

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

**DERSİN ADI
KİRA HUKUKU**

**KONU
YARGITAY KARARLARI IŞIĞINDA TAHLİYE
TAAHHÜTNAMESİ**

**Hazırlayan
METİN POLAT**

**Danışman
Prof. Dr. Murat DOĞAN**

**Aralık 2014
KAYSERİ**

KISALTMALAR CETVELİ

b.	: bent.
BK.	: Bakanlar Kurulu.
bkz.	: bakınız.
C.	: Cilt.
dn.	: dipnot.
E.	: Esas.
EBK	: 818 Sayılı Borçlar Kanunu.
K.	: Karar.
m.	: madde.
RG.	: Resmi Gazete.
s.	: sayfa.
S.	: sayı.
T.	: Karar tarihi.
TBK.	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu.
TL.	: Türk Lirası
Y.HGK.	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
Y.İBK.	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı.
Yay.	: Yayıncılık.

Giriş

Türk Borçlar Kanunu m. 352 kiralananın kiracıdan kaynaklanan sebeplerle tahliye edilmesi durumlarını düzenlemiştir. Söz konusu madde metninde üç durum ele alınmıştır. Bunlardan ilki kiracının boşaltma taahhüdünü içeren ve uygulamada tahliye taahhüdü adını taşıyan belge ile sona erme, ikincisi iki haklı ihtar nedeniyle tahliye ve üçüncüsü ise kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı işçe veya belde sınırları içinde oturmaya elverişli konutunun bulunması sebebiyle tahliyedir.

6098 sayılı Borçlar Kanunu kiracıdan kaynaklanan tahliye sebeplerini düzenlediği 352. maddesinde 6570 sayılı Gayrimenkul kiralari hakkındaki kanun'un 7/I maddesinde belirtildiği şekildeki düzenlemeden farklı düzenlemeler getirmiştir. Bu düzenlemeler uygulamada benimsenen şekilde kanun metnine yansımıştır. Türk Borçlar Kanunu madde 352/I de getirilen yeni düzenlemede " kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde dava açmak veya icra yoluna başvurmak" deyiimi uygulamada ve yargı kararlarında sulh hukuk mahkemelerinde dava açmak suretiyle gerçekleşeceğini bir sonucuydu. Nitekim kanun metninin bu haliyle bu durum açıklığa kavuşturulmuştur.

T.B.K. m. 352/I de benimsenen söz konusu duruma göre kiracı tarafından kiralananmış olan taşınmaz belirli bir tarihte boşaltılacağı belirtilmişse ve buna ilişkin tahliye taahhütnamesi verilmişse o tarihin gelmesiyle birlikte taşınmazın boşaltılması gerekmektedir. Boşaltılmayan taşınmaz için kiraya veren tahliye taahhütnamesinde belirtilmiş olan tarihin geçmesinden itibaren bir ay içerisinde kiralananın tahliyesi için icra dairesine başvurabileceği gibi tahliye davası da açma hakkına sahiptir.

I. Yargıtay Kararları Işığında Tahliye Taahhütnamesi

A. Genel Olarak

T. B. K. m. 352/I gereğince " *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.*" Madde metninden de anlaşılacağı üzere kiralayana sürenin bitmesiyle birlikte tahliye taahhütnamesi adındaki belgeyle kiralananı boşaltması için hızlı ve etkin bir yol tanınmıştır.

Tahliye taahhüdü doktrine "*kiracının kiralananı belirli bir tarihte boşaltacağına ilişkin yaptığı yazılı açıklama*" şeklinde tanımlanmaktadır¹. Tahliye taahhütnamesi kira sözleşmesi devam ederken veya yenilendiği dönemlerde de verilebilir². Tahliye taahhütnamesi vermesiyle birlikte kiracı kira sözleşmesi gereğince akdi fesih ettiğini belirtmediği sürece söz konusu taşınmazı aynı koşullarda bir yıl daha kullanacağını beyan ettiği sözleşmesine sınırlama getirmiş bulunmaktadır³. Nitekim kiralayan söz konusu tahliye taahhütnamesinde belirtilen tarihte boşaltılmayan taşınmaz için sözleşmede yer alıyorsa ceza-i şart dahi isteyebilecektir⁴.

¹ Ejder Yılmaz, Hukuk Sözlüğü, Yetkin Yay., Ankara 2003, s. 756

² M. Alper Gümüş, Yeni 6098 Sayılı Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık, 2. Baskı, İstanbul 2012, s. 326; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, s. 286; Aydın Zevkliler/Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, 12. Baskı Ankara 2013, s. 357; Fikret Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yay., Ankara 2014, s. 445; Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. I/2, 4. Baskı Evrim Yay., Ankara 1989, s. 196; Cevdet Yavuz, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Beta Yay., 5. Baskı, s. 201; Hasan Erdoğan, Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Adalet Yay., Ankara 2006, s. 697; Derya Ateş, Tahliye Taahhüdü, Konya Barosu Dergisi, s. 66; Eyüp İpek, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut ve Çatılı İş Yerleri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler, s. 77; Süleyman Yalman, Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 13. Sayı 2 2005; Erinç Özlem Kökten, s. 11; Ali Cafer Baş, s. 120; Şahin Akıncı, İş Yeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi, AÜHFD, C. 57, S. 3, Yıl 2008, s. 37; Bu yönde Yargıtay kararı için bkz.; *Davalı her yıl yenilenen kira sözleşmesi ile verilen tahliye taahhütlerinin geçerli olmadığını ileri sürmüş ise de kiralanda otururken verilen tahliye taahhüdü serbest irade mahsulü olduğu gibi, birbirini izleyen ve yenilenen kira sözleşmeleri ile birlikte verilen tahliye taahhütleri de geçerlidir.* Y6HD, 27.06.2005, E.20052/5354, K. 2005/6665 E.T. 25.11.2014

³ Tandoğan, s. 195

⁴ Tandoğan, s. 195; Zevkliler/Gökyayla, s. 358; Erdoğan, s. 698; Ateş, s. 65; Yalman, s. 12; Kökten, s. 7; Benzer bir Yargıtay kararı için bkz.; *Dosyaya ibraz edilen ve davalı tarafından imzalanan 17.1.2000 tarihli tahliye taahhütnamesine göre, kiracı olan davalı kiralananı 30.12.2000 tarihinde*

B. Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları

Tahliye taahhüdünün geçerliliği gerek kanun, gerek doktrin gerekse yargı kararlarında bir şartlara tabi tutulmuştur. Aşağıda tahliye taahhüdünün geçerliliği için gerekli olan şartlar incelenecektir.

1. Yazılı Şekilde Olması

Tahliye taahhüdünü düzenleyen 352/I. maddesinde " *kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlenmek*" şeklinde belirtilmesi suretiyle tahliye taahhütnamesinin yazılı olması gerektiği düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemede belirtilen yazılilik adi yazılı şekilde olmak şeklinde anlaşılmalıdır⁵. Kanun metninde belirtilen bu yazılı olma unsuru tahliye taahhütnamesinin geçerlilik şeklidir⁶. Kiralayan ve kiraya veren isterlerse aralarında yapmış oldukları söz konusu tahliye taahhütnamesine daha ağır koşullar getirmek suretiyle bu tahliye taahhütnamesini daha sıkı geçerlilik koşullarına tabi tutabilirler⁷. Örneğin resmi şekilde yapılması şeklinde bir geçerlilik koşulu öngörmek suretiyle tahliye taahhütnamesinin yalnızca noterce düzenlenebileceği şeklinde bir koşul getirmek suretiyle söz konusu tahliye taahhütnamesinin yalnızca noterde düzenleneceğine ilişkin getirilen geçerlilik koşulunun bulunmaması sebebiyle artık tahliye taahhütnamesinin geçersiz olduğu sonucuna varılacaktır. Dolayısıyla sözlü olarak yapılmış olan tahliye taahhüdü dolayısıyla kiralananın tahliyesi talep edilemez.

Tahliye taahhüdü her ne kadar yazılı şekilde yapılması öngörülmesine rağmen resmi şekilde yapılması öngörülmesine de resmi şekilde yapılmasının büyük önemi

tahliye etmeyi, etmediği takdirde tahliye tarihine kadar aylık kirayı önceki kira bedelinin 3 katı tutarında ödemeyi, ayrıca aylık kiranın 5 katı tutarında tazminat ödemeyi taahhüt etmiştir. Ancak davalının bu taahhüdüne rağmen kiralananı belirtilen 30.12.2000 tarihinde tahliye etmediği ve bu tarihten itibaren kira parası ödemediği anlaşılmaktadır. Davacının dayandığı, davalı tarafından verilen bu taahhütname hukuken geçerli ve davalıyı bağlar. Davalı 31.12.2000 tarihinden, taşınmazı tahliye ettiği tarihe kadar geçen 8 aylık süre için önceki kiranın üç katı tutarında aylık kira ödemek yükümlülüğünde olup, davacı bu süre ile ilgili olarak aylık 135.000.000 TL kira istemekte haklıdır. Ayrıca taahhütnamede belirtilen tarihte tahliye edilmemesi halinde aylık kiranın 5 katı tutarında ödeneceği taahhüt edilen tazminat ise, ifaya eklenen ceza olup, buda hukuken geçerlidir. Y13HD., 25.04.2003, E. 2003/14684, K. 2003/5090, www.kazanci.com, E.T. 25.11.2014, Fakat bu konuda Aydoğan/Kahveci artık T.B.K. m. 346/I gereğince cezai şart istenemeyeceğini ileri sürmektedir. Aydoğan/Kahveci, s. 622

⁵ Yavuz, s. 201; Gümüş, s. 326

⁶ Eren, s. 444; Aral/Ayrancı, s. 285; Aydoğan/Kahveci, s. 619; Burcuoğlu, s. 296; Tahmaz, s. 698; Yalman, s. 11; Kökten, s. 8; İpek, s. 77

⁷ Zevkliler/Gökyayla, s. 356; Yalman, s. 11; Eren, s. 444

bulunmaktadır. Zira bu durum tahliye taahhütnamesinin icraya konulması suretiyle tahliye talep edilmesi durumunda uygulamada hemen tahliye istemeyen kiracının kötü niyetiyle karşılaşılmamasına sebep olmaktadır. Nitekim resmi şekilde yapılmayan tahliye taahhütnamesindeki imzanın kendisine ait olmadığını ileri süren kiracı artık takibi durdurduğu için ve bu durumda imza incelemesi gibi bir kısım işlemleri gerektireceği için tahliye işlemlerinin uzamasına sebebiyet vermektedir. Halbuki noterce düzenlenmiş olan tahliye taahhütnamesinde bulunan imzaya kiracının itiraz etmesi söz konusu olamayacağı için artık bu yolla kiralananın tahliyesi geciktirilemeyecektir⁸. Bununla birlikte noterler tarafından düzenlenen tahliye taahhütnamesinin butlanı, kanuna aykırılığı ve hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğu yollu iddiaları değerlendirildirmek artık icra tetkik merciinin görevi dışında olduğundan dinlemez⁹. Nitekim senede karşı senet kuralının bir sonucu olarak noterin düzenlemiş olduğu söz konusu tahliye taahhütnamesine karşı ileri sürülecek olan sözleşmenin uzatılması veya yenilenmesi iddiaları aynı nitelikte bir belgeyle ispat edilmesi gerektiği için mahkemece dinlenmeyecek ve taşınmazın tahliyesi gerekecektir¹⁰.

Tahliye taahhüdünde yazılı olarak yapılmasını öngören kanuni düzenlenmenin aslında sözleşmenin eklentisi veya buna bağlı bir yan anlaşmadır¹¹. Söz konusu yan anlaşma deyimiyle belirtilmek istenen söz konusu tahliye taahhütnamesinde belirtilen tarihin gelmesiyle birlikte söz konusu belgenin işlerlik

⁸ Yalman, s. 11; Zevkliler/Gökyayla, s. 356;

⁹ Tahliye taahhüdünün, noterden verilmesi şartı yoktur. Ancak, noterden verilen taahhütlere karşı imza inkarında bulunulamaz. Yine taahhüt nedeniyle icra takibinde bulunulduğunda imza inkarı halinde, bu taahhüt noterde tasdikli ise çekişmenin icra tetkik merciinde değil mahkemede çözümlenmesi gerekir. Adi taahhülle noterden tasdikli taahhüt arasındaki fark bundan ibarettir. Y6HD., 28.11.1985, E. 1985/12015, K. 1985/12999 karar için bkz., Erdoğan, s. 714

¹⁰ Alacaklı Erdoğan vekili tarafından borçlu Hülya hakkında, noterlikçe düzenlenen 16.12.1996 tarihli taahhüde dayalı olarak icra takibine başlanılmış ve borçluya 56 örnek tahliye emri tebliğ edilmiştir. Süresinde icra dairesine itiraz eden borçlu, taahhüdün mecra taşınıldığı gün ve baskı altında verildiğini ileri sürmüştür. Oysa ki, incelenen taahhütte adı geçenin mecurda kiracı olduğunu resmi memur huzurunda ikrar ettiği görülmektedir. Taahhüdün baskı altında verildiği iddiaları ise mercide dinlenmez. İİK. nün 275/2 ve 4.12.1957 tarih ve 11/26 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca tahliye talebi noterlikçe düzenlenen taahhüde dayandırıldığından ve kiracı aktin yenilendiğine veya uzatıldığına dair aynı kuvvet ve mahiyette bir vesika gösteremediğinden tek taraflı olarak düzenlenip borçlu tarafından sunulan ve her zaman tanzimi mümkün ikinci taahhütten söz edilip, ödeme dekontlarının yukarıda yazılı maddede açıklanan ve ilk taahhüdü geçersiz kılacak niteliği bulunmadığı gözetilmeksizin itirazın kaldırılması yerine yazılı gerekçe ile istemin reddi isabetsizdir. Y12HD., 15.09.1998, E 1998/8063., K.1998/8782, karar için bkz. kazanci.com.tr E.T. 15.12/2014

¹¹ Gümüş, s. 326

kazanmasından dolayı tahliyenin taahhüt edildiği tarihte hüküm ve sonuç doğuran tasarruf işlemi niteliğindeki ikale sözleşmesi olarak değil, bilakis kiracıya taahhüt edilen tarihte kiralayan ile bir ikale sözleşmesi akdetme borcu yükleyen bir borç sözleşmesidir¹². Dolayısıyla kiralananın devri sonucunda kiralananla ilişkin olarak bu yan anlaşmalar da yeni malike geçeceğinden dolayı kiracı ile yeni malik aynı koşullarda sözleşmeye taraf olacaktır. Dolayısıyla yan anlaşma niteliğinde olan tahliye taahhütnamesi gereğince kiracı yeni malike karşı sorumluluğunu devam ettirecek aksine bir anlaşma yapmazlarsa tahliye taahhütnamesinde belirtilen sürede kiralananı tahliye edecektir¹³.

Burada bir diğer önemli husus ise kiralananın üçüncü kişiye alt kira yoluyla devri halinde tahliye taahhütnamesinin kime karşı ileri sürülebileceği hususudur. Söz konusu durumda alt kiracı asıl kira sözleşmesine taraf olmadığı için kiralayan tahliye davasını ancak asıl kiracıya karşı açabilir. Burada T.B.K. m. 322/III'te belirtilen " *Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir.*" şeklindeki doğrudan talep hakkının düzenlendiği duruma istisna getirilmiştir. Fakat asıl kiracı hakkında verilen tahliye kararı alt kiracıya da sirayet eder ve alt kiracı da asıl kiracı hakkında verilen tahliye kararı nedeniyle tahliye edilebilir. Bununla birlikte T.B.K. m. 310'da belirtildiği şekilde kiralananın sözleşmenin kurulmasından sonra hangi suretle el değiştirirse değiştirsin eski kiracı tarafından verilmiş olan tahliye taahhütnamesi yeni kiracı tarafından verilmediği için geçerli değildir. Görüleceği üzere kira sözleşmesi anılan durumlarda geçerliliğini korumaktayken sözleşmeni yan edimi niteliğinde olan tahliye taahhütnamesi alt kiracıyla veya yeni kiracıyla yapılmadığı için geçerli bir tahliye taahhütnamesi değildir.

¹² Gümüş, s. 326

¹³ *Dava, taahhüt nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkeme, davayı reddetmiş; hükmü, davacı temyiz etmiştir. Davacı, eski maliki iki numaralı noterden 13.10.1988 tarihinde tanzim edilen taahhütname ile taşınmazın 15.9.1990 tarihinde tahliye edileceğini ileri sürerek bir aylık süre içerisinde açtığı dava ile taşınmazın tahliyesini istemiştir. Taşınmaz el değiştirmekle, bu taşınmazdan doğan bütün hak ve borçlar yeni temellük edene geçer. Eski malik zamanında davalının yüklendiği tahliye taahhüdünden doğan dava hakkı da taşınmazı sonradan iktisap eden davacıya geçmiş olacağından süresinde açılan bu davada tahliyeye karar verilmesi gerekirken, yazılı düşünceyle davanın reddi isabetli bulunmayıp hükmün bu nedenle bozulması gerekmiştir. Y6HD., 25.04.1991, E. 1991/5234, K. 1991/5536, karar için bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 17.12.2014*

Tahliye taahhüdü yazılı olmak ve kiralayanın kabul etmesi halinde gerek yargılama sırasında duruşma tutanağına geçirilmek gerekse icra takibinin devam ettiği sırada icra memuru tarafından icra tutanağına geçirilmek ve altına kiralananın imzasının alınması suretiyle yapılabilir.

2. Tahliye Taahhütnamesi Bizzat veya Temsilci Tarafından Verilmiş Olmalıdır

Tahliye taahhütnamesi bizzat kiracı veya onun vekaletnamesinde açıkça tahliye taahhütnamesi vermeye mezon kıldığı temsilcisi tarafından verilebilir¹⁴. Her ne kadar kiracı ile birlikte otursalar dahi kiracının eşi, çocukları ve başkaca yakınlarının vermiş olduğu tahliye taahhüdü geçerli değildir¹⁵. Zira tahliye taahhüdünün asıl tarafı olan ve boşaltma yükümlülüğü bulunan kiracıdır. Dolayısıyla asıl tahliye taahhüdü veren kiracı dışında bulunan kefile de tahliye taahhüdü dolayısıyla taşınmazın tahliyesi için dava açılmaz. Buna karşın tahliye davasını da yalnız taşınmazı kiralayan açabilecektir¹⁶. Burada kiralayanın malik sıfatının bir önemi bulunmamaktadır.

Her ne kadar malik sıfatına haiz olsa dahi taşınmazı kiralayan ile malik farklı olduğu durumlarda malik tahliye taahhütnamesine dayalı olarak tahliye davası açması düşünülemez. Zira tahliye taahhüdünden sonra kira bedelinin peşin alınması

¹⁴ Aral/Ayrancı, s. 286; Gümüş, s. 327; Eren, s. 445

¹⁵ Eren, s. 445; Aydoğan/Kahveci, s. 619; Tandoğan, s. 198; Yavuz, s. 201; Aynı yönde Yargıtay kararı için bkz.; *Dava taahhüt nedeniyle kiralananın tahliyesi istemidir. mahkemece istem gibi tahliyeye karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Dosyaya ibraz edilen kira sözleşmesi önceki malik A. Selahattin Bilgin arasında düzenlenmiştir. Bu sözleşme 1.1.1991 başlangıç tarihli 10 yıl sürelidir. Tahliye taahhüdü ise 11.11.1997 tarihli olup, sözleşmenin tarafı olmayan Bilge Bilgin tarafından imzalanmıştır. Bu husus üzerinde durulması yönünden mahkemece verilen tahliye kararı dairemizce bozulmuş, bozmaya uyularak verilen son kararda dosyada mevcut muhtelif taahhütnamelerde davalı Bilge Bilgin'in "kiracı olarak bulunduğunu" şeklindeki ifadesine dayanılarak taşınmazda kiracı olduğu kabul edilerek tahliyeye karar verilmiştir. Sözleşmenin davacı ile A. Selahattin Bilgin arasında yapıldığı, kiracının Selahattin Bilgin olduğu yolundaki beyanının A. Selahattin Bilgin'in kiracılığını ortadan kaldırmayacağına, bu taahhüdün vekil sıfatı ile verildiğine dair bir açıklama bulunmadığına göre davanın husumetten reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile tahliyeye karar verilmesi hatalı olmuştur.* Y6HD., 07.10.1999, E. 1999/7547, K. 1999/7683

¹⁶ *Taahhüt nedenine dayalı tahliye davasının mutlaka kiralayan tarafından açılması gerekir. Kiralayan durumunda olmayan malikin dava hakkı yoktur. Ancak yeni malik önceki malikin ve kiralayanın halefi olarak eski malik zamanında verilmiş taahhüde dayanarak dava açabilir.* Y6HD., 27.04.2010, E. 2010/1162, K. 2010/5005

sonucunda kiralayan ve malikin farklı kişiler olması dolayısıyla açılacak tahliye davası T.M.K. m. 2 de belirtilen iyiniyet kurallarına aykırılık oluşturmaktadır¹⁷.

Kiracıların birden fazla olduğu durumlarda tüm kiracıların birlikte tahliye taahhüdü verilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla tahliye davası açılacağı sırada da söz konusu kiracıların tamamının tahliye davasında taraf olarak gösterilmesi gerekmektedir. Bu durumda tüm kiracıların zorunlu dava arkadaşlığı bulunmaktadır¹⁸.

¹⁷ Davacı vekili, dava dilekçesinde, kira ilişkisi sürerken kiralanan kiracı olan davalının vekilinin, kiralananı 12.4.2002 tarihinde tahliyeye hazır olduklarını, bu amaçla bir tahliye taahhüdü hazırladıklarını beyan ettiğini, bunun üzerine davacının bilgisayarda hazırlanan ve davalıya imzalatıldığı söylenen tahliye taahhüdünü aldığını, ancak davalının süresinde kiralananı tahliye etmemesi üzerine hakkında icra takibi yapıldığını, davalının bu takibe haksız olarak imza inkarında bulunarak itiraz ettiğini, oysa imzanın davalıya ait olduğu gibi akdin yenilendiği savunmasının da geçersiz olduğunu belirterek davalının tahliye taahhüdü nedeniyle kiralananın tahliyesini talep etmiştir.

Davalı vekili, davanın haksız açıldığını, davacının eşinin otobüs alacağını söyleyerek yeni dönem kirasının belirlenmesini istediğini ve 13.4.2002'de başlayan yeni dönem kirasına mahsuben davacıya 14.4.2001 tarihli belge ile 5.300 Dolar verildiğini, bu anlaşma tahliye taahhüdünden sonra yapıldığından akdin yenilendiğini, taahhüdün geçersiz hale geldiğini, taahhütteki imzanın da davalıya ait olmadığını, davanın reddini savunmuştur.

Taraflar arasında akdedilen 12.4.2000 başlangıç tarihli ve iki yıl süreli kira sözleşmesinin devamı sırasında davalı tarafından davacıya 30.5.2000 tanzim tarihli ve kiralananın 12.4.2002 tarihinde tahliye edileceğine dair tahliye taahhütname verilmiş ise de davacı tarafından imzası inkar edilmeyen ve tahliye taahhütnamesinin tanzim tarihinden sonra düzenlenen 14.4.2001 tarihli belge ile "13.4.2002 tarihli gelecek yıl kira bedeline mahsuben 5.300 Dolar peşin ve nakit olarak alınmıştır". Bu durumda davanın dayanağı olan taahhütname ve tahliye isteği ortadan kaldırılmış ve akdin devamı yönünde irade açıklaması ortaya konmuştur. Artık geçerliliğini yitiren taahhüt nedeniyle tahliye kararı verilemeyeceğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken, bundan zühul ile yazılı şekilde hüküm tesisi hatalı görüldüğünden hükmün bozulması gerekmiştir. Y.6HD., 15.09.2003, E.2003/5903, K. 2003/5804

¹⁸ Gümüş, s. 327; Aral/Ayrancı, s. 286; Erdoğan, s. 697; Zevkliler/Gökyayla, s. 358; Eren, s. 445; Tandoğan, s. 198, Aynı yönde Yargıtay kararı için bkz.; Dosyada mevcut kira sözleşmesinde kiralayanlar Selver ve Remziye olup, kiracıların da davalı Selahattin Sağdıç ile dava dışı Sait Çoşkun Türkey'in olduğu görülmekte ve kiranın başlangıcının da 1.8.1996 olduğu anlaşılmaktadır. Tahliye taahhütname ise 18.6.1997 tarihinde kiracılardan sadece Selahattin Sağdıç tarafından verilmiştir. Kiracılar arasında da mecburi dava arkadaşlığı bulunduğundan taahhüdün de kiracılar tarafından birlikte verilmesi gerekir. Kira sözleşmesi son bulmadığına göre halen taraflar arasında devam etmekte olduğunun ve taraflar yönünden bağlayıcı olduğunun kabulü gerekir. Kiracılardan birisinin kiralananı terketmiş olması sözleşme hükümlerini etkilemeyeceğine göre yapılan sözleşme ile bağlı kalınarak taahhüdün her iki kiracı tarafından verilmiş olması ancak bu durumda taahhüdün bağlayıcı olduğunun kabulü gerekir. YHGK., 17.11.1999, E.1999/6-965, K. 1999/975

3. Tahliye taahhüdünde belirli bir tarihin belirtilmesi gerekmektedir

Kiracının kiralamış olduğu taşınmaza ilişkin olarak kiralayana vermiş olduğu tahliye taahhütnamesinde açıkça tahliye edeceği tarih belirtilmiş olmalıdır¹⁹. Bu durum mülga 6570 sayılı Gayrimenkul kiralari hakkındaki kanunda belirtilmemiştir. Dolayısıyla T.B.K. m. 352/I ' de getirilen "*belli bir tarihte boşaltma*" terimi bir zorunluluk şeklinde getirilmiştir. Söz konusu belirli tarihten kastedilen belirli olarak gün, ay, yıl şeklinde (örneğin 18/10/2014 gibi) taahhütnamede belirtilebileceği gibi belirlenebilir bir tarih (2014 yılı kurban bayramı vb.) şeklinde anlamak gerekmektedir. Tarihi belirli olmayan sadece kiralananı tahliye edeceğini belirtir kayıtlar geçerli değildir²⁰.

Tahliye taahhütnamesinde belirtilen ve belirli olan tahliye tarihi kira sözleşmesinin bitiminden önce olabileceği gibi sonraki bir tarihte olabilir. Bununla birlikte her ne kadar tahliye taahhütnamesine belirli bir günün belirli bir ayında (örneğin; Ekim 2014 gibi) tahliye edileceği yazılmışsa da mülga 6570 sayılı Gayrimenkul kiralari hakkındaki kanunda bu gibi durumlarda ekim ayının son günü şeklinde görüş oluşmuştur ve bu durum Yargıtay kararlarına da yansımıştır²¹. Fakat Gümüş artık T.B.K. m. 352/I ile getirilen düzenleme ile bu durumun ortadan kalkacağını zira artık madde metninde belirtilen " belirli tarih" lafzından tarihin tam ve net olması gerektiğini belirtmiştir. Biz Gümüş'ün söz konusu görüşüne katılmıyoruz zira zaten sıkı koşul şartlarına bağlanmış olan ve alınması çok zor olan tahliye taahhütnamesinin her ne kadar ekim, kasım denilmek suretiyle bir tarihi belirlenmişse bu durumu tamamen geçersiz saymak suretiyle kiraya verene tanınmış olan hakkın ihlali anlamına gelecektir.

¹⁹ Aydoğdu/Kahveci, s. 620; Eren, s. 445; Gümüş, s. 328; Aynı yönde Yargıtay kararı için bkz.; *Taraflar arasında düzenlenen 01.07.2003 başlangıç tarihli ve üç yıl süreli sözleşme konusunda bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Sözleşmenin 3., 17. maddesinde "kiracı kiralanan mecuru özelleştirme yüksek kurulunun özelleştirme ile ilgili kararından itibaren üç ay içerisinde tahliye edeceği peşinen kabul ve taahhüt eder" hükmüne yer verilmiştir. 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. Bu nedenle davanın reddi gerekirken, yazılı gerekçeyle hüküm kurulması doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.* Y6HD., 18.06.2007, E. 2007/6086, K. 2007/7625

²⁰ Tandoğan, s. 198

²¹ Y12HD., 09.01.1981, E. 1981/4122, K. 1981/5669

4. Tahliye Taahhüdü Serbest İradeyle Verilmelidir

Tahliye taahhüdü kira sözleşmesinden önceki bir tarihte veya yapıldığı sırada verilemez²². Bu durum mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'da her hangi bir hüküm bulunmasa da kabul edilmekteydi. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 352/I maddesinde artık bu durum "kiralananın teslim edilmesinden" sonra şeklinde belirtilmek suretiyle açıkça hüküm altına alınmıştır. Zira konut ihtiyacı olan kiracı zor durumda olduğu için önüne çıkabilecek evrakları imzalamak suretiyle serbest iradesini yansıtmayan şekilde taahhüt verme yükümlülüğü altına girmiş olabilir. Dolayısıyla bu suretle verilen bir tahliye taahhüdü kanunun tahliye taahhüdüne yüklediği önemi bertaraf ettiği için mutlak suretle batıldır. Nitekim konut veya iş yeri ihtiyacı olan kiracının kira sözleşmesiyle birlikte imzalamış olduğu tahliye taahhütnamesi geçersizdir. O halde tahliye taahhüdünün kira sözleşmesi imzalanmasından sonra vermesi gerekmektedir. Zira artık kiracının imzalamış olduğu tahliye taahhüdünü konut veya iş yeri baskısı altında olmadan vermiş olacağı kabul edilir ve bu tahliye taahhüdüne geçerlilik tanınır²³.

Uygulamada tahliye taahhüdünün kira sözleşmesiyle birlikte imzalanmasına rağmen tahliye taahhüdünün ileri üzerine sanki ileri bir tarihte imzalanmış gibi tarih yazılmak suretiyle düzenlendiği gözlemlenmektedir. Bu durumda tahliye taahhüdünün geçersizliği ispatlanmak suretiyle kira sözleşmesinin kurulmasından önce veya kira sözleşmesinin kurulması sırasında imzalandığı her türlü delille

²² Zevkliler/Gökyayla, s. 356; Gümüş, s. 329; Aral/Ayrancı, s. 286; Eren, s. 445; YİBK., 04.10.1944; E. 1944/20, K. 1944/28; "ilk kira ilişkisi kurulmadan veya kurulurken alınan tahliye taahhütlerinin serbest iradeye dayanmaması nedeniyle geçersizliği kabul edilmiştir." Yine aynı yönde Yargıtay kararı için bkz.; 570 Sayılı Kanunun 7/a maddesine göre yazılı tahliye taahhüdüne rağmen kiralananı tahliye etmeyen kiracı hakkında icra müdürlüğüne muracaat edilerek tahliye istenebileceği gibi aynı kanunun 7/e maddesi gereğince de bir kira yılı içerisinde kira bedelinin zamanında ödemeyen kiracı hakkında kira süresinin bitiminde iki haklı ihtar nedeniyle tahliye istenebileceği hükmüne bağlanmıştır. Buna göre ve yerleşen içtihatlar karşısında birden fazla tahliye sebebine dayanılarak tahliye istenmesi mümkündür. İlk kira sözleşmesi ile verilen tahliye taahhüdü geçerli olmadığı gibi sözleşmenin 16.maddesindeki kararlaştırma biçiminde Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarına uygun bir tahliye taahhüdü kabul edilemez. Sözleşmenin 4/4.maddesinde de muacceliyet şartı bulunduğu göre kira paralarının birisinin zamanında ödenmemesi halinde dönem sonuna kadarki tüm kira paraları bir ihtarla istenebileceğinden bu şekilde muacceliyet koşulu bulunan bir sözleşmede iki haklı ihtarla dayanarak tahliye kararı verilemez. Açıklanan bu sebeplerle sözleşmenin özel şartları da dikkate alınarak tahliye ve tazminat isteklerinin reddine karar verilmesi gerekirken davanın kabulüne karar verilmesi hatalı görüldüğünden hükmün bozulması icap etmiştir. Y6HD., 27.01.2003, E. 2003/206, K. 2003/334

²³ Zevkliler/Gökyayla, s. 357; Eren, s. 445; Tandoğan, s. 196

ispatlanmak suretiyle sağlanabilir²⁴. Buradaki ispat yükümlülüğü senetle ispat yükümlülüğünden farklıdır. Zira burada kiracıya tanınan ispat " kiralayanın serbest iradesi olmaksızın tahliye taahhüdünde bulunduğunu, yani kişilik hakkının ihlalini ispata yönelik" bir ispat olduğu için senetle ispat kuralından farklılık göstermektedir²⁵. Yargıtay'ın burada farklı görüşte olup, gerek sanki sonradan düzenlenmiş bir taahhüt varmışçasına yapılan taahhüdü gerekse üzerinde düzenlendiği tarih bulunmayan taahhüdü kiracının içinde oturduğu taşınmazı belirli bir tarihte boşaltacağını bildirmiş olan kiracının serbest iradesine dayandığı için geçerli kabul etmektedir²⁶. Kira sözleşmesi imzalanmadan önce veya imzalandıktan sonra tahliye taahhüdü veren kiracı bu taahhüdün geçersizliğini sağlamak için derhal kiralayana noter marifetiyle ihtar çekerek ya da söz konusu taahhüdün geçersizliğine yönelik olarak dava açarak taahhüdü iptal ettirmek suretiyle geçersizliğini sağlayabilir²⁷.

Yargıtay, kiraya verenin her yıl yenilenen kira sözleşmelerinde de daha sonraki yıllar için almış olduğu tahliye taahhüdüne dayanmasını bazı hallerde hakkın kötüye kullanılması olarak nitelendirmektedir²⁸.

²⁴ Gümüş, s. 329

²⁵ Gümüş, s. 329

²⁶ Y6HD, 09.10.1995, E. 1995/9270, K. 1995/ 9606, Yine aynı görüşte; Y6HD., 06.06.1995, E. 1995/5515, K. 1995/5729

²⁷ Tandoğan, s. 198

²⁸ *Taraflar arasında kira ilişkisi devam ederken davalı 1.2.1982 tanzim tarihli belgede davacının oğlunun Avusturalya'dan yurda gelmesi halinde 31.3.1983 tarihinde kiralananın tahliye etmeyi taahhüt etmiştir. Davacı bu taahhüde dayanarak icra memurluğundantahliye talebinde bulunmuş, vaki itiraz üzerine merciiine gidilmiş,tetikik mercii tahliye için öngörülen şart gerçekleşmediğinden tahliye talebini reddetmiştir. Bundan sonra 24.5.1983 tanzim tarihli belge ile davalı kiralananı 1.5.1984'de tahliye edeceğini şartsız olarak taahhüt etmiştir. Burada birbirini takip eden [tevali eden] taahhütlerden söz edilemez. Zira birinci taahhüt nedeniyle takip yapılmış ancak ilkte karar alınamamıştır. İkinci taahhüde dayanarak da iş bu dava açılmıştır. Tevali eden taahhütlerden bahsedilmek için en az iki veya daha fazla geçerli tahliye taahhüdünün alınması daha önceki taahhüt nedeniyle bir icra takibinde bulunulmaması veya dava açılmaması sonraki taahhüde dayanarak takip yapıp veya dava açılmış olması gerekir. Bu gibi durumlarda kiracısını daimi baskı altında tutan kiralayanı iyiniyetle kabul etmek mümkün değildir. Bu bakımdan tevali eden taahhütlerin varlığı halinde açılan tahliye davalarının kabulü olanağı yoktur. Olayımızda böyle bir davanın söz konusu olmadığına göre mahkemenin aksine olan görüşü doğru değildir. Bu hususlar nazara alınarak subut bulan davanın kabulü gerekirken reddi usul ve yasaya aykırıdır. Y6HD., 16.04.1985, E. 1985/4065, K. 1985/4971*

C. Süresi

T.B.K. m. 352/I'de kiraya verene tahliye taahhüdünde bulunan kiracıya karşı tahliye davası açmak için bir süre öngörüldüğü gözlemlenmektedir. İlgili hüküm uyarınca tahliyeyi taahhüt ettiği tarihten başlayarak bir ay içerisinde icraya başvurmak veya tahliye davası açmak zorundadır²⁹. Burada icra dairesine başvuru sonucunda duran takip için icra mahkemesi tahliye taahhüdünün serbest iradeyle verilip verilmediğini incelemeye yetkisi bulunmamaktadır. Bununla birlikte madde metninde geçen dava açmak suretiyle deyiminde belirtilen dava açılacak görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir.

T.B.K. m. 353 gereğince *"Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır."* Dolayısıyla bu hükmün T.B.K. m. 352/I' e kıyasen uygulanması suretiyle artık kiraya verenin dava açacağını ihtar çekmesi veya icra takibi yapması durumunda söz konusu hakkı bir yıl süreyle uzamış bulunmaktadır³⁰. Örneğin 1.1.2015 tarihinde yapılmış olan kira sözleşmesi ve buna bağlı olarak verilmiş olan 1.1.2016 tarihli tahliye taahhütnamesine istinaden 08.08.2015 tarihinde çekilmiş olan ihtar dolayısıyla açılacak olan tahliye davası açma süresi 01.02.2016 tarihinde değil 31.12.2016 tarihine kadar uzamış olacaktır.

²⁹ Zevkliler/Gökyayla, s. 358; Gümüş, s. 330; Aral/Ayrancı, s. 286; Eren, s. 445; *"Davacı taahhüdü takip eden bir ay içerisinde 28.01.2000 tarihinde tahliye istemiyel icra takibine başvurduğuna göre kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir.* Y6HD., 03.10.2000, E. 2000/7959, K. 2000/8121

³⁰ Gümüş, s. 330

Sonuç

Tahliye taahhütnamesi kiraya verenin taşınmazı hangi tarihte teslim alacağına yönelik olarak elinde bulundurduğu ve sonuçları kiracı bakımından ağır olan bir belgedir. Dolayısıyla kiraya veren tahliye taahhütnamesini almak için çaba gösterirken kiracı da tahliye taahhütnamesini vermemek için çaba göstermektedir. Fakat uygulamada bu durumun önüne geçmek için tahliye taahhütnamesi üzerine ileri bir tarih yazılmak suretiyle kira sözleşmesinin başında alınmaktadır.

Sonuçları kiracı bakımından bu kadar ağır olan tahliye taahhütnamesinin geçerliliği bir kısım şartlara tabi tutulmuştur. Zira kanun koyucu konut veya iş yeri ihtiyacı bulunan kiracıyı korumak için bir kısım önlemler alma gereği duymuştur. Bu şartların tahliye taahhütnamesinde bulunmamasıyla birlikte artık geçerli bir tahliye taahhütnamesinden bahsedilemez.

Usulüne uygun yazılı tahliye taahhüdünde bulunmasıyla birlikte artık kiracının taşınmazı belirttiği tarihte tahliye zorunluluğu bulunmaktadır. Kiraya veren taşınmazı kiracının taahhüt ettiği tarihte boşaltmazsa bir ay içerisinde icraya başvurmak veya tahliye davası açmak zorundadır. Burada kiraya verene tanınan bir aylık süre hak düşürücü nitelikte bir süredir. Zira T.B.K. m. 347/I gereğince "*Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır*". Dolayısıyla burada kiraya verene bir aylık hak düşürücü süre tanınması suretiyle ağır sorumluluk yüklenmektedir. Aksi takdirde icra takibi yapma veya dava açma süresini geçiren kiraya veren artık tahliye taahhütnamesine dayanarak taşınmazın tahliyesini talep edemez.

Kaynakça

Akıncı , Şahin, İş Yeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi, AÜHFD, C. 57, S. 3, Yıl 2008

Aral, Fahrettin / **Ayrancı** , Hasan Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri

Ateş , Derya, Tahliye Taahhüdü, Konya Barosu Dergisi

Aydoğdu ,Murat, / **Kahveci**, Nalan Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri

Baş, Ali Cafer, Kiracılar Açısından Kira ve Tahliye Hukuku, Jeoloji Mühendisleri Odası Dergisi,

Burcuoğlu, Haluk ; Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993

Erdoğan/ Başgül / Aybay ; Kira Hukuku Alanında Yeni Bir Yasal Düzenleme Zorunlu mu? Hukuk Kurultayı, Özel Hukuk, Cilt 3. Ankara 2000

Erdoğan, Hasan, Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları

Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler

Erişgin, N; İlk Kira Sözleşmesinden Sonra Sürekli Alına gelen Tahliye Taahhütlerinin Geçerliliği Üzerine, TNBD.

Gümüş, M. Alper Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi

İpek , Eyüp, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut ve Çatılı İş Yerleri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler

Kökten , Erinç Özlem, 6570 Sayılı Kanuna Göre Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi

Tahmaz, MS; Kira ve İcra Hukukunda Yazılı Tahliye Taahhüdü

Tandoğan, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri

Tunaboğlu, M; Kira Akdinin Feshi ve Tahliye Davaları

Yalman , Süleyman, Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 13. Sayı 2 2005

Yavuz , Cevdet, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)

Yazman, İlhan, Kira Mukavelesinin Hususi Şartlar Kısımındaki Tahliye Taahhüdü, ABD, Yıl 1995, S. 1

Yılmaz, Ejder, Hukuk Sözlüğü

Yusuf, Murat, Yargıtay Üçüncü Hukuk Dairesi'nin E 2002/414 K. 2002/1200 s. ve 4.2.2002 Tarihli Kararı Üzerine Düşünceler, AÜEHFD, Cilt: VIII, Sayı: 1-2

Zevkliler, Aydın / **Gökyayla** , Emre Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri