddiasını ispatlaması gerekir. Burada ispat yükü kiracıdır. Boş taahhüdün gerçek iradesine aykırı olarak doldurulduğunu iddia eden kiracı, irade sakatlığı hükümlerine dayanarak bir yıllık süre içerisinde iptalini talep edebilir¹⁵⁰. Ancak bu hususu ispatlamak oldukça güçtür. Zira yazılı tahliye taahhüdü adı bir senet olduğundan, Yargıtay yazılı bir delilin aksinin yine yazılı bir delille ispatlanabileceği ve tanık deliline dayanmanın mümkün olamayacağını kabul etmektedir¹⁵¹. Şayet kiracı iddiasını ispat edemez ise imzasının sonuçlarına katlanmak durumunda olup tahliye taahhüdü ile bağlı kalır¹⁵².

Öğretide kimi yazarlar¹⁵³ kiracının tahliye taahhüdünün geçersizliğini ispatlamak için her türlü delile başvurulabilmesi gerektiğini belirtmektedir. Ancak Yargıtay¹⁵⁴ beyaza imza konusunun ispatı için senetle ispat kuralının uygulanacağını kabul etmektedir¹⁵⁵.

Senetle ispat kuralı, HMK m.200 ve 201 hükümlerinde düzenleme altına alınmıştır. HMK m.201 uyarınca senede bağlı her çeşit iddiaya karşı ileri sürülen iddialar yine senetle ispatlanmalıdır. Senede karşı tanıkla ispat yasağı çerçevesinde tanıkla ispatlanamaz¹⁵⁶. Yazılı tahliye taahhüdünün boş olarak verildiği iddiasında bulunan kiracının, bu iddiasını ispatlaması gerekmekte olup ispat yükü kiracıdır. Senetle ispat kuralı çerçevesinde yazılı tahliye taahhüdüne karşı iddiasını yine senetle ispatlamalıdır.

3.2.4. Kiracı veya Yetkili Temsilcisi Tarafından Verilmiş Olması

Tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için bulunması gereken bir diğer unsur ise taahhüdün kiracı ya da yetkili temsilcisi tarafından düzenlenmiş olmasıdır. Yetkili temsilci, kiracının kendi adına ve hesabına işlem yapması için yetkilendirdiği kişidir. Bu kişinin temsil yetkisine dayanarak hukuki işlem yapması halinde yetkiye dayalı temsilden söz edilir. Sadece bu kişiler taahhütte bulunabilecek olup kiracı ile aynı konutta ikamet eden aile bireylerinin taahhütte bulunması halinde bu taahhüdün herhangi bir geçerliliği yoktur¹⁵⁷.

¹⁵⁰ Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, s.105, Kanık, H. (2023). s.1344, Sütçü, S. S. (2023). s.1502, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.424-425

¹⁵¹ Yargıtay 6.HD, 9270/9606, 09.10.1995, Yargıtay 13.HD 4357/7250: “Bir hususun tanık ile ispat edilip edilemeyeceği konusu usul hukukuna ilişkin olduğundan hâkim bu konuda usul kanununu uygulamak durumundadır.”, Göksu, M. (2011). 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Çerçevesinde Senetle İspat Kuralları ve Bunların İstisnaları. Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, 1(1), s.57

¹⁵² Pekcanitez, H., Atalay, O., ve Özkes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, s.357, Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2020). Medeni Usul Hukuku, s.389

¹⁵³ Sağlam, İ., (2023). s.39, Yalman, S. (2005). s.17

¹⁵⁴ Yargıtay HGK 2017/619 E. 2018/919 K. 18.04.2018 T., Yargıtay 13. HD 2016/28448 E., 2019/8367 K., 16.09.2019 T. (kazancı.com E.T. 17.03.2024)

¹⁵⁵ Aynı görüşte Kanık, H. (2023). s.1344

¹⁵⁶ Pekcanitez, H., Atalay, O., ve Özkes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, s.403

¹⁵⁷ Tandoğan, H. (2008). s.198, Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmeleri, s.327, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.183, Kanık, H. (2023). s.1341, Yavuz, C., Acar F., ve Özen, B., (2014). s.691, İnan, A.N. ve Yücel, Ö. (2014). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (4.baskı). Ankara, Seçkin Yayıncılık, s.334

Birden fazla kiracı varsa, tahliye taahhüdünün tüm kiracılar açısından verilmesi gerekir¹⁵⁸. Kiracıların yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliyesi talebi bölünemeyeceğinden, kiracılar arasında mecburi dava arkadaşlığı mevcuttur¹⁵⁹. Böyle bir durumda kiracıların tümü tek bir taahhüt verebilecekleri gibi ayrı ayrı tahliye taahhüdü de verebilirler. Ayrıca birden fazla kiracı olması halinde kiracılardan biri diğer kiracılardan aldığı temsil yetkisi ile tüm kiracılar adına da tahliye taahhüdünde bulunabilir¹⁶⁰.

Kiracı tüzel kişi niteliğinde ise yazılı tahliye taahhüdünün yetkili organ veya temsilci tarafından verilmesi gerekir¹⁶¹. TTK m.625 uyarınca adi ortaklıkta sözleşme veya kararla bir veya birden çok ortağa ya da üçüncü bir kişiye yönetim bırakılmış ise olağan dışı iş niteliğinde olan yazılı tahliye taahhüdünde bulunulması bütün ortakların oybirliği ile yapılır¹⁶². Yazılı tahliye taahhüdünü verecek olan kiracı, tüzel kişiliği bulunan bir şirket ise taahhüdün şirketi temsil eden organın imzaya yetkili temsilcisi, birden fazla yetkili ise tüm imza yetkililerinin imzalaması gerekir¹⁶³. Anonim şirkette TTK m.371/1 uyarınca temsil yetkisine sahip olanlar anonim şirketin tescil ve ilan edilen şirketin amacına ve şirketin konusunu ilgilendiren ölçüde yazılı tahliye taahhüdünde bulunabilirler. Kiracı bir anonim şirket ise TTK m.372/1'e göre şirket imzasını atmaya yetkili kişiler, şirketin unvanı altında imza atmalıdır. Aksi takdirde yazılı tahliye taahhüdü geçerli olmaz. Anonim şirketlerde temsil yetkisi yönetim kurulundadır. TTK m.370 kapsamında yazılı tahliye taahhüdü verilmesi yönünde alınan karar neticesinde yazılı tahliye taahhüdünün çift imza ile imzalanması gerekir¹⁶⁴. Limited şirkette ise TTK m.623/1 uyarınca şirketin yönetim ve temsil işleri şirket sözleşmesi ile düzenleme altına alınır. Bu işler, müdür sıfatını taşıyan bir veya birden fazla ortağa veya tüm ortaklara ya da üçüncü bir kişiye verilebilir. Ancak en az bir ortağın şirketin yönetim ve temsilde yetkili olması gereklidir. Bu kapsamda limited şirketin şirket sözleşmesindeki temsile yetkili kişi, yazılı tahliye taahhüdünde bulunabilir. Temsil yetkisi müdürde ise bu durumda TTK m.629 hükmünün yollaması ile kıyasen TTK m.371/1'e göre müdür, şirketin tescil ve ilan edilen şirket amacına ve şirketin konusunu ilgilendiren ölçüde yazılı tahliye taahhüdünde bulunabilir¹⁶⁵.

¹⁵⁸ Ceran, M. (2022). s.707, Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.430, Yargıtay 6.HD. 9004/9099 K. 19.10.1982 T.: “Birden ziyade kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan geçerliliği için taahhüdün bütün kiracılar tarafından verilmesi gerekir.” (Yalman, S. (2005). s.18), Yargıtay HGK, 1999/6-965 E, 1999/975 K., 17.11.1999 T.: “Kiracılar arasında da mecburi dava arkadaşlığı bulunduğundan taahhüdün de kiracılar tarafından birlikte verilmesi gerekir. Kira sözleşmesi son bulmadığına göre halen taraflar arasında devam etmekte olduğunun ve taraflar yönünden bağlayıcı olduğunun kabulü gerekir. Kiracılardan birisinin kiralananı terk etmiş olması sözleşme hükümlerini etkilemeyeceğine göre yapılan sözleşme ile bağlı kalınarak taahhüdün her iki kiracı tarafından verilmiş olması ancak bu durumda taahhüdün bağlayıcı olduğunun kabulü gerekir” (Akçaal, M. (2022). s.959)

¹⁵⁹ Kuru, B. (2019). s.73, Yalman, S. (2005). s.18, Yargıtay 12.HD 2016/30367 E., 2018/3319 K. 18.04.2018 T.: “...tahliye isteminin, bölünemez borç olması nedeniyle, kiracılar arasında zorunlu takip arkadaşlığı bulunmaktadır.” (Yeniocak, U., (2024). s.370)

¹⁶⁰ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.211, Akçaal, M. (2022). s.959

¹⁶¹ Akçaal, M. (2022). s.959, Sağlam, İ., (2023). s.34, Kanık, H. (2023). s.1343, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.187, Yalman, S. (2005). s.18, Sadırlı İncesu, H. (2021). s.118

¹⁶² Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.188, Şener, O.H. (2019). Teorik ve Uygulamalı Ortaklıklar Hukuku (4.Baskı). Ankara, Seçkin Yayıncılık, s.47

¹⁶³ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.189

¹⁶⁴ Şener, O.H. (2019). Teorik ve Uygulamalı Ortaklıklar Hukuku, s.377

¹⁶⁵ Şener, O.H. (2019). Teorik ve Uygulamalı Ortaklıklar Hukuku, s.745

TBK m.323 uyarınca kiracı, kiraya verenin yazılı muvafakatini aldığı takdirde kira sözleşmesini devredebilir. Sözleşmenin devri ile tüm haklar ve borçlar da sözleşmeyi devralan yeni kiracıya geçer. Buna göre eski kiracının kiraya verene vermiş olduğu tahliye taahhüdünün yeni kiracıyı bağlayacağı ve ilgili tahliye taahhüdüne dayanılarak kiracının tahliyesinin talep edilebileceği kabul edilmektedir¹⁶⁶. Aynı şekilde kiraya veren malik, kiralananı üçüncü bir kişiye devrederse TBK m.310 çerçevesinde yeni malik sözleşmenin tarafı haline gelecek ve kiracının eski malike verdiği tahliye taahhüdü yeni malik bakımından da geçerliliğini koruyacaktır¹⁶⁷.

Tam ehliyeteye sahip olan herkes temsil yetkisi verebilecek iken sınırlı ehliyetsiz olan kimselerin (ayırt etme gücüne sahip kısıtlılar veya küçükler) temsilci atayabilmeleri için yasal temsilcilerinin onayını almalıdırlar. Tam ehliyetsizlerde kendilerine atanan kanuni temsilci onun adına üçüncü kişiye temsil yetkisi verebilir.

3.2.4.1. Kiracının Temsilcisinin Yazılı Tahliye Taahhüdünde Bulunabilmesi İçin Özel Yetkinin Gerekip Gerekmediği Sorunu

Yetkili temsilci, kendisine temsil yetkisini veren kişinin adına ve hesabına işlemler yapan kişidir. Yetkili temsilci, iradi temsilci olarak kiracının avukatı ya da üçüncü bir kişi olabilir. İradi temsilde yetkili temsilciye verilen temsil yetkisinin kapsamı, TBK m.41 uyarınca yetkilendirme belgesi ile belirlenebilir¹⁶⁸. Bu kapsamda tahliye taahhüdünün yetkili temsilci tarafından yapılması halinde yetkinin türü ve kapsamına ilişkin çeşitli tartışmalar ortaya atılmıştır.

Yazılı tahliye taahhüdünde bulunan kiracının yetkili temsilcisine vermiş olduğu yetkinin mahiyetine ilişkin farklı görüşler mevcuttur. Öğretide bir görüşe göre¹⁶⁹ tahliye taahhüdü için yetkili temsilciye özel yetki verilmesine gerek olmayıp genel yetki yeterlidir. Ancak öğretideki diğer görüşe göre¹⁷⁰ yetkili temsilcinin yazılı tahliye taahhüdünde bulunabilmesi için özel temsil yetkisine sahip olması gerekmektedir. Yargıtay¹⁷¹ da temsilcinin tahliye taahhüdünde bulunabilmesi için özel temsil yetkisinin bulunması gerektiğini kabul etmektedir.

Temsil yetkisi, bir veya birkaç hukuki işlemin yapılmasına yönelik verilmiş ise özel temsil yetkisi söz konusudur. Eğer temsil yetkisi temsil olunana ait tüm işlerin yapılmasına yönelik verilmiş ise buna genel temsil yetkisi adı verilir. TBK m.504/3 hükmünde yalnızca özel yetki verilmesi halinde yapılabilecek işlemler sayılmıştır. Buna göre vekil, dava açma, sulh olma, tahkime başvurma, iflas, iflasın ertelenmesi ve

¹⁶⁶ Yeniocak, U., (2024). s.119, Kanık, H. (2023). s.1345, Kahveci, N. (2005). Alt Kira ve Kiranın Devri, Güncel Yayınevi, s.95, Öktem Çevik, S. (2016). Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması. (1.Baskı). On iki Levha Yayıncılık, s.50

¹⁶⁷ Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmeleri, s.326, Öktem Çevik, S. (2016), s.283, Tunaboğlu, M. (2000). Açıklamalı ve İctihatlı Kira Hukuku, Tahliye, Uyarılma, Tesbit, Alacak Davaları 1.Cilt, s.612, Yeniocak, U., (2024). s.117, Yargıtay 6.HD 2007/4398 E., 2007/6369 K., 21.05.2007 T.

¹⁶⁸ Hatemi, H. ve Gökyayla, K.E., (2015). s.109, İnan, A.N. ve Yücel, Ö. (2014). Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, s.346

¹⁶⁹ Erdoğan, H., (2006). Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları. (1.baskı). Adalet Yayınevi, s.699, Akçaal, M. (2022). s.959, Aydoğdu, M., ve Kahveci, N. (2021). s.677, Yavuz, N. (2013). s.541, Sağlam, İ., (2023). s.34, Aral, F. ve Ayrancı, H., (2023). s.412, Yeniocak, U., (2024). s.124, Sütçü, S. S. (2023). s.1491,

¹⁷⁰ Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.430, Ceran, M. (2022). s.708, Kanık, H. (2023). s.1343

¹⁷¹ Yargıtay 3. HD 2002/414 E. 2002/1200 K. 04.02.2002 T. (Legalbank.net E.T.21.03.2024)

konkordato talep etme, kambiyo taahhüdünde bulunma, bağışlama yapma, kefil olma ve taşınmazı devretme veya aynı bir hak ile sınırlama işlemlerini özel yetkili kılınmadığı sürece yapamaz. Bu işlemlerden birini yapmış olması halinde ise temsil olunan, temsilcinin yaptığı o hukuki işlemle bağlı olmaz¹⁷².

TBK m.504/3 hükmündeki saymanın sınırlı sayıda olmadığı kabul edilmelidir¹⁷³. Zira genel olarak tüm işlemlerin sınırı olan dürüstlük kuralı kapsamında temsilcinin yapmaktan imtina etmesi gereken olağanüstü işlemler için de her ne kadar kanunda açık bir biçimde sayılmasa da özel temsil yetkisinin bulunması aranır. Bu bakımdan konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının kira sözleşmesinin sona ermesine ve kiralanandan tahliyesine neden olacak yazılı tahliye taahhüdünde bulunma işleminin olağanüstü işlem kapsamında değerlendirilmesi gerekir¹⁷⁴.

HMK m.74 uyarınca ise açıkça yetki verilmediği takdirde vekil, sulh olamaz, hâkimi reddedemez, davanın tamamını ıslah edemez, yemin teklif edemez, yemini kabul, iade veya reddedemez, başkasını tevkil edemez, haczi kaldıramaz, müvekkilinin iflasını isteyemez, tahkim ve hakem sözleşmesi yapamaz, konkordato veya sermaye şirketleri ve kooperatiflerin uzlaşma yoluyla yeniden yapılandırılması teklifinde bulunamaz ve bunlara muvafakat veremez, alternatif uyuşmazlık çözüm yollarına başvuramaz, davadan veya kanun yollarından feragat edemez, karşı tarafı ibra ve davasını kabul edemez, yargılamanın iadesi yoluna gidemez, hâkimlerin fiilleri sebebiyle Devlet aleyhine tazminat davası açamaz, hangileri hakkında yetki verildiği açıklanmadıkça kişiye sıkı sıkıya bağlı haklarla ilgili davaları açamaz ve takip edemez. Özel temsil yetkisi bulunmaksızın temsilcinin bu işlemleri yapması halinde yetkisiz temsil hükümleri uygulama alanı bulunur¹⁷⁵.

Genel temsil yetkisine sahip bir yetkili temsilcinin yazılı tahliye taahhüdünde bulunması halinde bu taahhüt geçersiz olmalıdır¹⁷⁶. *Gümüş'e göre*¹⁷⁷ özel temsil yetkisi gerektiren hallerin sınırlı sayı ilkesine tabi olmadığı kabul edilecek olursa bu durumda bir işlemin özel yetki gerektirip gerektirmediğine ilişkin belirleyici olan ölçüt, o işlemin özel temsil yetkisi gerektiren işlemlere olan benzerliğidir; bu durumda işlem güvenliği daha çok korunur. Yazara göre, özel temsil yetkisi gerektiren işlemlerden biri olan ve bir alacağın ifa edilmeden alacaklı ile borçlu arasında yapılan anlaşma ile sona erdirilmesi anlamına gelen ibra, tahliye taahhüdü kurumu ile benzerlik taşıdığından kıyasen özel temsil yetkisinin tahliye taahhüdü verilirken de aranması gerekir¹⁷⁸.

Katıldığımız görüşe göre, özel temsil yetkisi gerektiren işlemler sınırlı sayıda değil örnek niteliğinde değerlendirilmelidir. Zira kiracı bakımından konut, barınma ihtiyacını karşılaması, çatılı işyeri ise geçiminin sağlanması için büyük önem arz eder. Bu nedenle kanun koyucu da bu önem üzerine hareket ederek kanuni düzenlemeler yapmıştır. Taşındığı önem ve tahliye tehlikesi ile kolayca karşılaşılmasının önlenmesi

¹⁷² Akıntürk, T. ve Ateş, D. (2022). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, s.78

¹⁷³ İnceoğlu, M.M. (2014) Kira Hukuku Cilt 2, s.425

¹⁷⁴ İnceoğlu, M.M. (2014) Kira Hukuku Cilt 2, s.425

¹⁷⁵ İnan, A.N. ve Yücel, Ö. (2014). Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, s.352, Gümüş, M. A. (2021). Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, s.393

¹⁷⁶ İnceoğlu, M.M. (2014) Kira Hukuku Cilt 2, s.425, Gümüş, M. A. (2021). Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, s.392

¹⁷⁷ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.225

¹⁷⁸ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.225

amacıyla kiracının yetkili temsilcisi olan kişinin, kiracı adına yazılı tahliye taahhüdünde bulunabilmesi için özel temsil yetkisinin bulunması gereklidir. Zira yazılı tahliye taahhüdünde bulunmak özel temsil yetkisi gerektiren olağanüstü işlemlere dahil olabilecek niteliktedir. Kiracının oturduğu taşınmazdan veya geçimini sağladığı işyerinden tahliye edilmesine neden olabilecek güçte bir işlemdir¹⁷⁹.

3.2.4.2.Yetkisiz Temsil

Yetkisiz temsil, TBK m.46 ve 47 hükümlerinde düzenleme altına alınmıştır. Bir kimse yetkili olmadığı halde bir başkası adına ve hesabına hak ve borçlar doğuran hukuki işlem ve sözleşmeler yaparsa buradan yetkisiz temsil söz konusu olur¹⁸⁰. Sadece sözleşmelerin akdedilmesi değil, tek taraflı hukuki işlemlerde de yetkisiz temsil söz konusu olabilir¹⁸¹. Yetkisi olmamasına rağmen başkasının nam ve hesabına işlem yapan kimseye yetkisiz temsilci denir. TBK m.46 uyarınca yetkisiz temsilcinin yaptığı işlemlerden, adına işlem yapılan kişi sorumlu değildir. Yetkisiz temsil ile yapılan işlemin temsil olunan bakımından hüküm ifade edebilmesi için yapılan işleme sonradan icazet vermesi gerekir. Lehine ve aleyhine olmak üzere alacak ve borç doğmaz. Temsil yetkisi bulunmamasına rağmen bir kişinin nam ve hesabına tahliye taahhüdünde bulunulursa bu taahhüdün bağlayıcılığı yoktur. Kaldı ki, kendisine yetki verilmediği için yetkisiz temsilcinin yaptığı işlemlerle temsil olunan kişi sıfatını da haiz değildir. Kiracının özel veya kamu tüzel kişisi olması halinde ise yazılı tahliye taahhüdünü tüzel kişiliğin yetkilisinin vermesi gerekir¹⁸².

3.2.4.3.Tahliye Taahhüdünün İrade Sakatlığı Nedenleriyle İptal Edilebilirliği

3.2.4.3.1. Genel Olarak

İrade sakatlığı, irade ile irade beyanı arasında uyumsuzluğun bulunması ve bu uyumsuzluğun bilinmeden ve istenmeden meydana gelmiş olmasıdır¹⁸³. İrade ile irade beyanı arasında uyumsuzluğun meydana gelmesine neden olan irade sakatlığı sebepleri yanılma (hata), aldatma (hile) ve korkutma (ikrah)'tır¹⁸⁴. Kural olarak kiracı tarafından verilen tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için irade sakatlığı veya gabin (aşırı yararlanma) hallerinden birinin etkisi altında düzenlenerek verilmemiş olması gerekir.

3.2.4.3.1.1. Yanılma

İrade beyanında bulunan kişinin yeterli dikkat ve özeni göstermemesi nedeniyle istemediği ve düşünmediği bir irade açıklamasında bulunmasına yanılma denir. Yanılmanın bilinçsiz olarak yapılması gerekir. TBK m.30 uyarınca iradesi yanılma nedeniyle sakatlanan taraf sözleşme ile bağlı olmaz. Ancak burada yanılmanın esaslı

¹⁷⁹ İnceoğlu, M.M. (2014) Kira Hukuku Cilt 2, s.425

¹⁸⁰ Nomer, H.N., (2020). s.156, Eren, F. (2018). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.473, Reisoğlu, S. (1998). s.123, İnan, A.N. ve Yücel, Ö. (2014). Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, s.356

¹⁸¹ Gümüş, M. A. (2021). Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, s.412

¹⁸² Kanık, H. (2023). s.1343, Yavuz, N. (2013). Kira Sözleşmesinin Feshi, Tahliye, Kira Bedelinin Belirlenmesi, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, s.557

¹⁸³ Akıntürk, T., ve Ateş, D. (2022). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, (30.Baskı). İstanbul, Beta Yayıncılık, s.50, İnan, A.N. ve Yücel, Ö. (2014). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.308

¹⁸⁴ Akıntürk, T., ve Ateş, D. (2022). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, s.51, Gümüş, M. A. (2021). Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri. (1.baskı). Ankara, Yetkin Yayınları, s.303, Eren, F. (2018). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.393

olması gerekir. TBK m.31’de bazı yanılma halleri örnek olarak sayılmış olup sözleşme konusunu oluşturan şeyde yanılma, sözleşme yapılan kişide yanılma, miktarda yanılma gibi yanılma halleri esaslı yanılma hallerinden sayılmıştır. Sözleşmenin saiklerinde yanılma TBK m.32 uyarınca esaslı yanılma sayılmaz. Ancak yanılanın, yanıldığı saiki sözleşmenin temeli sayması ve bunun da karşı tarafça bilinebilir olması halinde dürüstlük kuralları çerçevesinde bu temel yanılması da esaslı yanılma olarak kabul edilir¹⁸⁵. Nitelikli saik yanılması halinde sözleşmeyi iptal etme hakkı doğar¹⁸⁶.

Beyaza imza halinde de karşı tarafın boşa atılan imzanın üzerindeki metni tarafların anlaşmasından farklı olarak doldurması halinde sözleşme geçerli olarak kurulur ve imza atanın yanılmasından bahsedilmeyeceği için yanılma hükümlerine başvurulamaz¹⁸⁷. Yazılı tahliye taahhüdünün okunmadan imzalanması halinde de taahhüdün yanılma nedeniyle iptalinin talep edilmesi mümkün değildir¹⁸⁸.

Her hukuki işlemde olabileceği gibi yazılı tahliye taahhüdü verilirken kiracının beyanda yanılması mümkündür. Örneğin, kiracının gerçek iradesinden farklı olarak taahhütte belirttiği tahliye tarihini yanlışlıkla daha erken bir tarih şeklinde belirtmesi beyanda yanılmalıdır¹⁸⁹. Tahliye taahhüdünü veren kişi olan kiracı, taahhüdü hangi amaçla ve ne şekilde verdiğini ve bu taahhüdün ne şekilde kullanılabileceğini bilmelidir¹⁹⁰. Yanılan kişi, iptal hakkına sahip olup yasal süresi içerisinde bu hakkını kullanabilir.

3.2.4.3.1.2. Aldatma

Aldatma, bir kişinin başka bir kişiyi bir sözleşme yapmaya yönlendirmek amacıyla yanlış veya gerçeğe uygun olmayan fikirlerle yanılgıya uğratmasıdır. Aldatma ister karşı taraf ister üçüncü bir kişi tarafından yapılmış olursa olsun TBK m.36 uyarınca kasıtlı olarak iradesi sakatlanarak aldatılan kimse bu sözleşme ile bağlı değildir. Ancak üçüncü kişinin aldatmasını sözleşmenin karşı tarafı bilmiyor veya bilebilecek durumda değilse bu halde TBK m.36/2 uyarınca aldatılan kişi sözleşme ile bağlı olur¹⁹¹.

Tahliye taahhüdü bakımından aldatmaya ise düzenleme tarihinin kiraya veren tarafından silinebilir tükenmez kalemle yazılarak taahhüdün teslim alınmasının ardından tahliye tarihinin silinerek daha erken bir tarih ile değiştirilmesi örnek verilebilir¹⁹². Aldatılan kişi, iptal hakkını aldatmayı öğrendiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde kullanabilir.

¹⁸⁵ Akıntürk, T., ve Ateş, D. (2022). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, s.51, Reisoğlu, S. (1998). s.87, İnan, A.N. ve Yücel, Ö. (2014). s.317

¹⁸⁶ Gümüş, M. A. (2021). Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, s.333

¹⁸⁷ Eren, F. (2018). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.292, Gümüş, M. A. (2021). Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, s.341

¹⁸⁸ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.435

¹⁸⁹ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.431

¹⁹⁰ Sütçü, S. S. (2023). s.1501

¹⁹¹ Eren, F. (2018). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.414, Reisoğlu, S. (1998). s.92, Akıncı, Ş., (2017). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.101, Akıntürk, T., ve Ateş, D. (2022). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, s.52, Şenol, K. E. (2013). Türk Borçlar Hukukunda Hilenin Münferit Uygulama Alanları. Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 17(4), s.83, İnan, A.N. ve Yücel, Ö. (2014). Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, s.327

¹⁹² Söz konusu örnek için bkz. Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.431

3.2.4.3.1.3. Korkutma

Korkutma halinde bir kişi kendisinin veya yakınlarının kişilik haklarına veya malvarlığına ağır ve yakın bir zarar tehlikesinin bulunduğuna yönelik korku ve manevi cebir altında bırakılarak iradesini açıklamak zorunda bırakılır¹⁹³. Dolayısıyla gerçek iradesi ile beyan ettiği iradesi arasında uyumsuzluk meydana gelir. Korkutmanın varlığı için korkutulanda, kendisinin ya da yakınlarının kişisel veya malvarlığı yönünden ağır ve yakın bir tehlike tehdidi altında olduğu inancının oluşturulması ve bu inançtan faydalanarak korkutulanın sözleşme yapmaya zorlanması gerekir¹⁹⁴. Örneğin, kiraya verenin, kiracının başına silah dayayarak tahliye taahhüdü imzalamaya zorlaması ve bu nedenle kiracının gerçek iradesi dışında tahliye taahhüdünde bulunması halinde kiracının korkutma nedeniyle taahhüdün iptalini isteme hakkı bulunur¹⁹⁵. Bunun yanı sıra Yargıtay kararlarında¹⁹⁶ ilk kira sözleşmesi ile aynı tarihli verilen tahliye taahhüdünün serbest irade ürünü olmadığı ve korkutma etkisi altında verildiğine yönelik kararlar vermektedir.

Ancak Yargıtay’a göre¹⁹⁷ kiracı kendisine yönelik ağır tehditlerin karşısında yasal bir düzenleme ile himaye altına alınmışsa bu durumda korkutmanın varlığından söz edilemez. Zira konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin kiracıya karşı kira bedelini fahiş oranda artırma tehdidi TBK m.344 hükmü ile kira bedelinin belirlenmesine ilişkin sınırlayıcı düzenleme nedeniyle korkutma niteliğinde değildir¹⁹⁸.

3.2.4.3.2. Aşırı Yararlanma (Gabin)

İki tarafa borç yükleyen edimlerde tarafların karşılıklı edimlerinin birbirine eşdeğer olması şart değildir. Karşılıklı edimlerin orantılılığına ilişkin bir zorunluluk yoktur. Taraflardan birinin ediminin diğerinin edimine oranla daha yüksek olması mümkündür. Ancak karşılıklı edimler arasındaki oransızlık taraflardan birinin diğerini

¹⁹³ Eren, F. (2018). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.419, Akıntürk, T., ve Ateş, D. (2022). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, s.52, İnan, A.N. ve Yücel, Ö. (2014). Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, s.330

¹⁹⁴ Gümüş, M. A. (2021). Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, s.356, Reisoğlu, S. (1998). s.95, Akıncı, Ş., (2017). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.103

¹⁹⁵ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.431

¹⁹⁶ Yargıtay 8. HD 4711/2893, 28.02.2018 T.: “Kira sözleşmesi ile aynı tarihte ya da daha önceki tarihte alınan tahliye taahhüdü dava tarihinde yürürlükte bulunan 6098 Sayılı TBK’nin 26. maddesi gereğince kiracının serbest irade mahsulü olmadığından batıldır. 04.10.1944 gün ve 15/20-28 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı da bu yöndedir. Yine 3.10.1980 gün 2/3 sayılı, 4.10.1985 gün ve 2/7 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararları gereğince kira ilişkisi devam ederken (kiralanan otururken) verilen tahliye taahhütleri geçerlidir. Geçerli sözleşmeden doğan bu hakkın kullanılmasında iyi niyet asıldır...”

Yargıtay 6.HD 2012/5461 Esas, 2012/8809 12.06.2012 T.: “Tahliye taahhütnamesinin ilk kira sözleşmesi ile verildiği iddiası, tahliye taahhüdünün serbest irade mahsulü olmadığı, yani korkutma (ikrah) ile verildiği iddiasını da kapsar. İkrah iddiasının HUMK’un 293/5 (HMK.203/ç) maddesi gereğince tanık dahil her türlü delille kanıtlanması mümkündür. Mahkemece, davacı kiracının delil listesinde yazılı delillerinin toplanması, tanıklarının yöntemine uygun olarak çağrılıp dinlenmesi, gerekmesi halinde bundan sonra davalıya yeminin eda ettirilmesi ve hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde, verilen taahhütnamenin kiralananın kiralama amacına aykırı olduğu şeklinde, hukuksal olmayan gerekçeyle davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir.”

¹⁹⁷ Yargıtay 6.HD 1988/11908 E. 1988/17214 K. 16.11.1988 T. (Legalbank.net E.T.23.03.2024)

¹⁹⁸ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.433

sömürmesi veya içinde bulunduğu durumdan aşırı yararlanmasına neden oluyorsa burada aşırı yararlanma söz konusudur¹⁹⁹.

TBK m.28 uyarınca aşırı yararlanma, iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde sözleşmenin taraflarından birinin zor durumda kalmasından veya düşüncesizliğinden ya da deneyimsizliğinden yararlanılmak suretiyle edimler arasında açık bir oransızlık yaratılması halidir. Bu durumda zarar gören ister sözleşme ile bağlı olmadığını ileri sürebilir isterse de sözleşmeye bağlı kalarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini talep eder²⁰⁰. TBK m.28/2 uyarınca zarar gören kişi bu hakkını, düşüncesizlik veya deneyimsizliğini öğrendiği tarihten, zor durumda kalmada ise, bu durumun ortadan kalktığı tarihten başlayarak bir yıl ve herhâlde sözleşmenin kurulduğu tarihten başlayarak beş yıl içinde kullanabilir.

Kanun metnindeki zor durumda kalma, bir kimsenin büyük bir sıkıntı içinde olması, darda olması anlamına gelmektedir. Düşüncesizlik, bir kimsenin yaptığı hukuki işlemin sonucunu öngörememesi ve sömürülmeye uygun olmasıdır. Deneyimsizlik ise belirli bir işin gerektirdiği bilgi ve tecrübe düzeyine ulaşamamış olmaktır²⁰¹. Ancak tacirlerin TBK m.28 anlamında düşüncesiz veya deneyimsiz olmaları mümkün olmayıp, zor durumda kalabilirler (TTK m.19/1, TTK m.18/2)²⁰².

Bir kişinin çok acil konut ihtiyacının bulunması, savaş, deprem nedeniyle kiralık konutun yetersizliği gibi sebeplerle kiracı için kaçınılmaz bir ihtiyaç ise yasal şartlarının da varlığı halinde aşırı yararlanmanın varlığından söz edilebilir. Böyle bir durum içerisinde olan kiracıya taşınmazın piyasa değerinin çok üstünde bir bedelde kiralınması halinde aşırı yararlanma ile akdedilmiş bir kira sözleşmesi söz konusu olur. Bu halde yazılı tahliye taahhüdü alınması halinde kiraya verenin, zor durumda olan kiracının durumundan yararlanması olarak kabul edilirse tahliye taahhüdünün iptali talep edilebilir²⁰³.

3.2.4.3.3. İptal Hakkı

İrade sakatlığı hallerinin varlığı ile tahliye taahhüdü düzenlendiğini iddia eden kiracının tahliye taahhüdünün geçersizliğini ileri sürerek, iptalini talep etme hakkı bulunmaktadır. TBK m.30-39 hükümleri arasında irade sakatlığı hallerini düzenleyen hükümlere göre kiracı, kanunda düzenlenen bir yıllık hak düşürücü süreye riayet ederek yazılı tahliye taahhütnamesinin düzenlendiği esnada iradesinin sakatlandığı ileri sürerek iptal talep edebilir. Tahliye taahhüdünün geçersiz olduğu nedeniyle iptal etme hakkının yanılma veya aldatmanın öğrenilmesi ve korkutmanın etkisinden kurtulma anından itibaren bir yıl içerisinde kullanılması gerekmektedir²⁰⁴. Bir yıllık hak düşürücü süre

¹⁹⁹ Eren, F. (2018). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.435, Gümüş, M. A. (2021). Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, s.362, Akıntürk, T., ve Ateş, D. (2022). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, s.67, Reisoğlu, S. (1998). s.108, Akıncı, Ş., (2017). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.105

²⁰⁰ Akıntürk, T., ve Ateş, D. (2022). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, s.67

²⁰¹ Akıntürk, T., ve Ateş, D. (2022). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, s.69, Gümüş, M. A. (2021). Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, s.369

²⁰² Gümüş, M. A. (2021). Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, s.363

²⁰³ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.432-433

²⁰⁴ Yalman, S. (2005). s.17, Kanık, H. (2023). s.1343, Sütçü, S. S. (2023). s.1502, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.424-425, Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, s.105, Hatemi, H. ve Gökyayla, K.E., (2015)., s.102-103, Eren, F. (2018). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.429

içerisinde sözleşme ile bağlı olmadığını kiraya verene bildirmez ise sözleşmeyi onamış sayılır.

Yazılı tahliye taahhüdünün irade sakatlığı hallerinin varlığı halinde verildiğini iddia eden kiracı, bu iddiasını tanıkla ispatlayabilir. Her ne kadar senede karşı senetle ispat kuralı bulunmakta ise de bu kuralın istisnalarından biri olarak aldatma, yanıltma, korkutma ve aşırı yararlanma hallerinin bulunduğu iddiası tanıkla ispat edilebilir²⁰⁵.

3.3. Tahliye Taahhüdünde Ehliyet

Fiil ehliyetini haiz her gerçek ya da tüzel kişi kiraya veren veya kiracı sıfatıyla kira sözleşmesi akdedebilir²⁰⁶. Fiil ehliyeti, kişinin kendi lehine haklar ve aleyhine borçlar yaratabilmesidir. Bir kişinin tam fiil ehliyetine sahip olabilmesi için üç şartı taşıması gerekmektedir. Bunlar; ayırt etme gücüne sahip (mümeyyiz) olmak, ergin olmak ve kısıtlı olmamaktır. Tam ehliyetli kimselerin işlemleri ehliyet bakımından geçerlidir²⁰⁷.

Ayırt etme gücüne sahip olmayan (tam ehliyetsizler) kira sözleşmesi yapmaya yetkili olmadıkları için kira sözleşmesi akdetseler dahi bu sözleşme geçersiz olur. Bu kimselerin yaptıkları hukuki işlemler de kesin hükümsüzdür. Bu halde sözleşmelerin kurucu unsurlarından olan irade beyanlarının uyuşması hali söz konusu olsa bile tam ehliyetsiz bir kimsenin yapacağı işlem hukuki sonuç doğurmaz (TMK m.14-15)²⁰⁸. Fiil ehliyeti olmayan bir kimse, yasal temsilci aracılığıyla lehine hak ve aleyhine borç yaratabilecektir dolayısıyla bu kişiler için ancak yasal temsilcileri kira sözleşmesi akdedebilir.

Ayırt etme gücüne sahip küçük veya kısıtlılar (sınırlı ehliyetsizler), yasal temsilcilerinin yani veli veya vasilerinin rıza veya icazeti ile işlem yapabilirler. Şayet izin alınmaksızın işlem yapılmış ise bu durumda yasal temsilciden izin alınmıncaya kadar işlem askıda olur. Askıda hükümsüzlük yasal temsilcinin izni alınmaksızın yapılan işlemlerin sonradan icazet alınması ile geçerli hale gelerek düzelebilen bir hükümsüzlüktür. Yasal temsilci tarafından icazet verilmesi ile işlem geçerli hale gelir. Dolayısıyla sınırlı ehliyetsizler yasal temsilcilerinin muvafakati ile kira sözleşmesi yapabilirler²⁰⁹. Ayrıca kira sözleşmesi, temsil yetkisi verilecek temsilci aracılığıyla da akdedilebilir. Tüzel kişiler de niteliklerine uygun olan ve yalnızca gerçek kişiler için söz konusu olabilecek haklar haricinde ehliyete sahiptirler.

Vesayet altındaki kişilerin kira sözleşmesi akdedebilmesi için gerekli şart TMK kapsamında düzenleme altına alınmıştır. TMK m.462/b.6 uyarınca 3 yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmesi yapılması durumunda vesayet makamının izni aranır. Burada bahsi geçen vesayet makamı teriminden kasıt sulh hukuk mahkemesi hakimidir. Kural

²⁰⁵ Pekcanitez, H., Atalay, O., ve Özkes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, s.409

²⁰⁶ Aral, F. ve Ayrancı, H., (2023). s.325, Hatemi, H. ve Gökyayla, K.E., (2015). s.71

²⁰⁷ Zevkliler, Aydın, Gökyayla, E., Acabey, M.B. (2000). Başlangıç Hükümleri, Kişiler Hukuku, Aile Hukuku, (6.Baskı). Seçkin Yayınları, s.223, Dural, M., Ögüz, T., (2009). Türk Özel Hukuku Cilt II Kişiler Hukuku, (9. Baskı). Filiz Kitabevi, s.44,

²⁰⁸ Zevkliler, A.ve Gökyayla, K. E., (2021). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s.196, Aydın, G.S. (2013). s.21, Hatemi, H. ve Gökyayla, K.E., (2015). s.72

²⁰⁹ Dural, M., Ögüz, T., (2009). s.44, Kanık, H. (2023). s.109, Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, s.171, Hatemi, H. ve Gökyayla, K.E., (2015). s.73

olarak yazılı tahliye taahhüdünün kiracı veya yetkili temsilcisi tarafından kiraya verene verilmesi gerekmektedir. Şayet kiracı küçük ise velisi, vesayet altında bir kişi ise vasisi tarafından da rıza veya sonradan onay verilmesi ile yazılı tahliye taahhüdü düzenlenebilir. Kira sözleşmesinin kurulmasında olduğu gibi sona erdirmeye yönelik ikale sözleşmesine icap niteliğini taşıyan yazılı tahliye taahhüdü için de vesayet makamının izni alınmalıdır. Bunun yanı sıra eğer kira sözleşmesi vesayet altındaki kişi ile vasisi arasında akdedilmiş ise TBK m.464/b.7 uyarınca kiracının yazılı tahliye taahhüdü düzenleyebilmesi için vesayet makamı yanında denetim makamının da (asliye hukuk mahkemesi) izni alınmalıdır²¹⁰.

Yazılı tahliye taahhüdünün bir borç sözleşmesi olması nedeniyle tarafları olan kiraya veren ve kiracının fiil ehliyetine sahip olması gereklidir. Sınırlı ehliyetsiz kiraya verenin ayırt etme gücüne sahip olması halinde yazılı tahliye taahhüdünde bulunabilir. Kiracı tam ehliyetsiz veya sınırlı ehliyetsiz ise, yasal temsilcisi tarafından kiracı adına yazılı tahliye taahhüdünde bulunulabilir veya kiracı tarafından verilecek tahliye taahhüdüne izin veya sonradan icazet verilebilir²¹¹.

3.4. Aile Konutu ve Yazılı Tahliye Taahhüdü

Aile konutu, aile yaşamı için vazgeçilmez bir unsur olduğundan kanun koyucu tarafından koruma altına alınmıştır. Zira aile yaşamı bakımından önemli bir yere sahip olan aile konutuna ilişkin eşlerden birinin tek başına tasarrufta bulunması diğer eşin ve çocukların barınma hakkına ve aile yaşantısına yönelik telafisi güç veya imkânsız nitelikte zararların doğmasına neden olabilir. Bu nedenle TMK m.194 ve TBK m.349 hükümlerinde tasarruf yetkisini sınırlayıcı düzenlemeler getirilerek eşlerin aile konutu üzerinde tek başına işlem yapma yetkisi sınırlandırılmıştır²¹².

Aile konutu kavramı TMK m.194 ve TBK m.349 maddelerinde düzenleme altına alınmıştır. Her ne kadar kanun maddesinde kavram olarak bir tanım yer almasa da TMK m.194'ün gerekçesinde kanun koyucu *“Aile konutu eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yön verdiği, acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı, anılarla dolu bir alandır.”* şeklinde bir tanım yapmıştır²¹³. Aile konutu, eşlerin evlilik birliği içinde aile yaşantılarını sürekli olarak sürdürmek ve barınma ihtiyaçlarını karşılamak üzere birlikte seçtikleri ailenin müşterek yaşan merkezi olan ve konut olmaya uygun taşınır veya taşınmaz yere denir²¹⁴.

Hem TMK m.149/1 hem de TBK m.349/1 evlilik birliği içerisinde aile konutu olarak kullanılmak amacıyla kiralanan taşınmaza ait kira sözleşmesinin kiracı olan tarafından diğer eşin açık rızası alınmaksızın feshedilemeyeceğini düzenlemiştir²¹⁵.

²¹⁰ Zevkliler, A.ve Gökyayla, K. E., (2021). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s.196, Kanık, H. (2023). s.110, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.186

²¹¹ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.47

²¹² Usta, S. (2019). Kira Sözleşmesindeki Sorunlar, Aile Konutu ve Kira İlişkileri, s.14

²¹³ Armutçuoğlu, C. Y. (2011). Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 17(1-2), s.413, Kanık, H. (2023). s.823

²¹⁴ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.315, Şahin, Ö. Ü. H. A. (2024). Aile Konutuna İlişkin Kira Sözleşmesinin Feshinde Kiraya Verenın Bildirim Yükümlülüğünü Düzenleyen TBK M. 349/III Hükümü Üzerine Bir Değerlendirme. Selçuk Hukuk Kongresi III, 77, s.84, Aile konutunun tanımına ilişkin diğer görüşler için bkz. Armutçuoğlu, C. Y. (2011). s.414

²¹⁵ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.316, Akıntürk, T. ve Ateş, D. (2018). s.121, Zevkliler, A.ve Gökyayla, K. E., (2021). s.197, Yavuz, C., Acar F., ve Özen, B., (2014). s.641

Rızanın aranması, diğer eşin kiraya verene bildirimde bulunarak sözleşmenin tarafı olmasına bağlı değildir²¹⁶. Aile konutu, bu niteliğini bildirimde bulunulması ile de kazanmaz. Eşlerden yalnızca biri kiracı olsa dahi aile konutu kanunen korunur. Bu hüküm kiracı eşin tasarruf yetkisinin kanun koyucu tarafından sınırlandırıldığını gösteren bir düzenlemedir. İlgili kanun maddelerinin amacı, evlilik birliğini ve aile konutunu üçüncü kişilerin ve sözleşme tarafı olan kiracı eşin müdahalelerine karşı korumaktır.

Hukukumuzda TBK m.349/1’de düzenlenen aile konutuna ilişkin sınırlamanın hukuki niteliği tartışmalıdır. Bir görüşe göre²¹⁷, tasarruf yetkisinin sınırlandırılması, diğer bir görüşe göre²¹⁸ fiil ehliyetinin sınırlandırılması, başka bir görüşe göre ise²¹⁹ diğer eşin birlikte karar verme hakkına ilişkindir. Sınırlamanın tasarruf yetkisine yönelik olması ve kanun lafzının tasarruf yetkisinin tanımı ile örtüşmesi nedeniyle aile konutuna ilişkin sınırlamanın tasarruf yetkisinin sınırlandırılması niteliğinde olduğu görüşüne katılmaktayız²²⁰. Bir kimsenin malvarlığında bulunan bir hakkı doğrudan etkileyerek sınırlama, devretme, hakkın içeriğini değiştirme ve sona erdirmeye şeklindeki iktidar ve ehliyetine tasarruf yetkisi adı verilir²²¹. TMK m.194 hükmünde de aile konutu bakımından getirilen sınırlamada diğer eşin açık rızası bulunmadıkça aile konutuna ait kira sözleşmesinin feshedilemeyeceği, aile konutu üzerindeki hakların sınırlanamayacağı, aile konutunun devredilemeyeceği düzenlenmiştir²²². Bu bağlamda diğer eşin açık rızası bulunmaksızın kira sözleşmesini feshetmeye yönelik işlem TBK m.27 kapsamında kesin hükümsüzdür.

Kanunda kiracı eşin, sözleşmenin tarafı olmayan diğer eşin açık rızası olmadıkça aile konutuna ait kira sözleşmesinin feshedemeyeceği düzenlenmiştir. Buna paralel olarak, kiracı eşin kiraya verene karşı geçerli bir tahliye taahhüdünde bulunabilmesi için de diğer eşin açık rızasını alması gerekmektedir²²³. Aile konutuna ilişkin konut üzerindeki hakkı devreden veya sınırlandıran işlemlerin bağlı olduğu bu rıza önceden veya işlemten sonra verilmiş olabilir²²⁴. Kural olarak açık olmayan irade beyanları rızanın bulunduğu anlamına gelmez²²⁵. Rızanın hangi işleme ilişkin olduğunun açık bir şekilde anlaşılabilmesi gerekir. Rızaya ilişkin kanunda herhangi bir şekilde şartı da

²¹⁶ Aydoğdu, M., ve Kahveci, N. (2021). s.587

²¹⁷Yeniocak, U. (2024). Borçlar Hukukunun Güncel Sorunları, Aile Konutu İçin Verilen Tahliye Taahhüdüne İlişkin Sorunlar, s.5, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.381, Vurucu, Ç.N. (2021). Türk Medeni Kanunu’nda Aile Konutu Üzerindeki Hukuki İşlemler ve Sınırları [Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi] s.48

²¹⁸ Gençcan, Ö. U. (2022). Aile Mahkemesi Davaları. (Genişletilmiş 5.baskı). Ankara, Yetkin Yayınları, s. 667, Armutçuoğlu, C. Y. (2011). Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, s.426, Büyükay, F., ve Kartal, B. (2024). Aile Konutu Niteliğindeki Kiralananın İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesinde Ortaya Çıkan Sorunlar. Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 7(1), 291-319., s.298

²¹⁹Şıpka, Ş., (2015). Türk Hukukunda Eşlerin Hukuki İşlem Özgürlüğünün Sınırları, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, 35(1), 47-58, s.51

²²⁰ Vurucu, Ç.N. (2021). s.48

²²¹ Nezir, M. F., (2022). Medeni Hukuk’ta Tasarruf Yetkisi. Uluslararası Hakemli İlmî Araştırma Dergisi, 38(1), 74-89., s.76

²²² Vurucu, Ç.N. (2021). s.48

²²³ Özlük, B. (2024). s.72, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.319, Zevkliler, A.ve Gökyayla, K. E., (2021). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s.369-370, Armutçuoğlu, C. Y. (2011). s.420

²²⁴ Armutçuoğlu, C. Y. (2011). s.427, Usta, S. (2019). Kira Sözleşmesindeki Sorunlar, Aile Konutu ve Kira İlişkileri, s.23

²²⁵ Özlük, B. (2024). s.76, Usta, S. (2019). Kira Sözleşmesindeki Sorunlar, Aile Konutu ve Kira İlişkileri, s.15

öngörülmemiştir²²⁶. Kira sözleşmesinin tarafı olmayan eş tahliye taahhüdüne yönelik açık rızasını taahhüdü birlikte imzalayarak verebileceği gibi sonradan da rızasını beyan edebilir²²⁷. Diğer eş, her ne kadar rıza verip vermeme hususunda serbest ise de haklı bir neden olmaksızın rıza vermekten kaçınıyorsa sözleşmenin tarafı olan eş TBK m.349/2 uyarınca hâkimin müdahalesini isteyebilir.

Kanun maddesinin amacı da göz önünde bulundurularak, ikale sözleşmesi kurma borcu doğuran yazılı tahliye taahhüdünün de kiracı eş tarafından tek başına imzalanamayacağı ve diğer eşin açık rızasının alınması gerektiği yönünde geniş yorumlama yapılmalıdır²²⁸. Her ne kadar TMK m.194 ve TBK m.349 hükümlerinde fesih ifadesine yer verilmişse de fesih ile benzer etkiyi yaratan yazılı tahliye taahhüdü verilmesi hali de aile konutunu koruyucu hükümlerin kapsamındadır²²⁹.

Temel olarak aile konutuna ilişkin kira sözleşmelerini diğer eşin açık rızası olmaksızın sona erdiren veya sona erme tehlikesi doğuran tüm hukuki işlemler kanun koyucu tarafından sınırlandırılmış olup, tahliye taahhüdü de bunlar arasında yer alır. Şayet diğer eş, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı haline gelmişse bu durumda açık rızaya gerek kalmayarak halihazırda sözleşmede kiracı sıfatını kazanan diğer eşin de yazılı tahliye taahhüdünde imzası bulunması gerektiği kabul edilmelidir²³⁰.

TBK m.349 hükmü “aile konutu olarak kiralanmak üzere” ifadesinden ötürü yalnızca aile konutu olarak kiralanan taşınmazlar için uygulanabilir olduğu anlamı çıkabilir. Ancak kiracının konutu kiraladığı esnada bekar olması ve kira sözleşmesi yapıldıktan sonra evlenmesi halinde de aile konutuna ilişkin koruyucu hükümlerin kapsamına girer²³¹.

Kiralanan, evliliğin sona ermesi ile aile konutu niteliğini kaybeder. Boşanma davası devam ettiği sürece aile konutuna ilişkin işlemler diğer eşin rızasına bağlıdır, kiralanan aile konutu niteliğini korumaya devam eder. TMK m.194 hükmü boşanma

²²⁶ Gençcan’a göre TMK m.194 hükmündeki ‘açık’ ifadesi, maksadın farklı olduğunu göstermekte olup verilecek rızanın resmi şekilde alınmış olması şeklinde yorumlanmalıdır. Gençcan, Ö. U. (2021). 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu Yorumu Cilt 2, (4.baskı). Ankara, Yetkin Yayınları, s.1487, Benzer Özlük, B. (2024). s.77

²²⁷ Yeniocak, U. (2024). Borçlar Hukukunun Güncel Sorunları, Aile Konutu İçin Verilen Tahliye Taahhüdüne İlişkin Sorunlar, s.6, Aydoğdu, M., ve Kahveci, N. (2021). s.588

²²⁸ İncoğlu (2014). Kira Hukuku Cilt 2 s.424-425

²²⁹ Usta, S. (2019). Kira Sözleşmesindeki Sorunlar, Aile Konutu ve Kira İlişkileri, s.9-40, Ankara, Yetkin Yayınları, s.20, Özlük, B. (2024). s.79, İncoğlu, M.M. (2014) Kira Hukuku Cilt 2, s.424, Sütçü, S. S. (2023). s.1497, Büyükay, F., ve Kartal, B. (2024). s.300

²³⁰ Delipinar, Y. C. (2016). s.39 “Aile konutu ile ilgili olarak yapılan kira sözleşmelerinde farklı bir durum daha söz konusu olabilmektedir. Türk Medeni Kanunu’nun 194. maddesinin dördüncü fıkrasında, aile konutunun eşlerden biri tarafından kiralanarak sağlanması durumunda, kira sözleşmesine taraf olmayan eşe, kiraya verene yapacağı bir bildirim yoluyla kira sözleşmesinin tarafı olması imkânı tanınmıştır. Eşlerden birinin TMK m. 194/4’teki bu imkânı kullanarak kira sözleşmesine taraf olması halinde artık eşlerin her ikisi de kiracı sıfatına sahip olacaktır. Bu nedenle, böyle bir durumda alınacak yazılı tahliye taahhüdünün eşlerin her ikisi tarafından verilmesi gerekmektedir. Burada diğer eş de sonradan kira sözleşmesinin bir tarafı haline geldiğinden aynı bir kiracı gibi yazılı olarak ve imzası ile tüm geçerlilik koşullarını barındıran bir tahliye taahhüdü vermelidir. Burada aranan TMK m. 194/1 ve TBK m. 349/1’de ifade edildiği gibi eşin rızası değildir, gerçek bir tahliye taahhüdüdür.” Sağlam, İ., (2023). s.36, Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, s.172, Kamık, H. (2023). s.1279, Yeniocak, U., (2024). s.113, Aksi yönde görüş için bkz. Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.371 “Kira sözleşmesinin tarafı haline gelen eş, yan anlaşma olan yazılı tahliye taahhüdünde de üzerinde (imzası görünmese de) kiracının yanında taraf olarak yer alır.”

²³¹ Usta, S. (2019). Kira Sözleşmesindeki Sorunlar, Aile Konutu ve Kira İlişkileri, s.17, Büyükay, F., ve Kartal, B. (2024). s.298, Delipinar, Y. C. (2016). s.39, dn.120

kararının kesinleşmesine kadar uygulanır. Boşanma kararının kesinleşmesiyle birlikte aile konutu koruması sona erer²³². Ancak bu durum aile konutuna ihtiyacı olan eş ve varsa çocuklarının barınma hakkını zedeleyebilecek niteliktedir. Eşlerden birinin evi terk etmesi söz konusu ise diğer eşin konutta yaşamaya devam etmesi halinde de kiralandan aile konutu niteliğini korur. Eşler evlilik devam etmesine rağmen fiilen ayrı yaşıyorlarsa bu halde de kiralandan aile konutu olmaya devam eder²³³. TMK m.197 kapsamında birlikte yaşamaya ara verilmesi halinde hâkim tarafından TMK m.254/4 uyarınca aile konutunu kimin kullanacağı yönünde karar verilmesi mümkündür²³⁴.

TMK m.194/4 uyarınca aile konutuna ait kira sözleşmesinin tarafı olmayan diğer eş, kiraya verene bildirimde bulunarak sözleşmenin tarafı haline gelmesiyle sözleşmenin tarafı olan eşle birlikte borçlardan müteselsil sorumlu olur. Diğer eşin kiraya verene yaptığı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelmesi halinde aynı zamanda yan anlaşma olan yazılı tahliye taahhüdünde de taraf olarak yer alır²³⁵.

TBK m.312'ye göre taşınmaz kiralarında kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi mümkündür²³⁶. Ancak bu şerhin terkinde halinde de her ne kadar fesih ile aynı sonucu doğurmasa da diğer eş tahliye riski ile karşı karşıya getirebileceğinden diğer eşin rızası aranmaktadır²³⁷. Aksi takdirde kiralandanın devri halinde yeni malikin gereksinimi nedeniyle tahliye davası ile kiracıyı tahliye edebilir.

Kiracının eşi TMK m.194/4'te düzenlenen kiraya verene bildirim hakkı ile sözleşmeye katılmak yerine, kiraya verenin tahliye davası ikame etmesi halinde kiralandanın aile konutu niteliğinde olduğunun tespiti amacıyla aile mahkemesinde tespit davası da açabilir. Kiraya veren tarafından yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak icra takibi veya tahliye davası başlatılana kadar kira sözleşmesinin tarafı haline gelmeyen ve kiraya verene kiracı sıfatını kazanmak için bildirimde bulunmayan eşin, icra takibi veya dava süreci başladıktan sonra aile konutu iddiasının dikkate alınmayacağı yönünde

²³² Vurucu, Ç.N. (2021). s.25, Usta, S. (2019). Kira Sözleşmesindeki Sorunlar, Aile Konutu ve Kira İlişkileri, s.32, Yargıtay 2.HD 2019/3474 E., 2019/12283 K. 12.12.2019 T.: "...Aile konutunun, hak sahibi eş tarafından devri ve konut üzerindeki hakların sınırlandırılması, diğer eşin açık rızasına bağlıdır (TMK m. 194). Bu rıza alınmadan konutla ilgili yapılan tasarruf işlemi geçersizdir. Bu geçersizliği, rızası gereken eş konutun bu vasfını devam ettirmesi koşuluyla evlilik birliği süresince ileri sürülebilir. Evlilik, boşanma yahut da iptal kararıyla sona ermiş ise, Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesinin "Aile konutuna" sağladığı koruma da sona erer, diğer eşin rızası alınmadan yapılan tasarruf işlemi yapıldığı andan itibaren geçerlilik kazanır." (Legalbank.net E.T.23.08.2024)

²³³ Yargıtay 2. HD 2016/16259 E. 2016/16213 K. 20.12.2016 T.: "davalı eşin 1995 yılında ortak konutu terk ederek başka bir kadınla yaşamaya başladığı, davacı kadının bu taşınmazın alt katında kalmaya devam ettiği, üst katında ise kiracının bulunduğu, ancak taşınmazın ısıtma problemlerinin olması nedeniyle davacının kış aylarında çocuklarının yanında'da bulunduğu, yaz aylarında ise dava konusu taşınmaza gelerek kaldığı, dava konusu taşınmazın bulunduğu Ağın ilçesinde başka bir taşınmazın bulunmadığı anlaşılmaktadır. Davacının kış aylarında çocuklarının yanına gidip onlarla kalıyor olması aile konutu vasfını ortadan kaldırmayacağı gibi, eşyaların halen dava konusu konutta bulunması ve taraflar arasında evlilik birliğinin devam etmesi karşısında taşınmazın aile konutu olduğunun kabulü gerekir." (Legalbank.net E.T.23.08.2024)

²³⁴ Vurucu, Ç.N. (2021). s.26-27, Özlük, B. (2024). s.84, Yargıtay 2. HD. 2013/13421 E., 2013/19657 K. 10.07.2013 T., Yargıtay 2.HD 2023/3254 E., 2023/2586 K. 23.05.2023 T. (lexpera.com E.T. 08.04.2024)

²³⁵ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.371

²³⁶ Aksi yönde görüş için bkz. Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.376 "TMK m.194/3 hükmündeki 'malik olmayan eş' ifadesinden de açıkça anlaşılabileceği üzere, konutun aile konutu niteliğinin tapu kütüğüne şerh edilmesi imkânı, aile konutu eşlerden birinin mülkiyetindeyse mümkündür. Bu nedenle kira sözleşmesi ile kullanılan bir konutun aile konutu niteliğinin şerhinin ne kiracı ne de kiracının eşi tarafından tapu memurundan talep edilebilmesi mümkün değildir."

²³⁷ Özlük, B. (2024). s.79, Usta, S. (2019). Kira Sözleşmesindeki Sorunlar, Aile Konutu ve Kira İlişkileri, s.22, Armutçuoğlu, C. Y. (2011). s.420

kararlar mevcuttur²³⁸. Ancak sözleşmenin tarafı olmayan eşin tahliye davası veya icra takibinden sözleşmenin tarafı haline gelmiş olması şeklinde şart aranması hukuka aykırıdır. Bu yönde bir karar TBK m.349'un anlamını yitirmesine neden olur²³⁹. Sözleşmenin tarafı olmayan diğer eşin, aile konutu olduğuna ilişkin hakkında tespit kararı veya şerh bulunmayan kiralananın aile konutu olduğu yönündeki iddiasının dinlenilmemesi cezalandırma niteliğindedir. Sözleşmenin tarafı olma, diğer eşe tanınan bir hak niteliğinde olup külfet haline getirilmemelidir²⁴⁰.

Kiralananın aile konutu olduğunun ve diğer eşin tahliye taahhüdüne rızasının olmadığı yönündeki itirazlar hakkın kötüye kullanılması niteliğini taşıyabilir. Kiralananın aile konutu olarak kullanılacağına kasıtlı olarak kiraya verenden saklanması halinde durum böyledir. Bu durumda yine de aile konutunun öncelikli olarak korunması gereklidir²⁴¹.

Eşlerin boşanma davası açmasından hemen önce veya hemen sonra aile konutu olarak kullanılan kiralananı terk eden eşin diğer eşe zarar vermek amacıyla kiraya verene yazılı tahliye taahhüdünde bulunması veya bu süreçte taahhüde dayalı olarak İİK m.272 vd. hükümleri uyarınca başlatılan icra takibine itiraz etmeyerek kesinleştirmesi ve üçüncü kişi sayılmayan eşinin kiralananı tahliye edilmesini sağlaması gibi haller ile uygulamada karşılaşmaktadır²⁴². Yargıtay'a göre²⁴³ eşini zor durumda bırakmak amacıyla verilen tahliye taahhüdü TMK m.2 kapsamında dürüstlük kuralına aykırılık teşkil eder.

Öğretide ise bu duruma ilişkin farklı görüşler mevcuttur. *Akçaal'a göre*²⁴⁴ bir hakkın sırf başkasını zor durumda bırakmak amacıyla kullanılması halinde hakkın kötüye kullanılması söz konusudur. Boşanma davası sürecinde aile konutunu terk eden kiracı eşin, aile konutunda yaşayan eşini zor durumda bırakmak amacıyla yazılı tahliye taahhüdünde bulunması halinde de hakkın kötüye kullanılması söz konusu olur. *Gümüş*²⁴⁵ ise durumu iki farklı ihtimalde ele almaktadır. Buna göre ilk ihtimalde aile konutunu terk eden eş, boşanma sürecinde olduğu eşinin kiralananı çıkmasına neden olmak amacıyla kiraya verene yazılı tahliye taahhüdü vermişse bu durumda kiracı ve kiraya veren arasında hileli bir anlaşma söz konusudur. Hileli anlaşma TBK m.27 uyarınca ahlaka aykırılık nedeniyle kesin hükümsüzdür. Hileli anlaşma tahliye taahhüdünü geçersiz kıldığından bu geçersizlik boşanma davası sürecinde TMK m.194

²³⁸ Antalya BAM 6. HD 2022/1054 E., 1010 K., 24.05.2022 T.: “Tahliye Taahhüdü takibine yapılan aile konutu itirazında; en geç takip tarihine kadar sözleşmede imzası olmayan diğer eş, malike mecurun aile konutu olduğu hususunda bildirimde bulunmamışsa aile konutu itirazı dinlenilmez”. Yargıtay 12 HD 2022/9584 E., 2023/2309 K., 04.04.2023 T. “... taşınmaza ait güncel tapu kaydında halen davacı lehine verilmiş şerh ya da aile konutu şerhinin bulunmadığı, İcra mahkemelerinin önlerine gelen uyumsuzluğu takip hukuku kurallarına göre ve basit usulde yargılama yaparak çözmekle görevli olduğu, takip hukukuna ilişkin uyumsuzlukları çözme görevini yerine getirirken bir başka dava dosyasının bekletici mesele yapılamayacağı...” (lexpera.com E.T. 08.04.2024)

²³⁹ Büyükcay, F., ve Kartal, B. (2024). s.297

²⁴⁰ Yeniocak, U. (2024). Borçlar Hukukunun Güncel Sorunları, Aile Konutu İçin Verilen Tahliye Taahhüdüne İlişkin Sorunlar, s.7

²⁴¹ Büyükcay, F., ve Kartal, B. (2024). s.310

²⁴² Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.411

²⁴³ Yargıtay 12.HD 1990/3112 E., 1990/10423 K. 24.10.1990 T. Yargıtay 12.HD.1982/1146 E. 1982/1170 K. 09.03.1982 T. (Naklen: Uyar, T. (2000). Yargıtay Kararlarında. Dürüstlük (Objektif İyiniyet)” Kurah (MK. 2/I) ve “Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı” (MK. 2/II)”: Zafer Gören Ataysoy (Editör), Seyfullah Edis’e Armağan, İzmir, Dokuz Eylül Üniversitesi, 439-465. s.458

²⁴⁴ Akçaal, M. (2022). s.962

²⁴⁵ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.416

çerçevesinde diğer eşin tahliye taahhüdüne açık rızası bulunmadığından geçersizlikler yığılır. Diğer eş, kiraya veren tarafından İİK m.272 vd. hükümlere göre yürüttüğü icra takibinden haberdar olmuş ise şikâyet yoluna başvurarak, şikâyet yargılamasında açacağı tespit davası bekletici mesele yapılıır. İcra mahkemesinin İİK m.22 uyarınca icranın durması kararı vermesi ile kiraya verenin başlattığı icra takibi durur. Ancak aile konutunda oturmaya devam eden eş icra takibinden haberdar olmadıysa, takibin kesinleşmesi ile tahliye ile karşı karşıya kalmaktadır. İkinci ihtimalde ise kiracı eş ile kiraya veren arasında hileli anlaşma yoksa kiracının hakkı kötüye kullandığından söz edebilmek için kiraya verenin kiracının eşine zarar vermek kastı ile hareket ettiğini bilmesi veya bilebilecek durumda olması gerekir. Şayet kiraya veren böyle bir kastın olduğunu biliyorsa tahliye taahhüdü geçersizdir. Bu geçersizlik de boşanma davası sürecinde TMK m.194 uyarınca aile konutunun korunması ve bu süreçte verilen tahliye taahhüdüne diğer eşin açık rızasının bulunmamasına dayalı geçersizlik ile yığılır²⁴⁶.

3.5. Tahliye Taahhüdünün Koşula Bağlanması

Yazılı tahliye taahhüdünün koşula bağlı olarak düzenlenebileceği öğreti ve Yargıtay tarafından kabul edilmektedir²⁴⁷. Hukuki işlemin sonuç doğurması veya sonuçlarının ortadan kalkması, gelecekteki belirsiz bir olayın gerçekleşmesine bağlı olabilir. Bu durumda gelecekte gerçekleşip gerçekleşmeyeceği belirsiz olan olaya koşul adı verilir²⁴⁸. Yargıtay tarafından, tahliye taahhüdünün koşula bağlanmasının TBK m.170 hükmüne dayanarak geçerli olduğu kabul edilmektedir²⁴⁹. Geciktirici koşul, TBK m.170 hükmünde düzenlenmiştir. Tarafların yaptıkları hukuki işlemin hüküm doğurabilmesinin ilerideki bir zaman diliminde gerçekleşip gerçekleşmemesi ihtimalinde bağlamaları halinde geciktirici koşuldan bahsedilir. Buna göre bir sözleşmenin hüküm doğurabilmesi veya bir borcun doğması gerçekleşip gerçekleşmeyeceği net olarak bilinmeyen bir olguya bağlanmışsa burada geciktirici koşul söz konusudur. Hukuki işlemin hukuk dünyasındaki etkisi o koşulun gerçekleşip gerçekleşmemesine bağlıdır. Ancak koşulun emredici hükümlere, hukuka ve ahlaka aykırı olmaması gerekir. Koşula bağlı borçların tabi olacağı hükümler TBK m.170-176 hükümleri arasında düzenlenmiştir. Kanun koyucu hukuki işlemin taraflarına, dürüstlük kuralına aykırı olarak koşulun gerçekleşmesini engelleyici eylemlerde bulunmama görevini yüklemiştir (TBK m.175). Tahliye taahhüdünün bağlı olduğu koşul gerçekleşmeden kiracının ölmesi halinde TBK m.356 hükmünde sayılan ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar kira sözleşmesinin tarafı olmaları halinde yan anlaşma olan tahliye taahhüdünün de borçlusu olarak hukuki ilişkiye devam ederler²⁵⁰.

Koşulun, tahliye tarihini muallak bir hale getirmemesi gerekir. Zira tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için belirli ve muayyen bir tarihi barındırması gerekir. Dolayısıyla tahliye taahhüdü koşula bağlanabilir ancak o koşul gerçekleşirse hangi

²⁴⁶ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.416

²⁴⁷ Yargıtay 6.HD 2009/1388 E., 2009/2938 K., 07.04.2009 T. (Akçaal, M. (2022). s.964), Kamık, H. (2023). s.1340, Yavuz, N. (2013). s.545

²⁴⁸ Eren, F. (2018). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.1189

²⁴⁹ Yargıtay 6. HD 2015/11188 E., 2016/839 K., 11.02.2016 T.: “Şartlı tahliye taahhüdü, eski Borçlar Kanunu’nun 149, yeni Türk Borçlar Kanunu’nun 170. maddesi uyarınca geçerli olup tarafları bağlar. Bu takdirde taahhüt şartın gerçekleşmesiyle güncellik kazanır.” (E-uyar.com E.T. 09.04.2024)

²⁵⁰ Sağlam, İ. (2017). Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler, s.255, Aydoğdu, M., ve Kahveci, N. (2021). s.686

tarihte kiralananın tahliye edileceği taahhütte açık bir şekilde belirtilmiş olmalıdır. Hukuki işlemin akıbetinin bağlandığı koşul, gerçekleşirse hukuki sonuç meydana gelir. Dolayısıyla koşula bağlı olarak tahliye taahhüdünde bulunan kiracının, gerçekleşmesini beklediği olgu meydana geldiğinde kiralanayı tahliye ve iade etme borcu da doğmuş olur²⁵¹.

3.6. Yazılı Tahliye Taahhüdünde Ceza Koşulu

3.6.1. Ceza Koşulu Kavramı ve Hukuki Niteliği

Borç altına girmesine rağmen borcunu hiç ya da gereği gibi ifa etmeyen borçlu, TBK m.112 gereği alacaklının zararını gidermekle yükümlüdür. Borçlunun borcunu ifa etmeyi ihlal etmesi halinde alacaklıya ödeme yapmayı kabul ettiği anlaşma şekline ceza koşulu (cezai şart) denir. Ceza koşulu belirlenmesi ile alacaklı, borçlunun borcunu hiç ya da gereği gibi ifa etmemesine karşın alacağını teminat altına almayı amaçlar²⁵². Ceza koşulu, asıl borcun ifa edilmesine bağlı olduğu için borç ilişkisinin varlığı ile anlam ifade eder. Ceza koşulunun yan (fer'i) niteliği nedeniyle bağlı olduğu asıl borç geçersiz ise ceza koşulu da geçersizdir. Dolayısıyla asıl borcun geçersiz olması halinde borçlunun ceza koşulunda belirlenen miktarı ödemesi talep edilemez²⁵³.

Ceza koşulu, borçluya borcunu gereği gibi tam ve eksiksiz ifa etmeye zorlayıcı etkiye sahiptir. Borçluyu caydırıcı bir niteliği bulunmakta iken aynı zamanda alacaklının da alacağına kavuşmasını kolaylaştırır ve garanti altına alır²⁵⁴. Ceza koşulu kural olarak tüm borç ilişkileri bakımından kararlaştırılabilir. TBK m.179-182 hükümleri arasında düzenleme altına alınmıştır. TBK m.179'a göre bir sözleşme gereği doğan borcun hiç ya da gereği gibi eksiksiz ve tam bir şekilde ifa edilmemesi halinde ceza koşulu kararlaştırılmışsa alacaklı taraf borcun ya da ceza koşulunun yerine getirilmesini talep edebilir²⁵⁵.

Öğretide ceza koşulunun hukuki niteliği konusu tartışmalıdır. Ceza koşulunun götürü tazminat olduğu²⁵⁶, özel hukuk cezası olduğu²⁵⁷, sigorta mahiyetinde olduğu²⁵⁸,

²⁵¹ Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmeleri, s.327, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.385, Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 2, s.521, Kanık, H. (2023). s.1348, Yeniocak, U., (2024). s.116, Yargıtay 6.HD 11371 E. 1461 K. 16.02.2011 T.:” *davaya konu taşınmazın imar planı değişikliği yapılarak akaryakıt istasyonu kullanımına uygun hale gelmesi halinde kiralananı 20.02.2010 tarihinde kararlaştırmış olup şart gerçekleşmiştir. Taahhütte belirtilen tarih belirli olup mahkemece davanın kabulüne karar verilmesi gerekir...*” (Yeniocak, U., (2024). s.371)

²⁵² Kocağa, K. (2018). Ceza Koşulu (Sözleşme Cezası), (2.Baskı). Ankara, Yetkin Yayınları, s.21

²⁵³ Reisoğlu, S. (1998). Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (12.Baskı). Beta Yayınevi, s.362, İnan, A.N. ve Yücel, Ö. (2014). s.565, Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 2, s.529, Gümüş, M. A. (2021). Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, s.1010, Akıntürk, T., ve Ateş, D. (2022). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, s.164, Genç, F. (2023). Türk Borçlar Hukukunda İfaya Eklenen Ceza Koşulu. Eskişehir Barosu Dergisi, 8(1), 1-31. s.8

²⁵⁴ Kocağa, K. (2018). Ceza Koşulu (Sözleşme Cezası). s.33

²⁵⁵ Gümüş, S. (2024). Yargıtay Kararları Kapsamında Ceza Koşulu ve Aşırı Ceza Koşulunun İndirilmesi. Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 9(2), 317-361, s.323, Eren, F. (2018). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.1216-1218, İnan, A.N. ve Yücel, Ö. (2014). s.565-566

²⁵⁶ Tutar, E. (2017). Cezai Şartın Hukuki Niteliğini Açıklayan Görüşlerin Dönme Cezası Bakımından Değerlendirilmesi ve Dönme Cezasının Benzer Kurumlardan Farkı. Terazi Hukuk Dergisi, 12(125), 29-41. s.6

²⁵⁷ Gümüş, M. A. (2021). Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, s.1008, Gümüş, S. (2024). Yargıtay Kararları Kapsamında Ceza Koşulu ve Aşırı Ceza Koşulunun İndirilmesi. Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 9(2), 317-361. s.323

²⁵⁸ Aksoy, H. C. (2018). Ceza Koşulunun Borçlunun Borca Aykırı Davranıştaki Kusuru ile İlişkisi Nedir? Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 24(2), 999-1018. s.1013

tazminat olduğu²⁵⁹, ceza- tazminat karması olduğu²⁶⁰ ve teminat olduğu²⁶¹ yönünde farklı görüşler mevcuttur. Katıldığımız görüşe göre ceza koşulunun borçluyu hem borcunu ifa etmesi için zorlayıcı etkisi hem de kiraya veren lehine güvence temin etmesi nedeniyle ceza- tazminat karması olduğunun kabulü gerekir²⁶².

TBK m. 182 çerçevesinde taraflar ceza koşulunun miktarını serbestçe belirleyebilirler ancak aşırı gördüğü halde hâkim ceza koşulunu indirebilir²⁶³. Ceza koşulunda indirim yapılması için borçlunun talepte bulunması gerekli değildir. Hâkim kendiliğinden bu hususu inceler. Alacaklı, ceza koşulunun fahiş bir seviyede olmadığını ispatlamalıdır. TTK m.22 uyarınca ticari işlerde ceza koşulu indirilemez. Ancak bu madde hükmünün uygulama alanı bulabilmesi için borçlunun tacir sıfatını haiz olması ve asıl borcundan doğan bir ceza koşulu anlaşması bulunmalıdır²⁶⁴. TTK m.22 kapsamında basiretli iş adamı gibi davranma yükümlülüğü söz konusu olmaktadır. Buna göre basiretli bir tacirin ticari işletmesi ile ilgili iş ve faaliyetlerinde kendisi gibi aynı ticaret dalında faaliyet gösteren bir tacirden beklenen özen, tedbir ve öngörüğü göstermesi gerekir. Zira tacirin basiretli bir iş adamı olarak davranması ve yüksek miktarda bulduğu bir ceza koşulu en baştan kabul etmemesi gereklidir. Tacir borçlu tarafından fahiş miktarda olduğunu iddia edilerek ceza koşulunun indirilmesini halinde ticari hayatta gerekli olan öngörü, güven ve istikrarı zedeleyecek niteliktedir²⁶⁵.

Ceza koşulunun kanuna, ahlaka, kişilik haklarına ve emredici hükümlere aykırı olması halinde hükümsüz olduğu kabul edilmektedir. Bağlı olduğu sözleşme, ehliyetsizlik, şekle aykırılık, imkânsızlık, emredici hükümlere ve kanuna aykırılık gibi çeşitli nedenlerle geçersiz olan ceza koşulunun kendisi de geçersizdir. Zira ceza koşulu, asıl sözleşmeye bağlı bir borçtur. Ancak ceza koşulunun geçersiz olup asıl borcun doğduğu sözleşme geçerli ise ceza koşulunun geçersizliği sözleşmeyi etkilemez (TBK m.182/2)²⁶⁶. İrade sakatlığı veya aşırı yararlanma nedeniyle iptal edilen sözleşmeye ilişkin ceza koşulu da hükümsüz olur. Asıl borcun üçüncü kişiye devredilmesi halinde ceza koşulu da yeni borçluya devredilmiş olur (TBK m.198, 189)²⁶⁷.

Asıl borçlunun ceza koşulunun yerine getirilmesini talep edebilmesi için borçlunun borcunu hiç ya da gereği gibi ifa edememesinde kusurunun varlığı aranmaz. Ceza koşulunun muaccel olmasında da borçlunun kusuru aranmaz. Ayrıca ceza koşulu,

²⁵⁹ Akıntürk, T., ve Ateş, D. (2022). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, s.163

²⁶⁰ Türkoğlu, C. (2022). Ceza Koşulu [Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Bilgi Üniversitesi] s. 20

²⁶¹ Genç, F. (2023). Türk Borçlar Hukukunda İfaya Eklenen Ceza Koşulu. Eskişehir Barosu Dergisi, 8(1), 1-31. s.11, Bozathı, S. (2022). Türk Hukukunda Ceza Koşulu [Yüksek Lisans Tezi, Hasan Kalyoncu Üniversitesi] s.11

²⁶² Türkoğlu, C. (2022). Ceza Koşulu [Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Bilgi Üniversitesi] s. 20

²⁶³ Gümüş, M. A. (2021). Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, s.1031

²⁶⁴ Reisoğlu, S. (1998). s.365, Eren, F. Borçlar Genel, s.1216, Gümüş, S. (2024). s.330-332, Şahin, M. F. (2023). Ceza Koşulunun Aşırılığının Tespit Edilmesi Konusunda Yargı Kararlarında Kullanılan Kıstaslar. Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 25(2), s.901, Akıntürk, T., ve Ateş, D. (2022). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, s.165

²⁶⁵ Gümüş, S. (2024). Yargıtay Kararları Kapsamında Ceza Koşulu ve Aşırı Ceza Koşulunun İndirilmesi. Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 9(2), 317-361. s.345

²⁶⁶ Akıntürk, T., ve Ateş, D. (2022). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, s.168

²⁶⁷ Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 2, s.535, Cansel, E., ve Özel, Ç. (2013). Türk Borçlar Hukukunda Ceza Koşulu. Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, (8), s.719

zararın miktarı ile ilişkili değildir. Alacaklının hiçbir zararı doğmasa da borçlu, ceza koşulunu yerine getirmekle mükelleftir²⁶⁸.

Ceza koşulunun türlerinden biri olan ve ceza koşulunun taşıdığı özellikleri haiz ifaya eklenen ceza koşulu, TBK m.179/2 hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre ceza, borcun taraflarca belirlenen zaman veya yerde ifa edilmemesi halinde kararlaştırılmışsa alacaklı, asıl borcun yanında cezanın da ifa edilmesini talep edebilir. Ancak bunun için alacaklının hakkından açıkça feragat etmemiş veya ifayı çekincesiz olarak kabul etmemiş olması gereklidir. Aksi takdirde alacaklı ceza koşulu talep edemez²⁶⁹.

İfaya eklenen ceza koşulunda borçlunun edimi gereği gibi ifa etmemesinin yanı sıra belirlenen zaman ve yerde yerine getirmemesi hali söz konusudur. Bu halde alacaklı hem asıl borcun ifasını hem de kararlaştırılan ceza koşulunu borçludan talep edebilir²⁷⁰.

Taraflarca ceza koşulu belirlenen tahliye taahhüdünde kiracının borcunu belirlenen zaman ve yerde ifa etmemesi halinde hem kiralananın tahliye edileceği hem de ceza koşulunun ödeneceğini kararlaştırılabilir. Buna göre kiracı taahhüt ettiği tarihte kiralananı tahliye etmezse asıl borçla birlikte ceza koşulu da muaccel olur ve kiraya veren hem kiralananın tahliyesini hem de ceza koşulunun ödenmesini talep edebilir²⁷¹.

3.6.2. Tahliye Taahhüdünde Ceza Koşulu Belirlenmesi

Kural olarak TBK m.346'da düzenlenen kiracı aleyhine düzenleme yapma yasağı çerçevesinde kiracıya yönelik, kira bedeli ve yan giderler haricinde başkaca bir ödeme yükümlülüğü ve özellikle kira bedelinin ödenmemesi durumunda ceza koşulu ödeneceğine yönelik anlaşma yapılması yasaklanmıştır. Dolayısıyla öğretide yazılı tahliye taahhüdüne konulacak ceza koşulunun da bahsi geçen maddeye dayalı olarak kesin hükümsüz olacağı, yazılı tahliye taahhüdünün düzenlendiği TBK m.352/1 hükmünde taahhüde uymamanın yaptırımı olarak yalnızca icra veya dava yoluyla tahliye olarak öngörüldüğü bu nedenle ceza koşulunun yeni bir yaptırım olarak konulamayacağı, konulsa da geçersiz sayılacağı yönünde görüşler mevcuttur²⁷². Öğretideki diğer görüş ise²⁷³ yazılı tahliye taahhüdüne ceza koşulu konulabileceğidir ve Yargıtay da bu görüştedir²⁷⁴. Katıldığımız bu görüşe göre, geçerli bir tahliye taahhüdünde kiracı tarafından verilen taahhüdün yerine getirilmemesi ihtimaline yönelik kiracı aleyhine ceza koşulu öngörülebilir. Ceza koşuluna bağlanabilirliğinin kabulü durumunda yan anlaşma niteliğinde olan tahliye taahhüdüne bağlı olarak başkaca bir

²⁶⁸ Akkaya, H. (2019). Yargıtay Kararları Doğrultusunda Ceza Koşulu (Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü). s.89, Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 2, s.544-545, Reisoğlu, S. (1998) s.365

²⁶⁹ Genç, F. (2023). Türk Borçlar Hukukunda İfaya Eklenen Ceza Koşulu, s.13

²⁷⁰ Kocağa, K. (2018). Ceza Koşulu (Sözleşme Cezası), s.137, Bozatl, S. (2022). Türk Hukukunda Ceza Koşulu, s.47, Akıntürk, T. ve Ateş, D. (2022). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, s.167

²⁷¹ Akkaya, H. (2019). Yargıtay Kararları Doğrultusunda Ceza Koşulu [Yüksek Lisans Tezi, Yıldırım Beyazıt Üniversitesi] s.71, Bozatl, S. (2022). Türk Hukukunda Ceza Koşulu [Yüksek Lisans Tezi, Hasan Kalyoncu Üniversitesi] s.49

²⁷² Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.456, Sadırlı İncesu, H. (2021). s.127, Uluçay, A. (2010). 6570 Sayılı Kanun'a Tabi Taşınmazlar Açısından Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri [Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü], s.19

²⁷³ Yalman, S. (2005). s.13, Sağlam, İ., (2023). s.42, Tandoğan, H. (2008). s.195, Yeniocak, U., (2024). s.121, Sütçü, S. S. (2023). s.1507, İnceoğlu, M.M. (2014) Kira Hukuku Cilt 2, s.439

²⁷⁴ Yargıtay 1.HD 1985/6910 E., 1986/85 K. 14.01.1986 T., Yargıtay 6.HD 2013/16564 E.,2014/8813 K.02.07.2014 T. (lexpera.com E.T. 21.05.2024)

yan anlaşma daha yapılmaktadır. Dolayısıyla tahliye taahhüdünün geçersiz olması halinde, belirtilen tarihten kiralananın tahliye edilmemesi nedeniyle öngörülen ceza koşulu da kendiliğinden geçersiz hale gelir²⁷⁵.

*Gümüş'e göre*²⁷⁶ her ne kadar Yargıtay uygulamalarında ceza koşulunun öngörülebileceği kabul edilse de TBK m.346'da düzenlenen kiracı aleyhine düzenleme yapma yasağı yalnızca kira sözleşmeleri bakımından değil aynı zamanda kira sözleşmelerine bağlı olarak yapılan yan anlaşmaları da kapsar. Dolayısıyla yalnızca kira bedeli ve yan giderleri değil kiracının aleyhine olan her türlü ödeme yükümlülükleri bu yasağa dahildir. Yan anlaşma niteliğindeki tahliye taahhüdünde belirlenen ceza koşulu TBK m. 346 çerçevesinde kesin hükümsüzlük yaptırımı uygulanmalıdır²⁷⁷. Yazara göre, yazılı tahliye taahhüdünde ceza koşulunun bulunabileceğinin kabulü edilse dahi, taahhüt edilen tahliye tarihinden itibaren yasal süresi olan bir ay içerisinde (TBK m.353 uyarınca uzama halinde yeni kira döneminde) icra takibi veya dava açılmazsa tahliye taahhüdünün geçerliliğinin sona ermesi ile ceza koşulundan doğacak alacak da ortadan kalkar (TBK m.131/1)²⁷⁸. Ceza koşulunun fer'i niteliği nedeniyle asıl borcun sona ermesi ceza koşulunu da kendiliğinden sona erdirir²⁷⁹.

3.7. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayanılarak Kiracının Tahliye Edilmesi

3.7.1.Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya veren tarafından TBK m.352/1 uyarınca yazılı tahliye taahhüdüne dayanılarak kiralananın tahliyesi istenebilir. Kiracı, kiralananı belirli bir tarihte boşaltmayı taahhüt etmiş ve bu taahhüdünü yerine getirmemiş olabilir. Bu halde kiraya veren, taahhütteki tahliye tarihinden itibaren bir ay içerisinde icra takibi başlatarak veya tahliye davası açarak kira sözleşmesinin sona erdirilmesi ve kiracının kiralananı tahliyesini talep edebilir²⁸⁰. Tahliye taahhüdüne dayalı olarak kira sözleşmesinin sona erdirilmesi ve kiracının kiralananı tahliye edilebilmesi için kurucu unsurlarını barındıran, geçerli bir tahliye taahhüdünün bulunması gerekir. Kiracı tarafından tahliye taahhüdü verildikten sonra tarafların kira sözleşmesini yenilemesi halinde ilk sözleşme esnasında verilen tahliye taahhüdüne dayanılarak takip yapılamaz ve tahliye talep edilemez²⁸¹. Yazılı olarak düzenlenen bir tahliye taahhüdü olmaksızın konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi kira süresinin dolmasıyla sona ermeyip, TBK m.347 kapsamında kira sözleşmesi bir yıllık süreyle aynı koşullarda uzatılmış sayılır. Kiraya veren ancak kanunda öngörülen on yıllık uzama süresinin ardından her uzama yılının bitiminden en az üç ay öncesinde fesih

²⁷⁵ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.452

²⁷⁶ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.456

²⁷⁷ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.456

²⁷⁸ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.459, Sütçü, S. S. (2023). s.1506-1507, Yalman, S. (2005). s.13

²⁷⁹ Gümüş, M. A. (2021). Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, s.1029

²⁸⁰ İnceoğlu, M.M. (2014). Kira Hukuku Cilt 2, s.433, Sağlam, İ., (2023). s.42, Akçaal, M. (2022). s.970, Yalman, S. (2005)., s.21

²⁸¹ Kanık, H. (2023). s.1699, Yargıtay 8. HD. 2017/1615 E., 2017/4518 K. 28.03.2017 T. (Legalbank.net E.T.03.08.2024)

bildiriminde bulunarak sözleşmeyi sona erdirebilir²⁸². Kanunda öngörülen fesih ve tahliye sebepleri gerçekleşmeksizin kiracının tahliye edilebilmesi mümkün değildir.

İİK m.272 vd. hükümlerde kira süresinin bitmesi nedeniyle ilamsız icra takibi ve kiracının kiralanan tahliyesi düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralarda İİK m.272 uyarınca kiracının tahliyesini talep edebilmek için kiraya verenin elinde yazılı tahliye taahhüdü bulunmalıdır. Kiraya verenin tahliye talepli ilamsız icra takibi başlatabilmesi için elinde yazılı tahliye taahhüdü bulunması yeterli olup yazılı kira sözleşmesinin varlığı şart değildir²⁸³.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, şayet kiracı tarafından verilen bir yazılı tahliye taahhüdü bulunmuyorsa, sürenin bitmesi nedeniyle kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermediğinden, kiraya veren tarafından da İİK m.272 vd. hükümler kapsamında ilamsız icra yoluyla kiralanan taşınmazın tahliyesi istenemez. Zira kanun koyucu tarafından kiraya verene sözleşme süresinin bitmesi ile kiracıyı tahliye etme hakkı tanınmamıştır²⁸⁴.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde yazılı tahliye taahhüdünün varlığı durumunda kiracı, tahliye taahhüdünde belirtilen tahliye tarihinde kiralananı boşaltmazsa kira sözleşmesi sona ermez. Bu nedenle kira sözleşmesi hüküm ve sonuçlarını doğurmaya devam eder. Çünkü salt tahliye taahhüdünün varlığı ve tahliye tarihinin gelmiş olması kira sözleşmesinin sona ermesine neden olmaz. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kirasında kiraya veren kira sözleşmesini sona erdirmek ve kiralananı tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye etmek amacıyla kendisine kanunda tanınan hak düşürücü süre içerisinde icra takibi başlatma veya tahliye davası açma yollarını izleyebilir²⁸⁵. Yazılı tahliye taahhüdünün varlığına rağmen tahliye taahhüt edilen tarihten itibaren TBK m.352/1 ve İİK m.272/1 uyarınca düzenlenen bir aylık yasal süresi içinde tahliye talebi ile icra takibi başlatmaz veya tahliye davası açmazsa tahliye taahhüdü sona ermiş olur ve hüküm doğurmaz.

3.7.2.Tahliye Davası

TBK m.350 ve 356 hükümleri arasında kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi düzenlenmiş olup bu düzenleme ile kiraya verenden kaynaklanan sebepler ve kiracıdan kaynaklanan sebepler olmak üzere ayırım yapılmıştır. Sınırlı sayıda düzenlenen tahliye sebeplerine dayalı olarak kiraya veren tarafından tahliye davası açılarak kiralananın tahliyesi mahkemeden talep edilebilir. Tahliye davasına dayalı olarak bir kira sözleşmesinin sona erdirilmesi yalnızca konut ve çatılı işyeri kirasında söz konusu olabilir. Tahliye davasında mahkeme tarafından verilen kararın kesinleşmesi ile hem kira sözleşmesi sona erer hem de TBK m.334 kapsamında kiracının kiralananı tahliye ve teslimine karar verilir²⁸⁶. Böylece kiraya veren, tahliye davasında verilen kararı ilamlı icra takibine konu edebilir.

²⁸² Kanık, H. (2023). s.1276, Yeniocak, U., (2024). s.32, Tandoğan, H. (2008). s.100, Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.422, Erzurumluoğlu, E. (2019). s.121

²⁸³ Pekcanıtez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.301

²⁸⁴ Kanık, H. (2023). s.1697, İnceoğlu, M.M. (2014). Kira Hukuku Cilt 2, s.308

²⁸⁵ Sağlam, İ., (2023). s.35, Akçal, M. (2022). s.970

²⁸⁶ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.483, Kanık, H. (2023). s.1056, Ruhi ve C., Ruhi, A. C., (2024). s.663

Kiraya veren TBK m.352/1 uyarınca kendisine tanınan yetkiye dayanarak tahliye davası açabilir. Kiracının yazılı tahliye taahhüdünde belirttiği tahliye tarihinde kiralananı boşaltmaması halinde kiraya veren, icra takibi veya tahliye davası yolu ile kira sözleşmesini sona erdirmek amacıyla taşınmazın tahliyesini talep edebilir. Kiraya verenin bunun için taahhütte belirtilen tarihten itibaren bir aylık süresi bulunmaktadır. Bu süre hak düşürücü bir süre olup hâkim tarafından re 'sen dikkate alınır. Kiraya veren bir aylık süre içerisinde kiracıya tahliye davası açacağını yazılı olarak bildirimde bulunursa TBK m.353 uyarınca dava açma süresi bir kira yılı uzar²⁸⁷.

Öğretideki baskın görüşe göre, yazılı tahliye taahhüdünde belirtilen tahliye tarihinden itibaren bir aylık yasal süre içerisinde açılacak tahliye davası neticesinde verilecek tahliye kararının kesinleşmesi ile kira sözleşmesi sona erer²⁸⁸. Dolayısıyla tahliye davası esnasında kira sözleşmesi geçerli olmaya ve hüküm ve sonuçlarını doğurmaya devam ettiği için kiracı, tahliye kararının kesinleşmesine kadar kira bedelini ödemekle yükümlüdür²⁸⁹. Yargıtay'ın da kabulünde olduğu üzere tahliye davası sürecinde kiracının kira bedelini ödemeye devam etmesi kira sözleşmesinin yenilendiği veya tahliye taahhüdünün geçersiz hale geldiği anlamını taşımaz²⁹⁰. Bu nedenle İİK m.272 uyarınca başlatılan tahliye talepli ilamsız icra takibinde kiracının, kiraya verenin kira bedelini ihtirazi kayıt koymaksızın aldığına yönelik itirazı, kiraya verenin açtığı itirazın kaldırılması talebinin reddedilmesine neden olmaz²⁹¹. Bu görüşe göre Yargıtay kararları²⁹² ile de paralel olarak tahliye kararının kesinleşme tarihinden itibaren kiralananın tahliyesine kadar geçen süre için kiraya veren tarafından ecrimisil talebinde bulunulabilmesi mümkündür²⁹³.

Öğretideki baskın görüşün aksi yönünde *İnceoğlu'na göre*²⁹⁴, tahliye taahhüdünün hukuki niteliği hem kanuni şarta hem de vadeye bağlı ikale anlaşmasıdır. Buradaki kanuni şart ise kiraya verenin tahliye taahhüdünde belirtilmiş olan vadeden itibaren bir aylık yasal süresi içerisinde kiracının tahliyesini talep etmesidir. Kiraya veren

²⁸⁷ Ceran, M. (2022). s.705, Zevkliler, A.ve Gökyayla, K. E., (2021). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s.388, Sağlam, İ., (2023). s.42, Sütçü, S. S. (2023). s.1511, Akçaal, M. (2022). s.974, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.560

²⁸⁸ Akçaal, M. (2022). s.970, Sütçü, S. S. (2023). s.1513, Kanık, H. (2023). s.1697

²⁸⁹ Akçaal, M. (2022). s.972

²⁹⁰ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.587, Yargıtay 6. HD 2012/2071 E., 2012/2944 K. 27.02.2012 T.: "*Davacı vekili, dava dilekçesinde, davalının kiralananında kiracı olup, taşınmazı 1.12.2010 tarihinde tahliye edeceğine dair tahliye taahhüdü vermesine karşın bu tarihte tahliye etmediğini, belirterek, davalının taşınmazdan tahliyesine karar verilmesini istemiştir. Davalı vekili, davacının taleplerinin yerinde olmadığını, 2010 yılı temmuz ayında davacıyla kira sözleşmesinin süresinin uzatılması hususunda anlaşıklarını, bu anlaşma sebebiyle 2011 yılı kira bedelinin tamamına yakını ödediğini, önceki kira dönemine ait tahliye taahhüdünün hukuken bir hükmünün kalmadığını belirterek, davanın reddine karar verilmesini savunmuştur. Yazılı kira sözleşmesi kurulduktan ve kiracı kiralananı yerleştikten sonra verilen taahhüt geçerli olup kiracıyı bağlar. Kiracı tahliye tarihine kadar kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Kira bedelinin ödenmiş olması tahliye taahhüdünün geçersiz olduğu ve akdin yenilendiği sonucunu doğurmaz.*" (Legalbank.net E.T.03.08.2024), Yargıtay 6. HD 2007/5249 E., 2007/7533 K. 14.06.2007 T. (Legalbank.net E.T.03.08.2024), Yargıtay 6. HD 2011/10951 E. 2011/1687 K. 21.02.2011 T. (lexpera.com.tr E.T. 03.08.2024)

²⁹¹ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.587

²⁹² Yargıtay 13. HD 1988/47 E., 1988/1211 K. 03.03.1988 T.: "*...davacı sözleşmenin sona erdiği ve tahliye davasının açıldığı tarihten kiralananın kendisine teslim edildiği tarihe kadarki süre için ecrimisil isteyebilir. Çünkü anılan tarihten sonra sözleşmenin sona ermesi nedeniyle davalının kiracılık sıfatı kalmamıştır. Bilirkişi aracılığıyla ecrimisil ücreti belirlenerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken davalının kiracı olduğunun kabulü ile hüküm kurulması yasaya uygun değildir.*", Yargıtay 1. HD 2008/930 E., 2008/4772 K. 14.04.2008 T. (Legalbank.net E.T.03.08.2024),

²⁹³ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.583, Sütçü, S. S. (2023). s.1513

²⁹⁴ İnceoğlu, M.M. (2014). Kira Hukuku Cilt 2, s.438

tarafından yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak yasal süresi içerisinde icra takibi veya tahliye davası yoluna başvurulması ile kira sözleşmesinin sona erdiği ve kiracının artık haksız zilyet haline geldiği kabul edilir. Kiracıdan kaynaklanan sebeple tahliye talep edilmesi halinde kiracı, kira sözleşmesinin sona erme nedenin gerçekleştiğini bilebilecek durumda olup, bu sebeple kiralananı kullanmaya devam etmek için haklı bir nedeni olmadığından haksız zilyettir. Tahliye davası açılması ile hem kira bedelinden az olmamak üzere ecrimisil tazminatına hem de kiraya verenin uğradığı başka zararlar varsa bunların tazminine²⁹⁵ hâkim tarafından karar verilebilir. Bu kapsamda tahliye davası açılması halinde mahkeme kararı yenilik doğurucu değil tespit niteliğini haiz olup, kira sözleşmesinin sona erdiğinin tespiti ile ayrıca kiralananın tahliye edilmesine yönelik bir karardır.

*Sağlam'a göre*²⁹⁶ ise yazılı tahliye taahhüdünün hukuki niteliği ikale sözleşmesi kurmaya öneri niteliğinde olup, kiraya verenin icra takibi başlatması veya tahliye davası açması halinde bu öneri örtülü olarak kabul edilmiş sayılır. Buna göre İncoğlu'nun görüşüne benzer olarak kira sözleşmesi kiracının başlatacağı icra takibi veya tahliye davası açılması ile sona erer.

Yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak taahhütte belirtilen tarihte kira sözleşmesi sona erdiği görüşü kabul edilecek olursa hak düşürücü süresi içerisinde tahliye talebinde bulunulmaması halinde tahliye taahhüdünün sona ermesi sonucunun hukuken bir etkisi bulunmaz. Tahliye taahhüdünde belirtilen tahliye tarihinin gelmesi ile icra takibi başlatılmadan veya tahliye davası açılmadan kendiliğinden kira sözleşmesi sona ermiş olur. Bu görüş esas alınırsa kira sözleşmesinin kendiliğinden sona erdiğini kabul etmek kanuni düzenlemelerle çelişki oluşturur. Kanaatimizce baskın görüş ile aynı doğrultuda olarak tahliye taahhüdüne dayanılarak açılan tahliye davasında verilen tahliye kararının kesinleşmesi ile kira sözleşmesinin sona erdiğini ve tahliye taahhüdünün kiracı ve kiraya verene kira sözleşmesini sona erdirme imkânı niteliğinde olduğunu kabul etmek yerinde olur²⁹⁷.

Kiracının taahhüt ettiği tarihte kiralananını tahliye etmemesi nedeniyle kiraya verenin tazminat hakkının doğup doğmadığı hususu tartışmalıdır. Öğretide tazminat talebinde bulunulabileceği yönünde görüşler²⁹⁸ olduğu gibi tazminat talep etme hakkının bulunmadığı yönünde görüşler²⁹⁹ de mevcuttur. *İnceoğlu'na göre* kiraya verenin taşınmazı bizzat kullanamaması veya yeni bir kira sözleşmesi yapma fırsatını kaçırmaması gibi nedenlerle bunların tazminini istemesi mümkündür. *Yeniocak'a göre*³⁰⁰ ise tazminat talebi için ortada somut bir yeni kira sözleşmesi olmasa bile yoksun kalan gelirin kiracının geç tahliyesi ile illiyet bağının varlığı halinde talep edilebilmesi mümkündür. Buna karşılık *Gümüş'e göre*³⁰¹, TBK m.352/1 kiraya verene kiracıdan taahhüt ettiği tarihte kiralananı boşaltmaması nedeniyle tazminat talep etme hakkı tanımamaktadır. Bu madde kiraya verene sadece icra takibi başlatmak veya tahliye davası açmak suretiyle kesinleşen tahliye kararı ile ileri etkili olarak kira sözleşmesini sona erdirmek ve

²⁹⁵ TBK m.352/1 kapsamında kiraya verene tazminat talep etme hakkı tanınmadığına ilişkin aksi yönde görüş için bkz. Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.591

²⁹⁶ Sağlam, İ., (2023). s.35

²⁹⁷ Sütçü, S. S. (2023). s.1512-1513, Sağlam, İ., (2023). s.35

²⁹⁸ İncoğlu, M.M. (2014). Kira Hukuku Cilt 2, s.438, Yeniocak, U., (2024). s.123

²⁹⁹ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.591

³⁰⁰ Yeniocak, U., (2024). s.123

³⁰¹ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.591

kiracının kiralanandan tahliyesini talep etme imkânı sağlamaktadır. Ancak Yargıtay'ın kiraya verenin kiracıdan tazminat talep etme hakkı olduğuna yönelik kararları mevcuttur³⁰².

Bunun yanı sıra kiracının da kiraya verenden tazminat talep edebilmesinin mümkün olduğu durumlar vardır. Buna göre kiracı, kiraya verenden kiralananda gerçekleştirdiği yenilik ve değişiklikler nedeniyle yapmış olduğu faydalı ve zorunlu masrafların tazminini talep edebilir³⁰³. Ayrıca Yargıtay³⁰⁴ tahliye davasında verilen tahliye kararının ilamlı icraya konu edilmesi veya İİK m.272 uyarınca ilamsız icra takibi yapılması ile kiracının tahliye edildiği halde, kiraya verenin kiracıdan kiralanana vermiş olduğu olağan kullanımdan kaynaklanan bozulma ve yıpranmalar haricinde sözleşmeye aykırı olarak kötü kullanım nedeniyle meydana gelen herhangi bir zarar varsa bu zararı olarak talep edebileceğini kabul etmektedir³⁰⁵.

3.7.2.1. Tahliye Davasının Hukuki Niteliği

Dava çeşitleri, mahkemeden talep edilen hukuki korumaya göre sınıflandırılır. Bu sınıflandırmaya göre davalar eda davası, tespit davası ve inşai (yenilik doğurucu) dava olmak üzere üçe ayrılır³⁰⁶. HMK m.105 kapsamında eda davalarında davayı açmakta hukuki yararı bulunan davacı taraf, mahkemeden davalının bir şeyi yapmaya, yapmamaya veya vermeye zorlanmasını talep edebilir (İİK m.30). Bu durumda eda davasında davacının talebi belirli bir edimin ifasının gerçekleştirilmesidir. Eda davasının konusu hem şahsi hem de aynı haklar olabilir. Bu dava ile davalı, olumlu (verme, yapma) veya olumsuz (yapmama) bir edime mahkûm edilir. Gürültü yapmama, taşınırın teslim edilmesi, taşınmazın tahliyesi, bir işin yapılması, paranın ödenmesi örnek olarak verilebilir. Eda davası sonucunda verilen hüküm, davacının hakkının varlığı tespit edildiği için hem tespit hem de eda hükmü barındırır. Eda davası sonucunda verilen hüküm, cebri icraya da elverişlidir³⁰⁷.

Tespit davası ise HMK m.106 uyarınca mahkemeden bir hakkın veya hukuki ilişkinin varlığının (müspet tespit davası) veya yokluğunun (menfi tespit davası) tespiti veya bir belgenin sahte olup olmadığının tespit edilmesi talebiyle açılan davadır. Tespit davası sonucunda davalıya herhangi bir edimin ifasını yerine getirmesi yönünde karar verilmez. Bu dava ile bir hakkın ya da hukuki ilişkinin var olup olmadığı ve tereddütlü

³⁰²Yargıtay 6. HD 2014/2794 E. 2014/7241 K.03.06.2014 T.: “Kiralananın geç tahliye ve teslim edilmesinden kaynaklanan zararın kapsamının objektif ölçütlere göre belirlenmesi gerekir. Bu kapsamda tazmini gereken zararın kiralananın tahliyesinin taahhüt edildiği tarih ile tahliye edildiği tarihler arasındaki süreçte davacının yoksun kaldığı kira geliri kadar olduğunun kabulü gerekir. Mahkemece bu yönde hesaplama yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekir.”, Yargıtay HGK 2017/1291 E. 2021/1412 K. 16.11.2021 T. (Legalbank.net E.T.03.08.2024), Ceran, M. (2022). s.1212

³⁰³ Ceran, M. (2022). s.1162

³⁰⁴ Yargıtay 6. HD. 2013/10083 E. 2013/12910 K. 24.09.2013 T., Yargıtay 3. HD. 2023/2267 E. 2024/215 K. 17.01.2024 T. (Legalbank.net E.T.03.08.2024), Yargıtay 3. HD.2022/999 E. 2022/4905 K. 23.5.2022 T. (kazancı.com E.T. 03.08.2024) Yargıtay 6.HD. 2015/9203 E. 2016/3701 K. 05.05.2016 T.: “Kiracı, sözleşmeye uygun olağan kullanma dolayısıyla oluşan eskime ve bozulmalardan sorumlu olmayıp münhasıran kötü kullanım nedeniyle oluşan zarar ve hasardan sorumludur.” (Ceran, M. (2022). s.1075)

³⁰⁵ Ceran, M. (2022). s.1069

³⁰⁶ Pekcanitez, H., Atalay, O., Özekes, M., (2023). s.220

³⁰⁷ Pekcanitez Usul-Medeni Usul Hukuku (2017). Cilt 2, s.960, Postacıoğlu, İ. E. ve Altay, S. (2015). Medeni Usul Hukuku Dersleri, (7. Baskı). Vedat Kitapçılık.s.246, Pekcanitez, H., Atalay, O., Özekes, M., (2023). s.218, Ercan, İ. (2014). Medeni Usul Hukuku (10. Baskı). On İki Levha Yayıncılık.s.189, Övdür, D. (2022). Medeni Usul Hukuku Bakımından Tahliye Davaları [Yüksek Lisans Tezi, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü] s.59

olan içeriği belirlenir. Tespit davası açılabilmesi ve hukuki yararın varlığının kabulü için davacının bir hakkı ya da hukuki durumu güncel bir tehlike ile tehdit edilmiş olmalı, bu tehdit davacıya zarar verebilecek nitelikte olmalı ve icraya konu edilemeyen tespit hükmü, bu tehdit ve tehlikeyi ortadan kaldıracabilecek nitelikte olmalıdır. Tespit davasında eda davasının aksine tespit hükmü cebri icraya konu edilemez. Dolayısıyla lehine tespit hükmü bulunan hakkın alacaklısı ilamlı icra takibinde bulunamayacak olup, tespit hükmünü delil göstermek suretiyle ilamsız icra yoluyla takip yapılabilir³⁰⁸.

İnşai (yenilik doğuran) davalar ise HMK m.108’de düzenleme altına alınan bir hukuki durumun kurulması, kaldırılması veya değiştirilmesi için mahkeme kararına ihtiyaç duyulan davalardır. İnşai dava ile davacı inşai hakkına dayanarak mahkemeden talepte bulunur. İnşai hakka sahip olan davacının bu hakkını tek taraflı olarak veya davacı ile anlaşarak kullanabilmesi mümkün olmadığı ve bunun mahkeme hükmü ile sağlanabildiği hallerde inşai dava açabilir. İnşai davalara boşanma davası, babalık davası, soy bağının reddi davası, tenkis davası, ceza koşulunun indirilmesi davası örnek olarak verilebilir. İnşai davalar da hükmün etki gösterdiği zamana göre kendi içerisinde geçmişe etkili ve geleceğe etkili inşai davalar olmak üzere ikiye ayrılmaktadır³⁰⁹.

Tahliye davaları tüm bu dava çeşitleri arasından hukuki nitelik bakımından eda davalarından sayılır. Dolayısıyla HMK m.105 kapsamında davacı eda davasında davacı, davalının kiralanana tahliye etmesinde olduğu gibi bir şeyi yapmasını, yapmamasını veya vermesini talep edebilir. Tahliye davalarında davacı, yapma edimi olarak davalı olan kiracının kiralanana tahliye etmesini talep eder. Eda davalarında öncelikle davaya konu hakkın var olup olmadığı mahkeme tarafından tespit edilir. Bu nedenle mahkeme kararı, edadan önce tespit hükmünü içerir. Yargıtay³¹⁰, yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak açılan tahliye davasında, davacının tahliye taahhüdünün var olup olmadığının tespit edilmesi talebini tespit davası açması gerekeceği nedeniyle reddeden ilk derece mahkemesinin kararını eda davası ile tespit talebinde bulunulabileceği gerekçesiyle bozulmasına karar vermiştir³¹¹.

3.7.2.2. Tahliye Davasının Tarafları

3.7.2.2.1. Davacı

Tahliye davasında davacı taraf kiraya verendir. Tahliye talebinde bulunanın yalnızca kiraya veren sıfatını haiz kimsenin olması gerektiği ve kiraya veren olmayan malikin tahliye talebinde bulunamayacağı kabul edilmektedir³¹². Bu davayı malik

³⁰⁸ Postacıoğlu, İ. E., ve Altay, S. (2015). s.254, Pekcanitez, H., Atalay, O., Özkes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku, s.219-220, Ercan, İ. (2014). s.190, Pekcanitez Usul-Medeni Usul Hukuku (2017). Cilt 2, s.972

³⁰⁹ Pekcanitez, H., Atalay, O., Özkes, M., (2023). s.224, Ercan, İ. (2014). s.191, Postacıoğlu, İ. E., ve Altay, S. (2015). s..260, Pekcanitez Usul-Medeni Usul Hukuku (2017). Cilt 2., s.984

³¹⁰Yargıtay 6. HD 1984/12974 E.,1984/13209 K., 20.12.1984 T.: “Mahkemeye tahliye taahhüdünün bulunup bulunmadığı hususunda davacının ait olduğu mahkemeye dava açması gerektiği kabul edilerek davanın reddine karar verilmiştir. Davacı, eda davasıyla birlikte tespit isteminde bulunmuştur. Usul hükümlerine göre bunu tespit davası açması gerekeceği nedeniyle dava reddedilemez. Mahkemenin aksini kabul ile yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve kanuna aykırıdır.” (Legalbank.net E.T.08.08.2024)

³¹¹ Övdür, D. (2022). Medeni Usul Hukuku Bakımından Tahliye Davaları, s.60

³¹² İnceoğlu, M.M. (2014). Kira Hukuku Cilt 2, s.434, Yargıtay 6. HD 2011/1876 E. 2011/6837 K., 22.06.2011 T., Yargıtay 6. HD 2015/9993 E. 2016/1961 K. 14.03.2016 T. (Legalbank.net E.T.08.08.2024)

sıfatına sahip olsun ya da olmasın kiraya veren taraf açabilir. Dolayısıyla kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatı olmayan malikin tahliye davası açma yetkisi yoktur³¹³.

Birden fazla kiraya veren söz konusu olması halinde mecburi dava arkadaşlığı bulunduğundan birlikte tahliye davası açabilirler (HMK m.59). Kiraya verenler kiralananda paylı mülkiyete sahipler ise TMK m.691 uyarınca pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanmasıyla tahliye davası açabilirler. Yine kiraya verenler, kiralananda elbirliğiyle mülkiyete sahipler ise TMK m.702 uyarınca oybirliğiyle karar alarak tahliye davası açabilirler³¹⁴.

3.7.2.2.1.1. Davanın Konusunun Devri ve Kiralananın Devri Halinde Davacı

Kiraya veren, kiracıya yönelik tahliye davasını açtıktan sonra kira sözleşmesinin kiraya veren tarafında yasal veya iradi sözleşme devri nedeniyle değişiklik olabilir. Bu halde HMK m.125/2, c.1 uyarınca davanın açılmasından sonra dava konusu davacı tarafından devredilirse, devralan kişi, görülmekte olan davada davacı yerine geçerek davaya kaldığı yerden devam eder³¹⁵.

Kiralanan konut veya çatılı işyerinin mülkiyetinin devri halinde ise kiraya verenden kiralananı devralan yeni malik, TBK m.310 uyarınca sözleşmenin tarafı haline gelerek eski malik olan kiraya verene kiracı tarafından verilmiş tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye davası açabilir. HMK m.125/2 uyarınca dava açıldıktan sonra davanın konusunun davacı tarafından devredilmesi halinde devralan kişi, söz konusu davada davacı sıfatını alarak dava kaldığı yerden devam olunur. Bu durum, konut ve çatılı işyeri kiralarda yeni malikin kira sözleşmesini devralarak tarafı haline gelmesinin bir sonucudur. Yeni malik yalnızca kira sözleşmesinin değil, kira sözleşmesine bağlı olarak yapılan sözleşmeler ve taahhütlerin de tarafı haline gelir. Tahliye davasının açılmasının ardından kiralanan davacı tarafından devredilirse yeni malik, davacı sıfatı ile davaya devam edebilir. Ancak kiralananı devreden malik, kiraya veren sıfatını haiz değilse kiralananın mülkiyetinin devredilmesi, yeni malike eski malikin tarafı olmadığı kira sözleşmesine taraf olma olanağı vermez. Dolayısıyla kiracının, kiralananın mülkiyetinin devrinde önce malik olmayan kiraya verene vermiş olduğu yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliye davası açma imkânı tanınmaz³¹⁶.

3.7.2.2.1.2. Kiraya Verenın Ölümü Halinde Davacı

Kiraya verenin ölümü halinde sözleşmenin kiraya veren tarafı olan mirasbırakanın hakları üzerinde mirasçılar arasında elbirliğiyle mülkiyet söz konusu olur. Mirasbırakanın yasal mirasçıları sözleşmenin tarafı haline gelir. Dolayısıyla yazılı tahliye taahhüdünden doğan haklar yasal mirasçılara intikal eder ve mirasbırakan kiraya verenin yasal mirasçıları arasında mecburi dava arkadaşlığı meydana gelir. Dolayısıyla

³¹³ Yargıtay 3.HD 6001 E.,14179 K. 19.10.2017 T., (Yeniocak, U., (2024). s.372), İnceoğlu, M.M. (2014). Kira Hukuku Cilt 2, s.434, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.505, Sağlam, İ., (2023). s.42, Erdoğan, C., (1998). Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, s.648

³¹⁴ Görgün, L. Ş., Börü, L., Toraman, B., ve Kodakoğlu, M. (2022). Medeni Usul Hukuku,11.baskı, Yetkin Yayınevi, İnceoğlu, M.M. (2014). Kira Hukuku Cilt 2, s.434, Ceran, M. (2022). s.238

³¹⁵ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.535, Sütçü, S. S. (2023). s.1510 (dn.53)

³¹⁶ Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2020). Medeni Usul Hukuku, s.524, İnceoğlu, M.M. (2014). Kira Hukuku Cilt 2, s.434, Yeniocak, U., (2024). s.117, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.507, Sütçü, S. S. (2023). s.1510, Kanık, H. (2023). s.1345

elbirliği ile mülkiyet çerçevesinde mirasçılar tümü birlikte karar alarak ve zorunlu dava arkadaşı olarak yasal süresi içerisinde tahliye davası ikame edebilirler³¹⁷. Şayet kiraya veren, tahliye davası açtıktan sonra ölmüşse, tüm mirasçıların muvafakatiyle bir kısım mirasçıların davaya devam etmeleri veya mirasbırakanın terekesine atanacak bir temsilci aracılığıyla davanın takip edilmesi gerekir³¹⁸.

Genel hüküm olan TBK m.333 hükmünde kiraya verenin ölmesi durumuna yönelik herhangi bir sonuç bağlanmamıştır. Zira kullandırma borcu doğuran kira sözleşmelerinde kiraya verenin şahsı önem arz etmemektedir. Kira sözleşmelerinde kullanma hakkı tanıyan değil, kendisine kullanma hakkı tanınan kişi (kiracı) ve bu kişinin özellikleri ön planda ve etkilidir³¹⁹.

3.7.2.2.2.Davalı

Konut ve çatılı işyeri kirasında kiraya veren tarafından TBK m.352/1'e dayanarak kendisine karşı tahliye davası açılan davalı taraf kiracıdır. Birden fazla kiracı olması durumunda ise tüm kiracılar tarafından imzalanmış geçerli bir tahliye taahhüdü bulunmalıdır. Açılan tahliye davasının yine tüm kiracılara karşı yöneltilmesi gereklidir. Birden fazla kiracı durumunda mecburi dava arkadaşlığı mevcuttur. HMK m.59 uyarınca bir hakkın birden fazla kişi tarafından birlikte kullanılması veya birden fazla kişiye karşı birlikte ileri sürülmesi ve tümüne (mecburi dava arkadaşlarının tamamına) ilişkin tek bir karar verilmesinin gerektiği durumlarda mecburi dava arkadaşlığı söz konusudur. HMK m.60'a göre ise mecburi dava arkadaşlığında dava arkadaşları ancak birlikte dava açabilirler ya da aleyhlerine birlikte dava açılabilir. Dolayısıyla birden fazla kiracının bulunması ve mecburi dava arkadaşlığının varlığı halinde tahliye davası tüm kiracılara karşı açılmalıdır. Bu nedenle tahliye istemi bölünemez bir talep olup, tüm kiracılar yönünden tahliye talebinde bulunulmalıdır³²⁰. Şayet taraf teşkili tamamlanmadan dava açılacak olursa dava doğrudan reddedilmez, taraf teşkiline ilişkin eksiklik sonradan da tamamlanabilir. Bu kapsamda diğer dava arkadaşlarının da davada taraf olarak yer almaları için süre verilir³²¹. Zira davayı takip yetkisi, HMK m.114/1, e uyarınca dava şartlarındandır ve tarafların davayı taraf olarak yürütebilmeleri için gereklidir (HMK m.53)³²².

Yazılı tahliye taahhüdünde bulunan kiracı aynı zamanda bir alt kira sözleşmesi akdetmişse bu durumda kiraya veren tahliye davasını tahliye taahhüdünü veren asıl kiracıya yöneltir. TBK m.322/3 hükmü gereği kiraya verene tanınan doğrudan talep

³¹⁷ Yargıtay 6.HD 2014/7363 E., 2014/9192 K., 09.07.2014 T., (karararama.yargitay.gov.tr E.T.23.05.2024) Yargıtay 14.HD 2016/6424 E., 2016/8521 K., 19.10.2016 T., (Legalbank.com E.T.28.05.2024) Akçaal, M., (2022). s.973, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.514, Kanık, H. (2023). s.1345, Tunaboğlu, M. (2000). Açıklamalı ve İçtihatlı Kira Hukuku, Tahliye, Uyarlama, Tesbit, Alacak Davaları 1.Cilt, s.611, Ceran, M. (2022). s.235, Sütçü, S. S. (2023). s.1510

³¹⁸ Kanık, H. (2023). s.97

³¹⁹ Sağlam, İ. (2017). Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkinine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 23(2), s.250

³²⁰ Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2020). Medeni Usul Hukuku (6.Baskı). Yetkin Yayınları, s.552, Sütçü, S. S. (2023). s.1511, Ceran, M. (2022). s.191, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.536, Akçaal, M. (2022). s.973, Sağlam, İ., (2023). s.34, Eren, F., (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.430, Yargıtay 6. HD 2014/8085 E., 2014/10046 K., 18.09.2014 T. (Legalbank.net 01.06.2024)

³²¹ Pekcanitez, H., Atalay, O., Özkes, M., (2023). s.171, Övdür, D. (2022). Medeni Usul Hukuku Bakımından Tahliye Davaları, s.90

³²² Pekcanitez, H., Atalay, O., Özkes, M., (2023). s.214

hakkı ile taahhütte bulunmamış olan alt kiracıya tahliye davası açma imkânı tanınmamıştır. Asıl kiraya verenin söz konusu kanun maddesinden doğan talep hakkı, kiracısının alt kiracıdan aldığı yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak TBK m.352/1 hükmünden doğan dava veya icra takibi başlatma hakkını içermez. Nispiyet ilkesi gereği kiraya verenin, arasında kira ilişkisi bulunmayan alt kiracıya yönelik olarak İİK m.272 uyarınca icra takibi yetkisi bulunmamaktadır³²³. Kiracı, alt kiracıdan almış olduğu yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle tahliye davası açabilir veya icra takibi başlatabilir. Fakat asıl kiraya veren aynı taahhüt nedeniyle alt kiracıya tahliye davası ve icra takibi yönelmez³²⁴. Asıl kiracıya karşı açılan tahliye davası neticesinde verilecek tahliye kararının kesinleşmesi halinde kira sözleşmesi sona erer. Yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle asıl kira sözleşmesinin sona ermiş olması alt kiracıyı da bağlar ve alt kira sözleşmesinin de sona ermesine neden olur³²⁵. Zira alt kira sözleşmesi, asıl kira sözleşmesinin ayakta kaldığı süre boyunca geçerliliğini korur³²⁶.

3.7.2.2.2.1. Davanın Konusunun Devri ve Kiralananın Devri Halinde Davalı

TBK m.323 uyarınca kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya verenden rıza alınarak kira sözleşmesinin TBK m.323 kapsamında devredilmesi halinde kira ilişkisinin devredildiği kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur. Eski kiracının vermiş olduğu yazılı tahliye taahhüdü, kira sözleşmesini devralarak sözleşmenin tarafı haline gelen yeni kiracıyı bağlar. Dolayısıyla eski kiracının vermiş olduğu tahliye taahhüdü yeni kiracıya karşı da ileri sürülebilir ve tahliye davası açılabilir³²⁷. Kiralananın mülkiyetinin devri halinde ise kira ilişkisinde kiracı bakımından herhangi bir değişiklik olmaz. Eski malik kira sözleşmesinin kiraya veren tarafıysa mevcut kiracı yeni malik ile kira ilişkisine devam eder.

3.7.2.2.2.2. Kiracının Ölümü Halinde Davalı

Kiracının ölümü halinde, TBK m.333 uyarınca genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde kiracının mirasçıları, yasal fesih bildirim süresine uyarak kira sözleşmesini en yakın fesih bildirim süresinde feshedebilirler. Bu kapsamda kiracının ölümü ile kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermez ve sözleşme fesih bildirim sürelerine uyulmaksızın derhal feshedilemez. Ayrıca kiracının ölümü, kiraya verene kira sözleşmesini feshetme hakkı vermemektedir³²⁸. Kiracının ölümü nedeniyle kiracıyla birlikte oturan kişilere yönelik tahliye davası açılamaz ancak diğer tahliye sebeplerine dayanılarak tahliye davası açılabilmesi mümkündür.

TBK m.329'a göre kira sözleşmesi altı aylık kira döneminin sonu için üç aylık fesih dönemine uyularak feshedilebilir. Ancak mirasçılar tarafından en yakın fesih döneminde kendilerine kanunen tanınan kira sözleşmesini olağanüstü fesih hakkı

³²³ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.548

³²⁴ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.559

³²⁵ İnceoğlu, M.M. (2014). Kira Hukuku Cilt 2, s.436, Usta, S. (2019). Kira Sözleşmesindeki Sorunlar, Aile Konutu ve Kira İlişkileri, s.76, Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmesi, s.327, Kanık, H. (2023). s.1347, Öktem Çevik, S. (2016)., s.50

³²⁶ Kanık, H. (2023). s.841

³²⁷ Gümüş, M.A., (2012). Kira Sözleşmesi, s.327, İnceoğlu, M.M. (2014). Kira Hukuku Cilt 2, s.435

³²⁸ Sağlam, İ. (2017). Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler, s.252

kullanılmadığı takdirde, kira sözleşmesi kiracının mirasçıları ile devam eder. Mirasçılar tarafından bu fesih hakkına dayanılarak sözleşmenin feshedilmesi hakkı ortadan kalkar³²⁹.

Kullanma hakkı doğuran sözleşmelerde kullanma hakkı sahibinin kişisel özellikleri nedeniyle kendisine bu hakkın tanındığı ve ölmesi halinde bu hakkın da son bulması genel ilkedir. Ancak TBK m.333 kullanma hakkı doğuran sözleşmelerde, kullanma hakkının terekeye dahil olmayacağı ve kiracının ölümüyle hakkın sona ererek mirasçılara intikal etmeyeceği kuralına istisna getirmektedir³³⁰. Buna göre kiracının ölmesi halinde sözleşme mirasçılara intikal eder ve mirasçılar sözleşmeyi devam ettirmek istiyorlarsa sözleşmenin tarafı haline gelirler.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri açısından ise kanun koyucu, TBK m.356'da kiraya verenin kiracının ölümü halinde doğan fesih hakkını sınırlayarak, kiracının mirasçıları yönünden değil, ortakları ve veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar yönünden özel bir düzenleme yapmıştır. Bu madde ile konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından kiracının ölmesi halinde kira sözleşmesinin feshine yönelik sınırlama getirilmiştir³³¹.

Miras hukukumuzda temel olarak külli halefiyet ilkesi benimsenmektedir. Buna göre TMK m. 599 uyarınca mirasçılar, mirasbırakanın malvarlığını aktif ve pasifleriyle birlikte bir bütün olarak kazanırlar. Malvarlığı terimi ise taşınır ve taşınmaz mallar, aynı haklar, alacaklar ve borçlar olmak üzere devredilmeye elverişli tüm hukuki ilişkilerini içerisinde barındırır. Ancak devredilmesi mümkün olmayan, kişiye sıkı sıkıya bağlı haklar malvarlığına dahil değildir³³².

Kiracının ölümü halinde mirasçılarının, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini ve kullanım hakkını sahiplenmeleri mümkün değildir. Her ne kadar ana kural külli halefiyet ilkesi ile tüm malvarlığını mirasçıların kazanması olsa da kanun koyucu TBK m.356'da özel halefiyet (özel intikal kuralı) benimsemiştir. Özel halefiyet, mirasbırakanın terekesinde bulunan hukuki ilişki veya değerlerin tümüyle külli haleflere geçmeden ve külli halefiyetten farklı olarak belirli bazı hukuki ilişkilerin diğerlerinden ayrılması ve farklı bir şekilde kanunda özel olarak belirlenmiş kişilere intikal etmesidir³³³.

³²⁹ İncoğlu, M.M. (2014). Kira Hukuku Cilt 2, s.287-288, Sağlam, İ. (2017). Kiracının Ölümünün Her Türü Kira İlişisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler, s.253, Aydın, G.S., (2013). s.146

³³⁰ Sağlam, İ. (2017). Kiracının Ölümünün Her Türü Kira İlişisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler, s.253, Kiracılık hakkının terekeye dahil olmadığına yönünde Aksi görüş için bkz. Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.470

³³¹ Sağlam, İ. (2017). Kiracının Ölümünün Her Türü Kira İlişisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler, s.257

³³² Gençan, Ö. U. (2022). Miras Hukuku, (6.Baskı). Ankara, Yetkin Yayınları, s.180, Eren, F. ve Yücer Aktürk, İ. (2023). Türk Miras Hukuku, (5.Baskı). Ankara, Yetkin Yayınları, s.472, Dural, M., ve Öz, T. (2021). Miras Hukuku, (16. Baskı). İstanbul, Filiz Kitabevi, s.13, Sağlam, İ. (2017). Kiracının Ölümünün Her Türü Kira İlişisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler, s.254

³³³ Karataş, A. E. U. (2015). Türk Miras Hukukunda Mirasın Kazanılmasında Halefiyet Türleri ve Türk Milletlerarası Özel Hukukundaki Yansımaları. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 73(2), s.374-375, Sağlam, İ. (2017). Kiracının Ölümünün Her Türü Kira İlişisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler, s.255

Mülga GKHK m.13 ve TBK m.356 hükümleri özel halefiyet düzenlemesine örnek teşkil eden kanun maddeleridir³³⁴. GKHK m.13'te kiracılar veya ortakları ile sanat, meslek ve ihtisasları nedeniyle aynı meslek veya sanatı devam ettirecek olan mirasçıları ve ölen kiracı ile aynı konutlarda ikamet edenlerin aleyhine tahliye davası açılmayacağını düzenleme altına almıştı³³⁵. Bu kanun maddesinin yerini alan TBK m.356'ya göre ise ölen kiracının ortakları veya bu ortaklarının aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile aynı konutta ikamet eden kişiler, sözleşmeye ve kanun hükümlerine aykırı davranmadıkları sürece kira sözleşmesinin tarafı olarak sözleşmeyi devam ettirebilirler³³⁶. TBK m.356 hükmünde sayılı olan kişilerin özel halefiyet gereği kiracılık hakkını devam ettirmeleri, isteklerinin bu yönde olması ve sözleşmeye uygun davranmalarına bağlıdır. Ancak özel halefiyet ilkesinde aranan olgunun gerçekleşmemesi halinde ana kural olarak kullanma hakkının sahibinin ölmesi ile kira sözleşmesi de sona erer³³⁷.

TBK m.356 hükmü, konut kiralarda, ölen kiracıyla birlikte aynı konutta oturan ancak yasal olarak mirasçısı olmayan kişileri ve bu kişilerin menfaatlerini koruma altına almıştır. Çatılı işyeri kiralarda ise ölen kiracı ile adi ortaklık ilişkisi bulunanlar ve ortaklarının aynı meslekle veya sanatla iştigal eden mirasçıları korunmaya çalışılmıştır. Zira ölen kiracının ortakları ile birlikte kiraladığı çatılı işyeri o kimseler için önemli bir konumda veya oturmuş bir müşteri çevresine sahip olabilir. Dolayısıyla aynı işyerinde kiracı olarak kira sözleşmesine devam etmelerinde haklı menfaatleri bulunabilir. Bu durumda özel halefiyet ilkesi ile bu kimseler korunarak kira sözleşmesinin tarafı olarak sözleşmeyi devam ettirebilmeleri sağlanmıştır³³⁸.

TBK m.333 ve m.356 hükümlerinden birbiri ile çatışan kanun maddeleridir. Her ne kadar TBK m.333 kiracının menfaatini koruyan bir düzenleme gibi görünse de aslında kiracının yararına olmayan ve menfaatlerini tehlike altına sokabilecek bir düzenlemedir. Çünkü ilgili kanun maddesi uygulama alanın belirlenmesi bakımından belirsizlik bulunmaktadır. Kiracının ölümü halinde sözleşmenin devam etmesinde yararı bulunan kimseler kiracının yasal mirasçıları değil, aynı konutta oturduğu veya işyerinde aynı meslek veya sanatı icra ettiği ortaklarıdır. Bu kimseler ise halihazırda TBK m.356 ile koruma altına alınmıştır. TBK m.333'ün tüm yasal mirasçıların kira sözleşmesinin tarafı haline getirilmesi TBK m.356'da sayılı olan kimselerin menfaatlerine halel getirebilecek ve çeşitli sorunlar doğurabilecek niteliktedir³³⁹.

Öğretideki bir görüşe göre³⁴⁰ ölen kiracının mirasçılarının fesih beyanında bulunmayarak ölen kiracının kira sözleşmesine devam etmek istemeleri halinde sözleşmenin tarafı haline gelecekleri, TBK m.356 sayılı olan kişilerin ise kira sözleşmesinin tarafı haline gelebilmeleri için ölen kiracının mirasçılarının kira

³³⁴ Sağlam, İ. (2017). Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler, s.255

³³⁵ Tandoğan, H. (2008). s.239

³³⁶ Sağlam, İ. (2017). Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler, s.255, Aydoğdu, M., ve Kahveci, N. (2021). s.686

³³⁷ Sağlam, İ. (2017). Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler, s.257

³³⁸ İnceoğlu, M.M. (2014). Kira Hukuku Cilt 2, s.291, Sağlam, İ. (2017). Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler, s.259

³³⁹ Güner, H. A. (2022). Kira Sözleşmesinin Kiracının Ölümü Üzerine Sona Erdirilmesi ve Kiralananın Kiraya Verene İadesi. Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.17 S.206, 39-70, s.39

³⁴⁰ İnceoğlu, M.M. (2014) Kira Hukuku Cilt 2, s.292, Akyiğit, E. (2012). s.299, Aydın, G.S., (2013). s.146

sözleşmesini TBK m.333 uyarınca feshetmeleri gerektiği, aksi takdirde TBK m.356'da sayılı olan kişilerin kira sözleşmesinde kiracı olarak sözleşmenin tarafı olamayacakları kabul edilmektedir.

Diğer bir görüşe göre ise³⁴¹ TBK m.333 konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulama alanı bulmaz. Bu tür kira sözleşmelerinde kiracının ölmesi halinde TBK m.356'nın devreye girer. Çünkü kanun koyucu konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel bir düzenleme getirmiştir. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kiralarında özel bir düzenleme bulunurken TBK m.333 hükmünü uygulamak yerinde olmaz, TBK m.356 dikkate alınmalıdır. Biz de bu görüşe katılmaktayız. Zira TBK m.356 hükmünde özel halefiyet kuralı düzenlenmiş olup konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının ölümü halinde anılan maddedeki kişilerin menfaatlerinin öncelikli olarak koruma altına alınması gereklidir. Özel halefiyet kuralının varlığında kimlerin mirasçı olduğunu tartışmaya gerek yoktur, kanun düzenlemesinin işaret ettiği kişilerin hak sahibi olduğunun kabulü gerekir³⁴².

TBK m.356 düzenlemesine eleştirel yönden bakılacak olursa bu madde hükmü kapsamlı bir düzenleme içermediğinden maddede sayılan kimselerin kira sözleşmesinin tarafı olmak istememeleri halinde kira sözleşmesinin durumunun ne olacağına yanıt vermemektedir. Zira TBK m.356'da kiracının ölümü halinde kira sözleşmesinin feshinin nasıl olacağını düzenlememekte yalnızca madde hükmünde sayılı olan kimselere kira sözleşmesinin tarafı olma ve menfaatlerinin korunmasına yönelik düzenleme içermektedir³⁴³.

Yazılı tahliye taahhüdü bakımından ise, kira sözleşmesinin yan anlaşması niteliğinde olduğundan TBK m.356 uyarınca kanun maddesinde sayılı olan kişilerden kira sözleşmesinin tarafı haline gelen kişi kira sözleşmesine dayalı olarak verilen tahliye taahhüdünün de borçlusu olur³⁴⁴. Bu bakımdan yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle açılacak olan tahliye davasında da kiracının ölümünün ardından TBK m.356 uyarınca kira sözleşmesinin kiracı tarafı haline gelen kişi veya kişiler davalı sıfatını haiz olur.

3.7.2.3. Tahliye Davasında Süre

Kiraya verenin TBK m.352/1 uyarınca tahliye davası açabilmek için taahhütte belirtilen tarihten itibaren bir aylık süresi bulunmaktadır³⁴⁵. Bu süre hak düşürücü bir süre olup hâkim tarafından resen dikkate alınır³⁴⁶. Davanın açılması ile hak düşürücü süre korunmuş olur³⁴⁷. TBK m.353 hükmünde düzenlenen istisna gereği şayet kiraya veren, en geç bir aylık yasal süre içerisinde kiracıya yazılı bildirimde bulunarak tahliye davası açacağını kiracıya bu süre içerisinde bildirirse dava açma süresi bir kira yılı

³⁴¹ Delipınar, Y. C. (2016). s.20, Gümüş, M.A., (2012). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.262, Canbolat, F., ve Koşar, G. G. (2022). Küresel Salgının İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi ve Kiracının Sahip Olduğu Hukuki İmkânlar. Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, 12(1), 122-166, s.130, Aydoğdu, M., ve Kahveci, N. (2021). s.628

³⁴² Sağlam, İ. (2017). Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler, s.263

³⁴³ İnceoğlu, M.M. (2014) Kira Hukuku Cilt 2., s.291-292, Karataş, A. E. U. (2015). Türk Miras Hukukunda Mirasın Kazanılmasında Halefiyet Türleri ve Türk Milletlerarası Özel Hukukundaki Yansımaları. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 73(2), s.377

³⁴⁴ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.471

³⁴⁵ Yargıtay 8.HD 2017/4711 E., 2018/2893 K., 28.02.2018 T. (legalbank.net 01.06.2024)

³⁴⁶ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.560

³⁴⁷ Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2020). Medeni Usul Hukuku, s.337

uzamış olur³⁴⁸. *Gümüş'e göre*³⁴⁹, TBK m.353 hükmünde bulunan en geç ifadesine dayanılarak yazılı tahliye taahhüdünde bulunan tahliye tarihinin öncesinde ihtar yapılacak olursa bu ihtarlar tahliye davası açma süresi uzamaz. Tahliye davası açma süresinin uzadığının kabulü için, ihtarın mutlaka taahhüt edilen tahliye tarihinden önceki bir tarihte çekilmiş olması gerekir. *İnceoğlu'na göre*³⁵⁰, dava açma hakkını saklı tutan ihtarın en geç hak düşürücü süre geçmeden kiracıya gönderilmiş ve ulaştırılmış olması gerekir.

Bir aylık sürenin son günü, kiracı tarafından yazılı tahliye taahhüdünde belirtilen tahliye tarihinden bir ay sonraya denk gelen tarihtir. Ay ve yıl olarak belirtilmiş olan süreler, ayın veya yılın hani günü başlamış ise sürenin biteceği ay veya yılın aynı gününde biter. Örneğin kiracı, yazılı tahliye taahhüdünde tahliye tarihi olarak 27 Haziran 2024 tarihini belirtmiş ise bir aylık süre sonunda icra takibi başlatmak veya dava açmak için son gün 27 Temmuz 2024 tarihidir. Bir aylık hak düşürücü sürenin ilk günü resmî tatile denk gelmişse bile söz konusu süre işlemeye başlar. Ancak HMK m.93 ve İİK m.19/3 hükümleri uyarınca sürenin son gününün resmî tatile denk gelmesi halinde, süre resmî tatili takip eden ilk iş gününün çalışma saati sonunda biter³⁵¹.

3.7.2.4.Dava Şartı Olarak Zorunlu Arabuluculuk

3.7.2.4.1.Genel Olarak

6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun (HUAK) m.2/1, b maddesinde yapılan tanıma göre arabuluculuk, belirli sistematik teknikler uygulanarak tarafların görüşmesinin ve müzakere etmesinin sağlandığı, tarafların birbirlerini anlamaları ve bu şekilde uyuşmazlığı çözüme kavuşturma imkanının tanındığı, mümkün olmadığı takdirde ise bağımsız ve tarafsız bir kişi olan arabulucu tarafından çözüm önerisi getirilebilen ve ihtiyari olarak yürütülen bir uyuşmazlık çözüm yöntemidir. Kanuni tanımdan da anlaşıldığı üzere, hukuk sistemimizde arabuluculuk kural olarak ihtiyari (isteğe bağlı) olarak başvurulabilen bir yöntem olarak öngörülmüştür. Ancak arabuluculuğun iradilik ilkesine istisnalar getirilmek suretiyle zorunlu arabuluculuk özel dava şartı olarak kanunda yer almıştır³⁵².

05.04.2023 tarih ve 32154 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan 7445 sayılı kanun ile HUAK'a 18/B maddesi eklenmiştir³⁵³. 1 Eylül 2023 tarihinden itibaren HUAK

³⁴⁸ Ceran, M. (2022). s.705, Zevkliler, A.ve Gökyayla, K. E., (2021). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s.388, Sağlam, İ., (2023). s.42, Sütçü, S. S. (2023)., s.1511, Akçaal, M. (2022). s.974, Kamık, H. (2023). s.1345. Erdoğan, H., (2006). s.696, Sütçü, S. S. (2023). s.1511

³⁴⁹ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.578, Aynı yönde, Sağlam, İ., (2023). s.42 "Kiraya veren bu bir aylık süre içinde kiracıya dava açacağını yazılı olarak bildirdiyse süre bir kira yılı için uzamış sayılır. Yazılı tahliye taahhüdünde bulunan tarihten önce yapılan bir bildirim ise süreyi uzatmak anlamına gelmez."

³⁵⁰ İnceoğlu, M.M. (2014). Kira Hukuku Cilt 2, s.436

³⁵¹ Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2020). Medeni Usul Hukuku, s.179, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.564, Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2021). İcra ve İflas Hukuku, (7.baskı). Yetkin Yayıncılık, s.108

³⁵² Pekcamtez, H., Atalay, O., Özkes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku, s.218, Kılınç, A. Mevcut Düzenlemeler Çerçevesinde Zorunlu Arabuluculukta Yetki. Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi, (2), 535-564., s.538, Tanrıver, S. (2020). "Dava Şartı Arabuluculuk Üzerine Bazı Düşünceler", Türkiye Barolar Birliği Dergisi,147, s. 111-142., s.112

³⁵³ Bazı uyuşmazlıklarda dava şartı olarak arabuluculuk başlıklı madde metnine aşağıdaki gibidir.

MADDE 18/B- (Ek:28/3/2023-7445/37 md.)

(1) Aşağıdaki uyuşmazlıklarda, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır:

m.18/B,1-a uyarınca kiralanan taşınmazların İİK'ya göre ilamsız icra yoluyla tahliyesi hariç kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır. Bu çerçevede konut ve çatılı işyeri kirasında kiraya verenin, yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak TBK m.352/1'de kendisine tanınan sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açma yetkisini kullanmadan önce arabulucuya başvurması zorunlu hale gelmiştir. Ayrıca konusu adi kira veya ürün kirası olan kira sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklara ilişkin açılacak davalarda da arabuluculuk dava şartıdır³⁵⁴. Bunun yanı sıra uygulamada sıklıkla karşılaşılan kira sözleşmesinden kaynaklı olarak kira tespit, kira uyarlama, kira ilişkisinden kaynaklı tazminat davaları da zorunlu arabuluculuğa tabidir³⁵⁵. Kiracının kiraya verene karşı yönelteceği menfi tespit davasında da dava şartı olarak arabuluculuğa başvuru zorunluluğu bulunur³⁵⁶. Yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak açılan tahliye davasında kararının kesinleşmesi ve dolayısıyla kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra haksız kullanımdan dolayı kiracıya karşı ecrimisil talepleri kira sözleşmesi ilişkisine dayanmadığından zorunlu arabuluculuk kapsamında değildir³⁵⁷.

Kiraya verenin yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak İİK m.272 kapsamında tahliye talebiyle ilamsız icra takibinde bulunabilmesi için dava şartı olarak arabuluculuğa başvurulması zorunlu değildir³⁵⁸. HUAK m.18/B,1-a kanun düzenlemesinin lafzından da açık bir şekilde anlaşıldığı üzere kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümleri hariç tutularak arabuluculuğa başvuru zorunlu tutulmamıştır³⁵⁹. Tahliye taahhüdünden dolayı açılan itirazın iptali davalarında da kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıktan doğan davalardan olduğundan arabuluculuğa başvuru dava şartı olarak getirilmiştir³⁶⁰.

a) Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar.

b) Taşınır ve taşınmazların paylaşılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklar.

c) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar.

ç) Komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklar.

(2) Arabuluculuk süreci sonunda tarafların anlaşması halinde anlaşma belgesi, taşınmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslar gözetilmek suretiyle düzenlenir.

(3) Bu madde kapsamında düzenlenen anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerhin alınması zorunlu olup bu şerh taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri bakımından taşınmazın bulunduğu yer, diğer anlaşma belgeleri bakımından ise arabulucunun görev yaptığı yer sulh hukuk mahkemesinden alınır. Mahkeme taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri bakımından yapacağı incelemede anlaşma içeriğini, arabuluculuğa ve cebri icraya elverişli olup olmadığı ve taşınmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslara uyulup uyulmadığı yönünden denetler; bu kapsamda kurum veya kuruluşlardan bilgi veya belge talep edebilir ve gerektiğinde duruşma açabilir.

(4) Anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerhin verilmesiyle ilgili diğer hususlar hakkında 18 inci madde hükmü uygulanır.

³⁵⁴ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.497-498, Kanık, H. (2023). s.208, Sütçü, S. S. (2023). s.1509

³⁵⁵ Yeniocak, U., (2024). s.169

³⁵⁶ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.499

³⁵⁷ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.500, Yeniocak, U., (2024). s.169

³⁵⁸ Bu düzenlemenin eleştirisi için bkz. Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.498 "Bu düzenlemeyi, tahliye davasını işlevsiz hale getireceği ve kiraya verenleri yoğun olarak İİK m.272'ye dayalı takibe yönlendireceği için benimsemiyorum."

³⁵⁹ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.498

³⁶⁰ İstanbul BAM 55. HD 2024/2174 E. 2024/1788 K. 03.07.2024 T.: "Tahliye taahhüdünden kaynaklı itirazın iptali, arabuluculuğa tabidir."

3.7.2.4.2. Arabuluculuk Anlaşma Belgesi ve Kesin Hükümsüzlüğü

Arabuluculuk anlaşma belgesi kiracı ve kiraya veren arasında arabuluculuk sürecinde yapılan bir sözleşmedir. Arabuluculuk anlaşma belgelerinin de diğer sözleşmeler gibi geçerlilik şartı olarak kanunun emredici hükümlerine, kişilik haklarına ve sözleşme hukukunun genel kurallarına aykırılık teşkil etmemesi gereklidir. Aksi halde diğer sözleşmelerde olduğu gibi arabuluculuk anlaşma belgesi de geçersizlik yaptırımına uğrar³⁶¹.

Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin arabuluculuk anlaşma belgelerinin konusu, kira sözleşmesinin feshine yönelik anlaşma yapma, yeni dönem kira bedelinin belirlenmesi, kira bedeli veya kira sözleşmesinin başkaca hükümlerinin değiştirilmesi, yeni bir kira sözleşmesi yapılması ya da kiracının tahliye taahhüdünde bulunması şeklinde olabilir. Burada önemli olan husus, bu anlaşmalarda kamu düzenine ve kanunun emredici hükümlerine aykırılık bulunmamasıdır³⁶². Sonuç olarak taraflar, arabuluculuk anlaşma belgesi ile aralarında var olan bir sözleşme ilişkisini değiştirmek, sona erdirmek veya sona erdirmenin sonuçlarını belirleyebilirler³⁶³.

Kanuna aykırılık teşkil eden arabuluculuk anlaşma belgeleri geçersizdir. Ancak tarafların itirazı yoksa ve anlaşmaya vardıkları edimlerini yerine getirmek istiyorlarsa bu durumda bu anlaşma belgesi geçerliymiş gibi uygulanır. Zira ülkemizde 1 Temmuz 2024 tarihine kadar konut kiralarna ilişkin kira bedelinde %25 oranındaki artış sınırı uygulaması birçok konut kirası ilişkisinde uygulanmamıştır. Tarafların karşılıklı olarak anlaşma dahilinde kira bedelinde yasal sınırın üzerinde artış yaparak kanuna aykırı anlaşmaya itirazlarının bulunmaması da buna örnek teşkil eder niteliktedir³⁶⁴. Ancak taraflardan biri anlaşma belgesinin geçersizliğini ileri sürer ve edimi ifa etmekten kaçınırsa diğer taraf kesin hükümsüz olan anlaşmaya dayanarak talepte bulunamaz.

Arabuluculuk anlaşma belgesinde tahliye taahhüdünde bulunulması halinde tahliye taahhüdünün geçerlilik şartlarını barındırması koşuluyla arabuluculuk anlaşma belgesindeki tahliye taahhüdüne dayanılarak kiracının kiralananı tahliyesi talep edilebilir. Bu durumda yazılı tahliye taahhüdünün TBK m.352/1 hükmü çerçevesinde geçerlilik şartlarına uygun olarak düzenlenmesi gerekmektedir. Anlaşma belgesinde yer alan söz konusu tahliye taahhüdü kiraya verene kiracı ya da yetkili temsilcisi tarafından verilmelidir. Ancak tahliye taahhüdüne konu olan kiralananın aile konutu olması halinde TMK m.194/1 ve TBK m.349/1 hükümleri uyarınca kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin açık rızasının alınması şarttır³⁶⁵.

Kural olarak 22 Haziran 2012 tarih ve 28331 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan HUAK m.18 ve Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği'nin (HUAKY) m.22 uyarınca taraflar ve vekilleri ile arabulucunun birlikte imzaladıkları anlaşma belgesi, icra edilebilirlik şerhi aranmaksızın ilam niteliğinde belge sayılır³⁶⁶.

³⁶¹Badur, E. (2021). Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi. Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, (18), 49-87. s.71

³⁶²Yeniocak, U., (2024). s.169

³⁶³Badur, E. (2021). Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi. Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, (18), 49-87. s.67

³⁶⁴Yeniocak, U., (2024). s.171

³⁶⁵Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.501, Yeniocak, U., (2024). s.174

³⁶⁶Yargıtay 9.HD 2022/12111 E.,2022/11575 K.,10.10.2022 T. (kazanci.com.tr E.T. 13.08.2024)

Bu da anlaşmanın ilamlı icraya konu edilebilmesinin mümkün olduğunu gösterir. Ancak yasaya eklenen HUAK m.18/B,3 uyarınca kira hukukundan kaynaklı uyuşmazlıklara ilişkin düzenlenen anlaşma belgesinin ilam niteliğinde sayılması için icra edilebilirliğine ilişkin şerh alınması zorunludur. Şerh alınacak makam, taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri için taşınmazın bulunduğu yerdeki, diğer anlaşma belgeleri için ise arabulucunun görev yaptığı yerdeki sulh hukuk mahkemesidir. Dava şartı olarak başlatılan arabuluculuk sürecinde düzenlenen anlaşma belgesinde yazılı tahliye taahhüdü bulunuyorsa icra edilebilirlik şerhi alınmadıkça askıda geçersizlik durumu söz konusu olur³⁶⁷.

İcra edilebilirlik şerhi alınırken hâkim tarafından yapılacak inceleme sınırlı kapsamdadır. Dolayısıyla anlaşmanın içeriğine ilişkin inceleme yapılamaz. İcra edilebilirlik şerhi alınırken uyuşmazlığın arabuluculuk sürecine elverişli olup olmadığı, anlaşmanın cebri icraya konu edilip edilemeyeceği hususları incelenir³⁶⁸.

3.7.2.4.3. Arabuluculuk Sürecinin Süreye Etkisi

HUAK m.16/1 hükmü kapsamında arabuluculuk süreci, tarafların dava açılmadan önce arabulucuya başvurması halinde, ilk toplantıya davet edilmeleri ve taraflar ile arabulucunun arabuluculuk sürecini yürütmek üzerinde anlaşmaya varıp bu konuda düzenledikleri bir tutanakla da belgelendirmeleri ile işlemeye başlar.

Kural olarak HUAK m.16/2 uyarınca arabuluculuk sürecinin başlatılmasından sona ermesine kadar geçirilen süre, zamanaşımı ve hak düşürücü sürelerin hesaplanmasına dahil edilmez. Bu kapsamda TBK m.352/1 hükmündeki kiraya verene kiralananın tahliyesini talep etmek üzere tahliye davası açması için tanınan bir aylık hak düşürücü süre, arabuluculuk sürecinde işlemez. Dolayısıyla kiraya verenin, yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye taahhüdünde belirtilen tahliye tarihinin geçmesinin ardından HUAK m.18/B,1-a uyarınca dava şartı olarak zorunlu arabuluculuğa başvurması ile son tutanağın düzenlenmesine kadar olan süreçte bir aylık hak düşürücü süre kesilir ve işlemez. Son tutanağın düzenlendiği tarihten sonra ilk iş günü süre kaldığı yerden devam eder³⁶⁹.

HUAK m.17/1'e göre arabuluculuk faaliyetinin sona erdiği haller; tarafların anlaşmaya varması, taraflara danışılmasının ardından arabulucu tarafından sürece daha fazla çaba sarf edilmesine gerek olmadığına tespitine varılması, taraflardan birinin arabuluculuk faaliyetinden çekilmesi ve tarafların anlaşarak arabuluculuk faaliyetini sona erdirmesidir. Sürecin sona ermesi halinde sonunda tarafların anlaştıkları, anlaşamadıkları veya arabuluculuk faaliyetinin nasıl sonuçlandığı arabulucu tarafından tutanağa geçirilerek belgelendirilir³⁷⁰.

³⁶⁷ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.502

³⁶⁸ Odaman, S. (2017). Arabuluculuk Tutanağına İcra Edilebilirlik Şerhi Verilmesine İlişkin Yargıtay Kararının Değerlendirilmesi, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan, C. 19, Özel Sayı, s.1753

³⁶⁹ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.504

³⁷⁰ Kıyak, E. (2019). Tarafları Bağlayıcı Arabuluculuk Anlaşmalarının Hukuki Niteliği ve Dava Açma Yasağı Etkisi Üzerine Düşünceler, 1-20, s.10 “Özellikle m. 18/1'den, son tutanakta tarafların uyuşmazlık konuları üzerinde anlaşmaya vardıklarını belirtmiş olmaların dışında ayrıca düzenlenecek bir belgede bu anlaşma uyarınca yükledikleri edimlere yer verebilecekleri şeklinde bir anlam çıkarmak mümkündür. Lakin 18 inci maddenin hükümet

Arabuluculuk toplantısına taraflardan biri veya her ikisinin de katılım sağlanamaması halinde arabulucu tarafından bu husus tutanağa işlenir. Anlaşma sağlanamadığından arabuluculuk süreci sona erer. Sürecin sona ermesi ile dava açmak için tekrar işleyeme devam edecek süre içerisinde davanın açılabilmesi mümkün hale gelir. Diğer bir ihtimal olarak tarafların her ikisinin de katılım sağlamasına rağmen ortak paydada buluşamamaları nedeniyle anlaşma sağlanamazsa bu durum da anlaşamama olarak tutanağa geçirilir. Yasal süresinde dava açılabilir. HUAK m.18/A hükmü uyarınca, arabuluculuk sürecinin sonunda taraflar arasında anlaşma sağlanamadığına ilişkin son tutanağın aslı veya arabulucu tarafından onaylanmış örneğini davacının dava dilekçesinde mahkemeye sunması gerekir. Aksi takdirde bu eksikliği tamamlaması için mahkemece davacıya kesin süre verilerek tamamlanmaması halinde davanın usulden reddedileceği ihtar edilir. İşbu ihtar davacı tarafından yerine getirilmezse davanın usulden reddine karar verilir. Son ihtimalde ise taraflar arasında arabulucunun da tarafların istekleri doğrultusunda uyuşmazlığın hızlı çözümü için sağladığı yardımlar ile taraflar arasında anlaşma sağlanmasıdır. HUAK m.18/5 uyarınca tarafların anlaşması halinde dava açma hakkı ortadan kalkar³⁷¹. Bu sayede uyuşmazlığın tarafları süreç yargı yoluna taşınmadan ve kısa sürede isteklerine ulaşmış olurlar.

3.7.2.5. Tahliye Davasında Görevli ve Yetkili Mahkeme

3.7.2.5.1. Görevli Mahkeme

Görev, belirli bir davaya o yerdeki hangi mahkeme tarafından bakılacağı hususunu belirtir. Bir davanın hangi mahkemede açılacağını belirleyen kurallar görev kurallarıdır. Bir davaya hangi mahkeme tarafından bakılacağı konusunda öncelikle ilgili davanın özel ve genel mahkemelerin görev alanına girip girmediğine bakılır. Kanun hükmü ile açıkça özel mahkemelerde görüleceği düzenlenmedikçe davalar genel mahkemelerde görülür³⁷². Göreve ilişkin kurallar kamu düzenindendir. Dolayısıyla mahkeme tarafından da davada görevli olup olmadığını resen dikkate alınır. Tarafların hüküm kesinleşinceye kadar yargılamanın her aşamasında mahkemenin o davaya bakmakta görevli olmadığını ileri sürme imkânı vardır. Görev konusunun kamu düzeninden olması nedeniyle tarafların serbestçe tasarruf ederek belirli bir mahkemeyi görevli kabul etmeleri ve görev sözleşmesi yapmaları mümkün değildir. Ayrıca görev, HMK m.114/1, c uyarınca dava şartlarındandır³⁷³.

HMK m.1 uyarınca mahkemelerin görevleri kanunla düzenlenebilir. Genel görevli mahkemelerden asliye hukuk mahkemelerinin görevi HMK m.2 hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre miktar ve değerine bakılmaksızın konusu malvarlığına ilişkin olan davalar ve ayrıca şahıs varlığına ilişkin davalarda asliye hukuk mahkemeleri görevlidir. Aksi yönde bir düzenleme bulunması halinde söz konusu davalar o

gereğesinde yer alan "...Arabuluculuğun anlaşma ile sonuçlanması halinde, faaliyetin sonunda tutulan tutanak bir anlaşma belgesi niteliğindedir. Bu belge, önceki maddeye uygun olarak arabulucu, taraflar veya vekillerince imzalanacaktır..." şeklindeki ifadede⁴⁵ arabuluculuk faaliyeti sonunda tutulan ve tarafların uyuşmazlık konuları üzerinde anlaşmaya vardığını ifade etmekle yetindiği, fakat yüklendikleri edimleri ayrıca göstermediği son tutanağın da anlaşma belgesi niteliği niteliğinde olduğu sonucuna varmak fikrimizce mümkündür."

³⁷¹ Yeniocak, U., (2024). s.168

³⁷² Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2020). Medeni Usul Hukuku, s.200, Görgün, L. Ş., Börü, L., Toraman, B., ve Kodakoğlu, M. (2022). s.100-101, Övdür, D. (2022). s.60

³⁷³ Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2020). Medeni Usul Hukuku, s.208, Görgün, L. Ş., Börü, L., Toraman, B., ve Kodakoğlu, M. (2022). s.101

düzenlemede gösterilen mahkemelerde görülebilir³⁷⁴. Asliye hukuk mahkemelerinin görev alanına, sulh hukuk mahkemesinin görevi olmayan ve özel olarak görevlendirilen mahkemelerinin görevleri dışında kalan dava ve işler girer³⁷⁵. Sulh hukuk mahkemelerinin görevleri ise HMK m.4'te düzenleme altına alınmıştır. Diğer kanunlarda da (TTK, TMK, TBK gibi) göreve ilişkin düzenlemeler mevcuttur³⁷⁶.

HMK m.4/1, a hükmü gereği kiralanan taşınmazın İİK'ya göre ilamsız icra ile tahliyesine ilişkin hükümler haricinde kira ilişkisinden doğan tüm uyuşmazlıkları konu edinen davalar ve bu davalara karşı açılan davalarda sulh hukuk mahkemeleri görevlidir. Tahliye davası da kira ilişkisinden doğan uyuşmazlığı konu alan bir dava olması nedeniyle bu davanın açılacağı görevli mahkeme HMK m.4/1, a bendi uyarınca sulh hukuk mahkemesidir³⁷⁷.

Bu kapsamda sulh hukuk mahkemesinde açılacak davaya konu uyuşmazlığın kira ilişkisinden doğmuş olması gereklidir. Kira ilişkisinden doğan alacak, tazminat, tespit, uyarılma ve menfi tespit davalarında da sulh hukuk mahkemeleri görevlidir³⁷⁸. Kira sözleşmesinin yazılı veya sözlü olması herhangi bir fark teşkil etmez. Şayet ortada bir kira sözleşmesi yoksa veya geçersiz ise bu durumda davanın sulh hukuk mahkemesinde açılabilmesi mümkün olmayıp HMK m.2 uyarınca asliye hukuk mahkemeleri görevlidir. Örneğin taraflar arasında mevcut bir kira sözleşmesi olmaksızın başkasının konut veya çatılı işyerinde bulunan kişiye sulh hukuk mahkemelerinde tahliye davası değil, asliye hukuk mahkemelerinde el atmanın önlenmesi davası açılabilir³⁷⁹. Çünkü bu durumda taraflar arasında kurulmuş bir kira sözleşmesi bulunmamaktadır.

TTK m.4 uyarınca her iki tarafın da ticari işletmesi ile ilgili konulardan doğan uyuşmazlıklar ticari davalardır. TTK m.5 kapsamında ticari davalarda görevli mahkeme de asliye ticaret mahkemesidir. Ticari davalar, kendi içerisinde nispi ticari davalar ve mutlak ticari davalar olmak üzere ikiye ayrılır. Bir kira sözleşmesinde kiracı ve kiraya verenin ticari işletmesine ilişkin uyuşmazlık söz konusu ise nispi ticari dava söz konusudur. Ancak nispi ticari dava için her iki tarafın da ticari işletmesi ile ilgili olması ve dolayısıyla TTK m.12/1 gereği tacir olmaları gerekir. Örneğin tacir olan bir gerçek kişiye ait çatılı işyerinin bir limited şirkete kiralanması halinde ortaya çıkacak uyuşmazlıkta TTK m.19/2 kapsamında ticari iş niteliğini haiz olup ticari dava sayılır.

Asıl olarak tartışmalı olan husus, kira sözleşmesinin hangi özellikleri barındırması halinde nispi ticari dava sayılacağı değil, ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkta

³⁷⁴ Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku, s.63

³⁷⁵ Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku, s.64

³⁷⁶ Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku, s.67

³⁷⁷ HMK m.4/1, a maddesine göre "Sulh hukuk mahkemeleri, dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın; a) Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları görürler."

³⁷⁸ Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2020). Medeni Usul Hukuku, s.205, Kanık, H. (2023). s.1400, Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku, s.66, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.617, Yeniocak, U. (2024). s.177, Ceran, M. (2022). s.1, Övdür, D. (2022). s.61

³⁷⁹ Ceran, M. (2022). s.1, Yargıtay 6. HD 2015/7977 E. 2016/1117 K. 18.02.2016 T. (legalbank.com E.T. 03.08.2024)

hangi mahkemenin görevli olduğudur³⁸⁰. Bu konuda Yargıtay'ın yerleşik görüşüne göre tarafların ticari işletmelerine yönelik kira sözleşmelerinden kaynaklanan ticari davalarda da sulh hukuk mahkemeleri görevlidir³⁸¹. Katıldığımız görüşe göre, Yargıtay'ın kabulünde olduğu üzere, HMK m.4/1, a bendi göz önünde bulundurularak kira sözleşmelerinden kaynaklanan ticari davalarda da sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğu kabul edilmelidir.

3.7.2.5.2. Yetkili Mahkeme

Yetki, bir davaya hangi yerdeki görevli olan mahkeme tarafından bakılacağını belirler³⁸². Yetkide bir davanın konusu ve niteliği değil, yer açısından hangi mahkemede görüleceği söz konusudur. Kural olarak bütün davalar bakımından belirlenen kurallara genel yetki kuralı denir. HMK m.6 hükmü kapsamında yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak açılacak tahliye davasında davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesi yetkili mahkemedir. Hakkında kesin yetki kuralı düzenlenmemiş olan her dava, genel yetkili mahkemelerde görülebilir. Bu kapsamda davalının gerçek veya tüzel kişi olabilmesi mümkündür³⁸³.

TMK m.19 uyarınca bir kimsenin sürekli kalma niyetiyle oturduğu yer o kişinin yerleşim yeridir. Davalının birden fazla kişiden oluşması halinde ise HMK m.7'ye göre kanunda ortak yetkili mahkeme düzenlemediği hallerde davalıların birinin yerleşim yerinde dava açılabilir. Davalının tüzel kişi olması halinde TMK m.51'e göre tüzel kişinin, kuruluş belgesinde aksi yönde bir düzenleme bulunmadıkça işlerinin yönetildiği yer yerleşim yeridir. İşlerin yönetildiği yer belirlenirken tüzel kişinin kuruluş belgesindeki merkezinin bulunduğu yer esas alınır.

Bazı davalar için özel olarak bazı mahkemeler yetkili kılınmış olabilir. Bu durumda genel olmayıp belli başlı durumlara ilişkin olan istisnai yetki kurallarına ise özel yetki kuralları denir. Özel yetki kuralının varlığı halinde davacının seçim hakkı bulunmakta olup, davasını ister genel yetkili mahkemede isterse de özel yetkili mahkemede açabilir. Kural olarak özel yetkinin varlığı genel yetkiyi ortadan kaldırmaz. Özel yetki kuralları tarafların ve davanın niteliğine göre (sözleşmeden doğan davalar, haksız fiilden doğan davalar, memur veya öğrenci gibi geçici olarak oturanlara karşı açılacak davalar vb.) belirlenir. Ancak kesin yetki kuralı var ise (HMK m.12'de düzenlenen taşınmazın aynına ilişkin davalarda olduğu gibi) dava yalnız kanunda belirtilen yerdeki mahkemede açılabilir³⁸⁴. HMK m.114/1, ç uyarınca yetkinin kesin

³⁸⁰ Tuğ, M.A, (2021). Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Ticari Davalarda Görevli Mahkeme, SÜHFD., C. 29, s. 1903

³⁸¹ Yargıtay 20. HD 2016/4438 E.,2016/7108 K. 16.06.2016 T., Yargıtay 20. HD 2016/927 E., 2016/6455 K., 08.06.2016 T., Yargıtay 3. HD 2017/8280 E., 2018/6898 K. 21.06.2018 T. (Legalbank.com E.T. 09.08.2024)

Yargıtay'ın görüşünün eleştirisi için bkz. Tuğ, M.A, (2021). "Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Ticari Davalarda Görevli Mahkeme s.1905-1906" "Söz konusu kararlarda birbirine benzer şekilde kira sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda, HMK md. 4/1 – a gerekece gösterilerek sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğunun belirtilmesi ile yetinilmiş; doyurucu bir gerekçe ya da bu konuda neden asliye ticaret mahkemelerinin görevli olmadığına dönük bir açıklama getirilmemiştir. Daha da ilginç incelenen kararlarda (birkaç kararda yer alan muhalefet şerhleri hariç) uyuşmazlığın ticari dava niteliğinden de hiç bahsedilmemiştir. Her iki tarafın da ticari işletmesine ilişkin olan kira sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi olduğu şeklinde ifade edilebilecek Yargıtay uygulaması yerinde değildir. İlgili türdeki uyuşmazlıklarda asliye ticaret mahkemesi görevlidir."

³⁸² Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku, s.72

³⁸³ Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku, s.73

³⁸⁴ Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku, s.76

olduğu hallerde mahkemenin yetkili bulunması dava şartıdır. Tahliye davalarına ilişkin kanunda düzenlenen bir kesin yetki kuralı yoktur.

HMK m.17 uyarınca tacirler ve kamu tüzel kişileri aralarında doğmuş ya da ileride doğabilecek uyuşmazlıklara hangi yerdeki mahkeme ya da mahkemelerin bakacağına ilişkin yazılı olarak yetki sözleşmesi yapabilirler. Kira sözleşmesinin tarafları tahliye davası için aralarında yetki sözleşmesi yaparak belirli bir mahkemeyi yetkili kılmışlarsa bu durumda genel ve özel yetkili mahkemelerin yetkisi kalkar ve belirlenen yerdeki mahkeme yetkili hale gelerek tahliye davasının o mahkemede açılması gerekir³⁸⁵. HMK m.18/2 uyarınca yazılılık yetki sözleşmesi bakımından geçerlilik şartıdır. Yetki sözleşmesi tahliye davası açılmadan önce yapılabileceği gibi, taraflar arasında henüz uyuşmazlık doğmadan kira sözleşmesinin beraberinde de yapılabilir. Yetki sözleşmesi yapma serbestisinin sınırı, HMK m.18/1'e göre tarafların üzerinde tasarruf edemeyecekleri konular ve kesin yetki kuralının olduğu hallerdir. Bu hallerde taraflarca yetki sözleşmesi yapılamaz³⁸⁶. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin olarak TBK'da bulunan kanuni düzenlemeler kamu düzenine ilişkin olduğundan her ne kadar sözleşmenin tarafları tacir veya kamu tüzel kişisi olsa da yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak açılacak tahliye davasına yönelik yetki sözleşmesi yapılamaz³⁸⁷.

Tahliye davaları hem genel yetki kurallarına dayalı olarak hem de özel yetki kurallarına dayalı olarak açılabilir. Bu kapsamda HMK m.6 uyarınca davalı kiracının davanın açıldığı tarihteki yerleşim yerindeki genel yetkili mahkemede veya HMK m.10 uyarınca sözleşmeden doğan yetki kuralına göre sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesi olan özel yetkili mahkemede tahliye davası açılabilir³⁸⁸. Dolayısıyla kira sözleşmesinin ifa edileceği konut ve çatılı işyerinin bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesinde de dava açılabilir³⁸⁹.

3.7.2.6. Tahliye Davasında Yargılama Usulü

Tahliye davası basit yargılama usulüne tabidir. Basit yargılama usulü, genel usul olan yazılı yargılama usulünün aksine istisnai olarak uygulanan ve kanunda açıkça düzenlenen dava ve işlerde uygulanır. HMK m.316'da belirtilen dava ve işler basit yargılama usulüne tabidir. HMK m.316/1, a bendi uyarınca sulh hukuk mahkemelerinin görevine giren dava ve işler basit yargılama usulüne tabidir. HMK m.4/1, a hükmü gereği kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıkları konu alan davalarda sulh hukuk mahkemeleri görevli olduğundan tahliye davalarında da sulh hukuk mahkemeleri görevli olup, basit yargılama usulü uygulanır³⁹⁰.

Basit yargılama usulüne tabi tahliye davasında dava açma ve davaya cevap verme işleri HMK m.317 uyarınca dilekçe ile yapılır. Ancak dava ve cevap dilekçeleri

³⁸⁵ Görgün, L. Ş., Börü, L., Toraman, B., ve Kodakoğlu, M. (2022). s.132

³⁸⁶ Görgün, L. Ş., Börü, L., Toraman, B., ve Kodakoğlu, M. (2022). s.130

³⁸⁷ Ceran, M. (2022). s.36, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.619

³⁸⁸ Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku, s.76, Yeniocak, U., (2024). s.175, Kanık, H. (2023). s.171

³⁸⁹ Tunaboğlu, M. (2000). Açıklamalı ve İçtihatlı Kira Hukuku, Tahliye, Uyarılma, Tesbit, Alacak Davaları 1.Cilt, s.19, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.617-619, Kanık, H. (2023). s.1345, Ceran, M. (2022). s.34

³⁹⁰ Ceran, M. (2022). s.123, Pekcanitez, H., Atalay, O., ve Özekes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku, s.66

Bölge Adliye ve Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Cumhuriyet Başsavcılıkları İdari ve Yazı İşleri Hizmetlerinin Yürütülmesine Dair Yönetmeliğin m.198 düzenlemesine göre belirlenen formun doldurulması ile de dava ve cevap dilekçeleri verilebilir. Basit yargılama usulüne göre taraflar, dayandıkları tüm delillerini hangi vakıanın delili olduğunu göstererek açık bir biçimde, ellerinde bulunan delilleri dilekçenin beraberinde sunmalı ve başka yerden getirilecek delillerin ise bulunabilmesi için gerekli bilgileri dilekçelerinde belirtmelidir³⁹¹.

Davalı kiracı, HMK m. 317/2, c.1'e göre dava dilekçesinin kendisine tebliğinden itibaren iki hafta içerisinde cevap dilekçesi verebilir. Basit yargılama usulünün uygulandığı davalarda HMK m.317/3 uyarınca tarafların cevaba cevap ve ikinci cevap dilekçesi verme hakkı bulunmamaktadır.

HMK m.320 uyarınca basit yargılama usulünde mahkeme mümkün olduğunca özellikle çekişmesiz yargı işlerinde duruşma yapmadan dosya üzerinden karar verir. Ancak çekişmeli yargı işlemlerinde basit yargılama usulü uygulansa da asıl olan, duruşma yapılmasıdır. Dosya üzerinden karar verilemeyen hallerde mahkeme tarafından duruşma tarihi belirlenir ve taraflar ilk duruşmaya davet edilir. Burada ön inceleme ve tahkikat birlikte yapılabilir. Taraflardan birinin davetiyede belirtilen gün ve saatte geçerli bir mazeret olmaksızın duruşmaya gelmemesi halinde yokluklarında dava görülmeye devam eder ve yokluğunda yapılan işlemlere itiraz edemez³⁹².

Basit yargılama usulüne tabi tahliye davasında her iki tarafın da duruşmaya katılmaması veya katılarak davayı takip etmeyeceklerini belirtmesi halinde HMK m.150/1'e göre dosyanın işlemde kaldırılmasına karar verilir. Ancak taraflardan birinin başvurusu üzerine üç aylık süre içerisinde dosya yenilenebilir (HMK m.150/4). HMK m.320/4 uyarınca yenilenmeyen veya yenilendikten sonra tekrar takipsiz bırakılan tahliye davası hiç açılmamış sayılır (HMK m.150/5-6).

Yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle kiracıya yönelik açılan tahliye davasında davalı kiracının, görülen duruşmalara katılmaması halinde dava yokluğunda görülüyor ise HMK m.171/1 hükmü gereği isticvabına karar verilerek davetiye gönderilmesine rağmen duruşmaya gelmediği takdirde yazılı tahliye taahhüdündeki imzanın kendisinden sadır olduğunu kabul etmiş sayılır³⁹³. HMK m.171/2 hükmü gereği, isticvabına karar verilerek çağrılan taraf geçerli bir özrü bulunmaksızın gelmezse veya gelip de sorulan sorulara yanıt vermezse bu durumda mahkeme tarafından sorulan sorular ikrar edilmiş sayılır³⁹⁴.

3.7.2.7. Tahliye Davasında Verilen Kararın İcrası ve Kanun Yolları

Kanun yolu, ilk derece mahkemesi tarafından verilen kesinleşmemiş ve nihai olarak verilen kararın, hatalı veya eksik inceleme neticesinde verildiğini ve bu kararın incelenmesi gerektiğini iddia eden davanın aleyhine karar verilen tarafına, kararın

³⁹¹ Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2020). Medeni Usul Hukuku, s.747

³⁹² Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2020). Medeni Usul Hukuku, s.748, Pekcanitez, H., Atalay, O., ve Özekes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku, s.319

³⁹³ Pekcanitez, H., Atalay, O., ve Özekes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku, s.313, Övdür, D. (2022). Medeni Usul Hukuku Bakımından Tahliye Davaları, s.114

³⁹⁴ Yağcı, U. (2012). İsticvaba İlişkin Olarak Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile Getirilen Düzenlemeler. Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 16(1-2), 285-308. s.290

incelenmesi ve düzeltilmesi ve/veya iptalini talep etme imkânı tanır³⁹⁵. Hukukumuzda istinaf ve temyiz kanun yolları bu etkilere sahiptir. Kanun yoluna başvurulması ile ilk derece mahkemesi tarafından verilen karar, kesinleşmeden üst mahkeme tarafından inceleme altına alınır. Davanın tarafları hukuki yararlarının varlığı halinde istinaf kanun yoluna başvurabilirler³⁹⁶. HMK m.345 uyarınca ilk derece mahkemesinin kararı, davanın taraflarına tebliğinden itibaren iki hafta içerisinde istinaf edilebilir. Tahliye davasında da örneğin, aleyhine tahliye kararı verilen kiracı veya tahliye talebi kabul edilmeyen kiraya veren kararın kendisine tebliğinden itibaren iki hafta içinde istinaf kanun yoluna başvurabilir.

İstinaf kanun yoluna başvurulması halinde istinafa konu olan karar, şekli anlamda kesinleşmez. HMK m.341/1, a hükmü gereği ilk derece mahkemelerinin nihai kararlarına ilişkin olarak istinaf kanun yoluna başvurulabilir. Ara kararlara yönelik istinaf kanun yoluna başvurulamaz. Ancak HMK m.341/1, b bendi uyarınca ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz taleplerinin reddi kararlarına, karşı tarafın yüzüne karşı verilen ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz kararlarına ve karşı tarafın yokluğunda verilen ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz kararlarına karşı yapılan itiraz üzerine verilen kararlara yönelik istinaf başvurusunda bulunulabilmesi mümkündür³⁹⁷. HMK m.341/3 kapsamında 2024 yılı için istinaf parasal sınırı 28.250 TL'dir. Dolayısıyla tahliye veya tahliye talebinin reddi kararına ilişkin istinaf yoluna başvurulabilmesi için yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak açılan tahliye davasında kira sözleşmesindeki bir yıllık kira bedelinin 28.250 TL'yi aşması gerekmektedir. Temyiz kanun yoluna başvurulabilmesi için ise HMK m.362/1, b³⁹⁸ uyarınca kira sözleşmesinin dava tarihindeki üç aylık kira bedeli tutarının 2024 yılı itibarıyla 378.290 TL'yi aşması gerekmektedir³⁹⁹.

Bir mahkeme kararına karşı istinaf veya temyiz kanun yoluna başvurulmuş olması kural olarak ilamın icrasını durdurmaz⁴⁰⁰. Sulh hukuk mahkemesinde yazılı tahliye taahhüdüne dayanılarak açılan tahliye davasında verilen tahliye kararı, taşınmazın aynına ilişkin değildir. Tahliye davasında verilen karar, taşınmazın aynına ilişkin olmadığından söz konusu kararın kesinleşmesine gerek olmaksızın kiraya veren tarafından ilamlı icraya konu edilebilir⁴⁰¹. HMK m.367/2 hükmü taşınmaza ve taşınmaza ilişkin aynı haklara dair hükümlerin icraya konulabilmesi için kesinleşmesi

³⁹⁵ Pekcanitez, H., Atalay, O., ve Özkes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku, s.487, Aşit, R. (2024). Kanun Yolu Yargılamasında Hukuka Aykırılık Denetimi [Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi]. s.41, Övdür, D. (2022). Medeni Usul Hukuku Bakımından Tahliye Davaları, s.136

³⁹⁶ Pekcanitez, H., Atalay, O., ve Özkes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku, s.491, Övdür, D. (2022). Medeni Usul Hukuku Bakımından Tahliye Davaları, s.137

³⁹⁷ Pekcanitez, H., Atalay, O., ve Özkes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku, s.489

³⁹⁸ HMK MADDE 362- (1) Bölge adliye mahkemelerinin aşağıdaki kararları hakkında temyiz yoluna başvurulamaz:

b) Kira ilişkisinden doğan ve miktar veya değeri itibarıyla temyiz edilebilen alacak davaları ile kira ilişkisinden doğan diğer davalardan üç aylık kira tutarı temyiz sınırının üzerinde olanlar hariç olmak üzere 4'üncü maddede gösterilen davalar ile (23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan doğup taşınmazın aynına ilişkin olan davalar hariç) özel kanunlarda sulh hukuk mahkemesinin görevine girdiği belirtilen davalarla ilgili kararlar.

³⁹⁹ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.606

⁴⁰⁰ Görgün, Ş., Börü, L. Ve Kodakoğlu, M. (2022). İcra ve İflâs Hukuku, s.405, Özbek, M. S. (2018). Avrupa Birliği ve Türk Hukukunda İlamlı İcranın Etkinliği, Cilt 2, 4. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, s.785

⁴⁰¹ Aydoğdu, M., ve Kahveci, N. (2021). s.644, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.606

gerektiği düzenlenmiştir ancak kiralananın tahliyesi taşınmazın aynına ilişkin bir karar değildir⁴⁰².

Kiralanan taşınmazın tahliye ve teslimine ilişkin verilen mahkeme ilamı kiraya veren tarafından icraya konu edilirse İİK m.24 uyarınca icra müdürü tarafından yazılı olarak icra emri tebliğ edilir⁴⁰³. İcra emrinin tebliği ile İİK m.26 hükmü gereği borçlu olan kiracıya yedi gün içerisinde hükmolunan şeyin teslimi emredilir. Buna göre kiracının kiralananı yedi gün içerisinde tahliye ve teslim etmesi gerekir. Aksi takdirde kendisine verilen yasal sürede icra emrine uymazsa ve icranın geri bırakıldığına ilişkin karar ileri sunmazsa bu durumda ilam hükmü İİK m.26/2'ye göre zorla yerine getirilir. Alacaklıya teslim edilen taşınmaza haklı bir neden olmaksızın tekrar giren borçlu, ayrıca bir mahkeme kararına gerekmeksizin İİK m.26/3 hükmü gereği icra dairesi tarafından taşınmazdan zorla çıkarılır.

Tahliye davasında ilk derece mahkemesi tarafından verilen karara karşı istinaf kanun yoluna başvurulması HMK m.350/1 hükmü uyarınca kararın icrasını durdurmaz. Dolayısıyla aleyhine tahliye kararı verilmişse kiracının, ilamın icrasını durdurabilmek için (genellikle üç aylık kira bedeli kadar) teminat karşılığında takibin yapıldığı icra mahkemesinden İİK m.33 kapsamında icranın geri bırakılması (tehir-i icra) kararı alması gereklidir⁴⁰⁴. İİK m.36 uyarınca icranın geri bırakılması kararı alabilmek için takibin yapıldığı yer icra mahkemesinden karar alınmak üzere icra müdürü tarafından kiracıya uygun bir süre verilir. Kiracı tarafından süre (mehil vesikası) verilmesi talep edilirken teminat gösterilir. İcra mahkemesinden icranın geri bırakılması için borçluya süre verilmesi halinde ilamlı icra takibi bu süre boyunca durur⁴⁰⁵.

3.7.3. Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayalı İcra Takibi

3.7.3.1.Genel Olarak

İcra İflas Kanununda düzenleme altına alınan taşınmazın tahliyesi hem ilamlı hem de ilamsız icra yoluyla sağlanabilmektedir. Buna göre sulh hukuk mahkemesinde açılan tahliye davasında verilen tahliye kararının ilamlı icraya konu edilmesi halinde taşınmazın ilamlı icra yoluyla tahliyesi söz konusu olur. İİK m.272 vd. hükümleri kapsamında doğrudan icra takibi başlatılarak taşınmazın tahliyesinin kiraya veren tarafından talep edilmesi halinde ilamsız icra yoluyla tahliye söz konusudur.

İcra takibinin ilamlı veya ilamsız olarak ayrımı temel ayrımlardandır. Kural olarak, ilamsız icra takibinin konusu para ve teminat alacaklarıdır. Alacağın konusunun para veya teminat dışında bir şey olması ve alacaklının elinde ilam veya ilam niteliğinde belge bulunması halinde ilamlı icra takibi yürütülmelidir⁴⁰⁶. Ancak kiralanan taşınmazın ilamsız icra yolu ile tahliyesi de kanunda istisnai olarak ayrıca düzenlenmiştir⁴⁰⁷.

⁴⁰² Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.606

⁴⁰³ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.607

⁴⁰⁴ Aşit, R. (2024). Kanun Yolu Yargılamasında Hukuka Aykırılık Denetimi [Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi]. s.23, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.606, Görgün, Ş., Börü, L. Ve Kodakoğlu, M. (2022). İcra ve İflas Hukuku, s.406

⁴⁰⁵ Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.321

⁴⁰⁶ Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.306

⁴⁰⁷ Atalı, M., Ermenek, İ., ve Erdoğan, E. (2022). İcra ve İflas Hukuku, s.387, Duran, M. O. (2017). Türk İcra ve İflas Hukuku Sistemi ve Takip Yolları, s.291

Taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesi İİK m.269 vd. hükümlerinde adi kira ve ürün kiralalarında kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle, İİK m.272 vd. hükümlerinde ise kira süresinin sona ermesi nedeniyle tahliyesi düzenleme altına alınmıştır.

TBK m.352/1 çerçevesinde kiraya verenin, kiracının tahliye taahhüdünü yerine getirmemesine karşı başvuracağı bir diğer yol ise icra takibi başlatmaktır. İcra takibini başlatacak kişi kiraya veren taraftır. İcra takibinin muhatabı ise kiracıdır. İcra takibi başlatılmadan önce arabulucuya başvurma zorunluluğu bulunmamaktadır. İİK md.272 çerçevesinde mukavelename (taraflar arasında belirli koşullar ve taahhütlerin yazılı olarak kaydedildiği bir sözleşme) ile kiralanan taşınmazların müddeti bittikten sonra bir ay içerisinde ilgili sözleşme ile icra dairesine başvurularak tahliye edilebilir. İİK m.272 vd. hükümlerine göre başlatılan icra takibi, kira sözleşmesinin konusunun bir taşınmaz olması halinde başlatılabilir⁴⁰⁸.

İİK m.272 vd. hükümlerine dayalı olarak yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle icra takibi yapma imkânı kiraya verene tanınmıştır. İİK m.272/1 hükmünde bulunan “mukavelenamenin ibrazı” ifadesi dolayısıyla yazılı olarak düzenlenmeyen kira sözleşmesinin varlığında yalnızca yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak kiraya veren tarafından icra takibi yapıp yapılamayacağı sorusu ortaya çıkar. Gümüş’e göre⁴⁰⁹ İİK m.272 uyarınca icra takibi yapılacak ise kira sözleşmesinin en azından adi yazılı şekilde yapılmış olması ve takip talebine tahliye taahhüdüyle birlikte ibraz edilmesi gerekir. Yazara göre, yazılı tahliye taahhüdünün yan anlaşma niteliğinde olması yazılı kira sözleşmesi olmaksızın yalnızca tahliye taahhüdüne dayalı olarak icra takibi yapılmasına engeldir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında yapılan icra takibi için İİK m.272 kıyasen uygulanıyorsa, kiraya verenin takip talebine yalnızca yan anlaşma olan yazılı tahliye taahhüdünü değil, bunun yanında yan anlaşmanın dayandığı yazılı kira sözleşmesini de ibraz etmesi gerekir⁴¹⁰. Ancak bizim de katıldığımız hem öğretilerdeki görüşler hem de Yargıtay kararlarına göre⁴¹¹ konut ve çatılı işyeri kiralalarında⁴¹² kira sözleşmesi yazılı şekilde düzenlenmemiş olsa da sözlü olarak yapılan kira sözleşmesine dayalı olarak verilen yazılı tahliye taahhüdü ile İİK m.272 vd. hükümlere göre kiracıya icra takibi yapılabilir.

⁴⁰⁸ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.651, Ceran, M. (2022). s.705

⁴⁰⁹ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.641

⁴¹⁰ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.665

⁴¹¹ Atalı, M., Ermenek, İ., ve Erdoğan, E. (2022). İcra ve İflas Hukuku, s.398, Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). İcra İflas Hukuku Ders Kitabı, s. 301, Şekerci, M. P. (2016). Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi Prosedürü [Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü], s.78, Kanık, H. (2023). s.1703, Yargıtay 6.HD. 2015/11788 E. 2016/3412 K. 26.04.2016 T.: “Borçlu 18.05.2015 tarihli itiraz dilekçesinde dayanak sözlü sözleşmeyi inkâr etmiş ise de 30.01.2015 tarihli yazılı tahliye taahhüdündeki imzasını inkâr etmemiş ve taahhüdün kendisi tarafından verildiğini kabul etmiştir. Davalının icra takibine eklediği halen icarım altındaki ibaresini içeren tahliye taahhüdünü kabul etmesi karşısında davalının kira ilişkisini kabul ettiğinin kabulü gerekir. Bu durumda Mahkemeye işin esasının incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, uyuşmazlığın yargılamayı gerektirdiği gerekçeyle istemin reddine karar verilmesi doğru değildir.” Yargıtay 6. HD. 2010/12736 E. 2011/2766 K. 09.03.2011 T., (Legalbank.com E.T. 11.08.2024)

⁴¹² Konut ve çatılı işyeri olmayan taşınmazların kiralalanmasında yani adi kira sözleşmelerinin söz konusu olduğu hallerde kira süresinin bitmesi nedeniyle tahliye takibi yapılabilmesi için yazılı bir kira sözleşmesinin varlığı şarttır. Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2021). İcra ve İflas Hukuku, s.389 “Yazılı kira sözleşmesi ile kiralanan, konut ve çatılı işyeri olmayan bir taşınmazın kira süresinin bitmesine dayanılarak, ilamsız yolla tahliyesi istenilebilir (İİK m.272). Buna karşın sözlü bir kira sözleşmesi ile kiraya verilen bir taşınmazın kira süresinin bitiminde ilamsız icra yolu ile tahliyesi istenemez.” Keleş, Ş. (2008). Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi, s.350 “Kira süresinin dolması nedeniyle ilamsız tahliye takibinde sözlü kira sözleşmesine dayalı takip yapılamayacağından...” Aynı yönde Kuru, B. (2019). s.279

Tahliye davası açmak veya icra takibi başlatmak kiraya veren için düzenlenmiş seçimlik haklar değildir ya da birinin kullanılması ile diğer hak da sona ermez. Dava açma hakkı ile icra takibi yapma hakkı birlikte kullanılabilir olup davalı hakkında icra takibi başlatılmış olması genel mahkemede tahliye talebiyle açılan davanın görülmesine engel teşkil etmez. Kaldı ki İİK m.275/4 maddesi çerçevesinde kiraya verenin başlattığı icra takibine kiracının tahliye emrine itiraz etmesi halinde takip durur. Kiraya veren alacaklı, icra mahkemesinden itirazın kaldırılması talebinde bulunur. Ancak icra mahkemesince reddedilecek olursa reddedildikten sonra da tarafların mahkemeye başvurma hakları saklıdır. Yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak İİK m.272 vd. hükümlere göre icra takibi yapılmış ve kiracının itirazı ile takip durdurulmuşsa ve icra takibinde itirazın kaldırılması icra mahkemesinden istenmemişse bu durumda da kiraya veren doğrudan sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açabilir⁴¹³.

3.7.3.2. Takibin Tarafları

3.7.3.2.1. Alacaklı (Kiraya Veren)

TBK m.352/1'e göre yazılı tahliye taahhüdünde belirtilen tarihte kiracının kiralananı tahliye etmemesi halinde kiraya verenin tahliye davası açmanın yanında sahip olduğu ikinci olanak icra takibi başlatmaktır. Dolayısıyla tahliye talebi ile icra takibi başlatma hakkı kiraya verene aittir. Şayet icra takibi başlatılmadan önce kira sözleşmesinin devredilmesi ile kiraya veren tarafta değişiklik olursa bu halde sözleşmeyi devralan, kiracıya karşı icra takibi yapma imkanına sahiptir. Kiraya veren malik, kiralananın mülkiyetini devrederse kiraya veren sıfatını haiz olan yeni malik TBK m.310 uyarınca sözleşmenin tarafı haline gelir ve tahliye taahhüdünde bulunmuş olan kiracıya icra takibi yapabilir. İcra takibini başlatıldıktan sonra kiraya veren sıfatında değişiklik meydana gelirse yeni malik kiraya veren sıfatıyla önceden başlatılmış icra takibine kaldığı yerden devam edebilir⁴¹⁴. Tahliye taahhüdü bakımından ise yeni malik, kiracı tarafından önceden verilen tahliye taahhüdüne dayanarak icra takibi başlatabilir⁴¹⁵.

Tahliye talebinin bölünmezliği ilkesi gereği, paylı mülkiyet halinde tahliye talepli icra takibi başlatılabilmesi için TMK m.691/1 uyarınca pay ve paydaş çoğunluğu, elbirliğiyle mülkiyette ise TMK m.702/2'ye göre oybirliği gereklidir. Birden fazla kiraya veren olması halinde tahliye talepli icra takibinin tüm alacaklı kiraya verenler tarafından yapıp yapılmadığı veya alacaklı kiraya verenler arasında zorunlu takip arkadaşlığının bulunup bulunmadığı icra dairesi ve icra mahkemesi tarafından resen incelenir⁴¹⁶. Zorunlu takip arkadaşlığında birden fazla alacaklının varlığı halinde borçluya karşı tümünün tek bir takip talebi ile icra takibi yapılması gerekir⁴¹⁷.

⁴¹³ Yargıtay 8.HD 2013/21780 E., 2014/13421 K., 24.06.2014 T., (legalbank.net. E.T.05.04.2024), Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.637, Erdoğan, M. (2014). s.205, Sütçü, S. S. (2023). s.1509

⁴¹⁴ Görgün, Ş., Börü, L. Ve Kodakoğlu, M. (2022). İcra ve İflâs Hukuku, s.97, Kuru, B. (2019). s.74

⁴¹⁵ Şekerci, M. P. (2016). s.80

⁴¹⁶ Yargıtay 12. HD. 2015/111 E., 2015/9607 K., 13.04.2015 T.: “Tahliye hakkı bölünemeyen haklardan olup kiracıların birden fazla olması halinde aralarında zorunlu takip arkadaşlığı bulunduğundan borçlulardan sadece biri hakkında takip yapılması halinde bu takip bu hali ile kesinleşse dahi borçlunun taşınmazdan tahliyesi yapılamaz. Borçlunun icra mahkemesine yaptığı başvuru niteliği itibarıyla takibe itiraz değil şikâyet olduğu dikkate alındığında mahkemece şikâyetin esasının incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi

3.7.3.2.2.Borçlu (Kiracı)

Borçlu sıfatıyla kendisine yönelik tahliye talebi ile icra takibi başlatılan taraf ise kiracıdır. Birlikte kiracılık halinde, takibin kiracıların tümüne karşı yapılması gerekir. Birden fazla kiracının varlığında zorunlu takip arkadaşı olarak kiracıların tümüne takip yöneltir. Kiracıların tamamının imzası bulunan geçerli bir tahliye taahhüdüne dayalı olarak yapılan icra takibinde tahliye talebi bölünmeyeceğinden kiracıların tümünün tahliyesi talep edilir⁴¹⁸. Zira tahliye talebinin bölünmez niteliği nedeniyle tüm kiracılar arasında zorunlu takip arkadaşlığı mevcuttur. Birden fazla kiracı bulunuyorsa tüm kiracılar tarafından tahliye taahhüdü verilip verilmediği, tüm kiracılara karşı icra takibi yapılıp yapılmadığı veya borçlu tarafta zorunlu takip arkadaşlığının bulunup bulunmadığı icra dairesi ve icra mahkemesi tarafından resen incelenir⁴¹⁹. Tahliye davasından farklı olarak icra takibi başlatılırken taraf teşkili tam olarak sağlanmamış olması halinde sonradan bu eksikliğin giderilmesi mümkün değildir⁴²⁰.

Borçlu kiracı ölmüşse, özel halefiyet ilkesi gereği konut ve çatılı işyeri kiralalarında TBK m.356'da sayılan ve sözleşmeyi benimseyerek kira sözleşmesinin tarafı haline gelen kişi veya kimseler, kiracının vermiş olduğu yazılı tahliye taahhüdünün de tarafı haline gelirler. Dolayısıyla bu kişilere yönelik olarak yazılı tahliye taahhüdüne dayalı icra takibi başlatılabilir⁴²¹.

3.7.3.3.Yetkili İcra Dairesi

İcra takiplerinde icra dairelerinin yetkilerinin belirlenme şekli İİK m.50'de düzenlenmiştir. İİK m.50'ye göre para ve teminat alacaklarına ilişkin icra takiplerinde HMK'nın yetkiye ilişkin hükümleri kıyas yoluyla uygulanacak olup bunun yanı sıra takibe esas olan akdin yapıldığı yerdeki icra dairesi de takibe yetkilidir⁴²².

HMK m.5 ile m.19 hükümleri arasında yetki konusu düzenlenmiştir. HMK m.6 uyarınca genel yetkili icra dairesi kiracının takip tarihindeki yerleşim yerinde bulunan icra dairesidir. Ayrıca HMK m.10 kapsamında kira sözleşmesinin ifa edildiği yer olan konut ve çatılı işyerinin bulunduğu yerdeki icra dairesi de yetkilidir⁴²³. Ancak İİK m.272'ye dayalı olarak başlatılan icra takibi şahsi hak niteliğinde olup, taşınmazın

gerekirken yazılı gerekçe ile hüküm tesisi isabetsizdir. Yargıtay 6. HD. 2011/1876 E. 2011/6837 K. 22.06.2011 T.: “Davanın kiralayan tarafından açılması gerekir. Ancak birden fazla kiralayan olması hallerinde kiralayanların tümü tarafından dava açılmalıdır. Kiralayanların birisi tarafından tek başına dava açılması mümkün değildir. Taraf teşkili kamu düzenine ilişkin olup Hâkim re'sen ve yargılamanın her aşamasında bu hususu dikkate almalıdır. Bu nedenle mahkemece öncelikle kira sözleşmesinde davacı A... Ö. tarafından yerlerine vekaleten hareket edilen “diğer mirasçılar” ibaresi davacıya açıklanması, diğer kiralayanlar(mirasçılar) tespit edilmesi ve bu kiralayanların muvafakatlerinin sağlanması için davacı tarafa uygun süre verilmesi, tüm kiralayanların muvafakatlerinin sağlanamaması halinde davanın reddine karar verilmesi gerekir” (Legalbank.net. E.T.05.09.2024)

⁴¹⁷ Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özkes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.302, Görgün, Ş., Börü, L. ve Kodakoglu, M. (2022). İcra ve İflas Hukuku, s.96, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.537, Ceran, M. (2022). s.705

⁴¹⁸ Yargıtay 6.HD 2014/8085 E., 2014/10046 K., 18.09.2014 T., Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.537, Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özkes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.302

⁴¹⁹ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.697, Kanık, H. (2023). s.1701, Keleş, Ş. (2008). Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi, s.168

⁴²⁰ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.520, Kanık, H. (2023). s.1702

⁴²¹ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.538

⁴²² Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özkes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.98

⁴²³ Kanık, H. (2023). s.1703

aynından kaynaklanmadığından yetkili icra dairesinin belirlenmesinde HMK m.12 hükmü uygulanmaz⁴²⁴.

Kiracı ve kiraya verenin tacir veya kamu tüzel kişisi olması halinde HMK m.17 uyarınca yetki sözleşmesi yapabilmeleri mümkündür. Bu halde yetki sözleşmesinde yetkili olduğu belirlenen yerde de icra takibi yapılabilir⁴²⁵.

Borçlular arasında zorunlu takip arkadaşlığının bulunduğu hallerde İİK m.50 hükmünün göndermesi ile yetkili icra dairesi HMK m.7'ye göre belirlenir. Buna göre birden fazla borçlu olması halinde ise yetkili icra dairesi bunlardan birinin yerleşim yerindeki icra dairesinde takip başlatılabilir⁴²⁶.

3.7.3.4.Süre

Kiraya veren TBK m.352/1 ve İİK m.272 hükümlerine dayanarak yazılı tahliye taahhüdünde belirtilen tahliye tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde icra takibini başlatabilir. İcra müdürünün, tahliye takibinin bir aylık hak düşürücü süre içerisinde başlatılıp başlatılmadığını resen gözetmesi gerekir. Aksi takdirde İİK m.16 uyarınca şikâyet yoluna başvurulabilir⁴²⁷.

Tahliye istemi ile başlatılan icra takibinde, tahliye talebi açık bir biçimde belirtilmelidir⁴²⁸. İcra dairesi tarafından kiracıya tebligat çıkarılarak on beş gün içerisinde taşınmazı tahliye etmek üzere süre verilir (İİK m.272/2). Kiracının ilgili tahliye emrine itirazı var ise itirazını bildirmek üzere yedi günlük süresi vardır. Kiracı tahliye emrine ve takibe itiraz etmeyecek olursa takip kesinleşir ve kendisine verilen on beş günlük süre içerisinde kiralananı tahliye etmesi gerekir. Eğer kiracı, kendisine yöneltilen icra takibine yazılı veya tutanağa geçirilmek üzere sözlü bir şekilde itiraz ederse İİK m.274 gereği takip durur. İtirazın ardından kiraya verenin itirazın iptali davası açması, icra mahkemesinden itirazın kaldırılması talebinde bulunması veya tahliye davası açması mümkündür. Kiraya veren İİK m.67 uyarınca itirazın kendisine tebliğinden itibaren bir yıllık yasal süre içerisinde itirazın iptali davası açabilir. Bunun yanı sıra kiraya veren İİK m.272/1 ve TBK m.352/1'de öngörülen bir aylık süre içerisinde icra takibi yapmış ve kiracının itirazı üzerine takip durmuşsa TBK m.353'te düzenlenen süre uzatımından yararlanarak sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açabilir. Son olarak kiraya veren kiracının itirazının kendisine tebliğinden itibaren altı ay içinde icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını da talep edebilir (İİK m.269/3).

⁴²⁴ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.659

⁴²⁵ Aksi yönde görüş için bkz. Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.659 “ HMK m.6 ve m.10'daki yetki kuralları, kamu düzenine ilişkin kesin yetki kuralı niteliği taşımasa da, milli tahkimde tahkime elverişliliği düzenleyen HMK m.408/1 hükmüne benzer bir dille kaleme alınmış HMK m.18/1'in “Tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edemeyecekleri konular ile kesin yetki hallerinde, yetki sözleşmesi yapılamaz” hükmü uyarınca, konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde, tarafları tacir veya kamu tüzel kişisi olsa bile, TBK'nın konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerine ilişkin hükümlerinin kamu düzenine ilişkin olmasının bir sonucu olarak, ne yazılı tahliye taahhüdüne dayalı açılacak tahliye davası ne de İİK m.272 vd.'na dayalı icra takibi bakımından geçerli bir yetki sözleşmesi yapılabilir.”

⁴²⁶ Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2021). İcra ve İflas Hukuku, s.126, Atalı, M., Ermenek, İ., ve Erdoğan, E. (2022). İcra ve İflas Hukuku, s.89, Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.302

⁴²⁷ Atalı, M., Ermenek, İ., ve Erdoğan, E. (2022). İcra ve İflas Hukuku, s.398, Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.301

⁴²⁸ Ruhi ve C., Ruhi, A. C., (2024) s.948, Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.303, Ceran, M. (2022). s.705

Kiralananı tahliye etmeyen kiracı, itirazın kaldırılması ile kesinleşmiş olan icra takibi sayesinde kiraya verenin talebi üzerine tahliye edilerek kiralanan kiraya verene teslim edilir⁴²⁹.

3.7.3.5.Tahliye Talepli İcra Takibinin Aşamaları

3.7.3.5.1.Takip Talebi

Tahliye taahhüdüne dayanılarak taşınmazın tahliyesi talebiyle başlatılacak icra takibi, kiracı tarafından kiralananın boşaltılacağına taahhüt edildiği tarihten itibaren bir ay içerisinde yapılmalıdır⁴³⁰. Kanunda düzenlenen bu süre hak düşürücü niteliktedir. Bu takip yolunun temel aşamaları tahliye istemiyle takip talebi, tahliye emri, takibin kesinleşmesi ve kiralanan taşınmazın tahliyesidir⁴³¹.

Kira süresinin bitmesi nedeniyle ilamsız icra takibi, icra dairesine yazılı, sözlü veya elektronik ortamda yapılacak takip talebi ile başlatılır. Takip talebinin içeriğinin nasıl olacağı İİK m.58’de düzenlenmiştir⁴³². İlamsız icra takibi, alacaklı sıfatı ile kiraya veren tarafından borçlu sıfatını haiz kiracıya karşı başlatılır. Birden fazla alacaklı kiraya verenin bulunması halinde kiraya verenlerin tümünün birlikte takip talebinde bulunmaları gerekmektedir⁴³³. Alacaklı ile borçlunun bilgilerinin açık bir biçimde takip talebinde belirtilmiş olması ve kanunda belirtilen geçerlilik koşullarını barındırması gerekmektedir. Bu takipte herhangi bir para borcu söz konusu değildir. Bu nedenle takip talebinde herhangi bir alacaktan söz edilmez. Borcun sebebi olarak kira sözleşmesi veya konut veya çatılı işyerinin varlığı halinde tahliye taahhüdü sunulmalıdır. Takip talebinde tahliye sebebinin açık bir şekilde belirtilmiş olması gerekmektedir. Zira takip talebinde tahliye talebinde bulunulmaksızın kiracının taşınmazdan tahliyesi sağlanamaz. İcra memurları ve icra mahkemesi taleple bağlıdır⁴³⁴.

3.7.3.5.2.Tahliye Emri

Kiraya veren tarafından takip talebinde bulunulmasının ardından icra müdürü tarafından tahliye emri düzenlenerek kiracıya tebliğ edilir⁴³⁵. İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği (İİKY) m.19 /1, n bendi uyarınca yazılı sözleşme ile kiralanan taşınmazın kira süresinin bitmesi halinde tahliye emri “örnek no 14” numarası ile düzenlenmiştir. Buna göre tahliye emri, icra ve iflas işleri için kullanılması zorunlu basılı kağıtlardandır. Tahliye emri, tahliye iradesi içeren takip talebine dayalı olarak düzenlenir ve takip talebi

⁴²⁹ Kanık, H. (2023). s.1704-1706, Erdoğan, M. (2014). s.205, Akçaal, M. (2022). s.971, Erdoğan, C., (1998). s.765, Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023)., s.304

⁴³⁰ Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2021). İcra ve İflas Hukuku, s.390, Kanık, H. (2023). s.1701, Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.301

⁴³¹ Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.295

⁴³² Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s. 302

⁴³³ Akçaal, M. (2022). s.973, Keleş, Ş. (2008). Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi [Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi] s.49

⁴³⁴ Atalı, M., Ermenek, İ., ve Erdoğan, E. (2022). İcra ve İflas Hukuku, s.400, Keleş, Ş. (2008). Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi [Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi] s.64, Şekerci, M. P. (2016). s.82,

⁴³⁵ Kanık, H. (2023). s.1703, Selçuk, E. (2018). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracıdan Kaynaklanan Tahliye Sebepleri [Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi] s.43, Tekdemir, C. (2023). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebepleri [Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü] s.40

örneğin 7 numaralı bölümü ile 9 numaralı bölümlerine mutlaka “tahliye” ifadesinin belirtilmesi gereklidir⁴³⁶.

Kiraya veren tarafından takip talebinde bulunulmasının ardından icra müdürü tarafından tahliye emri düzenlenir ve usulüne uygun olarak kiracıya tebliğ edilir⁴³⁷. Söz konusu tahliye emrinde “yazılı kira süresi bitmiş olan taşınmaz işbu tahliye emrinin tebliği tarihinden itibaren (15) gün içinde tahliye ve teslim etmeniz; kiranın yenilendiğine veya uzatıldığına dair bir itirazınız varsa (7) gün içinde dilekçe ile veya sözlü olarak icra dairesine bildirmeniz; müddeti içinde itiraz etmez veya kendiliğinizden tahliye etmezseniz icraen çıkarılacağınız; itirazınız kaldırılırsa İcra ve İflâs Kanununun 273 üncü maddesi gereğince zorla tahliye olunacağınız ihtar olunur.” şeklinde kiracıya ihtar da bulunulur⁴³⁸. Bu kapsamda kiracı, İİK m.272/3 uyarınca tahliye emrinin tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde itiraz edebilme hakkına sahiptir. Şayet kiracı yedi gün içerisinde kira sözleşmesine veya tahliye taahhüdüne ayrıca ve açıkça itiraz etmezse, kira sözleşmesinin varlığını ve dayanan tahliye taahhüdünün geçerliliğini kabul etmiş sayılır⁴³⁹.

3.7.3.6.Tahliye Emrine İtiraz Edilmemesi

Borçlu kiracının tahliye emrinin tebliğinden itibaren yedi günlük itiraz etme süresi vardır. Kiracı, varsa itirazını sunması için kendisine tanınan yedi günlük yasal süre içerisinde itirazını icra dairesine bildirmezse İİK m.273/1 uyarınca kira süresinin sona ermesi nedeniyle ilamsız tahliye takibi kesinleşir. Bu durumda tahliye emrinin kendisine tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içerisinde kiralanan taşınmazı tahliye etmesi gerekir. Kiracı, tahliye emrine itiraz etmez ve taşınmazı tahliye etmezse zorla tahliye edilir. Kiraya verene de kiralanan taşınmazın teslimi sağlanır. Dolayısıyla icra takibinin kesinleşmesi ile icra mahkemesinin kararına gerek olmaksızın kiralanan icra dairesi tarafından zorla tahliye edilerek kiraya verene teslim edilir⁴⁴⁰.

3.7.3.7.Tahliye Emrine İtiraz Edilmesi ve Takibin Durması

İİK m.274 uyarınca tahliye emrinin kendisine tebliğinden itibaren kiracı, yedi gün içerisinde tahliye emrine itiraz edebilir. İtiraz, icra dairesine yazılı veya tutanağa geçirilmek üzere sözlü olarak bildirilir. Kiracının itirazı ile ilamsız tahliye takibi durur. İİK m.274/3’e göre, İİK m.63, m.64 ve m.65 itiraza ilişkin hükümler tahliye talepli icra

⁴³⁶ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.665, Yargıtay 8.HD. 2017/13162 E.,2017/10909 K. 18.09.2017 T.: “Takip talebi örneğinin 7 nolu bölümünün karşısındaki boş yere tahliye talebinin yazılması gerekir. Ayrıca 9 nolu bölümde de bu talebin yeniden haciz ve tahliye şeklinde tekrarlanması gerekir.” (Legalbank.net. E.T.28.07.2024) Bu konuda görüş ayrılığı mevcut olup, Yargıtay 6.HD’nin kararlarına göre takip talebinin 9. bölümünde tahliye ibaresinin bulunması zorunlu değildir. Bu yönde karar için Bkz. Yargıtay 6.HD 2015/2666 E. 2015/2838 K. 23.03.2015 T.: “Takip talebinin herhangi bir yerinde tahliye talebinin yazılması yeterli olup, takip talebinin 9.bölümünde ayrıca “Tahliye” ibaresinin bulunmaması takibi geçersiz kılmaz. Bu durumda takip talebinde tahliye istemi bulunduğu göre davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.” (Legalbank.net. E.T.28.07.2024)

⁴³⁷ Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s. 302

⁴³⁸ Kanık, H. (2023). s.1703

⁴³⁹ Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.303, Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2021). İcra ve İflas Hukuku, s.390, Atalı, M., Ermenek, İ., ve Erdoğan, E. (2022). İcra ve İflas Hukuku, s.400

⁴⁴⁰ Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2021). İcra ve İflas Hukuku, s.390, Kanık, H. (2023). s.1704, Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s. 304, Tamer, Y. (2022). Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi [Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi] s.69

takibinde de uygulama alanı bulur. Kiracının takibe itiraz etmesi ve takibin durması halinde kiraya veren, tahliye davası veya itirazın iptali davası açabilir ya da icra mahkemesinden itirazın kaldırılması talep edebilir⁴⁴¹.

Kiraya veren, İİK m.67 uyarınca kiracının takip talebine karşı yaptığı itirazın kendisine tebliğ edilmesinden itibaren işleyecek bir yıllık süre içerisinde sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali davası açabilir. İkinci olarak kiraya veren, İİK m.272/1 ve TBK m.352/1 uyarınca bir aylık hak düşürücü süre içerisinde başlatmış olduğu icra takibine kiracının itiraz etmesi üzerine takibin durması halinde, TBK m.352/1'deki hak düşürücü süre içerisinde veya TBK m.353'ün öngördüğü uzatılmış süre içerisinde sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açabilir. Son olarak kiraya veren, icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını talep edebilir⁴⁴².

Kiracının itirazı, kira sözleşmesinin veya tahliye taahhüdünün inkarına veya sözleşmenin uzadığına ya da yenilendiğine yönelik olabilir. Kiracı, itirazında bildirdiği sebeplerle bağlıdır. Bu nedenle İİK m.63 uyarınca itirazın kaldırılması aşamasında itirazlarını değiştiremez veya genişletemez⁴⁴³. Kiracı, birden fazla nedene dayalı olarak tahliye talebiyle başlatılan ilamsız icra takibine karşı itiraz hakkını kullanabilir. Ayrıca borçlu kiracı, kira sözleşmesinin ve tahliye taahhüdünün varlığına itiraz, tahliye taahhüdünün koşula bağlı olduğu ve koşulun gerçekleşmediği nedeniyle itiraz, tahliye taahhüdünde irade sakatlığı nedeniyle itiraz, ehliyet itirazı, aile konutu itirazı, yetki itirazı, imza itirazı, tarihi itiraz, kira sözleşmesinin uzatıldığı veya yenilendiği nedeniyle itiraz şeklinde farklı nedenlerle ilamsız icra takibine yasal süresi içerisinde itirazda bulunabilir⁴⁴⁴.

Kiracı, tahliye emrine itirazda bulunurken kiraya veren tarafından takibe sunulan kira sözleşmesindeki veya tahliye taahhüdündeki imzanın kendisinden sadır olmadığını iddia ediyorsa imzayı ayrıca ve açıkça inkâr etmelidir. Aksi takdirde ikrar etmiş sayılır⁴⁴⁵. Şayet kiracı, adi yazılı kira sözleşmesindeki imzayı inkâr ederse bu durumda kiraya veren, incelemeye yetkisi bulunmadığından icra mahkemesinden imza incelemesi talebinde bulunulması halinde bu talep reddedilecektir. Kiraya verenin genel mahkemede dava açması gereklidir⁴⁴⁶.

3.7.3.7.1. İtirazın Kaldırılması

Kiraya veren, kiracının itirazı nedeniyle duran takibin devamını sağlamak için İİK m.275 uyarınca icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını talep edebilir. Kiracının takibe itirazının ardından icra takibinin durması üzerine icra memurunun itirazın yerinde olup olmadığını inceleme yetkisi bulunmamaktadır. Buna rağmen, icra memuru

⁴⁴¹ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.676

⁴⁴² Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.677, Sütçü, S. S. (2023). s.1509

⁴⁴³ Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özkes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.303, Keleş, Ş. (2008). Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi, s.351

⁴⁴⁴ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.692, Kanık, H. (2023). s.1704

⁴⁴⁵ Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özkes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.303

⁴⁴⁶ Kuru, B. (2019). s.286, Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özkes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.304, Görgün, Ş., Börü, L. ve Kodakoglu, M. (2022). İcra ve İflas Hukuku, s.385

tarafından itiraza ilişkin yerindelik denetimi yapılacak olursa bu husus şikâyeteye konu edilebilir⁴⁴⁷.

İİK m.272 vd. hükümlerine dayalı olarak yapılan icra takibine itiraz edilmesi halinde, icra mahkemesine yapılacak olan itirazın kaldırılması talebine ilişkin yasal bir süre öngörmemiştir. İİK m.269/3 hükmü kıyasen uygulanarak, kiraya verenin itirazın kaldırılması talebinde bulunabilmek için altı aylık süresi bulunmaktadır. Bu altı aylık hak düşürücü süre kiracının itirazının kiraya verene tebliğinden itibaren işlemeye başlar⁴⁴⁸. Ancak herhangi bir hak düşürücü sürenin bulunmadığı yönünde görüşler de mevcuttur⁴⁴⁹.

Kiraya verenin, icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını talep edebilmesi için noter tarafından düzenlenmiş veya onaylanmış ya da imzası borçlu kiracı tarafından ikrar edilmiş bir kira sözleşmesine ya da tahliye taahhüdüne dayanmış olması gerekir. Şayet alacaklı kiraya verenin dayandığı böyle bir belge yoksa itirazın kaldırılması talebi icra mahkemesi tarafından reddedilir. Borçlu kiracı, kira sözleşmesinin uzadığını veya yenilendiğini iddia ediyorsa bu iddiasını aynı kuvvetteki belgelerle ispatlamalıdır. İcra mahkemesi tarafından itirazın kaldırılması kararının verilmesi ile takip kesinleşir⁴⁵⁰.

Kiracı adi yazılı kira sözleşmesindeki imzayı inkâr etmemiş ve dolayısıyla ikrar etmiş sayılmışsa veya noterlikçe düzenlenen veya onaylanan bir kira sözleşmesi söz konusu ise kiraya veren İİK m.275 uyarınca icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını talep edebilir. Eğer kiracı, kira sözleşmesinin uzatıldığını veya yenilendiğini noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış ya da tarih ve imzası kiraya veren tarafından ikrar edilmiş bir belge ile ispat edemezse itirazının kaldırılmasına karar verilir⁴⁵¹. Bunun dışında belge ile ispatı mümkün olmayan itirazlara ilişkin olarak da icra mahkemesi tarafından inceleme yapılamaz. Örneğin yazılı tahliye taahhüdünün aldatma, yanıltma, korkutma sonucu imzalandığı yönündeki itiraz icra mahkemesinin inceleme yetkisine girmedikten dolayı incelenmez, genel mahkemelerde inceleme yapılmalıdır⁴⁵².

İcra mahkemesinin itirazın kaldırılmasına karar vermesi üzerine icra dairesi tarafından kiracı zorla tahliye edilir ve kiralanan kiraya verene teslim edilir. Ancak kiracı iddiasını ispat ederse bu durumda icra mahkemesi, İİK m.275/3 uyarınca kiraya verenin itirazın kaldırılması talebinin reddine karar verir. İtirazın kaldırılması talebi reddedilen kiraya verenin veya itirazı kaldırılan kiracının İİK m.275/4'e göre genel hükümlere dayanarak mahkemeye başvurma hakkı saklıdır⁴⁵³.

Kiraya verenin itirazın kaldırılması talebi reddedilmişse ve akabinde kiraya veren itirazın iptali davası açıtıysa hâkim, itirazın iptali kararı ile tahliye kararı da

⁴⁴⁷ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.676

⁴⁴⁸ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.687, Keleş, Ş. (2008). Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi, s.352, Tamer, Y. (2022). Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi, s.72, Aksi Yönde bkz. Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.304 “*Kanunun diğerlerinde süre öngörüp burada bir süre öngörmemesi sebebiyle alacaklının hakkını sınırlamamak bakımından belli bir süreye bağlı olmadan itirazın kaldırılması yoluna başvurulacağını kabul etmek daha doğru olur.*”

⁴⁴⁹ Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.304

⁴⁵⁰ Atalı, M., Ermenek, İ., ve Erdoğan, E. (2022). İcra ve İflas Hukuku, s.402, Tamer, Y. (2022). Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi, s.71, Kuru, B. (2019). s.286

⁴⁵¹ Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.304

⁴⁵² Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.128

⁴⁵³ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.781

verir⁴⁵⁴. Ancak İİK m.272 vd. hükümlerine göre itirazın kaldırılmasında, kiraya verenin itirazın kaldırılması talebinin icra mahkemesi tarafından kabul edilmesi halinde ek olarak tahliye kararı verilemez. Mahkeme tarafından itirazın kaldırılması kararı verilmesi yeterlidir. Kaldı ki, İİK m.275/3 hükmünün “itirazın kaldırılması üzerine tahliye ve teslim icra edildikten sonra” lafzı buna işaret etmektedir⁴⁵⁵.

3.7.3.7.1.1.Tarihe İtiraz

Tahliye taahhüdünde düzenleme tarihi ve tahliye tarihi üzere iki farklı tarih bulunur. Geçerli bir tahliye taahhüdünde düzenleme tarihinin bulunması şart değildir ancak kiralananın tesliminden sonra tahliye taahhüdünde bulunulduğunun ispatı için önem arz etmektedir. Tarihe itirazda kiracının itiraz ettiği tarih düzenlenme tarihidir. Kiracının itiraz etmekteki amacı ise yazılı tahliye taahhüdünün kiralanan teslim edilmeden önce düzenlendiğini belirtmektir⁴⁵⁶.

Beyaza (açığa) imza durumunun söz konusu olması ihtimalinde taahhüdün tarih kısmının boş olarak verilmesi ve kiraya veren tarafından doldurulan tahliye tarihinin kiracının iradesine aykırı olması ya da taahhüdün tarih kısmında tahrifat yapılarak değiştirilmesi hallerinde kiracı tarihe itiraz edebilir. Yazılı tahliye taahhüdü resmi şekilde düzenlenmişse ya da imza ya da tarihe kiracı tarafından itiraz edilmemişse uyuşmazlık hakkında icra mahkemesi yargılama sonucu karar verir. Ancak kiracı tarafından imza ya da tarihe itiraz edilecek olursa yargılama sulh hukuk mahkemesinde yapılır⁴⁵⁷.

3.7.3.7.1.2. İmzaya İtiraz

İmza inkârı, inkâr edilen imzanın itiraz eden kişinin el ürünü olmadığı iddiasıdır⁴⁵⁸. Kiracı, süresinde yapmış olduğu takibe itirazında yazılı tahliye taahhüdünde bulunan imzaya itiraz etmiş olabilir. İmzaya itiraz yalnızca adi yazılı şekilde düzenlenen tahliye taahhütlerine yönelik yapılabilecek olup noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış kira sözleşmesi ve tahliye taahhütlerindeki imzaya itiraz edilmesi bir hüküm ifade etmez. HMK m.204/1 uyarınca düzenleme şeklindeki noter senetleri sahteliği ispat edilmedikçe kesin delil sayılırlar. HMKm.204/2’ye göre ise onaylama şeklindeki noter senetleri içeriğinin aksi ispat edilinceye kadar kesin delil sayılırlar⁴⁵⁹. Kesin deliller kanuni şartlarını barındırdığı takdirde hâkimi bağlayan ve hakkında takdir yetkisinin bulunmadığı delillerdir⁴⁶⁰. HMK m.208/1 uyarınca taraflardan biri kendisinden sadır olduğu iddia edilen bir belgedeki imzayı inkâr etmek istiyorsa bu durumda sahtelik iddiasında bulunmalıdır. Resmi şekilde düzenlenen tahliye taahhüdünün içeriğine veya imzaya itiraz edilerek sahtelik davası açılması halinde bu durum ön sorun olarak incelenemez, sahtelik iddiasının ayrıca sahtelik davası ile ileri sürülmesi gereklidir. Ancak noterin taraf olarak gösterileceği sahtelik davasının açılması

⁴⁵⁴ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.678

⁴⁵⁵ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.679

⁴⁵⁶ Akçaal, M. (2022). s.960, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.727, Sağlam, İ., (2023). s.38

⁴⁵⁷ Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2021). İcra ve İflas Hukuku, s.393, Yeniocak, U., (2024). s.105-106, Kanık, H. (2023). s.1708

⁴⁵⁸ Özbek, M. S. (2022). Noter Senetlerinde Sahtelik, (5.Baskı). Ankara, Yetkin Yayınları, s.274

⁴⁵⁹ Pekcanitez, H., Atalay, O., ve Özkes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, s.392

⁴⁶⁰ Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2020). Medeni Usul Hukuku, s.400, Pekcanitez, H., Atalay, O., ve Özkes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, s.379

halinde bu hususun asıl davaya bakan mahkeme tarafından HMK m.165 uyarınca bekletici sorun yapılmalıdır⁴⁶¹.

Sahtelik davası açılması ve senetteki yazı veya imzanın mahkeme kararı ile sahteliğinin ortaya çıkması halinde HMK m.209 çerçevesinde söz konusu senet herhangi bir işleme esas olarak alınmaz. Sahtelik davasında verilen kararın kesinleşmesi halinde o resmi şekilde düzenlenen senet delil olma özelliğini kaybeder⁴⁶². Noter aracılığıyla resmi şekilde düzenlenen tahliye taahhüdünün kesin delil teşkil etmesi ve yalnızca sahtelik iddiasında bulunulabilmesi tahliye sürecini uzatmak amacıyla haksız olarak imzaya itirazda bulunabilecek kiracıların önüne geçmektedir. Sahtelik iddiasında bulunulması TMK m.2/2 uyarınca hakkın kötüye kullanılması ile sınırlıdır.

İmzaya itirazın nasıl yapılması gerektiği İİK m.60 ve m.62’de düzenlenmiştir. Buna göre, borçlu adi yazılı olarak düzenlenen tahliye taahhüdündeki imzanın kendisine ait olmadığını itirazında ayrıca ve açıkça belirtmelidir⁴⁶³. Dolayısıyla imzaya itiraz ediyorum, imza benim değildir, imzayı ben atmadım şeklinde imzaya itiraz edildiğini gösterir ifadeler ayrıca ve açıkça itiraz edildiğini gösterir niteliktedir⁴⁶⁴.

TBK m.352/1 uyarınca kiracı tarafından verilen tahliye taahhütnamesi adi yazılı şekilde düzenlenmesi halinde geçerlilik şartı yerine getirilmiş olur. Adi yazılı şekil, metin ve elle atılan imza unsurlarından oluşur. Kiracı taahhütte bulunan imzanın kendisine ait olmadığını iddia ederek taahhütteki imzaya itiraz edebilir. Böyle bir durumda kiraya veren tarafından itirazın kaldırılması talep edilmişse icra mahkemelerinin imza inceleme yetkisi bulunmaması nedeniyle icra mahkemelerinden tahliye talep edilmez. Daha sonra tahliye davası veya itirazın iptali davası açılarak imza incelemesi bilirkişi marifetiyle sulh hukuk mahkemesinde yapılır⁴⁶⁵(İİK m.275). Yazılı tahliye taahhüdünün adi yazılı şekilde düzenlenmesi halinde kiracı tarafından yapılan imzaya itiraz üzerine sulh hukuk mahkemesi tarafından bilirkişi aracılığıyla imzanın kiracıya ait olup olmadığına ilişkin imza incelemesi yapılır.

3.7.3.7.1.3.Kira Sözleşmesinin Yenilendiğine veya Uzatıldığına İlişkin İtirazın İncelenmesi

Kira sözleşmesinin yenilendiğine veya uzatıldığına ilişkin itiraz, kiracının tahliye emrine karşı ileri sürebileceği itirazlardan biridir. Kiracı ile kiraya veren mevcut kira ilişkisini sürdürmek amacıyla sözleşmeyi uzatmaya karar vermelerine rağmen kiraya veren tarafından hak düşürücü olan bir aylık süre içerisinde yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak ilamsız icra takibi başlatılmış olabilir. Bu durumda kiracı, kiraya veren ile konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesinin süresini uzatma konusunda

⁴⁶¹ Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2020). Medeni Usul Hukuku, s.418, Pekcanitez, H., Atalay, O., ve Özkes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, s.392

⁴⁶² Pekcanitez, H., Atalay, O., ve Özkes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, s.392, Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2020). Medeni Usul Hukuku, s.413

⁴⁶³ Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özkes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.304, Keleş, Ş. (2008). Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi, s.349

⁴⁶⁴ Atalı, M., Ermenek, İ., ve Erdoğan, E. (2022). İcra ve İflas Hukuku, s.131

⁴⁶⁵ Kuru, B. (2019). s.286, Tandoğan, H. (2008). s.198, Görgün, Ş., Börü, L. ve Kodakoğlu, M. (2022). İcra ve İflâs Hukuku, s.385, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.706-707, Kanık, H. (2023). s.1707, Akçaal, M. (2022). s.971-972, Yargıtay 6.HD, 2015/1019 E.2015/1686 K., 23.02.2015 T., Yargıtay 8.HD 2017/4070 E., 2017/14346 K., 01.11.2017 T. (legalbank.net E.T. 06.06.2024)

kiraya verenle anlaştıklarına ilişkin itirazda bulunabilir⁴⁶⁶. Aynı şekilde taraflar arasında yeni bir kira sözleşmesi akdedilmesi halinde de kiracı, kira sözleşmesinin yenilendiği iddiası ile icra takibine itirazda bulunabilir. Yargıtay'a göre⁴⁶⁷, kiracının kira sözleşmesinin taraflar arasında sözlü olarak yenilendiğine yönelik iddiasının itirazın kaldırılması talebinin reddi kararı verilebilmesi için yeterli bir itiraz olarak görülmemesi gereklidir.

İcra takibi sürecinde kira sözleşmesinin varlığı devam ettiği için kiraya veren tarafından kira bedelinin ihtirazi kayıtsız alınması kira sözleşmesinin yenilendiği anlamına gelmez⁴⁶⁸. Zira kiraya veren, kira sözleşmesini uzatmak veya yenilemek yönünde bir isteğinin bulunmadığını başlattığı icra takibi ile ortaya koymaktadır.

3.7.3.7.1.4. Adi Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayalı Olarak Yapılan Takipte İtirazın Kaldırılması

Kiraya veren tarafından adi yazılı şekilde düzenlenen tahliye taahhüdüne dayalı olarak ilamsız icra takibi başlatılmış ve kiracı tahliye emrine itiraz etmiş olabilir. Kiracı, itirazında ayrıca ve açıkça imzaya veya tarihe itiraz etmişse bu durumda kiraya veren tarafından icra mahkemesinden itirazın kaldırılması talep edilmemelidir. Zira talep etse dahi icra mahkemesi tarafından inceleme yapılmaksızın itirazın kaldırılması talebinin reddine karar verilir. İcra mahkemesinin kiracının itiraz ettiği imzayı inceleme yetkisi bulunmamaktadır⁴⁶⁹.

Kiraya veren, genel mahkeme olan sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali veya tahliye davası açabilir ve imzanın kiracıya ait olup olmadığı yargılama sırasında incelenebilir⁴⁷⁰. Şayet yapılan inceleme neticesinde kiracının inkâr ettiği imzanın kendisinin el ürünü olduğu ortaya anlaşılabilecek olursa İİK m.275/5'e göre borçlu kiracı para cezasına mahkûm edilir.

Adi yazılı tahliye taahhüdünde bulunan tarih ve imza borçlu kiracı tarafından ikrar edilmiş ise bu durumda kiraya veren, icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını talep edebilir. Ayrıca borçlu kiracı, adi yazılı tahliye taahhüdünde bulunan tarihe ve imzaya itirazı dışında kira sözleşmesinin uzadığına veya yenilendiğine yönelik olarak da itirazda bulunabilir. Bu durumda İİK m.275/2 uyarınca noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış ya da tarih ve imzası ikrar edilmiş bir belge ile ispat edilmesi gereklidir. Aksi takdirde icra mahkemesi tarafından itirazın kaldırılmasına karar verilir⁴⁷¹.

⁴⁶⁶ Pekcanitez, H., Atalay, O., ve Özkes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, s.303

⁴⁶⁷ Yargıtay 12.HD 6236 E., 7215 K., 02.05.2000 T.: "Borçlu itirazında kira akdinin sözlü olarak yenilendiğini ileri sürerek itirazda bulunmuş, adi yazılı tahliye taahhütnamesindeki imza ve tarihe karşı çıkmamıştır. Bu durumda İİK m.275. maddesindeki koşullar gerçekleşmiş olduğundan, tahliyeye karar vermek gerekirken, yazılı şekilde alacaklı isteminin reddi doğru değildir." (E-uyar.com E.T. 08.09.2024)

⁴⁶⁸ Gümü, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.753, Keleş, Ş. (2008). Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi. s.350

⁴⁶⁹ Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özkes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.304

⁴⁷⁰ Kanık, H. (2023). s.1707

⁴⁷¹ Kanık, H. (2023). s.1708

3.7.3.7.1.5. Noterlikçe Düzenlenen veya Onaylanan Tahliye Taahhüdüne Dayalı Olarak Yapılan Takipte İtirazın Kaldırılması

Yazılı tahliye taahhüdünün ispat yükü bakımından noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış olarak resmi şekilde yapılması önem arz etmektedir. İmza itirazı yalnızca adi yazılı şekilde düzenlenen yazılı tahliye taahhütleri bakımından geçerlidir. Noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış yazılı tahliye taahhüdüne kiracı tarafından yapılan imza itirazında bulunulamaz. Resmi şekilde hazırlanan yazılı tahliye taahhüdü senet niteliğinde olup, imza itirazında bulunulamaz. Ancak noter taraf gösterilerek sahtelik davası açılabilir⁴⁷².

Alacaklı kiraya veren, ilamsız icra takibini noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış bir kira sözleşmesine ve tahliye taahhüdüne dayandırmış ise borçlunun takibe itirazı halinde icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını talep edebilir. Bu durumda borçlunun itirazını aynı kuvvette bir belge ile ispat etmesi gereklidir. İİK m.275/2 uyarınca kiracının, kira sözleşmesinin yenilendiği veya uzatıldığına ilişkin itirazının noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış bir belge ya da imzası alacaklı kiraya veren tarafından ikrar olunmuş bir belge ile ispatlanması gereklidir⁴⁷³.

3.7.3.7.2.İtirazın İptali ve Tahliye Davası

İtirazın iptali davası, takip alacaklısı tarafından borçluya karşı açılan ve takibin devam etmesini sağlama amacıyla açılan bir davadır. Kiraya veren, yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak başlattığı ve kiracının itirazı ile duran icra takibinin devam etmesini sağlamak için icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını talep edebileceği gibi, doğrudan itirazın iptali davası da açabilir. İtirazın kaldırılması talebiyle icra mahkemesinde itirazın kaldırılmasını talep eden ancak bu talebi reddedilen alacaklı kiraya veren, İİK m.67/1'e göre itirazın kendisine tebliğinden itibaren bir yıl içerisinde bu davayı açabilir. İtirazın iptali davasının yasal olarak öngörülen ve hak düşürücü süre olan içerisinde açılmış olması gerekir aksi takdirde alacaklının yapmış olduğu ilamsız takip düşer⁴⁷⁴.

Kiracı, tahliye talepli icra takibine itiraz etmiş ve kiraya verenin itirazın kaldırılması talebi icra mahkemesince reddedilmişse, İİK m.275/4 uyarınca kiraya verenin genel mahkemeye başvuru hakkı saklıdır. Buna göre kiraya veren, TBK m.352/1 kapsamında sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açabileceği gibi İİK m.67 uyarınca yine sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali davası açabilir. *Kuru*⁴⁷⁵, itirazın kaldırılması talebinin reddedilmesinin ardından yalnızca tahliye davasının açılabilirliğini, *Gümüş*⁴⁷⁶ ise kiraya verenin tahliye davası yerine İİK m.67'ye dayalı olarak itirazın iptali davası da açabileceği görüşündedir. *Akçaal*'a göre ise İİK m.67

⁴⁷² Akçaal, M. (2022). s.955

⁴⁷³ Kuru, B. (2019). s.286, Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2021). İcra ve İflas Hukuku, s.391, Keleş, Ş. (2008). Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi. s.359

⁴⁷⁴ Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2021). İcra ve İflas Hukuku, s.179, Kanık, H. (2023). s.1714, Görgün, Ş., Börü, L. ve Kodakoğlu, M. (2022). İcra ve İflas Hukuku, s.134, Atalı, M., Ermenek, İ., ve Erdoğan, E. (2022). İcra ve İflas Hukuku, s.145, Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özkes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.115

⁴⁷⁵ Kuru, B. (2019). s.286

⁴⁷⁶ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.781

uyarınca sulh hukuk mahkemesinde itirazın tebliğinden itibaren bir yıllık süre içinde itirazın iptali ve tahliye davası kiraya veren tarafından açılabilir⁴⁷⁷.

Kiraya verenin itirazın kaldırılması talebinin reddedilmesinin üzerine açabileceği tahliye davasında verilen tahliye kararını ilamlı icraya konu ederek kiracının tahliyesini talep edebilmesi mümkündür. Ancak itirazın iptali davası açılması ve mahkeme tarafından itirazın iptaline karar verilmesi ile İİK m.272 uyarınca başlatılan ilamsız icra takibine yapılan itiraz ortadan kalkarak icra takibi kesinleşir ve takibe devam edilerek en kısa sürede kiralananın tahliyesi sağlanır⁴⁷⁸. İtirazın iptali davasında verilen karar itirazın kaldırılmasından farklı olarak maddi anlamda kesin hüküm teşkil eder⁴⁷⁹.

İİK m.272 uyarınca yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliye talebiyle başlatılan icra takibinin konusu para alacağı olmadığından kiracının itirazının iptaline karar verilmesi halinde kiracının aleyhine kötü niyet ve icra inkâr tazminatına hükmedilmez.

İİK m.275/5 hükmü uyarınca itirazın kaldırılmasında, adi yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak başlatılan icra takibi esnasında inkâr olunan imzanın kiracıya ait olduğunun anlaşılması halinde kiracı para cezasına çarptırılır.

3.7.3.7.3. Menfi Tespit Davası

Borçlunun icra takibinden önce veya takip esnasında takip konusu alacağın borçlusu olmadığı veya hukuki ilişkinin geçersizliğinin tespiti için İİK m.72 uyarınca genel mahkemede açacağı davaya menfi tespit davası adı verilir⁴⁸⁰. Bu dava, HMK m.106'da düzenlenen tespit davasının özel bir biçimidir. Borçlunun icra takibine itiraz etmeyi ihmal etmesi veya itiraz etmesine rağmen icra mahkemesi tarafından itirazın kaldırılması halinde icra takibi kesinleşmiş olabilir. Bu durumda icra takibinin borçlu yanı, borçlu olmadığı tespiti için menfi tespit davası açabilir⁴⁸¹. Yazılı tahliye taahhüdünün baştan geçersiz olması veya sonradan geçersiz hale gelmesi durumunda da bu geçersizliğin tespiti için kiracı tarafından kiraya verene karşı menfi tespit davası açabilir. Açılan bu davada davacı taraf, kiracı iken davalı taraf ise kiraya verendir. HMK m.4/1, a uyarınca kira ilişkisinden doğan tüm uyuşmazlıkları konu alan davalarda sulh hukuk mahkemesi görevli olduğundan kiracının menfi tespit davası açması halinde sulh hukuk mahkemesi görevlidir⁴⁸². Yetkili mahkeme ise, davalı kiraya verenin yerleşim yeri veya icra takibine başlanmasının ardından menfi tespit davası açılması halinde takibin başlatıldığı icra dairesinin bulunduğu yerdeki mahkemedir (İİK m.72/8). HUAK m.18/B,1, a hükmü gereği kiracının kiraya verene karşı açacağı menfi tespit davasında da dava şartı olarak arabuluculuk zorunludur⁴⁸³.

Tahliye taahhüdü verilirken kiracının iradesi aldatma, yanıltma veya korkutma nedeniyle sakatlanmış veya tahliye taahhüdü kiralananın kiracıya tesliminden sonra

⁴⁷⁷ Akçaal, M. (2022). s.971

⁴⁷⁸ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.783

⁴⁷⁹ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.763

⁴⁸⁰ Kuru, B. (2019). s.140, Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2021). İcra ve İflas Hukuku, s.230

⁴⁸¹ Görgün, Ş., Börü, L. Ve Kodakoğlu, M. (2022). İcra ve İflas Hukuku, s.155

⁴⁸² Pekcanitez, H., Atalay, O., ve Özkes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, s.66

⁴⁸³ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.499

alınmışsa bu hususların tespiti için kiracı tarafından sulh hukuk mahkemesinden tespit davası açılabilir. Bu dava İİK m.72 kapsamında menfi tespit davası niteliğindedir. Kiracının menfi tespit davasını açması için öncesinde kiraya verenin tahliye davası açmış olması veya icra takibi başlatmış olması şart değildir⁴⁸⁴.

İtirazın kaldırılması veya iptali yoluna başvurulmasının menfi tespit davasının açılmasına engel teşkil edip etmediğine ilişkin öğretide görüş ayrılığı mevcuttur. Uzun süre icra tehdidine maruz kalmak istemeyen borçlunun menfi tespit davası açmakta hukuki yararının bulunduğu kabul edilmelidir⁴⁸⁵. Kiraya verenin icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını talep etmesi menfi tespit davası açılmasına engel değildir⁴⁸⁶. Zira icra mahkemesinin verdiği itirazın kaldırılması kararı maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmez.

İİK m.272 uyarınca başlatılan ilamsız icra takibinde yedi günlük itiraz süresinde itiraz edilmemesi veya itirazın kaldırılması kararı ile icra takibine devam edilerek kiracının kiralanan tahliye edilmesi halinde kiracının menfi tespit davası açabilmesi hukuki yarar yokluğu nedeniyle mümkün değildir. Kiralanan tahliye edilmesinin ardından borçlu genel hükümlere göre dava açabilir. Kiracı eğer şartları varsa haksız takip nedeniyle tazminat davası açabilir⁴⁸⁷. İİK m.363/2'ye göre ise icra mahkemesi kararları aleyhine işlemleri uzatmak gibi kötüniyetle istinaf yoluna başvurulduğu anlaşılabilecek olursa HMK m.351 uygulanır. HMK m.351'in göndermesi ile HMK m.329 uyarınca kötüniyetle ve haksız olarak dava açılması durumunda davayı açan taraf, para cezasına mahkûm edilir.

3.7.4. Kiralanan Taşınmazda Üçüncü Kişinin Bulunması

Kiralanan taşınmazın tahliyesine karar verilmesine rağmen kiracı tarafından tahliye edilmemesi halinde kiraya veren icra takibi başlatabilir. Ancak bazı durumlarda icra marifetiyle kiralananın tahliyesi için taşınmaza gidildiğinde kiracı dışındaki kimselerle karşılaşılması söz konusu olabilir.

Tahliye kararı kural olarak üçüncü kişiler bakımından sonuç doğurmaz. Kiraya verenin dayandığı tahliye kararı, davanın tarafı olmayan üçüncü kişilere karşı uygulanmaz, yalnızca davalı kiracı bakımından sonuç doğurur⁴⁸⁸. Üçüncü kişi kavramının ne olduğu ve kimlerin üçüncü kişi olarak sayılıp sayılmayacağı kanunda düzenleme altına alınmıştır. Borçlunun kan ve sıhri altsoyu, eşi, ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımları ve iş ortağı ve borçluya bağlı olarak kiralanan taşınmazda oturan kimseler İİK m.276/4 uyarınca üçüncü kişi kapsamında sayılmazlar. Bu nedenle üçüncü kişi olarak sayılmayan kimselerin kiralanan taşınmazdan tahliye edilmesine bir mâni bulunmamaktadır. Tahliye ilamı bu kimseler için de sonuç doğurur ve ilamın icrası talep edilebilir⁴⁸⁹.

⁴⁸⁴ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.646

⁴⁸⁵ Atalı, M., Ermenek, İ., ve Erdoğan, E. (2022). İcra ve İflas Hukuku, s.355, Aksi yönde Kuru, B. (2019). s.145

⁴⁸⁶ Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.143

⁴⁸⁷ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.650

⁴⁸⁸ Görgün, Ş., Börü, L. ve Kodakoğlu, M. (2022). İcra ve İflâs Hukuku, s.420,

⁴⁸⁹ Atalı, M., Ermenek, İ., ve Erdoğan, E. (2022). İcra ve İflas Hukuku, s.405, Görgün, Ş., Börü, L. ve Kodakoğlu, M. (2022). İcra ve İflâs Hukuku, s.386, Kanık, H. (2023). s.1729, Kuru, B. (2019). s.287, Pekcanitez, H.,

Üçüncü kişi olarak sayılmayan kişilerin o taşınmazda hangi sebeple bulunduğu sorusu ortaya çıkar. İlk ihtimal olarak eğer üçüncü kişi, taşınmazda haklı nedenle bulunduğunu gösteren resmi bir belge (örneğin noterde düzenlenmiş veya onaylanmış bir kira sözleşmesi) ibraz ederse bu durumda tahliye edilemez. Diğer ihtimalde ise üçüncü kişi resmi bir belge ibraz etmese de kira sözleşmesinde belirtilen tarihten önce taşınmazda bulunduğunu iddia ederse icra memuru tarafından bu durumun doğruluğu araştırılır. Komşular tarafından bu iddia doğrulanırsa icra memuru tahliyeyi erteleyerek üç gün içerisinde icra mahkemesine durumu bildirir. İcra mahkemesi de tarafları dinleyerek ya tahliyeyi emreder ya da taraflardan birinin genel mahkemede dava açmasına hükmeder. Dava açmayan tarafın iddiasından vazgeçtiği kabul edilir⁴⁹⁰.

İİK m.27 uyarınca davadan sonra ve ancak hükümden önce tapuya tescil edilmiş bir sözleşmeye dayanarak aynı sahibi olan ve taşınmazda bulunan üçüncü kişi ise alacaklı borçlunun o şahsa karşı malik olduğu hakları haiz olur. Bu durumda üçüncü kişinin tahliyesi için tahliye ilamı icraya konulamaz. Ancak üçüncü kişi, kira sözleşmesinde olduğu gibi şahsi bir hakka dayanarak taşınmazı işgal ediyorsa taşınmazdan borçlu gibi çıkarılır⁴⁹¹. Taşınmazda bulunan üçüncü kişi, taşınmazı borçlu kiracıdan kiraladığını ve alt kiranın söz konusu olduğunu belirtecek olursa bu durumda üçüncü kişi sayılmaz ve asıl kiracı gibi alt kiracının da taşınmazdan tahliyesi gereklidir⁴⁹².

3.8.Tahliye Taahhüdünün Sona Ermesi

3.8.1. Yazılı Tahliye Taahhüdünün Taraflarca Sona Erdirilmesi

Kiraya veren, kiracının yazılı tahliye taahhüdünde belirtmiş olduğu tarihte kiralananı tahliye etme borcunu yerine getirmemesi halinde söz konusu tahliye taahhüdüne dayanarak TBK m.352/1 hükmü çerçevesinde taahhütteki tarihten itibaren bir aylık hak düşürücü süre içerisinde icra takibi veya tahliye davası açabilir. Bu hak düşürücü süre içerisinde kiraya veren, tahliye isteminde bulunma hakkını kullanmazsa da tahliye taahhüdü sona erer.

Kiracı ve kiraya veren aralarında yenileme kira sözleşmesi niteliğinde olmayan ve yeni koşullarda düzenlenen kira sözleşmesi akdetmeleri halinde, eski kira sözleşmesi sona ereceğinden beraberinde ona bağlı olan yazılı tahliye taahhüdü de sona erer⁴⁹³.

Kira sözleşmesinin tarafları arasında ikale sözleşmesi akdedilmesi hali de tahliye taahhüdünü sona erdiren hallerden biridir. İkale sözleşmesi, tarafların aralarında bulunan borç ilişkisini sonlandırmak amacıyla yaptıkları anlaşmadır⁴⁹⁴. Kiracı ve kiraya

Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.305, Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2021). İcra ve İflas Hukuku, s.394

⁴⁹⁰ Kanık, H. (2023). s.1730, Görgün, Ş., Börü, L. ve Kodakoğlu, M. (2022). İcra ve İflas Hukuku, s.420, Atalı, M., Ermenek, İ., ve Erdoğan, E. (2022). İcra ve İflas Hukuku, s.405, Kuru, B. (2019). s.287, Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.305, Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2021). İcra ve İflas Hukuku, s.394

⁴⁹¹ Atalı, M., Ermenek, İ., ve Erdoğan, E. (2022). İcra ve İflas Hukuku, s.447, Görgün, Ş., Börü, L. ve Kodakoğlu, M. (2022). İcra ve İflas Hukuku, s.420

⁴⁹² Görgün, Ş., Börü, L. ve Kodakoğlu, M. (2022). İcra ve İflas Hukuku, s.420, Kanık, H. (2023). s.1729

⁴⁹³ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.465

⁴⁹⁴ Armağan, D. (2022). Türk Borçlar Hukukunda İkale Sözleşmesi. [Yayımlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Medipol Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü], s.7

veren kendi aralarında ikale sözleşmesi akdedebilirler. Yazılı tahliye taahhüdünü konu edinen bu sözleşme ile tahliye taahhüdü sona erdirilerek ortadan kaldırılabilir⁴⁹⁵. Taraflarca yapılacak ikale anlaşması ile kiracının belirli bir tarihte kiralananı tahliye etmeyi üstlendiği borcu sona erer. Kiraya veren ise kiracıyı kiralananı tahliye etme hakkından vazgeçmiş olur.

3.8.2. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona ermesi halinde, bu kira sözleşmesine bağlı olarak kiracı tarafından verilmiş bir yazılı tahliye taahhüdü söz konusuysa bağlı olduğu kira sözleşmesinin sona ermesi ile doğal olarak tahliye taahhüdü de sona erer⁴⁹⁶. Yazılı tahliye taahhüdü konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ait yan anlaşma niteliği taşıdığından bağlı olduğu kira sözleşmesinin sona ermesi, tahliye taahhüdünü de sona erdirir⁴⁹⁷.

Kiracının kiralananın yeni maliki olması yani kiracı ile kiraya veren sıfatının birleşmesi halinde de kira sözleşmesi sona erecek olup, kira sözleşmesinin yan anlaşması niteliğindeki yazılı tahliye taahhüdü ve taahhüt edilen tahliye borcu da sona ermiş olur⁴⁹⁸.

3.8.3. Kiraya Veren Tahliye Davasından Feragat Etmesi

Tahliye talebiyle başlatılan ilamsız icra takibinden feragat edilmesi, hakkın özünden feragat niteliğinde değildir. Esas haktan feragatin açık bir şekilde yapılması gerekli olduğundan, hakkın özünden değil, sadece icra takibinden feragat edilmektedir. Takipten feragate rağmen esas hak, hukuki varlığını korumaya devam ettiğinden, alacaklı, alacağının tahsili için dava veya yeniden icra takibi yoluna başvurabilir⁴⁹⁹. İtirazın kaldırılması talebinin de kiraya veren tarafından geri alınması halinde, talebin konusuz kalması nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına karar verilir. Burada geri alınan şey, sadece itirazın kaldırılması talebidir. Bu nedenle tahliye hakkından feragat edilmiş olmaz ve başlatılan ilamsız icra takibi de sona ermez. Alacaklı kiraya veren, süresi içerisinde tekrar harç ödeyerek itirazın kaldırılması veya itirazın iptali yoluna başvurabilir⁵⁰⁰.

Davadan feragat ise davacının mahkemeye bildireceği tek taraflı irade beyanı ile davaya konu ettiği talebinden vazgeçtiğini bildirmesidir. HMK m.307 hükmünde de davadan feragat, davacı tarafın talebinden kısmen veya tamamen vazgeçmesi olarak tanımlanmıştır. Feragat tek taraflı irade beyanı olduğundan HMK m.309/2 uyarınca karşı tarafın veya mahkemenin izin veya rızasına gerek yoktur. Dava açılmadan önce davadan feragat yapılamaz⁵⁰¹. Tahliye davası açtıktan sonra kiraya verenin, yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle açmış olduğu tahliye davasından ve dolayısıyla kiracıyı

⁴⁹⁵ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.465

⁴⁹⁶ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.465

⁴⁹⁷ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.465

⁴⁹⁸ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.465, Kanık, H. (2023). s.1049

⁴⁹⁹ Yargıtay 13. HD 2011/80 E., 2011/834 K., 25/01/2011T. (Legalbank.net E.T. 09.09.2024)

⁵⁰⁰ Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., (2023). İcra İflas Hukuku, s.132

⁵⁰¹ Pekcanitez, H., Atalay, O., ve Özekes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, s.451, Akyol, A.L., (2010). Medeni Usul Hukukunda Davadan Feragat [Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü] s.16

tahliye etme hakkından feragat etmesi halinde tahliye taahhüdü sona erer⁵⁰². Zira davadan feragatte davacı kiraya veren, açık bir biçimde davaya konu olan haktan ve neticesinde davadan feragat etmektedir. Dolayısıyla yeni bir dava açarak, kiracının tahliyesini talep edemez⁵⁰³.

3.8.4. Yazılı Tahliye Taahhüdü Veren Kiracının Ölmesi

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kural olarak taahhütte bulunan kiracının ölmesi halinde özel halef mirasçıları⁵⁰⁴ hem kira sözleşmesinin hem de kira sözleşmesinin yan anlaşması niteliğinde olan tahliye taahhüdünün tarafı haline gelirler. TBK m.356'da düzenlenen özel halefiyet kuralı kapsamında ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile aynı konutta oturanlar, sözleşmeyi devam ettirme ve tarafı olma iradesi göstermeleri halinde kira sözleşmesi ile yan anlaşma olan tahliye taahhüdünün de tarafı haline gelirler. Ancak kanunda sayılan bu kişiler, kira sözleşmesinin tarafı olma iradesi göstermezlerse veya kiraya verenle yeni bir kira sözleşmesi akdederlerse kural olarak kiracının ölmesi kira sözleşmesini sona erdiren hallerden olup tahliye taahhüdü de sözleşmeyle birlikte sona erer⁵⁰⁵.

3.8.5. Kiracının Kiralananı Kendi Rızasıyla Tahliye Etmesi

Kiracı, düzenlemiş olduğu yazılı tahliye taahhüdü ile kiraya verene belirli bir tarihte kiralananı boşaltacağını taahhüt eder. Taahhütte belirttiği tahliye tarihinde kiralananı dava veya cebri icra vasıtasıyla olmaksızın kendiliğinden tahliye ederse tahliye borcunu yerine getirmiş olur. Bu kapsamda borcunu ifa eden kiracı, kiraya verene kiralananı teslim eder. Geçerli bir teslim için anahtarın bizzat kiraya verene verilmesi ve karşılığında da ispat bakımından teslim tesellüm tutanağı alınması gerekir. Kiraya verenin anahtarı almaktan kaçınması veya kiracıyı zor durumda bırakmak istemesi gibi hallerde tevdi mahalli belirlenmesi borçlu kiracının teslim borcunu yerine getirmesine olanak sağlar. Kiracının tahliye taahhüdüne dayalı olarak kiralananı tahliye borcunu ifa etmesi halinde artık hakkında tahliye davası veya icra takibi başlatılamaz⁵⁰⁶.

3.8.6. Tahliye Taahhüdünün İptal Edilmesi

Kiracının, kiraya verene belirli bir tarihte kiralananı boşaltacağına yönelik verdiği yazılı tahliye taahhüdünün serbest iradesini sakatlayan hallerden birinin varlığı halinde düzenlendiği ve bu nedenle geçersiz olduğunu ileri sürerek yazılı tahliye taahhüdünün iptalini talep edebilmesi mümkündür. Kiracı, yazılı tahliye taahhüdünün irade sakatlığı nedeniyle geçersiz olduğu ve iptalinin gerektiğine ilişkin TBK m.39 kapsamında bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde kiraya verene bildirmelidir. Kiracı, yazılı tahliye taahhüdünün irade sakatlığı nedeniyle geçersiz olduğuna ilişkin iddiasını her türlü delille ispatlayabilir. HMK m.203/1, ç bendi uyarınca irade sakatlığı halleri ve

⁵⁰² Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.465

⁵⁰³ Pekcanitez, H., Atalay, O., ve Özekes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, s.254

⁵⁰⁴ Öğretide bu terimi kullanan yazar için bkz. Gençcan, Ö. U. (2022). Miras Hukuku, s.281

⁵⁰⁵ Ceran, M. (2022). s.709, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.470-471, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.465, Sağlam, İ. (2017). Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler, s.257

⁵⁰⁶ Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.465

aşırı yararlanma iddiası, HMK m.200 hükmünde düzenlenen senetle ispat kuralının istisnasıdır⁵⁰⁷.



⁵⁰⁷ Yalman, S. (2005). s.17, Kanık, H. (2023). s.1343, Sütçü, S. S. (2023). s.1502, Gümüş, M.A., (2024). Yazılı Tahliye Taahhüdü, s.424-425, Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, s.105, Hatemi, H. ve Gökyayla, K.E., (2015)., s.102-103, Pekcanitez, H., Atalay, O., ve Özekes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, s.409

4.SONUÇ

Günümüzde konut ve çatılı işyeri kiralari gerek nüfus artışı gerek şehirleşme gibi nedenlerle oldukça büyük artış göstermiş bir kira sözleşmesi türüdür. Bu artış beraberinde bazı sorunlar getirmiş ve taraflar arasında çeşitli ihtilaflar ve uyuşmazlıklar ortaya çıkmıştır. Kiracıların korunma, barınma ve ticari ya da mesleki faaliyet gösterme ihtiyacına hizmet eden konut ve çatılı işyeri kiralari, kiraya verenin mülkiyet hakkını da önemli ölçüde sınırlamaktadır.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin dayanabileceği tahliye sebepleri sınırlı sayıda düzenlenmiştir. Kiraya verenin, yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı TBK m.352/1’de düzenleme altına alınmıştır. TBK m.352/1’e göre kiracının, tahliye taahhüdünde belirtmiş olduğu tarihte kiralananın boşaltmaması halinde kiraya veren taahhütteki tarihten itibaren 1 ay içerisinde tahliye davası veya icra takibi başlatabilir. Bu kapsamda kiraya veren hem kira sözleşmesinin sona erdirilmesini hem de kiralananın tahliye edilmesini talep etmektedir. Ancak kiraya verenin dayandığı tahliye taahhüdünün geçerli olması gerekmektedir. Bir tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için belli bazı unsurları barındırıyor olması gerekmektedir. Buna göre geçerli bir tahliye taahhüdü yazılı şekilde düzenlenmeli, kiracı veya yetkili temsilcisi tarafından verilmiş olmalı, kiralananın tesliminden sonra verilmiş olmalı ve tahliye tarihi taahhütte belirtilmiş olmalıdır.

Kanun koyucu tahliye taahhüdünde bulunacak kiracıya bazı sınırlamalar getirmiştir. Şayet kira sözleşmesinin konusu olan kiralananın aile konutu olması bu sınırlamaya bir örnek teşkil etmektedir. Bu çerçevede kiralanan, aile konutu niteliğinde ise sözleşmenin tarafı olan kiracı eş, diğer eşin açık rızasını almadıkça kira sözleşmesini feshedemez. Her ne kadar aile konutuna yönelik tahliye taahhüdü açık bir şekilde düzenlenmese de kira sözleşmesini feshetmeye yönelik bir irade beyanı olmasından hareketle geniş yorumlama yapılmalıdır. Dolayısıyla aile konutuna ilişkin tahliye taahhüdünün de diğer eşin açık rızası olmaksızın verilebilmesi mümkün görünmemektedir. Ancak diğer eş, kiraya verene bildirimde bulunarak sözleşmenin tarafı haline gelmişse artık açık rızasına gerek olmaksızın doğrudan tahliye taahhüdünde imzası bulunması gerektiği kabul edilmektedir. Kanun koyucunun bu düzenlemeyi yapmaktaki amacı evlilik birliğini, kamu düzenini ve aile konutunu üçüncü kişilerin ve sözleşmenin tarafı olan kiracı eşin müdahalelerine karşı korumaktır.

Kanun koyucu her ne kadar kiracı lehine düzenlemeler yaparak, kiracıyı koruma altına almışsa da tahliye taahhüdü ve beyaza imza hususunda tam tersi kiracı aleyhine uygulamalar ile karşılaşılabilir. Bu kapsamda beyaza imza şeklinde düzenlenen ve düzenleme ve tahliye tarihlerinin kiraya veren tarafından doldurulması halinde Yargıtay, kiracının imzası ile sorumlu olacağı ve tahliye taahhüdünün adi yazılı şekil şartını karşılayarak geçerli olduğunu kabul etmektedir. Kiracıya ise söz konusu tahliye taahhüdünün ortak irade dışında ve irade sakatlığı ile düzenlendiğini senetle ispat etmek gibi zorlu bir yükümlülük düşmektedir.

Kiraya veren, yalnızca konut ve çatılı işyeri kirasında mümkün olabilen tahliye davasını ikame ederek ve icra takibi başlatarak kira sözleşmesinin sona ermesini ve kiracının kiralananı tahliye edilmesini talep edebilir. Tahliye davasını malik olsun ya

da olmasın ancak kiraya veren taraf açabilir. Kendisine karşı tahliye davası açılan kiracı ise yazılı tahliye taahhüdünde bulunan imzanın kendisine ait olmadığı iddiasında ise imzaya itiraz, taahhütteki düzenleme tarihinin kiralananın tesliminden önce bir tarih olduğunu iddia ediyorsa da tarihe itiraz etme haklarına sahiptir.



KAYNAKÇA

Kitaplar

- Akıncı, Ş., (2017). Borçlar Hukuku Bilgisi Genel Hükümler, (10.Baskı). Konya, Sayram Yayınları
- Akıntürk, T. ve Ateş D. (2018). Türk Medenî Hukuku,2.cilt, Aile Hukuku (Yenilenmiş 21.Baskı). İstanbul, Beta Yayıncılık
- Akıntürk, T. ve Ateş, D. (2022). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, (30.Baskı). İstanbul, Beta Yayıncılık
- Akipek, J. G. Akıntürk, T. ve Ateş D. (2016). Türk Medenî Hukuku 1.cilt, Başlangıç Hükümleri, Kişiler Hukuku, (Yenilenmiş 13.Baskı). İstanbul, Beta Yayıncılık
- Akyiğit, E. (2012). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi (1.baskı). İstanbul, Seçkin Yayıncılık
- Antalya, O.G. (2019). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt: V/1,1 Temel Kavramlar Sözleşmeden Doğan Borç İlişkileri, Ankara, Seçkin Yayıncılık
- Aral, F. ve Ayrancı, H. (2023). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (16.Baskı). Ankara, Yetkin Yayıncılık
- Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2020). Medeni Usul Hukuku (6. Baskı). Ankara, Yetkin Yayıncılık
- Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., ve Hanağası, E. (2021). İcra ve İflas Hukuku. (7. Baskı). Ankara, Yetkin Yayıncılık
- Atalı, M., Ermenek, İ., ve Erdoğan, E. (2022). İcra ve İflas Hukuku (6.Baskı). Ankara, Yetkin Yayınları
- Ayan, M. (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (Gözden Geçirilmiş 11. Baskı). Ankara, Seçkin Yayıncılık
- Aydoğdu, M., ve Kahveci, N. (2021). Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku. (5.Baskı). Ankara, Adalet Yayınevi
- Ceran, M. (2022) Kira Sözleşmeleri Tahliye, Tesbit, Uyarılama, Alacak ve Tazminat Davaları (1.Baskı). Ankara. Yetkin Yayınları
- Darcı, Ş. (2020). Ürün Kirası Sözleşmesi, (1.baskı). Ankara, Adalet Yayınevi
- Daşlı, E. (2017) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi, (1. Baskı). Erzincan, Aristo Yayınevi
- Delipınar, Y. C. (2016). Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi. (1.Baskı). On İki Levha Yayıncılık
- Doğan, M. (2011). Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, (1.Baskı). Ankara, Adalet Yayınevi
- Dural, M., ve Ögüz, T., (2009). Türk Özel Hukuku Cilt II Kişiler Hukuku, (9. Baskı). İstanbul, Filiz Kitabevi
- Dural, M., ve Öz, T. (2021). Miras Hukuku, (16. Baskı). İstanbul, Filiz Kitabevi

- Ercan, İ. (2014). Medeni Usul Hukuku (10. Baskı). İstanbul, On iki Levha Yayıncılık
- Erdoğan, C., (1998). Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları. Ankara, Seçkin Yayınevi
- Erdoğan, H., (2006). Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları. Ankara, Adalet Yayınevi
- Eren, F. (2018). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (23.Baskı). Ankara, Yetkin Yayınları
- Eren, F. (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (8.Baskı). Ankara, Yetkin Yayınları
- Eren, F. (2023). Mülkiyet Hukuku Gözden Geçirilmiş (7.baskı). Ankara, Yetkin Yayınları
- Eren, F. ve Yücer Aktürk, İ. (2023). Türk Miras Hukuku, (5.Baskı). Ankara, Yetkin Yayınları
- Erzurumluoğlu, E. (2019). Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri) (9.baskı). Ankara. Yetkin Yayınları
- Gençcan, Ö. U. (2021). 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu Yorumu Cilt 2, (4.baskı). Ankara, Yetkin Yayınları
- Gençcan, Ö. U. (2022). Aile Mahkemesi Davaları. (Genişletilmiş 5.baskı). Ankara, Yetkin Yayınları
- Gençcan, Ö. U. (2022). Miras Hukuku, (6.Baskı). Ankara, Yetkin Yayınları
- Görgün, L. Ş., Börü, L., Toraman, B., ve Kodakoğlu, M. (2022). Medeni Usul Hukuku (11. Baskı). Ankara, Yetkin Yayıncılık
- Görgün, Ş., Börü, L. ve Kodakoğlu, M. (2022). İcra ve İflâs Hukuku.2. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları
- Gümüş, M. A. (2021). Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri. (1.baskı). Ankara, Yetkin Yayınları
- Gümüş, M.A., (2012). “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmeleri, (1. Baskı). İstanbul, Vedat Kitapçılık
- Gümüş, M.A., (2012). Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt I, (Güncellenmiş 2.baskı). İstanbul, Vedat Kitapçılık
- Gümüş, M.A., (2024). “Yargıtay Uygulaması Işığında Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü TBK m.352/1 (1. Baskı). Ankara, Yetkin Yayınları
- Hatemi, H. ve Gökyayla, K.E., (2015). Borçlar Hukuku Genel Bölüm, (3.Baskı). İstanbul, Vedat Kitapçılık
- Hatemi, H., Serozan, R., ve Arpacı, A., (1992). Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul, Filiz Kitabevi
- İnan, A.N., (2014). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (4.baskı). Ankara, Seçkin Yayıncılık
- İnceoğlu, M.M. (2014). Kira Hukuku Cilt 2 (1.Baskı). İstanbul, On İki Levha Yayıncılık
- Kahveci, N. (2005). Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir, Güncel Yayınevi

- Kanık, H., (2023). Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, (4.baskı). Ankara, Yetkin Yayıncılık
- Kılıçoğlu, A.M., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler (Yeni Borçlar Kanunu'na Göre), (Genişletilmiş 20.baskı). Ankara, Turhan Kitabevi Yayınları
- Kocaağa, K. (2018). Ceza Koşulu (Sözleşme Cezası), (2.Baskı). Ankara, Yetkin Yayınları
- Kocayusufpaşaoğlu, N., Hatemi, H., Serozan, R., ve Arpacı, A., (2014). Borçlar Hukuku Genel Bölüm Birinci Cilt, (6.baskı). İstanbul, Filiz Kitabevi
- Kuru, B. (2019). İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku. (3. Baskı). Ankara, Legal Yayıncılık
- Nomer, H.N., (2020). Borçlar Hukuku Genel Hükümler (Gözden Geçirilmiş 17.baskı). İstanbul, Beta Yayınları
- Oğuzman, M. K., ve Barlas, N., (2012). Medenî Hukuk Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar. (18.Baskı). İstanbul, Vedat Kitapçılık
- Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 2, (Güncelleştirilmiş 12.Baskı). İstanbul, Vedat Kitapçılık
- Oğuzman, M.K. ve Öz, M.T., (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, (Gözden Geçirilmiş Güncelleştirilmiş 14.Baskı). İstanbul, Vedat Kitapçılık
- Oğuzman, M.K., Seliçi, Ö. ve Oktay-Özdemir, S., (2019). Eşya Hukuku, (2.baskı). İstanbul, Filiz Kitabevi
- Öktem Çevik, S. (2016). Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması. İstanbul, On iki Levha Yayıncılık
- Özbek, M. S. (2018). Avrupa Birliği ve Türk Hukukunda İlâmlı İcranın Etkinliği, Cilt 2, (4. Baskı). Ankara, Yetkin Yayınları
- Özbek, M. S. (2022). Noter Senetlerinde Sahtelik, (5.Baskı). Ankara, Yetkin Yayınları
- Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M., ve Özekes, M., (2023). İcra İflas Hukuku Ders Kitabı, (10. Baskı). İstanbul, On iki Levha Yayıncılık
- Pekcanitez, H., Atalay, O., ve Özekes, M., (2023). Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, (11. Bası). İstanbul, On iki Levha Yayıncılık
- Pekcanitez, H., Özekes, M., Akkan, M., ve Taş Korkmaz, H. (2017). Pekcanitez Usul-Medeni Usul Hukuku Cilt 2, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık
- Postacıoğlu, İ. E., ve Altay, S. (2015). Medeni Usul Hukuku Dersleri, (7. Baskı). İstanbul, Vedat Kitapçılık
- Reisoğlu, S. (1998) Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (12.Baskı). İstanbul, Beta Yayıncılık
- Ruhi, C., ve Ruhi, A. C. (2024). Türk Borçlar Kanunu ile İcra ve İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku, (5.Baskı). Ankara. Seçkin Yayıncılık
- Sağlam, İ. (2007). Elektronik Sözleşmeler (1.baskı). İstanbul, Legal Yayınevi
- Sözer, B. (2002). Elektronik Sözleşmeler. (1.baskı). İstanbul, Beta Yayıncılık

- Tandoğan, H. (2008). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri 2.Cilt, (4. Baskı). İstanbul, Vedat Kitapçılık
- Tunaboğlu, M. (2000). Açıklamalı ve İçtihatlı Kira Hukuku, Tahliye, Uyarılma, Tesbit, Alacak Davaları 2.Cilt, (1.Baskı). Ankara, Adil Yayınevi
- Tunaboğlu, M. (2000). Açıklamalı ve İçtihatlı Kira Hukuku, Tahliye, Uyarılma, Tesbit, Alacak Davaları 1.Cilt, (1.Baskı). Ankara, Adil Yayınevi
- Usta, S. (2019). Kira Sözleşmesindeki Sorunlar, Aile Konutu ve Kira İlişkileri, s.9-40, Ankara, Yetkin Yayınları
- Yavuz, C., Acar, F. ve Özen, B., (2014). Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (9.baskı) İstanbul, Beta Yayınevi
- Yavuz, N. (2013). Kira Sözleşmesinin Feshi, Tahliye, Kira Bedelinin Belirlenmesi, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları. (Genişletilmiş 2. Baskı). Ankara, Adalet Yayınevi
- Yeniocak, U. (2024). Borçlar Hukukunun Güncel Sorunları, Aile Konutu İçin Verilen Tahliye Taahhüdüne İlişkin Sorunlar, 3-8. İstanbul, Aristo Yayınevi
- Yeniocak, U., (2024). Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Fesih ve Tahliye Davaları, (1. Baskı). Ankara, Seçkin Yayıncılık
- Zevkliler, A.ve Gökyayla, K. E., (2021). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, (21. Baskı). Ankara, Turhan Kitabevi
- Zevkliler, Aydın, Gökyayla, E., ve Acabey, M.B. (2000). Başlangıç Hükümleri, Kişiler Hukuku, Aile Hukuku, (6.baskı). Ankara, Seçkin Yayınları

Makaleler

- Akçaal, M. (2022). “Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri,” Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 12 (2), 954-979
- Aksoy, H. C. (2018). Ceza Koşulunun Borçlunun Borca Aykırı Davranıştaki Kusuru ile İlişkisi Nedir? Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 24(2), 999-1018.
- Altıntop, M., (2014). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, 5(19), 517-542
- Armutçuoğlu, C. Y. (2011). Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 17(1-2), 413-436.
- Badur, E. (2021). Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi. Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, (18), 49-87.
- Büyükcay, F., ve Kartal, B. (2024). Aile Konutu Niteliğindeki Kiralananın İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesinde Ortaya Çıkan Sorunlar. Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 7(1), 291-319.

- Canbolat, F., ve Koşar, G. G. (2022). Küresel Salgının İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi ve Kiracının Sahip Olduğu Hukuki İmkânlar. Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, 12(1), 122-166.
- Cansel, E. ve Özel, Ç. (2013). Türk Borçlar Hukukunda Ceza Koşulu. Yaşar Üniversitesi E- Dergisi, 8, 713- 733
- Deynekli, A. (2011). Türk Borçlar Kanunu'nda Yer Alan Önemli Usul Hükümleri. İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2(2), 45-99.
- Doğu, H., (2021). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Tahliye Taahhüdü, KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 6(1), 33-48
- Duran, M. O. (2017). Türk İcra ve İflas Hukuku Sistemi ve Takip Yolları. In Mediterranean International Conference on Social Sciences by UDG (p. 287). s.291
- Erdoğan, A. M. (2014). Kira Süresinin Sona Ermesi ve Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye. Nevşehir Barosu Dergisi, 1(1), 183-210.
- Genç, F. (2023). Türk Borçlar Hukukunda İfaya Eklenen Ceza Koşulu. Eskişehir Barosu Dergisi, 8(1), 1-31.
- Göksu, M. (2011). 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Çerçevesinde Senetle İspat Kuralları ve Bunların İstisnaları. Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, 1(1), 53-65.
- Gökyayla, E. (2013). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. M. 339). Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, 8(Özel).1203-1251
- Gümüş, S. (2024). Yargıtay Kararları Kapsamında Ceza Koşulu ve Aşırı Ceza Koşulunun İndirilmesi. Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 9(2), 317-361.
- Gümüş, S. (2024). Yargıtay Kararları Kapsamında Ceza Koşulu ve Aşırı Ceza Koşulunun İndirilmesi. Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 9(2), 317-361.
- Gümüş, S. (2024). Yargıtay Kararları Kapsamında Ceza Koşulu ve Aşırı Ceza Koşulunun İndirilmesi. Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 9(2), 317-361
- Gürer, H. A. (2022). Kira Sözleşmesinin Kiracının Ölümü Üzerine Sona Erdirilmesi ve Kiralananın Kiraya Verene İadesi. Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.17 S.206, 39-70
- İpek, E. (2012). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler. Türkiye Barolar Birliği Dergisi, (102), 59-92.
- Karataş, A. E. U. (2015). Türk Miras Hukukunda Mirasın Kazanılmasında Halefiyet Türleri ve Türk Milletlerarası Özel Hukukundaki Yansımaları. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 73(2), 357-390.
- Kılınç, A. Mevcut Düzenlemeler Çerçevesinde Zorunlu Arabuluculukta Yetki. Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi, (2), 535-564.

- Kıyak, E. (2019). Tarafları Bağlayıcı Arabuluculuk Anlaşmalarının Hukuki Niteliği ve Dava Açma Yasağı Etkisi Üzerine Düşünceler, 1-20
- Kurşat, Z. (2017). Yazılı Şekil Şartının Unsuru Olan İmzanın Elektronik Ekranı Atılmasını Etkisi. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 75(1), 413-430
- Nezir, M. F., (2022). Medeni Hukuk'ta Tasarruf Yetkisi. Uluslararası Hakemli İlmî Araştırma Dergisi, 38(1), 74-89.
- Odaman, S., (2017). Arabuluculuk Tutanağına İcra Edilebilirlik Şerhi Verilmesine İlişkin Yargıtay Kararının Değerlendirilmesi, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan, C. 19, Özel Sayı, s. 1753-1766
- Özdemir, F., ve Çelik, Y. (2024). Uygulamada Yazılı Tahliye Taahhüdünden Kaynaklanan Sorunlar ve Bunlara İlişkin Çözüm Önerileri. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 73(1), 207-249.
- Özlük, B. (2024). Aile Konutunun Kira Sözleşmesi ile Sağlanması Halinde Boşanmanın Sözleşmeye Etkisi. Medeni Hukuk Dergisi, 1(1), 69-95.
- Sağlam, İ. (2017). Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 23(2), 249-266.
- Sağlam, İ., (2023). “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşılabilecek Sorunlar”, Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 11 (1), 29-47.
- Saruhan, U. (2019). Yeniden Kiralama Yasağı TBK m. 355. Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, (37), 353-382.
- Sütçü, S. S. (2023). Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kiralanan Tahliyesi: Yazılı Tahliye Taahhüdü (Sorunlar-Çözüm Önerileri). Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 13(2), 1491-1516.
- Şahin, M. F. (2023). Ceza Koşulunun Aşırılığının Tespit Edilmesi Konusunda Yargı Kararlarında Kullanılan Kıstaslar. Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 25(2), 895- 937.
- Şahin, Ö. Ü. H. A. (2024). Aile Konutuna İlişkin Kira Sözleşmesinin Feshinde Kiraya Veren Bildirim Yükümlülüğünü Düzenleyen TBK M. 349/III Hükmü Üzerine Bir Değerlendirme. Selçuk Hukuk Kongresi III, 77
- Şenol, K. E. (2013). Türk Borçlar Hukukunda Hilenin Münferit Uygulama Alanları. Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 17(4), 81-116.
- Şıpka, Ş., (2015). Türk Hukukunda Eşlerin Hukuki İşlem Özgürlüğünün Sınırları, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, 35(1),47-58
- Tanrıver, S. (2020). “Dava Şartı Arabuluculuk Üzerine Bazı Düşünceler”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi,147, s. 111-142
- Tuğ M.A. “Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Ticari Davalarda Görevli Mahkeme”, SÜHFD., C. 29, S. 3, 2021, s. 1897-1921.

- Tutar, E. (2017). Cezai Şartın Hukuki Niteliğini Açıklayan Görüşlerin Dönme Cezası Bakımından Değerlendirilmesi ve Dönme Cezasının Benzer Kurumlardan Farkı. *Terazi Hukuk Dergisi*, 12(125), 29-41.
- Ulusoy, Y. (2004). Beyaza İmza. *Erzincan Binalı Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8(3-4), 471-499.
- Uyar, T. (2000). Yargıtay Kararlarında. Dürüstlük (Objektif İyiniyet)” Kuralı (MK. 2/I) ve “Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı” (MK. 2/II)”: Zafer Gören Ataysoy (Editör), Seyfullah Edis’e Armağan, İzmir, Dokuz Eylül Üniversitesi, 439-465.
- Yağcı, U. (2012). İsticvaba İlişkin Olarak Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile Getirilen Düzenlemeler. *Erzincan Binalı Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16(1-2), 285-308.
- Yalman, S. (2005). Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 13(2), 7-22.
- Yılmaz, M. (2016). Elektronik İmzalı Belgelerin Karşılaştırmalı Hukukta ve İdarî Yargılama Hukukunda Delil Niteliği. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 22(3), 3435-3486.

Tezler

- Akkaya, H. (2019). Yargıtay Kararları Doğrultusunda Ceza Koşulu [Yüksek Lisans Tezi, Yıldırım Beyazıt Üniversitesi].
- Akyaka, H. (2019). Yargıtay Kararları Doğrultusunda Ceza Koşulu [Yüksek Lisans Tezi, Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü].
- Akyol, A.L., (2010). Medeni Usul Hukukunda Davadan Feragat [Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü]
- Armağan, D. (2022). Türk Borçlar Hukukunda İkale Sözleşmesi. [Yayımlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Medipol Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü]
- Aşit, R. (2024). Kanun Yolu Yargılamasında Hukuka Aykırılık Denetimi [Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi].
- Aydın, G.S. (2013). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Genel Hükümleri Çerçevesinde Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi [Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü].
- Bozatlı, S. (2022). Türk Hukukunda Ceza Koşulu [Yüksek Lisans Tezi, Hasan Kalyoncu Üniversitesi].
- Kaya, M., (2020). Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Sona Ermesi. [Yüksek Lisans Tezi, Çankaya Üniversitesi]
- Keleş, Ş. (2008). Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi [Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi].
- Övdür, D. (2022). Medeni Usul Hukuku Bakımından Tahliye Davaları [Yüksek Lisans Tezi, Erzincan Binalı Yıldırım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü].

- Özdemir, Ş. A. (2009). Türk Borçlar Hukukunda Temsil. [Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü].
- Sadırlı İncesu, H. (2021) Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi [Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü].
- Selçuk, E. (2018). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracıdan Kaynaklanan Tahliye Sebepleri [Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi].
- Şekerci, M. P. (2016). Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi Prosedürü [Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü].
- Tamer, Y. (2022). Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi [Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi].
- Tekdemir, C. (2023). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebepleri [Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi].
- Türkoğlu, C. (2022). Ceza Koşulu [Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Bilgi Üniversitesi].
- Uluçay, A. (2010). 6570 Sayılı Kanun'a Tabi Taşınmazlar Açısından Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri [Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü].
- Usta, M. (2020). Medeni Usul Hukukunda Tespit Davalarında Hukuki Yarar [Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi].
- Vurucu, Ç.N. (2021). Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu Üzerindeki Hukuki İşlemler ve Sınırları [Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi].

İnternet Kaynakları

- E-uyar.com, www.e-uyar.com adresinden 09.04.2024 tarihinde alınmıştır.
- Kararara.com İçtihat ve Mevzuat Arama Motoru, kararara.com adresinden 03.03.2024 tarihinde alınmıştır.
- Kazancı Hukuk Otomasyon, www.kazanci.com.tr adresinden 17.03.2024 tarihinde alınmıştır.
- Legal bank, legalbank.net adresinden 03.01.2024 tarihinde alınmıştır.
- Lexpera, www.lexpera.com.tr adresinden 29.12.2023 tarihinde alınmıştır.
- Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü Mevzuat Bilgi Sistemi (çevrimiçi). www.mevzuat.gov.tr adresinden 15.02.2024 tarihinde alınmıştır.
- Resmî Gazete, www.resmigazete.gov.tr adresinden 05.02.2024 tarihinde alınmıştır.
- Sinerji A.Ş. Hukuk Yazılımları, sinerjias.com.tr adresinden 10.03.2024 tarihinde alınmıştır.
- Türk Hukuk Sitesi, www.turkhukuksitesi.com adresinden 14.02.2024 tarihinde alınmıştır.
- Yargıtay Kararları. karararama.yargitay.gov.tr adresinden 23.05.2024 tarihinde alınmıştır.
- Yök Tez Tarama. tez.yok.gov.tr adresinden 15.11.2023 tarihinde alınmıştır.

Yüksek Yargı Karar Arama Motoru, www.yargitaykararlari.com.tr adresinden
15.02.2024 tarihinde alınmıştır.

