

T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRALARINDA TAHLİYE TAAHHÜDÜ
NEDENİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERDİRİLMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

PELİN SEMRA HAYIROĞLU

1600002699

Anabilim Dalı: Özel Hukuk

Programı: Özel Hukuk

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Güler GÜMÜŞSOY KARAKURT

Nisan 2024

T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRALARINDA TAHLİYE TAAHHÜDÜ
NEDENİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERDİRİLMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

PELİN SEMRA HAYIROĞLU

1600002699

Anabilim Dalı: Özel Hukuk

Programı: Özel Hukuk

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Güler GÜMÜŞSOY KARAKURT

Jüri Üyeleri: Dr. Öğr. Üyesi Özlem ACAR ÜNAL

Dr. Öğr. Üyesi Hande DENİZ

Nisan 2024

ÖNSÖZ

Konut ve çatılı iş yeri kiralarında yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle sözleşmenin sona erdirilmesine ilişkin esaslar, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ve İcra ve İflas Kanunu gibi özel nitelikteki Kanun nezdinde detaylı şekilde düzenlenmiştir. Pandemi dönemi ve enflasyonun aşırı artması ve benzeri etkenler doğrultusunda kira bedellerinde meydana gelen yükselişler, kira verenler tarafından kiralananın tahliyesi yoluna sıkça başvurulmasına sebebiyet vermektedir. Bu nedenle yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle kiralananın tahliyesi, Kanun'da öngörülen tahliye sebepleri arasında en çok tercih edilen yöntemlerden biri olmuştur. Çalışmamda, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesinde yazılı tahliye taahhüdüne ilişkin esaslar, güncel yargı kararları doğrultusunda ele alınmıştır.

Tez çalışmamın tüm aşamalarında desteğini hissettiren, bilgilerini ve tecrübelerini her daim benimle paylaşan değerli danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi Güler GÜMÜŞSOY KARAKURT'a teşekkürlerimi sunarım.

Çalışma sürecinde tecrübesi ve desteği ile her zaman yanımda olan meslek büyüğüm değerli Av. Öner AYBEK'e ve AYBEK Hukuk çalışma arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Hayatım boyunca her zaman yanımda olan, aldığım her türlü kararı destekleyen, yalnızca tez sürecimde değil her daim bana güvenen ve beni cesaretlendiren aileme, canım anneme ve canım babama, çok değerli dostum ve meslektaşım Av. Ece ACER'e ve değerli eşim Kadir TAŞ'a sonsuz teşekkür ederim.

İstanbul, Nisan 2024

Pelin Semra HAYIROĞLU TAŞ

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	i
İÇİNDEKİLER.....	ii
KISALTMALAR.....	viii
ÖZET.....	ix
ABSTRACT.....	x
GİRİŞ.....	xi

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRA SÖZLEŞMESİ

I.	KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KAVRAMLARI.....	1
	A. Genel Olarak.....	1
	1. Konut Kavramı.....	2
	2. Çatılı İş Yeri Kavramı.....	2
II.	KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN TANIMI.....	3
	A. Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Tanımı.....	3
	B. Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Tarihsel Gelişimi.....	4
III.	KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ.....	4
	A. Sözleşmenin Her İki Tarafına Borç Yükleyen Sözleşmelerdir.....	4
	B. Sürekli Edimli Sözleşmelerdir.....	5
	C. İvazlı (Karşılıklı) Sözleşmelerdir.....	5
	D. Tarafların İradesine Dayanan (Rızai) Sözleşmelerdir.....	5

IV. KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN	
UNSURLARI.....	6
A. Genel Olarak.....	6
1. Bir Şeyin Kullanım veya Yararlanma Hakkının Devri.....	6
2. Kira Bedeli.....	7
3. Tarafların Birbirine Uygun İrade Beyanları.....	7
V. KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN	
KİRACIDAN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE SONA	
ERMESİ.....	8
A. Genel Olarak.....	8
B. Kiracıya Keşide Edilen İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliye.....	10
1. Genel Olarak.....	10
2. Şartları.....	11
a. Aynı Kira Yılı İçinde İki İhtar Yapılmalıdır.....	11
b. İhtarlar Haklı Olmalıdır.....	13
c. İhtarlar Yazılı Olmalıdır.....	14
3. Tahliye Davası.....	14
C. Kiracının ya da Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe Veya Belediye	
Sınırları İçerisinde Konutunun Bulunması Sebebiyle.....	15
1. Genel Olarak.....	15
2. Şartları.....	16
a. Kiracı veya Birlikte Yaşadığı Eşi Adına Kayıtlı Konut Olması..	16
b. Konutun Aynı İlçe veya Aynı Belde Sınırları İçinde Olması.....	17
c. Konutun Oturmaya Elverişli Olması.....	18
d. Kiraya Veren Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Oturmaya	
Elverişli Konutu Olduğunu Bilmemesi.....	18
3. Tahliye Davası.....	19

D. Kiracının Temerrüdü Sebebiyle.....	20
1.Genel Olarak.....	20
2. Şartları.....	22
a. Kiralanan, Kiracıya Teslim Edilmiş Olmalıdır.....	22
b. Kiracı Bedel Ödemede Temerrüde Düşmüş Olmalıdır.....	23
c. Yazılı Temerrüt İhtarı Gönderilmelidir.....	23
d. Verilen Süreye Rağmen Kira Bedeli ve Yan Giderler Ödenmemiş Olmalıdır.....	24
3. Sözleşmenin Feshedilmesi ve Feshin Sonuçları.....	25
E. Kiracının Ölümü Sebebiyle.....	26
F. Kiracının İflası Sebebiyle.....	27
1. Genel Olarak.....	27
2. Şartları.....	28
a. Kiracının İflas Etmiş Olması Gerekir.....	28
b. Güvence Verilmesinin Talep Edilmesi.....	29
3. Fesih Bildirimi.....	30
G. Kiracının Özen ve Saygı Borcuna Aykırılığı Sebebiyle.....	31
1.Genel Olarak.....	31
2. Kiralananın Özenle ve Sözleşmeye Uygun Kullanımı Kuralına Aykırılık.....	31
3. Kiracının Birlikte Oturduğu Kişilere ve Komşularına Saygı Gösterme Yükümlüğüne Aykırılık.....	32
4.Yazılı Bildirimle Sözleşmenin Sona Erdirilmesi.....	33
H. Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle.....	34

İKİNCİ BÖLÜM

TAHLİYE TAAHHÜDÜNE İLİŞKİN GENEL ESASLAR

I.	TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN HÜKÜMLERİ.....	38
	A. Genel Olarak.....	38
	B. Tahliye Taahhüdünün Hukuki Niteliği.....	40
	C. Tahliye Taahhütnamesinin Geçerlilik Şartları.....	41
	1. Tahliye Taahhüdü Kiracı Tarafından Verilmiş Olmalıdır.....	41
	a. Aile Konutu Niteliği.....	42
	b. Kiracının Durumu.....	44
	2. Yazılı Şekilde Yapılmış Olmalıdır.....	45
	a. Beyaza İmza Sorunu.....	46
	3. Tahliye Tarihi Belirli ve Yazılı Olmalıdır.....	47
	4. Kira Sözleşmesinin İmzalanmasından ve Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olmalıdır.....	49
	a. Genel Olarak.....	49
	b. Uzama Dönemlerinde Tahliye Taahhüdünde Bulunulması.....	50
	5. İrade Sakatlığı	52
	D. Tarafları.....	53
	1. Davacı (Kiraya Veren).....	53
	2. Davalı (Kiracı).....	54
	E. Süre Şartı.....	55
II.	TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN SONUÇLARI.....	57
	A. Genel Olarak.....	57
	B. Tahliye Taahhüdünün Cezai Şarta Bağlanması.....	58
	C. Kiralananın İcra veya Dava Yoluyla Tahliyesini İsteme Hakkı.....	59

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
KİRALANANIN TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYALI
İCRA YOLUYLA TAHLİYESİ

I. KİRACIYA KARŞI İLAMSIZ TAHLİYE TAKİBİ BAŞLATILMASI.....	61
A. Genel Olarak.....	61
B. Takipte Yetki.....	62
C. İcra Takibinde Süre Şartı.....	63
D. Takibin Tarafları: Alacaklı ve Borçlu.....	64
1. Alacaklı.....	64
2. Borçlu.....	66
E. Kiracıya Tahliye Emri (Örnek No:14) Gönderilmesi.....	68
1. Takibin Aşamaları.....	68
a. Takip Talebi.....	68
b. Tahliye Emri.....	68
F. Tahliye Emri Gönderilmesinin Sonuçları.....	70
1. Tahliye Emrine İtiraz Edilmemesi.....	70
2. Tahliye Emrine Kiracı Tarafından İtiraz Edilmesi.....	71
II. İTİRAZIN KALDIRILMASI VE TAHLİYE DAVASI AÇILMASI.....	73
A. Genel Olarak.....	73
B. Dava Açma Süresi.....	75
C. Görev ve Yetki.....	76
D. Yargılama Usulü.....	77
1. Genel Olarak.....	77
2. Duruşma Açılması.....	78
3. Ön İnceleme.....	78
4. İcra Mahkemesinde İmza İncelemesi Usulü.....	79
5. İcra Mahkemesinin İnceleyemediği Hususlar.....	80

III. İTİRAZIN İPTALİ VE TAHLİYE DAVASI AÇILMASI.....	81
A. Genel Olarak.....	81
B. Arabulucuya Başvurma Şartı.....	81
C. Dava Açma Süresi.....	83
D. Görev ve Yetki.....	84
E. Yargılama Usulü.....	85
1. Genel Olarak.....	85
2. Koşulları.....	86
3. Dava Açılışı ve İspat.....	87
4. Davanın Sonuçları.....	90
a. İtirazın İptali Davasının Kabulü.....	90
b. İtirazın İptali Davasının Reddi.....	91

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KİRALANANIN TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYALI

DAVA YOLUYLA TAHLİYESİ

I. TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYALI DAVA AÇILMASI.....	93
A. Genel Olarak.....	93
B. Arabulucuya Başvurma Şartı.....	94
C. Görev ve Yetki.....	95
D. Dava Açma Süresi.....	96
E. Taraflar ve Husumet.....	97
F. Yargılama Usulü.....	99
1. Genel Olarak.....	99
2. İspat.....	100
3. Hüküm.....	101
4. Kanun Yolları.....	102
SONUÇ.....	105
KAYNAKÇA.....	108

KISALTMALAR

TBK	: Türk Borçlar Kanunu
BK	: Borçlar Kanunu
m.	: Madde
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
T.	: Tarih
C.	: Cilt
S.	: Sayı
s.	: Sayfa
vb.	: Ve Benzeri
HD.	: Hukuk Dairesi
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu
E.	:Esas
K.	: Karar
GKHK	: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
MÜHF	: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Prof.	: Profesör
Dr.	: Doktor
Y.	: Yıl
f.	: Fıkra
HUMK	:Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
Vd.	: Ve Diğerleri
Bkz.	: Bakınız
TMK	: Türk Medeni Kanunu
İİK	: İcra ve İflas Kanunu
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
İBK.	: İçtihadı Birleştirme Kararı

Enstitüsü : Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Dalı : Özel Hukuk
Programı : Özel Hukuk
Tez Danışmanı : Dr. Öğr. Üyesi Güler GÜMÜŞSOY KARAKURT
Tez Türü ve Tarihi : Yüksek Lisans- Nisan, 2024

ÖZET

KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRALARINDA YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ NEDENİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERDİRİLMESİ

Pelin Semra Hayiroğlu

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu çerçevesinde detaylı şekilde düzenlenen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde tahliye sebepleri sınırlı sayıda öngörülmüştür. Kanun'da sayılmış tahliye nedenlerinden biri de yazılı tahliye taahhüdüyle kiralananın tahliyesidir. Tahliye taahhüdünün geçerli sayılabilmesi için yazılı şekilde olması, kiracı tarafından verilmiş olması, tahliye tarihinin belirli olması ve taahhüdün, kira sözleşmesinin başlangıcından ve kiralananın tesliminden sonra verilmiş olması gerekmektedir. Geçerlilikten söz edilebilmesi için sayılan özelliklerin bir arada sağlanması şarttır. Aksi halde tahliye taahhüdünün geçerli olduğundan söz edilemez. Sayılanların aksine uygulamada, kiraya verene göre zayıf ve güçsüz konumda olan kiracı aleyhine yazılı tahliye taahhüdünün farklı şekillerde kullanıldığını görülmektedir. Tahliye taahhüdünün tarihsiz ve boş bir şekilde imzalandıktan sonra üzerinin doldurularak işlem yapılması bu duruma bir örnektir. Kiracı bu şekilde yapılan işlemler ile zor durumda bırakılmakta ve iradesi dışında kiralananı tahliye etmeye veya kira bedelinde yüksek miktarda artış uygulamaya mecbur bırakılmaktadır. Esasen, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin amacı kiracı yanı korumak olup TBK'da ve Yargıtay uygulamasında yazılı tahliye taahhüdünde, somut olayın özelliklerine ve ispat durumuna göre tahliye kararlarının değiştiğini görmekteyiz.

Anahtar Kelimeler

Kira Sözleşmesi, Konut ve Çatılı İş Yeri Kiraları, Sözleşmenin Sona Ermesi, Yazılı Tahliye Taahhüdü, Tahliye Davası.

University : Istanbul Kültür University
Institute : Institute of Graduate Studies
Department : Private Law
Programme : Private Law
Supervisor : Dr. Öğr. Üyesi Güler GÜMÜŞSOY KARAKURT
Degree Awarded and Date : Master's Degree- April, 2024

ABSTRACT

TERMINATION OF LEASE AGREEMENT DUE TO WRITTEN EVICTION COMMITMENT IN RESIDENTIAL AND COVERED WORKPLACE LEASES

Pelin Semra Hayiroğlu

Within the framework of the Turkish Code of Obligations No. 6098, detailed regulations have been established for residential and enclosed workplace lease agreements, with a limited number of anticipated eviction reasons. One of the specified eviction reasons in the law is the eviction undertaken with a written commitment. For the eviction commitment to be considered valid, it must be in written form, provided by the tenant, specify the eviction date and be made after the commencement of the lease agreement and the delivery of the leased property. The fulfillment of these specified features together is essential for the validity to be acknowledged. Otherwise, the eviction commitment cannot be deemed valid. In contrast to the stipulated conditions, in practice, it is observed that the written eviction commitment is utilized in various ways against the tenant, who is generally in a weaker position compared to the lessor. An example of this is the signing of an undated and blank eviction commitment, which is later filled in and executed. Through such practices, tenants are put in a difficult situation, compelled to evict the leased property or accept a capital increase in rent against their will. Fundamentally, the purpose of residential and covered workplace lease agreements is to protect the tenant, and it is evident in the Turkish Code of Obligations and judicial practices that eviction decisions based on written eviction commitments vary according to the specific circumstances and evidence of each case.

Keywords:

Lease Agreement, Residential and Enclosed Workplace Leases, Termination of Contract, Written Eviction Commitment, Eviction Lawsuit.

GİRİŞ

01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmeleri m.299 ve devamı maddelerinde düzenlenmiştir. Kira sözleşmeleri genel hükümlere tabi (adi), konut ve çatılı iş yeri kiralari ve ürün kirası olmak üzere üç gruba ayrılmaktadır.

Kira sözleşmeleri, karşılıklı edimler içerdiğinden tam iki tarafa yükleyen sözleşme türüdür. Konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmeleri TBK m. 339 ve devamında düzenlenmiştir. Bu sözleşmelerin sona ermesine ilişkin esaslar m.347 ve devamı maddelerinde ele alınmıştır. Bu çerçevede kira sözleşmeleri bildirim yoluyla ve/veya dava yoluyla sona erdirilebilir. Dava yolu ile sona erme halleri Kanun'da sınırlı sayı ilkesine (numerus clausus) tabidir. Bir başka deyişle bu sona erme halleri Kanun'da sayılan haller dışında değiştirilemez ve genişletilemez.

Kira sözleşmeleri kiraya veren (TBK m.350-351) veya kiracı (TBK m.352) kaynaklı nedenlere dayalı sona erebilir. Kiraya veren kaynaklı sona erme halleri, kiraya verenin veya yeni malikin ihtiyacı, kiralananın yeniden inşası vb. nedenler olabilir. Kiracı kaynaklı sona erme halleri ise kiracının temerrüdü, iki haklı ihtaraya dayalı tahliye, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçede oturmaya elverişli konutunun bulunması ve kiracının tahliye taahhüdü vermesi olarak sayılabilir.

Yazılı tahliye taahhüdü dışında kalan tahliye sebeplerinin kendilerine özgü ve daha sıkı şartlara tabi olduğunu söyleyebiliriz. Bu nedenle Kanun'da sayılan tahliye sebeplerindeki her bir şartı ayrı ayrı sağlamak zorunda kalmak istemeyen kiraya veren, yazılı tahliye taahhüdü sebebiyle tahliye yoluna başvurarak daha hızlı şekilde sonuç almayı amaçlamaktadır. Günümüzde ekonomideki değişim ve bozulmalar, yazılı tahliye taahhüdünün önemini arttırmıştır.

Yazılı tahliye taahhüdüne dayalı tahliyeye talebin artmasındaki bir diğer etken, mevzuata getirilen geçici değişiklik olmuştur. Enflasyonun hızla artması ve pandemi döneminin etkisi ile kira piyasasında normalin üzerinde bir bedel artışı gerçekleşmiş ve Covid-19 döneminde meydana gelen işsizlik neticesinde kiracılar açısından zorluklar meydana gelmiştir. Bu durumun önüne geçmek isteyen kanun koyucu, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na eklenen geçici madde 1 hükmü ile konut kiralalarında bedelin belirlenmesine ilişkin sınırlama getirmiştir. Bu geçici maddeye göre, "konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe giriş tarihi ile 01.07.2023 (bu tarih dahil)

tarikhleri arasında devam eden kira dönemlerinde belirlenecek kira bedelleri için bir önceki yılın kira bedelinin %25'ini geçmemek koşulu ile artı a ilişkin yapılan anlaşmaların geçerli olduğu belirtilmiştir. Bu oranı geçerek yapılan anlaşmalar, oranın üzerinde kalan miktar yönünden geçersizdir. Ayrıca bu düzenleme yalnızca konut kiraları için getirildi inden i  yeri kiraları ve diğer kira sözleşmeleri %25 artış sınırına tabi değildir. 2023 yılı Temmuz ayında verilen karar ile söz konusu artış sınırı 01.07.2024 (bu tarih dahil) tarihine kadar uzatılmıştır. Örneğin 01.10.2023 tarihinde yenilenen kira sözleşmesinde taraflar kira artı ı konusunda TÜFE oranını kararla tırmı  olsalar bile bir önceki yıl kira bedeline uygulanacak azami artış oranı %25 ile sınırlı olacaktır. Ancak kira sözleşmesi be  yıl ve daha uzun süreli ise taraflarca kira parasının tespiti davası açılması halinde hâkim, söz konusu sınırlama ile bağlı olmayacaktır. Hal böyle olunca kira bedelini dilediği gibi arttıramayan ve kiralananın daha hızlı ve kolay şekilde tahliyesini isteyen taşınmaz maliklerinin özellikle son dönemlerde yazılı tahliye taahhüdü ile tahliye yoluna ba vurdu unu görmekteyiz. Tezimizde öncelikle konut ve çatılı i  yeri kira sözleşmelerinin esasları genel çerçevede açıklanmış olup devamında konut ve çatılı i  yeri kira sözleşmelerinin kiracıdan kaynaklanan nedenlerle sona ermesi halleri ele alınmış ve yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle tahliye hali detaylı şekilde incelenmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ

I. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KAVRAMLARI

A. Genel Olarak

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda¹ kira sözleşmelerine ilişkin esaslar düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesinde "kira sözleşmesi tanımı" yer almaktadır. Madde düzenlemesine göre kira sözleşmesi, *'Taşınır ve taşınmaz bir malın kullanılmasını yahut o maldan yararlanılmasını kiracıya bıraktığı, kiracının da bunlara karşılık taraflarca belirlenen kira bedelini ödemeyi kabul ettiği sözleşmedir.'* Söz konusu tanım genel bir tanım olmakla hem taşınır hem de taşınmaz kira sözleşmelerinde uygulanabilir.² Bu çerçevede kira sözleşmesi, bir taraf için kullandırma ve yararlandırma borcu öngörürken diğer taraf için de bedel ödeme yükümlülüğü öngörmekte ve iki tarafa borç yükleyen sözleşme niteliğini haiz olmaktadır.

TBK m.339 çerçevesinde "konut ve çatılı işyeri" kira sözleşmelerinin uygulama alanı düzenlenmiştir.³ Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin tanımı ayrı ve açık şekilde kanunda mevcut değildir. Bu kavramların neler olabileceği ve hangi tür sözleşmelere uygulanabileceği hususu öğretisi ve uygulamaya bırakılmıştır.⁴ Bu nedenle her iki kavramın ayrı ve örnekler ile açıklanması yerinde olacaktır.

Özellikleri fark etmeksizin her türde konut ve çatılı işyeri, Kanun'un uygulama alanına girmektedir. Konut ve işyerinin büyüklüğü, konumu, durumu ve özellikleri, uygulama alanının belirlenmesinde etkili değildir. Kanun'umuz oluşturulurken iktibas

¹ Türk Borçlar Kanunu (TBK), T.C. Resmî Gazete, 11.01.2011 T., 6098 Kanun Numarası, C. 50, S.27836.

² ZEVKLİLER, Aydın, GÖKYAYLA, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2021, s.183.; URAL ÇINAR, Nihal, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 25 vd.; ACAR, Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK m.229-332), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2017, s.54 vd.

³ GÖKYAYLA, Emre, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339), Yaşar Üniversitesi, 2014, s.1214.; İPEK, Eyüp, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S.1213, Y. 2012, s.60.

⁴ ANTALYA, Osman Gökhan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, 3. Baskı, Legal Yayıncılık, Ekim 2015, s.385.

edilen İsviçre Borçlar Kanunu'nun 253b/2. maddesinde ise bu durumun aksini teşkil edecek düzenleme mevcuttur.⁵ İsviçre Borçlar Kanunu'nun anılan maddesindeki düzenlemeye göre, lüks nitelikte sayılan, altı ve daha fazla sayıda odası bulunan konutlar ile müstakil evler hakkında bu hükümler uygulanamaz. İsviçre'deki düzenlemenin temelinde, söz konusu özelliklere sahip konut ve çatılı işyerlerinde kiracının korunma ihtiyacının bulunmaması düşüncesi yer almaktadır. Bu çerçevede, Kanun'umuzda yer alan düzenlemelerin, İsviçre Borçlar Kanunu'na kıyasla daha geniş olduğunu söyleyebiliriz. Hükümlerin uygulama alanı, her türlü konut için geçerlidir. İşyerleri açısından ise kanun koyucu açıkça "çatılı" işyeri niteliğini haiz olmasını aramıştır.

1. Konut Kavramı

Konut, kişilerin barınma ihtiyacını karşıladığı ve yaşamını sürdürdüğü yer olarak ifade edilebilir. Konut kavramı belirlenirken, kiralananın fiziki özellikleri haricinde, tarafların kullanım amacı ve iradesi de önemli etkenlerdendir.

Kanun'da, konut ve çatılı işyeri olarak nitelendirilecek kiralananların taşınır ya da taşınmaz olması gerektiğine ilişkin açık bir düzenleme yoktur. Doktrindeki bir görüşe göre⁶ taşınır özelliğinde bulunan baraka, büfe vb. yerler de konut olarak kabul edilmektedir.

2.Çatılı İşyeri Kavramı

İşyeri, kişilerin ekonomik, ticari, sınai ve mesleki olarak faaliyet gösterdiği yer olarak ifade edilebilir. Kiralananın işyeri kabul edilebilmesi için sayılan özelliklerden en az birinin baskın faaliyet alanı oluşturur nitelikte olması gereklidir. Fabrika, ofis, atölye, ticari amaç ile kullanılan depo, dükkân vb. yerler işyeri olarak sayılabilir.

Kiralananın işyeri olarak sayılması için "çatılı" olması şarttır. Çatılı olmasından kasıt, kiralananın üzerinin kapalı olmasıdır. Bu çerçevede çatısız işyerleri hakkında kira sözleşmesinin genel hükümleri olan TBK m. 299 ve devamı hükümleri uygulanmaktadır.⁷

⁵ GÖKYAYLA, s.1215.

⁶ İNCEOĞLU, Mehmet Murat, Kira Hukuku Cilt II, On İki Levha Yayınları, Mart 2014, s.11.; GÖKYAYLA, s.1217.

⁷ Yargıtay 6. HD., 03.03.2014 T., 2014/1859 E., 2014/2404 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:18.07.2023).

II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN TANIMI

A. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Tanımı

Konut ve çatılı işyeri kiralari TBK m.339 ve devamında düzenlenmiştir ancak beklentinin aksine maddede konut ve çatılı işyeri kavramlarının tanımı yapılmamıştır.⁸ Kanun koyucu, bu kavramların içinin, öğretideki görüşler ve Yargıtay Kararları çerçevesinde doldurulmasını öngörmüştür.

Önceki başlıklar altında değindiğimiz üzere konut kira sözleşmesi, kişilerin barınma ihtiyacını karşıladığı, mahremiyete sahip oldukları taşınmazlara ilişkin yapılan kira sözleşmeleridir. Yerinden sökülüp götürülebilen, taşınabilen karavan vb. yapıları konut kavramına dahil eden görüşler olduğu gibi aksi yönde görüşler de mevcuttur.⁹

Çatılı işyeri kira sözleşmeleri ise ticari, sınai, mesleki ve tarımsal faaliyetlerin yürütüldüğü üstü kapalı her türlü yapılara ilişkin kira sözleşmeleridir. Kanun koyucu, ‘‘çatılı’’ kavramına özellikle vurgu yaparak kiralanan yapıların üzerinin kapalı olmasını vurgulamıştır.

TBK m.339’da düzenlenen bir diğer husus da konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uygulama alanıdır. Bu düzenleme, niteliği gereği geçici kullanıma özgü taşınmazlar ile altı ay ve daha kısa süreli kiralanan taşınmazlar hakkında uygulama alanı bulmaz. Örneğin, mevsimlik olarak kiralanan yazlık yerler altı ay ve daha kısa süreli kirallanmış ise bu yerler için genel kira hükümleri geçerli olacaktır. Ancak mevsimsel de olsa bu nitelikteki taşınmazların altı aydan daha uzun süreli kiralınmaları halinde TBK m.339 ve devamı hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

⁸ AKARTEPE, Alpaslan, “*Türk Borçlar Kanunu’nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları*”, MÜHF-HAD, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan Özel Sayısı, C. I, C. 22, S. 3, Y.2016, s.84.; ARAL, Fahrettin, AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 16. Baskı, Yetkin Yayınları, Kasım 2023, s.231-234.

⁹ Yargıtay 6. HD, 01.4.2014 T., 2013/11011 E. 2014/4128 K. “Dava konusu yer kira sözleşmesinde, park içindeki kafeterya olarak nitelenmiş olup kiralananın TBK’nın 330 maddesinde düzenlenen taşınır kirası hükümlerine mi yoksa çatılı işyeri kirası hükümlerine mi tabi olduğu dosyadaki bilgilerden anlaşılamadığından öncelikle kiralanan yerin niteliğinin araştırılması gerektiği...”, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi: 18.07.2023).

B. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Tarihsel Gelişimi

Kiraya ve kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemeler öncelikle Mülga 818 Sayılı Borçlar Kanunu¹⁰ ve Mülga 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da¹¹ bulunmakta idi. Bu düzenlemelere göre, belediye teşkilatlanması olan yerler ile liman, iskele ve istasyonlardaki üzeri kapalı (çatılı) gayrimenkullerin kiralanmalarında, taraflar arasındaki hukuki ilişkiye 6570 Sayılı Kanun ile 818 Sayılı BK'nın, 6570 Sayılı Kanun'a aykırı olmayan hükümleri uygulanmaktaydı.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun¹² yürürlüğe girmesi ile 6101 Sayılı TBK Uygulama Kanunu, 818 Sayılı BK ve 6570 Sayılı GKHK yürürlükten kaldırılmıştır. Bu değişiklik ile kira sözleşmelerine ilişkin hükümler TBK m. 299-m.378 arasında düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin esaslar da TBK m.339 ve devamında, ayrı bir başlık altında maddeleştirilmiştir.

Yürürlükteki Kanun ile konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı genişletilmiştir. İlgili hükümler, kanunda yer alan kiraya ilişkin genel hükümlerin özel düzenlemesi niteliğindedir.

III. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

A. Sözleşmenin Her İki Tarafına da Borç Yükleyen Sözleşmelerdir

Kira sözleşmesinde, taraflardan biri, kiralananın kullanım yetkisini sözleşmenin diğer tarafı olan kiracıya devrederken, kiracı da diğer tarafa bunun karşılığında bir bedel ödemeyi taahhüt etmektedir. Bir tarafın borcu, kullandırma ve yararlandırma yetkisinin devri olup diğer tarafın borcu bedel ödeme yükümlülüğüdür. Bu çerçevede kira sözleşmeleri iki tarafa da borç yükleyen sözleşmelerdir.¹³

¹⁰ Borçlar Kanunu (BK), T.C. Resmî Gazete, 29.04.1926 T., 818 Kanun Numarası, S. 359.

¹¹ Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (GKHK), T.C. Resmî Gazete, 27.05.1955 T., 6570 Kanun Numarası, S.9013.; TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.II, 5. Tıpkı Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010, s.19.

¹² Türk Borçlar Kanunu (TBK), T.C. Resmî Gazete, 01.07.2012 T., 6098 Kanun Numarası, S.27836.

¹³ OY, Osman, KETENCİ, Dila, Kiraya Veren-Kiracı İlişkileri, 1. Baskı, Beta Yayınevi, Ekim 2018, s.2.; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.183.; YAVUZ, Cevdet, ACAR, Faruk, ÖZEN, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 18. Baskı, Beta Yayıncılık, Eylül 2022, s.182.

B. Sürekli Edimli Sözleşmelerdir

Kira sözleşmelerinin iki tarafa borç yüklemesinin bir sonucu bulunmaktadır. Sözleşmenin her iki tarafının da karşılıklı olarak ifa etmesi gereken borçları vardır. Önceki başlık altında açıklanan borçlar, sözleşme devam ettiği sürece süreklilik arz etmektedir. Başka bir deyişle kiraya veren, kiralananı, kiracıya uygun ve kullanıma hazır olarak teslim etmekle yükümlüdür; kiracı da kullanım süresi boyunca kira bedeli ödeme yükümlülüğü altındadır.¹⁴ Her iki yükümlülük sözleşme süresi boyunca devam ettiğinden kira sözleşmeleri sürekli borç doğuran (sürekli edimli) sözleşme niteliğindedir.

C. İvazlı (Karşılıklı) Sözleşmelerdir

Kira sözleşmeleri niteliği itibariyle ivazlı sözleşmelerdir. Kira sözleşmelerinin iki tarafa borç yüklemesi ile ivazlı olması, ayrılmaz sonuçlar olarak düşünülebilir. Bir başka ifade ile kiraya verenin, kiralananı kullandırma yükümlülüğü ile kiracının bunun karşılığında bedel ödeme yükümlülüğü kira sözleşmelerinin nitelik olarak ivazlı (karşılıklı) olması sonucunu doğurmaktadır.

D. Tarafların İradesine Dayanan (Rızai) Sözleşmelerdir

Kiralananın, belirli bir ücret karşılığında kullanılacak olması noktasında kiraya veren ile kiracının anlaşması ile kira sözleşmesi kurulmuş olur.¹⁵ Kira sözleşmeleri ve hükümleri üzerinde taraflar sözleşme serbestisine sahiptir. Bu çerçevede kira, rızai sözleşmelerdendir.¹⁶

Sözleşmenin kurulması için kiralananın teslimi yahut kira bedelinin ödenmesi gerekmez. Tarafların, sözleşme üzerinde irade beyanlarının uyuşmuş olması ve rızaen anlaşmış olması ile kira sözleşmesi doğmuş olur. TBK'nın "Sözleşmenin Kurulması ve İrade Açıklaması" başlıklı 1. maddesine göre "Tarafların iradelerini birbirlerine uygun şekilde açıklamaları ile sözleşme kurulmuş olur." Ek olarak bu irade açıklaması bir şekle tabi değildir.

¹⁴ AKARTEPE, s.85.; ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), Yenilenmiş 9. Baskı, Yetkin Yayınları, Kasım 2019, s.82.

¹⁵ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.208.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.182 vd.

¹⁶ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.208.

IV. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN UNSURLARI

A. Genel Olarak

Bir sözleşmenin, kira sözleşmesi olarak kabul edilebilmesi için bazı unsurlara sahip olması gerekir. Söz konusu zorunlu unsurlar, Kanun'da tek tek sayılmış olmasa da maddede yer alan tanımdan açık bir şekilde anlaşılmaktadır.

TBK çerçevesinde, sözleşmeler için genel kural sözleşme serbestisi ilkesidir.¹⁷ Taraflar, kira sözleşmesi yaparken sözleşme içeriğini serbestçe belirleyebilmektedir. Ancak taraflar, sözleşme içeriğinde her ne kadar diledikleri gibi hareket edebilse de kira sözleşmesinde bulunması zorunlu olan unsurlar eksiksiz şekilde mevcut olmalıdır. İfade ettiğimiz hususlar çerçevesinde, aşağıda ayrı alt başlıklar ile açıklanacak üç temel unsurun kira sözleşmesinde yer alması şarttır. Söz konusu unsurlar tüm kira sözleşmeleri bakımından zorunludur.

1. Bir Şeyin Kullanım veya Yararlanma Hakkının Devri

Kiralanan, kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından biridir. Bu sebeple kiralanan olmadığı sürece taraflar, bir eşya üzerinde anlaşmaya varamayacağından kira sözleşmesi kurulamayacaktır. Kiralananın konusu, taşınır veya taşınmaz bir mal olabilir. Eşya niteliğinde olmayan şeyler (fikri haklar, patent vb. konular) ise ürün kirasının konusunu oluşturabilir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri ise taşınmaz ve üzeri kapalı yerlerden oluşmaktadır.

Kira sözleşmesinde bulunması zorunlu olan unsur, kiralanan şeyin kullanımı ve o eşyadan yararlanma hakkının kiracıya bırakılmış olmasıdır.¹⁸ Ürün kirasında eşyadan kullanım hakkı ile yararlanma hakları kiracıya bırakılırken; konut ve çatılı işyeri kiralalarında yalnızca kullanma hakkı kiracıya devredilmektedir. Kullanım hakkının devri, kiralananın mülkiyetinin kiracıya bırakılması anlamı taşımamaktadır. Mülkiyet kiraya verende kalır; kiracı yalnızca kiralananın zilyetliğini elinde bulundurarak kullanma hakkına sahip olmaktadır.

¹⁷ KARAMAN, Tuğba, Kira Sözleşmesi ve Tahliye Davaları (Yap-Yapma Dizisi), 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022, s.28.; AKDİ, Murat, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde Sözleşme İlişkisi Devam Ederken Tarafların TBK m.344 Hükmündeki Sınırlamayı Aşarak Belirledikleri Yeni Kira Bedeline Uygulanacak Hükümler”, *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.I, S.1, Temmuz 2023, s.380.

¹⁸ KARAMAN, s.31.; AKYİĞİT, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Nisan 2012, s.68.

2.Kira Bedeli

Kiracı, kiralananı kullanma hakkını elde etmesinin karşılığında bir bedel ödemekle yükümlüdür. Kira bedeli ödemek, kiracının sözleşmeden kaynaklanan asli borcudur. Kira sözleşmelerinin niteliği itibariyle karşılıklı ve iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler olduğunu açıklamıştık. Bu nedenle kira bedeli kararlaştırılmayan sözleşmelerin kira sözleşmesi olarak kabul edilmesi mümkün değildir.

Kira bedeli kural olarak bir miktar para olarak ödenmektedir ancak kira bedeli, para haricinde bir mal veya hizmetle de ödenebilir.¹⁹ Paradan farklı olarak örneğin altın cinsinden ya da yabancı para olarak (döviz) da ödeme gerçekleştirilebilir. Bu durumun temelinde sözleşme özgürlüğü ilkesi yer almaktadır. TBK m.26'daki düzenlemeye göre taraflar, sözleşmenin içeriğini ‘kanunda öngörülen sınırlamalara göre’ özgürce belirleyebilir. Kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi esasına bazı istisnalar dışında yasak getirilmiştir. 85 Sayılı Cumhurbaşkan Kararı²⁰ ile kira bedellerinin yabancı para birimi üzerinden belirlenmesi yasaklanmıştır.

Kira bedeli, sözleşmenin başlangıcında taraflarca serbestçe kararlaştırılabilir. Borcun konusunu oluşturacak edimin açık bir şekilde kararlaştırılmış olması şart değildir. Kira bedelinin belirlenebilir nitelikte olması sözleşmesinin geçerli olması açısından yeterlidir.²¹ Taraflara tanınan bu özgürlük, aşırı yararlanma, ahlaka ve dürüstlük kuralına aykırılık gibi durumlara neden olmamalıdır. Böyle durumlarda, sözleşmeye ve kira bedeline itiraz etme hakkı söz konusu olabilecektir.

3. Tarafların Birbirine Uygun İrade Beyanları

Kira sözleşmesinin doğması için aranan bir diğer husus, tarafların kiralama işlemi yönünde birbirine uygun irade beyanlarının mevcut olmasıdır.²² Kira sözleşmeleri ivazlı sözleşme olduğundan hem kiracının hem de kiraya verenin akdin kurulması için iradelerini ortaya koyması gerekmektedir.

¹⁹ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.214.; ALTAŞ, Hüseyin, Hasılat ve Şirketler Kirası (BK. mad. 270-298), 1. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, Ocak 2009, s.50.

²⁰ 2018-35/52 Numaralı Türk Parası Kıymeti Korunması Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ m.8/2.

²¹ KILIÇOĞLU, M. Ahmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş ve Güncelleştirilmiş 26. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2022, s.6.; URAL ÇINAR, s.51.

²² OY/ KETENCİ, s.5.; SUIÇMEZ, Nevran, ‘‘6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kiracının ve Kiraya Veren Yükümlülükleri’’, *D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan, C. 19, Özel Sayı-2017, s. 1599.

Taraflar, kira sözleşmesinin esaslı unsurları konusunda anlaşmak zorundadır. Esaslı unsurlar, tarafların asli edimleri olan kira bedeli miktarı, kiralananın teslimi ve sözleşme boyunca kiralananı kullanıma elverişli şekilde bulundurma olarak sıralanabilir.

Tarafların anlaşmaları konusunda ehliyet ve şekil şartı öngörülmemiştir. Buna göre, TBK ve TMK’da mevcut düzenlemeler çerçevesinde değerlendirme yapmak gerekmektedir. Tarafların fiil ehliyetine sahip olması gerekir. Tarafların, ergin olması, ayırt etme gücünün bulunması ve kısıtlı olmaması gerekir. Açıklanacak irade beyanları şekle tabi olmamakla birlikte açık veya zımni şekilde gerçekleşebilir. Bu hususlara göre kira sözleşmesinin kurulması yönünde birbirine uygun irade beyanlarının varlığı sözleşmenin esaslı unsurlarındandır.

V. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN KİRACIDAN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE SONA ERMESİ

A. Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme sebepleri ile tahliye sebepleri Kanun’daki düzenlemelerle açıkça sayılmıştır. Kanun’da sayılan tahliye sebepleri ‘sınırlı sayı’ ilkesine tabidir.²³ Başka bir ifadeyle TBK m.347 ve 349. maddeleri arasında fesih-bildirim yoluyla sona erme usulü dışında, m.350 ile 352. maddeler arasında ve devamı maddelerinde belirtilen tahliye sebepleri dışında sözleşmede tahliye sebebi kararlaştırılamaz.²⁴ TBK m.354’teki düzenlemeye göre de konut ve çatılı işyeri sözleşmelerinin dava yoluyla sona erdirilmesine ilişkin düzenlemeler, kiracı aleyhine değiştirilemez.²⁵

²³ KARAMAN, s.219.; AKÇAAL, Mehmet, ‘‘Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri’’, *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 12, S. 2, Y. 2022, s.951.

²⁴ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.318.; AYDOĞDU, Murat, KAHVECİ, Nalan, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Özet Ders Kitabı*, 3. Baskı, Adalet Yayınları, Kasım 2023, s.377. (Kısaltma: Borçlar).

²⁵ ÖZKONAKOĞLU, Neşe, 6098 Sayılı TBK Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Mayıs 2023, s.101.

TBK m.299 ve devamında kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümler düzenlenmiştir. TBK m.339 ve devamı hükümleri altında düzenlenen sona erme sebepleri yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralari hakkında uygulanabilirken kira sözleşmelerinin genel hükümleri altında düzenlenmiş olan sona erme sebepleri her türlü sözleşmeler için uygulanabilmektedir.²⁶

Mülga 6570 Sayılı GKHK'nın 7. ve devamı maddelerdeki düzenlemelere göre kira sözleşmesinin sona ermesi ve kiralananın tahliyesi için kiraya verenin tahliye davası açması yeterliydi.²⁷ Kanun koyucu, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu nezdinde "dava yoluyla" başlığı altında konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin mahkeme kararına dayanılarak sona erdirilmesini düzenlemiştir. GKHK'dan farklı olarak TBK'da dava yoluyla sona erme halleri, "kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle" ve "kiracıdan kaynaklanan sebeplerle" şeklinde iki başlık altında düzenlenmiştir.²⁸

Tahliye, ister kiracıdan isterse kiraya verene dayalı bir sebepten kaynaklansın sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirecek taraf kiraya verendir. Bunun nedeni, kiracının kira sözleşmesini bildirim yoluyla sona erdirmeye imkanının bulunmasıdır. Kiracının, sözleşmeyi sona erdirebilmek için Kanun'da yer alan sebeplere dayanarak dava açmasına gerek yoktur. Kira sözleşmesi, Kanun'da düzenlenen fesih bildirim sürelerine ve şartlarına uyarak kiracı tarafından sona erdirilebilmektedir.

Kiracıdan kaynaklanan sona erme halleri, TBK m.352'de düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, kiracıya iki kez haklı ihtarname keşide edilmesi, kiracının temerrüde düşmesi, kiracının ölümü, kiracının iflası, kiracının özen ve saygı borcuna aykırı davranması, kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belediye sınırları içerisinde konutunun bulunması ve son olarak yazılı tahliye taahhüdünün bulunması sayılan tahliye sebeplerindendir.

²⁶ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.318.; SIRATAŞ, Burcu, Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s.95.

²⁷ İNCESU SADIRLI, Hazal, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022, s.61.

²⁸ İNCESU SADIRLI, s.61.

B. Kiracıya Keşide Edilen İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliye

1. Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle kiracıya iki kez ihtar keşide edilmesi kira sözleşmesinin sona erme sebebidir. Bu düzenleme, mülga 6570 Sayılı Kanun'un 7. maddesinin f/1 bendinde yer almaktaydı. Kanun koyucu, halihazırda TBK m.352'de aynı düzenlemeye yer vermiştir. Yürürlükteki düzenlemeye göre, '*Kiracı, bir kira yılı içinde, kira bedelinin ödemede temerrüde düşerse ve bu nedenle kendisine iki kez ihtar da bulunulmuş ise kiraya veren, ihtarların yapıldığı kira süresinin veya kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içerisinde dava açarak sözleşmeyi sona erdirebilir.*²⁹ TBK m.353'teki "dava süresinin uzaması" başlıklı düzenleme doğrultusunda, kiracıya, bir aylık süre içinde dava açılacağı hususu yazılı olarak bildirilmiş ise dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır.³⁰ Bu madde yalnızca bir yıl süreli sözleşmelerde değil, bir yıldan kısa ve bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerde de uygulanabilir.³¹

Kira bedeli bir bütün olarak kabul edilmelidir. Bu nedenle kira bedelinin hiç ve zamanında ödenmemesinin yanında eksik ödenmesi de iki haklı ihtar konu olabilir. Kanun koyucu, bu düzenleme ile kiracıların kira bedelini kötü niyetli olarak geç veya eksik ödemesinin önüne geçmeyi ve kiraya vereni korumayı amaçlamıştır.³²

Kira bedelinin hiç ödenmemesi veya eksik ödenmesi nedeniyle gönderilen ihtar, kiracıya tebliğ edildikten sonra hüküm ifade eder. Başka bir ifadeyle kiraya verenin keşide ettiği ihtarname kiracıya tebliğ edilmeli ve bu süre içinde kiracı, kira bedelini ödememiş olmalıdır. İhtarname tebliğ edildikten sonra ödenen kira bedeli, ihtarın haklılığını ya da tahliye sonucunu ortadan kaldırmaz.³³ Çünkü düzenlemenin amacı kira bedelinin ödenmesini sağlamak yerine kira bedelinin zamanında ödenmesini sağlamaktır.

²⁹ İNCESU SADIRLI, s.158.; AYDOĞDU, Murat, KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku, 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Kasım 2023, s.685, (Kısaltma: Sözleşme).

³⁰ OY/KETENCİ, s.311.

³¹ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.367.

³² ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.366.

³³ OY/KETENCİ, s.312.; Yargıtay 6. HD., 16.03.1998 T., 1998/2204 E., 1998/2286 K., " ... Tebliğden sonra yapılan ödemeler hukuki açıdan önem arz etmez. İhtarlar tebliğ ile hüküm doğurduğundan ödemelerde tebliğ tarihi esas alınmaktadır...", www.lexpera.com, (Erişim Tarihi: 20.07.2023).

Dava açma hakkı kiraya verene tanınmıştır. Bu nedenle kiraya veren konumunda olmayan malik dava açamaz. Kiraya veren olmayan malikin dava açabilmesi için kira bedellerinin kendisine ödenmesi gerektiği hususu kiracıya yazılı olarak bildirilmeli ve ardından iki haklı ihtar çekilmiş olmalıdır.

2. Şartları

TBK m.352/2 anlamında tahliyenin talep edilebilmesi için aynı kira yılı içinde iki kez haklı ihtar keşide edilmiş olması, ihtarların haklı ve yazılı olması şartları aynı anda bulunmalıdır.³⁴

a. Aynı Kira Yılı İçinde İki İhtar Yapılmalıdır

Kiracının aynı kira yılı içerisinde kendisine iki haklı ihtar gönderilmesine sebep olması gerekir.³⁵ Bu nedenle öncelikle gönderilecek ihtarların aynı kira yılı içerisinde keşide edilmiş olması aranmaktadır.³⁶ Kanunda belirtilen kira yılı ifadesi bir takvim yılı olarak değil kira yılı (dönemi) olarak kabul edilmektedir.³⁷ İki farklı kira döneminde gönderilen birer ihtar, tahliyeye neden olmaz. Gönderilen ihtar farklı aylara ait olmalıdır. Aynı aya ilişkin iki kez ihtar gönderilmesi ya da ödenmeyen iki farklı aya ilişkin kira bedelinin tek bir ihtarla talep edilmesi iki haklı ihtar oluşturmamaktadır. Kira yılına örnek verecek olursak 01.08.2022 başlangıç tarihli ve bir yıl müddetli kira sözleşmesinin kira yılı dönemi 01.08.2022- 30.07.2023 tarihleri arasını oluşturmaktadır. Örneğimizde iki haklı ihtar oluşması için bu dönem içerisinde Ekim 2022 ve Haziran 2023 ayları için iki kez ihtar gönderilirse Kanun'da aranan şartlar sağlanmış sayılacaktır.

Kira sözleşmesi bir yıldan kısa süreli ise örneğin on aylık bir sözleşme yapılmışsa iki haklı ihtar on aylık süre içinde farklı aylara ilişkin gönderilmiş olmalıdır. Kira sözleşmesi bir yıldan uzun süreli ise her yıl kendi içinde bir kira yılı olarak kabul edilecek ve ihtarların o yıl içerisinde iki kez gönderilmiş olması aranacaktır.

³⁴ SIRATAŞ, s.141.

³⁵ EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014, s.446.

³⁶ KARAMAN, s.260.

³⁷ KARAMAN, s.260.; SIRATAŞ, s.141.; İNCESU SADIRLI, s.158.; OY/KETENCİ, s.312.

01.08.2022 başlangıç tarihli ve üç yıl müddetli kira sözleşmesini ele alalım. 01.08.2023 kira dönemi içinde ilk haklı ihtar gönderildiğinde tahliyenin oluşabilmesi için ikinci haklı ihtarın da yine 2023 yılı kira dönemi içerisinde gönderilmiş olması aranacaktır. Kira sözleşmesinin bir yıldan uzun süreli olup birin katı olmaması halinde örneğin 16 ay süreli olması durumunda bir yıl (12 ay) ilk kira yılı; aşan süre ise ikinci kira yılı kabul edilmektedir. Örneğimize göre ilk kira yılı 12 ay kabul edilecek olup artan 4 aylık süre ikinci kira yılı kabul edilecektir. Bu durumda, iki haklı ihtarın ya ilk 12 aylık süre içerisinde ya da artan 4 aylık süre içerisinde gönderilmiş olması gerekecektir.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, iki haklı ihtar sebebiyle tahliye imkanının olmadığı doktrin³⁸ ve yüksek mahkemece kabul edilmektedir.³⁹ Bunun sebebi, kira sözleşmesinin süresiz olması ve kira sözleşmesinin bitiş süresinin belli olmamasıdır.⁴⁰ Doktrindeki aksi görüşe göre⁴¹ TBK m.352/2’de belirsiz süreli kira sözleşmelerine ilişkin açıklamaya açıkça yer verilmemiş olsa da madde düzenlemesi bu tür sözleşmelere kıyasen uygulanmalı ve kiraya veren süresiz kira sözleşmelerinde de korunmalıdır. Her ne kadar sözleşmenin bitim süresi belirli olmasa da sözleşmede birer yıllık farazi kira dönemleri belirlenerek bu dönemlerin sonundan itibaren dava açma süresinin işleyeceği kabul edilmekte ve tahliye imkânı olması gerektiği savunulmaktadır.

Kira bedelinin peşin olarak ödeneceğinin kararlaştırıldığı sözleşmelerde ödeme tek seferde yapılacağından ve iki haklı ihtar gönderilmesi söz konusu olmayacağından bu sebebe dayanarak tahliye istenemeyeceğini belirtmek gerekir.⁴²

³⁸ KIRMIZI, Mustafa, Açıklamalı-İçtihatlı Kira Hukuku, 1. Baskı, Bilge Yayınevi, Ocak 2013, s.534.; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s.334.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.367.; AKYİĞİT, s.254.

³⁹ Yargıtay 6. HD., 20.09.2016 T., 2016/51 E., 2016/5316 K., ‘... İki haklı ihtar sebebiyle açılan davada tahliyeye karar verilebilmesi için kiracıya bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde, bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için yazılı olarak iki haklı ihtar bulunulması gerekir. Süresiz sözleşmelerde ve kira parasının yıllık ödenmesi gereken hallerde iki haklı ihtar oluşmaz...’, www.kazanci.com.tr, (Erişim Tarihi:19.03.2024).

⁴⁰ SADIRLI İNCESU, s.160.

⁴¹ İNCEOĞLU, s.445.

⁴² KARAMAN, s.262.; SIRATAŞ, s.143.; İNCEOĞLU, s.442.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.367.; SADIRLI İNCESU, s.161.

b. İhtarlar Haklı Olmalıdır

Kiraya verenin gönderdiği ihtarlar haklı olmalıdır.⁴³ İhtarın haklı olması, kiracının kira bedelini ödeme borcunu zamanında ve gereği gibi yerine getirmemesi halinde söz konusu olur. Bunun için kira bedeli borcunun muaccel olması gerekmektedir. Kira bedeli muaccel olmadan çekilen ihtarname haklı sayılmaz.⁴⁴ Kiracı, kirayı ödeme talebinde bulunmuş ancak kiraya veren tarafından kabul edilmemiş ve bunun üzerine ihtar gönderilmişse böyle bir ihtar haksız olacaktır.⁴⁵ Aynı şekilde kiracıyı kasıtlı olarak zor duruma düşürmek için kiraya verenin ödeme süresini uzatması nedeniyle kiracının ödeme yapmadığı durumlarda gönderilen ihtar da haksızdır.

Muacceliyet şartı oluşması için taraflar arasında kira bedelinin ne zaman ödeneceğinin belirlenmesi önemlidir. TBK m.314'te "ifa zamanı" başlığı altında düzenlediği üzere kira bedeli ve yan giderler kural olarak her ayın sonunda ve en geç kira süresi sonunda ödenmek zorundadır. Bu düzenlemeye göre taraflar arasında bedelin ne zaman ödeneceği kararlaştırılmışsa anlaşma hükümleri uygulanır. Yargıtay kararlarında⁴⁶ ve doktrinde⁴⁷ taraflar arasında kira bedelinin ödenme zamanı kararlaştırılmış olmasına rağmen farklı bir tarihte ödenmesi ve bu durumun devam etmesi halinde ödeme zamanının örtülü olarak değiştirildiği ve buna bağlı olarak muacceliyet zamanının da değiştiği kabul edilmektedir. Başka bir deyişle ödeme zamanı zımnen değiştirilmişse ve ihtar, kira sözleşmesinde kararlaştırılan tarihe göre gönderilmişse haklı olmayacaktır.⁴⁸

İhtarın tebliğ edilmesinden sonra ödeme yapılması ihtarın haklılığını ortadan kaldırmaz. Buna göre, ihtarname keşide edilmiş ancak tebliğ edilmeden kira borcu kiracı tarafından ödenmişse ihtar haklı sayılmamaktadır.⁴⁹

⁴³ EREN, s.447.

⁴⁴ İNCEOĞLU, s.446.

⁴⁵ EREN, s.447.

⁴⁶ Yargıtay HGK., 03.06.1972 T., 1966/833 E., 1972/359 K., "...Kira alacağı henüz muaccel olmadan çekilen ihtarnameler haklı sayılmaz...", www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:20.07.2023).

⁴⁷ İNCEOĞLU, s.447.

⁴⁸ GÜMÜŞ, s.332.

⁴⁹ Yargıtay HGK., 06.10.1973 T., 1966/59 E., 1973/765 K., "...İhtarların haklılığı, istenen kira parasının ihtar tebliğinden sonra ödenmesiyle gerçekleşir...", www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:20.07.2023).

İhtarın tebliğ edildiği gün ödeme yapılmışsa ödemenin ihtardan önce yapıldığı kabul edilmektedir ve aksi durumun ispatı kiraya verene aittir.⁵⁰

c. İhtarlar Yazılı Olmalıdır

Kiracıya gönderilen iki ihtar da yazılı olmalıdır ve bu husus geçerlilik şartıdır.⁵¹ Kanun'da yalnızca yazılı olması gerektiği belirtildiğinden adi yazılı şekilde gönderilen ihtarlar da geçerlidir ancak uygulamada ispat kolaylığı açısından noter kanalıyla gönderilmektedir. Dolayısıyla ihtarname adi yazılı şekilde, iadeli taahhütlü posta yoluyla, noter kanalıyla vb. çeşitli yollarla gönderilebilmektedir. Kiraya verenin ödenmeyen kira bedeline ilişkin icra takibi başlatılması sonucu gönderilen ödeme emirleri de yazılı haklı ihtar yerine geçmektedir. Bir kira yılı içinde iki kez kiracıya icra yoluyla ödeme emri gönderilmesi durumunda iki haklı ihtar şartı gerçekleşmiş sayılacaktır. Kiracı, ödeme süresi içinde icra dosya borcunu ödese dahi iki haklı ihtar oluşmaktadır.⁵²

İhtarda, bedelin ödenmesi için kiracıya süre tanınmasına veya tahliye davası açılacağına ilişkin bildirimde bulunulmasına gerek yoktur. İhtarda hangi aya ilişkin ödeme talep edildiği, kira miktarı ve ödeme isteğinin bildirilmesi yeterlidir.⁵³ Kiracıların birden fazla olması durumunda ihtarın tüm kiracılara gönderilmesi gerekmektedir.

3. Tahliye Davası

TBK m.352/2'deki düzenlemeye göre kiracıya iki haklı ihtar gönderilmesi durumunda kiraya veren ilgili kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içerisinde dava açarak sözleşmeyi feshedebilir. Buna göre iki haklı ihtar sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirmenin ve kiralananın tahliyesini sağlamanın tek yolu dava açmaktır.⁵⁴

⁵⁰ Yargıtay HGK., 30.05.1990 T., 6-137/355 E., "...Ödemenin ihtarın tebliğinden sonra yapıldığı hususunun davacı tarafından ispatlanması gerekir...", www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:20.07.2023).

⁵¹ EREN, s.447.; İNCEOĞLU, s.454.; GÜMÜŞ, s.333.

⁵² KARAMAN, s.264.; KIRMIZI, s.567.

⁵³ EREN, s.447.; SIRATAŞ, s.146.

⁵⁴ İNCEOĞLU, s.456.

Dava açma süresi bir aydır ve bir aylık süre hak düşürücü süredir. Bu sürenin geçirilmiş olması halinde kiraya veren, kiralananın tahliyesini talep etme hakkını kaybeder. Süre, aynı zamanda dava şartıdır ve niteliği gereği hâkim tarafından yargılamanın başlangıcında re'sen gözetilir.⁵⁵

İki haklı ihtar sebebiyle açılan tahliye davasının davacı tarafı kiraya verendir. 352. maddenin ikinci fıkrasında sözleşmeyi dava yoluyla kiraya verenin sonlandıracağı düzenlenmiştir. Kiraya veren durumunda olmayan malik, tahliye davası açabilmek için dava açmadan önce kiracıya ihtar göndererek kira ödemelerinin kendi hesabına yapılmasını istemeli ve bu talebinden sonra iki haklı ihtar göndermiş olmalıdır.⁵⁶ Kiraya veren birden fazla kişi ise hepsinin birlikte hareket ederek dava açması gerekmektedir.

Davada davalı taraf ise kiracıdır. Birden fazla kiracının bulunduğu durumlarda zorunlu dava arkadaşlığı oluşur ve dava, kiracıların tümüne açılmalıdır.⁵⁷

Tahliye davası, konusu gereği kira uyumsuzluklarına ilişkin olduğundan Sulh Hukuk Mahkemelerinin görev alanına girmektedir. Yetkili mahkeme, HMK⁵⁸ m.6 uyarınca davalının yerleşim yeri ya da HMK m.10 uyarınca sözleşmenin ifa yeri olan taşınmazın bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesi olacaktır.⁵⁹

C. Kiracının ya da Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belediye Sınırları İçerisinde Konutunun Bulunması Sebebiyle

1. Genel Olarak

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin, kiraladığı ev haricinde üzerine kayıtlı ev bulunması tahliye sebebi sayılmaktadır. TBK m.352/3'e göre, '*Kira sözleşmesinin başlangıç anında kiraya veren, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu olduğunu bilmiyor ise sözleşmenin bitiminden başlayarak 1 ay içinde dava açarak sözleşmeyi feshedebilir.*'

⁵⁵ EREN, s.447.

⁵⁶ KIRMIZI, s.570.; Yargıtay 6. HD., 22.11.2010 T., 2010/8401 E., 2010/12588 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:20.07.2023).

⁵⁷ KIRMIZI, s.570.; İNCEOĞLU, s.458.; SADIRLI İNCESU, s.171.; Yargıtay 6. HD., 22.11.2010 T., 2010/8401 E., 2010/12588 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:20.07.2023).

⁵⁸ Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK), T.C. Resmî Gazete, 04.02.2011, T., 6100 Kanun Numarası, S. 27836.

⁵⁹ KARAMAN, s.265.

Mülga 6570 Sayılı Kanun'un 7. maddesinin son fıkrasındaki düzenlemede tahliyeyi talep hakkının malik olan kişiye verildiğini görmekteyiz. Yürürlükteki düzenlemeye bakıldığında ise tahliyeyi talep hakkının malik yerine kiraya verene verildiği açıktır.

Kanun koyucu, bu düzenleme ile mülkiyet hakkını gözetmiş ve kiracının başka birine ait konutta daha düşük bir kira bedeli ile oturarak taşınmaz malikini zarara uğratmasının önüne geçmek istemiştir. Buna göre, Kanun'da bulunan fesih süreleri ve tahliye şartları aranmaksızın kiraya verenin tahliye hakkı bulunmaktadır. TBK m.350 ve 351. maddelerindeki gereksinim hallerinden farklı olarak kiralananın tahliyesini talep etmek için kiracının veya eşinin aranan şartlara uygun konutunun bulunması yeterli olup kiraya verenin tahliyesi istenen taşınmaza ihtiyacının olup olmamasının önemi yoktur.⁶⁰

Kiracıya veya eşine ait olan taşınmazın niteliğinin konut olması gerekmektedir. Mevcut konutun büyükşehirlerde aynı il sınırı değil aynı ilçe ve belde sınırları içinde bulunması şartı aranmaktadır.⁶¹

2. Şartları

Tahliye davası açılabilmesi için kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin konutunun bulunması, bu konutun kiralayanın konutu ile aynı ilçe, belde veya belediye sınırları içinde yer alması, konutun oturmaya elverişli olması, sözleşmenin kurulduğu esnada kiraya verenin mevcut konuttan haberdar olmaması şartlarının varlığı birlikte aranmaktadır.

a. Kiracı veya Birlikte Yaşadığı Eşi Adına Kayıtlı Konut Olması

Kiraya verenin, kiralananın tahliyesini talep edebilmesi için kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konut niteliğinde taşınmazının bulunması gerekir.⁶² Kanun koyucu, eş kavramını açıklarken birlikte yaşadığı eş şeklinde vurgulamıştır. Birlikte yaşama durumunu farklı şekilde kabul eden görüşler mevcuttur.⁶³ Bir görüşe göre⁶⁴, eşler arasında resmi şekilde ayrılık veya boşanma kararı verilmediği sürece eşlerin

⁶⁰ SIRATAŞ, s.148.; EREN, s.448.

⁶¹ KARAMAN, s.267.

⁶² SIRATAŞ, s.148.

⁶³ GÜMÜŞ, s.339.; Aksi yönde görüşler için bkz: KARAMAN, s.268., İNCEOĞLU, s.468.

⁶⁴ GÜMÜŞ, s.339.

birlikte yaşadığı ve şartın gerçekleştiği kabul edilmektedir. Diğer görüşe göre⁶⁵, eşler arasında evlilik birliği hem resmi olarak devam etmeli hem de eşler fiilen birlikte yaşamalıdır. Eşlerin geçici olarak örneğin iş, sağlık, eğitim gibi nedenlerle ayrı yaşama mecburiyetinin bulunması bu durumun dışında tutulmaktadır. Ancak kanunun lafzı ve katıldığımız görüşe göre⁶⁶, kiracının eşi bakımından yalnızca evli olması yeterli olmayıp birlikte yaşama durumunun mutlaka bulunması gerekmektedir. Birlikte yaşama şartı, dava açıldığı sırada da bulunmalıdır. Aksi durumda eşler, tahliyenin önüne geçebilmek için muvazaalı şekilde ayrı yaşıyorlar ise kiraya veren kötü niyete maruz kalacak ve hak kaybı oluşacaktır. Bu durumda TMK m.2 dürüstlük kuralı çerçevesinde de inceleme yapılmalıdır.

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşine ait konutun bulunması yeterli olup bu konutun tapu siciline kayıtlı olması gerekmez.⁶⁷ Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin, mevcut konutun maliki olması gerekmektedir.

b. Konutun Aynı İlçe veya Aynı Belde Sınırları İçinde Olması

TBK m.352/3 çerçevesinde tahliye kararı verilebilmesi için aranan diğer şart kiracının veya birlikte yaşadığı eşine ait olan konutun, kiralanan ile aynı ilçe veya belde/belediye sınırları içinde bulunmasıdır.⁶⁸ Mülga GKHK'da konutun aynı ilçe veya belediye sınırları içinde bulunması yeterli sayılırken TBK kapsamında bu şart daraltılmış ve ilçe ile belde belediyesi şeklinde değiştirilmiştir. Özellikle büyükşehir belediyeleri sınırları içerisindeki ulaşım zorluğu nedeniyle bu husus ilçe belediyesi şeklinde dikkate alınmaktadır. Örneğin İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde Silivri'de bulunan bir konuttan Bakırköy'deki konuta taşınmaya zorlamak hayatın olağan akışına ve kanuna aykırı olacaktır.

⁶⁵ KARAMAN, s.268.; İNCEOĞLU, s.468.

⁶⁶ KIRMIZI, s.577.; OY/KETENCİ, s.318.; EREN, s.448.; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.369.

⁶⁷ KIRMIZI, s.576.; GÜMÜŞ, s.337; Yargıtay 6. HD., 18.03.1999 T., 1999/2535 E., 1999/24989 K., “...Davalı veya eşine ait evin mutlaka tapulu olması gerekmez...”, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:21.07.2023).

⁶⁸ GÜMÜŞ, s.340.; İNCEOĞLU, s.471.; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.369.

c. Konutun Oturmaya Elverişli Olması

Konutun oturuma uygun olması gerekmektedir. Kiracının oturmakta olduğu kiralanan dan tahliye edilip oturulmayacak vaziyetteki bir konuta taşınmaya zorlanmasının hukuki açıdan ve dürüstlük kuralı çerçevesinde kabul edilebilir yanı yoktur. Elverişli konut sayılabilmesi için objektif ve subjektif şartların aynı anda mevcut olması aranır.⁶⁹

Objektif olarak elverişli sayılması için öncelikle fiziki koşulların uygun olması gerekmektedir. Örneğin, depremden zarar görmemiş olması, fazla neme maruz kalmıyor olması vb. gibi durumlar objektif elverişliliği etkilemektedir.⁷⁰

Subjektif koşullara göre elverişlilikte kiracının kişisel ihtiyaçları, aile durumu, sosyal ihtiyaçları vb. gibi özelliklerin karşılanıyor olması gerekmektedir.⁷¹ Konutun, ilgili kişiler ve sosyal açıdan da oturmaya elverişli durumda olması gerekir. Örneğin, beş kişilik bir ailenin tek odalı bir evde oturmaya zorlanması, yürüme problemi olan birinin asansörsüz ve en üst katta bulunan evde oturmaya zorlanması vb. gibi durumlar tahliye kararına engel olacaktır.

d. Kiraya Veren Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Oturmaya Elverişli Konutu Olduğunu Bilmemesi

TBK m.352/3'e göre tahliye kararı verilebilmesi için aranan bir diğer şart, sözleşmenin başlangıcı anında kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin oturmaya elverişli konutu olduğunu kiraya verenin bilmemesidir. Bu durum, kiraya veren tarafından, kira sözleşmesinin yapıldığı esnada bilinmiyor olmalıdır. Durumun, kiraya veren tarafından bilinmesi halinde kiraya veren sözleşmenin kurulma aşamasında mevcut koşulları olduğu şekli ile kabul etmiş ve kendi aleyhine bir sonuç oluşturmadığı gerekçesi ile sözleşme yapmayı kabullenmiş sayılmaktadır.⁷²

⁶⁹ KARATAŞ, s.150.

⁷⁰ İNCESU SADIRLI, s.178.

⁷¹ GÜMÜŞ, s.339.; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.369.

⁷² EREN, s.449.

Bir görüşe göre⁷³ konutun mevcudiyetinin bilinmesi, TBK m.352/3'e göre açılacak tahliye davasından örtülü feragat anlamına gelmektedir. Bu nedenle konutun varlığının bilinmesi halinde tahliye davası açılrsa dahi reddedilecektir.⁷⁴

Mülga GKHK'daki düzenlemeye göre kiraya verenin, kiracı veya birlikte yaşadığı eşi adına kayıtlı taşınmazın bilinip bilinmemesi hususu şart olarak sayılmamıştır. Başka bir ifadeyle kira sözleşmesi kurulduğu sırada başka konutun varlığı kiraya veren tarafından bilinse dahi tahliye davası açılmasına engel bir durum teşkil etmemektedir.

Bir görüşe göre⁷⁵ kiraya verenin, kiracı veya birlikte yaşadığı eşi üzerine tescilli konut olduğunu bilmemesi yeterlidir. Kiraya veren, kiracının ve birlikte yaşadığı eşinin üzerine kayıtlı konut olup olmadığını araştırma yükümlülüğü altında değildir. Davanın açıldığı hallerde, kiraya verenin konutun varlığından haberdar olması durumundan lehine menfaat elde edecek taraf kiracı olduğundan bu hususu ispat etmesi gereken taraf davalı yani kiracıdır. Ancak yargılama süresince oluşabilecek farklı durumlar çerçevesinde ispat yükü yer değiştirilebilecektir.

3. Tahliye Davası

Tahliye şartlarının gerçekleşmesi durumunda kiracının tahliyesine karar verilebilmesi için kiraya verenin, kira sözleşmesinin bitiminden başlayarak bir ay içerisinde dava açması gerekir. Kiralananın tahliyesi anılan maddeye göre yalnızca dava yoluyla sağlanabilmektedir.

Davayı açabilecek olan kişi kiraya verendir. Kanuni düzenleme gereği kiraya veren durumunda olmayan malik kural olarak dava açamaz.⁷⁶ Birden fazla kiraya veren olması durumunda paylı mülkiyet var ise pay ve paydaş çoğunluğu ile; elbirliği ile mülkiyet var ise oy birliği ile tahliye davası açılabilir. Dava açıldıktan sonra paydaş olan davacılarından birinin davadan feragat etmesi halinde dava şartı gerçekleştiğinden dava görülmeye devam edecektir.⁷⁷

⁷³ İNCEOĞLU, s.479.; TANDOĞAN, s.269.

⁷⁴ KARAMAN, s.268.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.369.; SIRATAŞ, s.150.; DELİPINAR, Yusuf Can, Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, 1. Baskı, Onikilevha Yayıncılık, Aralık 2016, s.108.

⁷⁵ GÜMÜŞ, s.338.

⁷⁶ İNCEOĞLU, s.480.

⁷⁷ İNCEOĞLU, s.481.

Kiraya verenin kiralananı satması durumunda yeni malik, kiracıya veya birlikte yaşadığı eşine ait konutun olduğunu bilmiyorsa süre şartına uyarak tahliye davası açabilecektir. Ancak yeni malik, evi satın alırken tahliye hakkından feragat etmişse veya konutun varlığını biliyor ise tahliye davası açılmayacağı kabul edilmektedir.⁷⁸

Tahliye davası kiracı aleyhine açılmaktadır. Birden fazla kiracı olması durumunda kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmaktadır. Ayrıca tahliye istemi bölünemeyeceğinden dava, tüm kiracılara karşı açılmalıdır.

Alt kira ilişkisinin varlığı halinde kiraya veren, davayı asıl kiracı aleyhine açmalıdır. Tahliye kararı verilmesi halinde alt kira sözleşmesi de hükümsüz kalacaktır.

Mülga 6570 Sayılı Kanun'da dava açma süresi ile ilgili düzenleme bulunmamaktaydı. Süre şartı TBK ile getirilmiş olup belirtilen dava açma süresi hak düşürücüdür. Bu sürenin geçirilmesi halinde kiraya veren bu hakkını kullanamayacaktır. TBK m.353'e göre bir aylık dava açma süresi içinde tahliye davası açılacağı hususu yazılı olarak kiracıya bildirilmişse dava açma süresi bir yıl uzayacaktır.⁷⁹

Tahliye davası açmak için ihtar gönderilmesi gerekmemektedir. Kanun'da yer alan şartların sağlanması ve dava açma süresine uyulması dava açabilmek için yeterlidir.

Tahliye davası, HMK m.4 uyarınca Sulh Hukuk Mahkemelerinde açılmaktadır. Yetkili mahkeme ise HMK m.6'ya göre davalının yerleşim yeri ya da HMK m.10'a göre taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir.

D. Kiracının Temerrüdü Sebebiyle

1. Genel Olarak

TBK'da yer alan kira bedelini ödeme borcunda kiracının temerrüde düşmesine ilişkin düzenleme m.315'te yer almaktadır. Maddeye göre, *'Kiralananın tesliminden sonra vadesi gelen kira bedeli ve yan giderlerin kiracı tarafından ödenmemesi halinde kiracının temerrüdü söz konusu olur. Temerrüdün oluşması için öncelikle kiracıya yazılı süre verilir. Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve*

⁷⁸ İNCESU SADIRLI, s.181.; AKGÜN AKAY, s.179.; DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınları, Ankara, Şubat 2011, s.221.

⁷⁹ GÜMÜŞ, s.341.

çatılı işyeri kiralarında da en az otuz gündür. Bu süre, yazılı bildirimin kiracıya tebliği ile başlar.” Bu madde ile kanun koyucu tarafından kiraya verene kira sözleşmesinin süresi bitmeden sözleşmeyi temerrüt nedeniyle sona erdirmeye hakkı tanınmıştır.⁸⁰ Kiracı, kira bedelini ve sözleşmeden doğan yan giderleri vadesi gelmesine rağmen ödemezse ve kiraya verenin kendisine verdiği mühlet içerisinde de ödeme yapmazsa temerrüde düşer.⁸¹ Kanun’da yer alan şartların gerçekleşmesi halinde de kiraya veren açısından sözleşmeyi feshetme imkânı doğmaktadır.

Kiracının temerrüdü sebebiyle tahliye esasları 315. maddede yer almaktadır ve her türlü kira sözleşmesine uygulanabilir nitelikte bir düzenlemedir. Konut ve çatılı işyeri kiralarında m.352/2’de yer alan iki haklı ihtardan kaynaklı tahliye talebi, özel nitelikte düzenleme sayılabilmektedir. Ancak bu düzenleme, temerrüt hükümlerinin uygulanmasına engel değildir.

TBK’nın üçüncü ayrımında yer alan ürün kiralarına ilişkin 362. maddede temerrüde ilişkin özel düzenleme bulunmaktadır. Ürün kiralarında öncelikli olarak m.362 uygulanacak olup maddede düzenleme bulunmayan hususlar bakımından m.315’teki genel düzenleme uygulanabilecektir.⁸² Belirli veya belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de ayırım gözetilmeksizin temerrüt hükümleri uygulanabilmektedir.

Maddede, kira bedeli haricinde yan giderlerin ödenmemesi nedeniyle de kiracının temerrüde düşeceği ve sözleşmenin feshedilebileceği düzenlenmiştir.⁸³ Asıl olan kiraya ilişkin borçların tamamının ödenmesi olduğundan kısmen ödeme yapılması halinde de fesih imkânı devam etmektedir.

Kiraya veren, kanunda yer alan kiracıya süre verme şartını icra takibi yoluyla da sağlayabilir. Kiracının borçlarını ödememesi üzerine kiraya veren kiracı aleyhine örnek no:13 adi kira ve hasılat kiralarına ilişkin icra takibi başlatabilir. Örnek no:13, icra müdürlüğü tarafından düzenlenen kira takiplerine ilişkin ödeme emirlerinin numara olarak karşılığıdır. İcra müdürlüğü, takibin başlatılması üzerine borçlu kiracıya düzenlediği ödeme emrini tebliğ etmektedir.

⁸⁰ SIRATAŞ, s.77.; EREN, s.408.

⁸¹ ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.333.; GÜMÜŞ, s.278.; URAL ÇINAR, s.243.

⁸² KARAMAN, s.193.

⁸³ İNCEOĞLU, s.265.

Düzenlenen ödeme emrinde, kira bedelinin ödenmesi için kiracı borçluya otuz günlük süre verilmektedir. İçeriğinde ise tebliğden itibaren yedi gün içerisinde takibe itiraz edilebileceği ve otuz gün içerisinde borcun ödenmemesi halinde kiralananın tahliye olunacağı ihtar edilmektedir.

Kiracı, icraya otuz gün içerisinde borcu ödemez ise kiraya veren icra hukuk mahkemesi nezdinde tahliye davası açabilir. İcra mahkemesince tahliye kararı verilmesi ile tahliye işlemi icra müdürlüğünce yerine getirilir. Kiracının otuz gün içerisinde borcunu ödemesi durumunda kiraya veren tahliye davası açamayacaktır. Ancak ödeme yapılsa dahi başlatılan icra takibi bir haklı ihtar oluşturmaktadır.⁸⁴

2. Şartları

Kiraya verenin, bu madde çerçevesinde sözleşmeyi feshedebilmesi için kiralananın, kiracıya teslim edilmesi, kiracının kira bedelini ödemede gecikmesi, kiracıya yazılı ihtar gönderilmesi ve ödeme yapılmamış olması şartları birlikte aranır. Aranan şartlar ayrı başlık altında incelenmiştir.

a. Kiralanan, Kiracıya Teslim Edilmiş Olmalıdır

TBK m.315'te temerrüdün gerçekleşmesinin ilk şartı olarak ‘‘kiralananın tesliminden sonra’’ ifadesine yer verilmiştir. Bu nedenle muaccel olan kira bedelleri hususunda temerrüt şartının gerçekleşebilmesi için kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması gerekmektedir. Kiralananın teslim edilmesine rağmen kiracı tarafından kullanılmaması, kira bedelinin muaccel hale gelmesini engellemez.⁸⁵ Teslime ilişkin düzenleme emredici nitelikte olduğundan kiralananın teslimi gerçekleşmeden kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin kira sözleşmesine koyulan hükümler geçersizdir.⁸⁶

Kiraya veren, kiralananın teslimini kiracıya teklif etmiş ancak bu teklif kiracı tarafından haklı neden olmaksızın geri çevrilmişse teslim gerçekleşmiş sayılır ve kira bedelleri işlemeye devam eder.⁸⁷

⁸⁴ Ayrıntılı açıklamalar için bkz: s.11.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.334.

⁸⁵ SIRATAŞ, s.78.; GÜMÜŞ, s.278.; İNCEOĞLU, s.267.; URAL ÇINAR, s.253.

⁸⁶ KARAMAN, s.194.

⁸⁷ SIRATAŞ, s.78.

b. Kiracı, Bedel Ödemede Temerrüde Düşmüş Olmalıdır

Kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için vadesi gelen kira bedelinin ve yan giderlerin ödenmemiş olması gerekir. Mülga BK'dan farklı olarak yan giderlerin ödenmemesi halinde de temerrüt hükümleri uygulama alanı bulur. Muacceliyet için kiracıya temerrüde ilişkin ihtar gönderilmesi gerekebilir.

TBK m.314'te ifa zamanı düzenlenmiştir. Bu madde düzenlemesine göre, *‘Kiracının, kira bedelini ve yan giderleri kural olarak her ayın sonunda en geç kira süresi sonunda ödemesi gerekir.’* Buna göre taraflar, bedele ilişkin ifa zamanını diledikleri gibi kararlaştırabilir. Çoğunluk görüşe göre⁸⁸, sözleşmede ödeme tarihi kararlaştırılmışsa ayrıca ihtara gerek kalmaksızın o tarihte kiracı temerrüde düşmüş olur. Taraflarca kararlaştırılmış bir tarih yoksa düzenlemeye göre yerel adete bakmak gerekecektir. Yerel adete göre ifa zamanı ayın sonudur. Örneğin, 2 Mayıs'ta başlayan kira sözleşmesi için ödeme zamanı 31 Mayıs'tır. Bu tarihte ödeme yapılmaması halinde kiracı temerrüde düşecektir.

Kira bedelinin tespiti davası veya kira ilişkisine dair herhangi bir dava açılmış olması kiracının bedel ödeme borcunu ortadan kaldırmaz. Bu süreçte kiraya veren tarafından kiracıya gönderilen bir ihtar varsa kiracı, en son ödenmekte olan kira bedelini süresi içinde kiraya verene ödemelidir.⁸⁹ Kira tespit davası neticesinde ödenmekte olan kira bedelinden daha yüksek bir bedele hükmedilmesi halinde kiracı hem bu yeni bedelden sorumlu olacak hem de oluşan kira bedeli farkı için faizden sorumlu tutulabilecektir.⁹⁰

c. Yazılı Temerrüt İhtarı Gönderilmelidir

Vadesi gelmiş ve ödenmemiş kira bedeli bulunması halinde kiraya veren bu durumu yazılı ihtar ile kiracıya bildirmeli ve ödeme talebinde bulunmalıdır. İhtarname içeriğinde, vadesi gelmiş ve ödenmemiş kira bedellerinin ödenmesi aksi halde kira sözleşmesinin feshedileceği hususu açıkça belirtilmelidir.⁹¹ Kelime olarak tahliye veya fesih sözcüklerinin tercih edilmesi fark yaratmamaktadır. TBK m.315'te kiracıya yazılı olarak süre verilmesine ilişkin düzenleme emredici niteliktedir ve yazılı ihtar

⁸⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.494.; ACAR, s.24.; URAL ÇINAR, s.259.

⁸⁹ GÜMÜŞ, s.281.; SIRATAŞ, s.80.; KIRMIZI, s.162.

⁹⁰ GÜMÜŞ, s.282.; AKYİĞİT, s.103.

⁹¹ İNCEOĞLU, s.277.

gönderilmesi, geçerlilik şartıdır.⁹² Kiracıya süre vermeden ya da fesihden bahsedilmeden gönderilen ihtarname usulüne uygun değildir.

Fesih bildiriminde kiracıya en az otuz gün süre verilmesi gerektiğini belirtmiştik.⁹³ Kiraya veren, ihtarında vermesi gereken süreyi kısaltamaz veya sözleşmenin muayyen süre geçmeden hemen feshedileceğine ilişkin ihtar da bulunamaz. Bu ibarelerin tümü batıldır.⁹⁴

İhtarda, ödenmesi gereken kira bedeli ve yan giderler miktar ve tür olarak doğru gösterilmelidir. Bu hususların açıkça ve doğru şekilde belirtilmeden gönderildiği ihtar TBK m.315'te aranan şartları sağlayan bir ihtar olmaz.⁹⁵ İhtarın gönderilmesiyle bedellerin muacceliyet zamanı ile kiracının ödeme zamanına kadar faiz işletilebilir. Eğer kiraya veren, kiracıdan, arada geçen süreye ilişkin faiz talep edecekse bu hususu ihtarnamede bildirmesi gerekmektedir. Talep edilen faizin ödenmemesi de kiraya veren için fesih nedeni teşkil eder.

Yazılı ihtarın yetkili kişi tarafından gönderilmiş olması gerekmektedir. Kanun maddesinde yetkili kişinin kiraya veren olduğu belirtilmiştir. Kira sözleşmesi üçüncü kişiye devredilse bile fesih hakkı kiraya verene aittir. Düzenleme gereği kiraya veren konumunda olmayan malikin de fesih hakkı bulunmamaktadır. Birden fazla kiraya verenin olması durumunda feshe ilişkin ihtarın geçerli olabilmesi için kiraya verenlerin tümü tarafından düzenlenip gönderilmesi gerekir.⁹⁶

d. Verilen Süreye Rağmen Kira Bedeli ve Yan Giderler Ödenmemiş Olmalıdır

Fesih hakkının kullanılabilmesi için kiracının, verilen süreye rağmen kira bedelini, yan gider borcunu ve ihtarla talep edilen işlemiş faizi ödememiş olması gerekir.⁹⁷

⁹² AKYİĞİT, s.104.; GÜMÜŞ, s.282.

⁹³ Bkz: Kiracının Temerrüdü Sebebiyle başlığı altında s. 21.

⁹⁴ EREN, s.409.

⁹⁵ EREN, s.409.; GÜMÜŞ, s.282.; AKYİĞİT, s.104.; TUNÇOMAĞ, Kemal, Türk Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri, C.II, İstanbul, 1977, s.599.

⁹⁶ URAL ÇINAR, s.275.; DOĞAN, s.290.

⁹⁷ İNCEOĞLU, s.283.; KIRMIZI, s.161.

Temerrüdün oluşması için konut ve çatılı işyeri kiralarında en az otuz gün, diğer kira türlerinde ise en az on günlük ödeme süresi tanınmalıdır. Verilen sürelerden sonra yapılan ödeme kiraya verenin fesih hakkını ortadan kaldırmaz. Belirtilen süreler kanun koyucu tarafından emredici nitelikte düzenlenmiş olup kanuna aykırı olarak kısaltılamazlar. Aksini içeren hükümler ise yok hükmündedir.

Kiracı, verilen süre içerisinde ödemesi gereken muaccel borcu öderse kiraya verenin fesih imkânı kalmaz. Bedel borcunun eksik ödenmesi halinde de kiraya veren sözleşmenin feshini talep edebilir ancak ödenmeyen borcun çok az bir miktar olması halinde fesih hakkının kullanılması TMK m.2 dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edebilir. Kiracı, sürekli olarak borcunu eksik veya geç ifa ediyorsa kiraya veren, olağanüstü fesih hakkını kullanarak sözleşmenin feshini talep edebilir.⁹⁸

3. Sözleşmenin Feshedilmesi ve Feshin Sonuçları

TBK m.315 çerçevesinde kiracıya verilen süreye rağmen ödeme yapılmaması halinde kiraya verenin fesih hakkını kullanması gerekir. Fesih bildirimi, doğrudan kiracıya yapılmalıdır.

Kiralanan, aile konutu olarak kullanılmaktaysa ve diğer eş aile konutu olduğuna dair kiraya verene bildirimde bulunmuşsa fesih bildiriminin her iki eşe de yapılması gerekmektedir.⁹⁹ Böylelikle hem kiracı eşe hem de diğer eşe birden bildirim yapılması şartı oluşmaktadır.

Kiraya veren, fesih beyanında gecikirse ve sonraki dönemlere ilişkin kira bedellerini tahsil edip kiracının kiralanda oturmasına müsaade ederse fesih hakkını kullanmaktan vazgeçmiş sayılır. Bu tür yaklaşımlar örtülü olarak vazgeçme anlamına gelmektedir. Bu şekilde hareket edilmesi halinde kiraya verenin fesih sürecini yeniden işletmesi gerekir.

Fesih ihtar yazılı yapılmalıdır. Yazılilik, geçerlilik şartıdır. Adi yazılı şekilde hazırlanan fesih ihtar da geçerli sayılmaktadır ancak uygulamada ispat kolaylığı açısından feshe ilişkin bildirimler noter aracılığıyla yapılmaktadır.

⁹⁸ SIRATAŞ, s.83.; AKARTEPE, s.101.

⁹⁹ AKARTEPE, s.97.

Kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından feshedilmesi durumunda kiracı, kiralananı iade etmekle yükümlüdür. TBK m.334'te kiralananın geri verilmesi düzenlemesine göre, kiralanan ne şekilde teslim alındıysa o şekilde iade edilmelidir. Kiracı, bu yükümlülüğü haricinde, kira sözleşmesinin olması gerekenden erken sona ermesine sebep olduğu için oluşan zararlardan da sorumludur. Bu husus TBK m.125'te düzenlenmiştir. Maddeye göre, alacaklı, borcun ifasının gecikmesi sebebiyle her zaman kiracıdan tazminat isteyebilir.¹⁰⁰ Kiracı, sorumluluktan kurtulabilmek için kusurunun bulunmadığını ispatlamak zorundadır.

Kiraya veren, fesih hakkını kullandıktan sonra tahliye davası açabileceği gibi fesih hakkını kullanabilmek ve tahliye talep etmek amacıyla da dava açabilir.

E. Kiracının Ölümü Sebebiyle

TBK m.333'te düzenlenen kiracının ölümü sebebiyle sözleşmenin sona erme hali, Kanun'da olağanüstü fesih halleri ile önemli sebepler başlığı altında ele alınmıştır. Ancak bu durumda kira sözleşmesi bir bakımdan kiracıdan kaynaklanan sebeple sona erdiğinden çalışmamızda bu sona erme haline de değinilmiştir.

TBK m.333'e göre, '*Ölüm halinde kiracının yasal mirasçıları Kanun'da öngörülmüş fesih bildirim süresine uyararak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilir.*' Ölüm hâlinde kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermez.¹⁰¹ Bu durumda sözleşmeyi sona erdirme hakkı yalnızca yasal mirasçılara tanınmıştır.¹⁰²

Ölüm ile kira sözleşmesi mirasçılara devrolmuş sayılmaktadır. Madde düzenlemesinde fesih işleminin ölümden sonraki en yakın fesih dönemi için yapılabileceği açıkça vurgulanmıştır. Bu nedenle en yakın fesih dönemindeki bildirim süreleri kaçırılırsa mirasçılar sözleşmeyi feshedemeyecektir.¹⁰³

Ölüm yalnızca gerçek kişiler için söz konusu olduğundan tüzel kişiler için bu fesih sebebi uygulanmaz. Aynı zamanda kiraya verenin ölümü halinde de TBK m.333 uygulama alanı bulmaz. Kiracı hakkında gaiplik kararı verilmiş olması halinde de ölüme ilişkin sonuçlar uygulanarak mirasçılara sözleşmeyi sona erdirme hakkı

¹⁰⁰ SIRATAŞ, s.84.; AKARTEPE, s.106.; GÜMÜŞ, s.292.; TANDOĞAN, s.220.; İNCEOĞLU, s.301.

¹⁰¹ EREN, s.410.; KARAMAN, s.216.

¹⁰² ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.330.; KAYA KIZILIRMAK, Cansu, 'Kira Sözleşmesinin Kiracının Ölümü ile Sona Ermesi', Prof. Dr. Hasan Erman'a Armağan, İstanbul, 2015, s.604.

¹⁰³ SIRATAŞ, s.94.; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.330.

tanınmalıdır.¹⁰⁴ Mirasçılar birden fazla ise TMK m.640 gereği fesih bildirimi mirasçılarının tümü tarafından yapılmalıdır. Tüm mirasçılar adına hareket eden bir tereke temsilcisinin bulunması halinde bu temsilcilerin, mirasçılarının menfaatine ters düşmemesi şartıyla sözleşmeyi feshedebilecekleri kabul edilmektedir.¹⁰⁵ Kiralanan, aile konutu niteliğindeyse diğer mirasçılarının, eşin rızasını alıp almayacağı noktasında iki farklı değerlendirme yapmak gerekir. Kiralanan aile konutu niteliğindeyse ve eş, ölen kiracının yasal mirasçısı konumunda ise tüm mirasçılarının fesih bildiriminde bulunabilmesi için eşin rızasını alması gerekmektedir.¹⁰⁶ Buna karşılık eş, yasal mirasçı konumunda değilse eşin rızası aranmaz. Çünkü ölüm ile hem evlilik birliği sona ermekte hem de kiralanan, aile konutu niteliğini kaybetmektedir.

Birden fazla kiracıdan birinin ölmesi durumunda 333. madde uygulanmaz. Bu durumda şartların oluşması kaydıyla TBK m.331 hükmü uygulanabilir. Bu düzenlemeye göre tarafların her biri sözleşmenin kendileri için devamının mümkün olmadığı durumlarda yasal fesih bildirim sürelerine uygun şekilde sözleşmeyi feshedebilir. Kiracının ölümü üzere sözleşmenin feshedilmesi, kiraya verene tazminat isteme hakkı vermez.

F. Kiracının İflası Sebebiyle

1. Genel Olarak

Kiracının iflas etmesi sebebiyle kira sözleşmesinin feshedilmesine ilişkin düzenleme, TBK m.332’de olağanüstü fesih halleri başlığı altında ele alınmıştır. Her ne kadar olağanüstü fesih hali sayılsa da kira sözleşmesi kiracıdan kaynaklanan bir sebeple sona erdiğinden çalışmamızda sona erme başlıkları altında incelenmiştir.

TBK m.332’ye göre, ‘*Kiralananın tesliminden sonra kiracının iflas etmesi durumunda kiraya veren kira bedelleri konusunda kiracıdan güvence isteyebilir. Güvence verilmesi için kiracıya ve iflas masasına süre verilir. Bu süre içerisinde güvence verilmezse sözleşme derhal feshedilebilir.*’ Hüküm, kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümler başlığı altında yer aldığından her türlü kira sözleşmesine

¹⁰⁴ İNCEOĞLU, s.281.

¹⁰⁵ GÜMÜŞ, s.263.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.330.; ERZURUMLUOĞLU, s.96.; TANDOĞAN, s.240.; KARAHASAN, Mustafa Reşit, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. IV, 1. Baskı, Beta Yayıncılık, Mart 2004, s.689.

¹⁰⁶ SIRATAŞ, s.95.; İNCEOĞLU, s.285.; ÖZTÜRK, Mehmet, ‘‘Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Sona Erme Halleri’’, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* II, C. 19, Özel Sayı, Y. 2017, s.1554.

uygulanabilmektedir. Sözleşmenin süresinin önemi yoktur. Madde, niteliği gereği emredici hüküm sayılmaktadır. Başka bir ifadeyle taraflar, kiracının iflası halinde sözleşmenin kendiliğinden sona ereceğini veya teminatsız feshedileceğini kararlaştıramaz ve maddenin lafzına aykırı hareket edemezler.¹⁰⁷ İflas halinde sözleşme kendiliğinden sona ermez. Yalnızca kiraya verene fesih imkânı tanır. Bu nedenle şartlar gerçekleşince fesih işlemi uygulanmalıdır. Kiracının iflas etmesi, kira bedellerini ödeyemeyecek olduğu anlamına geldiğinden sözleşmenin sona erme sonuçları kiracının temerrüdüne benzetilmiştir.¹⁰⁸ Kiraya verenin iflas nedeniyle fesih hakkını kullanabilmesi için aşağıdaki iki şartın birlikte gerçekleşmesi gerekir.

2. Şartları

a. Kiracının İflas Etmiş Olması Gerekir

İflas sebebiyle fesih hakkının kullanılabilmesi için kiracı iflas etmiş olmalıdır. Buna göre, iflas kararı verilmesi yeterli olup kararın ilan edilmiş olması şart değildir.¹⁰⁹ Konkordato ve iflasın ertelenmesine ilişkin durumlarda bu maddeye dayanılması mümkün değildir. Ek olarak kiracı aleyhine haciz işlemi uygulanması ve üzerine kayıtlı malların satışının istenmesi iflas kararı verildiği anlamına gelmediğinden yine bu maddeye dayanılarak fesih talep edilemez. Mahkeme tarafından açıkça, kiracının iflasına karar verilmiş olması gerekmektedir. Maddede, kiralananın kiracıya teslim edilmesinden sonra iflas etmiş olunması gerektiğine ilişkin ibare mevcuttur. Buna göre kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması ve bu teslimden sonra kiracı hakkında iflas kararı verilmiş olması şartı aranmaktadır.

Kiracının, kira sözleşmesinin kurulmasından önce iflas edilmiş olması halinde 332. madde uygulama alanı bulmaz. Bu durumların mevcut olması halinde doktrinde¹¹⁰, kiraya verenin hata hükümlerine dayanarak kira sözleşmesini sonlandırabileceği görüşü yer almaktadır.

¹⁰⁷ KARAMAN, s.213.; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.329.; TANDOĞAN, s.228.

¹⁰⁸ EREN, s.409.

¹⁰⁹ KIRMIZI, s.304.; GÜMÜŞ, s.291.; SIRATAŞ, s.90.

¹¹⁰ EREN, s.397.; URAL ÇINAR, s. 135.; GÜMÜŞ, s.327.; KÖROĞLU, Emre, ‘‘Kira Sözleşmesinin Kiracının İflası Nedeniyle Sona Ermesi’’, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Mayıs, 2023, s.497.

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra fakat tesliminden önce kiracının iflas etmiş olması halinde kiraya veren, edimlerin güvence altına alınmasına kadar olan süreçte kiralananı teslimden kaçınabilir; güvence verilmemesi halinde de sözleşmeden dönebilir.

Kiracının iflası TTK uyarınca iflasa tabi kişilerden olması gerekir. Bu nedenle kiracı tacir, tacir gibi sayılan ve tacirler hakkındaki hükümlere tabi olan kişilerden olmalıdır. Ürün kiralalarında ise TBK m.370'te özel düzenleme bulunduğundan öncelikli olarak o hüküm uygulanacaktır. Bu maddeye göre hasılat kiralalarında iflas halinde sözleşme kendiliğinden son bulmaktadır.¹¹¹

Birden fazla kiracının olduğu sözleşmelerde kiraya verenin düzenlemeden yararlanabilmesi için kiracıların tümünün iflas etmiş olması veya iflas eden kiracının bedel ödeme sorumluluğunun bulunması veya kira bedelinden müteselsil sorumlu kiracılardan birinin iflası halinde kiraya verenin zarara uğrayacağını ispatlaması gerekmektedir.¹¹²

b. Güvence Verilmesinin Talep Edilmesi

TBK m.332'ye göre kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflas ettiğinde aranan diğer şart kiraya verenin teminat talep etmesidir. Kiraya veren, teminat için kiracı ve iflas masasına uygun bir süre verir. Bu süre içerisinde teminat verilmezse kiraya veren sözleşmeyi derhal sonlandırabilir.¹¹³ Sürenin uygunluğu için işleyecek kira bedeli miktarı ile istenen güvence, dürüstlük kuralı çerçevesinde değerlendirilmelidir.¹¹⁴ Kiraya verene verilecek güvence işleyecek kira bedelleri içindir. İşlemiş kira bedelleri için güvence talep edilemez. Çünkü işlemiş kira bedelleri için Kanun kapsamında temerrüt vb. özel düzenlemeler öngörülmüştür.

İşleyecek kira bedelleri belirli süreli sözleşmelerde kira sözleşmesinin kalan süresi; belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise fesih bildirimi zamanı doğrultusunda en yakın sona erme süresi dikkate alınarak güvence bedeli hesabı yapılmaktadır.

Güvenceyi talep edecek kişi kiraya verenin kendisidir. Güvence talebi hem kiracıya hem de iflas masasına birlikte yapılır. Güvencenin madde gereği yazılı olarak

¹¹¹ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.329.

¹¹² KIRMIZI, s.305.; GÜMÜŞ, s.293.

¹¹³ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.329.; KIRMIZI, s.305.; SIRATAŞ, s.91.

¹¹⁴ KIRMIZI, s.305.; SIRATAŞ, s.92.

talep edilmesi gerekir. Kanun’da açıkça şekil şartı belirtilmediğinden adi yazılı şekilde yapılan talep yeterli kabul edilecektir. Kiracı, iflasından önce yeterli miktarda teminat göstermişse kiraya veren, yeniden güvence talep edemez.

İflas masasının teminat göstermesi halinde iflas masası, kira sözleşmesine katılmış sayılır. Sözleşmeye dahil olunması ile sözleşmeden doğan yükümlülüklerin yerine getirilmesi iflas masasının borcu haline gelir. Güvence, iflas masası, kiracı veya üçüncü bir kişi tarafından verilebilir. Gösterilecek teminatlar kişisel ve nakdi güvence olabileceği gibi aynı bir güvence de olabilir.¹¹⁵

3. Fesih Bildirimi

Kiraya verenin talebine rağmen verilen süre içinde iflas masasının veya kiracının teminat göstermemesi halinde kiraya veren TBK m.332/2 çerçevesinde sözleşmeyi derhal sona erdirebilir. Kiracının iflası sözleşmeyi kendiliğinden sona erdirmemekte olup yalnızca kiraya verene fesih hakkı vermektedir. Yapılacak fesih türü, olağanüstü fesih hallerindendir.

Kiraya veren, maddenin lafzı gereği fesih hakkını derhal kullanmalıdır. Aksi halde sözleşmeyi devam ettirme iradesine sahip olduğu kabul edilmektedir.¹¹⁶ İflas masasına ve kiracıya güvence talep ederken verilecek sürenin yazılı olması şartı aranmıştır. Verilen süre, yazılı bildirimin iflas masasına ve kiracıya ulaştığı andan itibaren başlar. Ancak fesih hakkının kullanıldığı zaman yapılacak fesih bildirimi için bir şekil şartı maddede belirtilmemiştir. Yine de konut ve çatılı işyeri kiralarındaki düzenlemeler ve ispat kolaylığı açısından fesih bildiriminin de yazılı şekilde yapılması yerinde olacaktır. Bu durumda da adi yazılı şekil yeterli kabul edilecektir.

Sözleşmeyi fesheden kiraya veren, kira alacağını iflas masasına kaydettirebilir. Güvence verilmemesi sebebiyle kiraya veren fesih hakkını kullandığında, kiracıdan kural olarak tazminat talep edemez. Çünkü kiracının iflas etmesinde kasıt ve kusurunun bulunmadığı kabul edilir. Ancak kiracı, iflas etmeden önce iflas nedeniyle tazminat ödemeyi kabul etmişse ya da hileli şekilde iflas söz konusu ise haksız fiil çerçevesinde tazminat talep edilebilir.¹¹⁷

¹¹⁵ EREN, s.409.; GÜMÜŞ, s.293.; İNCEOĞLU, s.270.

¹¹⁶ GÜMÜŞ, s.293.; KIRMIZI, s.274.; ERZURUMLUOĞLU, s.106.

¹¹⁷ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.329.; EREN, s.410.; GÜMÜŞ, s.291.; ÖZTÜRK, s.1590.

Kiracının iflasından önce biriken borçları mevcut ise TBK m.315'te yer alan kiracının temerrüdüne ilişkin düzenlemeye dayanılarak fesih ve tahliye yoluyla her zaman talep edilebilir.¹¹⁸

G. Kiracının Özen ve Saygı Borcuna Aykırılığı Sebebiyle

1.Genel Olarak

Kira sözleşmesinin kurulması ile taraflar için bazı yükümlülükler doğmaktadır. Kiracı için oluşan yükümlülüklerden biri, kiralananın özenle kullanılması ve çevredeki komşulara saygı gösterilmesidir. Bu yükümlülük TBK m.316'da düzenlenmiştir. Madde, kira sözleşmelerine ilişkin genel düzenlemeler başlığı altında bulunduğundan bütün kira sözleşmeleri için uygulanmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, taşınmazda yaşayan kişi ve çevredeki komşulara da saygı gösterme yükümlülüğü altına girmektedir. Maddenin lafzından anlaşılabileceği üzere bu yükümlülük emredici niteliktedir. Taraflar, sözleşmenin kurulması esnasında bu yükümlülüğün aksini kararlaştıramaz.¹¹⁹ Aksi durumun kira sözleşmesine yazılması halinde bu hüküm geçersiz sayılacaktır.

2. Kiralananın Özenle ve Sözleşmeye Uygun Kullanımı Kuralına Aykırılık

Kiracı, kiraladığı malı kullanırken zarar verecek hareketlerden kaçınmalı ve kiraya verenin malına, kendi malıymış gibi özen göstermelidir. Kiraya verenin izni olmadan kiralanda esaslı değişiklik yapmaktan, özüne dokunmaktan ve kullanım amacına aykırı kullanmaktan kaçınmalıdır. Örneğin, konut niteliğindeki bir taşınmaz, işyeri olarak kullanılamaz; işyeri niteliğindeki bir yer de konut olarak kullanılamaz. Kiralananın yalnızca kendisi değil onunla bağlantılı eklentileri ve bütünleyici parçalarının da özenle ve dikkatle kullanılması gerekmektedir.¹²⁰

¹¹⁸ GÜMÜŞ, s.292.

¹¹⁹ EREN, s.379.; KIRMIZI, s.190.

¹²⁰ Yargıtay 6. HD., 18.06.2013 T., 2013/667 E., 2013/10632 K., "...Davalının işletmede kiracı olduğu bir vakıfda, kiralanan işletmede bulunan çam fidanlarının hayvanlar yüzünden hasar görmesini ve dikili ağaçların kesilerek satılmasını özen borcuna aykırılık kapsamında değerlendirmiştir...", www.kazanci.com, (Erişim Tarihi: 30.08.2023).

Sözleşmeye aykırılık için kiracının kiralananı mutlaka zarar vermiş olması aranmaz; sözleşme niteliğine aykırı hareket etmiş olması kira sözleşmesinin feshi için yeterlidir. Örneğin, kiralananın, kiracılar haricinde üçüncü kişilerle birlikte kullanılmaya başlanması durumunda sözleşmeye aykırılıktan fesih mümkündür.

Kiralananın özenle kullanılmasına ek olarak kiracı, kiraya verenin izni olmadan kiralanda plan, proje ve görünüş değişikliği yapamaz. Kiracının, kiralanda bu tür değişiklikler yapabilmesi için kiraya verenden yazılı izin almalıdır. Kiraya veren, yazılı şekilde icazet vermişse kiralananın eski haliyle teslim edilmesini kural olarak talep edemez. Aksi durum, tarafların isteğiyle sözleşmede kararlaştırılabilir. Kiracı da aksine yazılı bir anlaşma olmadıkça kiralanda ortaya çıkan değer atışını kiraya verenden talep edemez.

Gösterilmesi gereken özenin derecesi Eski Borçlar Kanunu'nda "tam bir ihtimam" şeklinde dile getirilmişken yürürlükteki TBK'da özen derecesine ilişkin açık bir ifade bulunmamaktadır.¹²¹ Gösterilecek özenin derecesinin belirtilmemiş olması kiracıya yüklenen sorumluluğun hafifletildiği anlamına gelmemektedir. Her iki Kanun'a göre de beklenen, tarafların kendi mallarına gösterdiği özen ve dikkati objektif bir şekilde karşı tarafa ait mala da göstermeleridir.

3. Kiracının Birlikte Oturduğu Kişilere ve Komşularına Saygı Gösterme Yükümlülüğüne Aykırılık

Kiracı, kiralananın özenle kullanılmasının yanında birlikte oturduğu kişilere, çevredeki kimselere ve komşularına saygı gösterme yükümlülüğü altındadır. Saygı gösterme yükümlülüğü Kanun'da sınırlı sayıda sayılmamıştır. Taşınmazda oturanlara ve komşulara hukuken tanınan haklarına engel olmaması gerekir. Kiracı, bu kimselerle iyi iletişim içinde olmalı ve yaşamlarına saygılı olmalıdır. Örneğin, konut binası içinde kumarhane işletilmesi, yüksek sesle konuşulması, sürekli kavga ederek gürültü yapılması, komşuların özel hayatlarına müdahale edilmesi, toz ve kötü koku çıkarılması gibi durumlar sözleşmeye aykırılığa sebep olmaktadır. Bu tür ihlaller kiralanda veya kiralananla bağlantılı ortak alanda gerçekleşmelidir.

¹²¹ SIRATAŞ, s.75.; KIRMIZI, s.191.

Kanun'un öngördüğü saygı ve özen yükümlülüklerini ihlal etmesi halinde TBK m.316/2 çerçevesinde kiracıya birtakım yaptırımlar uygulanabilir ve sözleşmenin feshi söz konusu olabilir.

4.Yazılı Bildirimle Sözleşmenin Sona Erdirilmesi

TBK m.316/2'ye göre, maddede öngörülen yükümlülüklerle kiracı tarafından uyulmaması halinde kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kiralalarında en az otuz gün süre tanıyarak aykırılığın giderilmesini aksi halde sözleşmenin feshedileceğini yazılı bir bildirim ile kiracıya bildirir. Diğer kira türlerinde (taşınır veya ürün kirası vb.) ise önceden ihtar şartı aranmaksızın yazılı bir bildirimle sözleşme derhal feshedebilir.

İkinci fıkra düzenlemesine ek olarak maddenin üçüncü fıkrasına göre kiracı, kiralanan kasıtlı olarak ağır bir zarar verirse ve kiracıya verilecek sürenin faydasız olacağının anlaşılması halinde veya kiracının bu davranışlarının hem kiraya veren hem de kiracının çevresindeki kişilerce çekilmez hale gelmesi halinde kiraya veren yazılı bir bildirimle sözleşmeyi derhal sona erdirebilir.

Önceki BK'da kiracıya yapılacak ihtarlar için şekil şartı öngörülmemişti. Kiracıya yapılacak sözlü ihtarlar da geçerli kabul edilmekteydi. Ancak yine ispat kolaylığı açısından ihtarlar yazılı ve noter kanalıyla yapılmaktaydı. Daha sonra uygulamadaki durumun da göz önüne alınmasıyla kanun koyucu maddede yazılı şekil şartı öngörmüştür.¹²² İhtarın yazılı olması geçerlilik şartıdır. Sözlü yapılan bildirimler geçersizdir. Kiracıya gönderilen ihtarda, sözleşmeye aykırılığın ne olduğu açıkça belirtilmelidir. İçerik olarak ihlal edilen yükümlülüğün ne olduğu anlaşılmayan ihtarlar da geçersiz sayılabilecektir. Süre, ihtarın kiracıya tebliğ edilmesiyle başlamış sayılır. Verilen süre içerisinde aykırılıkların giderilmemesi durumunda kiraya veren sözleşmeyi derhal sona erdirebilir. Diğer kira türlerinde ise önceden süre verilmesine gerek kalmadan yazılı bir bildirimle sözleşme derhal sona erdirilebilir.

Kiracıya verilecek sürenin işlevsiz ve faydasız olacağının anlaşılması veya kiralanan açıkça kasten ve ağır bir zarar verilmesi durumunda kiracıya süre verilmeden yazılı bir bildirimle sözleşmeyi derhal feshedilebilir. Bu hakkın kullanılması için söz konusu aykırılıkların ağır olması gerekir. Örneğin, binada kasten yangın çıkarma tehlikesi yaratmak vb. durumlar TBK m.316/3 çerçevesinde fesih

¹²² ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.294.

hakkı tanımaktadır.¹²³ Sayılan haller kadar ağır olmayan aykırılıklarda ise TBK m.316/2 çerçevesinde süre vererek yazılı bir bildirimle fesih usulünün izlenmesi gerekecektir. İfade etmek gerekirse hangi fıkra hükmüne dayanılarak fesih hakkı kullanılacağı her somut olaya göre ayrı şekilde değerlendirilmelidir.

Kiracıların birden fazla olması durumunda gönderilecek ihtar, fesih hakkının kullanılması ve dava açılması işlemleri kiracıların hepsine karşı yöneltilmelidir. Bunun nedeni tahliye isteminin bölünemiyor olması ve kiracılar arasında mecburi dava arkadaşlığının bulunmasındandır.

Sözleşmeye aykırılık nedeniyle dava açma süresi herhangi bir süreye tabi değildir ve her zaman açılabilir.¹²⁴ Dava açma hakkı yalnızca kiraya verene aittir. İhtarı da kiraya verenin göndermesi gerekmektedir. Kiraya veren konumunda olmayan malikin ihtar gönderme, sözleşmeyi sona erdirmeye ve dava açma hakkı bulunmamaktadır.

H. Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle

TBK m.352’de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona erme halleri düzenlenmiştir. Maddenin birinci fıkrasına göre, *‘Kiralananın tesliminden sonra kiracı, kiraya verene kiralananı belirli bir tarihte boşaltacağını yazılı olarak bildirmiş ancak o tarihte boşaltmamışsa kiraya veren kira sözleşmesini tahliyenin taahhüt edildiği tarihten başlayarak bir ay içinde icra yoluna başvurarak veya dava açarak feshedebilir.’* Normal şartlarda kanuna göre kira sözleşmesinin devamlılığını sürdürme iradesi taraflar arasında serbestçe belirlenebilir. Ancak belirli süreli kira sözleşmelerinde sözleşme, kiracı tarafından sona erdirilmedikçe kira sözleşmesi bir yıl daha yenilerek uzamış sayılmaktadır. Kiracı, bu durumdan bağımsız olarak kiraya verene kiralananı belirli bir tarihte boşaltacağını yazılı şekilde taahhüt etmişse kiracı artık sözleşmenin uzadığı iddiasıyla kiralanda oturmaya devam edemeyecektir.

¹²³ ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.296.; OLGAC, Senai, Kira Parasını Tespit ve Tahliye Davaları, İstanbul, 1968, s.86-87.; BELEN, Herdem, KOÇAK DİKER, Duygu, “6098 Sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümleri Uyarınca Kiracının Borçları” (Prof. Dr. Hasan Erman’a Armağan), 1. Baskı, İstanbul, 2015, s.209.

¹²⁴ KETENCİ/OY, s.333.

Yazılı tahliye taahhüdüne dayalı sözleşmenin feshi hali konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için öngörülmüş olup bunların dışında kalan sözleşmeler için bu tahliye sebebine dayanılmaz.

Diğer hükümlerde olduğu gibi tahliye taahhüdüne dayalı sözleşmenin feshine ilişkin hükümler de emredici niteliktedir.¹²⁵ Taraflar, kendi istekleri doğrultusunda bu maddeye göre sona erme halinin şartlarını değiştiremezler; aksi sonuç doğuracak hükümlerin kira sözleşmesine eklenmesi durumunda söz konusu hükümler de geçersiz sayılacaktır.

Tahliye taahhüdünün geçerli kabul edilebilmesi için Kanun'da birtakım şartlar aranmaktadır. Aranan ilk şart, taahhüdün, kiralananın tesliminden sonra verilmiş olmasıdır. Buradaki amaç kiracıyı korumaktır.¹²⁶ Uygulamada kira sözleşmesinin kurulması için kiracılara tahliye taahhütnamesi dayatıldığını görmekteyiz. Kanun koyucu, kiraya verenin karşısında zayıf konumda olan kiracıyı korumak için taahhütnamenin, kiracının serbest iradesiyle sonradan verilmiş olması şartını öngörmüştür.

Aranan bir diğer şart, taahhüdün yazılı olarak verilmesidir. Kanun'da düzenlenen yazılı olması şartı geçerlilik şartıdır. Ancak açıkça yazılı şekil türü belirtilmediğinden adi yazılı şekilde hazırlanması yeterlidir. İmzası onaylanan noter tasdikli tahliye taahhütnamesi, uygulamada ispat açısından kolaylık sağladığından taraflarca tercih edilmektedir. Eğer ki adi yazılı şekilde yapılmış tahliye taahhütnamesi icra takibine konu edildiğinde kiracı, taahhütnamedeki imzaya veya tarihe itiraz edecek olursa kiraya veren, sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali davası açmak durumundadır. Bunun nedeni, icra hukuk mahkemesinin sınırlı inceleme yapma yetkisi bulunmasıdır. Ancak noter tasdikli bir tahliye taahhütnamesi söz konusu ise kiracı tarafından imzaya yahut tarihe itiraz edilmiş olsa dahi icra hukuk mahkemesinde itirazın kaldırılması ve tahliye davası açabilecektir. Çünkü noter onaylı belgeler İİK m.68/1 anlamında noter tarafından onaylanmış senet niteliği taşımaktadır.

Tahliye taahhüdü kural olarak kiracı tarafından verilmektedir. Kira sözleşmesinde birden fazla kiracı olması halinde tahliye talebi bir bütün olduğundan taahhüdün tüm kiracılarla birlikte verilmesi ve imzalanması gerekmektedir. Her kiracı

¹²⁵ SADIRLI İNCESU, s.144.; İNCEOĞLU, s.423.

¹²⁶ KARAMAN, s.255.; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.364.

ayrı ayrı taahhüt imzalayabilir yahut hepsi aynı taahhütnameyi imzalayabilir. Kiralananın, aile konutu olması durumunda tahliye taahhüdünün geçerli sayılması için eşin rızası gerekmektedir.

Tahliyeyle ilişkin maddede bu hususta düzenleme bulunmasa da TMK m.194'e göre, '*Eşlerden birinin rızası yoksa diğer eş aile konutuna ilişkin kira sözleşmesini feshedemez.*' hükmü bulunmaktadır ve bu hüküm geniş yorumlanarak tahliye taahhütnamesine de uygulanabilmektedir.

Taahhüdün geçerli olması için aranan son şart, belirli bir tarih içermesidir. Kanun'daki düzenlemeye göre tahliye tarihi belirli olmalıdır. Tarihin belirli ve yazılı olması geçerlilik şartıdır. Gün, ay ve yıl şeklinde belirtilen tarihler ile birlikte sadece belirlenebilir bir vadeyi içeren tarihler de geçerli kabul edilmektedir. Tarihin hesaplanabilir olması da yeterlidir.¹²⁷ Gün belirtilmeden yalnızca ay ve yıl belirtilmişse, yazılan ayın son günü tahliye tarihi olarak kabul edilmektedir.¹²⁸

Kiracı tarafından tahliye taahhüdü verilmiş olması halinde, belgede yazan tahliye tarihinde kiralananın boşaltılması gerekmektedir. Kiralananın tahliye edilmemesi halinde kiraya veren, TBK m.352/1 çerçevesinde, tahliye tarihinden başlayarak en geç bir ay içerisinde tahliye davası veya tahliye talepli icra takibi açmalıdır. Bu süre hak düşürücüdür. Başka bir ifadeyle bu süre içerisinde yargı yolu ile kiralananın tahliyesinin talep edilmemesi halinde mevcut tahliye taahhüdüne dayalı icra takibi veya dava açılma hakkı ortadan kalkmaktadır.

İcra takibi başlatılması halinde tahliye emri hazırlanmaktadır. İcra müdürlüğü tarafından tahliyeyle ilişkin icra emri düzenlenerek borçlu kiracıya tebliğ edilir. Tahliye emrinde yedi gün içinde takibe itiraz edilebileceği, itiraz edilmemesi halinde kiralananın on beş gün içinde boşaltılması gerektiği ihtar edilir. Tahliye emrine süresi içinde itiraz edilmezse icra takibi kesinleşir ve kiraya verenin talebi ile icra müdürlüğü tahliye işlemlerini gerçekleştirir. Tahliye emrine itiraz edilmesi durumunda kiraya veren, altı ay içinde icra hukuk mahkemesinde itirazın kaldırılması davası açabileceği gibi bir yıl içinde genel mahkemelerde itirazın iptali davası açabilir.

¹²⁷ SADIRLI İNCESU, s.149.; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.682.; GÜMÜŞ, s.328.; İNCEOĞLU, s.428.

¹²⁸ EREN, s.423.; BURCUOĞLU, Haluk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s.302.; ARAL/AYRANCI, s.334.

Noter tarafından düzenlenmemiş tahliye taahhüdüne dayalı icra takibinde imzaya veya tarihe itiraz edilmiş olması halinde icra hukuk mahkemesinde itirazın kaldırılması istenemez. Taraflarca düzenlenmiş adi yazılı şekilde olan taahhütname, resmi senet niteliğinde değildir. Bu belgede bulunan imzaya ve tarihe ilişkin itirazların şekli inceleme yetkisi sebebiyle icra hukuk mahkemesinde incelenmesi mümkün değildir.

Tahliye davası açma veya icra takibi başlatma hakkı malik olup olmadığına bakılmaksızın kiraya verene aittir.¹²⁹ Tahliye davasının davalısı ve takibin muhatabı kiracıdır. Birden fazla kiracı olması durumunda tahliye isteminin kiracıların tümüne yöneltilmesi gerekmektedir.

Tahliye davası sonunda verilecek kararın niteliğine ilişkin bir görüşe göre¹³⁰, tahliye taahhütnamesine dayalı işlem yapılması halinde kira sözleşmesi sona ermektedir. Bu nedenle mahkeme sonunda verilecek karar tespit niteliğinde kabul edilmektedir. Bir diğer görüşe¹³¹ göre kira sözleşmesi, mahkemece verilecek fesih kararının kesinleşmesine dek varlığı sürdürmektedir. Bizim de katıldığımız bu görüşe göre mahkemece yalnızca sözleşmenin sona erdiğine ilişkin tespit yapılmamaktadır. Esasen mahkeme, tahliyeye ilişkin şartların gerçekleşip gerçekleşmediğini detaylı olarak incelemekte ve gerçekleşmediğine kanaat getirmesi halinde davanın reddine karar vermektedir. Bu nedenle mahkemece yalnızca tespit yapıldığını söyleyemeyiz. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmesi ve bu yönde değerlendirme yapılması halinde kira sözleşmesi sona ermektedir.

¹²⁹ GÜMÜŞ, s.342.; AKYİĞİT, s.250.; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.684.; EREN, s.424.KIRMIZI, s.516.; İNCEOĞLU, s.433.

¹³⁰ İNCEOĞLU, s.438.; SADIRLI İNCESU, s.156.

¹³¹ BURCUOĞLU, s.322.; DOĞAN, s.188.; SAĞLAM, İpek, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşılabilecek Sorunlar”, *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.II, S.1, Temmuz 2023, s.35.

İKİNCİ BÖLÜM

TAHLİYE TAAHHÜDÜNE İLİŞKİN GENEL ESASLAR

I. TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN HÜKÜMLERİ

A. Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kiralарının kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona erdirilmesine ilişkin başlık altında yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle sona erme haline tarafımızca kısaca değinilmiştir.¹³² Çalışmamızın esas konusu yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle sona erme olduğundan bu sona erme hali ayrı başlıklar altında detaylı şekilde incelenmiştir.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona erme halleri ele alınmıştır. Maddenin birinci fıkrasında kiracının yazılı tahliye taahhüdü vermesi nedeniyle sözleşmenin sona ermesine ilişkin esaslar düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, *“Kiralananın tesliminden sonra kiracı, kiraya verene kiralananı belirli bir tarihte boşaltacağını yazılı olarak bildirmiş ancak o tarihte boşaltmamışsa kiraya veren kira sözleşmesini tahliyenin taahhüt edildiği tarihten başlayarak bir ay içinde icra yoluna başvurarak veya dava açarak feshedebilir”* Kiracı, tahliye talebine rağmen kiralananı boşaltmazsa kiraya veren, icra veya dava yoluna başvurarak kiracıyı taşınmazdan çıkartabilir.¹³³

Mülga 6570 Sayılı GKHK'nın 7. maddesinin a bendinde bu düzenlemeye farklı şekilde yer verilmiştir. Kanunların her biri incelendiğinde yazılı tahliye taahhütnamesine ilişkin farklı esasların öngörüldüğünü görmekteyiz. TBK m.352/1'de yer alan düzenlemeye göre imza altına alınan tahliye taahhütnamesinde kiracının kiralananı boşaltacağı tarih belirli veya en azından belirlenebilir olmalı ve belge yazılı şekilde yapılmalıdır. Ancak mülga 6570 Sayılı Kanun'da kiracının kiralananı boşaltması hususunda herhangi bir tarih kaydı belirtmesi öngörülmemiştir. Buna rağmen o dönemdeki uygulamada da kira sözleşmesinin kurulması anında verilen

¹³² Bkz: Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle başlığı altında s.35.

¹³³ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.363.; DOĞAN, s.169.; İNCEOĞLU, s.423.; TANDOĞAN, s.195.

tahliye taahhüdünün geçersiz olacağı kabul edilmekteydi.¹³⁴ Yürürlükteki düzenlemeye göre yazılı tahliye taahhünamesinin, kiralananın tesliminden sonra verilmiş olması şartı ve taahhünamede tahliye tarihinin belirli olması şartı açıkça aranmaktadır.

Kanun koyucu bu değişiklik ile madde içeriğini spesifik hale getirerek kiraya verene kıyasla zayıf konumda olan kiracıyı korumayı amaçlamıştır. Çünkü kiracı, ne şekilde olursa olsun sözleşmenin kurulması niyetiyle hareket etmekte, taşınmazı kiralayamayacağı endişesiyle işlem yapmaktadır. Bu sebeple hem kanun koyucu hem de Yargıtay¹³⁵, kira sözleşmesiyle aynı zamanda verilmiş tahliye taahhünamesinin baskı altında verildiğini, böyle bir belgenin geçerli olmayacağını ve bu belgeye dayanılarak tahliye talep edilemeyeceğini belirtmiştir. Ancak kiracı, tahliye taahhünamesini kira sözleşmesinin yenilenme dönemlerinde yani sözleşme başlangıcından sonra vermişse söz konusu tahliye taahhüdü geçerli kabul edilecektir. Çünkü kira sözleşmesi, kiracı tarafından fesih bildirim sürelerine uyularak feshedilmedikçe aynı şartlarla bir yıl daha yenilenmiş sayılacaktır. (TBK m.347/1) Bir başka deyişle kira sözleşmesi kurulmuş ve kiralanan kiracıya teslim edilmiş olduğundan kiraya verenin baskı uygulaması durumundan bahsedilemeyecektir.

Tahliye taahhüdüne dayalı kiralananın tahliyesine ilişkin düzenleme emredici niteliktedir. Madde içeriği, taraflar anlaşmış olsa dahi kiracı aleyhine değiştirilemez. Bu durum, TBK’da yer alan sözleşme serbestisi ilkesinin istisnası niteliği taşımaktadır. Kiracı, Kanun’da yer alan düzenlemelere göre kira sözleşmesinin yenilenmesini talep etme hakkına sahiptir. Kiracı tarafından yazılı tahliye taahhüdü verilmesi halinde kiracının kira sözleşmesini dilediği gibi uzatma hakkı ortadan kalkmaktadır. Kiracı, bu durumda belirli bir tarihte kiralananı boşaltmak durumunda kalacaktır.

¹³⁴ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.364.; İNCEOĞLU, s.428.; TANDOĞAN, s.195.; SADIRLI İNCESU, s.148.

¹³⁵Yargıtay HGK., 28.09.2021 T., 2017/975 E., 2021/1108 K., ‘‘...Taraflar arasında düzenlenen tahliye taahhünamesinin sözleşme yapıldığı sırada kiralayan tarafından kiracıdan alındığı ve bu yönüyle kiralayanın sözleşme yapma baskısı altında alınan bir taahhütname niteliğinde olup hukuken geçersiz olduğu, dolayısıyla davada tahliye koşullarının oluşmadığı yönünde karar verilmiştir...’’, www.ictihat.gen.tr, (Erişim Tarihi:19.03.2024).

Tahliye taahhüdü sebebiyle sona erme yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralarna özgüdür.¹³⁶ Bu sözleşmeler dışında kalan sözleşme türleri için tahliye taahhütnamesine dayalı dava açılamaz. Her ne kadar öngörülen sözleşme türleri dışında kalanlar için bu sebebe dayalı dava açılmayacaksa da bu taşınmazlar için tahliye taahhütnamesi düzenlenmişse Yargıtay¹³⁷, yapılan taahhüdün sözleşme süresinin sona ereceği zamanı belirlediğini kabul etmiş, taahhütnamede yer alan tarih itibarıyla İİK m.272 uyarınca taşınmazın tahliyesi için dava açılabileceğine kanaat getirmiştir.

B. Tahliye Taahhüdünün Hukuki Niteliği

Tahliye taahhüdünün hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre¹³⁸, tahliyenin taahhüt edildiği tarih, kira sözleşmesinin bitim tarihine denk geliyorsa bu durum tek taraflı fesih beyanı teşkil etmekte ve bozucu yenilik doğuran hak olarak nitelendirilebilmektedir.

Bir diğer görüşe göre¹³⁹ tahliye taahhüdü, kiracıya, taahhüt edilen tarihte ikale sözleşmesi yapma borcu yüklemektedir. Ancak bu görüşe ek olarak ikale sözleşmesi yapma borcunun, kiracının taahhüt tarihinden itibaren kiraya verenin bir ay içinde tahliyeyi talep etmesi çerçevesinde geciktirici bir şarta bağlandığı da savunulmaktadır.¹⁴⁰ Diğer bir deyişle ikale anlaşması kanuni bir şarta ve bir vadeye bağlanmış olup kiraya veren süresi içinde tahliye davası açtığında ya da icraya başvurduğunda yasal koşul gerçekleşecek ve kira sözleşmesi sona ermiş olacaktır.¹⁴¹

Diğer görüşe göre¹⁴² tahliye taahhüdü, kiracıya kiralananı belli bir tarihte boşaltma yükümlülüğü getiren; kiraya verene de kiracıdan kiralananın tahliyesini talep etme hakkı sağlayan borçlandırııcı bir işlemdir. Borçlandırııcı işlem olarak kabul edilmesinin sebebi, tahliye taahhütnamesinin kendiliğinden sonuç doğurmuyor olmasıdır. Bu görüşe göre tahliye taahhütnamesinin sonuç doğurabilmesi için kiracının

¹³⁶ KARAMAN, s.252.; SADIRLI İNCESU, s.143-144.

¹³⁷ Yargıtay 3. HD., 21.05.2019 T., 2017/7225 E., 2019/4773 K., "...TBK m.352/1 maddesinde düzenlenen tahliye taahhütnamesine dayalı tahliye talebi TBK'nın genel hükümlerine tabi taşınmazlar için uygulanamaz ise de kiralananlarda sözleşmenin sona erme tarihini belirler...", www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:15.09.2023).

¹³⁸ YALMAN, Süleyman, "Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.13, S.2, Aralık 2005, s.10.

¹³⁹ KIRMIZI, s.541.; SIRATAŞ, s. 132.; GÜMÜŞ, s.326.

¹⁴⁰ İNCEOĞLU, s.424.

¹⁴¹ SADIRLI İNCESU, s.144.; İNCEOĞLU, s.424.

¹⁴² AKYİĞİT, s.250.; DOĞAN, s.184-185.; BURCUOĞLU, s.323.

kiralananı tahliye ve teslim etmesi ve/veya kiraya verenin bir aylık süre içinde dava yahut icra yoluyla taşınmazın tahliyesini talep etmesi gerekmektedir. Bu durumda karşılıklı iki tarafa borç yükleyen niteliğe sahip olması nedeniyle tarafların herhangi bir işlem yapmaması halinde tahliye taahhütnamesi bir hüküm doğurmayacaktır. Kanımca isabetli görüş, tahliye taahhütnamesinin borçlandırıci nitelikte olduğunu savunan bu görüştür. Çünkü, tahliye taahhütnamesi geçerli şekilde verilmiş olsa da taahhüt edilen tarihte tarafların talebi yoksa ve yükümlölükler yerine getirilmediyse kira sözleşmesi sona ermeyecektir. Taahhüdün var olması, tahliyenin taahhüt edildiğı tarihte kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdirmez.

C. Tahliye Taahhütnamesinin Geçerlilik Şartları

Tahliye taahhüdü için kanun koyucu ve Yargıtay tarafından aranan ve bulunması zorunlu birtakım şartlar mevcuttur. Bunlar; tahliye taahhüdünün kiracı tarafından verilmiş olması, taahhüdün yazılı şekilde yapılmış olması, tahliye tarihinin yazılı ve belirli olması ve tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinin imzalanmasından ve kiralananın tesliminden sonra verilmiş olmasıdır.

1. Tahliye Taahhüdü Kiracı Tarafından Verilmiş Olmalıdır

Tahliye taahhüdü bizzat kiracı tarafından verilmiş olmalıdır.¹⁴³ Usulüne uygun şekilde yetki verilmiş olması halinde kiracının yetkili temsilcisi tarafından da tahliye taahhüdü verilebilir.

Temsilciye yetki verilmesi halinde özel yetki mi genel yetki mi aranacağı tartışmalıdır. Baskın görüşe göre¹⁴⁴ temsilciye genel yetki verilmiş olması yeterli kabul edilmektedir. Yetkisiz kişi tarafından verilen tahliye taahhütnamesi geçersizdir. Örneğin, on sekiz yaşından büyük ergin bir kimsenin yerine annesinin verdiği tahliye taahhütnamesi geçersiz kabul edilecektir. Kiracının eşinin, çocuğunun, anne-babasının veya bir başka yakınının verdiği tahliye taahhütnamesi özel yetkili olmamaları halinde geçersizdir.

¹⁴³ İNCEOĞLU, s.424.; GÜMÜŞ, s.342.; EREN, s.445.

¹⁴⁴ ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.366.; OY/KETENCİ, s.304.; TANDOĞAN, s.198.; SAĞLAM, s.34.

a. Aile Konutu Niteliği

Tahliye taahhüdü verilecek kiralananın aile konutu olarak kullanılması durumunda tahliye taahhütnamesinin geçerli sayılması için eşler tarafından birlikte imzalanmış olması gerekmektedir.¹⁴⁵ Kira sözleşmesinin aile konutu olması halinde ne şekilde sona ereceğine ilişkin düzenleme TBK m.349’da düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, ‘*Eşlerden biri olan kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini sona erdiremez. Kiraya veren de herhangi bir fesih bildirimi yapacak ise her iki işe birlikte bildirimde bulunmak zorundadır.*’ Her ne kadar eşin rızasına ilişkin düzenleme kira sözleşmesinin bildirim yoluyla sona ermesine ilişkin olsa da kıyasen tahliye taahhüdüne ilişkin sona erme halinde de uygulanması gerektiği kabul edilmiştir.¹⁴⁶ Kiralananın aile konutu olarak kabul edilmesi için tapuda aile konutu şerhi bulunması zorunlu değildir. Tapuda bulunacak şerh bildirici nitelik taşımaktadır. Ancak bu noktada dikkat edilmesi gereken bir husus mevcuttur. Aile konutu olarak kullanılacak taşınmaz, kira sözleşmesinin imzalanmasından sonra ve fakat tahliye taahhüdü imzalanmamışken diğer eş, kiraya verene kiralanan taşınmazın aile konutu niteliğinde olduğunu ve sözleşmeye kendisinin de taraf olduğunu bildirdiği takdirde sözleşmeyle birlikte imzalatılmış olan tahliye taahhütnamesi geçersiz hale gelecek yahut sonradan imzalanacak tahliye taahhütnamesinde her iki eşin de imzası bulunması halinde taahhüt geçerli kabul edilecektir.

Tahliyeye konu yerin aile konutu olduğu ileri sürülürse, bu hususta tespit ve dava talep edilirse taraflara süre verilmeli ve aile konutu olduğuna ilişkin tespit yapılması halinde de tahliye taahhüdünün geçersizliğine karar verilmelidir. Eğer kiracıya karşı dava veya icra yoluyla tahliye takibi başlatılmışsa ve eşler tarafından kiralananın aile konutu olduğunun tespiti talebiyle dava açılmışsa, tahliyeye ilişkin karar verecek mahkemenin, aile konutu hakkında verilecek kararı bekletici mesele yapması gerekmektedir.¹⁴⁷ Yargıtay’ın uygulaması bu konuda değişkenlik

¹⁴⁵ DURAL, Mustafa, ÖĞÜZ, Tufan, GÜMÜŞ, M. Alper, Türk Özel Hukuku C. III Aile Hukuku, 19. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, Şubat 2024, s.888.; ERDEM, Mehmet, ‘‘Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı’’, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.11, S.145-146, Ekim 2016, s.485.

¹⁴⁶ AYAN, Serkan, Evlilik Birliğinin Korunması, Türkiye Barolar Birliği, Ankara, 2004, s.113.

¹⁴⁷ SAĞLAM, s.36.

göstermektedir. Bir kararına göre¹⁴⁸, tahliye taahhütnamesi ile kira sözleşmesinin feshine rızası olmayan eş, tespit için dava açılmasını talep etmiş ancak bu talebinin sonucu mahkemece beklenmemiştir. Bu durum bozma sebebi sayılmıştır. Bu noktada dikkat edilmesi gereken husus, tahliye taahhüdü sebebiyle icra takibi başlatılmadan veya davadan açılmadan önce, TMK m.194/4 gereği diğer eş tarafından sözleşmeye taraf olmak için veya aile konutu olduğuna ilişkin bildirim yapılmamışsa bu durumda tek yapılabilecek şey aile konutunun tespiti davası açmak olacaktır. Ancak güncel ve çoğunluk yüksek mahkeme kararlarına göre¹⁴⁹, tahliye davasına bakan mahkeme, eşler tarafından açılan aile konutuna ilişkin davanın mutlak surette bekletici mesele yapılmasını gerek görmemektedir. Uygulamada tahliye taahhütnamesi düzenlenirken rızası bulunmayan eşin aile konutu itirazını mutlak surette ileri sürebileceği konusunda görüş birliği sağlanmış değildir. Tahliye taahhütnamesi hakkında yukarıda yaptığımız açıklamalar da dikkate alındığında kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin rızası bulunmasa dahi tahliye taahhütnamesi geçerli sayılacağı görüşü baskın hale gelmiştir. Zira tahliye taahhütnamesi yalnızca ilgili taşınmazın kiracısı sıfatına sahip kişi tarafından yüklenilebilen bir borçtur. Tartışmaya konu görüşler değerlendirildiğinde aile konutuna ilişkin açılan tespit davasının, tahliye davasından önce sonuçlanmasında fayda bulunmaktadır. Kanımca, kiracının ve eşinin aile konutuna ilişkin bildirim yapıp yapmadığına bakılmaksızın kiracı ve/veya eşi tarafından aile konutunun tespiti talepli dava açılmış olması halinde tahliye davasına bakan mahkemenin, aile konutuna ilişkin davayı bekletici mesele yapması gerekmektedir. Sonuç olarak her iki dava da birbiriyle hukuki yönden bağlantılı olup aile konutu davası sonucunda verilecek karar tahliye davasının sonucunu da her şekilde etkileyecektir. Bu sebeple istinaf mahkemesi kararına katılmamaktayım.

¹⁴⁸ Yargıtay 12. HD., 06.06.2012 T., 2012/629 E., 2012/19408 K., ”... Tahliyeye konu konutun aile konutu olarak kullanıldığı iddiasının üzerinde durmak gerekmektedir. Aile konutunun tespitine yönelik açılan davanın yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekir...”, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:20.09.2023).

¹⁴⁹ Antalya BAM., 24.05.2022 T., 2022/1054 E., 2022/1010 K., ”...Tahliye taahhüdüne dayalı yapılan icra takibinde aile konutu itirazında; en geç takip tarihine kadar sözleşmede imzası olmayan diğer eş, kiraya verene, kiralananın aile konutu olduğuna ilişkin bildirimde bulunmamışsa aile konutu itirazı dinlenilmez...”, www.urey.av.tr, (Erişim Tarihi:20.03.2024).; Yargıtay 8. HD., 02.05.2018 T., 2017/4794 E., 2018/11923 K., ”...Tarafların, aile mahkemesine tespit için başvuru tarihi icra takip tarihinden sonraya aittir. Kaldı ki Aile Mahkemesince verilen karar taşınmazın aile konutu olduğu hususuna ilişkin olmadığı gibi tahsis kararı da davanın tarafı olmayan davacı alacaklıyı da bağlamaz...”, www.urey.av.tr, (Erişim Tarihi:20.03.2024).

b. Kiracının Durumu

Kiracıların birden fazla olması durumunda tahliye taahhüdünün kiracıların tümü tarafından imzalanmış olması ya da tüm kiracıların ayrı ayrı tahliye taahhüdü imzalayarak vermiş olması gerekmektedir.¹⁵⁰ Bunun sebebi, kiracılar arasında mecburi dava arkadaşlığı bulunması ve tahliye talebinin bölünemez olmasıdır. Ancak kira sözleşmesinde ve vekalet ile diğer kiracılar tarafından bu hususta özel yetki verilmiş olması halinde kiracıların biri tarafından verilen tahliye taahhüdü de geçerli olacaktır. Kiracıların ayrı ayrı verdiği tahliye taahhütlerinden birinin geçersiz olması halinde tümü geçersiz hale gelecektir.

İki kiracının bulunduğu hallerde kiracılardan biri, tahliye taahhüdüne kefil olarak imza atmışsa o tahliye taahhüdü geçersiz olacaktır. Çünkü tahliye taahhüdü, tüm kiracılar tarafından kiracı sıfatıyla verilmiş olmalıdır.

Kiracının tüzel kişi olması durumunda tahliye taahhüdünün şirketin yetkili organı veya imzaya yetkili temsilcisi tarafından verilmiş olması gerekir.¹⁵¹ Temsile ilişkin bilgilerin yer aldığı paragrafta açıkladığımız üzere¹⁵² bu tahliye taahhüdü verilmesi olağanüstü işlem kabul edildiğinden temsil yetkisinin de özel yetki ile verilmesi gerektiğini söyleyebiliriz.

Geçerli bir tahliye taahhüdü, kiracının mirasçılarını da bağlar.¹⁵³ Kiracı, tahliye taahhüdünü verdikten sonra ölebilir. Bu durumda kiraya veren, tahliyenin taahhüt edildiği tarihten itibaren usulüne uygun şekilde mirasçılara karşı ilamsız takip yapabilir yahut dava açabilir.

Kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiracı, kiralananı üçüncü bir kişiye kiraya vermişse bu durumda alt kira söz konusu olur. Asıl kiracı tarafından verilmiş geçerli bir tahliye taahhüdü alt kiracıyı da bağlar. Ancak böyle bir durumda tahliye taahhüdüne dayalı dava veya icra takibi asıl kiracıya karşı açılmalıdır. Asıl kiracının verdiği tahliye taahhüdüne dayalı dava veya takip alt kiracı taraf gösterilerek açılmaz.

¹⁵⁰ Yargıtay 6. HD., 05.10.1982 T., 1982/9004 E., 1982/9099 K., www.lexpera.com, (Erişim tarihi:20.09.2023).

¹⁵¹ OY/KETENCİ, s.304.

¹⁵² Bkz: s.42.

¹⁵³ KIRMIZI, s.542.; KURU, s.745.

Başka bir deyişle asıl kiracı tarafından verilmiş bir tahliye taahhüdüne dayalı hukuki yola başvurulduğunda yetkili merci tarafından tahliye kararı verilmesi halinde tahliye kararı alt kiracı bakımından da sonuç doğuracak ve alt kira ilişkisi kendiliğinden sona erecektir.¹⁵⁴

2. Yazılı Şekilde Yapılmış Olmalıdır

Tahliye taahhüdü sebebiyle tahliye talep edilebilmesi için taahhüdün yazılı şekilde yapılması gerekir. TBK m.352/1’de bu şart açıkça düzenlenmiştir. Buna göre, kiracı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak taahhüt ettiği halde boşaltmamışsa kiraya veren icra veya dava yoluna başvurabilir. Buna göre, taraflar arasında sözlü olarak geçen tahliye taahhüdüne dayalı olarak kiralananın tahliyesi yoluna başvurulamaz.¹⁵⁵

Yazılılık, bir geçerlilik şartıdır ancak adi yazılı şekilde yapılması tahliye taahhüdünün geçerliliği için yeterlidir.¹⁵⁶ Taraflar kendi aralarında anlaşarak taahhüdün resmi şekilde yapılmasını kararlaştırabilir.¹⁵⁷ Bu durumda resmi şekilde yapmaya yetkili makam noterlerdir. Adi yazılı şekilde yapılması taahhüdün geçerli olması için yeterli olsa da noter kanalıyla yapılması, tahliye taahhüdünde bulunan tarih, imza gibi ileride ortaya çıkabilecek uyuşmazlıklar açısından kiraya veren açısından güvence sağlayan bir durum oluşturur.

Tahliye taahhüdü, icra takibine konu edilerek kiracının kiralananından tahliyesi talep edilebilir. Kiracı, takibe konu tahliye taahhüdünde imzaya ve/veya tarihe itiraz edebilir. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında¹⁵⁸ ve diğer kararlarında¹⁵⁹, noterlikçe düzenlenmeyen veya imzası ve tarihi noterlikçe onaylanmayan tahliye taahhüdünde kiracının imza ve/veya tarih itirazının bulunması sonucunda kiraya verenin icra mahkemelerinden itirazın kaldırılmasını talep edemeyeceğine hükmetmiştir. Bu durumda kiraya veren, genel mahkemelerde itirazın iptali davası açmalıdır. Daha sonra detaylı şekilde bahsedeceğimiz üzere¹⁶⁰ 01.09.2023 tarihi itibarıyla kira

¹⁵⁴ GÜMÜŞ, s.326.; AYDEMİR, Efrail, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, 4. Baskı, Seçkin Kitabevi, Ankara, Ocak 2016, s.222.

¹⁵⁵ SIRATAŞ, s.134.; ARAL/AYRANCI, s.306.; GÜMÜŞ, s.341.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.387.

¹⁵⁶ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.363.; DELİPINAR, s.32.

¹⁵⁷ EREN, s.444.

¹⁵⁸ Yargıtay İBK, 04.12.1957 T., 1957/11 E, 1957/26 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:20.03.2024).

¹⁵⁹ Yargıtay 6. HD., 28.11.1985 T., 1985/12105 E., 1985/12999 K.; Yargıtay 6. HD., 18.09.2012 T., 2012/11462 E., 2012/11769 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:20.03.2024).

¹⁶⁰ Bkz: s.83.

uyuşmazlıklarında zorunlu arabuluculuk şartı getirilmiştir. Buna göre, icra takibine dayalı itirazın iptali veya doğrudan açılacak kira uyuşmazlığına ilişkin davalarda taraflar, arabuluculuğa başvuru şartını yerine getirmelidir. Bu şart tamamlanmadan açılacak davalarda mahkemece dava şartı yokluğundan davanın reddine karar verilecektir.

Kiracı takibe, imzaya veya tarihe itiraz etmezse tahliye taahhüdünü ikrar etmiş sayılacaktır. Kiraya veren bu durumda İİK m.275/2 uyarınca tahliye talep edebilecektir. Ek olarak noterlikçe tanzim olunan ve imza ile tarihi noter tarafından tasdiklenen tahliye taahhüdünde imzaya veya tarihe itiraz olunması halinde de resmi makamca düzenlenen belge İİK m.68/1 anlamında kesin belge teşkil ettiğinden bu durumda icra hukuk mahkemesinde itirazın kaldırılması ve tahliye davası açılabilir.

Tahliye taahhüdü, bir yargılama esnasında duruşma tutanağına geçirilerek yahut icra müdürlüğünce tutanağına geçirilerek verilebilir.¹⁶¹ Bu durumda kiracının imzasına ihtiyaç vardır. Taahhüt, kiralananın tesliminden sonra kira sözleşmesine eklenerek verilebileceği gibi kira sözleşmesinden ayrı bir beyanla da verilebilir.

Kiracı, kiraya verene bir mektup göndererek ya da kiraya verenin kendisine gönderdiği ihtarla cevap vererek tahliye taahhüdünde bulunabilir. Önemli olan taahhütte kiracının ıslak imzasının bulunması ve aranan şartları taşımasıdır.

a. Beyaza İmza Sorunu

Üzerinde durulması gereken önemli bir husus, boş tahliye taahhütnamesinin kiracı tarafından imzalandığı durumlardır. Beyaza imza olarak da ifade edilen bu durum uygulamada sıkça karşımıza çıkmaktadır. Beyaza imza durumunda tahliyeye ilişkin beyanın yer aldığı belgede tahliye tarihi ile tahliye edileceğine dair taahhüt verilen tarihler boş bırakılmakta ancak kiracı tarafından bu boş belgeye imza atılmaktadır. Daha sonra taahhütte yer alan boşluklar kiraya veren ya da üçüncü kişi tarafından doldurulmaktadır. Yargıtay Kararlarında¹⁶² beyaza imza geçerli kabul

¹⁶¹ GÜMÜŞ, s.327.

¹⁶² Yargıtay 6. HD., 08.03.1991 T., 1991/2856 E., 1991/3289 K., ‘‘...Hukukumuzda göre maksada uygun olması şartıyla beyaza imza geçerlidir. Ancak belge, amacı dışında doldurulmuşsa ispatlanması halinde belge geçersiz kabul edilmelidir. Davalının, imzayı ve belgeyi kabul etmesinden davacıya tanzim ve tahliye yerleri açık bir belge verdiği anlaşılmaktadır. Bu tarihlerin sonradan doldurulması belgenin geçersiz olduğu anlamına gelmez...’’, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:22.09.2023).

edilmektedir. İmza, kiracı tarafından inkâr edilmediği sürece kiracı bu taahhülle bağlıdır. Bu yoruma göre, kiracının belge altına imza atmış olması TBK’da aranan tahliye iradesi ile yazılılık şartının yerine getirildiği anlamına gelmektedir.¹⁶³

Bu görüşü eleştiren başka bir görüşe göre¹⁶⁴, kiracının imzasını inkâr etmemiş olması bu şekilde düzenlenen tahliye taahhüdünün kanunda öngörülen şartlara göre geçerli olduğu anlamına gelmemektedir. Bu nedenle taahhüdün, kiralananın tesliminden önce imzalandığını kiracı tarafından tanık ve her türlü delil ile ispatlanabileceği görüşü savunulmaktadır. Bu durumda ispat yükü kiracıdadır. Ancak yukarıda karar örneği sunulduğu üzere Yargıtay tarafından kabul gören görüş, beyaza imzanın geçerli olduğu yöndedir. Kiracının beyaza imza durumunda imzasını inkâr etmesi halinde bunu incelemekle görevli mahkeme, genel mahkeme olan Sulh Hukuk Mahkemeleridir. İcra hukuk mahkemeleri şekli inceleme yetkisine sahip olduğundan adi yazılı şekle sahip belgede imzanın taraflara ait olup olmadığına yönelik yargılama yapamamaktadır.

3.Tahliye Tarihi Belirli ve Yazılı Olmalıdır

Tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için tahliye edilecek tarihin taahhütnamede belirli ve yazılı olması gerekmektedir. Tahliye taahhüdünde, tahliye tarihinin yanında taahhüt edilen tarih de bulunmaktadır. Bu tarihin de belgede yazılı olması gerekmektedir. Her iki tarihin yazılı olması geçerlilik şartıdır. Bu husus, tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinin kurulmasından ve kiralananın tesliminden sonra verilip verilmediğini göstermektedir. Buna göre, kira sözleşmesinin imzalandığı anda ya da daha öncesinde verilen tahliye taahhüdü geçersiz kabul edilmektedir.¹⁶⁵ Bunun sebebi, konut veya çatılı iş yeri ihtiyacı olan kiracının, kendisini sözleşmeyi imzalamak için baskı altında hissetmesi ve serbest iradesiyle hareket edemiyor olmasıdır.¹⁶⁶

¹⁶³ Yargıtay 6. HD., 2009/12238 E., 2010/2452 K., “...Kiracının tahliye taahhüdünü boş olarak verdiği ve üzerinin sonradan doldurulduğu iddiası dinlenmez...”, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:22.09.2023).

¹⁶⁴ İNCEOĞLU, s.428.; ÖZTÜRK, s.141.

¹⁶⁵ EREN, s. 445.; İNCEOĞLU, s.429.; DELİPINAR, s.48.; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.619.

¹⁶⁶ ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.364.

Mülga 6570 sayılı Kanun'da tahliye tarihine ilişkin bir düzenleme öngörülmemiştir. Her ne kadar mülga Kanun'da tahliye tarihine ilişkin düzenleme bulunmasa da yüksek mahkeme kararlarında¹⁶⁷ tahliye tarihinin belirli olması gerektiği kabul edilmekteydi.

Kanun koyucu, tarihe ilişkin düzenlemenin Kanun maddesinde de yer alması gerektiğini öngörmüş ve TBK döneminde yapılan yeni düzenleme ile tarihin de belirli ve yazılı olması gerektiğini Kanun'da düzenlemiştir.

Tahliye tarihi mutlaka yazılı olmalıdır. Bu tarih gün, ay ve yıl şeklinde belirlenebileceği gibi tarihin, taahhüdün verildiği sırada belirlenebilir ya da hesaplanabilir olması da yeterli kabul edilmektedir.¹⁶⁸ Ancak tarihin belirlenebilir olması durumu, taahhüdün verildiği an mevcut olmalıdır. Tahliye taahhüdü imzalandıktan sonra belirlenebilir hale gelecekse taahhütname geçersiz kabul edilecektir.¹⁶⁹

Tahliye taahhüdünde belirlenen tahliye tarihinin, kira sözleşmesinin sona erme tarihine uygun olması şart değildir. Tahliye edilecek tarih, kira dönemi içinde bir tarihe ya da daha sonraki kira döneme ilişkin olabilir.¹⁷⁰

Tahliye taahhüdü şarta bağlı olarak verilebilir. Ancak konulan şart, tahliye tarihinin belirlenebilir olması engellememelidir. 6570 Sayılı GKHK döneminde tarihe ilişkin bir belirleme de olmadığından Yargıtay'ın¹⁷¹ şarta bağlı olma konusunda daha esnek uygulamaları mevcuttu. Şarta bağlı tahliye taahhüdünde şart gerçekleştiği takdirde tahliye taahhüdü geçerli hale gelmekteydi.

¹⁶⁷ Yargıtay HGK., 28.09.2021 T., 2017/975 E., 2021/1108 K., "...Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen "kiralananın teslim edilmesinden sonra" ifadesi, 6570 sayılı Kanun'da bulunmamaktayken Yargıtay içtihatları ile şekillenip hukuken geçerli hâle gelmiş olan yazılı tahliye taahhüdünün "kiralananın tesliminden sonra hüküm ifade edeceğine" dair Yargıtay uygulamasının kanunlaşması hâlidir...", www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:20.03.2024).

¹⁶⁸ KIRMIZI, s.537.; SADIRLI İNCESU, s.149.; AKGÜN AKAY, Merve, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Özgü Sona Erme Sebepleri, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Şubat 2017, s.136.

¹⁶⁹ İNCEOĞLU, s.428.; SIRATAŞ, s.136.

¹⁷⁰ İNCEOĞLU, s.429.; KIRMIZI, s.537; Yargıtay 6. HD., 21.02.2011 T., 2011/10951 E., 2011/1687 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:23.09.2023).

¹⁷¹ Yargıtay 6. HD., 18.06.2007 T., 2007/6086 E., 2007/7625 K., "...Şarta bağlı tahliye taahhüdü Borçlar Kanunu'nun 149. maddesine göre geçerlidir. Şart gerçekleşmiş ise taahhüt hüküm ifade eder. Ancak tahliye taahhüdünün açıkça belli ve muayyen bir tarihi içermesi gerekir. Sözleşmenin 3., 17. maddesi belli ve muayyen bir tarihi içermediğinden bu tahliye taahhüdüne değer verilemez...", www.ichtihat.gen.tr, (Erişim Tarihi:23.09.2023).

Güncel uygulamada da şarta bağlı tahliye taahhüdü, tahliye tarihini belirsiz hale getirmemişse geçerli kabul edilmektedir.¹⁷²

Tahliye taahhüdüne eklenen cezai şart da geçerlidir.¹⁷³ Geçerli sayılabilmesi için kiraya veren, kiralananı teslim aldığı sırada cezai şarta ilişkin talep hakkını saklı tutmalıdır. Ancak kiralanan teslim alınırken cezai şarta ilişkin hak saklı tutulmazsa daha sonra cezai şartın ödenmesi talep edilemez.¹⁷⁴

4.Kira Sözleşmesinin İmzalanmasından ve Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olmalıdır

a. Genel Olarak

Tahliye taahhüdünün geçerli olması koşullarından bir diğeri taahhüdün, kiralananın kiracıya tesliminden sonra verilmiş olmasıdır.¹⁷⁵ Kira sözleşmesinin taraflar arasında imzalanmış olması kiralananın kiracıya teslim edildiği anlamına gelmemektedir. Kiralananın fiili kullanımının kiracıya bırakılmış olması gerekmektedir.

TBK m.352/1’de kiralananın tesliminden sonra tahliye taahhüdü verilmesi gerektiği açıkça düzenlenmiştir. Kira sözleşmesi imzalanmış olsa da kiralananın teslim edilmemesi nedeniyle kiracı üzerindeki baskı devam edeceğinden, kiracı bu durumda da serbest iradesiyle hareket edemeyecek olup; verilecek tahliye taahhüdü de kiracının kendi rızasından kaynaklanmayacaktır. Bu nedenle tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra verilmesine ilişkin düzenleme emredici nitelikte olup tarafların anlaşması ile aksi kararlaştırılmaz.

¹⁷² Yargıtay 6. HD., 11.02.2016 T., 2015/11188 E., 2016/839 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:25.09.2023).

¹⁷³ KIRMIZI, s.546.; Yargıtay 6. HD., 10.07.2012 T., 2012/8670 E., 2012/10454 K., ‘...Davacı yeni malik, 24.03.2010 tarihli noterde düzenlenmiş tahliye taahhütnamesine dayalı olarak, kiralananın vaat edilen 30.04.2010 gününde kiracı tarafından boşaltılmadığından, taahhütnamede kararlaştırılan cezai şart karşılığı günlük 500 dolardan cezai şart tutarı 8500 doların davalıdan tahsili amacıyla icra takibi başlatmıştır. Cezai şart alacağının tahsili tazminat hukuku ile ilgili olduğundan uyuşmazlığın yargılama yapılarak çözülmesi gerekir...’, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:25.09.2023).; Yargıtay 13. HD., 25.04.2003 T., 2003/14684 E., 2003/5090 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:25.09.2023).

¹⁷⁴ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.366.

¹⁷⁵ EREN, s.445.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.387.

Kiralananın, kira sözleşmesinin imzalanmasından önce teslim edilmesi uygulamada çok karşılaştığımız bir durum değildir. Ancak böyle bir durumda kiralananın teslimi ile kiracının baskıdan kurtulmuş olduğu kabul edilmekte ve tahliye taahhüdünde kira sözleşmesinin tarihinin esas alınması halinde geçerli olacağı savunulmaktadır.¹⁷⁶

Uygulamada, kiraya verenlerin tahliye taahhüdünü kira sözleşmesinin imzalanması için ön koşul olarak sunduklarını ve belgenin üzerine sanki kiralananın tesliminden sonra verilmiş gibi ileri tarih yazarak kiracıya imzalatırdıklarını görmekteyiz. Böyle bir durumda kiracıların noterden kiraya verene karşı ihtar çekerek taahhüdün ileri tarihli olarak zorla imzalatıldığını bildirmelerini ya da genel mahkemelerde tahliye taahhüdünün iptali talepli dava açmalarını önermekteyiz.¹⁷⁷

Uygulamada, bazı yazlık konutlar aylık veya sezonluk şekilde kiralanmaktadır. Yazlık konutlar için yapılan kira sözleşmelerinde tahliye taahhüdünün aynı tarihte verilmiş olması halinde, mevsimlik kullanma iradesi olduğu ve sürekli barınma ve geçim ihtiyacının karşılanmadığı, kiracının da bu konuda özgür iradesi bulunduğu gerekçesiyle bu tahliye taahhütleri Yargıtay tarafından geçerli kabul edilmektedir.¹⁷⁸

b. Uzama Dönemlerinde Tahliye Taahhüdünde Bulunulması

Tahliye taahhüdü, kira sözleşmesinin imzalanmasından ve teslimden sonra verilebileceği gibi sözleşmenin uzayan dönemlerinde de verilebilir. Bu durumda taraflar arasındaki kira sözleşmesi belli bir süredir devam ediyor olduğundan ve kiralanan kiracının fiili kullanımına bırakılmış olduğundan uzama/yenileme dönemlerinde kiracının tahliye baskısı altında olmadığı kabul edilmektedir.

¹⁷⁶ AKGÜN AKAY, s.138.; İNCEOĞLU, s.430.; SADIRLI İNCESU, s.150.

¹⁷⁷ KARAMAN, s.254.; Yargıtay 8. HD., 28.02.2018 T., 2017/4711 E., 2018/2893 K., “... 03.10.1980 gün 2/3 sayılı, 04.10.1985 gün 2/7 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararları gereğince kira ilişkisi devam ederken imzalanan tahliye taahhütleri geçerlidir...”, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:26.09.2023).

¹⁷⁸ AKGÜN AKAY, s.138.

Bir diğerk durum, önceki dönemde alınan tahliye taahhüdünün işleme koyulacağı baskısı ile kiracıdan her dönemin sonunda tahliye taahhüdü alınmasıdır. İçtihadı Birleştirme Kararı¹⁷⁹ bu durumlarda somut olayın özelliklerine göre değerlendirme yapılması gerektiğini, kötü niyete ilişkin bir iddia var ise de bunun her türlü yasal delil ile ispatlanabileceğini kabul etmiştir.

Yargıtay uygulamasına aksi yöndeki diğerk bir görüşe göre¹⁸⁰ her kira yılı bitiminde kiracının yeniden tahliye taahhüdü vermesi hayatın olağan akışına aykırıdır. Bu görüş, Yargıtay tarafından kabul edilen karinenin tam tersi şekilde uygulanması gerektiğini, birden fazla taahhüdün varlığı durumunda kiracının baskı altında olduğunun kabulü gerektiğini savunmaktadır.¹⁸¹ Karine olarak kiraya veren kötü niyetli kabul edilmeli ve kiraya verenin kötü niyetli olmadığı ispatlanmalıdır.

Bir diğerk uygulama, birbirini takip eden tahliye taahhütlerinin geçersiz sayılmasına ilişkindir. Çünkü bu durumda kiracının, sıralı olarak her bir taahhüdü baskı altında verdiği kabul edilmektedir.¹⁸² Bu durum için birtakım istisnalar ifade edilmektedir. Eğer ilk tahliye taahhüdüne dayalı olarak kiraya veren, tahliye takibi başlatmışsa veya tahliye talepli dava açmışsa ancak işlemler aleyhine sonuçlanmışsa kiracının verdiği ikinci tahliye taahhüdünün baskı altında verilmemiş olduğu ve geçerli olacağı kabul edilmektedir.

Bir diğerk durum, taraflar arasındaki kira sözleşmesi icra takibi sonucunda veya tahliye ve fesih kararı verilmesi sonucunda sona ermiş ve yeniden bir kira sözleşmesi imzalanmışsa birbirini izleyen sözleşmeden değil yeni bir sözleşmeden bahsedilecektir. Yeni sözleşme ile verilecek tahliye taahhüdünde kiracı üzerinde baskı olduğu kabul edileceğinden bu taahhüdün geçersiz olacağı savunulmaktadır.¹⁸³

¹⁷⁹ Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı, 04.11.1985 T., 1985/2 E., 1985/7 K., ‘‘...Kiralayanın kötü niyetinin her olayın özelliğine göre takdiri gerekeceğı hususunda görüş birliğine varıldığı anlaşıldığından bu aşamada içtihatları birleştirme yoluna gidilmesine gerek kalmadığına karar verildi...’’, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:26.09.2023).

¹⁸⁰ İNCEOĞLU, s.431.

¹⁸¹ Yargıtay 13. HD., 09.06.2003 T., 2003/3175 E., 2003/7504 K., ‘‘...Her kira yılı döneminde aynı tarihlerde tahliye taahhüdü yenilemesi açıkça hakkın kötüye kullanılması niteliğindedir...’’, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:26.09.2023).

¹⁸² Yargıtay HGK., 20.12.1985 T., 1983/568 E., 1985/1110 K., ‘‘... Birden fazla tahliye taahhüdü alınması halinde üçüncü defa alınan tahliye taahhüdüne dayalı tahliye talebinin iyi niyet kurallarına aykırılık teşkil edip etmeyeceğı konusu icra mahkemesince incelenebilir...’’, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:21.03.2024).

¹⁸³ BURCUOĞLU, s.308.

Kira ilişkisi devam ederken tarafların yeni bir sözleşme imzalanması halinde kiracı yeniden tahliye taahhüdü verebilir. Bu ihtimalde sonraki sözleşme, ilkinin devamı niteliğinde olduğundan ikinci sözleşme ile verilecek tahliye taahhüdü geçerli kabul edilmektedir.¹⁸⁴

5. İrade Sakatlığı

Tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için saymış olduğumuz şartların yanında irade sakatlığı hallerinden birinin mevcut olmaması gerekmektedir.¹⁸⁵ Kanun'da irade sakatlığı halleri hata, hile, ikrah olarak sayılmıştır. Tahliye taahhüdü imzalanırken kiracının iradesinin hata, hile, ikrah hallerinden biriyle sakatlanmış olması durumunda tahliye taahhüdünün geçersizliği öne sürülebilir.¹⁸⁶ Geçersizliği ispat yükü kiracıdadır ve ispat için her türlü delil kullanılabilir.

İkrah iddiası tahliye davası devam etmekteyken öne sürülebilir.¹⁸⁷ Bu durumda dava açma süresi ikrah halinin ortadan kalktığı andan itibaren işlemeye başlayacaktır. Ancak bazı yargı kararlarında¹⁸⁸ TBK m.39 gereğince taahhüdün verildiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde iptal davası açılması gerektiği belirtilmiştir.¹⁸⁹

Yargıtay bir kararında¹⁹⁰, tahliye taahhüdündeki imzaya ve tarihe açıkça itiraz edilmemesi ve bir yıl içerisinde ikraha dayanarak iptal davası açılmaması sebebiyle taahhüdün geçerli olduğuna karar vermiştir. Ek olarak tahliye taahhüdünün kiracı tarafından baskı altında verildiğinin ileri sürülmesi ve bu yönde taraflar arasında ceza yargılaması bulunması halinde taahhüdün geçerliliği için bu yargılamanın sonucunun beklenmesi gerektiğine ilişkin kararlar mevcuttur.¹⁹¹

¹⁸⁴ AKGÜN AKAY, s.140.; BURCUOĞLU, s.308.

¹⁸⁵ SADIRLI İNCESU, s.152.; AKGÜN AKAY, s.142.

¹⁸⁶ İNCEOĞLU, s.430.

¹⁸⁷ Yargıtay HGK, 20.10.1971 T., 1971/306 E., 1971/599 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:30.09.2023).

¹⁸⁸ Yargıtay 6. HD., 08.06.2010 T., 2010/2871 E., 2010/6900 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi: 21.03.2024).

¹⁸⁹ AKGÜN AKAY, s.143.

¹⁹⁰ Yargıtay 6. HD., 11.05.2009 T., 2009/3631 E., 2009/4394 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:30.09.2023).

¹⁹¹ Yargıtay 6. HD., 26.06.2014 T., 2014/6869 E., 2014/8584 K., "... Davalı kiracı sözleşmeyi baskı ile imzalandığını, bu hususta ceza soruşturması olduğunu belirtmiştir. Bu durumda mahkemece ceza soruşturma dosyası sonucu beklenerek, davalının iddiaları yönünden delilleri toplanarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın reddedilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir...", www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:02.10.2023).

D. Tarafları

1. Davacı (Kiraya Veren)

Tahliye taahhüdüne dayalı hukuki ilişki kiraya veren ve kiracı arasında oluşmaktadır. Tahliye taahhüdü, kiracı tarafından imzalanarak kiraya verene verilmelidir.

Tahliye taahhüdü alındıktan sonra kiralananın süresinde boşaltılmaması halinde icra takibi yoluna başvurulmalı ya da tahliye davası açılarak kiralananın tahliyesi talep edilmelidir. Usulüne uygun yapılacak hukuki başvurularda davacı ya da diğer bir ifadeyle alacaklı taraf kiraya verendir.¹⁹² Kira sözleşmesinde kiraya veren olarak yer alan kişi kim ise, dava veya takip, bizzat o kişi tarafından açılmalıdır. Kiraya veren konumunda olmayan malik, dava açamaz veya icra takibi başlatamaz.¹⁹³

Uygulamada, kira sözleşmelerinde kiraya veren adına vekil sıfatıyla imza atılabilmektedir. Kiraya veren bölümüne bu şekilde imza atılması, vekile dava açma hakkı tanımamaktadır. Bu durumda da davayı açacak olan kişi, kiraya verenin bizzat kendisidir.

Birden fazla kiraya veren olması durumunda elbirliği ile mülkiyetin varlığı halinde tahliye yönelik işlemlerde oybirliği ile; paylı mülkiyetin varlığında pay ve paydaş çoğunluğu ile karar alınmalıdır.¹⁹⁴ Davanın açıldığı esnada yasal olarak aranan pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanmamış olması halinde dava hemen reddedilmez. Hâkim, öncelikle diğer paydaşlardan muvafakat için süre verir; verilen süre içerisinde eksikliğin giderilmemesi halinde davanın reddine kararı verilir.¹⁹⁵ Ancak, kiraya verenlerden her birinin tek başına dava açma hakkı varsa bu durumda her biri tek başına dava açabilir.

Kiralanan, içerisinde kiracı oturmakta iken başka biri tarafından satılabilmektedir. Kiralananın bu şekilde devredilmesi halinde yeni malik, mevcut kira sözleşmesi ile bağlı hale gelir.

¹⁹² İNCEOĞLU, s.434.; KARAMAN, s.258.

¹⁹³ Yargıtay 6. HD., 14.03.2016 T., 2015/9993 E., 2016/1961 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:02.10.2023).

¹⁹⁴ İNCEOĞLU, s.434.

¹⁹⁵ Yargıtay 6. HD., 22.06.2011 T., 2011/1876 E., 2011/6837 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:09.10.2023).; KIRMIZI, s.521.

Yeni malik, önceki malikin halefi sıfatına sahip olarak kiracının önceki malike verdiği tahliye taahhüdünden kaynaklanan haklara sahip olmaktadır.¹⁹⁶ Bu durumda, kiracı, eski malike geçerli bir tahliye taahhüdü vermişse yeni malik, kiralananın tahliyesini talep edebilecektir. Kira sözleşmesinin şerh edilmiş olması da bu hakkı ortadan kaldırmayacaktır çünkü kiracı, tahliye taahhüdü vererek şerhin sağlayacağı imkanlardan vazgeçmektedir.¹⁹⁷

2. Davalı (Kiracı)

Tahliye taahhüdü, kiracı tarafından verilmektedir. Tahliye taahhüdüne dayalı başlatılan icra takipleri ve davalarda aleyhine tahliye talebinde bulunulacak kişi, davalı-borçlu kiracıdır.¹⁹⁸

Birden fazla kiracı olması halinde tahliye taahhüdünün bütün kiracılar tarafından verilmesi gerekir. Tahliye istemi bölünemediğinden kiracıların tümü arasında mecburi (zorunlu) dava arkadaşlığı bulunmaktadır ve davanın kiracıların tümüne yöneltilmesi gerekmektedir.¹⁹⁹

TBK m.323'te kira ilişkisinin devrine ilişkin esaslar düzenlenmiştir. Kira sözleşmesinin devredilmesi ve devreden tarafın kiracı olması halinde yeni kiracı, eski kiracının verdiği tahliye taahhüdü ile bağlı olacaktır.²⁰⁰ Devralan yeni kiracının, önceden verilen tahliye taahhüdünden habersiz olması halinde yeni kiracı, eski kiracıdan tazminat talep edebilir.²⁰¹

Devir müessesinde olduğu gibi yasadan doğan halefiyetin söz konusu olduğu durumlarda da devralan kişi tahliye taahhüdünden sorumlu olmaktadır. Örneğin, miras yoluyla halefiyet durumunda da önceden verilen tahliye taahhüdü kiracının tüm mirasçılarını bağlayacaktır.²⁰²

¹⁹⁶ Yargıtay 6. HD., 27.04.2010 T., 2010/1162 E., 2010/5005 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:09.10.2023).

¹⁹⁷ İNCEOĞLU, s.435.

¹⁹⁸ SADIRLI İNCESU, s.154.

¹⁹⁹ Yargıtay 6. HD., 27.06.2011 T., 2011/5934 E., 2011/7059 K., ‘‘...Birden fazla kiracı olması durumunda, tahliye isteği bölünemez. Bu durum mecburi dava arkadaşlığının bir sonucudur...’’, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:09.10.2023).

²⁰⁰ SADIRLI İNCESU, s.154.; AKGÜN AKAY, s.145.

²⁰¹ İNCEOĞLU, s.435.; AKYİĞİT, s.248.; ÖZDOĞAN, Mustafa, OYMAK, Tuba, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye, Bilge Yayınevi, 1. Baskı, Haziran 2013, s.561.

²⁰² KIRMIZI, s.510.; DOĞAN, s.184.

Kiralananda alt kiracının bulunması halinde kiralananın tahliyesine ilişkin yapılacak her türlü hukuki işlem, asıl kira sözleşmesinde bulunan kiracıya karşı yapılmalıdır. Bu durumda tahliye davası veya icra takibi asıl kiracıya karşı açılacaktır. Kiralanan hakkında verilecek tahliye kararı ile alt kira ilişkisi de sona ermektedir.²⁰³

Kira sözleşmesindeki kefile karşı tahliye davası açılmaz. Kefil, kiracı adına parasal anlamda teminat göstermiş olduğundan tahliye davasında davalı olarak yer alamaz, kefil hakkında tahliye kararı verilemez.²⁰⁴

E. Süre Şartı

Mülga 6570 Sayılı Kanun'un 7/a maddesinde ilamsız icra yolu ile tahliye takibi için herhangi bir süre öngörülmemiştir.²⁰⁵ O dönemde tahliye taahhüdüne dayalı kiralananın tahliyesini sağlamak için icraya başvurma süresi uygulamada bir ay olarak kabul edilmiştir. Yüksek mahkeme tarafından istikrarlı şekilde süreye ilişkin yerine getirilen uygulama²⁰⁶, kanun koyucu tarafından dikkate alınmış ve süre şartı yürürlükteki Kanun'umuzda düzenleme altına alınmıştır.

Yukarıdaki başlıklar altında sayılan şartlara uygun tahliye taahhüdü alındıktan sonra, kiraya veren, tahliye taahhüdünde yer alan tahliye tarihinden itibaren 1 ay içerisinde icra takibi başlatmalı veya dava açmalıdır. Öngörülen bir aylık süre hak düşürücü süredir. Hak düşürücü süre içerisinde icraya başvurulmaması veya dava açılmaması halinde daha sonra aynı tahliye taahhüdüne dayalı tahliye talebinde bulunulamaz.

Tahliye taahhüdünde belirtilen tahliye günü gelmeden icra takibi başlatılamaz veya dava açılmaz. Bir aylık hak düşürücü süre, taahhüt edilen tahliye tarihini izleyen günden itibaren başlar. Bunun sebebi, kiracının, taahhüt ettiği tarihte kiralananı tahliye etme imkanının bulunmasıdır. Hak düşürücü sürenin ilk gününün resmî tatil gününe

²⁰³ Yargıtay 6. HD., 15.04.1986 T., 1986/3844 E., 1986/5305 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:10.10.2023).

²⁰⁴ Yargıtay 6. HD., 26.11.2015 T., 2015/10414 E., 2015/10418 K., "...Davalı kefil yönünden sorumluluk şartları oluşmadığından reddine, davalı kiracı yönünden itirazın kaldırılmasına takibin devamına karar verilmiştir...", www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:10.10.2023).

²⁰⁵KIRMIZI, s.547.; Yargıtay 12. HD., 14.11.1994 T., 1994/13970 E., 1994/14223 K. "...Takip dayanağı imzası noterlikçe tasdik edilmiş, tahliye taahhütnamesinde taşınmazın 1.5.1994 tarihinde tahliye edileceği taahhüt edilmiştir. Takip, 12.08.1994 tarihinde yapılmıştır. 6570 Sayılı Kanun'un 7/a maddesinde bir süre şartı öngörülmemiştir. Yerleşmiş Yargıtay içtihatlarında anılan maddeye dayalı dava ve takiplerde İİK 272. Maddesinin kıyasen uygulanacağı kabul edilmektedir...", www.lexpera.com, (Erişim Tarihi: 10.10.2023).

²⁰⁶ ERDOĞAN, Mesut, "Kira Süresinin Sona Ermesi ve Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye", *Nevşehir Barosu Dergisi*, Y.1, S.1, Mart 2014, s.186.

denk gelmesinin önemi yoktur; sürenin son gününün resmî tatil gününe rastlaması halinde o günü izleyen ilk iş gününün mesai saati bitimine kadar dava açılabilir ya da takip başlatılabilir.

Bir aylık süre içerisinde icra takibi başlatılmış ve kiracı tarafından takibe itiraz edilmiş olması halinde açılacak dava için bir aylık süre şartı bulunmamaktadır.²⁰⁷ TBK m.353'te dava açma süresinin uzamasına ilişkin esaslar düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, ‘*Bir aylık süre içinde dava açılacağını yazılı olarak kiracıya bildirilmişse dava açma süresi, bir kira yılı uzamış sayılır.*’ şeklinde düzenleme mevcuttur. Doktrinde²⁰⁸ ve Yargıtay'ın birtakım kararlarına göre,²⁰⁹ TBK m.353 çerçevesinde dava açma süresinin uzaması, tahliye taahhüdü nedeniyle sona erme haline uygulanamamaktadır. Ancak bu görüşe karşılık doktrinde²¹⁰, Kanun'da, dava açma süresinin uzamasına ilişkin düzenlemenin, dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erme hallerinde uygulanacağı belirtildiğinden TBK m.353'ün tahliye taahhüdü sebebiyle sona erme halinde de uygulanması gerektiği ifade edilmektedir. Kanun'da yer alan düzenlemelere göre dava açma süresinin uzaması esası, dava yoluyla konut ve çatılı kira sözleşmesinin tüm sona erme hallerine uygulandığından, bu maddenin tahliye taahhüdüne dayalı sona erme haline de uygulanacağı görüşüne katılmaktayız.

Bir diğer tartışma konusu, bir aylık süre içerisinde ve tahliye davası açılmadan önce kiraya verenin kiracıdan ihtirazi kayıt koymaksızın kira bedeli alması halinde tahliye taahhüdüne dayalı işlem yapma hakkının ne olacağına ilişkindir. Doktrinde bir görüşe göre sadece bir aylık kira bedelinin alınması dava hakkından feragat edildiğini göstermez.²¹¹ Ancak örnek olarak altı aylık kira bedelinin tek seferde kabul edilmesi halinde kiraya verenin dava hakkından örtülü olarak feragat ettiği kabul edilmelidir.

²⁰⁷ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.384.

²⁰⁸ GÜMÜŞ, s.322.

²⁰⁹ Yargıtay 3. HD., 22.02.2018 T., 2017/8734 E., 2018/1505 K., ‘...6098 sayılı TBK'nın "Dava süresinin uzaması" başlıklı 353. maddesinde tahliye nedenleri bakımından bir sınırlama ve tahdit getirilmemiş olup TBK'nın 352/1. maddelerinde düzenlenen taahhüde dayalı tahliye davaları için ayrık tutulmamıştır...’, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi: 14.10.2023).

²¹⁰ İNCEOĞLU, s.436.;

²¹¹ İNCEOĞLU, s.437.; Yargıtay 6. HD., 15.09.2003 T., 2003/5903 E., 2003/5834 K., ‘...Kiralayanın kiracının yazılı tahliye taahhüdüne rağmen, taahhüt edilen tarihten sonrasına ilişkin kira bedelini tamamen kabul etmesi ve ardından tahliye davası açması dürüstlük ve iyi niyet kuralına aykırılık teşkil eder...’, TUNABOYLU, Müslim, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2007.

Bir diğerk görüşe göre²¹² kira bedelinin alınması halinde taraflar arasındaki kira sözleşmesi yenilenmiş olacağından kiraya verenin dava hakkının düşeceği kabul edilmektedir.

II. TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN SONUÇLARI

A. Genel Olarak

Kiracı tarafından geçerli şekilde verilmiş tahliye taahhüdü kiraya verene, kiralananın tahliyesini isteme hakkı tanımaktadır. Tahliye taahhüdünün hukuki niteliği ve taahhüde bağlanan sonuçlar doktrinde tartışmalıdır.

Bir görüşe göre²¹³ tahliye taahhütnamesi, kiracıya tahliyenin taahhüt edildiği tarihte ikale sözleşmesi yapma borcu yükleyen bir sözleşmedir. Ancak bu borç, kiraya verenin tahliye tarihinden itibaren en geç bir ay içerisinde tahliyeyi talep etmesi geciktirici şarta bağlanmıştır.

Bir diğerk görüşe göre²¹⁴ tahliye taahhütnamesinde belirtilen tahliye tarihinde kira sözleşmesinin sona ermesi için kiraya verenin dava açması veya icra takibi başlatması gerekmektedir. Bu sebeple tahliye taahhüdü, kiraya verene kiralananın tahliyesini talep etme yükümlülüğü, kiracıya da kiralananı tahliye etme yükümlülüğü getiren sözleşmenin her iki tarafına borç yükleyen sözleşme niteliğinde sayılmıştır.

Bu görüşlerin yanında diğerk bir görüşe göre²¹⁵, tahliye taahhüdüne dayalı icra takibi başlatılması veya dava açılmasıyla sözleşme kendiliğinden sona ermekte ve yargılama sürecinde tahliye şartlarının mevcut olup olmadığı incelenmektedir. Bu nedenle mahkeme tarafından verilecek karar yalnızca tespit niteliği taşımaktadır. Bu görüşe göre kira sözleşmesi başvuru ile sona erdiğinden icra veya dava sonuçlanana kadar olan süreçte de haksız zilyet konumundadır. Talep halinde geriye dönük ecrimisil ve diğerk zararların tazminine hükmedilmesi gerektiği ifade edilmektedir. Aksi yöndeki görüşe göre²¹⁶, tahliye kararının kesinleşmesiyle yahut icra takibi sonrası kiralananın tahliye edilmesiyle kira sözleşmesi sona ermektedir. Kiracının taahhüt ettiği tarihte

²¹² ÖZKAN, Hasan, Açıklamalı-İçtihatlı Tahliye ve Kira Tespiti Davaları ve Tatbikatı, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2007, s.149.

²¹³ GÜMÜŞ, s.326.; KIRMIZI, s.510.

²¹⁴ BURCUOĞLU, s.322-323.

²¹⁵ İNCEOĞLU, s.438.

²¹⁶ Yargıtay 3. HD., 15.11.2007 T., 2007/13778 E., 2007/17232 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:16.10.2023).

kiralananı geri verme borcu doğmaktadır ancak kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermemektedir. Bu nedenle ecrimisil ve diğer tazminatlar ancak kararın kesinleşmesiyle talep edilebilecektir. Kira sözleşmesi hukuki yollara başvurmakla kendiliğinden sona ermediği için kanaatimizce de kira sözleşmesinin kararın kesinleşmesiyle sona ereceğini ifade edebiliriz.

Tahliye taahhüdüne dayalı açılan tahliye davasında kiracının tahliye taahhüdünü kabul etmesi sonucu tarafların sulh olması halinde verilen sulh kararı kesin hüküm teşkil eder.²¹⁷ Kesin hükme rağmen kiracı kiralananı boşaltmazsa kiraya veren, kiracıdan haksız işgal sebebiyle ecrimisil ve tazminat talep edebilir.

B. Tahliye Taahhüdünün Cezai Şarta Bağlanması

Uygulamada, tahliye taahhüdünde belirtilen tahliye tarihinde kiracının kiralananı boşaltmaması halinde kiraya verenin yüksek meblağlarda cezai şart talep ettiğini görmekteyiz. Bu durumda açığa kavuşturulması gereken husus, tahliye taahhüdüne bağlanan cezai şartın TBK m.334/2 ve TBK m.346/2 maddelerine aykırı olup olmadığıdır.

TBK m.334/2’de ‘ ‘*Kiracının, sözleşmeye aykırı kullanım sebebiyle gidereceği zararlar dışında başka bir tazminat ödeyeceğine ilişkin önceden vermiş olduğu taahhütlerin geçersiz olacağı*’ ’ düzenlenmiştir.

TBK m.346’da ‘ ‘*Kira bedeli ve yan giderler dışında kiracıya başka bir bedel ödeme borcu yüklenemeyeceği; kiracının temerrüde düşmesi halinde sonra kira bedellerinin muaccel hale geleceğine ilişkin anlaşmaların geçersiz olacağı*’ ’ düzenlenmiştir.

Kanundaki bu düzenlemelere göre tahliye taahhütnamesi gereği kiralananın boşaltılmaması halinde öngörülen cezai şartın geçerli olup olmadığı doktrinde tartışma konusudur.

Doktrinde bir görüşe göre²¹⁸, maddede yer alan ifadeler, kiralanda oluşan olağan eskime ve bozulmalardan kiracının sorumlu olmayacağına ilişkindir. TBK m.346’da yer alan düzenleme ise kira bedelinin ödenmemesi haline ilişkindir.

²¹⁷ Yargıtay 3. HD., 22.04.1999 T., 1999/3451 E., 1999/4087 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:16.10.2023).

²¹⁸ İNCEOĞLU, s.439.; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.385.; Yargıtay 6. HD., 21.10.1982 T., 1982/8949 E., 1982/9174 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:16.10.2023).

İki maddeden hiçbirinde tahliyeyle ilişkin bir özel düzenleme ve kısıtlama bulunmadığından tahliye taahhütnamesinde öngörülen cezai şartın geçerli olacağı savunulmaktadır. TBK’da tahliye taahhüdü ile tahliyeyle ilişkin özel bir sınırlama getirilmediğinden tahliye taahhüdünde cezai koşulun belirlenmesi kural olarak mümkündür. Dikkat edilmesi gereken husus, cezai şarta bağlanma koşulunun, tahliye taahhüdünün baskı altında verildiğine karine oluşturabileceği durumudur. Kiracı, tahliye taahhüdünü serbest iradesiyle vermelidir. Tahliye taahhütlerinde cezai şartın öngörülmüş olması, genel olarak uygulamada kira sözleşmelerinin başlangıç ve imza anında taahhüt verildiğini göstermektedir. Kanun’da öncelikle güçsüz konumda olan kiracının korunması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda da kiracı aleyhine getirilen yaptırımların sınırlı sayıda olduğu, bu yaptırımlar haricinde kalan anlaşmaların geçersiz olduğu belirtilmiştir. Tüm bunlar değerlendirildiğinde kural olarak mümkün olan tahliye taahhüdünün cezai şarta bağlanması durumuna temkinli yaklaşılması ve mahkemelerce somut olayın özelliklerine göre karar verilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

C. Kiralananın İcra veya Dava Yoluyla Tahliyesini İsteme Hakkı

Kiracı, taahhüt ettiği tarihte kiralananı boşaltmak zorundadır.²¹⁹ Tahliye taahhüdünde belirtilen tahliye tarihinde kiralananın boşaltılmaması halinde kiraya verenin izleyebileceği iki yöntem bulunmaktadır. Bunlardan biri kiralananın icra yoluyla tahliyesinin sağlanması diğeri ise dava yoluyla tahliyenin sağlanmasıdır. Yukarıda açıklamış olduğumuz üzere tahliye tarihinden itibaren icra veya dava yoluna başvurulması için bir aylık hak düşürücü süre öngörülmüştür.²²⁰

Kiraya veren, hak düşürücü süre içerisinde gerekli hukuki yollara başvurmazsa daha sonra aynı tahliye taahhüdüne dayanarak kiralananın tahliyesini talep edemeyecektir. Hak düşürücü sürenin uygulanmasında süreye ilişkin örnek verecek olursak örneğin, taraflar arasında 01.05.2020 başlangıç tarihli kira sözleşmesi akdedilmiş olsun. Kiracı, 15.08.2020 tarihinde geçerli şekilde tahliye taahhüdü vermiş ve bu tahliye taahhüdünde kiralananı 05.10.2023 tarihinde tahliye edeceğini taahhüt etmiş olsun. Kiraya veren için hak düşürücü süre, taahhüt tarihi olan 05.10.2023 tarihini izleyen bir aylık süreden sonra sona ermiş olacaktır. Bu örnekte kiraya veren için icra veya dava yoluna başvuruda son gün 05.11.2023 tarihi olacaktır. Sürenin son

²¹⁹ EREN, s.445.

²²⁰ Yargıtay 6. HD., 03.10.2000 T., 2000/7959 E., 2000/8121 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:17.10.2023).

gününün resmî tatil gününe rastlaması durumunda ilk iş günü başvuru için son gün kabul edilecektir. Başvurunun 08.11.2023 tarihinde yapılması halinde hak düşürücü süre dolmuş olacağından davanın reddine karar verilecektir. Hak düşürücü süre, hâkim tarafından re'sen incelenir ve tarafların itiraz etmelerine bağlı değildir. Hâkim, yargılamanın başında süreye ilişkin durumu kendiliğinden gözetmektedir.²²¹ Yasal süresi içinde yapılmayan başvurular hakkında esasa girilmeksizin süre aşımından ret kararı verilir.²²²

Tahliyenin talep edilebilmesi için kiraya verenin iki seçimlik hakkı bulunmakta olup kiraya veren, ister icra takibine başvurarak isterse dava açarak bu hakkını kullanabilir. Tahliye taahhüdüne dayalı başlatılacak takipte para alacağı söz konusu olmadığından kiracı/kiracılara karşı icra müdürlüğü tarafından ödeme emri yerine tahliye emri tebliğ edilecektir. İcra takibi başlatılmasına ilişkin usul ve esaslar, üçüncü bölüm başlığı altında detaylı şekilde incelenecektir. Belirtmek istediğimiz bir diğer önemli husus, genel mahkemelerde itirazın iptali ve tahliye davası açılabilmesi için dava şartı zorunlu arabuluculuk başvurusunun yapılması gerekmektedir. Kiraya veren, icra takibi başlatmadan kiralananın tahliyesi için doğrudan sulh hukuk mahkemelerinde dava açabilir. Bu durumda da dava açılmadan önce dava şartı arabuluculuk başvurusu yapılması zorunludur. Arabuluculuk başvurusuna ilişkin usul ve esaslar da bir sonraki bölüm başlıkları altında detaylı şekilde açıklanacaktır.

²²¹ Yargıtay 12. HD., 13.04.2009 T., 2008/27882 E., 2009/7902 K., ‘‘...Bir aylık süre hak düşürücü nitelikte olup, süresi içinde tahliye emrine itiraz edilmesi halinde, icra mahkemesi tarafından re'sen gözetilir...’’, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:18.10.2023).

²²² Yargıtay 12. HD., 25.03.2005 T., 2005/2651 E., 2005/6288 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:18.10.2023).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
KİRALANANIN TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYALI
İCRA YOLUYLA TAHLİYESİ

I. KİRACIYA KARŞI İLAMSIZ İCRA TAKİBİ BAŞLATILMASI

A. Genel Olarak

Kira süresinin dolması nedeniyle ilamsız tahliye takibi başlatabilmek için taraflar arasında yazılı bir kira sözleşmesi ve tahliye taahhüdünün bulunması gerekir; sözlü kira sözleşmesi için bu takip yoluna başvurulamaz.²²³ Kiracının taahhüt ettiği tarihte kiralananı boşaltmaması halinde kiraya veren, kiracıya karşı tahliye taahhüdüne dayalı ilamsız icra takibi başlatabilir. İcra ve İflas Kanunu'nun 272. maddesinde bu hususlar detaylı şekilde düzenlenmiştir.

Tahliye taahhüdüne dayalı ilamsız icra takibi esasında bir para alacağı içermemektedir. İlamsız icra takibi niteliğindeki tahliye emri, yazılı sözleşme ile kiralanan taşınmazın kira süresinin bitmesi durumunda tahliye emri olarak adlandırılmaktadır. Kiracının, kira sözleşmesinden kaynaklanan bedelleri ödemede temerrüde düşmüş olması halinde kiraya veren tarafından kiracı aleyhine adi kira ve hasılat kiralalarına ilişkin haciz ve tahliye talepli takip başlatılabilmektedir.²²⁴ Takip, kira sözleşmesinden kaynaklanan para alacağı içerdiğinden tahliyenin yanı sıra haciz talebinde bulunmaktadır. Tahliye taahhüdüne dayalı icra takibinde para alacağı söz konusu olmadığından yalnızca kiralananın tahliyesi talep edilebilmektedir.

Kiraya veren alacaklı, tahliye taahhüdünde yazılı sürenin sona ermesinden sonra kira sözleşmesini yenilemek istemiyorsa sürenin bitiminden sonraki bir aylık süre içerisinde borçlunun tahliyesini talep etmeli ve tahliye taahhüdünü icra müdürlüğüne sunarak icra takibi başlatmalıdır. İcra müdürlüğüne başvuru sözlü olarak yapılabileceği gibi yazılı olarak ya da UYAP aracılığı ile de yapılabilir.

²²³ RUHİ, Ahmet Cemal, İcra ve İflas Kanunu'na Göre Kira ve Tahliye (En Son Yargıtay İçtihatları ile), 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Eylül 2016, (Kısaltma: RUHİ 2016), s.32.

²²⁴ Yargıtay 6. HD., 12.10.2011 T., 2011/6214 E., 2011/10770 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:19.10.2023).

İcra takibi başlatılabilmesi için bir aylık hak düşürücü süreye dikkat edilmelidir. İcra müdürlüğü yetkisi ve görevi gereği, tahliye taahhüdünün usulüne uygun olup olmadığını inceleyemez.²²⁵

Takibe dayanak gösterilen tahliye taahhüdü veya tahliye talebinde usulsüzlük bulunması halinde bu itirazların borçlu kiracı tarafından ileri sürülmesi gerekmektedir. Aksi halde icra müdürlüğü, kiraya verenin talebi doğrultusunda kesinleşen icra/tahliye takibine ilişkin cebri icra işlemlerine devam edebilecektir.

B. Takipte Yetki

6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun²²⁶ Birinci Bölüm, İkinci Ayrımın'da '*Yetki ve Yargı Yerinin Belirlenmesi*''ne ilişkin düzenleme yapılmıştır. Söz konusu Kanun, genel olarak hukuk uyuşmazlıklarında uygulanacak hükümleri içermektedir. HMK m.5'te düzenlenen yetki genel kuralına göre özel nitelikte kanun maddelerinin de bulunduğu ifade edilmektedir. HMK m.6'ya göre davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesi genel yetkili mahkemedir.

İcra ve İflas Kanunu²²⁷, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na göre özel nitelikte düzenlemeler içermektedir. Bu doğrultuda özel Kanun ve özel hüküm niteliğinde olan İcra ve İflas Kanunu m.50'de bulunan yetki ve itirazlara ilişkin düzenlemelerin öncelikli olarak dikkate alınması gerekmektedir. İİK. m.50'ye göre "*Parasal nitelikteki takiplerde HMK'da belirtilen düzenlemeler kıyasen uygulanır.*"

Tahliye taahhüdüne dayalı ilamsız takip, İİK m.50'de belirtilen para veya teminat borcuna ilişkin düzenlemeyle ilişkili değildir. Para veya teminat borcu dışında kalan takipler için İcra ve İflas Kanunu, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun kıyasen uygulanması gerektiğini ifade etmektedir. Bir diğer yetki kuralı öngören HMK m.10'a göre sözleşmeden doğan uyuşmazlıklarda sözleşmenin ifa edileceği yer icra dairesi de yetkilidir. Kira sözleşmesi ve tahliye taahhüdü uyarınca kiracı, süresi dolduğunda kiralananı geri verme borcu altına girmektedir. Kiracının, kiralananı geri verme borcuna ilişkin ifa yeri, taşınmazın bulunduğu yerdir.

²²⁵ Yargıtay HGK., 17.09.2019 T., 2017/919 E., 2019/886 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:21.10.2023).

²²⁶ Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK), T.C. Resmî Gazete, 12.01.2011 T., 6100 Kanun Numarası, S. 27836.

²²⁷ İcra ve İflas Kanunu (İİK), T.C. Resmî Gazete, 09.06.1932 T., 2004 Kanun Numarası, C. 13, S.2128.

Tahliye taahhüdüne dayalı kiralananın tahliyesi talebi, HMK m.10 ve m.12 çerçevesinde taşınmaza ilişkin olduğundan, bir diğer yetkili icra müdürlüğü, taşınmazın bulunduğu yer icra müdürlüğüdür.²²⁸

C. İcra Takibinde Süre Şartı

Kiraya veren, kiracının tahliyeyi taahhüt ettiği tarihte kiralananı tahliye etmemesi halinde ilgili taahhüt tarihinden itibaren en geç bir ay içerisinde icra takibi başlatmalıdır. Bu husus kanun koyucu tarafından İcra ve İflas Kanunu m.272/1’de açıkça öngörülmüştür. Bir aylık süre hak düşürücüdür ve hak düşürücü süre, niteliği gereği hâkim tarafından re’sen gözetilmektedir. Kiraya verenin icra takibi başlatmadan önce kiracıya tahliye iradesini içeren bir ihtarname tebliğ etmesi hak düşürücü süreyi durdurmaz. Sürenin dolmasına rağmen icra takibi başlatılmamışsa daha sonra aynı tahliye taahhütnamesine dayalı tahliye talebinde bulunulamayacaktır.²²⁹

İİK’da yer alan düzenleme, niteliği gereği TBK m.352/1’deki düzenlemenin özel hükmünü oluşturduğundan icra takibi başlatılması konusunda dikkate alınması gereken kanun maddesi İİK m.272/1’de yer alan düzenlemedir.

Tahliye taahhüdünde belirtilen tahliye günü gelmeden icra takibi başlatılamaz. Bir aylık hak düşürücü süre, taahhüt edilen tahliye tarihini izleyen günden itibaren başlar. Bunun sebebi, kiracının, taahhüt ettiği tarihte de kiralananı tahliye etme ihtimalinin bulunmasıdır.

Hak düşürücü sürenin ilk gününün resmî tatil gününe denk gelmesinin önemi yoktur; sürenin son gününün resmî tatil gününe rastlaması durumunda o günü izleyen ilk iş gününün mesai saati bitimine takip başlatılabilir. Örneğin kiraya veren ve kiracı arasında 25.10.2021 başlangıç tarihli kira sözleşmesi imzalanmış olsun. Kiracı, 01.12.2021 tarihinde kiralananı 25.10.2023 tarihinde tahliye edeceğini taahhüt ettiği tahliye taahhüdü imzalamış olsun. Tahliye taahhüdünü icraya koyabilmek için söz

²²⁸ Yargıtay 6. HD., 18.11.2014 T., 2014/10921 E., 2014/12572 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:22.10.2023).; Taraflar arasında yetki sözleşmesinin varlığı halinde karar için bkz: Yargıtay 8. HD., 14.06.2017 T., 2017/3528 E., 2017/9009 K., “... Kira sözleşmenin özel şartlar 15. maddesinde bu sözleşmeden doğacak ihtilaf vukuunda ... Mahkemeleri ve İcra Dairelerinin yetkili olduğu kararlaştırılmıştır. Sözleşme 6100 sayılı HMK’nın yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olup, kira sözleşmesindeki ... Mahkeme ve İcra Dairelerinin yetkili olduğuna dair yetki sözleşmesi geçerli olduğundan mahkemece işin esasının incelenip, sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davalının yetki itirazının kaldırılması talebinin reddine karar verilmesi doğru değildir...”, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:22.10.2023).

²²⁹ Yargıtay 6. HD., 25.05.1989 T., 1989/7527 E., 1989/9450 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:23.10.2023).

konusu olan bir aylık hak düşürücü süre 25.10.2023 itibariyle işlemeye başlayacaktır. Tahliye edileceği bildirilen tarihte kiralananı boşaltma imkânı devam edeceğinden hak düşürücü süre o tarihi izleyen gün başlamaktadır. Örneğimizde 25.10.2023 tarihinde de kiracı, tahliyeyi gerçekleştirebileceğinden hak düşürücü süre 26.10.2023 tarihiyle başlamaktadır. Bu doğrultuda icra takibi başlatabilmek için son gün 26.11.2023 tarihi olacaktır.

D. Takibin Tarafları: Alacaklı ve Borçlu

1. Alacaklı

Kiracının vermiş olduğu tahliye taahhüdü sebebiyle icra takibi başlatacak kişi kiraya verendir.²³⁰ Bu kapsamda icra takibinde alacaklı taraf sıfatını kazanacak kişi de kiraya veren olmaktadır.

Kiraya veren sıfatında olmayan malik, icra takibi başlatamaz. Bu duruma karşılık, kira sözleşmesinde taraflar, kiraya veren konumunda olmayan malikin de tahliye talep edebileceğini kararlaştırmış olabilir. Yargıtay²³¹, bu anlaşma doğrultusunda malikin de icra takibi başlatabileceğini kabul etmektedir.²³² İfade etmek gerekirse taahhütte kayıt altına alınmış olması halinde kiraya veren konumunda olmayan malik de icra takibi başlatıp alacaklı sıfatını kazanabilmektedir.

Kira sözleşmesine ve/veya tahliye taahhüdüne, kiraya veren yerine vekil sıfatıyla imza atılmış olması halinde icra takibi başlatma hakkı yine kiraya verenin kendisine aittir.²³³

Kiraya veren birden fazla ise ilamsız tahliye takibi kiraya verenlerin tümü tarafından başlatılmalıdır.²³⁴ Bu durumda kiraya veren alacaklılar arasında zorunlu takip arkadaşlığı mevcuttur. Alacaklıların birlikte hareket etmesinin nedeni, tahliye

²³⁰ GÜMÜŞ, s.328.; SADIRLI İNCESU, s.153.

²³¹ Yargıtay 6. HD., 15.11.1989 T., 1989/15474 E., 1989/17490 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:25.10.2023).

²³² AKGÜN AKAY, s.144.

²³³ AKGÜN AKAY, s.144.; Yargıtay 6. HD., 09.03.2011 T., 2010/12109 E., 2011/2772 K., ‘...Sözleşmenin kiralayan sıfatıyla S. Ü. tarafından imzalandığı, davacı V. N. E. ’ın kiralayan sıfatı olmadığı değerlendirilerek davanın reddine karar verilmiş ise de sözleşmenin “kiralayan” bölümüne “V. N. E. vekili S. Ü.” ibaresi yazılmak suretiyle S. Ü. tarafından imzalandığı görülmüştür. Bu durum karşısında S. Ü.’in kiralayan sıfatı ile sözleşmeyi kendi adına imzaladığından söz edilemez. Davacı V. N. E. ’nin kiralayan olduğunun kabulü gerekir...’, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:25.10.2023).

²³⁴ ÖZDEMİR, Hayrunnisa, DOĞAN, Murat, ÖZDEMİR, Genç, KÖSE, Yıldırım, AKARTEPE, Alparslan, ATAMULU, İsmail, BABACAN, Burak, KÖSE, Yasin, ÖZCAN, Ümit İlker, BAYRAK, Yıldırım, Kira Hukuku Davaları, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s.1051.

talebi ve hakkının bölünememesinden kaynaklanmaktadır. Kiraya veren alacaklılar aynı takip talebine imza atarak ilamsız tahliye takibini başlatmalıdır. Aksi halde icra takibi kiracı tarafından itiraz sonucu dava aşamasına getirildiğinde mahkemece icra takibinin hukuka aykırı olması nedeniyle iptali talep edilebilecektir.

Kiraya veren ölmüşse, tahliye takibinin mirasçılarının tümü tarafından başlatılması gerekmektedir. Bunun sebebi mirasçılarının terekeye elbirliği ile ortak olmalarıdır.

Kiraya verenler arasında paylı mülkiyet söz konusuysa pay ve paydaş çoğunluğu ile; elbirliği ile mülkiyet söz konusuysa oy birliği ile icra takibi başlatma konusunda karar alınması ve icra takibinin kanunda aranan oy oranları sağlanarak açılması gerekir.²³⁵ Çoğunluk veya oybirliği şartı tamamlanmadan icra takibi başlatılması halinde talep hemen reddedilmez; diğer paydaşların muvafakat vermesi için süre verilir.²³⁶

Kiraya verilen taşınmaz, elbirliği ile ya da paylı mülkiyete konu olması halinde tek bir kişi tarafından kiraya verilmişse o kişi tarafından tahliye talepli icra takibi başlatılabilir. Bunun nedeni tahliye talepli icra takibinin mülkiyet hakkına değil kira sözleşmesine dayanıyor olmasıdır.

TBK m.310 çerçevesinde kiralanan, satış, bağışlama, takas vb. gibi hukuki işlemlerle üçüncü bir kişiye devredilebilir. Kiralananın bu şekilde devri halinde yeni malik, kira sözleşmesi ve sözleşmeye bağlı diğer belgelerin tarafı haline gelmektedir. Tahliye taahhüdünün önceki kiraya veren döneminde verilmesi ve daha sonra kiralananın devredilmesi halinde yeni kiraya veren, kiracının verdiği tahliye taahhüdüne dayanarak kiralananın tahliyesi için icra takibi başlatabilir.²³⁷ Bunun sebebi kiralananın devredilmesi halinde halef sıfatı nedeniyle kira sözleşmesinin, tüm hak ve borçlarıyla birlikte yeni malike devrediliyor olmasıdır.²³⁸

²³⁵ Elbirliği ile mülkiyet halinde oybirliği gerekliliğine ilişkin karar için bkz: Yargıtay 6. HD., 04.11.1991 T., 1991/11811 E., 1991/13318 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:25.10.2023).

²³⁶ Yargıtay 6. HD., 27.06.2011 T., 2011/3417 E., 2011/7045 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:25.10.2023).

²³⁷ Yargıtay 6. HD., 25.04.1991 T., 1991/5234 E., 1991/5536 K., ‘...Taşınmaz devredildiğinde bu taşınmazdan doğan bütün hak ve borçlar yeni malike devrolur. Eski malik zamanında verilen taahhüdünden doğan dava hakkı da taşınmazı sonradan iktisap eden malike geçmiş sayılır...’, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:25.10.2023).

²³⁸ BURCUOĞLU, s.324.; KIRMIZI, s.510.

Kira sözleşmesinin tapuda şerh edilmiş olması da bu sonucu değiştirmemektedir çünkü kiracı, kiraya verene vermiş olduğu taahhütle şerhin sağlamış olduğu haklardan vazgeçmiş sayılmaktadır. TBK m.310/2’de kamulaştırmaya ilişkin hükümlerin saklı olduğu düzenlenmiştir. Buna hüküm uyarınca, kamulaştırma durumunda sözleşme sona ereceğinden yeni malik önceki sözleşme ve belgelerle bağlı hale gelemeyecek ve herhangi bir hukuki işlem başlatmasına gerek kalmayacaktır.

2. Borçlu

Tahliye taahhüdü nedeniyle açılan ilamsız tahliye talepli icra takibinde tahliyesi istenen kişi, kiracıdır. Kiracı, icra takibinde borçlu sıfatıyla yer almaktadır. Kira sözleşmesinde birden fazla kiracı bulunabilir. Tahliye talebinin bölünememesi ilkesi gereği tüm kiracılar arasında zorunlu takip arkadaşlığı mevcuttur. Kiraya veren, tahliye için icra yoluna başvurmayı tercih ederse kira sözleşmesi ve tahliye taahhüdünde yer alan tüm kiracıları takipte taraf olarak göstermelidir.²³⁹ Bu kuralın aksine tüm kiracılar takipte gösterilmemişse borçlular, icra müdürlüğüne bu yönde itirazda bulunabilir. İtiraz edilmesiyle takip durmaktadır. Alacaklı tarafından icra hukuk mahkemesinden itirazın kaldırılması ve tahliye talepli dava açılırsa tarafa ilişkin dava şartı eksikliğinden talebin reddine karar verilir.

Tahliye taahhüdünün, zorunlu takip arkadaşlığı kuralı gereği tüm kiracılar tarafından birlikte imzalanması yahut her birinin ayrı ayrı aynı şartlarla tahliye taahhüdü imzalayıp vermesi gerekmektedir. Aksi durumda icra takibinde kiracıların hepsi taraf olarak gösterilse bile kiralananın tahliyesine karar verilemeyecektir.

Kiracının tahliye taahhüdü vermesinden sonra ölmesi halinde muris kiracının tüm mirasçıları arasında mecburi takip arkadaşlığı oluşur. Bu nedenle takip, tüm mirasçılara karşı açılır. Kiracının ölümüyle terekeye temsilci atanması halinde takip talebinde, mirasçılar yerine tereke temsilcisinin gösterilmesi gerekir.²⁴⁰ Tahliye takibi başlatıldıktan sonra borçlu kiracının ölmesi durumunda takip, tüm mirasçılara karşı yöneltilmeli veya varsa tereke temsilcisi takibe taraf olarak dahil edilmelidir.

²³⁹ Yargıtay 6. HD., 27.05.2015 T., 2015/3288 E., 2015/5161 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:19.10.2023).

²⁴⁰ ÖZDEMİR vd., s.1056.

Kiracılar hakkında ayrı takip yapıldıktan sonra tüm takiplerin birleştirilmesi talep edilemez. Alacaklı kiraya veren, kiracılardan biri hakkındaki tahliye talebinden feragat ederse diğer kiracılar da bu işlemten etkilenir ve kiralananın tahliyesine karar verilmez.²⁴¹

Borçlu sıfatına sahip kiracıların tümüne tahliye emrinin usulüne uygun şekilde tebliğ edilmesi gerekir. Diğer bir konu da aile konutu için yapılacak tahliye işlemlerine ilişkindir. Aile konutu, eşlerin resmen birlikte yaşadıkları konutu ifade etmektedir. TMK m.193'e göre eşlerden her biri serbest şekilde tek başına konut kiralayabilir. Aile konutu, eşlerden biri tarafından kiralınmışsa, diğer eş, kiraya verene yapacağı bir bildirim ile kira sözleşmesinin tarafı haline gelmektedir. Bu doğrultuda kira sözleşmesinde kiracı olarak yer almayan eş de sözleşmenin tarafı haline gelmektedir.

İcra müdürlüğü, kiralananın aile konutu niteliğinde olup olmadığını ve diğer eşin sözleşmenin tarafı olup olmadığını inceleme yetkisine ve yükümlülüğüne sahip değildir. Sözleşmeye taraf olmayan eş, bu talebini icra müdürlüğüne veya alacaklıya bildirebilir. Bu halde icra müdürü, diğer eşin takibe dahil edilmesi için kiraya veren alacaklıya süre verir.²⁴²

TMK m.194'te aile konutuna ilişkin yapılan kira sözleşmesinin feshi için usul ve esaslar düzenlenmiştir. Maddenin birinci fıkrasında sözleşmenin feshi gibi hallerde diğer eşin de rızasının arandığı belirtilmiştir. Bu kapsamda kiracı eşlere karşı başlatılan ilamsız tahliye takibinde borçlu, tahliye emrine itirazda, diğer eşin rızasının olduğunu gösteren belgenin takip talebi ile sunulmadığını ileri sürebilir.²⁴³ Bu durumda kiraya verenin, diğer eşin rızası olduğunu m.275'te yazılı olan belgeler ile ispatlaması gerekecektir. Kiracı olan eşin, tahliye takibine yasal itiraz süresi içerisinde bir itirazı olmazsa takip kesinleşir ve kiralananın tahliyesi talep edilebilir. Bu durumda da diğer eş, İİK m.276'daki düzenlemeden faydalananarak tahliye kararının kendisi için hüküm doğurmamasını, icra mahkemesinde şikâyet yoluna başvurarak sağlayabilir.

²⁴¹ Yargıtay 6. HD., 26.06.2013 T., 2013/8891 E., 2013/11117 K., '...Kiracılar birden fazla olup da hepsi hakkında dava açıldıktan sonra bir kısmı hakkında davadan feragat edilirse diğer kiracılar bakımından da davanın reddine karar verilmesi gerekir...', www.lexpera.com, (Erişim Tarihi: 27.10.2023).

²⁴² Yargıtay 12. HD., 18.04.2018 T., 2016/30367 E., 2018/3319 K., '...Takibe konu taşınmaz aile konutudur. TMK'nın 194.maddesi gereği alacaklıya gerekli ihtar yaparak kira sözleşmesinin tarafı haline geldiğini ileri sürmüştür. Mahkemece, takip alacaklısına süre verilerek suretiyle diğer eşin borçlu sıfatı ile takibe dahil etmesinin istenmesi gerektiği ...', www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:27.10.2023).

²⁴³ ÖZDEMİR vd., s.1057.

İİK m.276'daki düzenleme çerçevesinde kira sözleşmesinin tarafı olmayan diğer eş, tahliye sırasında aile konutuna ve rızası olmadığına ilişkin geçerli bir belge sunabilirse tahliye işlemine engel olabilecektir.²⁴⁴

E. Kiracıya Tahliye Emri (Örnek No:14) Gönderilmesi

1. Takibin Aşamaları

a. Takip Talebi

Tahliye taahhüdünde belirtilen tahliye tarihini izleyen bir ay içerisinde UYAP sistemi üzerinden ya da yetkili icra müdürlüğüne yazılı başvuru ile icra takibi başlatılabilir. Kiraya veren alacaklı, icra takibi konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin ise başvuru esnasında yazılı kira sözleşmesinden ve tahliye taahhüdünden iki sureti takip talebine eklemelidir.²⁴⁵ Kira sözleşmesi ve tahliye taahhüdünün birer sureti, icra müdürlüğü tarafından hazırlanan tahliye emri ile borçlu kiracının adresine tebliğ edilir. Alacaklının icra müdürlüğüne iki suret sunmasının nedeni birer suretin kiracıya tebliğ edilmesi diğer suretin ise icra dosyası içerisine alınmasından kaynaklanmaktadır.

Takip talebinde ve tahliye emrinde, tahliyesi talep edilen kiralananın adresi açık ve net şekilde yazılmalıdır.

b. Tahliye Emri

Alacaklı kiraya verenin takip talebini alan icra müdürlüğü, tahliye taahhüdü ve kira sözleşmesinde yer alan bilgiler çerçevesinde tahliye emri düzenler. İİK m.272'de düzenlendiği üzere icra müdürünün onayıyla icra memuru, kiracıya bir tahliye emri gönderir. Kiracıya tahliye emrinin gönderilmesi için takip talebinde kiraya veren tarafından açıkça tahliye talep edilmiş olması gerekmektedir.

Takip talebinde tahliye isteminin yer almaması halinde icra müdürlüğü tarafından bu yönde işlem yapılamayacak ve dava açılması halinde mahkemece kiralananın tahliyesine karar verilemeyecektir.²⁴⁶

²⁴⁴ Yargıtay HGK., 26.10.2005 T., 2005/676 E., 2005/600 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:27.10.2023).

²⁴⁵ RUHİ 2016, s.32.

²⁴⁶ Yargıtay 6. HD., 25.04.2012 T., 2012/3500 E., 2012/6503 K., '...Takip talebinde, tahliye talebinde bulunulmaması durumunda tahliye istenemez...', www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:28.10.2023).

İcra müdürü, tahliye taahhüdüne dayalı tahliye talebinin bir aylık hak düşürücü süre içerisinde yapıldığını tespit ettikten sonra kiracıya örnek no:14 tahliye emri gönderir. Birden fazla kiracı bulunması halinde tahliye emri kiracı borçluların her birine ayrı şekilde gönderilir.

İİK m.272'nin ikinci ve üçüncü fıkraları doğrultusunda tahliye emrinde, kiracıya yedi gün içerisinde tahliye emrine itiraz edebileceği ve kiracının, on beş gün içerisinde kiralananı tahliye ve teslim etmesi gerektiği bildirilir. Kiracının takibe yedi günlük süre içerisinde itiraz etmesi halinde takip durur.

Tahliye emrinde;

- Kiraya veren alacaklı ve kiracı borçlunun isim, şöhret ve adresleri,
- Kiracının, sözleşme tarihine veya kiranın yenilenip yenilendiğine dair bir itirazı varsa bu hususları yedi gün içerisinde itirazla müdürlüğe bildirmesi,
- Kiracının yedi günlük süre içerisinde itiraz etmemesi ve kiralananı kendiliğinden boşaltmaması halinde zorla tahliye olunacağı ihtar edilir.

İcra hukukunda birçok işlemin gerçekleştirilmesi ve bu işlemlere bağlı sürelerin başlayabilmesi için, söz konusu işlemlerin ilgililerine tebliğ edilmesi zorunludur. Bu kural çerçevesinde borçlu kiracılara tahliye emri tebliğ edilmedikçe İİK m.272'de öngörülmüş süreler işlemeye başlamaz. Her ne kadar yedi günlük itiraz süresi düzenlenmiş olsa da kiracının takibe itiraz etmemiş olması durumunda kiraya veren tarafından tahliye talep edilebilmesi için on beş günlük sürenin dolmuş olması gerekir.²⁴⁷ Sonuç olarak itiraz süresi yedi gün olup tahliye ve teslim için on beş gün süre tanınmıştır ve o süre boyunca kiracının kiralananı tahliye etme imkânı ve hakkı devam etmektedir.²⁴⁸

²⁴⁷ Örnek no:13 adi kiraya ilişkin icra takibi hakkında verilen kararın örnek no:14 tahliye taahhüdüne dayalı tahliye takibindeki yasal 15 günlük süreye yönelik uygulanabileceği için bkz: Yargıtay 6. HD., 06.04.2015 T., 2015/2450 E., 2015/3354 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:28.10.2023).

²⁴⁸ Yargıtay 6. HD., 06.06.2005 T., 2005/3590 E., 2005/5752 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:28.10.2023).

F. Tahliye Emri Gönderilmesinin Sonuçları

Tahliye emrinin borçlu kiracıya tebliğ edilmesi ile kiracının izleyebileceği iki farklı yol bulunmaktadır. Borçlu kiracı, tahliye emrine tebliğden itibaren yedi günlük süre içerisinde itiraz edebilir. İtiraz sonucu takibin durdurulmasına karar verilir. Diğer ihtimalde borçlu kiracı, tahliye emrinin kendisine tebliğinden itibaren yedi günlük süre içerisinde takibe itiraz etmezse icra müdürlüğü tarafından cebri icra işlemlerine devam edilebilecektir.

1.Tahliye Emrine İtiraz Edilmemesi

Borçlu kiracının, tahliye emrine itiraz etmemesi durumu, İİK m.273'te düzenlenmiştir. Kiracı, yedi gün içerisinde takibe itiraz etmez veya itirazı icra hukuk mahkemesi tarafından kaldırılırsa on beş günlük tahliye süresinin dolmasıyla kiraya veren, kiracının cebri icra yoluyla tahliyesini talep edebilir.

Sürenin dolmasından itibaren yapılan itirazlar geçersizdir. Takibe 7 günlük süre içinde itiraz edilmesi halinde itirazın kaldırılması davası açılabilmesi için 15 günlük sürenin beklenmesine gerek yoktur.²⁴⁹

Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle haciz-tahliye talepli başlatılan icra takiplerinde takip kesinleşmiş olsa dahi kiralananın tahliyesi için icra hukuk mahkemesinden tahliye kararı alınması gerekmektedir. Buna karşılık ilamsız tahliye takiplerinde takibin kesinleşmesi halinde kiralananın tahliye edilmesi için icra müdürlüğüne talepte bulunmak yeterlidir. İcra müdürlüğünün tahliyeyi gerçekleştirmesi için aranan şart, dosyada itirazın bulunmaması ve on beş günlük tahliye süresinin dolmuş olmasıdır²⁵⁰, mahkeme tarafından verilmiş tahliye kararına lüzum yoktur.

Tahliye gerçekleşirken kiralanda kiracı dışında üçüncü bir kişinin bulunduğu ilişkin itiraz vuku bulursa icra memurunun izlemesi gereken yöntem, İİK m.276'da düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, tahliye sırasında kiralanda bulunan üçüncü kişi, işgaline ilişkin haklı ve geçerli bir belge sunamazsa kiralandan tahliye edilir.

²⁴⁹ Yargıtay 12. HD., 12.10.1993 T, 1993/10256 E., 1993/15353 K, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:28.10.2023).

²⁵⁰ RUHİ 2023, s.916.

Üçüncü şahıs, işgaline ilişkin haklı ve geçerli itirazlarda bulunursa ve bu hususlar icra memuru tarafından kiralanda yapılacak inceleme sonucunda tespit edilirse icra müdürü tahliyeyi durdurur ve durumu uyuşmazlık olarak icra mahkemesine bildirir.

Maddenin üçüncü fıkrasında, icra mahkemesinin yazılı usule göre tarafları dinleyeceği, duruma göre tahliye kararı vereceği yahut taraflardan birinin yedi gün içinde mahkemeye başvurması gerekeceği belirtilmiştir. Bu durumda yargılamanın sonucuna göre işlemlere devam edilecektir.²⁵¹

2. Tahliye Emrine Kiracı Tarafından İtiraz Edilmesi

Tahliye emrine itiraz edilmesi usulü İİK m.274'te düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre kiracı, gönderilen tahliye emrine karşı tebliğden itibaren yedi günlük süre içerisinde itiraz edebilir. Bu itirazı, icra dairesine yazılı ya da sözlü, elektronik ortamdan (UYAP Vatandaş Portal üzerinden) e-imzası ile yahut vekili aracılığıyla yapabilir.²⁵² Bu şekilde yapılan itiraz ile takip durur.

Borçlu kiracının ikametgahının bulunduğu adres dışında bir yerden icra takibi başlatılması halinde itiraz dilekçesini bulunduğu yerdeki icra müdürlüğü vasıtasıyla icra dosyasına gönderebilir.²⁵³ Bu durumda borçlu kiracının buraya başvurduğu tarih itiraz tarihi olarak kabul edilir.

Kanun'da, itiraz süresinin tebliğ ile başlayacağı açıkça düzenlenmiştir. İtiraz süresi yedi gündür. İtirazın yapılacağı merci icra müdürlüğüdür. Başka merciye yahut icra mahkemesine yapılacak itiraz geçerli değildir. İtiraz süresinin niteliği hak düşürücü süre olduğundan icra müdürü itirazın süresinde yapılıp yapılmadığını re'sen incelemektedir. İcra müdürü her ne kadar itirazı süre yönünden denetleyebilse de itirazın içerik olarak yerinde olup olmadığını inceleme yetkisine sahip değildir.²⁵⁴

²⁵¹ Yargıtay 12. HD., 24.11.2015 T., 2015/18042 E., 2015/29135 K., '...Somut olayda taşınmazda bulunan kişi alt kiracı olduğunu ileri sürmüş ve buna ilişkin kira sözleşmesini dosyaya sunmuştur. Bu durumda icra müdürü, İİK 276/2 uyarınca tahliyeyi erteleyerek dosyayı icra mahkemesine sunmalıdır...', www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:28.10.2023).

²⁵² RUHİ 2016, s.34.

²⁵³ Yargıtay HGK., 13.05.2009 T., 2009/185 E., 2009/182 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:28.10.2023).

²⁵⁴ ÖZDEMİR vd., s.1177.

İİK m.262/2'ye göre, borçlu kiracı tarafından kira sözleşmesi veya tahliye taahhüdündeki imzaya itirazın açık ve net olarak yapılması gerekir aksi halde kiracı, imzayı ikrar etmiş sayılır.

Borçlu kiracının itirazı üzerine takip durur. Takibin devamını isteyen alacaklı kiraya veren, İİK m.275/1 çerçevesinde icra hukuk mahkemesinden itirazın kaldırılmasını talep etmelidir. Davanın açılması için Kanun'da öngörülen bir süre yoktur. Dürüstlük kuralı çerçevesinde itirazın kaldırılması her zaman talep edilebilir. Ancak adi ve hasılat kiralarına ilişkin açılan takiplere yapılan itirazların kaldırılması için İİK m.269/3'te altı aylık dava açma süresi öngörülmüştür. İİK m.272 ve devamı maddelerinde düzenlenen tahliye emri için altı aylık dava açma süresi öngörülmemiş olsa da uygulamada, İİK m.269/3'ün kıyasen uygulanacağına yönelik kararlar mevcuttur.

Adi yazılı kira sözleşmesi ve tahliye taahhütnamesine dayalı başlatılan icra takibinde açıkça tarihlere ve imzalara itiraz edilmişse icra hukuk mahkemesi imza incelemesi yapamaz. Bu durumda itirazın kaldırılması talepli dava açılırsa icra hukuk mahkemesi tarafından davanın reddi kararı verilecektir.²⁵⁵ İcra hukuk mahkemesi dosyaya sunulan belgeler doğrultusunda sınırlı inceleme yetkisine sahip olduğundan alacaklı kiraya verenin sulh hukuk mahkemesi nezdinde itirazın iptali davası açması gerekmektedir.²⁵⁶ İtirazın iptali davası açılması ve yargılama sonucunda inkâr edilen imzanın borçlu kiracıya ait olduğunun tespit edilmesi halinde kiracı, İİK m.275/son hükmüne göre para cezasına mahkûm edilir.

²⁵⁵ Yargıtay 6. HD., 20.10.2014 T., 2014/9915 E., 2014/11241 K., "...Davalı borçlu, süresi içinde vermiş olduğu itiraz dilekçesinde takibe dayanak yapılan kira sözleşmesi altındaki imzanın kendisine ait olmadığını belirterek imza itirazında bulunmuştur. İcra İflas Kanunu'nun 269/b maddesi gereğince alacaklının dayandığı adi nitelikli sözleşme altındaki imza borçlu tarafından inkâr edildiği takdirde, alacaklı noterlikçe re'sen tanzim veya imzası onanmış sözleşmeye dayanmadığı takdirde icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını talep edemez. Alacaklı ancak genel mahkemeden itirazın iptali isteminde bulunabilir. Bu durumda alacak yargılamayı gerektirdiğinden dar yetkili icra mahkemesinden itirazın kaldırılması istenemeyeceğinden, istemin reddine karar vermek gerekir...", www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:29.10.2023).

²⁵⁶ Yargıtay 6. HD., 08.12.2009 T., 2009/7881 E., 2009/10761 K., "...04.12.1957 gün ve 11/26 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararına göre tahliye taahhütnamesi İİK'nın 275/2. maddesine göre noterlikçe re'sen tanzim edilmiş veya tarih ve imzası tasdik edilmiş yahut imzası ikrar olunmuş bir belgeye dayanmadıkça itiraz halinde icra hukuk mahkemesinden tahliye talep edilemez. Bu durumda davacı, sulh hukuk mahkemesinde dava açmalıdır...", www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:29.10.2023).

Sonuç olarak itiraz, icra müdürlüğüne yapılmalıdır. İcra müdürlüğü yerine icra mahkemesine yapılan itiraz geçersiz sayılacak, takibin kesinleşmesi önlenemeyecektir. Kiracı, icra dairesine itiraz ettikten sonra icra mahkemesine yönelik itirazda bulunursa hukuki yarar yokluğundan ve usule aykırılıktan başvurunun reddine karar verilecektir.²⁵⁷

II.İTİRAZIN KALDIRILMASI VE TAHLİYE DAVASI AÇILMASI

A. Genel Olarak

Tahliye takibinde borçlu kiracının yedi günlük yasal süre içinde icra müdürlüğüne itirazda bulunması halinde başka bir merci kararına gerek kalmaksızın takibin durdurulmasına karar verilir. Yedi günlük itiraz süresi, tahliye emrinin borçlu kiracıya tebliğ edildiği andan itibaren başlar. Alacaklı kiraya veren, icra takibine devam etmek ve kiralananı tahliye etmek istiyorsa itirazın kaldırılmasını sağlamalıdır. Bu durumda alacaklıya verilen ilk imkân itirazın kaldırılması davası açma hakkıdır. Tahliye emrine karşı yapılan itirazın kaldırılması usulü İİK m.275'te düzenlenmiştir. Bu düzenlemede icra hukuk mahkemesinden hangi şartlarda itirazın kaldırılması talep edebileceği belirtilmiştir.

Tahliye takibine konu kira sözleşmesi ve tahliye taahhütnamesi noterlikçe düzenleme şeklinde veya tarih ve imzası noter tarafından onaylama şeklinde ise veya takibe itirazda borçlu kiracı açıkça tarih ve imzalara itiraz etmemişse imzayı açıkça kabul etmişse yapılan itirazlara karşı icra hukuk mahkemesinden itirazın kaldırılması talep edilebilir. İtirazda önemli olan husus, imza itirazının olup olmamasıdır. Bunun nedeni icra hukuk mahkemesinin sınırlı inceleme yetkisine sahip olması ve imza incelemesi yapamayacak olmasıdır.²⁵⁸

İtirazın kaldırılması talebine karşı borçlu kiracının, kira sözleşmesinin uzatıldığına, yenilendiğine dair aynı nitelikte belge sunamaması halinde icra hukuk mahkemesince itirazın kaldırılmasına karar verilir. Aksi halde dava reddedilir.²⁵⁹

²⁵⁷ RUHİ, s.34.

²⁵⁸ Yargıtay 19. HD., 04.02.2019 T., 2017/2316 E., 2019/568 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:29.10.2023).

²⁵⁹ ÖZDEMİR vd., s.1179.

Mahkemece verilecek itirazın kaldırılması ya da itirazın kaldırılması talebinin reddine ilişkin karar, maddi hukuk bakımından kesin hüküm teşkil etmemektedir. Yalnızca ilgili takip dosyası için kesin hüküm teşkil eder. Bu nedenle verilen kararlardan sonra kiraya veren ve kiracının genel hükümlere göre genel mahkemelerde dava açma hakları saklıdır.

Tahliye taahhüdü sebebiyle başlatılan takiplerin konusu para alacağına dayanmamaktadır. Bu nedenle itirazın kaldırılması davası sonucunda mahkeme, kiracı aleyhine icra inkâr tazminatına hükmedemez. İcra inkâr tazminatı, konusu para alacağı olan ve alacağın likit ve belirlenebilir olduğu takiplerde hükmedilmektedir. Aynı zamanda tahliye takibine ilişkin düzenlemelerin yer aldığı İİK m.272 ve m.275'te tazminat öngörülmemesinin yanı sıra icra inkâr tazminatı düzenlemesinin yer aldığı İİK m.68'e atıfta da bulunulmamıştır. Bu nedenle kiraya veren lehine yıllık kira bedeli üzerinden icra inkâr tazminatına hükmedilmesi hukuka aykırıdır.²⁶⁰

Tahliyeyi sağlamak icra dairesinin görevidir. Bu nedenle icra mahkemesi itirazın kaldırılmasına ilişkin kararı vermekle yetinmekte ayrıca tahliye kararı vermemektedir.²⁶¹ İtirazın kaldırılmasına ilişkin kararın icra dosyasına sunulması ile icra müdürlüğü tahliyeyi gerçekleştirecektir.

İcra hukuk mahkemesi kararlarına karşı kural icranın geri bırakılması talebinde bulunulamaz. Zira icra hukuk mahkemesi kararları kural olarak bir ilamlı takibi başlatan değil, devamını sağlayacak nitelikte ve yalnız takip hukukunu ilgilendiren kararlardır. İcra mahkemesi kararlarında İİK m.36 icranın geri bırakılması usulünün uygulanabilmesi için Kanun'da açıkça öngörülmüş olması gerekmektedir.

²⁶⁰ Yargıtay 6. HD., 03.10.2000 T., 2000/7959 E., 2000/8121 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:29.10.2023).

²⁶¹ Yargıtay 8. HD., 17.09.2018 T., 2018/13036 E., 2018/15729 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:29.10.2023).; Yargıtay 8. HD., 26.03.2018 T., 2017/4901 E., 2018/9957 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:29.10.2023).

İİK m.275 çerçevesinde itirazın kaldırılması kararına karşı istinaf-temyiz kanun yoluna başvurulması icra işlemlerini ve tahliyeyi durdurmaz. İstinaf mahkemesi 2021 yılında vermiş olduğu bir kararda²⁶², bu durumda İİK m.36 hükmünün uygulanamayacağına karar vermiştir. Bu doğrultuda borçlu kiracı, tahliyenin durdurulması için İİK m.36'ya göre üç aylık dosya hesabına göre teminat yatırıp icra müdürlüğünden ve icra mahkemesinden mehil vesikası düzenlenmesini talep edemez.

B. Dava Açma Süresi

Tahliye taahhüdüne dayalı tahliye emrine yapılan itirazın kaldırılması için İİK m.275'te dava açma süresi öngörülmemiştir. Temerrüt nedeniyle başlatılan icra takiplerine yapılan itirazın kaldırılması için İİK m.269/3'te altı aylık dava açma süresi öngörülmüştür. Buna rağmen tahliye takipleri için ilgili maddelerde özel olarak düzenlenen dava açma süresi bulunmamaktadır. Her ne kadar Kanun'da süre şartı yer almasa da uygulamada İİK m.269/3'ün kıyasen uygulanması doğrultusunda altı aylık süre şartı olduğu görüşü mevcuttur.²⁶³

Hakkın kötüye kullanılmadığı ve dürüstlük kuralına (TMK m.2) aykırı davranılmadığı takdirde İİK m.275 anlamında itirazın kaldırılması davası altı aylık süreye tabi olmadan açılabilir. Ancak TMK m.2 iyi niyet ve dürüstlük kuralı çerçevesinde dava açma hakkının kötüye kullanılması ve davanın çok uzun zaman sonra (örneğin bir yıl sonra) açılması halinde talebin süre aşımı nedeniyle reddedilebileceğine ilişkin görüş de mevcuttur.²⁶⁴

Kanımca, İcra ve İflas Kanunu m.275'te dava açma süresine ilişkin açık bir düzenleme yer almadığından altı aylık dava açma süresine tabi tutulması hukuka ve Kanun'a aykırıdır. Taraflarca hakkın kötüye kullanılmasına sebep olunmadığı sürece İİK m.272-m.275 arasındaki düzenlemelere göre açılacak itirazın kaldırılması davasının süreye tabi olmayacağı kabul edilmelidir.

²⁶² İstanbul BAM. 13 HD., 22.12.2021 T., 2021/2328 E., 2021/1883 K., "... İİK 364/3 maddesi uyarınca kanun yoluna başvurma satıştan başka icra işlemlerini durdurmayaacağından, İİK 36.maddesinin özel hükümler aykırı olmak üzere icra hukuk mahkemesi kararları hakkında uygulanamayacağı anlaşılmaktadır...", www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:30.10.2023).

²⁶³ Görüş için bkz: RUHİ, s.34.

²⁶⁴ KURU, Baki, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013, s.865.

C. Görev ve Yetki

İcra Mahkemeleri, icra ve iflas işlerinden doğan hukuki uyuşmazlıklar için kurulmuştur.²⁶⁵ İcra ve iflas dairelerinin işlemleri hakkında yapılan itiraz ve şikayetlerin incelenmesi, icra mahkemesi hakimince yapılır. İstisnalar saklı kalmak kaydıyla icra mahkemeleri takip hukukuna ilişkin uyuşmazlıklara bakmakla görevlidir. İstisnalar hariç, icra dosyasından doğan uyuşmazlıklar icra mahkemesine intikal ettiğinde mahkeme tarafından görevsizlik kararı verilmez.²⁶⁶ Her ne kadar yargılamaya konu uyuşmazlık icra mahkemesinin inceleme alanına girmese de mahkemece işin esasına girilmesi gerekir. Bu doğrultuda talep ya kabul edilir ya da reddedilir.

İtirazın kaldırılması davasında yetkili mahkeme, icra takibinin başlatıldığı yere bağlı icra mahkemesidir. İİK m.4'e göre icra takibi hangi icra müdürlüğünde başlatılmış ise bu takiple ilgili itiraz ve şikayetler o icra müdürlüğünün bağlı olduğu icra mahkemesinde çözülür.²⁶⁷ Bu düzenleme kesin yetki niteliğindedir. İcra mahkemesi, önüne gelen uyuşmazlıkta yetkili mahkemenin kendisinden başka bir icra mahkemesi olduğunu tespit ederse itirazın kaldırılması talebi hakkında yetkisizlik kararı vermemesi gerekir.

İİK m.4 gereğince icra mahkemesinin birden fazla icra mahkemesiyle arasındaki ilişki yetki ilişkisi olmayıp iş bölümüne ilişkindir. Bu nedenle dosyaya bakan icra mahkemesi yetkisizlik kararı yerine yetkili icra mahkemesine gönderme kararı vermelidir.²⁶⁸

²⁶⁵ GÜNAY, Erhan, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Ertirilmesi, Güncellenmiş 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s.320.

²⁶⁶ Yargıtay 12. HD., 12.09.2013 T., 2013/18463 E., 2013/28203 K., "...Mahkemece, alacaklının itirazın kaldırılması talebinin İİK'nın 68.maddesi uyarınca değerlendirilerek sonucuna göre istemin kabulüne ya da reddine karar vermesi gerekirken, yazılı şekilde görevsizlik kararı verilmesi isabetsizdir...", www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:31.10.2023).

²⁶⁷ Yargıtay 8. HD., 07.03.2016 T., 2014/22977 E., 2016/4008 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:30.10.2023).

²⁶⁸ Yargıtay 12. HD., 05.05.2016 T., 2015/33808 E., 2016/13361 K., "...İtirazın kaldırılması talebi yönünden yetkisizlik kararı verilemez. İcra Müdürlüğünün hangi icra mahkemesine bağlandığı hükümde açıkça belirtilerek gönderme kararı verilmesi gerekir...", www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:31.10.2023).

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı'nda²⁶⁹ alacaklının, imzası inkâr edilen tahliye taahhüdüne karşı icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını talep edemeyeceği, uyuşmazlığın yargılama gerektirdiğinden talebin reddine yönelik karar vermesi gerekirken görevsizlik kararı veremeyeceği belirtilmiştir.

Sonuç olarak genel mahkemelerde açılacak davalar saklı kalmak kaydıyla icra takibinden doğan itirazların kaldırılması davasında görevli mahkeme icra mahkemesidir. İcra takibinin başlatıldığı icra dairesinin bulunduğu yerde olan icra mahkemesi ise yetkili mahkemedir.

D. Yargılama Usulü

1. Genel Olarak

Tahliye takibinde usule uygun şekilde yapılmış bir itiraz varsa merci kararına ihtiyaç duyulmaksızın takibin durdurulmasına karar verilir. Takibe devam etmek isteyen alacaklı, itirazın hükümden düşürülmesini sağlamalıdır. İzlenecek yollardan birisi itirazın kaldırılması davasıdır. Bu düzenleme, İİK m.275'te ele alınmıştır. Tahliye taahhüdüne dayalı takiplerde itirazın kaldırılması için İİK m.68 hükümlerinin kıyasen uygulanması söz konusu olmayıp bu tür takipler için İİK m.275'te ayrı bir düzenleme öngörülmüştür.

Tahliye takibinde takibin dayanağı belgenin yazılı bir kira sözleşmesi ve/veya yazılı tahliye taahhüdü olması gerekir. Her ne kadar kira sözleşmesi kira bedeline ilişkin bir para alacağı içerse de tahliye taahhüdünün konusunu yalnızca tahliye ve teslim borcu oluşturmaktadır. İtirazın kaldırılmasına ilişkin iki farklı düzenleme olan İİK m.68 ve m.275 bu noktada ayrılmaktadır. İİK m.68'den farklı olarak İİK m.275'te yalnızca '*itirazın kesin kaldırılması*' düzenlemesi öngörülmüştür.

İtirazın kaldırılması davası icra hukuk mahkemesinde görülür. İcra mahkemesinde basit yargılama usulü uygulanmaktadır. HMK m.316 ve m.322 arasında düzenlenen basit yargılama usulü, diğer yargılama usullerine kıyasla daha kısa bir incelemeye ihtiyaç duyan ve daha kısa sürede sonuçlandırılacak dava ve işler için düzenlenmiştir. Bunun temelinde usul ekonomisi ilkesi bulunmaktadır.

²⁶⁹ Yargıtay İBK., 04.12.1957 T., 1957/11 E., 1957/26 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:31.10.2023).

HMK m.317/3'e göre basit yargılama usulünde, cevaba cevap (replik) ve ikinci cevap (d plik) dilekçesi verilmez. HMK m.319 uyarınca, basit yargılama usulünde iddia ve savunmanın genişletilmesi ve değiştirilmesi yasağı, dava ve cevap dilekçesinin mahkemeye verilmesiyle başlar.

Görüldüğü üzere icra mahkemesinde görülen dava ve işler de Kanun nezdinde basit bir yargılama esasına tabi tutulmuş, davanın daha çabuk sonuçlandırılması öngörülmüştür. Bu düzenlemelere ek olarak özel nitelikte Kanun olan   K'da da icra mahkemesinde yapılacak yargılamaya ilişkin hükümler bulunmaktadır.

2. Duruşma Açılması

  K m.18'de yargılama usullerine ilişkin esaslar düzenlenmiştir. Düzenlemeye göre icra mahkemesinde görülen işler ivedi işlerden sayılmış ve basit yargılama usulünün uygulanacağı öngörülmüştür.   K m.70'e göre itirazın kaldırılmasının talep edilmesi üzere mahkemece her iki tarafın davet edileceği ve m.18 çerçevesinde karar verileceği düzenlenmiştir.   K m.18'de icra mahkemesi, davanın duruşmalı olarak görülüp görülmeyeceğini takdir etmektedir. Ancak Yargıtay bir kararında²⁷⁰ ilamsız tahliye takiplerindeki itirazın kaldırılması davasında bu durumun takdire bağlı olmadığını ve duruşma yapılmasının zorunlu olduğunu belirtmiştir. Bunun dayanağı olarak HMK m.27'de düzenlenen hukuki dinlenilme hakkı ve T.C. Anayasa'sı hak arama özgürlüğünü düzenleyen 36. maddesi de gösterilmektedir. Bu karar kapsamında ilamsız tahliye takibine dayalı itirazın kaldırılması davasının duruşmalı olarak yapılmasının zorunlu olduğunu ifade edebiliriz.

3.  n İnceleme

İcra mahkemesinin itirazın kaldırılması davasını duruşmalı olarak incelemesinin sonucu olarak davanın esasına girmeden önce mahkemece  n inceleme yapılması gerekmektedir.²⁷¹

²⁷⁰ Yargıtay 6. HD., 08.10.2015 T., 2015/5643 E., 2015/8214 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:01.11.2023).

²⁷¹ PEKCANİTEZ, Hakan, ATALAY, Oğuz, ÖZEKES, Muhammet, Medeni Usul Hukuku, 11. Baskı, On iki Levha Yayınları, Eylül 2023, s.862., (Kısaltma:Usul).

Basit yargılama usulünde ön inceleme esasları HMK m.320’de düzenlenmiştir. Maddenin ikinci fıkrasında ön inceleme kapsamında incelenecek hususların ilk duruşmada inceleneceği belirtilmiştir. Buna göre ön inceleme için ayrı bir duruşma günü belirlenmesine gerek yoktur.

Mahkeme, ön inceleme aşamasında öncelikle dava şartlarının bulunup bulunmadığını inceler. Basit yargılama usulünde iddia ve savunmanın genişletilmesi ve değiştirilmesine ilişkin yasak, dava ve cevap dilekçelerinin verilmesiyle söz konusu olmaktadır. İtirazın kaldırılması yargılamasında bu sınırlamaya ek olarak İİK m.63 devreye girmektedir. Maddeye göre, ‘*İtiraz eden borçlu, itirazın kaldırılması duruşmasında, alacaklının dayandığı senet içeriğinden tespit edilebilenler haricinde itiraz dilekçesindeki sebeplerini değiştiremez ve genişletemez.*’ Bu özel hüküm uyarınca davalı kiracı cevap dilekçesinde ancak takibe itirazında öne sürdüğü sebeplerle bağlı kalacaktır. İcra mahkemesi de teksif yasağını bu kapsamda değerlendirecektir. İİK m.63 uyarınca takibe itirazda ileri sürülen itirazların aynı şekilde ilk duruşmada da ileri sürülmesi gerektiği kabul edilmiştir.²⁷²

İtirazın kaldırılması davasında ispat yükü kural olarak alacaklı kiraya verendedir. Fakat aşağıdaki başlıklarda inceleneceği üzere alacaklının tahliye takibinde bir belgeye dayanmaması ya da dayandığı belgenin niteliği, ispat yükü anlamında farklı ihtimaller doğurmaktadır.

4. İcra Mahkemesinde İmza İncelemesi Usulü

İtirazın kaldırılması esaslarının düzenlendiği İİK m.269/d’ de İİK m.68’e atıf yapılmış olup kıyasen uygulanacak hüküm olarak bu madde belirtilmiştir. İİK m.68’e göre borçlu, itirazını ispatlamak için sunacağı belgenin altındaki imza alacaklı tarafından inkâr edilirse mahkemece bu imza incelenecektir. Alacaklı kiraya verenin imza incelemesi için duruşmada hazır bulunması gerekmektedir aksi halde itirazın kaldırılması talebinden vazgeçmiş kabul edilecektir.

²⁷² Yargıtay 12. HD., 30.09.2013 T., 2013/21667 E., 2013/30435 K., ‘... İcra takibine dayanak yapılan belgenin zamanaşımına uğradığına yönelik iddia borca itiraz niteliğinde olup, borçlunun zamanaşımı itirazını, ödeme emri tebliğinden itibaren yasal yedi günlük sürede icra dairesine açıkça bildirmesi gerekir. (İİK. m.62) Bunun dışında ayrıca zamanaşımı senet metninden anlaşılan itiraz nedenlerinden olduğundan, borçlunun, itirazın kaldırılması yargılaması sırasında icra mahkemesinde de bu yöndekini iddiasını ileri sürmesi mümkündür. (İİK. m.63) ...’, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:03.11.2023).

İmza incelemesi İİK m.68/a uyarınca yapılır. İmzaya itiraz eden borçlunun duruşmada hazır bulunması gerekir. Borçlu ölmüş ise mirasçıları duruşmada bulunmak zorunda değildir. Borçlunun duruşmada hazır olması zorunluluğu ilk duruşma için söz konusudur. Borçlunun ilk duruşmada imza örneği ve beyanları alınmışsa sonraki duruşmalara katılma zorunluluğu bulunmamaktadır.

İcra mahkemesinin yetki çevresi dışında bulunan borçlunun beyanları ve imza örnekleri istinabe yoluyla alınacaksa aynı usul bu durumda da geçerlidir. Başka bir ifadeyle icra mahkemesinde İİK m.68 ve m.68/a çerçevesinde imza incelemesinin yapılması için itirazın kaldırılması davasında alacaklının iddiasını ispat etmesi üzerine ispat yükünün borçluya geçmesi ve borçlunun sunmuş olduğu belgedeki imzanın incelenmesi hususuyla sınırlama mevcuttur. Kısacası icra mahkemesinin imza incelemesi yapması için gereken ilk şart alacaklı kiraya verenin iddiasını ispat etmesidir. Alacaklının dayandığı belgedeki imzanın inkâr edilmesi halinde imza incelemesi söz konusu olmayacaktır.²⁷³

Kira süresinin bitmesi nedeniyle ilamsız tahliye takiplerini düzenleyen İİK m.274'te İİK m.68'e atıfta bulunulmamıştır. Bu nedenle İİK m.68 hükümleri kıyasen uygulanmamaktadır. Bu nedenle borçlunun sunduğu belgedeki imzanın inkâr edilmesi halinde imza incelemesi yapılamayacaktır ve dosyadaki mevcut duruma göre karar verilecektir.

5. İcra Mahkemesinin İnceleyemediği Hususlar

İtirazın kaldırılması davasında icra mahkemesinin inceleme yöntemleri haricinde görev alanına giren hususların belirlenmesi de önemlidir. İcra mahkemesi, davada ileri sürülen ve çözülmesi yargılama gerektiren itirazları inceleyememektedir. Örneğin kira sözleşmesinde kiraya veren, kiralananı teslim borcu altındadır. Borçlu itirazında, takibe konu kiralananın kendisine teslim edilmediğini ileri sürmüştü icra mahkemesi bu hususu inceleyemeyecektir. Uyuşmazlığın genel mahkemelerde çözümlenmesi gerekmektedir.

Borçlunun kira sözleşmesi haricindeki sebeplerle ancak herhangi bir belgeye bağlanması söz konusu olmayan itirazlarda da icra mahkemesinin inceleme yetkisi

²⁷³ Yargıtay 12. HD., 24.11.2000 T., 2000/16931 E., 2000/18231 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:03.11.2023).

bulunmamaktadır. Örneğin, tahliye taahhüdünün hile, cebir, tehdit ile imzalatıldığı iddiası, kiralananda ayıbın var olması gibi itirazların ileri sürülmesi halinde bu itirazların icra mahkemesinin görev alanına girmemesi nedeniyle genel mahkemelerde yargılama yapılarak çözümlenmesi gerekir.

III.İTİRAZIN İPTALİ VE TAHLİYE DAVASI AÇILMASI

A. Genel Olarak

Kiracının takibe itiraz etmesiyle kiraya verenin duruma göre itirazın kaldırılması veya itirazın iptali davası açarak takibe devam edebileceği hususlar önceki başlıklar altında açıklanmıştır.

Kiraya verenin elinde Kanun'un aradığı belgelerin bulunması veya kiracının belge içeriğinde imzaya ve tarihe itiraz etmemiş olması halinde itirazın kaldırılması davası açabileceği belirtilmiştir.

Tahliye talepli icra takibi tebliğ olduktan sonra kiracı yedi gün içinde itiraz edebilir. Bu durumda kiralayanın itirazın kaldırılması talebiyle dava açması gerekir. Ancak kiracının itirazının içeriğinde imzaya da itiraz var ise bu durumda itirazın kaldırılması davası açılamaz. Aynı zamanda tahliye taahhüdü noterde yapılmamışsa yine itirazın kaldırılması talep edilemeyeceğinden genel görevli mahkeme olan sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası veya itirazın iptali davası açılması gerekecektir. Başlangıçta belirtmek istediğimiz husus, İİK m.68 anlamında bir belge mevcut olsa ve icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını talep etme hakkı bulunsa da alacaklı kiraya veren isteğe bağlı olarak sulh hukuk mahkemesinden itirazın iptali davası da açmayı tercih edebilir. Böyle bir durumda alacaklının icra mahkemesinden itirazın kaldırılması davasını açması yargılamanın süresi açısından faydalı olacaktır.²⁷⁴

B. Arabulucuya Başvurma Şartı

6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ("Kanun") kapsamında yapılan değişiklik ile dava şartı arabuluculuk başvurularına konu uyuşmazlıkların kapsamı genişletilmiştir.

²⁷⁴ RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, İlamsız İcra Takibi, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2022, s.86, (Kısaltma:İlamsız).

Bu çerçevede, 1 Eylül 2023 tarihi itibariyle iş, ticaret ve tüketici uyuşmazlıklarının yanı sıra 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun 18/A maddesinden sonra gelmek üzere 18/B maddesi uyarınca,

- Kiralanan taşınmazların İcra ve İflas Kanunu'na göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar bakımından dava ikame etmeden önce yapılacak arabuluculuk başvurusu, dava şartı niteliğindedir.

Anılan değişiklik ve düzenleme ile kira ilişkisinden kaynaklı uyuşmazlıklar bakımından dava açılmadan önce arabuluculuk başvurusunda bulunulması yapılması zorunlu hale getirilmiş; kiralanan yerin ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin uyuşmazlıklar ise istisna kabul edilmiştir. Bu nedenle kiracı aleyhine başlatılan tahliye istemli icra takibine itiraz edilmesi halinde itirazın kaldırılması için icra hukuk mahkemesinde açılacak dava öncesinde arabulucuya başvuru dava şartı niteliğinde değildir. Ancak tahliye talepli icra takibinde kiracı tarafından imzaya itiraz edilmesi durumunda sulh hukuk mahkemelerinde itirazın iptali davası açmadan önce dava şartı arabuluculuk başvurusunda bulunulması zorunludur.

Yürürlüğe giren hükümler, bu madde yürürlüğe girdiğinde halihazırda derdest olan davalar için geçerli değildir. Başka bir deyişle mevcut davaları etkilememektedir. Kira uyuşmazlıkları bakımından 01.09.2023 tarihi itibariyle arabuluculuk yoluna başvurmadan dava açılması halinde ise dava şartı yokluğundan davanın reddine karar verilecektir.

Yürürlüğe giren düzenlemede ilamsız icra yoluyla tahliyeye ilişkin hükümlerin hariç olacağı belirtilmiştir. Buna göre kiraya veren alacaklının, kiracı aleyhine ilamsız icra/tahliye takibi başlatması için arabuluculuk başvurusunda bulunmasına gerek yoktur. Kiracının imza itirazına yer vermeden takibe itiraz etmesi ve icra mahkemesinde itirazın kaldırılması davası açılabilecek durumda olunması ihtimalinde de arabulucuya başvurma zarureti bulunmamaktadır. Genel görevli sulh hukuk mahkemesinde dava açılacak olması halinde ise arabuluculuk başvurusu zaruridir.

C. Dava Açma Süresi

Tahliye taahhüdüne dayalı başlatılan tahliye takibinde borçlunun tarihlere ve/veya imzaya itiraz etmesi halinde genel görevli mahkeme olan sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali davası açılması gerekmektedir. İİK m.272 vd. maddelerinde takibe yapılan itirazın hükümden düşürülmesi için dava açma süresine ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır.

İİK nezdinde itirazın hükümden düşürülmesine ilişkin itirazın iptali başlıklı 67. maddesinde yer alan düzenlemeye göre; ‘ ‘ *Takip talebine itiraz edilen alacaklı, itirazın tebliği tarihinden itibaren bir sene içinde mahkemeye başvurarak, genel hükümler dairesinde alacağının varlığını ispat suretiyle itirazın iptali davası açabilir.*’ İİK m.275/4’te yer alan düzenleme göre, ‘ ‘ *İtirazın kaldırılması üzerine tahliye ve teslim icra edildikten veya kaldırılma talebi reddolunduktan sonra taraflardan her biri genel mahkemede genel hükümlere göre dava açabilir.*’ hükmü yer almaktadır. Anılan düzenlemelere göre yazılı tahliye taahhüdüne dayalı açılacak itirazın iptali davalarında İİK m.67’ye ilişkin düzenlemenin İİK m.272 vd. maddelerine kıyasen uygulanabileceğini söyleyebiliriz. Bu kapsamda sulh hukuk mahkemesinde açılacak itirazın iptali davasının takibe itirazın alacaklıya tebliğinden tarihten itibaren bir yıl içerisinde açılması gerekmektedir.²⁷⁵ Bir yıllık süre, hak düşürücü süre olarak yer almaktadır. Aynı zamanda bir yıllık hak düşürücü sürenin başlaması için takibe yapılan itirazın alacaklı tarafa tebliğ edilmesi gerekmektedir. Alacaklının icra dosyası üzerinden itirazı haricen öğrenmesi vb. hallerde hak düşürücü süre işlemeye başlamaz. Çünkü İİK nezdinde itirazın iptali davası açılabilmesinde hak düşürücü sürenin söz konusu olabilmesi için itirazın alacaklı tarafa tebliğ edilmesi gerektiği açıkça düzenlenmiştir.²⁷⁶ Sonuç olarak sulh hukuk mahkemesi nezdinde açılacak itirazın iptali davası için bir yıllık dava açma süresi öngörülmüştür. Bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde dava açılmaması halinde hak düşürücü süre dolmuş olacağından takibe yapılan itirazın iptali talep edilemeyecektir.

²⁷⁵ Yargıtay 15. HD., 22.02.2018 T., 2016/4680 E., 2018/755 K., ‘ ‘ ... Somut olayda da borçlunun itiraz dilekçesi davacıya tebliğ edilmediğinden, maddede öngörülen itirazın iptali davası açma süresinin henüz işlemeye başlamadığı anlaşılmaktadır...’, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:05.11.2023).

²⁷⁶ Yargıtay 20. HD, 02.11.2017 T., 2017/4303 E., 2017/8811 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:05.11.2023).

D. Görev ve Yetki

Borçlu kiracı tarafından, tahliye taahhüdündeki imzaya itiraz edilmiş olması halinde kiraya veren, genel görevli mahkeme olan sulh hukuk mahkemesine başvurarak itirazın iptalini talep etmelidir. HMK m.4'te sulh hukuk mahkemelerinin görev alanına giren dava ve işler düzenlenmiştir. Anılan maddede, İİK kapsamında kiralananın ilamsız icra yoluyla tahliyeye ilişkin hükümler hariç olmak üzere kira ilişkisinden doğan tüm uyuşmazlıkların sulh hukuk mahkemesinde dava edilebileceği düzenlenmiştir. Bu durumda İİK m.275 kapsamına giren ilamsız tahliye takibinden doğan itirazın kaldırılması davası haricinde tahliye taahhüdüne yapılan itiraza ilişkin incelemeyi sulh hukuk mahkemesi yapmaktadır.²⁷⁷

İtirazın iptali davasında yetkili mahkeme, HMK'ya göre belirlenir. İtirazın iptali davalarında yetki kuralına ilişkin özel bir düzenleme mevcut değildir ve genel hükümlere göre hareket edilir. Bu doğrultuda HMK'nın 6. maddesi gereğince bir davada genel yetkili mahkeme, davalının ikametgahının bulunduğu yer mahkemesidir. Ancak HMK nezdinde bazı durumlarda yetki konusunda seçimlik hak tanınmıştır. Davaya konu alacağın, sözleşmeden doğan bir alacak olması halinde, ifa yeri mahkemesi de yetkili mahkemedir.²⁷⁸ Borcun ifa yeri tayin edilirken TBK'nın ilgili hükümlerine bakılır. Borcun ifa yeri hakkında taraflarca herhangi bir belirleme yapılmamış olması durumunda itirazın iptali davası, ifa yeri mahkemesinde de açılabilir.

Tahliye taahhüdü, taraflar arasındaki kira sözleşmesi ve kira ilişkisinden doğmaktadır. HMK m.10'da "sözleşmeden doğan davalarda yetki" hususu düzenlenmiştir. Bu maddeye göre kesin yetki kuralı da öngörülmediğinden alacaklı kiraya verenin dava açarken seçimlik hakkı bulunmaktadır.

Her ne kadar itirazın kaldırılmasında kesin yetkili mahkeme icra dairesinin bağlı bulunduğu yerdeki icra hukuk mahkemesi ise de itirazın iptali davaları için icra dairesine bağlı bulunan yargı çevresinde dava açma zorunluluğu bulunmamaktadır.²⁷⁹

²⁷⁷ Yargıtay 6. HD., 18.09.2014 T., 2014/288 E., 2014/10030 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:04.11.2023).

²⁷⁸ Yargıtay 13. HD., 20.12.2017 T., 2016/26140 E., 2017/12963 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:06.11.2023).

²⁷⁹ Yargıtay 3. HD., 05.10.2010 T., 2010/13182 E., 2010/15792 K., "...Dava, itirazın iptaline ilişkindir. İtirazın iptali davalarında; yargılama usulü olarak genel hükümler uygulanır. Davanın icra takibinin yapıldığı icra dairesinin bulunduğu yer mahkemesinde görülmesi zorunluluğu yoktur. Davalı borçlunun,

İtirazın iptali davalarında kesin yetki söz konusu olmadığından kamu düzenine ilişkin bir husus bulunmamaktadır. Bu nedenle mahkemece re'sen araştırma yapılamayacak olup yetki konusunda itiraz var ise bunun taraflarca ilk itiraz olarak ileri sürülmesi gerekmektedir.

E. Yargılama Usulü

1. Genel Olarak

Borçlu kiracının tahliye taahhüdünde imzaya ve/veya tarihlere itiraz etmiş olması halinde icra mahkemesi imza incelemesi yapamadığından alacaklı kiraya verenin sulh hukuk mahkemesine başvurması gerekir.

İcra hukuk mahkemesinin inceleme yetkisi sınırlıdır. Alacaklının elinde İİK nezdinde aranan belgeler mevcut değilse ve kiracı tarafından imzaya itiraz edilmişse, tarihlere ilişkin itiraz mevcutsa yahut tahliye taahhüdünün cebir, hile vb. hukuka aykırı davranışlarla elde edildiği noktasında bir itiraz mevcutsa tüm bunlar genel mahkemelerde yargılama gerektirdiğinden sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali davasına konu edilmelidir.

Kira sözleşmesi ve tahliye taahhütnamesi noter tarafından düzenlenmemiş yahut tarihi ve imzası onaylanmamış ise kiracının imzaya ve/veya tarihe itiraz etmiş olması halinde itirazın hükümden düşürülmesi için sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali davası açılması gerekir. İcra hukuk mahkemesinde itirazın kaldırılması davası açılması halinde mahkemece ret kararı verilmelidir.

İcra hukuk mahkemesinin itirazın kaldırılması ve itirazın kaldırılması talebinin reddine dair kararları maddi hukuk açısından kesin hüküm teşkil etmez yalnızca mevcut icra takip dosyası için hüküm ifade etmektedir.²⁸⁰ Bu nedenle davanın reddine ilişkin karardan itibaren alacaklı tarafın genel mahkemede itirazın iptali davası açma hakkı saklıdır. Örneğin kiraya verenin açtığı itirazın kaldırılması davası sonucu mahkemece itirazın kaldırılmasına karar verilirse borçlu kiracı tarafından sulh hukuk mahkemesinde kiraya verenin tahliye talep etme hakkı olup olmadığının tespiti

davanın yargılaması sırasında yetki itirazı da bulunmamaktadır. Mahkemece, yetki itirazı olmadığı halde (itirazın iptali davalarındaki yetkinin kamu düzenine ilişkin bulunmadığı da gözetilmeden) kendiliğinden (re'sen) yetkisizlik kararı verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirmiştir.”, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:06.11.2023).

²⁸⁰ Yargıtay 12. HD., 01.06.2016 T., 2016/2369 E., 2016/15595 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:06.11.2023).

amacıyla dava açılabilir. İtirazın kaldırılması talebinin icra mahkemesince reddedilmesi halinde de kiraya veren sulh hukuk mahkemesinden kiracının tahliyesini talep edebilir.

2. Koşulları

İİK m.67’de belirtildiği üzere itirazın iptali davasının açılması belirli koşullara bağlanmıştır. Buna göre;

- İlamsız bir takip başlatılmış olmalı,
- Borçlu takibe itiraz etmiş olmalı,
- İtiraz dilekçesinin alacaklı tarafa tebliğ edilmesinden itibaren bir yıl içerisinde alacaklının dava açmış olması koşullarının bir arada gerçekleşmesi gerekmektedir.

İtirazın iptali davası, yedi günlük itiraz süresi içinde tahliye takibine itiraz eden borçlu/borçlular aleyhine açılır. Bir yıllık hak düşürücü sürenin işlemeye başlaması için itiraz dilekçesinin alacaklı asile veya vekiline mutlaka tebliğ edilmesi gerekir. Günümüz koşullarında elektronik ortamda (UYAP sistemi) icra ve dava dosyalarının hem vatandaşlar hem de vekiller tarafından takibi mümkündür. Tarafların, elektronik ortamda dilekçelere ve belgelere ulaşması sağlanmıştır. Bu noktada itiraz dilekçesinin sistem üzerinden incelenmesi ile haberdar olmuş sayılma hususu akıllara gelse de İİK nezdinde açıkça ‘’tebliğ’’ ifadesine yer verilmiş olması nedeniyle UYAP üzerinden itirazın öğrenilmiş olması tebliğ olarak kabul edilmemektedir.²⁸¹

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu²⁸² da hak düşürücü sürenin işlemeye başlaması için tebligatın zorunlu olduğuna yönelik karar vermiştir. Alacaklı kiraya veren bir yıl içerisinde itirazın iptali davası açmazsa başlatmış olduğu ilamsız takip düşmektedir. Ancak bu tarihten sonra alacaklı, zamanaşımı ve hak düşürücü süreleri göz önünde bulundurarak genel hükümlere dayanarak tahliye davası açabilir. Genel hükümlere göre açılan tahliye davası sonucunda verilen karar, mevcut ilamsız takibe konu edilemez, karar ancak ilamlı icra takibine konu edilebilir.

²⁸¹ Yargıtay 19. HD., 19.02.2009 T., 2008/7104 E., 2009/1266 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:07.11.2023).

²⁸² Yargıtay HGK., 01.03.2017 T., 2015/1048 E., 2017/380 T., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:07.11.2023).

3. Dava Açılışı ve İspat

Sulh hukuk mahkemesinde tahliye taahhüdüne dayalı açılacak itirazın iptali ve tahliye davasında yıllık kira bedeli üzerinden nispi harç alınmaktadır. Her ne kadar tahliye takibinin konusunu para alacağı oluşturmaya da dava konusunda tahliye talebi mevcut olduğundan yıllık kira bedeli üzerinden harçlandırma yapılmaktadır.²⁸³

Yargılama usulü 6100 Sayılı HMK hükümlerine göre yürütülmektedir. HMK nezdinde sulh hukuk mahkemesine ilişkin uyuşmazlıklarda basit yargılama usulünün uygulanacağı düzenlenmiştir. Buna göre iddia ve savunmanın değiştirilmesi ve genişletilmesi yasağı, dava dilekçesi ile cevap dilekçesinin sunulmasıyla başlayacak olup cevaba cevap ve ikinci cevap dilekçelerinin sunulması mümkün olmayacaktır.

Borçlu kiracı, itirazın iptali davasında tahliye takibine itirazında belirtmiş olduğu sebeplerle bağlı değildir. İtiraz dilekçesinde ileri sürülen sebeplerin her biri cevap dilekçesinde yeniden ileri sürülmelidir. Aksi halde itirazın iptali davasını yürüten mahkeme, borçlu kiracının tahliye takibine sunmuş olduğu itiraz dilekçesindeki itiraz sebeplerini re'sen inceleyemez, bunun istisnası borçlunun takibe itirazında zamanaşımını def'ini ileri sürmesidir.²⁸⁴

İtirazın iptali davasında ispat yükü kural olarak alacaklı kiraya verendedir. Davacı sıfatını kazanan alacaklı, elinde mevcut olan kira sözleşmesi ve tahliye taahhüdünü sunarak tahliyeyi talep etme hakkı olduğunu göstermektedir. Alacaklının belgelerini sunmasıyla davalı kiracının da bu belgelere karşı delil göstermesi gerekmektedir. İspat yükü HMK çerçevesinde yer değiştirmektedir. Örneğin, davalı kiracı, tahliye taahhütnamesinin kiralananın tesliminden önce kendisine imzalatıldığını veya imzaladığı tahliye taahhütnamesinin sonradan doldurulduğunu ileri sürebilir. Tahliye taahhüdünün boş olarak imzalanması ve üzerinin sonradan doldurulması halinde “beyaza imza” söz konusudur.

²⁸³ Yargıtay 3. HD., 27.03.2018 T., 2018/1258 E., 2018/3018 K., “... Dava, yazılı tahliye taahhüdüne dayalı yapılan icra takibine karşı itirazın iptali istemine ilişkin olduğuna göre, niteliği itibarıyla konusu para ile değerlendirilebilen davalardan olduğundan Harçlar Kanun'unun 30. Maddesi uyarınca tahliye davası yönünden yıllık kira bedeli üzerinden hesap edilerek nispi harç yatırılması zorunludur...”, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:07.11.2023).

²⁸⁴ RUHİ, İlamsız, s.88.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu²⁸⁵ uygulamasına göre beyaza imzanın söz konusu olduğu hallerde ispat yükü davalı kiracıya düşmektedir. Yine Yargıtay²⁸⁶ uygulamasına göre beyaza imzanın mevcut olduğu durumda davalı kiracı beyaza imzanın varlığını ancak senetle ispatlayabilir.²⁸⁷ Davalı kiracının boş tahliye taahhütnamesi vermiş olması durumunda da kiraya verene belgeyi dilediği gibi doldurma yetkisi verildiği kabul edilmektedir. Bu durumda kiracı, beyaza imzanın sonuçlarına katlanmak durumunda bırakılmaktadır.

İspat konusu doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre²⁸⁸ beyaza imza olması durumunda düzenlenen senede karşı senetle ispat kuralı (HMK m.201) uygulanmaz. Başka bir ifadeyle kiracı, kiralananın imzadan sonra teslim edildiğini, tahliye taahhüdünün boş olarak verildiğini her türlü delil ile ispatlayabilir. Bu görüşün dayanağı senetle ispat kuralının istisnalarına ilişkin düzenlemedir.

Tahliye taahhüdü imzalanması sürecinde kiracı, kiralananı baskı altında veya zorla teslim aldıysa bu hukuka aykırılığı takdiri deliller ve tanıklarla da ispatlayabilmelidir.

Sonuç olarak kiracı tarafından özgür irade ile verilmiş bir tahliye taahhüdünden söz edilememektedir. Bu durumun ispat amacıyla senede bağlanması beklenilmesi hayatın olağan akışına aykırıdır. Kanun'un koruması gereken kişi kiracıya baskı kurarak beyaza imza attıran kiraya veren değil, baskı altında tahliye taahhüdü veren kiracıdır.

²⁸⁵ Yargıtay HGK., 28.09.2021 T., 2017/975 E., 2021/1108 K., "...İspat yükü, kanunda özel bir düzenleme bulunmadıkça, iddia edilen vakiya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir. Kira sözleşmesinin yapılması sırasında tarihleri boş olan ve kiracı tarafından imzalanan tahliye taahhüdü alınması durumunda, bu belgenin kiralananın teslimi öncesinde tarihlerinin boş olarak verildiği ve anlaşılmaya aykırı olarak sonradan tamamlandığına ilişkin savunmanın kanıtlanması gerekir. Bu iddia kiracı tarafından ispatlanmalıdır...", www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:07.11.2023).

²⁸⁶ Yargıtay 3. HD., 24.01.2017 T., 2017/1536 E., 2017/475 K., "...Davalı, düzenleme ve tahliye tarihinin belgeye sonradan yazıldığını ve gerçeği yansıtmadığını ileri sürmüş ise de bu iddiasını aynı ispat gücüne haiz başka bir belge ile kanıtlamak durumunda olup bu yönde yazılı bir delil bir delil sunamamıştır...", www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:07.11.2023).

²⁸⁷ AKÇAAL, s.967.

²⁸⁸ GÜMÜŞ, s.310.; BURCUOĞLU, s.312.

Bir diğerk görüşe göre²⁸⁹, boş olarak verilen tahliye taahhüdünün geçersizliği takdiri deliller haricinde emarelerle dahi ispatlanabilir. Örneğin tarihlerin ve imzanın farklı kalemlemlerle atılması tahliye taahhüdünün geçersiz sayılması için yeterli sayılmaktadır.

Yüksek Mahkeme kararları ve doktrin arasında bu görüş ayrılığının sonlandırılabilmesi için tahliye taahhüdünde nitelikli şekil şartı getirilmesi öngörülebilir. TBK'ya göre tahliye taahhüdünün geçerli olması için yazılı şekilde yapılması yeterlidir. Kanun nezdinde tahliye taahhüdü için resmi şekil şartı öngörülmemiş olması nedeniyle uygulamada kiraya verenlerin veya kiracıların hukuki işlem yaparken zaman kısıtlaması olmadan hareket etmeleri ve karşılıklı olarak güven kaybı oluşturabilecek davranışlarda bulunmaları da sürecin sağlıklı şekilde ilerlemesine engel teşkil etmektedir. Noter tarafından düzenlenmiş veya onaylanmış tahliye taahhütlerine karşı itiraz sebepleri sınırlıdır. Adi yazılı şekilde düzenlenen tahliye taahhütlerinde taraflar daha geniş itiraz hakkına sahip olduğundan itirazların sulh hukuk mahkemesince incelenmesi durumu oluşabilir. Son dönemde artan dosya artışı nedeniyle yargılamalar çok uzun sürmektedir. Tahliye taahhüdünün resmi şekil şartına bağlanması yargılamaların icra hukuk mahkemesi nezdinde daha hızlı çözümlenmesine de olanak sağlayacaktır. Böylece taraflar arasındaki ispat konusu da kolaylaşmış, yargılama süresi kısaltılmış ve kiracılar da kiraya veren karşısında koruma altına alınmış olacaktır.

İmza itirazının incelenmesi için sulh hukuk mahkemesinde izlenecek yöntem HMK m.211'de düzenlenmiştir. İnceleme usulü olarak maddede belirtilen yöntemler takip edilir. Kiracının, mahkeme huzurunda imza ve yazı örnekleri alınarak bilirkişi incelemesi yapılması gerekmektedir.²⁹⁰ Mahkemelerin genellikle davanın açılmasıyla düzenledikleri tensip tutanağında tarafların imza örneklerinin alınmak üzere ön inceleme duruşmasına davet edildiklerini görmekteyiz. Bu çağrı kağıtlarında kiracının, isticvap davetine uymadığı takdirde imzanın inkarından vazgeçmiş sayılacağı hususu da ihtar edilmektedir ancak kiracının bu ihtara uymaması esasen imzanın ikrar edilmiş

²⁸⁹ AYDOĞDU/KAHVECİ, Borçlar, s.654.

²⁹⁰ Yargıtay 6. HD., 02.10.2014 T., 2014/7745 E., 2014/10842 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:09.11.2023).

sayılacağı anlamına gelmemektedir.²⁹¹ Ayrıca, incelemeye esas olacak resmî kurumlarda varsa örnek imzaların mahkemeye gönderilmesi talepli müzekkere yazılır. Duruşmaya davet edilen kiracının sol ve sağ elleriyle hem oturarak hem de ayakta olacak şekilde imza örnekleri alınır. Son olarak dosya arasına alınan tüm bilgi ve belgeler grafolog vb. niteliklere sahip, yetkili bir bilirkişi tarafından imza incelemesine alınmaktadır.

Bilirkişi incelemesi sonucunda tahliye taahhüdünde yer alan imzanın kiracının el ürünü olduğu tespit edilirse itirazın iptali davasının kabulüne karar verilecektir.²⁹² Bu kararla davacı alacaklı, icra dosyasından tahliye işlemlerine devam edebilecektir. İnceleme sonucu, tahliye taahhüdünde yer alan imzanın kiracının eli ürünü olmadığı tespit edilirse bu durumda itirazın iptali davasının reddi ile icra takibinin iptali yönünde karar verilecektir.

4. Davanın Sonuçları

İtirazın iptali davası sonucunda mahkeme iki şekilde karar verebilir. Bunlardan biri itirazın iptali davasının kabulü diğeri ise itirazın iptali davasının reddi şeklindedir.

a. İtirazın İptali Davasının Kabulü

Yargılama sonunda mahkeme, borçlunun itirazının haksız olduğuna kanaat getirirse borçlunun itirazının ortadan kaldırılmasına yani itirazın iptaline karar verir. Davacı kiraya veren itirazın iptaline ilişkin mahkeme kararını icra takibine sunarak tahliye işlemlerine devam edebilir ve kiralananın tahliyesini talep edebilir. Örnek

²⁹¹ Yargıtay 6. HD., 12.07.2011 T., 2011/6643 E., 2011/7960 K., ‘‘...Davalı, icra takibinde imza inkarında bulunduğundan mahkemece davalıya mukayeseli olarak imza incelemesine esas olmak üzere "belirtilen gün ve saatte duruşmaya gelmediği gelip de uygulamaya medar imzalarını mahkeme huzurunda vermediği takdirde dosyada mevcut 07.09.2009 tarihli tahliye taahhüdü altındaki imzayı kabul etmiş sayılacağı" şerhi yazılmak suretiyle meşruhatlı davetiye gönderilmiş ve davalı duruşmaya gelmediğinden mahkemece istemin kabulüne karar verilmişse de varılan sonuç dosya içeriğine uygun düşmemektedir. Davalının imzaya itirazının çıkarılan isticvap davetiyesi ile hükümden düşürülmesi mümkün bulunmamaktadır. Mahkemece, davalı vekili tarafından bildirilen kurumlar ile diğer kurumlardaki davalıya ait imzaların bulunduğu belge asıllarının getirtilerek fizik, grafoloji ve sahtecilik uzmanı bilirkişi aracılığıyla imza incelemesi yaptırılıp, sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde eksik inceleme ile karar verilmesi doğru değildir...”, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:09.11.2023).

²⁹² Yargıtay 6. HD., 06.05.2014 T., 2013/13547 E., 2014/5798 K., ‘‘...Her ne kadar mahkemece yapılan imza incelemesi sonucu davacı tarafca davada dayanılan kira sözleşmesi altındaki imzanın davalı eli ürünü olmadığı tespit edilmiş ise de tahliye taahhüdü incelendiğinde “kiracısı olduğum...” ibaresi ile başlayan bir ifade ile davalının kiracı olduğu belirtilmiş kiralananın 15.11.2012 tarihinde tahliye edileceği kararlaştırılmıştır. Bu durumda davalının taşınmazda kiracı olduğunun kabulü gerekir...”, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:09.11.2023).

no:14 tahliye taahhüdüne ilişkin takiplerde kiralananın tahliyesini icra müdürlüğü gerçekleştirir. Bu nedenle sulh hukuk mahkemesi kararında itirazın iptali hükmü yanında açıkça ‘‘tahliye’’ kararı verilmiş olması aranmaz.²⁹³ Bu nedenle itirazın iptali kararını gören icra müdürlüğü kiraya verenin talebi doğrultusunda tahliye işlemlerini yapacaktır.

İtirazın iptaline karar veren mahkeme, davalı kiracı aleyhine icra inkâr tazminatına hükmedemez. Alacaklı kiraya verenin dava dilekçesinde bu alacağı talep etmiş olması halinde de talebin reddine karar verilecektir.

İcra inkâr tazminatına hükmedilebilmesi için takibe konu alacağın likit bir para alacağı olması gerekmektedir. Tahliye taahhüdüne dayalı takibin konusu likit bir alacak içermediğinden icra inkâr tazminatına hükmedilememektedir.²⁹⁴

İtirazın iptal edilmesi kararı doğrultusunda tahliye işlemlerine maruz kalacak olan kiracı, İİK m.36’da düzenlenen icranın geri bırakılması usulünden faydalanarak tahliye üst mahkeme incelemesi sonuna dek durdurabilir. İcra geride bırakılması için davalı kiracının ‘‘tehir-i icra talepli’’ istinaf kanun yoluna başvurusu, tehir-i icra karar harcını da yatırması ve icra dosyasına üç aylık kira bedelini karşılar nitelikte kira bedelini depo etmesi gerekmektedir.

İcra müdürlüğünün uygun görmesiyle mehil vesikası düzenlenir, borçlu kiracının mehil vesikasıyla icra mahkemesine icranın geri bırakılması için başvuruda bulunması gerekir.

b. İtirazın İptali Davasının Reddi

Yargılama sonunda davacının tahliye talep etme hakkının bulunmadığına veya hak düşürücü vb. süre şartlarının gerçekleşmediğine kanaat getirilirse itirazın iptali davasının reddine karar verilir.

²⁹³ Aynı yönde Yargıtay Kararı için bkz: s.68., Dipnot:239.

²⁹⁴ Yargıtay 6. HD., 03.10.2000 T., 2000/7959 E., 2000/8121 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:08.11.2023).

İtirazın iptali davasının reddi kararının kesinleşmesi ile itiraz sonucu durmuş olan icra takibi iptal edilmiş sayılır. Sulh hukuk mahkemesi genel görevli mahkeme olduğundan verilen karar maddi hukuk anlamında kesin hüküm teşkil etmektedir.

İİK m. 67/2’de yer alan düzenlemeye göre, konusu para alacağı olan takip ve davaların sonucunda tarafların talebi ve mahkeme kararı neticesinde reddedilen alacağın %20’sinden az olmamak kaydıyla davacı alacaklı aleyhine kötü niyet tazminatına hükmedilebilir. Madde içeriğine bakıldığında kötü niyet tazminatına hükmedilebilmesi için aranan şartlardan biri, ret veya kabul olunan bir para alacağının bulunmasıdır. İcra inkâr tazminatı ve sair tazminatlara karar verilebilmesi için likit bir alacağın olması gerekir. Bu kapsamda ifade edecek olursak tahliye taahhüdüne dayalı icra takiplerine açılan itirazın iptali davası sonucunda bir para alacağı söz konusu olmadığından İİK m.67/2 uyarınca kötü niyet tazminatına hükmedilemeyecektir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KİRALANANIN TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYALI

DAVA YOLUYLA TAHLİYESİ

I. TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYALI DAVA AÇILMASI

A. Genel Olarak

Kiracının kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı taahhüt ettiği bir tahliye taahhüdü mevcutsa kiraya veren bu tahliye taahhüdüne dayanarak doğrudan genel mahkemelerde dava açarak kiralananın tahliyesini talep edebilir. TBK m.352/1’de yer alan düzenlemeye göre, ‘*Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.*’ hükmü yer almaktadır. Önceki başlıklar altında tahliye taahhüdünün icra takibine konu edilmesiyle kiralananın tahliyesine ilişkin esaslar incelenmiştir. Bu yöntemde kiraya veren, icra müdürlüğüne başvuru yapmadan sulh hukuk mahkemesine vereceği dilekçe ile doğrudan dava açmaktadır.

TBK m.352/1’e göre tahliye davası açılabilmesi için kira sözleşmesinin konut veya çatılı işyeri kiralarına ilişkin olması gerekmektedir. Kiralanan taşınmaz konut ve çatılı işyeri değilse veya TBK nezdinde düzenlenmiş genel hükümlere tabi bir taşınmaz ise m.352/1 yazılı tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davası açılmaz.²⁹⁵

6570 Sayılı GKHK’da tahliye taahhüdüne ilişkin esaslar genel şekli ile düzenlenmiştir. Her iki Kanun incelendiğinde kanun koyucunun mülga Kanun’da icra takibi başlatmak ve dava açmak için herhangi bir süre öngörmediğini ve tahliye taahhüdünün geçerli olması için aranan bazı şartları düzenlemediğini görmekteyiz.

²⁹⁵ GÖÇÜM, Olcay, Kira Hukuku, Güncellenmiş 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ekim 2022, s.419.

2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile GKHK m.7/a'da yer alan düzenlemelerde değişiklik yapılmıştır.²⁹⁶

B. Arabulucuya Başvurma Şartı

6325 sayılı “*Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu*”nda önemli değişiklikler yapılarak zorunlu ve ihtiyari arabuluculuk ile çözümlenebilecek uyuşmazlıkların kapsamı genişletildiğini, bu kapsamda kira uyuşmazlıkları için 1 Eylül 2023 tarihinden itibaren dava açmadan önce arabulucuya başvurmanın zorunlu hale getirildiğini “itirazın iptali ve tahliye davası” başlığı altında ifade etmiştik. Bu yeni düzenleme ile “*Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanun’a göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar, taşınır ve taşınmazların paylaşılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklar, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’ndan kaynaklanan uyuşmazlıklar ve komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklar*” hakkında dava açılmadan önce arabulucuya başvuru zorunlu kılınmıştır.

Taşınmazların İcra ve İflas Kanunu’nun ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümleri ise dava şartı olarak arabuluculuk kapsamı dışında tutulmuştur. Bu doğrultuda tahliye talepli icra takibine yapılan itirazın sulh hukuk mahkemelerinde iptali davalarına ek olarak tahliye taahhüdüne dayalı TBK m.352/1 kapsamında sulh hukuk mahkemesinde açılacak tahliye davalarında da dava açmadan önce arabulucuya başvuru zorunlu hale getirilmiştir.

Arabuluculuk başvurusu dava şartı haline getirildiğinden davanın açılmasıyla mahkemece esasa girilmeden önce başvurunun yapıp yapılmadığı hâkim tarafından re’sen incelenecektir.²⁹⁷ Zorunlu arabuluculuk başvurusunun yapılmadığı veya dava dilekçesi ekinde mahkemeye sunulmadığı tespit edilirse mahkeme dava dilekçesini karşı tarafa tebliğ etmeden davayı dava şartı yokluğundan reddeder.²⁹⁸

²⁹⁶ Yargıtay 3. HD., 12.06.2019 T., 2017/8818 E., 2019/5342 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:10.11.2023).

²⁹⁷Yargıtay 10. HD., 26.11.2020 T., 2020/2788 E., 2020/7011 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:10.11.2023).

²⁹⁸ Yargıtay 11. HD., 04.03.2020 T., 2019/3656 E., 2020/2359 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:10.11.2023).

Arabuluculuk bürosuna başvurulduğu tarihten son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar geçen sürede kira uyuşmazlıklarına ilişkin zamanaşımı süreleri durur ve hak düşürücü süreler işlemez. Tarafların anlaşmaya varamadığına ilişkin son tutanağın düzenlendiği tarihten itibaren zamanaşımı ve hak düşürücü süreler yeniden işlemeye başlar.

6235 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ‘‘zorunlu arabuluculuk kapsamında’’ m.18/a 15. bendinde bulunan düzenlemede ‘‘*Arabuluculuk bürosuna başvurulmasından son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar geçen sürede zamanaşımı durur ve hak düşürücü süre işlemez.*’’ yönünde hüküm mevcuttur.²⁹⁹ Buna göre, ihtiyari arabuluculuğun söz konusu olduğu durumlarda arabuluculuk başvurusunun yapılması hak düşürücü süre ile zamanaşımını durdurmamaktadır. Kira uyuşmazlıklarında (ilamsız takip başlatılmasına ilişkin esaslar hariç olmak üzere) arabuluculuk başvuru dava şartı olarak kararlaştırıldığından bu tür uyuşmazlıklarda arabuluculuk süreci hak düşürücü sürelerin işlemesine engel olacaktır.

C. Görev ve Yetki

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu (‘‘HMK’’) gereğince görev, kamu düzenine ilişkindir ve taraflarca yargılamanın her aşamasında ileri sürülebilir. Taraflarca ileri sürülme dahi mahkemece re’sen değerlendirilmektedir. HMK m.4’te sulh hukuk mahkemelerinin görev kurallarına ilişkin esaslar düzenlenmiştir. Bu maddeye göre TBK m.352/1 çerçevesinde açılacak davalarda görevli mahkeme sulh hukuk mahkemeleridir.

Davanın sulh hukuk mahkemesinden başka bir mahkemede açılması halinde görev kuralı kamu düzenine ilişkin olduğundan mahkemece re’sen dikkate alınıp görevsizlik kararı verilecektir.

Tahliye taahhüdüne dayalı açılacak tahliye davasında yetkili mahkeme HMK’da düzenlenen genel yetki kurallarına göre belirlenmektedir.

²⁹⁹ Yargıtay 9. HD., 04.07.2023 T., 2023/8047 E., 2023/10307 K., ‘‘...7036 sayılı Kanuna göre, arabuluculuk bürosuna başvurulmasından son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar geçen sürede zamanaşımı durur ve hak düşürücü süre işlemez...’’, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:11.11.2023).

Bu tür davalarda yetkili mahkeme, genel yetki kurallarına göre davalının yerleşim yeri mahkemesi, HMK madde 10'a göre sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesi ve taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir.

HMK m.6'da genel yetkili mahkeme belirtilmiştir. Bu maddede, “ *Genel yetkili mahkeme, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir.*” şeklinde düzenleme mevcuttur. Kesin yetki kuralının bulunmadığı hallerde HMK m.6 genel yetki kuralı ile varsa özel yetki kuralları seçimlik hak olarak uygulama alanı bulmaktadır.³⁰⁰ Buna göre kiraya veren, davalının yerleşim yeri mahkemesinde tahliye davası açabilecektir.

Kiralananın tahliyesine ilişkin HMK nezdinde seçimlik özel yetki kuralları da mevcuttur. Bu düzenleme doğrultusunda kiraya veren HMK m.10'da mevcut sözleşmeden doğan davalarda yetki kuralına dayanarak dava açabilir. Bu durumda sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de dava açabilir.

Tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davası, taraflar arasındaki kira sözleşmesinden kaynaklandığından isteğe bağlı HMK m.10 da yetki kuralı olarak tercih edilebilir. Tahliye davası, kiralananın bulunduğu yer mahkemesinde de açılabilir. Ancak bu kural, HMK m.12'de yer alan taşınmazın aynına ilişkin olmadığından kesin yetkiden söz edilemez. Bu nedenle HMK m.6-7-10 hükümleri seçimlik olarak uygulanmaktadır.³⁰¹

D. Dava Açma Süresi

TBK m.352/1 uyarınca, “*Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.*” Kiracı taahhüt ettiği tarihte kiralanan yeri boşaltmazsa, kiraya veren taahhüt tarihinden itibaren bir ay içerisinde icra takibi veya dava yoluyla kiracının tahliyesini talep edebilmektedir.

³⁰⁰ Yargıtay 10. HD., 02.11.2015 T., 2014/24331 E., 2015/18318 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:11.11.2023).

³⁰¹ Yargıtay 6. HD., 01.12.2008 T., 2008/645 E., 2008/679 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:11.11.2023).; Yargıtay HGK., 16.02.2005 T., 2005/63 E., 2005/61 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:11.11.2023).

Tahliye taahhüdüne dayalı doğrudan dava açmayı tercih eden kiraya veren, tahliye taahhütnamesinde yer alan tahliye tarihini izleyen tarihten itibaren bir ay içerisinde dava açmalıdır. Süre, hak düşürücü süredir ve kamu düzenine ilişkindir ve mahkemece kendiliğinden gözetilir.³⁰² Bir aylık dava açma süresi tahliye taahhüdünde yer alan tahliye tarihinden itibaren başlamaktadır. Hak düşürücü süre içerisinde alacaklı kiraya veren tarafından icra takibi başlatılmaz veya dava açılmazsa bu tahliye taahhüdüne dayalı tahliye hakkı sona erer.

TBK'nın 353. maddesinde, kiralananın tahliyesi için bir aylık dava açma süresinin uzamasına ilişkin düzenleme öngörülmüştür. Düzenlemeye göre, *“Kiraya veren, kiracının tahliyesini talep etmesi için belirlenen bir aylık süre içerisinde kiracıya, tahliye davası açacağını yazılı olarak bildirir ve yine aynı bir ay içerisinde bu bildirim kiracıya ulaşırsa, kiraya verenin dava açma süresi bir kira yılı uzamaktadır.”*³⁰³

Yargıtay'ın kararlarına göre³⁰⁴ göre, kiraya verenin bildirim yapması için taahhüt tarihinin beklenmesine gerek bulunmamakta, taahhüt tarihinden önce kiracıya yapılan ve ulaşan bildirim dahi dava açma süresinin uzaması için yeterli görülmektedir.

E. Taraflar ve Husumet

Tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davası, kira sözleşmesini imzalayan kiraya veren tarafından kiracı/kiracılara karşı açılır. Taşınmazın maliki aynı zamanda kiraya veren konumunda ise dava açabilir ancak kira sözleşmesinde kiraya veren konumunda olmayıp sadece tapuda malik olarak kayıtlı ise dava açamaz.³⁰⁵ Çünkü tahliye taahhüdü, kira sözleşmesini imzalayan kiraya verene verilmiştir.

³⁰² Yargıtay 3. HD., 22.02.2018 T., 2017/8734 E., 2018/1505 K., “...Taahhüt nedeniyle açılacak tahliye davasının taahhüt edilen tarihten başlayarak bir (1) ay içinde açılması veya bu süre içinde taahhüde dayalı olarak icra takibi yapılmış olması gerekir...”, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:12.11.2023).

³⁰³ Yargıtay 3. HD., 22.02.2018 T., 2017/8734 E., 2018/1505 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:12.11.2023).

³⁰⁴ Yargıtay 3. HD., 31.05.2018 T., 2018/3080 E., 2018/6171 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:12.11.2023).

³⁰⁵ Yargıtay 6. HD., 14.03.2016 T., 2015/9993 E., 2016/1961 K., “... 6098 sayılı TBK'nın 352. maddesine göre; taahhüt nedenine dayalı tahliye davasının mutlaka kiraya veren tarafından açılması gerekir. Kiraya veren durumunda olmayan malikin dava hakkı yoktur...”, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:12.11.2023).

Kiraya verenin taşınmazı satıp devretmesi durumunda mevcut kira sözleşmesine dayalı tüm haklar yeni malike devrolacağından yeni malik, TBK m.310 gereği eski malikin haklarına halef olmaktadır. Bu nedenle eski malik ile kiracı arasında geçerli bir tahliye taahhütnamesi mevcutsa yeni malik, bu tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye davası açabilir.

Kiraya verenin ölümü halinde tahliye davasını kiraya verenin mirasçıları açabilir.³⁰⁶ Mirasçıların tespit edilebilmesi için dava dilekçesiyle birlikte mirasçılık belgesinin mahkemeye sunulması gerekmektedir. Birden fazla mirasçı olması durumunda terekeye el birliğiyle malik olduğundan tahliye davasının kiraya verenlerin tümü tarafından açılması gerekir.

Paylı mülkiyetin söz konusu olduğu hallerde, kiraya verenlerin pay ve paydaş çoğunluğu ile el birliği ile mülkiyetin olduğu durumlarda ise ortakların tamamı yani kiraya verenlerin tümü tarafından dava açılması gerekir.³⁰⁷ Her iki halde de Kanun'da aranan oy oranının yargılamanın devamı süresince mevcut olması gerekir.

Tahliye davaları kiracıya karşı açılır. Birden fazla kiracı bulunması halinde dava kiracıların tümüne karşı açılır. Kiracı ölmüş ise ve kiralanan mirasçılar tarafından kullanılmakta ise davanın kiracının mirasçılarına yöneltilmesi gerekir. Kiralananda alt

³⁰⁶ Yargıtay 3. HD., 20.12.2018 T., 2017/15441 E., 2018/13096 K., "...Dava devam ederken taraflardan birinin ölmesi halinde, ölen kişinin taraf ehliyeti son bulur. Taraf ehliyeti dava şartlarından olup, yargılamanın her aşamasında resen dikkate alınmalıdır. Mirasçıların malvarlığı haklarını etkileyen davalar, tarafın ölümü ile konusuz kalmayacağından ve bu davalara, ölen tarafın mirasçılarına karşı veya mirasçıları tarafından devam edilebilecektir. Dava konusu alacağın, taraflar arasında düzenlenen 14.02.2002 tarihli kira sözleşmesinden kaynaklandığı ve kira sözleşmesinin kiraya veren sıfatıyla davacılar ... ile ... tarafından imzalanmış olduğu, öte yandan davacı ...'nin 09.05.2012 tarihinde Noterden düzenlenen "Düzenleme Şeklinde Beyan ve Taahhütname" başlıklı belgede, dava konusu kira sözleşmesine değil de kiralanan taşınmaza ilişkin 3. şahıslarla imzalanan farklı sözleşmelere atıfta bulunulduğu, bahsi geçen belgede dava konusu kira sözleşmesine ya da bu sözleşmeden kaynaklanan hakka ilişkin herhangi bir beyan düzenlenmediği nazara alındığında yargılama sırasında vefat ettiği anlaşılan davacı ...'nin diğer davacı ... dışındaki mirasçıları tespit edilip, bu kişiler davaya dahil edilerek, mümkün olmadığı takdirde ise terekeye mümessil tayin ettirilmek suretiyle taraf teşkili sağlanması ve sonrasında davanın esası hakkında bir karar verilmesi gerekmektedir..." www.lexpera.com, (Erişim Tarihi: 12.11.2023).

³⁰⁷ Yargıtay 8. HD., 09.04.2018 T., 2018/1351 E., 2018/10969 K., "... Kiralanan paylı mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, elbirliği mülkiyetine konu teşkil ediyorsa tüm ortakların davaya katılmaları gerekir. Somut olayda; takibe dayanak yapılan 05.12.2013 tarihli kira sözleşmesi kiraya verenler davacı ... Derentli ile dava dışı Dilek Çakubay ve davalı arasında akdedilmiştir. Ne var ki icra takibinin sadece kiraya verenlerden ... tarafından başlatıldığı ve davanın da aynı kişi tarafından açıldığı anlaşılmaktadır. Kiraya verenlerden biri tarafından yapılan takibe ve temerrüt ihtarına dayalı olarak tahliye kararı verilemez. Mahkemece, temerrüt gerçekleşmediğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir...", www.lexpera.com, (Erişim Tarihi: 12.11.2023).

kira ilişkisi mevcutsa dava yine de kira sözleşmesinde imzası bulunan asıl kiracıya karşı açılmalıdır. Yargılama sonunda kiralananın tahliyesine karar verilirse alt kira ilişkisi de kendiliğinden sona ermektedir.

Kira sözleşmesinin kiraya verenin ve/veya kiracının temsilcisi tarafından imzalanmış olması halinde açılacak davada husumet temsilciye karşı yöneltilemez. Davanın, kira sözleşmesinde asıl taraf olarak yer alan kişilere karşı açılması gerekir. Davada husumet, ilk itiraz olmayıp herhangi bir def'i niteliği de taşımamaktadır. Husumet, davanın her aşamasında göz önüne alınabilen mahkemece de re'sen incelenmesi gereken hukuki bir durumdur.³⁰⁸

F. Yargılama Usulü

1. Genel Olarak

Tahliye taahhütnamesine dayalı icra takibi başlatılmadan genel mahkemelerde açılacak tahliye davasında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir. Hukuk uyuşmazlıklarında görevli ve yetkili mahkemeleri düzenleyen HMK kapsamında sulh hukuk mahkemelerinde basit yargılama usulü uygulanacağı belirtilmiştir. HMK m.316'da düzenlenen bu usule göre, *“Basit yargılama usulü, Sulh hukuk mahkemelerinin görevine giren dava ve işlerde uygulanır.”*

Basit yargılama usulünde dava dilekçesi, taraf sayısından bir fazla olacak şekilde hazırlanır ve dilekçe ekine dayanılan deliller eklenir. Mahkeme de taraflara ellerinde bulunan delilleri dosyaya sunması yönünde süre verebilir.

Mahkeme, dava dilekçesinin dosyaya sunulması ile tensip tutanağı düzenler ve bu tutanak ile tarafları belirlemiş olduğu günde duruşmaya davet eder. Geçerli bir mazereti olmaksızın duruşmaya katılmayan tarafın yokluğunda verilecek kararlara itiraz edemeyeceği de ihtar edilmektedir.

³⁰⁸ RUHİ 2023, s.649.; Yargıtay 7. HD., 12.06.2007 T., 2007/954 E., 2007/2148 K., ‘Öğretide ve uygulamada kararlılık kazanan görüşlere göre, bir davada önce görev, daha sonra husumet olgusunun irdelenip incelenmesi zorunludur. Bu olgu, yargılamada gerekli çabukluğun ve dava ekonomisine uymanın da temel koşuludur. Öte yandan, husumetle görevin çakışması halinde, öncelikle görev yönünün incelenmesi gerekir. Sözü edilen hukuksal olgu az yukarıda vurgulandığı gibi dava koşuludur. Mahkemece bu olgular dikkate alınarak Beytullah mirasçısı davacı Doğan'ın davasının "aktif husumet yönünden reddine" karar verilmiş olmasında da bir isabetsizlik bulunmamaktadır...”, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:13.11.2023).

Basit yargılama usulüne tabi işlerde adli tatil hükümleri uygulanmaz. Tahliye davaları, adli tatile tabi dava ve işlerden değildir ve bu süre boyunca yargılamaya devam olunur.

Tahliye davaları nispi harca tabidir. Harçlar Kanunu 17. maddesinde yer alan tahliye davalarında değer düzenlemesine göre, *“Gayrimenkulün tahliyesi davalarında, yazılı mukavele olsun veya olmasın bir yıllık kira bedeli üzerinden karar ve ilam harcı alınır.”* hükmü amirdir. Tahliye davası açılırken yasal düzenleme doğrultusunda harca esas değer son ödenen yıllık kira bedeli olarak belirtilerek bu bedel üzerinden nispi harç yatırılması gerekmektedir.³⁰⁹ Gerekli harcın yatırılmaması halinde mahkemece eksik harcın tamamlanması için kesin süre verilir. Kesin süreye rağmen eksik harç yatırılmazsa dosyanın işlemiden kaldırılır ve yenileme süresi içinde harç ödenmezse yenileme talebinde bulunulmazsa davanın açılmamış sayılmasına karar verilir.³¹⁰ Harç ödenmesi kamu düzenine ilişkin olduğundan davanın taraflarının itirazına bağlı olmayıp hâkim tarafından re’sen göz önüne alınmaktadır.

2. İspat

TBK m.352/1’e göre tahliye şartlarının oluştuğunu ispat etme yükü davacı kiraya verendedir. Davacı, tahliye taahhüdünün geçerli olduğunu somut şekilde göstererek ispat yükünü yerine getirecek ve tahliye hakkını bu şekilde kullanabilecektir.

Kiraya verenin iddia ve belgelerine göre davalı kiracının ileri süreceği savunmaları neticesinde ispat yükü yer değiştirebilir. Örneğin, kiracı, tahliye taahhüdündeki tarihlerin sonradan doldurulduğunu, tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinin imzalanması için baskı altında alındığı ileri sürerse bu iddialarını ispatlamakla yükümlüdür.

³⁰⁹ Yargıtay 3. HD., 19.09.2017 T., 2017/4877 E., 2017/12186 K., ‘...Somut olayda; Tahliye davasında harca esas değer en son ödenen bir yıllık kira bedeli ve alacağın toplamı olması gerekirken davacı tarafca harcın eksik ödendiği, mahkemece de eksik harcın tamamlanması için süre verdiği anlaşılmaktadır. Mahkemece yıllık kira bedeli üzerinden eksik harcın tamamlattırılması, yatırılmadığı takdirde dosyanın işlemiden kaldırılmasına karar verilmesi gerekir...’, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:15.11.2023).

³¹⁰ Yargıtay 3. HD., 19.09.2017 T., 2017/4877 E., 2017/12186 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:15.11.2023).

Uygulamada, tahliye taahhütlerinin çoğunun doldurulmadan kiracıya imzalatıldığını görmekteyiz. Kiraya veren genellikle taahhütnamedeki tarihe ilişkin kısımları doldurmadan kiracının taahhütnameyi imzalamasını talep etmektedir. Bunun nedeni, kiraya verenin kendi isteğine göre taahhütnameyi düzenleyip kiralananın tahliyesi talebinde bulunmasıdır. Bu şekilde verilen tahliye taahhüdünün kiraya veren tarafından doldurulması halinde beyaza imza mevcuttur.

Yargıtay Kararları çerçevesinde tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden önce ve beyaza imza şeklinde imzalatıldığının ispatı kiracı üzerindedir ve beyaza imzanın varlığı da ancak senetle ispatlanabilir.³¹¹

Beyaza imzanın sebebi kiraya veren tarafından kiracının korkutulmasına ve baskı altına alınmasına dayanıyorsa kiracı TBK m.39 çerçevesinde irade bozukluğuna dayalı belgenin iptali talebinde bulunmalıdır. İradenin sakatlanmış olması sebebiyle taahhütnamenin iptali talebi bir yıllık hak düşürücü süreye bağlanmıştır. İrade sakatlığı halinin ortadan kalktığı andan itibaren bir yıllık süre içerisinde tahliye taahhüdünün iptali için mahkemeye başvurulmazsa kiracının iddiaları dinlenmeyecektir.

3. Hüküm

TBK m.352'ye göre açılan tahliye davasında hâkim, tahliye taahhütnamesinin zorunlu şartları taşımadığı kanaatine varırsa davanın reddine karar verir. Tahliye taahhütnamesinin geçerli olduğu ve davada haklı olduğu kanaatine varılırsa davanın kabulü yönünde karar verilir. Davanın kabulü kararı yanında "kiralananın tahliyesine" ilişkin hükmün de bulunması gerekir. Aksi halde verilen karar ile tahliyenin icrası mümkün olmayacaktır.³¹²

³¹¹ Yargıtay HGK., 09.12.2020 T., 2017/588 E., 2020/1019 K., "...Senede bağlı her çeşit iddiaya karşı ileri sürülen ve senedin hüküm ve kuvvetini ortadan kaldıracak veya azaltacak nitelikte bulunan hukuki işlemler iki bin beş yüz Türk lirasından az bir miktara ait olsa bile tanıkla ispat olunamaz." hükmü düzenlenmiştir. Senede karşı ileri sürülen hukuki işlemlerin senetle ispatı zorunludur. Senede bağlı olan her çeşit iddiaya karşı defî (savunma) olarak ileri sürülen ve senedin hüküm ve kuvvetini ortadan kaldıracak veya azaltacak nitelikte bulunan hukuki işlemler, ispat sınırından az bir miktara ilişkin olsa bile tanıkla ispat olunamaz; ancak senet-kesin delil ile ispat edilebilir...", www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:19.11.2023).

³¹² ÖZDEMİR vd., s.976.

Yargılama sonunda kabul kararı verilirse yargılama gideri ve vekalet ücreti gibi giderler davalı kiracı üzerine yüklenir. Davanın reddine karar verilmesi halinde yargılama giderleri davacı kiraya veren üzerinde bırakılır ve davalı kiracının vekili varsa davalı vekili lehine vekalet ücretine hükmedilir. Tahliye davaları nispi harca tabi olduğundan dava sonunda hükmedilecek vekalet ücreti de bir yıllık kira bedeli üzerinden nispi olarak hesaplanır.³¹³

Yargılama devam ederken kiralananın tahliye edilmesi ve bunun neticesinde davanın konusuz kalması halinde yargılama giderleri ve vekalet ücreti hakkında verilecek karar için dosya üzerinden hâkim tarafından davaya devam edilerek haksız çıkacak tarafın tespiti yapılır ve bu sonuca göre karar verilir.³¹⁴

4. Kanun Yolları

Tahliye taahhüdüne dayalı sulh hukuk mahkemesinde açılan tahliye davası sonucunda verilen karara karşı üst mahkemelere başvuru için kanun yolu açık tutulmuştur.

HMK m.341’de istinaf kanun yoluna başvurulabilen karar türleri ve şartları sayılmıştır. Madde’nin ikinci fıkrasında miktar ve değeri bakımından kesin nitelikteki kararlar belirtilmiştir. 2024 yılı için istinaf kanun yolu için öngörülen parasal sınır 66.093,66 TL olarak belirlenmiştir. Başka bir ifadeyle miktar ve değer bakımından 2024 yılı için 66.093,66 TL’nin altında kalan kararlar kesin olup bu kararlara karşı istinafa başvurulamamaktadır.

İstinaf kanun yolu için öngörülen parasal sınırın belirlenmesinde hangi usul izleneceği Kanun’da belirtilmemiştir. Yüksek Mahkeme Kararları doğrultusunda üst mahkemelere başvuruda kesinlik sınırı “*bir yıllık kira bedeli*” üzerinden belirleneceği ifade edilmiştir.³¹⁵

³¹³ Yargıtay 3. HD., 20.10.2020 T., 2020/9453 E., 2020/6826 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:19.11.2023).

³¹⁴ Bu konudaki karar için bkz: Yargıtay 3. HD., 20.02.2020 T., 2019/4408 E., 2020/1516 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:19.11.2023).

³¹⁵ Yargıtay 12. HD., 16.05.2023 T., 2023/4107 E., 2023/3434 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:02.12.2023).

İstinaf incelemesi sonunda verilen kararların temyiz incelemesine tabi olabilmesi için HMK m.362/1-a hükmü gereğince dava değerinin kırk bin Türk lirasını geçmesi gerekmektedir. Bu miktar 2024 yılı için 378.290,00 TL olarak belirlenmiştir. HMK m.362/1-b maddesine göre tahliye davalarında üç aylık kira bedeli temyiz kesinlik sınırının üzerinde ise istinaf mahkemesince verilen kararlara karşı temyiz yoluna başvurulabilir.

İstinaf kanun yoluna başvurulmasında bir yıllık kira bedelinin kesinlik sınırını aşması öngörülmüşken temyiz sınırı için kanun koyucu üç aylık kira bedelinin kesinlik sınırını aşması gerektiğini düzenlemiştir. 6100 Sayılı HMK m.362'nin birinci fıkrasının (b) bendine göre 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 olan kararlar temyize tabidir.³¹⁶

Tahliye davası sonucunda verilen kararın icra edilebilmesi için kararın kesinleşmesi şartı aranmamaktadır. Dolayısı ile kararı alan kiraya veren, kiralananın tahliyesi için cebri icra yoluna başvurabilir. Karara karşı üst mahkemeye başvuran kiracı, istinaf ve temyiz incelemesi sonuna kadar icra ve tahliye işlemlerinin durmasını isteyebilir. Bunun için İİK m.36 uyarınca icranın geri bırakılması yoluna başvurmalıdır. İcranın geri bırakılması sürecinde ilk olarak, verilen karara karşı tehir-i icra talepli istinaf/temyiz kanun yoluna başvurulması gerekir. Kararın yalnızca istinaf/temyiz edilmesi icranın geri bırakılması için yeterli değildir. Dilekçede açıkça icranın geri bırakılması talebinin yazılması gerekmektedir. Aksi halde dilekçeyi inceleyen icra hukuk mahkemesi talebi reddedecektir. Dilekçenin verilmesine ek olarak kararın verildiği dosya içerisine istinaf/temyiz harçlarının ve tehir-i icra karar harcının yatırılması gerekmektedir. Akabinde başlatılan ilamlı icra takibine sunulmak/gönderilmek üzere mahkemeden derkenar (ilk derece mahkemesi tarafından verilen karara karşı istinaf/temyiz yoluna gidildiğine ilişkin yazı) alınır. Bu aşamadan sonra icra müdürlüğüne gönderilecek talep doğrultusunda icra dosasına teminat yatırılmasıyla icranın geri bırakılması mümkün olacaktır.

³¹⁶ Yargıtay 3. HD., 13.10.2022 T., 2022/5552 E., 2022/7728 K., www.lexpera.com, (Erişim Tarihi:04.12.2023).

Yatırılması gereken teminat miktarı, icra dosyasının konusu olan mevcut borç ile bu borcun üç aylık faizi tutarını karşılayacak şekilde hesaplanır. Teminatın yatırılmasının ardından icra müdürlüğü tarafından borçluya mehil vesikası düzenlenir ve verilir. Mehil vesikasında borçlunun icra mahkemesinden tehir-i icra kararını alarak dosyaya sunması için toplamda doksan günlük süre verildiği belirtilir. Bu süre içerisinde icra dosyası, Yüksek Mahkeme'nin vereceği onama veya bozma kararına kadar durmaktadır.

Tahliye takiplerinde borçlunun/kiracının göstereceği güvence miktarı önem taşımaktadır. Bu hususu düzenleyen açık bir hüküm bulunmamaktadır. Uygulamadaki işleyişe bakacak olursak Yargıtay tarafından verilmiş olan bazı kararların gerekçesinde, borçlu, tahliye kararını temyiz edip üç aylık kira bedeli karşılığını yatırdığı takdirde İcra İflas Kanunu madde 36'nın uygulanarak takibin durdurulacağı belirtilmiştir. Ancak tehir-i icra uygulaması, icra mahkemesince verilen itirazın kaldırılması ve tahliye kararları için geçerli değildir.

Tahliye ilamlarına karşı üst mahkemeye başvurulması halinde üç aylık kira bedelinin teminat olarak yatırılması usulünün benimsenme nedeni, tahliye kararlarının yaklaşık bu süre içerisinde incelenebiliyor olmasından kaynaklanmaktadır.

Üç aylık kira bedeli ile icra dosya borcunun tamamının teminat olarak yatırılarak icranın durdurulması esası, genel mahkemelerce verilen tüm tahliye kararları hakkında uygulanabilmektedir. Örneğin; temerrüt nedeniyle tahliye davaları, ihtiyaç sebebiyle kiralananın tahliyesi vb. kararlarda uygulama alanı bulabilmektedir. Sonuç olarak tahliye taahhüdüne dayalı sulh hukuk mahkemesinde açılacak tahliye davasında verilen kararın icrası, icra dosya borcunun tamamı ve üç aylık kira bedelinin faizleri ile dosya içerisine depo edilmesiyle durdurulabilir. Aksi halde karar gereği kiralananın tahliyesi talep edilebilecektir.

SONUÇ

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinde konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinin kiracıdan kaynaklı nedenlerle sona erme sebepleri ele alınmıştır. Konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde uygulamada sıklıkla karşımıza çıkan sona erme nedenleri kiracıdan kaynaklanan nedenlerdir. Kira sözleşmesinde tarafların belirlemiş olduğu esaslara uygun hareket edilmemesi halinde sözleşmeye aykırı hareket eden taraf aleyhine hukuki girişimlerde bulunulabilir. 352. maddenin birinci fıkrasında kiracının kiraya verene yazılı tahliye taahhütnamesi vermesi durumunda kira sözleşmesinin sona ermesi hususu düzenlenmiştir.

Kiracı, kiraladığı taşınmazı, kiralananın tesliminden sonra belirli bir tarihte boşaltmayı yazılı şekilde taahhüt etmesine rağmen boşaltmamışsa kiraya veren kiralananın tahliyesini talep edebilir. Yasal düzenleme ve Yargıtay'ın istikrar kazanmış uygulamaları doğrultusunda kiracının, kira ilişkisi devam ederken, kiralananın tesliminden sonra serbest iradesi ile imzalayarak vermiş olduğu tahliye taahhütnameleri geçerlidir.

Kiracılar tarafından verilen tahliye taahhütleri birden fazla şekilde işleme konabilir. Kiraya veren, tahliye taahhüdünü sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açmak suretiyle işleme koyabilir. 01.09.2023 tarihinden itibaren kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk dava şartı haline getirilmiştir. Önce arabuluculuğa başvurulmak şartı ile genel mahkeme olan sulh hukuk mahkemesinde, tahliyenin taahhüt edildiği tarihten itibaren bir ay içerisinde tahliye davası açılabilir. Bir diğer yöntem, tahliye taahhüdüne dayalı ve tahliye talepli icra takibi başlatılmasıdır. İcra takibinin de tahliyenin taahhüt edildiği tarihten itibaren bir ay içerisinde açılması gerekmektedir. Bir aylık süreler hak düşürücüdür. İcra takibi ile düzenlenen ve kiracıya tebliğ edilen icra emrinde yedi gün içerisinde takibe itiraz edebileceği, itiraz etmemesi halinde on beş gün içerisinde taşınmazı tahliye ve teslim etmesi gerektiği bildirilir. Kiracının icra takibine yedi gün içerisinde itiraz etmesi halinde itirazın mahiyetine bakılır. Eğer kiracı, tahliye taahhüdündeki imzaya ve tarihlere ilişkin itirazda bulunmuşsa ve tahliye taahhüdü, noterlikçe tanzim olunan veya onaylanan bir belge değilse itirazı bertaraf etmek isteyen kiraya veren arabuluculuğa başvuru şartını yerine getirmek koşulu ile sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali ve tahliye davası açmalıdır. Tahliye taahhüdünün noterlikçe düzenlenen resmi nitelikte olması ve/veya

kiracının tarihe yahut imzaya itiraz etmemesi halinde ise itirazın bertaraf edilebilmesi için icra hukuk mahkemesi nezdinde itirazın kaldırılması ve tahliye davası açılabilir. Dava veya icra yolu ile tahliye taleplerinde son dönemlerde artış yaşanması sebebiyle mahkemelerde olağanüstü yoğunluk oluşmuştur. Bu sebeple yargılamalar çok uzun sürmekte ve davanın her iki tarafını da zorluğa düşürmektedir.

Özellikle son dönemlerde, artan enflasyon sebebiyle hızla yükselen kira bedellerini elde etmek isteyen taşınmaz sahipleri, kiralananın tahliyesini diledikleri zaman talep edebilmek için kiracıların tahliye taahhüdü imzalamalarını istemektedir. Tahliye taahhüdünü alan kiraya veren, on yıllık uzama süresinin dolması ve Kanun'da aranan diğer tahliye şartlarının gerçekleşmesini beklemeden kiralananın tahliyesini talep etme hakkına sahip olmaktadır. Esasen kiraya verenlerin, bu noktada Kanun'un arkasından dolanarak tek taraflı şekilde kiracıyı tahliye konusunda baskıladığını söyleyebiliriz. Çoğunlukla kira sözleşmesinin imzalanması için bir ön şart olarak tahliye taahhüdü talep edilmesi halinde geçersizlik söz konusu olsa da kiraya verenler uygulamada güçsüz konumda olan kiracıya karşı bu yöntemi sıklıkla kullanmaktadır. Ancak kanun koyucu tahliye bakımından bu sonucu öngörmek istememiştir.

Kiracıların, ev sahipleri karşısında korunabilmesi için tahliye taahhüdüne dayalı tahliye imkanının kaldırılması ihtimali bir an için düşünülse de bu durum, kira hukukunun ruhuna ve amacına aykırı düşecektir. Sözleşmeler hukukunda sözleşme serbestisi ilkesi uygulanmaktadır. Sözleşme serbestisi gereği taraflar kira sözleşmesi üzerinde kanunun emredici hükümlerine ve ahlak kurallarına aykırı düşmemek koşulu ile sözleşme hükümleri üzerinde diledikleri gibi tasarruf edebilirler. Bu doğrultuda kiracının dilerse kiraya verene tahliye taahhüdü verebilme imkânı bulunmalıdır. Bunun yerine kiracıyı korumaya yönelik etkin çözüm yolları öngörülmelidir. Örneğin aile konutuna ilişkin verilen tahliye taahhütlerinde geçerlilik şartının sağlanması için diğer eşin açık rızasının bulunması Kanun nezdinde açıkça düzenlenmelidir. Açık rızanın varlığı hem kanun maddesi ile düzenlenmeli hem de ispat yükü kiraya veren üzerinde bırakılmalıdır. Eğer ki kiraya veren açık rızanın varlığını ispat edemezse tahliye istemi reddedilmelidir.

Tahliye taahhüdünün geçerli sayılması için adi yazı şeklinde düzenlenmiş olması yeterlidir. Tahliye tarihlerinin ve imza haricindeki boşlukların el yazılı ile doldurulması şartı da aranmamaktadır. Bu durumda tarihsiz tahliye taahhütlerine engel

olabilmek amacıyla tahliye taahhütlerinde nitelikli şekil şartı gerekliliği öngörülebilir. Örneğin tahliye tarihi ve taahhüt tarihinin kiracının el yazısı ile yazılmış olması şartı kanun koyucu tarafından madde içeriğinde düzenlenebilir. Böylelikle beyaza imzanın söz konusu olduğu durumlarda kiracı aleyhine doğacak olumsuz sonuçların önüne geçilebilecektir.

Uygulamada sıkça karşılaşılmaması nedeniyle yazılı tahliye taahhütlerine dayalı tahliye taleplerinin hakkın kötüye kullanılmasına sebep olup olmadığı noktasında titiz bir inceleme yapılması gerekmektedir. Özellikle kira bedeline istediği artışı uygulayamayan taşınmaz malikleri, kiracıdan aldıkları tahliye taahhüdünü kiracıya karşı bir baskı aracı olarak kullanmaktadır. Tarihsiz olarak alınan tahliye taahhütleri hakkın kötüye kullanılmasını teşkil ediyorsa hukuken korunmamalı ve geçersiz sayılmalıdır. Bunun gibi durumlarda mahkemece hile anlamında da geniş kapsamda inceleme yapılmalıdır. Katıldığımız bir görüşe göre, tahliye taahhüdünün tarihsiz olarak beyaza imza şeklinde verildiğinin ispat yükü kiracıya düşmektedir. Bunun yanında uygulamada olduğu gibi bu durumda kesin delilin varlığı aranmamalı; takdirî deliller ile ispat hususu gerçekleştirilebilmelidir. Zira kiralanana kavuşabilmek için tahliye taahhüdünün boş şekilde imzalanması durumunda kiracının ve iradesinin özgür olduğundan söz edilemeyecektir.

KAYNAKÇA

ACAR, Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK m.229-332), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2017.

AKARTEPE, Alpaslan, “Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları”, *MÜHF-HAD*, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan Özel Sayısı, C. I, C. 22, S. 3, Y. 2016.

AKÇAAL, Mehmet, “Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri”, *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 12, S. 2, Y. 2022.

AKDİ, Murat, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde Sözleşme İlişkisi Devam Ederken Tarafların TBK m.344 Hükmündeki Sınırlamayı Aşarak Belirledikleri Yeni Kira Bedeline Uygulanacak Hükümler”, *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.I, S.1, Temmuz 2023.

AKGÜN AKAY, Merve, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Özgü Sona Erme Sebepleri, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Şubat 2017.

AKYİĞİT, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Nisan 2012.

ALTAŞ, Hüseyin, Hasılat ve Şirketler Kirası (BK. mad. 270-298), 1. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, Ocak 2009.

ANTALYA, Osman Gökhan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, 3. Baskı, Legal Yayıncılık, Ekim 2015.

ARAL, Fahrettin, AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 16. Baskı, Yetkin Yayınları, Kasım 2023.

AYAN, Serkan, Evlilik Birliğinin Korunması, Türkiye Barolar Birliği, Ankara, 2004.

AYDEMİR, Efrail, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, 4. Baskı, Seçkin Kitabevi, Ankara, Ocak 2016.

AYDOĞDU, Murat, KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku, 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Kasım 2023. (Kısaltma: Sözleşme).

AYDOĞDU, Murat, KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Özet Ders Kitabı, 3. Baskı, Adalet Yayınları, Kasım 2023.(Kısaltma: Borçlar).

BELEN, Herdem, KOÇAK DİKER, Duygu, “6098 Sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümleri Uyarınca Kiracının Borçları” (Prof. Dr. Hasan Erman’a Armağan), 1. Baskı, İstanbul, 2015.

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

DELİPINAR, Yusuf Can, Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, 1. Baskı, Onikilevha Yayıncılık, Aralık 2016.

DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınları, Ankara, Şubat 2011.

DURAL, Mustafa, ÖĞÜZ, Tufan, GÜMÜŞ, M. Alper, Türk Özel Hukuku C. III Aile Hukuku, 19. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, Şubat 2024.

ERDEM, Mehmet, “Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün

Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş

Olduğunun İspatı”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.11, S.145-

146, Ekim 2016.

ERDOĞAN, Mesut, “Kira Süresinin Sona Ermesi ve Yazılı Tahliye Taahhüdü

Sebebiyle Tahliye”, *Nevşehir Barosu Dergisi*, Y.1, S.1, Mart 2014.

EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014.

ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), Yenilenmiş

9. Baskı, Yetkin Yayınları, Kasım 2019.

GÖÇÜM, Olcay, Kira Hukuku, Güncellenmiş 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ekim 2022.

GÖKYAYLA, Emre, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama

Alanı (TBK m. 339), Yaşar Üniversitesi, 2014.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira

Sözleşmesi, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.

GÜNAY, Erhan, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin

Sona Erdirilmesi, Güncellenmiş 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023.

İNCESU SADIRLI, Hazal, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona

Ermesi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022.

İNCEOĞLU, Mehmet Murat, Kira Hukuku Cilt II, On İki Levha Yayınları, Mart 2014.

İPEK, Eyüp, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında

Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*,

S.1213, Y. 2012.

KARAHASAN, Mustafa Reşit, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. IV, 1. Baskı, Beta Yayıncılık, Mart 2004.

KARAMAN, Tuğba, Kira Sözleşmesi ve Tahliye Davaları (Yap-Yapma Dizisi), 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022.

KAYA KIZILIRMAK, Cansu, “Kira Sözleşmesinin Kiracının Ölümü ile Sona Ermesi”, Prof. Dr. Hasan Erman’a Armağan, İstanbul, 2015.

KILIÇOĞLU, M. Ahmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş ve Güncelleştirilmiş 26. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2022.

KIRMIZI, Mustafa, Açıklamalı-İçtihatlı Kira Hukuku 1. Baskı, Bilge Yayınevi, Ocak 2013.

KÖROĞLU, Emre, “Kira Sözleşmesinin Kiracının İflası Nedeniyle Sona Ermesi”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Mayıs, 2023.

KURU, Baki, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013.

OLGAÇ, Senai, Kira Parasını Tespit ve Tahliye Davaları, İstanbul, 1968.

OY, Osman, KETENCİ, Dila, Kiraya Veren-Kiracı İlişkileri, 1. Baskı, Beta Yayınevi, Ekim 2018.

ÖZDEMİR, Hayrunnisa, DOĞAN, Murat, ÖZDEMİR, Gençler, KÖSE, Yıldırım, AKARTEPE, Alparslan, ATAMULU, İsmail, BABACAN, Burak, KÖSE, Yasin, ÖZCAN, Ümit İlker, BAYRAK, Yıldırım, Kira Hukuku Davaları, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023.

ÖZKAN, Hasan, Açıklamalı-İçtihatlı Tahliye ve Kira Tespiti Davaları ve Tatbikatı, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2007.

ÖZKONAKOĞLU, Neşe, 6098 Sayılı TBK Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Mayıs 2023.

ÖZTÜRK, Mehmet, ‘‘Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Sona Erme Halleri,’’ Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* II, C. 19, Özel Sayı, Y. 2017.

PEKCANITEZ, Hakan, ATALAY, Oğuz, ÖZEKES, Muhammet, Medeni Usul Hukuku, 11. Baskı, On iki Levha Yayınları, Eylül 2023, (Kısaltma: Usul).

RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, İcra ve İflas Kanunu’na Göre Kira ve Tahliye (En Son Yargıtay İçtihatları ile), 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Eylül 2016, (Kısaltma: 2016).

RUHİ, Ahmet Cemal, Türk Borçlar Kanunu ile İcra ve İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2023, (Kısaltma:2023).

RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, İlamsız İcra Takibi, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2022, (Kısaltma: İlamsız).

SAĞLAM, İpek, ‘‘Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşılabilecek Sorunlar’’, *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.II, S.1, Temmuz 2023.

SIRATAŞ, Burcu, Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021.

SUIÇMEZ, Nevran, ‘‘6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kiracının ve Kiraya Veren Yükümlülükleri’’, *D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan, C. 19, Özel Sayı, Y. 2017.

TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.II, 5. Tıpkı Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010.

TUNABOYLU, Müslim, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2007.

TUNÇOMAĞ, Kemal, Türk Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri, C.II, İstanbul, 1977.

URAL ÇINAR, Nihal, Nihal, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.

YALMAN, Süleyman, ‘‘Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü’’, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.13, S.2, Aralık 2005.

YAVUZ, Cevdet, ACAR, Faruk, ÖZEN, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 18. Baskı, Beta Yayıncılık, Eylül 2022.

ZEVKLİLER, Aydın, GÖKYAYLA, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2021.

ZEVKLİLER, Aydın, GÖKYAYLA Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 18. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2018.

Türk Borçlar Kanunu (TBK), T.C. Resmî Gazete, 29.04.1926 T., 818 Kanun Numarası, S. 359.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK), T.C. Resmî Gazete, 12.01.2011 T., 6100 Kanun Numarası, S. 27836.

İcra ve İflas Kanunu (İİK), T.C. Resmî Gazete, 09.06.1932 T., 2004 Kanun Numarası, C. 13, S.2128.

Türk Borçlar Kanunu (TBK), T.C. Resmî Gazete, 11.01.2011 T., 6098 Kanun Numarası, C. 50, S.27836.

-İnternet Kaynakları

www.legalbank.net

www.kazancı.com.tr

www.lexpera.com.tr

www.turcademy.com

www.kutuphane.iku.edu.tr

www.içtihat.gen.tr

