

TAHLİYE SEBEBİ OLARAK YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ

YRD.DOC.DR.SÜLEYMAN YALMAN*

ÖZET

Yazılı tahliye taahhüdü, 6570 sayılı kanununun 7/1 maddesi a bendinde düzenleme altına alınmıştır. Bu hükme göre, bir tahliye taahhüdünün etkisi, taahhütte belirtilen günde kira sözleşmesinin sona ermesi anlamına gelmemektedir. Zira bu sebeple açılan tahliye davası, kiralananın geri verilmesini hedeflemekten ziyade kira sözleşmesini sona erdirmeye yönelik bulunmaktadır. Kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, kiralayanın sulh hukuk mahkemesinde açacağı bir tahliye davası ile veya icra takibi yoluyla gerçekleştirilmektedir.

Bir kira ilişkisinde kanun kiralayanlara sınırlı tahliye imkânı tanımıştır. Buna rağmen kiralayanlar belli bir süre sonra yüksek kira bedeli karşılığında yeniden kira sözleşmesi yapmak isterler. Burada 6570 sayılı Kanununun 7/1, a maddesinin kötüye kullanılması söz konusudur. Bunun engellenmesi için bir takım yeni kanuni düzenlemelerin yapılması kaçınılmazdır. Bunun için ispat hukuku açısından zorluk çeken kiracıların korunması amacıyla tahliye taahhütlerinin resmi biçimde düzenlenmesi imkânını sağlaması gereklidir. Böylece kira sözleşmesiyle tarih uygunluğunun gözetilmesi gerekmektedir. Bunun yanında kiracıların etkin biçimde korunması için Avrupa'da yaygın şekilde kullanılan Resmi Kira Ofisleri gibi kurumlar oluşturulmalıdır.

Anahtar kelimeler: Hukuk, Medeni hukuk, Kira hukuku, Kira sözleşmesi, Tahliye taahhüdü

ABSTRACT

The written commitment of vacating is regulated by the article 7/1 of the Statute 6570. According to this regulation, the effect of a commitment of vacating does not mean that the renting contract has also been ended at the same date. Because, a pleading of vacating is not devoted to take the rented back, rather aimed at ending a renting contract. Bringing to end of a renting contract is only possible by a trial of the minor court and execution.

In a renting relationship, the statute gives only a limited right of vacating to the renter. However, the renter, after a while, wants to re-rent his property to get more rent. In such cases, the right given by the article 7/1 a of the Statute 6570 is abused by the renter. To prevent this, there is a great need to make new regulations. For this reason, it should be provided with the renter that the commitments of vacating must formally be made. Thus, it can be taken into account that the date of the commitments of vacating is compatible with the date of renting contract.

Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü

Furthermore, there must be established some Formal Renting Offices as commonly practised in European Countries.

Keywords: Law, Civil Law, Renting Law, Renting Contract, Commitment of Vacating

I- GENEL OLARAK

Borçlar Kanunu 248.vd. maddelerde düzenlenen adi kira sözleşmesine ilişkin hükümler, sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde eşit iki taraf arasındaki hukuki ilişkileri düzenlemektedir. Bu yüzden zayıf durumda olan kiracıların, ekonomik bakımdan güçlü olan kiralayanlar, karşısında korunmaları mümkün olamamaktadır.

Zayıf durumda bulunan kiracıların korunmasını sağlamak amacıyla, sözleşme özgürlüğü de büyük ölçüde sınırlanmış, emredici hükümler ihtiva eden 6570 sayılı Gayrimenkul kiralaları Hakkında Kanun 1955 yılında yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile maddi ve ekonomik bakımdan zayıf olan kiracıların, ekonomik bakımdan güçlü olan kiralayanlar karşısında korunması amaçlanmaktadır. Bunu gerçekleştirmek için de tahliye sebeplerini, sözleşmeyle ortadan kaldırılamayacak ve genişletilemeyecek şekilde sınırlı olarak düzenleme altına almıştır.

6570 sayılı Kanun bir bütün olarak ele alındığında, kanunun kapsamına giren kira sözleşmelerinde kiracının korunmasının öne çıktığı görülecektir. Kanunun 7. maddesinde düzenlenen sınırlı tahliye sebepleri bunu açıkça ortaya koymaktadır. Fakat kanun koyucu burada yalnızca kiracıların haklarını korumamış, kiracının korunması yanında, kiralayanların korunmasını ve piyasa istikrarının devamını da öngörmüştür.

Yargıtay'ın 1944¹ tarihli İçtihadı Birleştirme kararından sonra, uygulamada kiracıların, kira sözleşmesi kurulup, kira konusu eşyayı teslim aldıktan sonra, tahliye taahhütnamesi vermeye yanaşmayacak sınırlı tahliye sebeplerini genişletmeyeceği açıktır. Fakat bunun karşısında daha fazla gelir ve kar amaçlayan kiralayanlar, tahliye sebeplerinin sınırlı olmasını bertaraf etmeye çalışacaktır. Bunu da, 6570 sayılı Kanunun 7. maddesi (a) bendinde düzenlenen tahliye taahhüdü ile kanunun öngördüğü sınırlı tahliye sebepleri, kanunun dolanılması yoluyla kiralayan tarafından her zaman genişletilebilecektir.

* S.Ü.Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Öğretim üyesi

¹ İBK. 04.10.1944 gün, E.15-20, K.28 sayılı karara göre; ilk kira sözleşmesine konan tahliye taahhüdü serbest irade mahsulü olmadığı için batıldır (RG.9.2.1945,S.59279).

Çünkü bir an önce ev bulup yerleşmek isteyen kiracı, bu zor durumda kiralayanın hileli yöntemleriyle beyaza imza atarak, kiralayanın istediği tarihte kira konusu şeyi boşaltmaktan başka çaresi kalmamaktadır. Kanunun öngördüğü sınırlı tahliye sebeplerini kanuna karşı hile yoluyla genişleterek, kiracılar açısından olumsuz sonuçlar ortaya çıkaran bu müessese, doktrinde,² tahliye taahhüdü rezaletini ortadan kaldırmak gerekir, zira bu rezaleti bütün meslektaşlar bilir ve bu müessese kira parasının arttırılması için bir tehdit aracı olarak kullanılıyor şeklinde eleştirilmektedir. Bu eleştiri yerinde bir eleştiridir. Zira yapılan kira sözleşmesine geçmiş tarih ve tahliye taahhüdüne sözleşmenin yapıldığı tarih atılarak veya taahhüde sözleşmeden sonraki bir tarih atılarak Yargıtay'ın İçtihadı Birleştirme Kararında öngördüğü sınırlama aşılmaktadır. Bunun sonucu olarak da kâğıt üzerinde sözleşmeden sonraki bir tarihi ihtiva eden taahhüt mahkemelerce de geçerli kabul edilmektedir. Hâlbuki 6570 sayılı Kanunun öncelikli amacı kiracıları korumaktır. Fakat bu amaç tahliye taahhüdü müessesesi ile bertaraf edilmektedir.

II-TAHLİYE TAAHHÜDÜ

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanununun uygulama alanı, Kanunun 1. maddesinde belirtilmiştir. Bu Kanun, belediye örgütü bulunan yerlerde, iskele, liman ve istasyonlardaki taşınmaz kira ilişkilerinde uygulama alanı bulur. Kanunun 1. maddesinden çıkan sonuç, bu kanunun uygulama alanı, daha çok kira ve mesken ihtiyacından kaynaklanan problemlerin büyük artış gösterdiği yerleşim yerleri ve şehirlerdir. Çünkü kanunun sınırlı olarak saydığı yerler dışında, büyük boyutlarda kira problemi söz konusu olmamaktadır.³

6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin 1. fıkrasına göre, kira şartlarına ve Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümlerine, taraflarca uyulsa bile, maddede belirtilen durumlarda kiralayan tahliye davası açabilir. Tahliye davasının açılacağı durumlardan birisi de, kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edilebileceğinin yazılı olarak taahhüt edilmesi, yani yazılı tahliye taahhüdüdür.

Yazılı tahliye taahhüdü, 6570 sayılı kanunun 7/1 maddesi a bendinde; "Kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye isteyebilecektir" şeklinde düzenleme altına alınmıştır. Bu hükme göre, bir tahliye taahhüdünün etkisi, taahhütte belirtilen günde kira sözleşmesinin sona ermesi anlamına gelmemekte; zira bu sebeple açılan tahliye davası, kiralananın geri verilmesini hedeflemekten ziyade kira sözleşmesinin sona erdirmeye yönelik

² Erdoğan/ Başgül / Aybay ; Kira Hukuku Alanında Yeni Bir Yasal Düzenleme Zorunlu mu? Hukuk Kurultayı, Özel Hukuk, Cilt 3. Ankara2000 s.252.

³ Zevkliler, A;Zevkliler Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2004, s.254.

Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü

bulunmaktadır.⁴ Kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, kiralayanın sulh hukuk mahkemesinde açacağı bir tahliye davası ile veya icra takibi yoluyla gerçekleştirilmektedir.

Yazılı tahliye taahhüdü, kiralayana, başka bir nedene ihtiyaç duymadan ve herhangi bir tazminat yükümlülüğü altına girmeden, kira ilişkisini ortadan kaldırma⁵ imkânını sağlamaktadır.

6570 sayılı Kanunun kapsamına giren kira sözleşmesinin, kiralayan tarafından kanunda öngörülen nedenler dışında, neden göstermeksizin tek taraflı olarak ortadan kaldırılması imkânı tanınmamıştır. Fakat kiracıya, hiçbir neden göstermeden, sözleşme süresinin sona ermesinden en az 15 gün önce kiralayana yazılı bildirmek şartıyla, kira sözleşmesini tek taraflı olarak bozabilme imkânı tanınmıştır (m.11). Bu sebeple, kanunun 7/1. maddesinin (a) bendi hükmünün 11. madde hükmü ile birlikte değerlendirilmesi gerekir. Zira kiracının, kiralayana verdiği yazılı tahliye taahhüdünde belirtilen tahliye günü, kira sözleşmesinin sona ermesi günü ise, bu hem 7/1. maddesi (a) bendine göre verilmiş bir yazılı tahliye taahhüdüdür, hem de 11. madde anlamında, kiracının, kira sözleşmesini 1 yıl daha uzatılmasını engelleyen tek taraflı fesih bildirimidir⁶.

Tahliye taahhüdünün geçerli olması ve bu taahhüde dayanılarak tahliye talebinde bulunulması, bazı şartların gerçekleşmesine bağlıdır. Bu sebeple, tahliye taahhüdünün geçerlilik şartlarının açıklanması gereklidir.

III- TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN GEÇERLİLİK ŞARTLARI

6570 sayılı Kanunun 7/1. maddesinin (a) bendinde düzenlenen tahliye taahhüdünün hukuken geçerli sonuç doğurması için gereken şartların neler olduğu kanunda ayrıntılı olarak gösterilmemiştir. Fakat (a) bendinde belirtildiği üzere taahhüdün yazılı olması ve kira sözleşmesi kurulduktan ve kiralanan, kiracıya teslim edildikten sonra kiracının serbest iradesine göre verilmesi

⁴ Burcuoğlu, H; Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993, s.294; Erişgin, N; İlk Kira Sözleşmesinden Sonra Sürekli Alına gelen Tahliye Taahhütlerinin Geçerliliği Üzerine, TNBD. S. 110, 2001, s. 93; Hatemi/Serozan/Arpacı 'ya göre; yazılı tahliye taahhüdü, kira sözleşmesinin feshedilmesini öngören ve bunu sağlayan bir sözleşme (ikale) dir. (Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1992, s.225); aynı görüşte, Feyzioğlu, NF; Borçlar Hukuku 2.Kısım Akdin Muhtelif Nevileri, İstanbul 1980 s.681; Uygur, T; Açıklamalı- İçtihatlı Borçlar Kanunu, Özel Borç İlişkileri, c. IV. Ankara, 1992, s.819.

⁵ Burcuoğlu, s. 295.

⁶ Burcuoğlu, s.295; Tahmaz, MS; Kira ve İcra Hukukunda Yazılı Tahliye Taahhüdü, İBD 1992, S. 7-9, s.698.

gerekir. Ancak, geçerli ve geçerli olmayan tahliye taahhütlerini bir başlık altında toplamak mümkün değildir. Bundan dolayı bir taahhüdün geçerli olup olmadığı her somut olayın niteliğine göre belirlenmesi gerekir⁷.6570 sayılı Kanundan, Genel Hükümlerden ve Yargıtay uygulamasından çıkartılan geçerlilik şartları üzerinde durulacaktır. Bunlar;

A- Tahliye Taahhüdü Yazılı Olmalıdır

Tahliye Taahhüdünün yazılı olması gerekir. Zira bu husus 6570 sayılı Kanunun 7/1. maddesinin (a) bendinde “kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen....” biçiminde açıkça ifade edilmiştir. Tahliye taahhüdünün yazılı olması bir ispat şartı değil, bir geçerlilik şartıdır⁸. Bundan dolayı sözlü tahliye taahhüdü geçerli değildir⁹. Tahliye taahhüdünün adi yazılı şekilde yapılması yeterli olup, noterden veya başka bir şekilde yapılması aranmamıştır¹⁰. Fakat tahliye taahhüdünün noterlikçe re’sen düzenlenen veya tarih ve imzanın noterde tasdik edilmiş olması taahhüdün geçerliliği açısından gerekli olmayıp, kiralayanın menfaati açısından gereklidir. Zira böyle bir durumda kiracı imzasını inkâr edemeyeceği gibi tahliyeyi de gereksiz yere geciktirmeyecektir¹¹.

Geçerli bir tahliye taahhüdünün yenilenen kira sözleşmesinde ve ayrı bir belgede, ya da mektup da yer alması arasında bir fark yoktur¹². Kira sözleşmesi dışında ayrı bir belgede düzenlenen tahliye taahhüdünün hem kira sözleşmesinin taraflar arasında yapılacak bir anlaşma biçiminde, hem de kiracının tek taraflı bir irade beyanı biçiminde ortaya çıkabilir¹³. Her ikisi de geçerli kabul edilmektedir.

⁷ Tunaboğlu, M; Kira Akdinin Feshi ve Tahliye Davaları, Ankara 1995, s.464.

⁸ Aral, F; Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Ankara 2002, s.203; Burcuoğlu, s.296; Tahmaz, s.698.

⁹ Erzurumluoğlu, E; Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara 1973,s.78;Tahmaz, s.697; 6. HD. 26.02.1959, 1450/10947 (Yavuz, N; Türk Kira Hukuku Ankara 2003, s.3870).

¹⁰ Yavuz, C; Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler İstanbul 1997, s.335; Burcuoğlu, s.296; Tahmaz, s.968.

¹¹ Zevkliler, s.268; Feyzioğlu, s.682.

¹² Burcuoğlu, s.296; Tahmaz, s.698; Erişgin, s.94.

¹³ Tahmaz, s.698; Burcuoğlu, s.292; Erişgin, s.93; 12. HD. 17.03.1981 t. E.1177, K.1651 sayılı kararına göre; “tahliye taahhüdü tek taraflı bir beyanla yapılması mümkün olan bir işlemdir”; 12.HD.23.11.1981 t. E.7365,K.8762 sayılı karara göre ise “...10.08.1979 tarihli ihtarname cevabında mecuru 1 Nisan 1981

Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü

Birden ziyade kiracının bulunduğu bir kira ilişkisinde tahliye taahhüdünün geçerli sonuç doğurabilmesi için tüm kiracılar tarafından imzalanmış olması gerekir, yalnızca kiracılardan birinin vermiş olduğu taahhüt geçerli değildir¹⁴. Tahliye taahhüdü vekil aracılığı ile verilebilir. Fakat taahhüdün geçerli olabilmesi için, yetkinin vekâletnamenin muhtevâsından çıkarılıyor olması yeterli görülmekte, ayrıca özel bir yetkiye ihtiyacı olmadığı kabul edilmektedir¹⁵.

Tahliye taahhüdünde, tahliye tarihi belirtilmiş olmalıdır¹⁶. Ana kural bu olmakla birlikte uygulamada bu konu ile ilgili olarak oldukça esnek davranılmaktadır, hatta açık biçimde tarih taşımayan tahliye taahhütlerinin geçersiz olmasının gerekmediği de ifade ediliyor¹⁷. Fakat soyut nitelikte “kiralananın tahliye edileceğini taahhüt ederim”, tarzındaki taahhütler geçerli olmayacaktır. Örneğin, yeni kira parası artışı hususunda anlaşma olduğu takdirde sözleşmenin devam etmesi, aksi takdirde kiralananın tahliye edilmesi, tahliye taahhüdü olarak kabul edilmemiştir¹⁸. Yine, “... Yılında sözleşme son bulacağından yeniden sözleşme yapılacağı, anlaşma sağlanamazsa tahliye gerekeceği” ibaresi de tahliye taahhüdü olarak itibar görmemiştir¹⁹.

Tahliye taahhüdü şarta bağlı olarak da düzenlenebilir. Şartlı tahliye taahhüdü sözleşmelerde olduğu gibi Borçlar Kanunu 149’a göre geçerlidir²⁰.

tarihinde teslim aldığı gibi boşaltacağını bildirmiş olmasına göre, bu taahhüdün geçerli olması nazara alınır.”

¹⁴ Tandoğan, H; Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, c.1/2 İstanbul 1990 s.198; Aral, s.292; Burcuoğlu, s.296; Erişgin, s.95; Zevkliler, s.270; 6.HD.25.05.1989t. E.1989/7527, K.1989/9450 sayılı kararına göre; “...diğer kiracı kiralananı terk etmek suretiyle fiilen kira akdini bozmamışsa tahliye taahhüdünün ikisi tarafından verilmiş olması gerekir.” (YKD.1989, s.112,s.1723-1725).

¹⁵ Burcuoğlu, s.298; Aral, s. 294.

¹⁶ Aral, s.293; Burcuoğlu, s.301; Erişgin, s.95; Tahmaz, s.697.

¹⁷ 6. HD. 13.02.1984 t. 1111/1391 sayılı karara göre; “tarihsiz bir tahliye taahhüdündeki imzanın davacı vekili tarafından bildirilmesi ve kiracının taahhütteki imzanın ve yazının kendisine ait olmadığı ve taahhüt tarihine itirazı bulunduğunu ileri sürmediğine göre taahhüdün tarihsiz olması geçersiz sayılmasını gerektirmez. Tarihsiz bulunan taahhütlerde geçerlidir.... “ Ayrıca bakınız, 6. HD. 28.03.1990. 4482/4726 sayılı karar (Karahasan MR, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.IV İstanbul 1992 s.697).

¹⁸ 6.HD.19.01.1992 t. 14991/168 sayılı karar (hukuk2003&integral yazılım.com).

¹⁹ 6.HD.14.09.1995 t. 781/8070 sayılı karar (hukuk2003&integral yazılım.com).

²⁰ 6.HD. 09.03.1981, 12441/3836 sayılı karara göre; “şartlı tahliye taahhüdü Borçlar Kanunu madde 149 uyarınca geçerlidir. Ancak şartın gerçekleşmesinden

Geçerli bir tahliye taahhüdünde kiracı aleyhine cezai şart da öngörülebilir. Cezai şarta bağlı tahliye taahhütleri, 6570 sayılı Kanununun 9. maddesinde öngörülen, kiracı aleyhine durum yaratmaması ilkesinin bir istisnası olarak görülmekte ve taahhütlere bağlanan cezai şart genel hükümlere göre uygun bulunmaktadır²¹. Taahhüde bağlanan cezai şartın Borçlar Kanunu 158 vd. maddeleri gereğince değerlendirilmesi gerekir. Ancak burada kira parasının zamanında ödenmemesi halinde öngörülen cezai şart ile tahliye taahhüdüne uyulmaması halinde ödenecek cezai şartı birbirinden ayırmak gerekir. Kira parasının ödenmemesi durumunda öngörülen cezai şartın 6570 sayılı Kanunun kira parasını sınırlandıran hükümleri karşısında geçerli olduğu ileri sürülemez²².

B- Tahliye Taahhüdü İlk Kira Sözleşmesinden Sonra Verilmiş Olmalıdır

Tahliye taahhüdünün geçerlilik şartlarından bir diğeri de tahliye taahhüdünün ilk kira sözleşmesinin yapılmasından sonra veya sözleşmenin devamı esnasında ya da sonraki dönemlerde verilmiş olmasıdır. 04.10.1944 tarih ve E. 20, K.28 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında belirtildiği üzere ilk kira sözleşme ile birlikte verilmiş olan tahliye taahhüdü serbest iradeye dayanmadığından dolayı geçerli değildir²³. Bu sebeple tahliye taahhüdü, sözleşmenin özel şartlar kısmında yer alarak imzalanmış veya sözleşmeden bağımsız olarak ayrı bir kâğıda yazılan taahhüt, sözleşmenin yapıldığı tarihi veya önceki bir tarihi ihtiva ediyorsa, kiracı bu taahhüde dayanılarak çıkartılamaz. Zira ülkemizde kiralık ev bulma zorluğu söz konusudur. Bundan dolayı sözleşmenin yapıldığı anda kiracı, güçsüz, çaresiz durumdadır ve kiralık ev bulamama korkusu yüzünden kiralayanın her dediğini kabul edebilecek bir konumdadır. Bu durumu bilen kiralayanlar da, kiraya verdikleri taşınmazların kiracılarından ilk sözleşmeyle birlikte tahliye taahhüdü alınması ve taahhüdü ileride kiracılardan daha fazla para sağlamak için bir araç olarak kullanmak istemeleri, kiracıların haklı olarak sızlanmalarına sebep olmuştur. Yargıtay bir

itibaren 1 ay içinde davanın açılması gerekir’’ (Erdoğan, C; Tahliye, Kira Tespit ve Kira Alacağı Davaları, Ankara 1990, s.646); 6 HD. 16.04.1985, 4065/4971 sayılı karara göre de; tahliye taahhüdünün, kiralayanın oğlunun Avustralya’dan yurda kesin dönüş yapması şartına bağlı olmasını da geçerli addedilmiştir (YKD.1985, sayı 10 s.1496) Karşı görüş Tahmaz’a göre; tahliye taahhüdü, tahliye taahhüdü ile bağdaşmayan şart ve kısıtlama ihtiva etmemesi gerekir. Aksi takdirde böyle bir taahhüt geçerli olmaz, s.698.

²¹ 13. HD. ..06.05.1991 t. 2557/5022 (Uygur, s.838-839); 13.HD 28.11.1984, 2594/7569.

²² Uygur, s.821; Tandoğan s.185.

²³ Aral, s.293; Uygur, s.822; Zevkliler, s.268; Tahmaz, s.699; Burcuoğlu, s.306; 6.HD. 08.02.1991, 1187/1624 (YKD.1991, s.698).

Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü

müessesenin kötüye kullanılmasını ve kiracıların haklı sızlanmalarına son vermek için, yukarıda belirlediğimiz İçtihadı Birleştirme Kararı ile sözleşmeden önce veya sözleşmeyle birlikte verilen tahliye taahhütlerini geçersiz saymıştır. Bunun sebebi de, zorluk içinde bulunan kiracıların verdikleri tahliye taahhütlerinin serbest bir iradenin ürünü olmaması ve böyle bir taahhüdün geçerli kabul edilmesi halinde, 6570 sayılı Kanun ile getirilen, kiralayanın fesih hakkını sınırlayan hükümlerin işlevsiz kalacak olmasıdır²⁴.

Kiracı tarafından verilen tahliye taahhüdünün geçersizliği; taahhüdün hem ilk kira sözleşme içinde bir hüküm olarak yer alması durumunda hem de kira sözleşmesi ile aynı tarihi taşıyan ayrı bir belge ile verilmesi halinde de söz konusudur.

Yargıtay'ın bu olumlu içtihadı, tahliye taahhüdü, sözleşmenin yapıldığı günden sonra ki tarihlerde olsa bile, kiracının kiralananı girmeden önce verdiği durumlarda da uygulanmakta ve taahhütler geçersiz addedilmektedir²⁵. Ancak kira sözleşmesi kurulup, kiracı 6570 sayılı Kanunun kiracıyı koruyucu hükümlerine tabi olduktan sonra taşınmazı kullanmakta iken verdiği tahliye taahhütleri geçerlidir²⁶. Çünkü ilk kira sözleşmesinden sonra onun devamı esnasında veya sonra ki dönemlerde taahhütte bulunması halinde, artık kiracının, kiralık ev ve iş yeri bulma zorluğu içinde bulunmadığı veya kiralık ev ve işyeri sıkıntısı altında bulunmadığı açıktır.

Uygulamada ev sahipleri Yargıtay'ın içtihatlarla ortaya koyduğu geçersizliği bertaraf etmek için, ilk kira sözleşmesi imzalanırken kiracıdan sözleşmenin yapılması esnasında ayrı bir kâğıda yazılmış, sonraki tarihli veya tarihsiz tahliye taahhüdü alınması yoluna gidilmektedir. Hatta işi sağlam yapmak isteyen kiralayanlar, önce notere gidip tahliye taahhüdü almakta, sözleşmenin yapılmasına sıra geldi mi, sözleşme daha önce kurulmuş gibi tarih atarak veya tarih kısmını boş bırakarak aynı sonuca ulaşmaktadırlar. Böyle bir tahliye taahhüdünü veren kiracı bu taahhüdün kendisi aleyhine kullanılmasını

²⁴ Aral, s.294;Tandoğan, s.196;Erzurumluoğlu,s.77.

²⁵ Burcuoğlu, s. 306; 6 HD.26.09.1991 t. 10363/10927 sayılı karara göre; “Ancak kira ilişkisi kurulduktan böylece kiracı 6570 sayılı Kanunun kiracıyı koruyucu hükümlerine tabi olduktan sonraverilen tahliye taahhütleri geçerlidir.” (Kılıçoğlu, M; Tahliye-Kira Tespiti ve Uyarlama Davaları, Ankara 1995, s.209); Aynı yönde, 6. HD. 08.02.1991 ,1187/1624 sayılı kararda da, “....Kiralanan kiracının kullanımına geçtikten sonra alınan tahliye taahhüdünün geçerli ‘‘olduğu belirtilmiştir (YKD:1991, S.5,s.698).

²⁶ 6.HD. 20.12.1988 , 15294/20092 (Kılıçoğlu, s.211); 6. HD. 03.04.1989 , 2774/5717 ; 6.HD.31.01.1990 .683/979 (Karahasan, s.702-703).

engellemek için, kiralayana derhal noter marifetiyle bir protesto çekmeli veya taahhüdün hükümsüzlüğünün tespiti için dava açılmalıdır²⁷.

1-Yenilenen Kira Sözleşmelerinde Tahliye Taahhüdünün Durumu

Yargıtay, ilk kira sözleşmesinin kurulduğu sırada verilen tahliye taahhütlerinin serbest iradeye dayanmaması sebebiyle geçersiz olduğunu, 04.10.1944 tarih ve 15/20-28 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında kabul etmiştir. Ancak tahliye taahhüdü, sonra ki dönemde verilmiş ise bu kural olarak geçerli sayılmaktadır²⁸. Çünkü kiracının kiralanana girdikten sonra baskı altında olması veya kiralayana bu aşamada kiracıdan zorla bir taahhüt alması düşünülemez. Fakat bu konuda Yargıtay değişik uygulamalar izledikten sonra özellikle başlangıçta, birbirini izleyen tahliye taahhütleri verilmesi halinde, son taahhüde dayanarak kiracının tahliyesinin istenemeyeceği²⁹ görüşünü benimsemiş, daha sonraları ise, bu görüşünde bazı rötuş yaparak yumuşama eğilimine gitmiş ve 1985 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı³⁰ ile de, birbirini izleyen taahhütlerin geçerli olup olmadıklarını her somut olayda incelenmesinin gerekli olduğu sonucuna ulaşmıştır. Bu içtihattan daha sonra ise, ilk sözleşmeden sonra ki, sözleşmelerde veya ayrı yazılarak verilen tahliye taahhütlerinin kiralayana kötü niyeti ispat edilmedikçe geçerli olacağı³¹ kabul edilmiştir. Ayrıca birinci tahliye taahhüdünün geçersiz olmasının ikinci taahhüdün geçersiz olmasını gerektirmeyeceği de³² ifade edilmiştir.

Yargıtay'ın aynı konuda farklı zamanlarda farklı uygulamalara yol açması içtihatlarda istikrar düşüncesine aykırı düşmektedir. Ayrıca ilk sözleşmeden sonra ki sözleşmelerde ve haricen verilen taahhütlerin geçerli kabul edilmesi, 6570 sayılı Kanun ile fesih yetkisi sınırlandırılan kiralayana hareket alanını genişleteceğinden dolayı pek yerinde görülmemektedir. Zira kiracıyı tahliye etme imkânı olan kiralayana, kiracıdan istediği tahliye taahhüdünü alması pek zor değildir ve kiracının baskı altında olması her sözleşme esnasında mümkün olabilir veya her yıl yeni tahliye taahhüdü alıp, bu taahhütlere dayanarak hiçbir işlem yapmaması, kiracısının tahliye taahhüdünü verirken bu

²⁷ Uygur, s.822, Tandoğan, s.158.

²⁸ Burcuoğlu, s.312; Tahmaz, s.714-715; Aral, s.293; Zevkliler, s.269.

²⁹ HGK. 11.09.1974, 6.444/923 sayılı karara göre;'' seneden seneye yenilenen sözleşmelerde alınan tahliye taahhüdü geçersizdir.'' Aynı yönde, HGK. 08.07.1977 t. 6.623/717 sayılı karar (Erdoğan, s.365-366).

³⁰ YİBK. 04.11.1985, 2/7 sayılı karar (Uygur, s.829-830).

³¹ 6.HGK. 17.05.1989, 6-264/350 sayılı karar (YKD.1989, S.9, s.1224-1225).

³² 6.HD. 01.04.2002 t. 2008/2295 sayılı karar (TNBD. 2002, S.116, s.66).

Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü

işlemi ciddiye almaması sonucunu doğurabilir³³. Bunun sonucu olarak da kanunun kendisine sağladığı koruma imkânından mahrum kalabilir.

2- Kira Sözleşmesi Yapılırken Kiracıdan Alınan Tarihsiz veya Daha Sonraki Tarihi Taşıyan Taahhütlerin Durumu

Kira sözleşmesi düzenlenirken kiralayanın istek ve talepleri doğrultusunda verilen tarihsiz tahliye taahhütlerinin sonuçlarını Yargıtay uygulamasına göre kiracı katlanmak durumundadır³⁴. Tahliye taahhütlerinin geçerli olması için düzenleme tarihinin olması zorunluluğu yoktur³⁵. Fakat her somut olayın dürüstlük kuralına göre incelenmesi gerekir.

Tahliye taahhüdü beyaza imza niteliğinde ayrı bir belge niteliğinde de olabilir. Bu durumda kiracı tarafından iki türlü iddia ileri sürülmektedir. Bunlar; ya kiracının imzasını taşıyan taahhüdün tanzim ve tahliye tarihleri belirtilmeden kiralayana verildiği, bu tarihlerin kiralayan tarafından sonradan belgeye yazıldığı ya da kiracının imzalayarak kiralayana verdiği belgenin aslında taahhüt niteliğinde olmadığı fakat sonradan kiralayan tarafından eklenen ilavelerle böyle bir anlam kazandığı yönündeki iddialardır³⁶. Böyle durumlarda beyaza imza atan kiracı belgenin ortak amaçları dışında doldurulduğunu ispatlamadıkça, belgenin sonuçlarına katlanmalıdır³⁷. Çünkü kiracının boş bir kâğıdı imzalayarak (beyaza imza) onu kiralayana vermesi ve kiralayanın bunu sonradan doldurması halinde, yazılı geçerlilik şekline uyulmuş olacağı doktrinde kabul edilmektedir³⁸. Bundan dolayı beyaza imza şeklinde verilen yazılı belge taahhüt olarak geçerli sayılır, ancak belgenin ortak amaç dışında doldurulduğu ispatlanırsa geçersiz sayılacaktır.

³³ Burcuoğlu, s.316.

³⁴ HGK. 01.07.1992 t. 357/422 sayılı kararında ‘‘ tanzim tarihi bölümü boş bırakılarak davacıya verildiği kabul edilse bile kiracı bu şekildeki davranışının sonucuna katlanmak zorunda olduğu ‘‘ belirtilmiştir; Aynı yönde 6.HD. 30.10.1990 t.12616/13137 (Kılıçoğlu, s.198).

³⁵ 6.HD. 20.09.1993 t. 8549/8732; .HD. 13.02.1984 t. 1111/1391) Uygur, s.825).

³⁶ Burcuoğlu, s.298.

³⁷ Erişgin, s.95; 6.HD. 1988 t. 7376/9136 sayılı karara göre; ‘‘... Taahhütnameyi boş olarak imza ederek veren kimsenin bunun ileride doğacak neticelerine katlanması gerekmesine binaen taahhüdün geçerli olduğunu kabulü gerekir ‘‘ (Uygur, s.825); 6.HD. .8.03.1991,2856/3289 sayılı karara göre de; ‘‘.Türk hukuk sisteminde müşterek maksada uygun doldurulmak suretiyle beyaza imza geçerlidir. Ancak, maksat dışı doldurulmuşsa bunun ispatlaması gerekir. ‘‘ (YKD. 1991 t. S.6, s.854).

³⁸ Kocayusufpaşaoğlu, Y; Borçlar Hukuku, İstanbul 2000, s.228; Ayan, M; Borçlar Hukuku, Konya 2002, s.141.

3-İrade Sakatlıklarının Tahliye Taahhüdüne Etkileri

Kiracı tarafından verilen tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için, hata, hile ve tehdit (ikrah) sebebi ile verilmemiş olması gerekir. İrade sakatlıkları sebebiyle verilen tahliye taahhüdünün geçersizliği ileri sürülebilir. Ve bu iddia her türlü delil ile de ispatlanabilir³⁹.

Tahliye taahhüdü irade sakatlıkları sebebiyle verildiği durumda bu konuyu düzenleyen kira hukukunda özel bir düzenleme bulunmadığından, burada da Medeni Kanunun 5.maddesine göre, Borçlar Kanununun irade sakatlıklarını düzenleyen hükümleri (m.23-31) uygulanacaktır. İrade sakatlıkları sebebiyle, tahliye taahhüdünün geçersizliğini öne süren kiracı, bu yöndeki geçersizlik iradesini Borçlar Kanununun 31. madde uyarınca, bir yıl içerisinde açıklaması gerekecektir. Geçersizlik hakkı, tek taraflı ve karşı tarafa ulaşması gerekli bir irade açıklaması ile kullanılır. İrade açıklaması, karşı tarafa ulaştığı andan itibaren taahhüt kesin hükümsüz olur⁴⁰.Geçersizlik iradesinin açıklanması herhangi bir şekilde tabi değildir ve dava açılmasına da gerek yoktur⁴¹.

4-Yazlık Kiralarında İlk Kira Sözleşmesi Bakımından İstisna

İlk kira sözleşmesi ile birlikte verilen tahliye taahhüdünün geçersizliği ile ilgili yargı içtihatları, yazlık olarak kiralanan yerler bakımından uygulanmamakta ve kira sözleşmesinden ve kiralanana girmeden önce verilen tahliye taahhütleri yazlık için kiralanan yerler hakkında geçerli sayılmaktadır⁴². Burada yazlık olarak kiralanan yerlerin kiralanmasını, özel bir koruma altına alma düşünülmemekte zira yazlık kiralamaktan vazgeçme halinde, konut ve dükkân kiralanmasında yaşanan sıkıntının burada yaşanılmayacağı düşünülmektedir. Nitekim Yargıtay'ın 1984 yılında vermiş olduğu bir içtihat

³⁹ Burcuoğlu, s.316; Tahmaz, s.698; 6. HD. 24.09.1981 t. 7600/42781 sayılı karara göre; “ İkraah savunmasının HUMK. 293/5. maddesi uyarınca tanıkla ispatı mümkündür.” (Uygur, s.836); 6. HD. S.12,1963 t. 4980/4991 sayılı karara göre ise; “ İkraah ile verilen tahliye taahhüdü geçerli değildir” (Erdoğan, s.569) .

⁴⁰ Akıncı, Ş. Borçlar Hukuku Bilgisi, Konya 2003, s.108; Ayan , s.169; Kocayusufpaşaoğlu, s.352.

⁴¹ Kocayusufpaşaoğlu, s.352; Ayan, s.170; Burcuoğlu, s.317; Karşı görüş: Erdoğan ise; kiracının taahhüdü hükümsüz kılabilmesi için iptal davası açmasının gerekeceğini belirtmektedir (s.634) ; Aynı yönde, 6.HD. 18.10.1991 t. 8073/9494 sayılı karar (Uygur, s.836) .

⁴² Anıl,YŞ; Kira Akdinden Doğan Tahliye Davaları, İstanbul 1991, s.462; Burcuoğlu, s.310.

Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü

yazlık ihtiyacının konut ve iş yeri ihtiyacı gibi başka türlü karşılanamaz ve vazgeçilemez zorunluluk olmadığı belirtilmiştir⁴³.

C- Tahliye Taahhüdü Bizzat Kiracı tarafından Yapılmalıdır

Tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için yetkili bir kişi tarafından verilmiş olması gereklidir. Tahliye taahhüdünü yapmaya yetkili kişi de kira sözleşmesinin tarafını oluşturan kiracıdır. Kiralananda birden ziyade kiracı var ise, tahliye taahhüdünü bütün kiracılar birlikte vermesi gerekir. Aksi takdirde taahhüt geçersiz olur⁴⁴. Fakat sözleşmede kiracılardan birine yetki verilmiş veya kiracılar arasında tacirlerde olduğu gibi teselsül varsa böyle durumlarda kiracılardan birinin verdiği tahliye taahhüdü geçerlidir. Ayrıca, kiracılar dışında başka bir kişinin vekil tayin edilerek tahliye taahhüdünün verilmesi de geçerlidir. Taahhüdün geçerli olması için özel temsil yetkisi olmadığı kabul edilmektedir⁴⁵.

1- Tahliye Taahhüdünün Ortak Kiracılar Tarafından Birlikte Verilmesi

Kiralananda birden ziyade kiracı oturduğu takdirde, birlikte oturanlardan yalnız birisi tarafından tahliye taahhüdünün verilmiş olması taahhüdün hukuki açıdan bağlayıcı olmasını sağlamaz. Çünkü kiralananda birden fazla kiracı bulunduğu takdirde bunlar arasında mecburi dava arkadaşlığı söz konusu olacağından tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için tüm kiracılar tarafından verilmiş olması gerekir⁴⁶. Kiracının vermiş olduğu tahliye taahhüdü, kiracının mirasçılarını da bağlayacaktır⁴⁷. Fakat mirasçılardan yalnız biri tarafından verilen tahliye taahhüdü diğer mirasçıları bağlamaz, taahhüdün tüm mirasçılardan alınmış olması gerekir. Aksi takdirde taahhüt geçersiz olur.

2- Tahliye Taahhüdünün Temsilci tarafından Verilmesi

Bir kiralananda kiracı olarak bulunanlar tüzel kişilik taşıyorlarsa tahliye taahhüdünün tüzel kişiliği temsil eden yetkili organ vasıtasıyla verilmiş olması taahhüdün geçerliliği için gerekli ve yeterlidir⁴⁸.

⁴³ 12 . HD. .2.10.1984 t. 6481/9882 sayılı kararı (Burcuoğlu, s.311).

⁴⁴ Uygur, s.820; 6.HD. 19.10.1982 t. 9004/9099 sayılı karara göre, ‘‘Birden ziyade kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğuundan geçerliliği için taahhüdün bütün kiracılar tarafından verilmesi gerekir’’ (YKD. 1983 t. S.3 s,359) Erişgin, s.95.

⁴⁵ Aral, s.294; Zevkliler, s.269-270; Tandoğan, s.198, Burcuoğlu, s.298.

⁴⁶ 6.HD.19.10.1982 t. 9004/9099 (YKD. 1983, S.3, s.359) ; HD. 25.05.1989 t. 2527/9450.

⁴⁷ 6.HD.28.01.1982 t.519/618 (Erdoğan, s.586).

⁴⁸ Yavuz, N; Türk Kira Hukuku, Ankara, 2003, s.3872.

Tüzel kişi kiracı, bir ticari şirket olduğu zaman Türk Ticaret Kanunu 321. maddesine göre, ana sözleşmede hüküm olmadıkça temsile yetkili olanlar, şirket amaç ve konusuna dâhil her nev'i işleri ve hukuki işlemleri şirket adına yapmak yazılı yapılan işlemlerde ise, şirket imzasını kullanmak suretiyle işlemi imzalarlar. Tüzel kişiliğin vermiş olduğu tahliye taahhütlerinde şirket unvanı yazılmış ve şirketi temsile yetkili kişi tarafından da imzalanması, taahhüdün geçerliliği için yeterlidir⁴⁹.

Vekil tarafından da tahliye taahhüdü verilebilir, vekilin bu işlemi yapması için özel bir yetkiye ihtiyacı yoktur. Tahliye taahhüdünün bizzat kiracı tarafından verilmelidir, kiracı ile birlikte oturanların verdiği taahhüt geçerli değildir. Zira bu kişiler kira sözleşmesinin tarafı değildirler. Ancak; Medeni Kanununun 194. maddesine göre; "Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları kısıtlayamaz"⁵⁰.

Medeni Kanun 194 hükmü, lâfzen kira sözleşmesinin feshi ile ilgili olsa da, feshe benzer sonuçlar meydana getiren diğer işlemlerle de ilgilidir. Bu yüzden fesih ile aynı sonuçlar doğurabilecek olan tahliye taahhüdünün de geçerli olabilmesi için diğer eşin, taahhüde onay vermesi veya taahhüdü birlikte vermiş olmaları gerekir. Kira sözleşmesinin tarafı olan, kiracı eşin, geçerli bir tahliye taahhüdünde bulunabilmesi için, kiracı konumunda bulunmayan diğer eşin rızasını alması zorunludur⁵¹. Diğer eşin rızası sağlanmadan kiracı eşin verdiği tahliye taahhüdü geçerli değildir. Eşler aile konutu ile ilgili işlemlerde birlikte hareket etmek zorundadır. Birlikte hareket etme zorunluluğuna aykırı işlem geçersizdir. Burada borçlar hukukundaki nispilik ilkesinin bir istisnası bulunmaktadır Eşler aile konutuna ilişkin kira sözleşmesini birlikte gerçekleştirdikleri durumda birden ziyade kiracı söz konusu olduğundan taahhüdün her iki eş tarafından birlikte verilmesi gerekir. Aksi takdirde taahhüt geçerli olmaz.

⁴⁹ 3.HD.04.02.2002 t.414/1200.

⁵⁰ Yeni Borçlar Kanunu Tasarısınının 355. maddesinde benzer bir hüküm yer almaktadır..

⁵¹ Dural/ Öğüz /Gümüş; Türk Özel Hukuku, C.3, Aile Hukuku ,İstanbul 2005,s.209; Kılıçoğlu, A.; Türk Medeni Kanununda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı, Ankara 2002, s.11 vd.; Sıpka, S; Türk Medeni Kanununda Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası, İstanbul 2002, s.229.

Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü

D-Tahliye Taahhüdünün Kiralananın Anahtarı Kiracıya Verildikten Sonra Verilmiş Olmalıdır

Tahliye taahhüdü 1944 tarihli YİBK'na göre, kira sözleşmesinin yapılmasından sonraki bir tarihte verilmiş olmalıdır. Taahhüt kira sözleşmesinden sonra fakat kiralananın kiracıya tesliminden önce verilmişse kiracı açısından serbest iradede bahsedilemeyeceğinden taahhüt sözleşme ile aynı tarihte verilmiş gibi hüküm doğurur ve geçersiz kabul edilir⁵². Çünkü kiracının iradesini serbestçe açıklayabileceği bir ortam mevcut değildir ve kiralayanın, kiracının içerisinde bulunduğu zor durumdan yararlanması, kiracının zor durumda bırakılması hala mevcuttur. Bu sebeple tahliye taahhüdü, kira sözleşmesi kurulduktan ve kiralanan kiracıya teslim edildikten sonra verilmiş ise geçerli olur. Zira kira sözleşmesi kiracıya nispi bir hak sağlamaktadır. Kiralanan hemen teslim edilmeden, kiracının 6570 sayılı Kanunu kendisine sağlamış olduğu korumadan tam olarak yararlanması söz konusu değildir, bu yüzden kiracının kiralananı girmeden önce vermiş olduğu taahhüdün, serbest iradenin ürünü olmadığı da açıktır. Bu ifade ettiğimiz hususlar göz önüne alınırsa, kiracının kiralananı girmeden verdiği taahhüdün geçersizliğini kabul etmek gerekecektir.

E- Taraflar Arasında Bir Kira Sözleşmesi Olmalıdır

Borçlar Hukukunda sözleşme özgürlüğü ilkesi geçerli olduğundan ve Borçlar Kanununda kira sözleşmesine ilişkin bir şekil şartı öngörülmediğinden dolayı, taraflar kira sözleşmesini dilediği tarzda yapabilirler. Kira sözleşmesi yazılı yapılabileceği gibi sözlü olarak hatta resmi olarak ta yapabilirler. Fakat tahliye taahhüdünün 6570 sayılı Kanunun 7/1'e göre yazılı olması gerekir. Fakat tahliye taahhüdünün geçerli olması için, kira sözleşmesinin yazılı olması gerekli değildir. Sözlü bir kira sözleşmesine dayanılarak verilen yazılı tahliye taahhüdü geçerlidir. Ama sözlü tahliye taahhüdü geçerli değildir⁵³.

Taraflar arasında bir kira sözleşmesi ilişkisi mevcut değil ise, tahliye taahhüdüne dayanılarak tahliye davasının açılması veya icra takibine başlanması mümkün değildir⁵⁴.

F- Taraflar Arasındaki Kira Sözleşmesi 6570 sayılı Kanun Kapsamında Olmalıdır

Yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle tahliye 6570 sayılı kanun kapsamına giren kira sözleşmelerinde söz konusudur. 6570 sayılı Kanun kapsamına

⁵² Tahmaz, s.701-703; Erişgin, s.95; 6. HD. 27.04.1963 t.1603/2162 (Erdoğan, s.568).

⁵³ Erişgin, s.94; Tahmaz, s.697.

⁵⁴ 12. HD. 10.12.1991 t. 4838/13007_Hukuki Net.com

girmeyen yerlere ait kira sözleşmeleri sebebiyle verilen tahliye taahhüdü, sadece sözleşmenin hangi tarihte sona ereceğini belirler⁵⁵.

G- Bir Aylık Hak Düşürücü Süreye Uyma

Bu şart tahliye taahhüdünün geçerliliği açısından önemli değildir. Zira diğer şartları taşıyan tahliye taahhüdü geçerli olarak meydana gelmiştir. Fakat tahliye taahhüdünün hukuki sonuç doğurması ve kira ilişkisini sona erdirilmesi için, kiralayanın, tahliye tarihinden itibaren bir ay içinde icra veya dava yoluyla, tahliye istemesi gerekir⁵⁶. Aksi takdirde İcra İflas Kanunu 272. maddesi uyarınca tahliye taahhüdü etkisini yitirecektir. Bir aylık süre geçirilir ise, sözleşme kendiliğinden yenilenmiş sayılacağından kiralayanın dava hakkı sona erecektir. Bu bir aylık süre kamu düzenine ilişkin olduğu için davalı tarafça ileri sürülmesi bile mahkemece kendiliğinden nazara alınması gerekir⁵⁷.

III. TAHLİYE TAAHHÜDÜNE ELEŞTİRİSEL BİR BAKIŞ

Bir kira ilişkisinde kiralayanlar, kanunun kendilerine tanıdığı sınırlı tahliye imkânlarına rağmen, belli bir süre sonra yüksek kira bedeli karşılığında yeniden kira sözleşmesi yapmak isterler. Böyle bir imkân kendilerine kanunen tanınmadığı halde hileli yöntemlerle sözleşme ile beraber kiracıdan tahliye taahhüdü alarak, kiralananı bu taahhüde dayanarak boşalttırıp, başka kişilerle yüksek rakamlarda yeni kira sözleşmesi yapabilmektedirler. Burada 6570 sayılı Kanunun 7/1, a maddesinin kötüye kullanılması söz konusudur. Kanunun kötüye kullanılması karşısında, Yargıtay uygulamasında, ticari hayatın devamının mı, yoksa kiracıların korunmasını esas olan kanunun ruhunun mu üstün tutulduğunu kestirebilmek güçtür. 6570 sayılı Kanunun 7/1, a maddesinin kiralayanlar lehine kullanılmasının engellenmesi için bir takım yeni kanuni düzenlemelerin yapılması kaçınılmazdır. Yeni kanuni düzenlemeler yanında, 1944 tarihli YİBK'nın etkin biçimde uygulanmasını sağlamak ve ispat hukuku açısından zorluk çeken kiracıların korunması için tahliye taahhütlerinin resmi biçimde düzenlenmesi imkânını sağlaması ve böylelikle kira sözleşmesiyle tarih uygunluğunun gözetilmesi gerekmektedir. Bunun yanında kiracıların etkin biçimde korunması için Avrupa'da yaygın şekilde kullanılan Resmi Kira Ofisleri gibi kurumlar oluşturulmalıdır.

Özel kanun olan 6570 sayılı Kanunun günün şartlarına göre yetersiz kalması ve buna bağlı olarak uygulamadaki zorluklarının, Yargıtay içtihatlarıyla

⁵⁵ 6. HD. 17.11.1986 t. 11142/12943; 6.HD.30.08.1985 t. 9082/10173 (Uygur, s.822-823).

⁵⁶ Akıncı,Ş;Karşılaştırmalı Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Konya 2004, s.141; Yavuz, (1997), s.337-338; Aral, s.294; Zevkliler, s.271; Burcuoğlu, s.327; Hatemi/Seroza/Arpacı, s.227.

⁵⁷ 6.HD.25.05.1989 t. 7527/9450 (YKD.1985 t. S.1s.66-68).

Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü

ortadan kaldırılması sayesinde, uygulama alanı bulabilmelidir. Ancak, Yargıtay'ın değişik zamanlarda birbirleriyle çelişkili kararlar vermesi, hukuki olarak önünü göremeyen kiracılar lehine değildir. Kiracılar aleyhine olan bu durumun değişmesi için kanunun ayrıntılı olarak yeniden düzenlenmesi gerekir. Kanun genel kira sözleşmesi ile birleştirilmesi veya ayrı olarak yeniden düzenlenmesi ayrı bir tartışma konusudur⁵⁸. Kanunun nitelik ve şekil açısından bir ayırım getirmemesi adaletsiz sonuçların doğmasına yol açmaktadır. Örneğin, elli yeni liraya gecekondulu kiralama isteği olan biriyle, özel avukatı vasıtasıyla lüks bir konutu kiralayanın veya tacirin işyeri için kiraladığı dükkanın aynı hükümlere tabi tutulması adaletsizliklere neden olacaktır⁵⁹. Yargıtay'ın bir kararında⁶⁰ normal konut kiralaları ile yazlık kiralaları arasında tahliye taahhüdünün geçerlilik şartları bakımından fark görmesi, bu ayırımın yapılması isteğinin açık bir göstergesidir.

Kiracının, kiralananda oturmaya başladıktan sonra verdiği tahliye taahhüdünün geçerli olacağı yönündeki içtihatların emredici olması yanında pratikte uygulama açısından pek kullanışlı değildir. Zira uygulamada kiralanan oturmaya başladıktan sonra kira artırımını, tahliyeye neden bir tehlike olabileceğini sezemeyen kiracıların tahliye taahhüdü imzalaması ve kiralayan lehine olumlu imkânlar sağlaması pek mantıklı gelmemektedir. Kiralayanlar lehine, kanunun kötüye kullanılması yönünde açık kapı niteliğindeki maddenin gerçek amacına hizmet etmesi için gecikmeden yeniden düzenlenmesinde fayda vardır⁶¹. Maddenin, kiralayanların değil de kiracıların korunması için düzenlenmesi yerinde olacaktır. Bu sebeple, kanun muhteva açısından bir an önce değiştirilmeli veya uygulamanın verdiği anlam nedeniyle bu müessesin kullanılmasına son verilmelidir.

⁵⁸ Erdoğan/Başgöl/Aybay, s.249-253.

⁵⁹ Erdoğan/Başgöl/Aybay, s.251.

⁶⁰ 12. HD.02.10.1984 t. 6481/9882, (YKD.1985 t.S.1. s.66-68).

⁶¹ Yeni Borçlar Kanunu Tasarısının 358. maddesinde bu konu “ Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden 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 başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.” Şeklinde yer almaktadır. Bu düzenleme hayata geçerse, konuya ilişkin problemler büyük ölçüde azalacaktır.