



Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşılabilecek Sorunlar^(*)

Written Evacuation Promise in Lease Contracts Regarding Residence and Roofed Workplace and the Problems That Could Faced in Practice

Prof. Dr. İpek SAĞLAM^(**)

Öz

Bu çalışmada günümüz kira hukuku alanında sıklıkla tartışmaya açılan bir konu olan yazılı tahliye taahhüdü kavramı ele alınmıştır. Kira sözleşmesi kurulması sırasında kiracılardan yazılı tahliye taahhüdü alınmakta ve bu tahliye taahhüdü ileride yenilenen kira döneminde yasanın getirdiği oranın çok üzerinde artış yapılmasında baskı aracı olarak kullanılmaktadır. Kiraya verenler diledikleri artışın yapılmaması üzerine kiracılarını ellerindeki yazılı tahliye taahhüdünü kullanmakla tehdit etmektedirler. Makalemizde güncel bu gelişmelerden hareketle yazılı tahliye taahhüdü kavramı irdelenmiş, karşılaşılan sorunlara değinilmiş ve çözüm önerilerinde bulunulmuştur. Kiracı ve kiraya verenler arasında çözümü çok uzun sürecek davalara yol açan yazılı tahliye taahhüdünün geçerlilik şekli olarak nitelikli yazılı şekle tabi tutulması ve yazılı tahliye taahhüdünün geçerliliği hususundaki ispat yükünün kiracının omzundan alınarak kiraya verenin omzuna yüklenmesi bu konuda fayda sağlayacaktır.

Anahtar Kelimeler

Yazılı Tahliye Taahhüdü, Kira Sözleşmesi, Kira Sözleşmesinin Feshi, Beyaza İmza, Kira Artış Oranı.

^(*) Araştırma Makalesi / [Makale Geliş Tarihi](#): 23.05.2023 - [Makale Kabul Tarihi](#): 03.07.2023
[DOI](#): 10.56701/shd.1301413

^(**) Marmara Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi, İstanbul - Türkiye
[E-posta](mailto:ipek.saglam@marmara.edu.tr): ipek.saglam@marmara.edu.tr
[Orcid No](https://orcid.org/0000-0002-3745-9347): <https://orcid.org/0000-0002-3745-9347>

Abstract

The notion of written evacuation promise which is a controversial topic in today's lease law arena is studied in depth throughout this article. A written evacuation promise is taken from a tenant during the formation of the lease contract and it is used as a restraint tool in gaining an overdose rent increase rate to overcome the relative mandatory article providing a lower rent increase rate. The landlords threaten their tenants by stating that they will make use of the written evacuation promise they possess if the increase they demand can not be applied. Based upon the recent developments, the notion of written evacuation promise is examined, the problems to be faced are stated and proposals on probable solutions are submitted in this study. The written evacuation promise that could initiate actions which could last for a long period of time in order to reach to an amicable settlement could be subjected to a qualified written form for validity and also another way out could be the burden of proof to be taken away from the tenant and it could be replaced on the shoulders of the landlord instead.

Keywords

Written Evacuation Promise, Lease Contract, Annulment of the Lease Contract, Blank Signature, Rent Increase Rate.

GİRİŞ

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre konut ve çatılı işyeri kiralaları kapsamındaki bir kira sözleşmesi iki şekilde sona erdirilebilir. Bildirim yolu ile sona erdirmeye (TBK m. 347 vd.) ve dava yolu ile sona erdirmeye (TBK m. 350 vd.). Kira sözleşmelerinin sona erdirilmesine ilişkin bir diğer tasnif ise kiraya verenden kaynaklanan sebepler ve kiracıdan kaynaklanan sebepler biçiminde yapılır. Yazılı tahliye taahhüdü yolu ile kira sözleşmesinin feshi kiracıdan kaynaklanan sebeplerdendir ve bildirim yolu ile sona erdirmeye hallerine örnek teşkil eder. TBK m. 352/1 uyarınca “*Kiracı, kiralananın tesliminden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği halde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başlandırmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir*”.

Yazılı tahliye taahhüdünü güncel hale getiren geçici bir mevzuat değişikliği mevcuttur. Bu değişiklik sebebi ile kira sözleşmelerinde kiraya veren tarafların daha sıklıkla yazılı tahliye taahhüdüne başvurduğunu görmekteyiz. Yenilenen kira dönemlerinde kira artış oranlarının enflasyon karşısında düşük kaldığını gören ve buna engel olmak amacıyla sabık kiracısını mevcut kira sözleşmesini feshederek bir an evvel tahliye etmeye çalışan ev sahipleri (kiraya verenler), yeni bir kiracıyla yepyeni bir kira sözleşmesi yaparak kira bedelini diledikleri gibi belirleyebilme serbestisine kavuşmak istemektedirler. İşte konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracıdan yazılı tahliye taahhüdü almak bu amaca ulaşmada kullanılacak en güçlü ve kullanışlı silahlardan biridir.

Gerçekten de bir kira sözleşmesi kurulurken taraflar diledikleri kira bedeli üzerinden anlaşabilirler. Sözleşmeyi kurma aşamasında kiraya veren kiralana-

nın durumunu, konumunu, muhitini, yeniliğini (yaşını), depreme dayanıklılığını ve emsal kiralari dikkate alarak bir kira bedeli belirler. Kira bedelini ve sözleşmenin hükümlerini kendisine uygun bulan bir kişi ile de kira sözleşmesi kurulur. Bahis konusu sözleşme bir kez geçerli biçimde kurulduktan sonra ise, aynı oranda kolaylıkla sona erdirilemeyecektir. Özellikle konut ve çatılı işyeri kiralarında kira sözleşmesinden kaynaklanan edimlerini eksiksiz yerine getiren bir kiracıyı kiraya verenin sözleşmeyi feshetmek suretiyle tahliye ettirebilmesi son derece güçtür. Konut ve çatılı işyeri kirası olarak nitelendirilen bir kira sözleşmesinde belirlenen süre sona erdiğinde kira sözleşmesi bir yıl için yenilenmiş sayılacaktır. TBK madde 347/f.1 uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı belirli sürenin tamamlanmasından en az onbeş gün evvel bildirimde bulunmazsa sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılacaktır. Sözleşmede üzerine düşenleri harfiyen yerine getiren bir kiracı karşısında kiraya verenin bir sebep göstermeden kira sözleşmesine son verebilmesi ise yine aynı madde uyarınca ancak kira dönemini izleyen on yıllık uzama süresi sonunda, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunması şartıyla mümkün olacaktır. Bu da kira sözleşmesinin çok uzun süreler geçerli kalacağı, yenilenen birçok kira dönemi ile karşılaşılacağı, yenilenen kira dönemlerinde artış oranlarının çok büyük ihtimalle enflasyon artış oranlarının altında kalacağı anlamına gelmektedir.

Yukarıda bahsettiğimiz geçici mevzuat değişikliği uyarınca 7409 Sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 4. maddesi ile 6098 Sayılı TBK'ye geçici madde 1 hükmü eklenmiştir. Bu hükme göre: *“Konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ile 1.7.2023 (bu tarih dahil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar; bir önceki kira yılına ait kira bedelinin %25'ini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler; fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü 344/II uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.”* Bu hüküm 11.06.2022 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Yani bahis konusu tarihler arasında artış oranı, TÜFE oranı daha yüksek olsa bile %25 ile sınırlı olacaktır.

Bahis konusu düzenleme yazılı tahliye taahhüdünün önemini bir kat daha artırmıştır. Kiraya verenler bu hükmün yürürlüğe girmesi ile birlikte mevcut kiracılarından kurtulmanın farklı yollarını arar olmuşlar ve bu yolda elverişli bir araç olması açısından önceki dönemlere nazaran çok daha yoğun bir sıklıkla yazılı tahliye taahhüdüne başvurmaya başlamışlardır.

Kiracıdan yazılı tahliye taahhüdü alınması konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından önem taşır. Diğer kira sözleşmesi türleri için (konut ve işyeri kirası sözleşmesi niteliğinde olmayan kira sözleşmeleri ya da ürün kirası sözleşmeleri) uygulama alanı bulmaz. Genel hükümlere tabi kira sözleşmeleri açısından yazılı tahliye taahhüdü, TBK m. 352/f.1 hükmüne bağlı olarak tahliye olanağı sağlamaz.

TBK madde 352/f. 1 uyarınca bir yazılı tahliye taahhüdü ile kiracı kiraya verene karşı kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı, sözleşme kurulduktan ve kiralanan kendisine teslim edildikten sonra yazılı şekle bağlı bir işlemle taahhüt etmektedir. Bu sayede kiraya veren, kanunda sınırlı sayıda sayılmış sebeplere dayanmasına gerek kalmaksızın ve herhangi bir tazminat ödemeksizin kira ilişkisini sonlandırma olanağına kavuşur.

I. YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN HUKUKİ NİTELİĞİ VE UNSURLARI

Yazılı tahliye taahhüdü kira sözleşmesinin sona erdiği tarihe denk düşmekteyse bu durumda tek taraflı bir irade beyanı olup bozucu yenilik doğuran bir hak olarak nitelendirilebilir. Gerçekten de kira döneminin sona erdiği tarihte tahliye taahhüt edilmiş ise, bu taahhüt sonuçlarını kiraya verenin herhangi bir kabulüne ihtiyaç olmaksızın doğurur.

Yazılı tahliye taahhüdünde tahliyenin gerçekleştirileceği tarih kira süresinin sonuna denk düşmüyor, ara bir tarihe tekabül ediyor ise o zaman tahliye taahhüdünün hüküm doğurabilmesi için kiraya veren tarafından da kabul edilmesi zorunlu olacaktır. Tahliye tarihi kira döneminin ortasına denk düşmekteyse bu taahhüdü kiraya veren kabul etmek zorunda değildir. Arzu ederse tahliye taahhüdüne karşı çıkabilmelidir. Burada karşı çıkmakla kast ettiğimiz yazılı tahliye taahhüdündeki tarih gelmesine rağmen kiraya verenin buna dayanarak dava açmaması ya da icra takibine girişmemesi yani kira sözleşmesinin devamı yönünde hareket etmesidir. Bir görüş uyarınca benzeri bir durumda yazılı tahliye taahhüdü, taahhüt edilen tarih geldiğinde kiracıya veya kiraya verene aralarındaki kira sözleşmesini sona erdirmeye amacıyla harekete geçme olanağı veren ve borç doğuran bir sözleşme olarak kabul nitelendirilmektedir¹. Kira sözleşmesinin her iki tarafı da yazılı tahliye taahhüdündeki tarih geldiğinde kira sözleşmesinin feshini gerçekleştirme taahhüdü altına girmektedir.

Bir diğer görüşe göre yazılı tahliye taahhüdü kira sözleşmesine ilişkin bir yan sözleşme niteliğindedir. Bu sebeple de kira sözleşmesinin devri halinde tahliye taahhüdü de yeni kiraya verene geçer². Bu görüş doğrultusunda bir yan sözleşme ni-

¹ Bu görüş için bkz: Haluk Burcuoğlu, *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*, (İstanbul 1993), 323.

² Mustafa Alper Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi* (TBK m. 299-356), (Güncellenmiş 2. Basi, İstanbul 2012), 326.

teliginde olan yazılı tahliye taahhüdü, ikale sözleşmesi akdetme borcu doğuran bir sözleşmedir. İ kale sözleşmesi borç ilişkisinin konusuna doğrudan etkide bulunur ve borç ilişkisini kısmen ya da tamamen ortadan kaldırır. Bu sebeple de tasarrufi bir sözleşmedir. Bu durumda ikale sözleşmesi akdetme borcu doğuran yazılı tahliye taahhüdü, hukuken bir ön sözleşme değil bir sözleşme olarak kabul edilmelidir.

Bir diğer görüş uyarınca ise yazılı tahliye taahhüdü kira döneminin sona erdiği tarih dışında bir ara tarih için verildiyse burada yine bir sözleşme niteliği mevcuttur. Ancak bu sözleşme hem kanuni bir şarta hem de vadeye bağlanmış bir ikale sözleşmesidir³.

Yine bir başka görüş uyarınca yazılı tahliye taahhüdünde belirtilen tahliye tarihi kira döneminin sonuna denk düşüyor ise bu kiracının kira sözleşmesini bir yıl daha uzamasını engelleyen tek taraflı bir fesih bildirimidir⁴. Yukarıda bu görüşü paylaştığımızı belirtmiştik.

Kanaatimce yazılı tahliye taahhüdü kira döneminin sonu için verilmiş ise, tek taraflı bir irade beyanıdır ve bozucu yenilik doğuran bir hak niteliği taşır. Kira döneminin ortasındaki bir tarih için verilmiş olan yazılı tahliye taahhüdü ise bir ikale sözleşmesi kurulmasına yönelik öneri niteliğindedir. Yazılı tahliye taahhüdü altında kiracının imzası bulunmaktadır ve ikale sözleşmesi kurmaya yönelik öneride bulunan kiracıdır. Kiraya veren yazılı tahliye taahhüdü olarak nitelendirilen öneriyi kabul ettiğinde aralarında ikale sözleşmesi kurulmuş olmaktadır. Kiraya verenin kabul irade beyanı şekle tabi değildir ve örtülü bir davranış yolu ile de gerçekleştirilebilir. Kiraya veren kiracıya karşı tahliye taahhüdünde belirtilen tarihten itibaren 1 aylık süre içinde icra dairesinde ilamsız tahliye takibi yapabilir ya da aynı süre içinde kira sözleşmesinin feshi amacıyla dava açabilir (TBK m. 352/f.1). İşte bu iki yoldan birini seçen kiraya veren örtülü bir kabul beyanında bulunmuş olmaktadır⁵. Yazılı tahliye taahhüdü vermek bir ikale sözleşmesi kurma yönünde öneri, icra yolu ile takip başlatmak ya da dava açmak ise kabuldür. Kiracının önerisi karşısında kiraya verenin buna uygun bir kabul beyanında bulunması üzerine taraflar arasındaki mevcut kira sözleşmesi ikale sözleşmesi kurulması yolu ile ortadan kaldırılmış olmaktadır. Kiraya verenin elinde kiracının verdiği tahliye taahhüdü bulunmasına rağmen ve taahhüt edilen gün gelmesine ve hatta geçmesine rağmen, bir aylık süre içinde dava açılmaz ya da icra yolu ile ilamsız takip yapılmaz ise kiraya verenin kiracının önerisini kabul etmediği ortaya çıkar. Bu durumda kira sözleşmesi ikale anlaşması yolu ile ortadan kaldırılmamış olur ve mevcut kira ilişkisi devam eder.

³ M. Murat Inceoğlu, *Kira Hukuku*, (Cilt 2, İstanbul 2014), 424.

⁴ Süleyman Yalman, "Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 13, Sayı 2, (Yıl 2005), 10.

⁵ Kiraya verenin ilamsız icra takibi yapması veya dava açması kabul iradesini ortaya koyan delalet edici davranış olarak nitelendirilebilir.

Kira sözleşmesi şekle tabi değildir ancak tahliye taahhüdü yazılı yapılmış olmalıdır. Burada aranan şekil adi yazılı şekildir ve bir geçerlilik şeklidir⁶. İspat şekli değildir. Yazılı tahliye taahhüdü kira sözleşmesinin bir hükmü olabileceği gibi sözleşmeden ayrı bir belgede de hüküm altına alınabilir. Yazılı tahliye taahhüdü tek taraflı bir irade beyanı olarak düzenlenebileceği gibi kiracı ve kiraya veren arasında düzenlenmiş bir sözleşme biçiminde de hazırlanabilir. Yazılı tahliye taahhüdü altında sadece kiracının imzası olsa da şekil açısından eksiklik yaratmaz zira sadece borç altına giren tarafın imzası şekli gerçekleştirmeye yeterlidir. Kiracının imzası el yazılı olmalıdır.

Yazılı tahliye taahhüdü adi yazılı biçimde hazırlanabileceği gibi noter tarafından da düzenlenmiş olabilir. Noterde yapılan bir yazılı tahliye taahhüdü ise ister düzenleme şeklinde ister onaylama şeklinde hazırlanabilecektir. Bir yazılı tahliye taahhüdünün adi yazılı biçimde hazırlanması yerine noterde düzenleme şekli tercih edilirse, kiracı sonradan taahhüt üzerindeki imzasını inkar edemeyecektir⁷. Kiraya veren tahliye sürecinin uzamamasını arzuluyorsa imza inkarına olanak vermemek adına yazılı tahliye taahhüdünü noterde düzenletebilir ya da onaylatabilir.

Kira sözleşmesinin kiracı tarafında birden fazla kişi yer alıyorsa yazılı tahliye taahhüdünün tüm kiracılar tarafından verilmiş olması gerekir. Kiracı bir tüzel kişi ise taahhüdün yetkili organ veya temsilciler tarafından verilmesi gerekli ve yeterlidir. Tahliye taahhüdü düzenlemek için özel yetki gerekmez. Tahliye taahhüdü metninin kim tarafından ve nasıl doldurulduğu önemli değildir ve bu husus şekil açısından bir fark yaratmayacaktır. Tahliye taahhüdünde kiralanan yerin boşaltılacağına ilişkin bir beyan taahhüdün metin kısmı içerisinde yer almalıdır.

II. KIRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİĞİ TARİH

Yazılı tahliye taahhüdünün varlığı halinde kiraya veren icra dairesine başvuru veya dava açmak suretiyle tahliyeyi sağlayabileceğine göre kira sözleşmesinin tahliye günü olarak belirtilen tarihte kendiliğinden sona erip ermeyeceği konusu üzerinde düşünülmelidir.

Bir yazılı tahliye taahhüdünün mevcudiyetine rağmen belirlenen tahliye gününden itibaren bir ay içinde kiraya veren tarafından icra yoluna başvurulmazsa veya tahliye davası açılmazsa taahhüt hukuken değerini yitirecektir. (İcra İflas

⁶ Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, 96; Cevdet Yavuz vd., *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Birinci Cilt*, (Güncellenmiş ve Yenilenmiş 11. Baskı, İstanbul 2022), 770; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, (Ankara 2014), 444; Erzan Erzurumluoğlu, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, (Ankara 1973), 78.

⁷ Mehmet Akçaal, "Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri", *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 12 Sayı 2, (Yıl 2022), 955; Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, 296; Yalman, *Yazılı Tahliye Taahhüdü*, 11.

Kanunu madde 272). Eğer tahliye tarihi geldiğinde sözleşme kendiliğinden sona erseydi, bu sürenin gelmesi ve yazılı tahliye taahhüdündeki tahliye tarihinden itibaren bir ay içinde icra takibi yapılmaması ya da dava açılmamasının kendiliğinden ortadan kalkan kira sözleşmesine hiçbir etkisi olmazdı. Dava açılmasa da icra takibi yapılmasa da sadece bu tarihin gelmesi üzerine kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermiş olurdu. Oysa yazılı tahliye taahhüdü sadece kiracı ve kiraya verene bu sözleşmeyi sona erdirmek için harekete geçme olanağı verir. Kiracı ve kiraya veren bu olanağı kullanmazlarsa tahliye taahhüdü hükmünü kendiliğinden yitirir ve taraflar arasındaki sözleşme geçerli kalmaya devam eder. Daha önce de belirttiğimiz üzere yazılı tahliye taahhüdü bozucu yenilik doğuran bir hak niteliğinde değildir. Sadece kira sözleşmesini ortadan kaldırma amaçlı bir ikale sözleşmesini kurma önerisidir. Kiraya veren kendisine kiracı tarafından yöneltilen bu ikale sözleşmesi önerisini dava açmak ya da icra takibi yapmak biçiminde bir örtülü kabul beyanı ile kabul etmekte ve kiracı ile kiraya veren arasında kurulan ikale sözleşmesi uyarınca taraflar arasında var olan kira sözleşmesi sona erdirilmektedir.

Yazılı tahliye taahhüdündeki tarihin gelmesi üzerine kira sözleşmesinin kendiliğinden son bulduğunu ileri sürmek 6098 Sayılı Kanun'un ruhuna da terstir. Eğer tahliye tarihi itibarı ile sözleşme kendiliğinden sona ermiş olsaydı daha sonra bir tahliye davası açılması durumunda bu dava sadece bir tespit davası niteliği taşıyacaktı. Yazılı tahliye taahhüdündeki tarihte kiracı kiralananı tahliye etmezse, bu tarihten itibaren bir ay içinde dava açma yoluna başvuran kiraya veren icra takibine başvurması üzerine veya dava açması üzerine kira sözleşmesini sonlandırmış olacaktır. Bu davayı ancak kiraya veren olan malik açabilir. Malik kiraya veren değilse bu davayı açamaz. Kiracı kiraya verene taahhütte bulunduktan sonra kiralanan el değiştirirse yeni malik de önceki malike verilen tahliye taahhüdünden yararlanabilecektir.

III. AİLE KONUTU VE YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ

Peki kiracı eş ailesi ile birlikte aile konutu olarak kullandıkları kiralanan için tek başına tahliye taahhüdü düzenleyebilir mi? Bu konuda TMK m. 194 ve TBK m. 349'da düzenlemeler mevcuttur. Bu düzenlemeler doğrultusunda eşlerden birinin (kiracı konumundaki eş), aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshetmesi için diğer eşin (sözleşmede taraf olmayan ve üçüncü kişi konumundaki diğer eşin), açık rızasını alması gereklidir. Rıza bir izin ya da onay olarak verilebilir. Verilecek rıza bir şekle tabi değildir. Zaten kira sözleşmesine taraf olmayan diğer eş kira sözleşmesine taraf da olabilecektir (TBK m. 349/f.3) (TMK m. 194/f. 4)⁸.

⁸ Aile konutu ve aile konutunun kira sözleşmesi yolu ile edinilmiş olması üzerine açıklamalar için bkz: Can Yalçın Armutcuoğlu, "Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Cilt: 17, Sayı 1-2, (Yıl 2011), 420-422.

Aile konutu eşlerden biri tarafından kiralama yolu ile sağlandığında sözleşmeye taraf olmayan diğer eş kiraya verene yapacağı bildirimle kira sözleşmesine taraf olabileceğine göre yazılı tahliye taahhüdünde kiracı konumundaki her iki eşin de imzası aranacak mıdır? Buna olumlu cevap vermek gerekir⁹. Gerçekten de TMK m. 194/f.1¹⁰ uyarınca yazılı tahliye taahhüdü sebebiyle hakkında takip başlatılan bir kiracı, kira sözleşmesine taraf olmayan eşinin tahliye taahhüdünde rızası yoksa bunu ileri sürerek tahliyeyi etkisizleştirebilir. Aynı zamanda diğer eş rızasının alınmadığını ileri sürüyorsa icra mahkemesinde şikayet yoluna başvurup aile konutu tespiti davasının bekletici mesele yapılmasını talep edebilir. Açık rızanın varlığını ispat yükü ise kiraya verene aittir. Eğer kira konusu taşınmazın aile konutu olduğu ve diğer eşin açık rızasının olmadığı ortaya çıkarsa tahliye taahhüdü geçersizleşir ve buna dayanan icra takibi iptal edilir.

Kira sözleşmesi ile kiralanan konut kiracı için aynı zamanda aile konutu teşkil ediyorsa, sözleşmeye taraf olmayan diğer eşin yazılı tahliye taahhüdüne mutlaka izin ya da onay vermesi gereklidir¹¹. Diğer eş kiraya verene bildirimde bulunmuş ve kira sözleşmesine taraf olmuşsa zaten yazılı tahliye taahhüdünün altında onun da imzası bulunacaktır.

IV. YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ VE BEYAZA İMZA SORUNU

Tahliye taahhüdünün şekline ilişkin bir diğer sorun, kiracının boş bir belge altına imza attığı ve bu belgede yazılı tahliye taahhüdünün düzenlenme gününün ve tahliyenin gerçekleşeceği taahhüt edilen günün belirtilmediği durumlarda karşımıza çıkar. Uygulamada da sıklıkla karşılaştığımız üzere sonradan kiraya veren tarafından bahis konusu belgenin doldurulması durumunda bu yazılı tahliye taahhüdünün akıbeti ne olacaktır? Her şeye rağmen geçerli mi olacaktır yoksa geçersizlik mi meydana gelecektir? İşte bu ve benzeri örneklerde beyaza (açığa) imza sorunu ile yüzleşiriz¹². İrade beyanında bulunmak isteyen bir kişinin karşı tarafa verdiği belgede imzası mevcuttur ancak açıklanmak istenen irade beyanının tamamı ya da bir kısmı aynı belgede bulunmamaktadır. Borçlu boş bir kağıda imzasını atarak bunu alacaklıya ya da üçüncü kişiye teslim etmekte ve imzanın

⁹ Mustafa Dural vd., *Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku*, (17. Baskı, İstanbul 2022), N. 888; Mehmet Erdem, "Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı", *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 11, Sayı 145-146, (Eylül-Ekim 2016), 485.

¹⁰ Türk Medeni Kanunu (2001), 4721, md. 194/f.1: "Eşlerden biri diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz."

¹¹ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 424; Erdem, *Tahliye Taahhüdü*, 486.

¹² Beyaza imza konusuna ilişkin kapsamlı makale için bkz: Burak Özen, "Beyaza (Açığa) İmza Sorunu Üzerinde Düşünceler", *Makaleler - Tebliğler 2001 - 2020*, (İstanbul 2021), 137 - 162.

üstü alacaklı ya da üçüncü kişi tarafından daha sonra tamamlanmaktadır¹³. Yani belgede irade beyanının yöneldiği hukuki işleme ilişkin objektif esaslı noktalar ya hiç yoktur ya da objektif esaslı noktaların sadece bir kısmı metin içerisinde yer almaktadır. Belgedeki bu eksiklikleri giderip tamamlayacak olan irade beyanının muhatabıdır.

Beyaza (açığa) imza olarak nitelendirilebilecek olan belge kanunun geçerlilik şekline bağlı tuttuğu bir işlemin yapılmasına ilişkin olabilir. Yazılı tahliye taahhüdü de yukarıda belirtmiş olduğumuz üzere yazılı geçerlilik şekline tabidir. Yazılı tahliye taahhüdünü imzalayıp üstünü doldurmak üzere kiraya verene teslim eden kiracı ile kiraya veren arasında her zaman bir anlaşma mevcuttur. Bu anlaşma uyarınca irade beyanının içeriğinin belirlenmesinde uyulacak sınırlar, ana çerçeve belirlenmiştir. Belgenin teslim edilmiş olması da belgeyi teslim alan kiraya verenin yetkilendirilmesine ilişkin iradeyi ortaya koyan delalet edici bir davranıştır¹⁴.

Geçerlilik şekli olarak adi yazılı şekle bağlanmış bir hukuki işlem olan yazılı tahliye taahhüdü, beyaza imza yolu ile düzenlenmiş olsa da şekil açısından geçerliliğin sağlandığı kanaatindeyiz. Yazılı tahliye taahhüdünü beyaza imza teşkil edecek biçimde hazırlanmış olan bir kiracıdan teslim alan kiraya veren söz konusu belgeyi kiracının yani imza sahibinin iradesine kasten aykırı olacak biçimde doldurursa, beyaza imza atan kiracı ile belgeyi tamamlayan kiraya veren arasında geçerli bir sözleşme ilişkisi kurulmamış olur. Bu sözleşme yoklukla maluldür¹⁵.

Oysa kiraya veren altı imzalanmış üstü boş bırakılmış bir yazılı tahliye taahhüdünü tamamlarken kiracının iradesine uygun hareket ettiği inancında ise ve bu inanca sahip olma konusunda mazur görülebilirse yani bu iradeyi güven ilkesi doğrultusunda anlaması gerektiği şekilde yazılı tahliye taahhüdü metnine yansıtırsa, taraflar arasında geçerli bir sözleşme ilişkisi kurulmuştur. Günümüzde sıklıkla kiraya verenler tarafından kiracılardan beyaza imza atılmış biçimde yazılı tahliye taahhüdü talep edilmekte ve bu taahhüt karşı tarafça daha sonra doldurulmaktadır. Kiracı bu belgenin sonradan kiraya veren tarafından tamamlanacağını bilmektedir. En azından kiracılar bu belgenin ne anlama geldiğini öngörebilir. Üstü boş bırakılmış ama altı imzalanmış bir yazılı tahliye taahhüdünü kiraya verene teslim eden kiracı bu belgenin mevcut kira sözleşmesini sona erdirmeye

¹³ Selahattin Tekinay vd., *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş Altıncı Bası, İstanbul 1988), 154 vd.; M. Kemal Oğuzman - M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1*, (İstanbul 2020), 157; Necip Kocayusufpaşaoğlu, *Güven Nazariyesi Karşısında Borç Sözleşmelerinde Hata Kavramı*, (İstanbul 1968), 36-37; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümleri*, (Ankara 2021), 127.

¹⁴ Özen, *Beyaza İmza*, 141.

¹⁵ Haluk N. Nomer, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş Onsekizinci Bası, İstanbul 2021), 125.

amacıyla kullanılacağını, üstelik bu belgeye tahliyenin gerçekleştirileceği bir tarihin yazılacağını ve o tarih itibari ile kiralananı tahliye etmesi gerektiğini; kiraya verenin de sırf bu amaçlarla bahis konusu taahhüdü aldığını hayatın olağan akışına uygun şekilde anlayabilecektir. Bu sebeple verdiği boş tahliye taahhüdünün gerçek iradesine aykırı doldurulduğunu iddia eden kiracı yanılma (hata) hükümlerine dayanarak iptal beyanında bulunabilir. Ancak beyaza imza atan belgenin iradesine aykırı biçimde doldurulduğunu kanıtlayamazsa imzasının sonuçlarına katlanır ve yazılı tahliye taahhüdü kendisi için bağlayıcı kalmaya devam eder. Kısacası yazılı tahliye taahhüdünü beyaza imza şeklinde hazırlayıp kiraya verene teslim eden kiracı bu belgedeki tarihlerin iradesine aykırı biçimde doldurulmuş olduğunu ispatla yükümlüdür ve bunu iddia etmek hayatın olağan akışına uygun olan değil uygun olmayandır.

V. YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ KAPSAMINDA YER ALAN TARİHLER VE İSPATA DAİR SORUNLAR

Bir yazılı tahliye taahhüdünde iki farklı tarih yer alır. Bunlardan biri tahliyenin gerçekleştirileceği tarihken diğeri tahliye taahhüdünün düzenlendiği tarihtir. Düzenleme tarihinin taahhütte bulunması bir geçerlilik şartı değildir ancak yazılı tahliye taahhüdünün kiralananın teslim edilmesinden sonra hazırlanması geçerlilik açısından zorunlu olduğundan düzenleme tarihinin taahhütte belirtilmesi faydalı olacaktır¹⁶. Tahliye tarihi gün ay yıl olarak belirtilebileceği gibi basit bir aritmetik hesapla ya da takvime bakarak tespit edilebilecek bir tarih de yeterlidir. Ayrıca bir görüş doğrultusunda tahliye tarihi sadece bir ay olarak belirtilse de (gösterilse de) kâfi olacaktır zira TBK m. 91/f.2 uyarınca Kanun gereği bu tarih belirtilen ayın son gününe denk düşecektir ve yazılı tahliye taahhüdünde yer alması zorunlu olan tahliye tarihi olarak işlev görecektir¹⁷.

Kanaatimizce TBK madde 352/f.1 hükmü açıkça kiralananın “*belli bir tarihte*” boşaltılmasını gerekli gördüğünden ve bu düzenleme yazılı tahliye taahhüdünü düzenleyen mülga 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun madde 7/a’ dan farklı olduğundan¹⁸ artık yazılı tahliye taahhüdünde tahliye tarihi olarak sadece bir ay ve yılın gösterilmesi yeterli olmaz. Yorum yolu ile tahliyenin gerçekleştirileceği gün olarak ayın son gününü bulmak ve yazılı tahliye taahhüdünü bu şekilde ayakta tutmak TBK. m. 352/f.1 ile getirilen açık düzenleme karşısında

¹⁶ Akçaal, *Yazılı Tahliye Taahhüdü*, 960.

¹⁷ Erdem, *Tahliye Taahhüdü*, 487; Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, 303.

¹⁸ 12/1/2011 tarihli ve 6101 sayılı Kanununun 10’uncu maddesiyle yürürlükten kaldırılan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun madde 7/a: “*Kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye isteyebileceği gibi...*” şeklinde düzenlenmiştir. Yürürlükten kalkan bu düzenlemede tahliye tarihi olarak belirli bir tarih zikredilmemiştir.

mümkün değildir¹⁹. Tahliyenin gerçekleştirileceği tarih ya gün ay ve yıl olarak yazılacak ya da en azından küçük bir hesaplama ile hangi gün olduğu net olarak belirlenebilecek biçimde kurgulanmalıdır. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile bu hükme ilişkin getirilen değişiklik bilinçli bir değişiklik olup, TBK madde 91/f. 2 uygulamasını boşa çıkartmıştır.

Kiraya veren yazılı tahliye taahhüdüne kira sözleşmesinin düzenlendiği günü ya da kiralananın kiracıya fiilen teslim edildiği tarihten önceki bir günü tarih olarak koyarsa bu yazılı tahliye taahhüdünün geçersiz sayılmasına yol açacaktır²⁰. Yazılı tahliye taahhüdü kiralananın teslim edildiği tarihten sonra düzenlenmiş olmalıdır. Bu durumda hem kira sözleşmesinin düzenlenmesinden önce, hem de kira sözleşmesinin düzenlendiği tarihte veya kira sözleşmesi yürürlüğe girmiş ama taşınmaz teslim edilmeden önceki bir tarihte düzenlenmiş yazılı tahliye taahhüdü geçersizdir. Bahis konusu tarihlerde kiracının yazılı tahliye taahhüdünü verirken serbest bir iradeyle hareket etmediği varsayımı devreye girecektir²¹.

Yazılı tahliye taahhüdünün geçersizlik yaratacak tarihlerden birinde alındığını iddia eden kiracı iddiasını ispat etmek zorundadır. Peki bu ispat ne şekilde yapılacaktır? Senede karşı senetle ispat kuralları mı devreye girecektir? (HMK m. 201). Kiracı yazılı tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinin kurulması esnasında kendisinden alınmış olduğunu her türlü delille ispatlayabilmelidir. HMK m. 203 uyarınca irade sakatlığı hallerinin ispatında senetle ispat kuralı aranmaz. Çoğunlukla kira sözleşmesini yapmak ve konut ve çatılı işyerine kavuşabilmek için kendisine dayatılacak her türlü şartı kabul etmeye hazır konumdaki kiracının iradesinin baskı ve zorlama altında olduğunu kabul etmek hayatın olağan akışına uygundur²². Bu şekilde ortaya çıkan bir irade bozukluğunun ispatında tanıklardan ya da takdiri delillerden yararlanılabilir.

Böylesi durumlarda irade sakatlığı hallerinden TBK madde 28 uyarınca aşırı yararlanma (gabin) bulunduğu söylenebilecektir. Yazılı tahliye taahhüdünün geçersizlik yaratacak bir tarihte alındığını iddia eden kiracı için senede karşı senetle ispat kuralını uygulamaya çalışmak onu korumasız bırakmak anlamına gelecektir. Çoğu somut olaylarda kiracı bu hususu yazılı bir delille ispatlayabilmek olanağından mahrum bırakılacaktır. Bu sorunu çözebilmek amacıyla ispat yükünün kiracının

¹⁹ Aynı görüş için bkz: Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 328; Akçaal, *Yazılı Tahliye Taahhüdü*, 961; Murat Aydoğdu - Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Sözleşmeler Hukuku*, (Gözden Geçirilmiş Yenilenmiş ve Dipnotlu 5. Baskı, Ankara 2021), 677.

²⁰ Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu (Yargıtay), K. 1944/28 (4.Ekim 1944) kararı uyarınca ilk kira sözleşmesi ile birlikte verilen tahliye taahhüdü serbest iradeye dayanmaz ve bu sebeple geçerli değildir. Bu konuda ayrıca bkz: Yalman, *Yazılı Tahliye Taahhüdü*, 13.

²¹ Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt 1/2, Kira ve Ödünç Verme (Âriyet, Karz) Sözleşmeleri*, (Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul 1989), 196.

²² Yavuz vd., *Borçlar Özel*, 773.

omzundan alınıp, aksinin ispatını kiraya verenin omzuna yüklemek de akla gelebilir. Kiraya veren yazılı tahliye taahhüdünü kira sözleşmesinin akdedilmesinden ve kiralanan taşınmazın tesliminden sonraki bir tarihte almış olduğunu ispatlamakla yükümlü tutulabilir²³. Gerçekten de hayatın olağan akışına göre bir kiracının yazılı tahliye taahhüdü vermesi çok rastlanılan bir durum değildir. Kiracı olarak gönlüne göre bir konut ya da işyeri bulan ve bu kira sözleşmesi ile bağlı kalmayı hedefleyen bir kiracının bahis konusu kira sözleşmesini bir kez akdettikten ve o taşınmaza yerleştikten sonra o kira sözleşmesinin feshine yol açmaya muktedir bir yazılı tahliye taahhüdünü kiraya verene vermesi ve bunu yaparken iradesinin tamamen serbest olduğunun iddia edilmesi gerçekçi değildir. Mantıki değildir. Kiracı sözleşmeden kaynaklanan edimlerini düzgün biçimde yerine getirdiği takdirde kira sözleşmesi her yıl yenilenir. Kiraya verenin de kanunda yazılı birkaç sebep dışında kira sözleşmesini feshetmek için yapabileceği hiçbir şey yoktur. İşte bu sebeple de yazılı tahliye taahhüdünün kira sözleşmesi kurulduktan ve kira konusu taşınmaz kiracıya teslim edildikten sonra hazırlanmış olduğunu ispat yükü kiracıya değil kiraya verene yüklenmelidir. Zira hayatın olağan akışına aykırı olanı iddia eden iddiasını ispatlamalıdır²⁴. Ancak somut olayda kiracının kiralananı tahliye etmeyi planladığı tartışmaya mahal bırakmayacak netlikle anlaşılıyorsa kiracının yazılı tahliye taahhüdünü tamamen irade serbestisi doğrultusunda vermiş olduğu kanaatine ulaşılabilecektir.

Tahliye taahhüdünün irade sakatlığı hallerinden biri sebebi ile geçersiz olduğu iddia edilirse bu konuda genel hükümlere gitmek gerekir ve iradesinin sakatlandığını iddia eden taraf bir yıl içerisinde bu yönde bir iptal beyanında bulunmalıdır²⁵. Unutulmamalıdır ki yazılı tahliye taahhüdünde en mühim şey kiracının serbest iradesi ile bu taahhüdü imzalamış olmasıdır. Yazılı tahliye taahhüdünün irade sakatlığı hallerinden biri sebebiyle geçersizliği yukarıda da belirttiğimiz üzere her türlü delille ileri sürülebilir. Kiracı geçersizlik iradesini, bir yıllık hak düşürücü süre içinde tek taraflı olarak ve kiraya verene ulaşması gereken bir irade açıklaması ile kullanır. İrade açıklaması kiraya verene ulaştığı an itibari ile hukuki yazılı tahliye taahhüdü hükümsüz olur. Bu iradenin açıklanması şekle tabi değildir ve dava açılması gerekmez. Mutlaka bir dava açılacaksa bu dava ancak bir tespit davası niteliğinde olur.

²³ Erdem, *Tahliye Taahhüdü*, 496.

²⁴ Baki Kuru - Burak Aydın, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku Ders Kitabı*, (7. Baskı, Ankara 2022), 233-234; Yavuz Alangoğa, "Senede Karşı Senetle İspat Kuralı ve Hayatın Olağan Akışı Kavramı", *Prof.Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan*, (Ankara 2004), 523.

²⁵ Gümüş, *Borçlar Genel*, 370-374; Oğuzman-Öz, *Borçlar Genel*, 123; Necip Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar Hukukuna Giriş Hukuki İşlem Sözleşme*, (Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış 4'üncü Bası, İstanbul 2008), 492-498; Andreas Furrer vd., *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (Güncellenip Gözden Geçirilmiş 2. Bası, İstanbul 2022), 253, 254; Tekinay vd., *Borçlar Genel*, 610; O. Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt: V/1, 1 *Temel Kavramlar Sözleşmeden Doğan Borç İlişkileri*, (Ankara 2019), 421, 422.

Yargıtay'a göre, tahliye taahhüdünün kiralananın teslimi tarihinden önceki bir tarihte hazırlanıp imzalanmış olduğu iddiası ancak yazılı bir delille ispat edilebilir²⁶. Yine Yargıtay'a göre beyaza imza attığını ileri süren ve tahliye taahhüdündeki tarihlerin sonradan kiraya veren tarafından doldurulduğunu iddia eden kiracı da yine bu iddiasını senetle ispatlamalıdır²⁷. Oysa kiracı bir konut ya da çatılı işyeri bulmak zorunda olduğundan baskı altındadır ve bu baskının mevcut olduğu esnada delil temin etme gücü yoktur. Üstelik burada ispatlanması gereken şey yazılı tahliye taahhüdünün hazırlandığı anda baskının mevcudiyeti olduğuna göre bunun senetle değil her türlü delille ispatı mümkün olmalıdır. Unutulmamalıdır ki senede karşı senetle ispat kuralı hukuki işlemler açısından uygulama alanı bulur. Hukuki işlem dışındaki hukuki fiiller açısından senet ispat için zorunlu olmayıp, tanık beyanı da ispat için kullanılabilir²⁸. İrade sakatlığı halleri örneğin yanı sıra, aldatma, korkutma ya da aşırı yararlanma durumları da senetle ispat kuralının kapsamı dışındadır (HMK m. 203/ç). Gerçekten de aşırı yararlanma gibi bir irade sakatlığına maruz bırakılan kişiden, yazılı tahliye taahhüdünü tarihleri boş olarak kiraya verene teslim ettiği zaman diliminde, durumun bu minvalde olduğunu gösterir, ispatlar nitelikte bir senet istenmesi, kiraya verenin de bunu kiracıya vermesi hayatın olağan akışına ve tarihleri sonradan doldurulacak bir yazılı tahliye taahhüdü almanın *ratio legisine* aykırıdır²⁹. Nispi emredici hükümler ile kiracıyı korumayı hedefleyen konut ve çatılı işyeri hükümlerine rağmen aksi yönde yapılacak bir yorum kiracıyı açık hedef haline getirecek, çaresiz bırakacaktır.

VI. YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN HÜKÜMLERİ

Kiraya veren kiracıya karşı tahliye taahhüdünde belirtilen tarihten itibaren 1 aylık süre içinde icra dairesinde ilamsız tahliye takibi yapılabilir. Kiraya veren tahliye tarihinden önce takip talebinde bulunamaz. Takip talebinde kiraya veren takibin bir yazılı tahliye taahhüdüne dayandığını bildirmeli ve bu tahliye taahhüdünün aslını veya kendisi tarafından onaylanmış iki örneğini takip talebi ile birlikte icra dairesine vermelidir. Takip talebinin icra dairesine verilmesi üzerine icra dairesi kiracıya tahliye emri gönderir³⁰. Bu tahliye ve teslim emri onbeş gün içinde gönderilir. Kiracının kira sözleşmesinin yenilenmesine ya da uzatılmasına ilişkin bir itirazı varsa bunu sunması

²⁶ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi (Yargıtay), K. 2017/475 (24 Ocak 2017).

²⁷ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu (Yargıtay), K. 2021/1108 (28 Eylül 2021).

²⁸ Hakan Pekcanitez vd., *Medeni Usûl Hukuku Ders Kitabı*, (10. Baskı, İstanbul 2022), 441.

²⁹ Akçaal, *Yazılı Tahliye Taahhüdü*, 969; Merve Kaya, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Sona Ermesi*, Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Programı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, (Ocak 2020), 34, Erdem, *Tahliye Taahhüdü*, 497.

³⁰ Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, 327; Tandoğan, *Borçlar Özel*, 199; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 434; Müslim Tunaboşlu, *Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları*, (2. Baskı, Ankara 2007), 130; Yalman, *Yazılı Tahliye Taahhüdü*, 21.

için yedi günlük süre verilmelidir. Kiracı yedi gün içinde bir itirazda bulunmazsa tahliye takibi kesinleşir ve kiracı tahliye emrinin kendisine tebliğinden itibaren onbeş gün içinde taşınmazı boşaltmazsa icra dairesi tarafından taşınmazdan zorla çıkarılır.

Emre itiraz edilirse takip durur. Kiraya verenin takibin devamını sağlayabilmesi için icra mahkemesinden itirazın tebliğinden itibaren 6 ay içinde itirazın kaldırılmasını istemesi gerekir ya da sulh hukuk mahkemesinde itirazın tebliğinden itibaren 1 yıllık süre içinde itirazın iptali ve tahliye davası açılabilir. Ancak yazılı tahliye taahhüdündeki imza inkar edildiyse o zaman kiraya veren sulh hukuk mahkemesine başvurarak itirazın iptali ve tahliye davası açabilecektir. Bu ihtimal yazılı tahliye taahhüdü adi yazılı şekilde düzenlendiyse ve Noterde düzenlenmediyse gündeme gelecektir. Bu arada eğer sulh hukuk mahkemesinde dava açılırsa artık mahkemenin 30 günlük bir süreye uyması söz konusu olmaz. Tabi bu durumda yazılı tahliye taahhüdünün kira sözleşmesini sona erdirebilme ve kiracıyı tahliye edebilme açısından getirmesi umulan süre avantajı ortadan kalkacaktır. Zaman kazanmak isteyen kiracılar bu yönetime sıklıkla başvurabilmektedirler. Hakkın kötüye kullanılması teşkil edecek biçimde bu yönetime başvurulması ise kiracının yazılı tahliye taahhüdünden kaynaklanan borcuna aykırılık teşkil edecektir ve bu yüzden kiraya verenin uğrayacağı zararı tazmin etme yükümlülüğü de gündeme gelebilir.

Kiraya veren tarafta birden fazla kişi var ise ve ortada paylı mülkiyet varsa, icraya başvurulması veya dava açılması için pay ve paydaş çoğunluğu ile karar almak gerekir. Yazılı tahliye taahhüdü eski malik döneminde verilmiş olmakla beraber kiralanan başkasına devredildiyse, yeni malik de eski malik döneminde verilmiş yazılı tahliye taahhüdünden yararlanabilir. Kiraya veren konumunda olmayan malik bu olanaktan yararlanamaz. Örneğin kiraya veren intifa hakkı sahibi ise yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak kira sözleşmesini sona erdirme hakkı malike değil kira sözleşmesinin tarafı olan intifa hakkı sahibine ait olacaktır³¹.

Yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak icraya başvurulması veya dava açılması için taahhüt tarihinden itibaren bir ay içinde harekete geçmek gerekir. Bu süre niteliği itibari ile hak düşürücü bir süredir ve hakim tarafından resen göz önünde bulundurulur. Kiraya veren bu bir aylık süre içinde kiracıya dava açacağını yazılı olarak bildirdiyse süre bir kira yılı için uzamış sayılır. Yazılı tahliye taahhüdünde bulunan tarihten önce yapılan bir bildirim ise süreyi uzatmak anlamına gelmez.

VII. YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ VE CEZA KOŞULU

Tahliye taahhüdünde ceza koşulu kararlaştırılabilir mi? Bir görüşe göre kiralanan tahliye tarihinde boşaltılmazsa, ceza koşulunun ödenmesi istenebilir³². Bu-

³¹ Burak Özen, *Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı*, (İstanbul 2008), 57.

³² Yazılı tahliye taahhüdünde ceza koşulu istenebileceği görüşü için bkz: İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 439; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 67; Tandoğan, *Borçlar Özel*, 195.

rada TBK madde 334/f. 2 uyarınca: “*Kiracının sözleşmenin sona ermesi halinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir*” hükmü dikkate alınmalıdır. Bu hükme dayanarak tahliye taahhüdünde belirtilen tarihte kiracının evi tahliye etmemesi ve kira sözleşmesini sonlandırmaması durumu için geçerli biçimde bir ceza koşulu kararlaştırılabileceği söylenebilecek midir? Unutulmamalıdır ki bu hüküm kiracının iade ve kiralananın kullanımı ile ilgili sorumluluğuna ilişkindir. Kiralananın zamanında iade edilip edilmemesi ile ilgili değildir.

Yine TBK m. 346: “*Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir*” demektedir. Bu madde ise kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu kararlaştırılamaz demektedir.

Kanaatimizce bu iki maddenin de kapsamına yazılı tahliye taahhütleri girmemektedir. Bu sebeple kanunda özel olarak bir engel bulunmadığından bahisle yazılı tahliye taahhütlerinde bir ceza koşulu belirlenmesinin mümkün olduğunu söyleyebiliriz. Ancak burada da yine yukarıdaki açıklamalarımıza paralel şekilde kiracının kira sözleşmesini yapıp, kiralanan kendisine teslim edildikten sonra bir yazılı tahliye taahhüdü vermesi, üstüne üstlük bir de bunu ceza koşuluna bağlaması hayatın olağan akışına uygun düşmemektedir. Olayların olağan seyrine aykırılık durumu dikkate alındığında ise kiracının bu belgeyi baskı altında vermiş olduğu kuvvetle muhtemeldir. Bir kez daha altını çizelim. İspat yükü hayatın olağan akışına uygun olanı değil uygun olmayanı iddia edenin omuzlarında olmalıdır. Yani ispat yükü kiraya verende olmalı, ceza koşulu taşıyan yazılı tahliye taahhüdünün kira sözleşmesi kurulduktan ve kiralanan kiracıya teslim edildikten sonra hazırlanıp imzalandığını kiraya veren ispat etmelidir.

VIII. KİRACIDAN BİRDEN FAZLA TAHLİYE TAAHHÜDÜ ALINMASI

Kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiracıdan peş peşe tahliye taahhütleri alındıysa bunlar geçerli olur mu? Biraz da bu sorunun üzerinde durmaya çalışalım. Yukarıda açıkladığımız üzere ilk tahliye taahhüdü kira sözleşmesi yapılırken alındıysa geçersizlikle karşılaşılacaktır. Bu dönemde kiracı kiralananı yerleşmek ve açıkta kalmamak baskısı altındadır ve bu sebeple iradesinin sakatlandığı rahatlıkla söylenebilir. Ancak kiracı kiralananı yerleştikten sonra yenilenen kira dönemleri için yazılı tahliye taahhüdü veya taahhütleri veriyse Yargıtay bunların çoğunlukla geçerli olacağı görüşündedir³³. Bu arada ilk taahhüdün geçersiz

³³ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi (Yargıtay), K. 2016/1143 (22 Şubat 2016; Yargıtay 8. Hukuk Dairesi (Yargıtay), K. 2018/9176 (12 Mart 2018); Yargıtay 6. Hukuk Dairesi (Yargıtay), K. 2008/2784 (11 Mart 2008).

sayılması bizi zorunlu olarak diğerlerinin de geçersiz sayılması sonucuna götürmeyecektir.

Gerçekten de sonradan yenilenen kira sözleşmeleri açısından, kiralanan kiracıya teslim edildiğinde kiracının artık başını bir konut ya da çatılı iş yerine sokma telaşesi içinde bulunmaması sebebiyle iradesinin sakat olduğu kolaylıkla ileri sürülemez. Kanaatimce burada da taahhüdün alındığı tarihin sözleşme kurulduktan sonra ve hatta teslimden sonra gelen bir tarih olduğunu ispat yükü kiraya verene ait olmalıdır. Kiraya veren bunu bir kez ispat ettikten sonra ise artık kiracının iradesinin baskı ve aşırı yararlanma etkisi altında olduğu ileri sürülemez.

Kiraya veren bir dava açtığında kiracı bahis konusu yazılı tahliye taahhüdünün kendisinden sözleşme kurulmadan, kurulmayan sözleşme uyarınca kiralanan kendisine teslim edilmeden evvel alındığını ya da kira sözleşmesi kurulmasına rağmen kiralanan kendisine teslim edilmeden alındığını; hatta kira sözleşmesi yapılmasının ön şartı olarak önüne getirildiğini iddia ederse bu yeterli olmalıdır. Aksi iddia edildiğinde yani yazılı tahliye taahhüdünün ya da birden fazla sayıda ise peş peşe alınan taahhütlerin kira sözleşmesi kurulduktan sonra ve kiralanan kiracıya teslim edildikten sonra alındığı ve bu sebeple geçerli olduğu/oldukları ileri sürülmeğe ise bunu iddia eden kiraya veren ispat yükü altında olmalıdır³⁴.

Uygulamada kiraya verenler tahliye taahhütlerinin geçersizliği ileri sürülmesin diye sıklıkla bunları noterde resmi şekle uygun düzenlettirmektedirler. Kira sözleşmesinin tarihini ise bu tarihten daha önceki bir tarih olarak düzenleyebilmektedirler. Kira sözleşmesi şekle tabi olmadığından sonraki bir tarihte hazırlanmış olsa da çoğunlukla rastladığımız üzere adi yazılı şekilde yapılmakta ve bu sözleşmeye noterde düzenlenmiş yazılı tahliye taahhüdü gününden önceki bir tarih atılarak ileride meydana gelebilecek hukuki uyuşmazlıklar engellenmek istenmektedir.

Bu durumda bir kez daha tekrar edelim. Tahliye taahhüdünün hangi tarihte alındığının ispatı maddi bir olguya ilişkindir. Senede karşı senetle ispat kuralı hukuki işlemler açısından uygulanır. Oysa bu durumda bir tarihin ispatı söz konusu olduğundan her türlü delille ispat mümkün olmalıdır.

SONUÇ

Kira artışı isteyen ancak yasal düzenlemeler doğrultusunda ve süregelen kira ilişkisi çerçevesinde bunu gerçekleştiremeyen kiraya verenler kira artışı konusunda dayatma unsuru olacak şekilde yazılı tahliye taahhüdü kurumundan yararlanmaktadırlar. Bu bağlamda hakkın kötüye kullanılması yasağı dikkate alın-

³⁴ Aynı görüşü paylaşan yazar için bkz: İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 430, 431.

malıdır. Gerçekten herkes hakkını amacına uygun kullanmak zorundadır. TMK m.2/f. 2 bu tarz davranışları yasaklamaktadır. Ortada bir hak olmasına rağmen açıkça kötüye kullanılıyor, sırf başkasını zor durumda bırakmak için haktan yararlanılıyor, elde edilecek menfaat ile başkasının uğrayacağı zarar arasında aşırı bir oransızlık ortaya çıkıyorsa veya karşı taraf davranışlarıyla güven yaratıp bu davranışı ile çelişki yaratacak şekilde hareket ediyorsa hakkı kötüye kullanmıştır³⁵. İşte ulaşmak istediği sonuç yasanın kiracı aleyhine düzenleme yapmanın yasak olduğu nispi emredici hükümler yolu ile getirdiği yenilenen kira dönemi artış sınırını aşmak olan bir kiraya veren kira bedeline yasanın getirdiği oranın birkaç kat üzerinde artış yapılmasını sağlamak maksadıyla kiracısından tarihsiz tahliye taahhüdü almış olsa üstelik bunu hiç kullanmayacağını belirtse, sonra da buna rağmen yazılı tahliye taahhüdünü kullanıp tahliye davası açsa hakkı kötüye kullanmış olacaktır³⁶. Hakkın açıkça kötüye kullanılmasını ise hukuk düzeni himaye etmez. Böylesi durumlarda açılacak bir dava reddedilmelidir.

Uygulamada en büyük sorunlardan bir diğeri de tarih kısımları boş bir şekilde bırakılan ve buna rağmen kiracı tarafından imzalanan tahliye taahhütlerinin sonradan kiraya veren tarafından doldurulmasıdır. Gerçekten de yazılı tahliye taahhütleri bir geçerlilik şekline tabidir ama adi yazılı şekil sonradan ortaya çıkan sorunları çözmeye yeterli olmamaktadır. Bu bağlamda tıpkı kefalet sözleşmelerinde, el yazılı vasiyetnamelerde olduğu gibi yazılı tahliye taahhütlerinin de geçerlilik açısından nitelikli yazılı şekle tabi olmaları yasal bir zorunluluk haline getirilebilir. Yazılı tahliye taahhütlerinde düzenleme tarihi ve tahliye tarihinin kiracı tarafından el yazısı ile yazılması zorunluluğu konusunda düzenleme yapılabilir. Tüm bunların ötesinde yazılı tahliye taahhütlerinin geçerlilik şekli açısından adi yazıllık yerine noterde düzenleme şeklinde hazırlanması beyaza imza ihtimalini, tarihleri sonradan doldurma riskini, imzanın kiracıya ait olup olmadığına ilişkin sonradan ortaya çıkabilecek tartışmaları azaltabilecektir.

Yazılı tahliye taahhüdünün kira sözleşmesi kurulduktan ve kiralanan kiracıya teslim edildikten sonra alınmış olduğuna ilişkin ispat yükünün de kiracının omzundan alınıp, kiraya verene yüklenmesi gerektiği ve bu yönde bir hüküm konulmasının faydalı olacağı kanaatindeyiz.

³⁵ M. Kemal Oğuzman - Nami Barlas, *Medenî Hukuk Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar*, (27. Baskı, İstanbul 2021), 247 vd.; Rona Serozan, *Medeni Hukuk, Genel Bölüm/ Kişiler Hukuku*, (İstanbul 2014), 276 vd.; O. Gökhan Antalya- Murat Topuz, *Medeni Hukuk Giriş Temel Kavramlar Başlangıç Hükümleri, Cilt I*, (4. Baskı, Ankara 2021), 535 vd.

³⁶ Kiracıdan tarihsiz tahliye taahhüdü alınan ve bu tarihleri sonradan doldurmanın hukuki sonuçlarına ilişkin açıklamalar "IV - Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Beyaza İmza Sorunu" başlığı altında yapılmıştır.

KAYNAKÇA

- AKÇAAL, M., “Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri”, SDÜHFD, Vol 12, No: 2, Year 2022, (s. 949-s. 979).
- ALANGOYA, Y., “Senede Karşı Senetle İspat” Kuralı ve “Hayatın Olağan Akışı” Kavramı”, Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan, Ankara 2004, (s. 521-531).
- ANTALYA, G. - TOPUZ, M., Medeni Hukuk Giriş Temel Kavramlar Başlangıç Hükümleri, Cilt I, 4. Baskı, Ankara 2021.
- ANTALYA, O. G., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt: V/1, 1 Temel Kavramlar Sözleşmeden Doğan Borç İlişkileri, Ankara 2019.
- ARMUTCUOĞLU, C. Y., “Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Yıl 2011, Cilt: 17, Sayı 1-2, (s. 413-436).
- AYDOĞDU, M./KAHVECİ, N., Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Sözleşmeler Hukuku, Gözden Geçirilmiş Yenilenmiş ve Dipnotlu 5. Baskı, Ankara 2021.
- BURCUOĞLU, H., Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993.
- DURAL, M./ÖĞÜZ, T./GÜMÜŞ, M. A., Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku, 17. Baskı, İstanbul 2022.
- ERDEM, M., “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, Cilt 11, Sayı 145-146, Eylül-Ekim 2016, (s. 481-506).
- EREN, F., Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2014.
- ERZURUMLUOĞLU, E., Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara 1973.
- FURRER, A./MULLER-CHEN, M./ÇETİNER, B., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Güncellenip Gözden Geçirilmiş 2. Bası, İstanbul 2022.
- GÜMÜŞ, M. A., “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), Güncellenmiş 2. Bası, İstanbul 2012, (Kira Sözleşmesi).
- GÜMÜŞ, M. A., Borçlar Kanunu’nun Genel Hükümleri, Ankara 2021, (Borçlar Genel).
- İNCEOĞLU, M. M., Kira Hukuku, Cilt 2, İstanbul 2014.
- KAYA, M., Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Sona Ermesi, Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Programı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ocak 2020.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, N., Güven Nazariyesi Karşısında Borç Sözleşmelerinde Hata Kavramı, İstanbul 1968.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, N., Borçlar Hukukuna Giriş Hukuki İşlem Sözleşme, Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış 4’üncü Bası, İstanbul 2008.

- KURU, B./AYDIN, B., İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku Ders Kitabı, 7. Baskı, Ankara 2022.
- NOMER, H. N., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş Onsekizinci Bası, İstanbul 2021.
- OĞUZMAN, M. K./ÖZ, M. T., Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, İstanbul 2020.
- OĞUZMAN, M. K./BARLAS, N., Medenî Hukuk Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar, 27. Bası, İstanbul 2021.
- ÖZEN, B., “Beyaza (Açığa) İmza Sorunu Üzerinde Düşünceler”, Makaleler - Tebliğler (2001 - 2020), İstanbul 2021.
- ÖZEN, B., Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2008.
- PEKCANITEZ, H./ATALAY, O./ÖZEKES, M., Medeni Usûl Hukuku Ders Kitabı, 10. Bası, İstanbul 2022.
- SEROZAN, R., Medeni Hukuk, Genel Bölüm/ Kişiler Hukuku, İstanbul 2014.
- TANDOĞAN, H., Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I/2, Kira ve Ödünç Verme (Âriyet, Karz) Sözleşmeleri, Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul 1989.
- TEKİNAY, S./AKMAN, S./BURCUOĞLU, H./ALTOP, A., Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş Altıncı Bası, İstanbul 1988.
- TUNABOYLU, M., Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, 2. Baskı, Ankara 2007.
- YALMAN, S., “Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 13, Sayı 2, Yıl 2005, (s. 7- s. 22).
- YAVUZ, C./ ACAR, F./ ÖZEN, B., Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Birinci Cilt, Güncellenmiş ve Yenilenmiş 11. Baskı, İstanbul 2022.