

# UYGULAMADA YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNDEN KAYNAKLANAN SORUNLAR VE BUNLARA İLİŞKİN ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

*Problems Resulting from the Commitment of Eviction in Practice and  
Solution Suggestions for These Issues*

**Furkan ÖZDEMİR\***  
**Yiğit ÇELİK\*\***

## ÖZ

Kanun koyucu, konut ve çatılı işyerlerine dair kira ilişkilerinin sosyal boyutunu da göz önünde tutarak tahliye sebeplerini hem mülga kanunda hem de Türk Borçlar Kanunu'nda sınırlı sayıda düzenlemiştir. Bu sebeplerden birisi de yazılı tahliye taahhüdüdür. Tahliye taahhüdü, konut ve çatılı işyeri kiralarında Kanun'un kiracılara sağladığı korumayı aşmanın en kolay yoludur. Kanun koyucu bunu engellemek için birtakım şartlar öngörmüştür. Buna göre, tahliye taahhüdü adi yazılı bir şekilde yapılmalı, boşaltma tarihini içermeli, kiralananın tesliminden sonra bizzat kiracı tarafından verilmeli, kiracı evliyse kira sözleşmesine taraf olmayan eşin verilecek bu taahhütte rızası bulunmalı ve boşaltma tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde dava veya takip yoluyla tahliye talep edilmelidir. Ancak uygulamada, kanunun amacına aykırı bir şekilde, özellikle boş veya ileri tarihli tahliye taahhütleri alınarak kiracıya sağlanan korumanın aşıldığı sıklıkla görülmektedir. Çalışmamızda öncelikle yazılı tahliye taahhüdünün hukuki niteliği ve şartları incelenmiş, ardından uygulamada tahliye taahhüdüne ilişkin yaşanan bazı sorunlar ele alınmış ve bu sorunlara dair çözüm önerileri üzerinde durulmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, Tahliye Taahhüdü, Beyaza İmza, Noter Senedi, Resmi Şekil Şartı.

---

**Makalenin Geliş Tarihi:** 22.05.2023, **Makalenin Kabul Tarihi:** 14.03.2024.

\* Arş. Gör., Çukurova Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı, E-posta: fozdemir@cu.edu.tr, ORCID: 0000-0002-9872-1409.

\*\* Arş. Gör., Çukurova Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı, E-posta: ycelik@cu.edu.tr, ORCID: 0000-0002-1184-0043.

## ABSTRACT

The legislator has regulated the grounds for eviction in a limited number in the Turkish Code of Obligations. The commitment of eviction is the easiest way to bypass the protection provided by the Law to lessee in residence and roofed workplace leases. The legislator has provided certain conditions in order to prevent this. Accordingly, the commitment of eviction must be made a written declaration, must include the date of evacuation, must be given by the lessee personally after the delivery of the leased premises, if the lessee is married, the consent of the spouse who is not a party to lease agreement must be included in this commitment, and evacuation must be requested through a lawsuit or proceed of execution within one month from date of evacuation. However, in practice, it is often seen that the protection provided to the lessee is breached by obtaining commitment of eviction, especially blank or future commitment of eviction, contrary to the purpose of the law. In our article, firstly, the legal nature and conditions of the commitment of eviction are examined, then some of the problems experienced in practice regarding the commitment of eviction are discussed and solutions to these problems are emphasized.

**Key Words:** Residence And Roofed Workplace Leases, Commitment of Eviction, Blank Signature, Notarial Deed, Official Form Requirement.

## Giriş

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında tahliye sebepleri, kiracıyı korumak amacıyla sınırlı olarak düzenlenmiştir. Yazılı tahliye taahhüdü, 6570 sayılı Kanun ile birlikte bir tahliye sebebi olarak öngörülmüş ve bu anlayış Türk Borçlar Kanunu'nda da benzer biçimde sürdürülmüştür. Özellikle yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedelinin taraflarca belirlenmesinin kanun koyucu tarafından sosyal amaçlarla sınırlandırıldığı ve bir şekilde konut krizinin ortaya çıktığı dönemlerde, kiraya verenler uygulamada en pratik tahliye sebebi olarak gördükleri tahliye taahhüdüne daha çok başvurmakta ve sözleşme görüşmeleri sırasında sahip oldukları üstün konumlarını kullanarak kiracıdan tahliye taahhüdü almaktadırlar. Yazılı tahliye taahhüdünün geçerliliği kanun koyucu tarafından birtakım şartlara bağlanmış olsa da uygulamada özellikle boş veya ileri tarihli tahliye taahhütleri düzenlenerek bu şartlar aşılmaktadır. Bunun sonucunda kiraya veren, almış olduğu tahliye taahhüdüne dayanarak kiralananı tahliye ettirebilme kudretine sahip olduğu

için kira bedelinde kendi istediği artışı yapması yönünde kiracıya baskı yapabilmektedir. Öğretide ve uygulamada bu şekilde düzenlenmiş tahliye taahhütlerinin geçersiz olduğu sıklıkla ifade edilse de kiracının bu geçersizliği ispat etmesi çok zor hatta neredeyse imkânsız olduğu için boş veya ileri tarihli tahliye taahhütlerine dayanarak kiralananın tahliyesi sağlanabilmektedir. Yazılı tahliye taahhüdü, pratikte kendisine yüklenen anlam itibarıyla kiracının vermiş olduğu bir belge ile kanun koyucunun kendisine sağladığı korumadan feragat etmesini sağlamakta ve konut ve çatılı işyeri kiralaları için düzenlenmiş kiracıyı koruyucu hükümlerin amacına ters düşmektedir. Çalışmamızda öğretide son derece tartışmalı olan yazılı tahliye taahhüdünün hukuki niteliğine ilişkin birtakım açıklamalar yapılmış ve özellikle boş veya ileri tarihli tahliye taahhüdünün yarattığı sorunlar ve bu sorunlara ilişkin geliştirdiğimiz çözüm önerisine yer verilmiştir.

## I. Yazılı Tahliye Taahhüdüne İlişkin Düzenlemeler

### A. 6570 Sayılı Kanun Dönemindeki Düzenleme (m. 7/I, a)

818 sayılı Borçlar Kanunu'nun yürürlükte olduğu dönemde, Kanun'da yalnızca kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler (adi icar) ve ürün kirası (hasılat icarı) kısımları düzenlenmişti. Konut ve çatılı işyeri kiralalarına nispeten denk düştüğü söylenebilen taşınmaz kiralaları ise 6570 sayılı "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun" ile düzenlenmişti. 18.05.1955 tarihinde yürürlüğe giren bu Kanun'un öncesinde, taşınmaz kiralalarına 818 sayılı Kanun'un genel hükümleri uygulanmaktaydı<sup>1</sup>.

Taşınmaz kiralalarında kiracıyı korumak amacıyla kanun koyucu tarafından yapılan ilk düzenleme, 6570 sayılı Kanun değildir. Kira sözleşmesinin kiraya veren ve kiracı arasında yarattığı nispi borç ilişkisinin haricinde önemli bir toplumsal boyutunun da bulunması kanun koyucuyu, özellikle ekonomik kriz dönemlerinde, kamu yararını amaçlayarak çeşitli düzenlemeler yapıp piyasayı regüle etmeye sevk etmiştir. Özellikle 1. Dünya Savaşı sırasında yürürlüğe giren "Sükenâ İçin İcar ve İsticar Olunan Mahallerin İcar Bedelâtı Hakkında Kanun"<sup>2</sup> ve 2. Dünya Savaşı sırasında

<sup>1</sup> Mehmet Erdem, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı," *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 11, no. 145-146 (2016): 482.

<sup>2</sup> Halûk Tandoğan, *Borçlar Hukuk Özel Borç İlişkileri* (İstanbul: Evrim Yayınları, C. I/2, 1989), 18; Erdem, "Tahliye," 482.

yürürlüğe giren 3780 sayılı “Milli Koruma Kanunu” m. 30, bu konuda örnek gösterilebilir. İlgili kanunların ortak amacı, devletin piyasayı bir düzene koyarak kiracıları korumaya çalışmasıdır. Bahsedilen bu normlar belirli dönemlerde gerek öğretici gerek yargı kararlarında mülkiyet hakkının özüne dokunduğu ve temel hak ve özgürlükleri güdülen amacın gerektirdiğinden fazla sınırladığı gerekçesiyle eleştirilmiş ve 6570 sayılı Kanun’un 2. ve 3. maddeleri Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Bu kanunlarla tarafların sözleşmeyle kira bedelini belirleme hakları ciddi ölçüde sınırlanmıştı. Örneğin Milli Koruma Kanunu m. 30 ile bu kanunun uygulama alanına giren musakkaf taşınmazların kira bedeli 1939 yılında belirlenmiş olan veya belediye encümenlerince takdir edilecek olan rayice sabitlemişti. Ardından ilgili maddede yapılan çeşitli değişikliklerle taraflara kira bedelini belirleme hususunda görece bir serbestlik verilmesine rağmen bu madde temel prensip olarak yürürlükte kalmıştı. Milli Koruma Kanunu’nun yürürlükten kaldırılmasından sonra yürürlüğe giren 6570 sayılı Kanun ise prensip olarak kira bedellerini iki tarihe sabitlemişti: 1939 ve 12.5.1953 tarihleri. Aradan geçen yıllarda enflasyon sebebiyle artan hayat pahalılığı neticesinde bu hükümler doğal olarak uygulanamaz bir hale gelmiştir. Bunun sonucunda kiraya verenler “hava parası” adı altında çeşitli bedeller istemeye ve sürekli olarak tahliye davaları ve tehditleri ile kiracıları taciz etmeye başlamışlardı. Bu sebeple artan uyuşmazlıklardan biri Anayasa Mahkemesi önüne gelmiş ve Mahkeme 26.3.1963 tarih ve 1963/3 E. ve 1963/67 K. sayılı kararıyla 6570 sayılı Kanun’un kira bedellerini sabitleyen 2. ve 3. maddelerini, “6570 sayılı kanunun 2 nci ve 3 üncü maddelerinde ön görülen sınırlamalar, yukarıda belirtildiği gibi, adalete ve eşitliğe aykırı durumlar doğurduğu ve bu yüzden gayrimenkul sahibi yurttaşlar arasında huzursuzluk yarattığı ve huzursuzluk, diğer yurttaşlar üzerinde de etkilerini göstermekten geri kalmadığı cihetle, bunların artık kamu yararını sağladıkları kabul edilemez” gerekçesiyle iptal etmiştir (E. 1963/3, K. 1963/67, T. 26.03.1967, İlgili AYM kararının tam metnini dijital ortamda görüntülemek için bkz. <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr>, E.T.08.05.2023). Ardından kanunda oluşan bu boşluk, Yargıtay’ın vermiş olduğu üç adet içtihadı birleştirme kararı ile doldurulmuş ve uygulama bu doğrultuda ilerlemiştir. Bu konularda bkz. Tandoğan, *Özel*, 18 vd.; Necmettin Feyzi Feyzioğlu, *Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri* (İstanbul: Fakülteler Matbaası, C. I, 1980), 428 vd.; Necip Bilge, *Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri* (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 1971), 474 vd.

Anayasa Mahkemesi buna benzer bir iptal kararını 2001 yılında da vermiştir. Türkiye’de o dönemde yaşanan ekonomik kriz neticesinde 6570 sayılı Kanun’a, 4531 sayılı Kanun ile eklenen geçici m. 7/I’de kira paralarının 2000 yılında en fazla yıllık %25, 2001 yılında ise en fazla %10 oranında artırılacağı hükme bağlanmıştı. Anayasa Mahkemesi somut norm denetimi yoluyla önüne gelen bu hükmü, geçici madde ile eklenen 2001 yılı için %10’luk artış oranının ülkedeki enflasyonun çok altında kaldığı, bahsedilen sınırlamanın kiracı ve kiraya veren arasındaki adil dengeyi bozduğu ve mülkiyet hakkının özüne dokunduğu gerekçesiyle iptal etmiştir. (E.

6570 sayılı Kanun'un temel amacı, kira bedelinin belirlenmesini ve yenilenen kira dönemlerinde artırılmasını sınırlayarak kiracıyı korumaktır. Aslında 6570 sayılı Kanun yürürlüğe girmeden önce kanun koyucunun düşüncesi, savaş etkisinin ortadan kalkmasıyla birlikte konut arzının toplumsal ihtiyacı karşılaması ve kira bedelinin belirlenmesi hususunda serbestliğe doğru yol almak yönündeydi<sup>4</sup>. Ancak nüfusun hızla artmasının sonucu olarak Türkiye'de şiddetli bir şekilde yaşanan köyden kente göç karşısında büyük şehirlerde yapı stokunun yetersiz kalması ve taşınmaz kiralarının bir anda serbest bırakılması sebebiyle kira bedellerinde ortaya çıkacak artışın diğer tüketim ürünlerinin fiyatlarında da bir artış dalgasına yol açabileceği korkusu, 6570 sayılı Kanun'da da kira bedelinin sınırlanması ihtiyacını doğurdu<sup>5</sup>. Bu sınırlamanın yanında Kanun'da, kiraya verenin yalnızca belirli sebeplere dayanarak kira sözleşmesini sona erdirebileceği düzenlendi<sup>6</sup>. Böylelikle kiraya veren belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin sona ermesine dayanarak, belirsiz süreli sözleşmelerde ise 818 sayılı Kanun'un öngördüğü fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedememekteydi. Bu da kiracıları korumak amacıyla getirilmiş bir düzenlemeydi.

Kanun koyucu, 6570 sayılı Kanun m. 7/I, a hükmünde, kiracı tarafından taşınmazın tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse kiraya verenin icra dairesine müracaatla tahliye isteyebileceğini belirtmiştir. Kiracının kiralananı belirli bir tarihte tahliye edeceğini bildirdiği bu yazı, öğreti ve uygulamada yazılı tahliye taahhüdü olarak isimlendirilmiştir<sup>7</sup>. 6570 sayılı Kanun m. 11'e göre, kiracının kira süresinin

---

2001/303, K. 2001/333, T. 19.07.2001, İlgili AYM kararının tam metnini dijital ortamda görüntülemek için bkz. <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr>, E.T.08.05.2023).

<sup>4</sup> Belirtilen bu süreç hakkında bkz. Tandoğan, *Özel*, 18; Erdem, "Tahliye," 482-483.

<sup>5</sup> Tandoğan, *Özel*, 18-19.

<sup>6</sup> Tandoğan, *Özel*, 19; Halük Burcuoğlu, *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993), 31 vd.; Aydın Zevkliler ve Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2020), 361; Erdem, "Tahliye," 483; Bilge, *Özel*, 174.

<sup>7</sup> Bu konuda öğretiden çeşitli örnekler için bkz. Burcuoğlu, *Tahliye*, 294 vd.; Tandoğan, *Özel*, 195 vd.; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Ankara: Turhan Kitabevi, 2020), 309 vd.; Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2021), 343 vd.; Murat Doğan, "Kira Sözleşmeleri," iç. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, ed. M. Turgut Öz (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), 340 vd.; Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku*

bitmesinden en az on beş gün önce bildirimde bulunmak kaydıyla sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmaktadır. Bunun sonucunda zaten kiracının kanunda belirtilen süreye uyararak dilediği zamanda sözleşmeyi sona erdirme imkânı bulunduğu için ileriye yönelik olarak bir tahliye taahhüdünde bulunmasının önünde bir engel bulunmadığı söylenebilir. Modern dünyadaki liberal sistemlerin ve borçlar hukukunun temel esaslarından olan irade serbestisi ilkesinin de gereği budur. Çalışmanın devamında yazılı tahliye taahhüdünün hukuki niteliği ve şartlarına değinildiği için burada kurumla ilgili daha fazla açıklama yapılmayacaktır.

### **B. 6098 Sayılı Kanun Dönemindeki Düzenleme (m. 352/I)**

6570 sayılı Kanun, kapsamı içerisinde olan kira sözleşmelerine uzun bir süre boyunca uygulanmış, 2011 yılında 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun m. 10 ile yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tarihten itibaren taşınmaz kiralalarına ilişkin hükümler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan "kira sözleşmesi" bölümünün "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" başlıklı ikinci ayırımında düzenlenmiş, mülga kanuna göre uygulama alanı genişletilerek (bölgesel sınırların kaldırılması suretiyle) TBK bünyesine alınmıştır. 6570 sayılı Kanun'da benimsenen kiracının korunmasına yönelik anlayış, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin yeni hükümlerde de sürdürülmüştür.

Bu kapsamda konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, bildirim veya dava yoluyla olmak üzere iki şekilde mümkündür. Kanun koyucu, dava yoluyla sona erme hallerini de kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle ve kiracıdan kaynaklanan sebeplerle olmak üzere ikiye ayırmıştır. Yazılı tahliye taahhüdü sebebiyle tahliye, TBK m. 352/I hükmünde, kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sözleşmenin sona ermesi kısmında düzenlenmiştir. İlgili hükme göre: "*Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir*". İlk bakışta TBK'daki yeni düzenlemenin,

---

*Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2021), 676 vd.; Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2019), 369 vd.; Merve Altıntop, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye," *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 19, no. 5 (2014): 520 vd.

6570 sayılı Kanun'a göre birtakım farklılıklar barındırmasına rağmen benzer nitelikte olduğu söylenebilir.

## II. Yazılı Tahliye Taahhüdünün Hukuki Niteliği

Yazılı tahliye taahhüdünün hukuki niteliği öğretide tartışmalıdır. Öğretideki hâkim görüş, yazılı tahliye taahhüdünün bir ikale (bozma) sözleşmesi niteliğinde olduğudur<sup>8</sup>. Bu görüşe göre, yazılı tahliye taahhüdü ile kiracı ve kiraya veren birbirine uygun ve karşılıklı iradeleri ile aralarındaki sözleşmeden doğan alacak hakkını sona erdirmektedirler. İ kale sözleşmesi bir tasarruf işlemi niteliğinde olduğu için tarafların fiil ehliyetine ve tasarruf yetkisine sahip olmaları gerekir. *İnceoğlu*, tahliye taahhüdünü bir ikale sözleşmesi olarak nitelendirmekle birlikte, bu sözleşmenin kanuni bir şart ve vadeye bağlı bir sözleşme olduğunu belirtmektedir<sup>9</sup>. Buradaki kanuni şart, kiraya verenin boşaltma tarihinden itibaren bir ay içerisinde yetkili icra dairesine başvurması veya yetkili sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açmasıdır<sup>10</sup>. Vade ise yazılı tahliye taahhüdünde gösterilmiş olan boşaltma tarihidir<sup>11</sup>.

*Erişgin*, burada bir ikale sözleşmesinden ziyade ifanın bir modalitesini belirlemeye yönelik bir irade beyanının olduğunu düşünmektedir<sup>12</sup>. Yazara göre tahliye taahhüdü, kiracının yerine getirmesi gereken asli edimlerden olan tahliye ve kiralananı iade etmenin zaman unsurunun altının çizilmesinden ibarettir<sup>13</sup>. Tek taraflı ve varması gerekli bir irade beyanıdır<sup>14</sup>.

Bir diğer görüşe göre ise yazılı tahliye taahhüdü, kiracıya boşaltma tarihinde taşınmazı tahliye etme yükümlülüğü getiren, kiraya verene ise bu tahliyeyi talep etme yetkisini sağlayan bir borçlandırıcı işlemdir<sup>15</sup>.

<sup>8</sup> Bu yönde bkz. Feyzioğlu, *Muhtelif*, 681; Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, C. 2, 2014), 423-424.

<sup>9</sup> İnceoğlu, *Kira*, 424.

<sup>10</sup> İnceoğlu, *Kira*, 424.

<sup>11</sup> İnceoğlu, *Kira*, 424.

<sup>12</sup> Nuri Erişgin, "İlk Kira Sözleşmesinden Sonra Sürekli Alınagelen Tahliye Taahhütlerinin Geçerliliği Üzerine," *Türkiye Noterler Birliği Dergisi*, no. 110 (2001): 93 vd.

<sup>13</sup> Erişgin, "Tahliye," 93 vd.

<sup>14</sup> Erişgin, "Tahliye," 93 vd.

<sup>15</sup> Doğan, "Kira," 343.

*Burcuoğlu* ise yazılı tahliye taahhüdünün hukuki niteliğini, tahliye tarihinin kira döneminin içerisinde veya sonuna rastlaması durumuna göre ikili bir ayrıma tabi tutarak ele almaktadır<sup>16</sup>. Buna göre, tahliye taahhüdü, içerdiği tahliye tarihi kira döneminin sonuna rastlarsa kiracının tek taraflı bir irade beyanı ile tesis edilen ve kiraya verene sözleşmeyi sona erdirmek için harekete geçme hakkı tanıyan bir hukuki işlemken, kira döneminin sonuna rastlamazsa ancak kiraya verenin kabulü ile kurulan bir sözleşmedir<sup>17</sup>.

*Gümüş*, yazılı tahliye taahhüdünün bir yan sözleşme olduğunu düşünmektedir<sup>18</sup>. Bu yan sözleşme tahliyenin taahhüt edildiği tarihte sözleşmeyi sona erdiren tasarruf işlemi niteliğindeki bir ikale sözleşmesi değil tam tersine kiracıya, taahhüt edilen tarihte bir ikale sözleşmesi kurma borcu yükleyen bir borç sözleşmesidir<sup>19</sup>. Dolayısıyla kira sözleşmesinin devri halinde, yazılı tahliye taahhüdü de yeni kiraya verene geçer<sup>20</sup>.

Öğretideki bir diğer görüş ise yazılı tahliye taahhüdünün tek taraflı bir irade açıklaması olduğunu savunmaktadır<sup>21</sup>. Buna göre yazılı tahliye taahhüdü varması gerekli bir irade beyanı ile kullanılan bozucu yenilik doğuran bir haktır<sup>22</sup>. Kiracının tek başına yazılı tahliye taahhüdü vermesi mümkün ve yeterli olup kiraya verenin kabulü aranmaz.

Kanaatimizce yazılı tahliye taahhüdünün hukuki niteliğini belirlemek için ikili bir ayrıma gidilmesi doğru olacaktır. Bu ikili ayrım kurumun doğasından kaynaklanmaktadır. Zira TBK m. 347/I uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı belirsiz süreli sözleşmelerde her zaman, belirli süreli

<sup>16</sup> Burcuoğlu, *Tahliye*, 320 vd.; Halûk Burcuoğlu, “6570 S. GKHK’da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Gününün Kira Dönemi İçerisinde Bir Gün veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması,” *İstanbul Barosu Dergisi* 58, no. 10-11-12 (Ekim, Kasım Aralık 1984): 637 vd. Bu görüşte olan diğer yazarlar için bkz. Eyüp İpek, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler,” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, no. 102 (2012): 78-79.

<sup>17</sup> Burcuoğlu, *Tahliye*, 320 vd. Benzer fikirler için bkz. İpek, “Yenilik,” 78-79; Altıntop, “Tahliye,” 521.

<sup>18</sup> Mustafa Alper Gümüş, *Kira Sözleşmesi* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012), s. 326. Öğretide bu görüşün isabetli olduğunu düşünen diğer yazarlar için bkz. Mehmet Akçaal, “Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri,” *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 12, no. 2 (2022): 954.

<sup>19</sup> Gümüş, *Kira*, 326.

<sup>20</sup> Gümüş, *Kira*, 326-327; Akçaal, “Tahliye,” 954.

<sup>21</sup> Kılıçoğlu, *Özel*, 310.

<sup>22</sup> Kılıçoğlu, *Özel*, 310.



sözleşmelerde ise sürenin bitiminden en az on beş gün önceden bildirimde bulunarak kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkına sahiptir. Bu bildirim niteliği itibarıyla bozucu yenilik doğuran haklardan fesih hakkıdır. Tek taraflı ve varması gerekli bir irade beyanıyla kullanılan bu hak, kiraya verenin kabulüne ihtiyaç duymadan sonuçlarını doğurur.

Ne var ki yazılı tahliye taahhüdünde yer alan boşaltma tarihinin kira döneminin sonuna rastlaması halinde, tahliye taahhüdünün tek taraflı bir fesih hakkının kullanılmasından ibaret olduğu düşüncesine katılamamaktayız. Zira niteliği itibarıyla bozucu yenilik doğuran bir hak olan fesih hakkının kullanılmasyla birlikte sözleşmenin ileriye etkili olarak sona ermesi gerekirken, TBK sistematığı gereği kanunda belirlenen tahliye sebepleri mevcut olmadığı takdirde konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin sözleşmelerin dava yoluyla sona erdirilmesi mümkün değildir. Tahliye taahhüdüne dayalı olarak sözleşmenin sona erdirilebilmesi için kiraya verenin, kanunda yer alan bir aylık süre içerisinde icra takibi başlatması veya tahliye davası açması gereklidir. Bu sebeple tahliye taahhüdünün bir fesih ihbarı niteliğinde olduğundan bahsedilemez. Tahliye taahhüdü fesih ihbarından ziyade kiraya veren açısından bir tahliye sebebi yaratarak kiralananın tahliyesini sağlayan, kiracının kendi özgür iradesiyle kanunun kendine sağladığı korumadan vazgeçtiği bir hukuki işlemdir. Sonuç olarak tahliye taahhüdü, kanaatimizce, içerdiği tahliye tarihi kira döneminin sonuna rastlarsa varması gereken tek taraflı bir irade beyanı ile tesis edilen ve kiraya verene sözleşmeyi sona erdirmek için harekete geçme hakkı tanıyan tek taraflı bir hukuki işlemdir<sup>23</sup>. Bu görüşü benimsememizin temel sebebi ise kanunda yer alan sürelerle uyarak kira döneminin sonunda sözleşmeyi tek taraflı feshetme hakkı olan kiracının aynı sonucu doğurabilecek yazılı tahliye taahhüdünü evleviyetle tek başına verebileceği düşüncesidir. Yazılı tahliye taahhüdünü her koşulda bir sözleşme olarak kabul etmek bu sebeple TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralaları için öngördüğü sisteme uygun düşmemektedir.

Ancak yazılı tahliye taahhüdünde yer alan boşaltma tarihi, kira döneminin sonuna rastlamazsa burada tek taraflı bir hukuki işlem den söz etmek mümkün olmayacaktır. Zira kanunda kiracıya böyle bir fesih hakkı tanınmamıştır. TBK m. 325'e göre, kiracı sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir

<sup>23</sup> Bu yönde bkz. Burcuoğlu, "Kira Dönemi," 637.

süre için devam eder. Bu sebeple boşaltma tarihi kira döneminin içine isabet eden bir yazılı tahliye taahhüdü, bir ikale sözleşmesi olarak nitelendirilmelidir. Burada iki tarafın karşılıklı ve birbirine uygun iradelerinin uyuşmasıyla tarafların arasındaki borç ilişkisi ortadan kaldırılmaktadır. Ancak tahliye taahhüdü, ister tek taraflı bir hukuki işlem olarak nitelendirilsin isterse de bir ikale sözleşmesi olarak kabul edilsin her iki durumda da kanuni bir şart ve vadeye bağlanmıştır. Burada şart kiraya verenin boşaltma tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde icra takibi başlatması veya tahliye davası açmasıyla vade taahhütte bulunulan boşaltma tarihidir.

### III. Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilebilmesinin Şartları

TBK m. 352'deki düzenleme ışığında yazılı tahliye taahhüdü sebebiyle tahliyenin sağlanabilmesi için şu şartların gerçekleşmesi gerekmektedir:

#### A. Tahliye Taahhüdünün Yazılı Şekilde Yapılması

Tahliye taahhüdünün yazılı şekilde yapılması gerekliliği, mülga 6570 sayılı Kanun m. 7/I, a bendinde olduğu gibi yürürlükteki TBK m. 352/I hükmünde de açıkça belirtilmiştir. Bu kapsamda, kiraya verenin yazılı olarak verilmemiş bir tahliye taahhüdüne dayanarak taşınmazı tahliye ettirmesi mümkün değildir. Tahliye taahhüdünün adi yazılı şekilde düzenlenmesi yeterlidir<sup>24</sup>. Ancak tabii ki tarafların bu taahhüdü noterde düzenleme veya onaylama şeklinde vermelerinin önünde de bir engel yoktur. Noterlikçe re'sen düzenlenen veya tarih veya imzası noterlikçe tasdik edilen tahliye taahhütnamelerinin pratikteki farkı taahhüdün icrası aşamasında kendini göstermektedir. Tahliye taahhüdünde yer alan boşaltma tarihinden itibaren bir ay içerisinde kiraya veren yetkili icra müdürlüğüne başvurmak suretiyle taşınmazın tahliyesini talep edebilir. Bunun üzerine icra dairesi, İİK m. 272 uyarınca, on beş gün içerisinde tahliye ve teslim ilişkili icra emrini (Örnek

<sup>24</sup> Burcuoğlu, *Tahliye*, 296; Feyzioğlu, *Muhtelif*, 682; Kılıçoğlu, *Özel*, 310; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükmeler* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 434; Doğan, "Kira," 340; Erdem, "Tahliye," 483-484; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel*, 369; Akçaal, "Tahliye," 955; Süleyman Yalman, "Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü," *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 13, no. 2 (2005): 11; İnceoğlu, *Kira*, 427; Burcu Sıraş, *Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021), 134; Hicret Doğu, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Tahliye Taahhüdü," *KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 6, no. 1 (Ocak 2021): 36-37; Altıntop, "Tahliye," 522.

No: 14 tahliye emri) kiracıya tebliğ ettirecektir. Eğer kiracı yedi günlük süre içerisinde kendine ait olduğu söylenen imzayı inkâr ederse, kiraya verenin icra hâkimliğinden itirazın kaldırılmasını isteyebilmesi için taahhütnamenin noterlikçe re'sen düzenlenmiş veya tarihi ve imzası noterlikçe tasdik edilmiş olması zorunludur. Aksi takdirde kiracının süresinde ve usulüne uygun bir şekilde yapacağı imzaya itiraz ile İİK m. 274 gereği duran icra takibi üzerine kiraya verenin yetkili sulh hukuk mahkemesinde İİK m. 67 uyarınca itirazın iptali ve tahliye davası açması gerekir.

Sonuç olarak adi yazılı şekilde düzenlenmiş bir tahliye taahhütnamesine dayanarak icra takibi vasıtasıyla taşınmazın tahliyesinin sağlanabilmesi ancak kiracının belgedeki imzayı kabul etmesi halinde mümkündür. Diğer durumlarda kiraya verenin sulh hukuk mahkemesine başvurması zorunludur. Bu da tahliyenin süresini uzatmakta ve yazılı tahliye taahhüdünün pratikteki kullanım amacına ters düşmektedir. Uygulamada kiracıların kendilerinden baskıyla alınan tahliye taahhütleri karşısında taşınmazı boşaltmayı geciktirmek maksadıyla belgedeki imzayı inkâr etmelerine sıklıkla rastlanmaktadır. Bu sebeple tahliye taahhüdünün resmi şekilde yapılmasının kısa sürede tahliyenin sağlanması için gerekli olduğu söylenebilir.

## B. Taahhüdün Boşaltma Tarihini İçermesi

Düzenlenen tahliye taahhüdünün, tahliyenin hangi tarih için üstlenildiğini içermesi gerekir<sup>25</sup>. Yalnızca “kiralananı tahliye edeceğim” şeklinde verilen tahliye taahhütleri, Kanun’un açık hükmü karşısında geçerli olmayacaktır<sup>26</sup>. Boşaltma tarihi, belirli bir gün olarak taahhütte yer almalıdır. Yani “kiralananı on iki ay sonra tahliye edeceğim” şeklindeki bir taahhüt geçerli olduğu gibi, kiralananın belirlenebilir bir tarihte, örneğin, “kiralananı 2023’teki Kurban Bayramı’nda tahliye edeceğim” şeklindeki bir taahhüt de geçerli kabul edilmektedir<sup>27</sup>. Boşaltma tarihinin bir ay olarak taahhütte belirtilmesi halinde geçerli olup olmayacağı sorusunun cevabı öğretide

<sup>25</sup> Burcuoğlu, *Tahliye*, 301; Feyzioğlu, *Muhtelif*, 684; Kenan Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (İstanbul: Sermet Matbaası, C. 2, 1977), 661; Tandoğan, *Özel*, 198; Kılıçoğlu, *Özel*, 310; Aral ve Ayrancı, *Özel*, 343; Eren, *Özel*, 434; Doğan, “Kira,” 341; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel*, 677; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel*, 369; Yalman, “Tahliye,” 12.

<sup>26</sup> Feyzioğlu, *Muhtelif*, 684; Tandoğan, *Özel*, 198; Doğan, “Kira,” 341; Yalman, “Tahliye,” 12.

<sup>27</sup> Doğan, “Kira,” 342; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel*, 677; Akçaal, “Tahliye,” 960; Gümüş, *Kira*, 328; Doğu, “Tahliye,” 39.

tartışmalıdır. Öğretideki hâkim görüş<sup>28</sup> ve Yargıtay uygulaması<sup>29</sup> bu şekilde düzenlenmiş tahliye taahhütlerinin geçerli olarak kabul edilmesi yönündedir. Zira TBK m. 91/II hükmü gereğince, boşaltma tarihi olarak sadece ayın belirtildiği tahliye taahhütlerinde bundan ayın son gününün anlaşılacağı söylenebilir. Ancak öğretideki diğer görüşe göre, kanun koyucu mülga 6570 sayılı Kanun'un aksine TBK m. 352/I'de "belli bir tarih" kıstası getirdiği için tahliye taahhüdünde boşaltma tarihi olarak bir ay belirlendiği takdirde bu taahhüt geçersiz kabul edilmelidir<sup>30</sup>. Kanaatimizce teorik olarak ilk görüşü üstün tutulmalı ve boşaltma tarihi olarak yalnızca bir ayın gösterildiği tahliye taahhüdü, TBK m. 91/II hükmündeki düzenleyici hüküm gereğince geçerli olarak kabul edilmelidir. Ancak önemle belirtilmelidir ki öğretide yapılan bu teorik tartışmanın uygulamaya etkisi son derece sınırlıdır. Zira uygulamada verilen tahliye taahhütlerinin büyük bölümü, kiracının beyaza imza atarak boş bir belgeyi kiraya verene teslim etmesinden ibarettir. Bu tip bir belgenin boşaltma tarihi sonradan kiraya veren tarafından doldurulacağı için bunun belirli bir gün içermemesi haline pek rastlanılmayacaktır.

### C. Tahliye Taahhüdünün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmesi

6570 sayılı Kanun'da açıkça yer verilmeyen bu şart, kanun koyucu tarafından TBK m. 352/I hükmünde açıkça zikredilmiştir. Ancak önemle belirtmek gerekir ki mülga Kanun döneminde de bu şart Yargıtay tarafından istikrarlı bir şekilde uygulanmaktaydı<sup>31</sup>. Yargıtay mülga kanun döneminde vermiş olduğu kararlarında ilk kira sözleşmesiyle birlikte verilen yazılı tahliye

<sup>28</sup> Aral ve Ayrancı, *Özel*, 343; Eren, *Özel*, 435; Burcuoğlu, *Tahliye*, 302.

<sup>29</sup> Yargıtay 12. HD, E. 1981/4122, K. 1981/5669, T. 09.06.1981 (Kararın özeti için bkz. Burcuoğlu, *Tahliye*, 303).

<sup>30</sup> Öğretideki bu görüşe katılanlar için bkz. Aydoğdu ve Kahveci, *Özel*, 677; Akçaal, "Tahliye," 960-961; Gümüş, *Kira*, 328; Sırataş, *Sona Erme*, 136; Doğu, "Tahliye," 40.

<sup>31</sup> Bunun yanında, mülga kanun dönemindeki Yargıtay uygulamasına göre, kiraya verenin her yıl yenilenen kira sözleşmesiyle birlikte tahliye taahhüdü alması ve bu taahhüde dayanarak tahliye talep etmesi hali, aksi yönde kararlar da bulunmasına rağmen, hakkın kötüye kullanılması olarak kabul edilmiştir. (Yargıtay 6. HD, E. 1963/1356, K. 1963/2124, T. 30.04.1963, kararın özeti için bkz. Burcuoğlu, *Tahliye*, 312-313). TBK ile birlikte uygulamadaki bu tartışmanın da önüne geçilmiş ve kanun koyucu taşınmaz teslim edildikten sonra verilecek tahliye taahhüdünün geçerli olduğunu ve yenilenen dönemlerde verilecek taahhütlerin de evleviyetle geçerli olduğunu kabul etmiş durumdadır. Bu konuda bkz. Burcuoğlu, *Tahliye*, 311 vd.; Feyzioğlu, *Muhtelif*, 689-690; Zevkililer ve Gökyayla, *Özel*, 387

taahhüdünün geçersiz olduğunu belirtmekle kalmamış<sup>32</sup>, ayrıca tahliye taahhüdünün geçerli olması için taahhüdün kiracıya kiralananın tesliminden sonra yapılması gerektiğini isabetli bir şekilde belirtmiştir<sup>33</sup>. Yargıtay kararları doğrultusunda bu yönde gelişen uygulamayı dikkate alan kanun koyucu, taahhüdün kiralananın tesliminden sonra verilmesini bir geçerlilik şartı olarak TBK'nın içerisine dâhil etmiştir. Kanun koyucunun bu tutumu, özellikle mülga kanun döneminde ileri sürülen ve bazı Yargıtay kararlarında da benimsenen “kiralananın tesliminden önce verilen tahliye taahhütlerinin irade sakatlığı sebebiyle geçersiz olduğu ve bu sakatlığın TBK m. 39 gereği bir yıllık hak düşürücü sürede ileri sürülmesi gerektiği aksi takdirde verilen taahhüdün geçerli olacağı” yolundaki bir diğer görüşün<sup>34</sup> önünü kesmek ve uygulamayı yeknesak bir hale sokmak açısından yerinde olmuştur.

Kanun koyucunun bu şartı aramasının sebebi, kiracının tahliye taahhüdünü hiçbir baskı ve zorlama altında kalmadan “özgür iradesi” ile vermesini sağlamaktır. Bu sebeple kanun koyucu kira sözleşmesinin yapılmasından sonra tahliye taahhüdünün verilmesini yeterli saymamış, kiralananın tesliminden sonra taahhüdün verilmesini aramıştır. Bu kapsamda kiralananın tesliminden önce verilen ancak kiraya veren tarafından daha sonraki bir tarih atılarak işleme koyulan tahliye taahhüdü geçersizdir<sup>35</sup>. Taahhüdün verildiği tarihin doğru olmadığına ispatı kiracıyla düşmekle birlikte, bahsedilen durum kanuna karşı hile teşkil ediyorsa öğretide kiracının bu durumu her türlü delille ispatlayabileceği kabul edilmektedir<sup>36</sup>. Makalenin devamında beyaza imza kısmında bu durum detaylıca incelendiği için bu bölümde daha fazla üzerinde durulmamıştır.

<sup>32</sup> Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu, E. 1944/20, K. 1944/28, T. 04.10.1944 (Kararın özeti için bkz. Burcuoğlu, *Tahliye*, 304-305).

<sup>33</sup> Yargıtay 6. HD, E. 1990/683, K. 1990/979, T. 31.01.1990 (Kararın özeti için bkz. Burcuoğlu, *Tahliye*, 312).

<sup>34</sup> Tunçomağ, *Özel*, 661. *Tandoğan* ise bu görüşe katılmamış ve kiracının ayrıca iradesinin sakatladığını ispat etmesinin gerekli olmadığını, bu şekilde alınan bir taahhüdün mutlak bir şekilde hukuka aykırı olduğu için kesin hükümsüz olduğunu belirtmiştir (Tandoğan, *Özel*, 196). İrade sakatlığının 1 yıllık hak düşürücü sürede ileri sürülmesi gerektiği hakkında bkz. Yargıtay 6. HD, E. 1985/6349, K. 1985/7281, T. 27.05.1985 (Kararın özeti için bkz. Burcuoğlu, *Tahliye*, 317-318).

<sup>35</sup> Tandoğan, *Özel*, 198; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel*, 679; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel*, 370; Akçaal, “Tahliye,” 963-964.

<sup>36</sup> Burcuoğlu, *Tahliye*, 316; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel*, 679-680; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel*, 370; Akçaal, “Tahliye,” 963-964.

#### D. Tahliye Taahhüdünün Bizzat Kiracı Tarafından Verilmesi

Tahliye taahhüdünü bizzat kiracının düzenlemesi gerekmektedir. Kiracı ile birlikte kiralanan taşınmazda yaşayan aile fertlerinden birinin taahhütte bulunması mümkün değildir<sup>37</sup>. Eğer birden fazla kiracı sözleşmeyi kurmuşsa tahliye taahhüdünü de ancak birlikte verebileceklerdir<sup>38</sup>. Bu durumlarda kiracılardan birinin tahliye taahhüdü vermesi, kiraya verenin evi tahliye etmesi için yeterli değildir. Eğer kiracı bir tüzel kişiye tahliye taahhüdünü, tüzel kişiliği temsil etmeye yetkili organın vermesi yeterlidir<sup>39</sup>. Son olarak belirtmek gerekir ki temsilcinin, temsil olunan adına tahliye taahhüdünde bulunmasına bir engel yoktur<sup>40</sup>. Temsilcinin tahliye taahhüdünde bulunması için özel yetkiye sahip olması aranmaz<sup>41</sup>. Ancak Yargıtay kiracının tüzel kişi olduğu durumlarda, temsilcinin tahliye taahhüdünde bulunabilmesi için özel yetkiye sahip olmasını aramaktadır<sup>42</sup>.

#### E. Taşınmaz Aile Konutu Niteliğindeyse Sözleşmeye Taraf Olmayan Eşin Rızasının Bulunması

Genel olarak tahliye taahhüdünün bizzat kiracı tarafından verilmesi yeterliyse de kiracının evli olması ve kiralananın aile konutu niteliğini taşıması durumunda, taahhüdün geçerli olması için eşin rızasının da alınması

<sup>37</sup> Tunçomağ, *Özel*, 660-661, Tandoğan, *Özel*, 198; Eren, *Özel*, 434; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel*, 676; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel*, 369; Akçaal, "Tahliye," 956; Altuntop, "Tahliye," 523.

<sup>38</sup> Burcuoğlu, *Tahliye*, 296; Tandoğan, *Özel*, 198; Aral ve Ayrancı, *Özel*, 344; Eren, *Özel*, 434; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel*, 388; Doğan, "Kira," 343; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel*, 679; Akçaal, "Tahliye," 959; Yalman, "Tahliye," 12; İnceoğlu, *Kira*, 426; Gümüş, *Kira*, 327; Sıraş, *Sona Erme*, 134; Doğu, "Tahliye," 38; Altuntop, "Tahliye," 524.

<sup>39</sup> Burcuoğlu, *Tahliye*, 297; Doğan, "Kira," 343; Akçaal, "Tahliye," 959; Yalman, "Tahliye," 18; Sıraş, *Sona Erme*, 34.

<sup>40</sup> Burcuoğlu, *Tahliye*, 298; Aral ve Ayrancı, *Özel*, 344; Eren, *Özel*, 434; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel*, 676; Akçaal, "Tahliye," 959; Yalman, "Tahliye," 12; Gümüş, *Kira*, 327.

<sup>41</sup> Burcuoğlu, *Tahliye*, 298; Aral ve Ayrancı, *Özel*, 344; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel*, 677; Akçaal, "Tahliye," 959; Yalman, "Tahliye," 12; Gümüş, *Kira*, 327; Sıraş, *Sona Erme*, 133. *İnceoğlu*, genel yetkili temsilcinin ancak olağan işlemleri yapabileceğini, kiracının tahliyesine sebep olabilecek tahliye taahhüdünde bulunmanın ise olağanüstü bir işlem olarak nitelendirilebileceğini düşünmektedir. Bunun sonucu olarak tahliye taahhüdünde bulunacak temsilcinin özel olarak yetkilendirilmesi gerektiği hakkında bkz. İnceoğlu, *Kira*, 425; Doğu, "Tahliye," 39.

<sup>42</sup> Bu konuda bkz. Doğan, "Kira," 343 ve dn. 811'de yer alan Yargıtay kararı (Yargıtay 3. HD, E. 2002/414, K. 2002/1200, T. 04.02.2002).

gereklidir. TBK m. 349 ve TMK m. 194 hükümlerinde, eşlerden birinin diğer eşin açık rızası olmadan aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemeyeceği hükme bağlanmıştır. Tahliye taahhüdünün hukuki niteliği bir fesih ihbarı olarak değerlendirilemese de gerek öğretide gerekse yargı kararlarında isabetle belirtildiği üzere, kira sözleşmesini sona erdirmeye tehlikesi yaratan her türlü hukuki işlemin diğer eşin rızasına tabi olması, hükmün *ratio legis*'ine uygun bir yorum olacaktır<sup>43</sup>. Zira mehzaz kanun olan ZGB Art. 169/I hükmünde de bir eşin ancak diğer eşin açık rızasıyla aile konutuna ilişkin kira sözleşmesini feshedebileceği, aile konutunu satabileceği ya da aile konutu üzerindeki haklarını diğer hukuki işlemlerle kısıtlayabileceği zikredilmiştir. İsviçre öğretisinde, kanun koyucunun “diğer hukuki işlemler” tabiriyle aile konutunu geniş bir temelde korumayı amaçladığı ve normun amacından hareketle bu geniş kavramın, aile konutunun daha fazla kullanımını imkânsız kılan veya önemli ölçüde bozan her türlü keyfi eylemin önlenmesi yönünde yorumlanması gerektiği kabul edilmektedir<sup>44</sup>. Bu tür bir davranış, mevcut bir hukuki konumdan feragat etmek ya da konutun kullanımını engellemeye veya kısıtlamaya yönelik eylemlerden oluşabilir<sup>45</sup>. Eşin rızası şartı, şu anda aile konutuna ilişkin olumsuz bir değişikliğe yol açmasa da gelecekte konutun kaybına ilişkin önemli bir risk içeren hukuki işlemleri de kapsamaktadır<sup>46</sup>. Tahliye taahhüdünün geleceğe yönelik böyle bir riziko barındırdığı muhakkaktır.

Sonuç olarak tahliye taahhüdü, taraflar arasındaki kira ilişkisini sona erdirmeye ihtimali bulunan bir hukuki işlem olduğu için eğer kiralanan aile konutu niteliğindeyse taahhütte diğer eşin rızasının bulunması da zorunludur. Aksi yönde alınan tahliye taahhüdü TMK m. 194'ün emredici hükmü

<sup>43</sup> Bu yönde bkz. Şükran Şıpka, *Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194)* (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2004), 133-134; Doğan, “Kira,” 343; Gümüş, *Kira*, 50; Akçaal, “Tahliye,” 957; Yalman, “Tahliye,” 19; İnceoğlu, *Kira*, 424-425; Sırataş, *Sona Erme*, 34; Doğu, “Tahliye,” 38.

<sup>44</sup> Franz Hasenböhler, “Die Wirkungen der Ehe im allgemeinen, Art. 159-180 Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, 1. Abteilung: Das Eherecht (Art. 90-251 ZGB),” iç. *Zürcher Kommentar*, ed. Verena Bräm (Zürich: Schulthess Polygraphischer Verlag AG, 1998), N. 52; Alexandra Zeiter ve Michael Schlumpf, “Personen- und Familienrecht-Partnerschaftsgesetz Art. 1-456 ZGB-PartG,” iç. *CHK-Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*, ed. Peter Breitschmid ve Alexandra Jungo (Zürich, Basel, Cenevre: Schulthess Juristische Medien AG, 2016), 554, N. 8.

<sup>45</sup> Hasenböhler, “Art. 169,” N. 52; Zeiter ve Schlumpf, “Art. 169,” 554, N. 8.

<sup>46</sup> Hasenböhler, “Art. 169,” N. 52.

karşısında kesin hükümsüzdür<sup>47</sup>. Böyle bir durumda, eşin açık rızasının tahliye taahhüdünde bulunduğunun ispatı kiraya verene düşer<sup>48</sup>.

#### F. Süresinde İcra Takibi Başlatma veya Dava Açma Gerekliliği

Mülga 6570 sayılı Kanun'da kiraya verene yalnızca "icra dairesine müracaat yoluyla" tahliyeyi isteme hakkı tanınmışken, TBK'da kiraya verene, icra yoluna başvurmanın yanında tahliye davası açma imkânı da sağlanmıştır. Kanun koyucu, kiraya verenin tahliye taahhüdüne dayanarak dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirmeye imkânını, taahhütte gösterilen tarihten başlayarak bir aylık hak düşürücü süreye tabi kılmıştır<sup>49</sup>. Kiraya veren bu hak düşürücü süre içerisinde icra takibi başlatmaz veya tahliye davası açmazsa tahliye taahhüdünün bir hükmü kalmayacaktır. Ancak burada TBK m. 353 hükmü sebebiyle sürenin uzaması ihtimali unutulmamalıdır<sup>50</sup>. Usulüne uygun bir şekilde tahliye taahhüdünde bulunulmasının ardından kiralanan el değiştirdiği takdirde, taşınmazın yeni maliki halef sıfatı gereği var olan taahhüdü kullanıp tahliye talebinde bulunabilir<sup>51</sup>. Kiracı, adi yazılı şekilde vermiş olduğu tahliye taahhüdündeki imzasını inkâr ederse kiraya veren, itirazın kaldırılmasını artık icra hukuk mahkemesinden isteyemez<sup>52</sup>. Bu

<sup>47</sup> Şıpka, *Aile Konutu*, 144, 147-148. Bu konuda akla gelebilecek bir diğer ihtimal, kira sözleşmesinde kiralananın aile konutu olduğu belirtilmemişse ve kiraya veren, kiracının evli olduğunu bilmiyorsa bu durumda kiraya verenin iyiniyetinin korunup korunmayacağı, dolayısıyla kiraya verenin usulüne uygun bir şekilde almış olduğu tahliye taahhüdüne dayanarak kiralananın tahliyesini isteyip isteyemeyeceği meselesidir. Bizce hükmün emredici karakteri karşısında diğer eşin açık rızasının bulunmadığı hallerde yazılı taahhüdü her durumda kesin hükümsüzdür. Ancak aile konutu niteliğini açıklamayan kiracının, kiraya verene karşı tazminat sorumluluğu doğabilir. Konuyla ilgili detaylı bilgi için bkz. Şıpka, *Aile Konutu*, 148 vd.

<sup>48</sup> Akçaal, "Tahliye," 957.

<sup>49</sup> Akçaal, "Tahliye," 974; Erişgin, "Tahliye," 93 vd.; Yalman, "Tahliye," 21; Doğu, "Tahliye," 45; Altıntop, "Tahliye," 538.

<sup>50</sup> Bu yönde bkz. Aydoğdu ve Kahveci, *Özel*, 680; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel*, 388; Akçaal, "Tahliye," 974; İnceoğlu, *Kira*, 436; Altıntop, "Tahliye," 536. Karşıt görüş için bkz. Gümüş, *Kira*, 322.

<sup>51</sup> Burcuoğlu, *Tahliye*, 135; Doğan, "Kira," 344.

<sup>52</sup> Burcuoğlu, *Tahliye*, 328; Feyzioğlu, *Muhtelif*, 683; Tandoğan, *Özel*, 198; Aral ve Ayrancı, *Özel*, 343; Eren, *Özel*, 435; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel*, 386; Doğan, "Kira," 341; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel*, 681; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel*, 370; Akçaal, "Tahliye," 955; İnceoğlu, *Kira*, 427; Sırataş, *Sona Erme*, 138; Doğu, "Tahliye," 44; Altıntop, "Tahliye," 535.



durumda kiraya veren mecburen sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açmak zorunda kalır<sup>53</sup>.

Yargıtay'ın yerleşmiş uygulaması<sup>54</sup> ve öğretideki hâkim görüşe göre<sup>55</sup>, bir aylık süre içerisinde başlatılan icra takibi veya açılan tahliye davası tarafların arasındaki kira sözleşmesini sona erdirmez; tarafların arasındaki sözleşmenin sona erebilmesi için mahkemenin kararının kesinleşmesi gereklidir. Zira kanun koyucu konut ve çatılı işyeri kiralarını düzenlerken kiracıyı korumak amacıyla tarafların tek taraflı iradeleriyle sözleşmeyi sona erdirmeye imkanını sınırlanmıştır. Bunun sonucu olarak kiraya verenin usulüne uygun bir şekilde almış olduğu tahliye taahhüdüne dayanarak yargı organlarına başvurduğu takdirde sözleşmenin sona erdiğini söylemek mümkün olmaz. Sözleşmenin sona ermesi mahkemenin kanunda sayılan tahliye sebeplerinin gerçekleşip gerçekleşmediğini takdir etmesiyle olur. Bu kapsamda mahkemenin vermiş olduğu karar yenilik doğuran bir karardır ve dolayısıyla kiraya verenin ecrimisil talebinde bulunabilmesi için mahkemenin verdiği tahliye hükmünün kesinleşmesi gerekir.

<sup>53</sup> Burcuoğlu, *Tahliye*, 328; Feyzioğlu, *Muhtelif*, 683; Tunçomağ, *Özel*, 666; Tandoğan, *Özel*, 198; Aral ve Ayrancı, *Özel*, 343; Eren, *Özel*, 435; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel*, 386; Doğan, "Kira," 341; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel*, 681; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel*, 370; Akçaal, "Tahliye," 955; İnceoğlu, *Kira*, 427; Sırataş, *Sona Erme*, 138; Doğu, "Tahliye," 44; Altıntop, "Tahliye," 535.

<sup>54</sup> Yargıtay 3. HD, E. 2007/13778, K. 2007/17232, T. 15.11.2007: "Bu halde tahliyenin taahhüt edildiği tarihte kiracı tahliye etmediği takdirde ifanın gecikmiş olması bahis konusu olup, sözleşme henüz sona ermemiştir. Sözleşme dava sonucunda verilen tahliye kararının kesinleşmesi ile sona ermektedir (Y.3.HD., 23.03.1998, 1577/3035; 05.04.2001, 1939/4178). Bu bakımdan tahliye ilamı inşai (kurucu) niteliktedir ve haksız işgal tazminatına anılan kararın kesinleşmesinden sonra hükmetmek gerekir. Mahkemece tahliye taahhütnamesinde gösterilen tarihten itibaren ecrimisille hükmedilmesi doğru görülmemiştir". Kararın tam metnine dijital ortamda ulaşmak için bkz. <https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 08.05.2023.

<sup>55</sup> Burcuoğlu, *Tahliye*, 322; Burcuoğlu, "Kira Dönemi," 644; Doğan, "Kira," 344; Sırataş, *Sona Erme*, 139; İpek, "Yenilik," 79. İnceoğlu'na göre, davanın açılması veya takibin başlatılması ile kira sözleşmesi sona erer. Mahkemenin vereceği karar, yenilik doğuran karar niteliğinde olmayıp bir tespit hükmünden ibarettir. Bunun en önemli sonucu, kiraya verenin yargı organlarına gereken başvuruyu yapmasından itibaren kiracının haksız zilyet olarak kabul edilmesi ve bu tarihten itibaren kiracıdan ecrimisil ile kiraya verenin uğramış olduğu diğer zararların istenebilmesidir. Bu yönde bkz. İnceoğlu, *Kira*, 438.

#### IV. Boş veya İleri Tarihli Tahliye Taahhüdü Sorunu

Daha önceki başlıklarda da vurgulandığı üzere, yazılı tahliye taahhüdünün geçerlilik şartlarından biri de taahhüdün kiralananın tesliminden sonra verilmesidir. Kiralananın tesliminden önce alınan yazılı tahliye taahhüdünün kesin hükümsüz olacağına bilincinde olan kiraya veren, bu tip bir geçersizliği engellemek adına kira sözleşmesi akdedilirken boş veya ileri tarihli bir tahliye taahhüdünün verilmesini talep etmektedir. Kiracı ise kiralanana duyduğu ihtiyaç sebebiyle söz konusu yazılı tahliye taahhüdünü imzalamak zorunda kalmaktadır. Bu halde kiraya veren boş olarak verilen belgenin tamamını veya eksik olan tahliye tarihi kısmını dilediği şekilde doldurarak takip veya dava yoluna başvurabilmektedir. Tahliye tehlikesi ile karşılaşan kiracının yazılı tahliye taahhüdünün bu şekilde alındığını nasıl ispat edeceği ise oldukça önemli ve tartışmalı bir meseledir.

Çalışmanın bundan sonraki başlıklarında Yargıtay'ın ve öğretinin bu meseleye bakışı ele alınacak ve alternatif çözüm önerileri üzerinde durulacaktır.

##### A. Beyaza (Açığa) İmza

Kiracının boş veya tarihi bulunmayan bir kâğıda imza attığı hallerde beyaza imza söz konusudur<sup>56</sup>. Bu sebeple öncelikle beyaza imza ve bu imzayı içeren belgelerin geçerliliği meselesini incelemek gerekir.

Tamamen boş bir kâğıdın altına imza atıldığı veya başlanıp da bitirilmeyen bir belgenin kalan kısmının sonradan doldurulması amacıyla boş bırakılarak imzalandığı durumlarda beyaza imza gündeme gelir<sup>57</sup>. Hâkim

<sup>56</sup> Erişgin, "Tahliye," 93 vd.; Nihat Yavuz, *6098 sayılı TBK'ya Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2012), 417; Akçaal, "Tahliye," 967; Altuntop, "Tahliye," 532.

<sup>57</sup> Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 320, N. 882; M. Kemal Oğuzman ve M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (İstanbul: Vedat Yayıncılık, 2019), 102, N. 323; Bilgehan Çetiner, Andreas Furrer ve Markus Müller-Chen, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021), 211, N. 560; Hermann Becker, *Allgemeine Bestimmungen, Art. 13-15, OR Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht* (Bern: Verlag Stämpfli & Cie, 1945), 63, N. 5; Peter Jäggi, "Obligationenrecht Art. 1-17 Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art. 1-529 OR)," iç. *Zürcher Kommentar Band/Nr. V/1a, Art. 13* (Zürich: Schulthess Polygraphischer Verlag AG, 1973), 562, N. 41; Ernst A. Kramer ve Bruno

görüşe göre<sup>58</sup>, geçerliliğinin yazılı şekilde yapılmasına bağlı olduğu hukuki işlemlerde beyaza imzayı içeren belgenin sonradan doldurulması aranan şekil şartının gerçekleşmesini sağlar. Her ne kadar imzanın atıldığı anda şekil şartı yerine getirilmese de eksik unsurların tamamlanması ile bu şart sağlanmış olur<sup>59</sup>.

Beyaza imzanın gündeme geldiği hallerde imzayı atan taraf, metnin taraflar arasındaki anlaşmaya uygun olarak tamamlanacağına güvenmektedir. Ancak metin her durumda beyaza imza atan kişinin bildiği ve istediği esaslar çerçevesinde doldurulmamaktadır. Karşı tarafın metni beyaza imza atan taraf ile daha önceden kararlaştırılan esaslara uymaksızın kendi istediği şekilde doldurduğu bu gibi hallerde nasıl hareket edileceği cevap bulunması gereken önemli bir sorudur. Öğretide bu soruya iki ihtimal üzerinden cevap aranmaktadır<sup>60</sup>:

İlk ihtimalde, boş belgeyi dolduran taraf, imzayı atan tarafın gerçek iradesine aykırı şekilde hareket ettiğini bilmekte veya bilebilecek durumda

---

Schmidlin, “Allgemeine Einleitung in das schweizerische Obligationenrecht und Kommentar zu Art. 1-18 OR Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen,” iç. *Berner Kommentar Band/Nr. VI/1/1, Art. 13*, ed. Arthur Meier-Hayoz (Bern: Verlag Stämpfli & Cie AG, 1986), 441, N. 24; Christoph Müller, *OR mit allgemeiner Einleitung in das Schweizerische Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen, Berner Kommentar, Art. 13* (Bern: Stämpfli Verlag AG, 2018), 606, N. 61.

<sup>58</sup> Eren, *Genel*, 321, N. 882; Kramer ve Schmidlin, “Art. 13,” 442, N. 28; Müller, Art. 13, s. 607, N. 64. Öğretideki aksi görüşe göre, kanunen şekle tabi olan sözleşmelerde açığa atılan imzanın üstü daha sonra tamamlanırsa iki ihtimal üzerinden değerlendirme yapılır. Eğer şekil kuralı taraflardan birini veya her ikisini de korumayı amaçlıyorsa beyaza atılan imzanın üstünün sonradan doldurulması (anlaşmaya uygun olarak doldurulsa dahi) şekil şartının yerine getirilmesini sağlamaz. Buna karşılık şekil şartı ile üçüncü kişilerin korunması amaçlanıyorsa beyaza imzayla her ne kadar şekil şartı sağlanmamış olsa da metnin daha sonra eklenmesiyle birlikte bu eksiklik giderilecek ve kanunun öngördüğü şekle uygun bir hukuki işlem tesis edilecektir. Kambiyo senetleri veya alacağın devrinde şekil kuralının amacı üçüncü kişileri korumak olduğu için beyaza imza geçerli olacaktır. Bu noktada belirleyici olan husus kanunun öngördüğü şekil kuralının temel amacıdır. Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz. Jäggi, “Art. 13,” s. 563, N. 45; Emrehan İnal, *Açığa Atılan İmzanın Geçerliliği Sorunu*, Prof. Dr. Ergun Özsunay’a Armağan (İstanbul: Vedat Yayıncılık, 2004), 174-175.

<sup>59</sup> Kramer ve Schmidlin, “Art. 13,” 442, N. 28.

<sup>60</sup> Necip Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm* (İstanbul: Filiz Kitabevi, C. I, 2017), 425-426, N. 59; Oğuzman ve Öz, *Genel*, 102 vd., N. 223 vd.; Çetiner, Furrer ve Müller-Chen, *Genel*, 211, N. 561.

bulunmaktadır. Bu halde karşı taraf imza sahibinin gerçek iradesini bilip anlayabilecek durumda ise sözleşme bilinebilen gerçek iradeye göre kurulmuş sayılacaktır<sup>61</sup>. Gerçek iradenin bilinemediği durumlarda ise karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanı söz konusu olmadığından sözleşme kurulamayacaktır<sup>62</sup>.

İkinci ihtimalde ise metni tamamlayan taraf imzayı atan kişinin gerçek iradesine aykırı davrandığının farkına varmaksızın ve varması da gerekmeksizin hareket etmektedir. Bu ihtimalde sözleşme güven teorisi çerçevesinde tamamlanan metne göre kurulmaktadır<sup>63</sup>. Ancak beyaza imza atan kişi yanılma hükümlerine dayanarak sözleşmeyi iptal edebilir<sup>64</sup>.

*Kocayusufpaşaoğlu'nun* haklı olarak vurguladığı üzere<sup>65</sup>, yukarıda yapılan açıklamalar teorik olarak doğru olmakla birlikte uygulamayı yansıtmaktan oldukça uzaktır. Zira Türk hukuk uygulamasında “*yorum iptalden önce gelir*” ilkesi çerçevesinde sözleşmenin kurulmasını engelleyen yanılma ile kurulmuş sözleşmenin iptaline yol açan yanılma arasında bir ayırım yapılmamaktadır. Bunun yanında beyaza imza atan kişinin yanılma hükümlerine dayanamayacağı da Yargıtay<sup>66</sup> ve öğretinin bir kısmı<sup>67</sup> tarafından

<sup>61</sup> Kocayusufpaşaoğlu, *Genel*, 426, N. 59; Selahattin Sulhi Tekinay, Sermet Akman, Halûk Burcuoğlu ve Atilla Altop, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993), 120; Çetiner, Furrer ve Müller-Chen, *Genel*, 211, N. 561.

<sup>62</sup> Kocayusufpaşaoğlu, *Genel*, 426, N. 59; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Genel*, 120; Oğuzman ve Öz, *Genel*, 103, N. 323; Çetiner, Furrer ve Müller-Chen, *Genel*, 211, N. 561.

<sup>63</sup> Kocayusufpaşaoğlu, *Genel*, 426, N. 60; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Genel*, 120; Oğuzman ve Öz, *Genel*, 103, N. 325; Çetiner, Furrer ve Müller-Chen, *Genel*, 211-212, N. 561.

<sup>64</sup> Kocayusufpaşaoğlu, *Genel*, 426, N. 60; Oğuzman ve Öz, *Genel*, 103, N. 325; Çetiner, Furrer ve Müller-Chen, *Genel*, 211-212, N. 561.

<sup>65</sup> Kocayusufpaşaoğlu, *Genel*, 426, N. 61.

<sup>66</sup> Yargıtay 4. HD, E. 2605, K. 5327, T. 11.11.1988. Karar için bkz. Kocayusufpaşaoğlu, *Genel*, 426, N. 61. İsviçre Federal Mahkemesi'ne göre her ne kadar İsviçre ve Alman öğretisinde beyaza imza atan kişinin yanılma hükümlerine dayanabileceği kabul edilse de beyaza imzanın üstünün sözleşmeye aykırı olarak doldurulması imza atan kişinin yanıldığını göstermez. Zira beyaza imza atan kişinin imzasının üzerine doldurulan metnin içeriği hakkında herhangi bir fikri bulunmamaktadır. BGE 88 II 422, S. 427, <http://relevancy.bger.ch>, E.T. 04.05.2023.

<sup>67</sup> Andreas von Tuhr, *Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı*, Çev. Cevat Edege (Ankara: Olgaç Matbaası, 1983), 154, dn. 32; Kramer ve Schmidlin, “Art. 13,” 442, N. 30; Müller, Art. 13, s. 608, N. 65.

kabul edilmektedir. Yanılma hükümlerine gidilebileceğini savunan yazarlar ise yanılmanın ancak senetle ispat edilebileceğini, metnin tarafların anlaşmasına aykırı şekilde doldurulduğu iddiası hakkında tanık dinlenemeyeceğini savunmaktadır<sup>68</sup>. Yargıtay da boş bir kâğıda imza atan kişinin güvene dayanan bir işlem yaptığını, boş kâğıdın aralarındaki anlaşmaya aykırı olarak doldurulduğu hususunun tanıkla ispat edilemeyeceğini ifade etmiştir<sup>69</sup>.

Tüm bu yaklaşımların altında yatan asıl sebep ise beyaza imza atan kişinin kendi yarattığı hukuki durumun sonuçlarına katlanması gerektiği fikridir<sup>70</sup>. Zira bu kişi ilk etapta beyaza imza atarak bu imzanın kötüye kullanılması ihtimalini ortaya çıkarmış ve güvendiği kişinin anlaşmaya aykırı olarak imzanın üzerine eklediği metnin kendi iradesine uygun olduğu görünümünü yaratmıştır<sup>71</sup>.

Bu durumun bir yansıması olarak yazılı metnin taraflar arasındaki anlaşmaya aykırı olduğuna ilişkin ispat yükünü de beyaza imza atan kişinin taşıması gerekir<sup>72</sup>. Ancak bu kişinin bahse konu iddiaları ispatlaması oldukça zor ve hatta çoğunlukla imkânsızdır. Zira sonradan tamamlanan metne karşı senet getirebilmesi birçok durumda mümkün değildir. Beyaza imza atan kişi yanılma dışındaki irade bozukluklarına da dayanabilir. Ancak bu ihtimalde de aldatma ve korkutma gibi olguları ispat etmesi gerekir. Söz konusu olguların ispatı bakımından tanıkla ispat yasağı bulunmasa da beyaza imza atan kişinin bu olguları ispatlaması hiç de kolay değildir.

Sonuç olarak beyaza imza atılan belgenin sonradan tamamlandığı durumlarda, kural olarak, sözleşme kurulmakta ve şekil şartı (yazılı şekil şartı varsa) yerine getirilmektedir. İmza atan kişi, sözleşmenin kurulmadığını, kurulsun bile iradesinin sakatlandığını ileri sürebilse de bu durumu ispatlaması kolay görünmemektedir.

<sup>68</sup> Kocayusufpaşaoğlu, *Genel*, 429, N. 61; Çetiner, Furrer ve Müller-Chen, *Genel*, 212, N. 561.

<sup>69</sup> Yargıtay 14. HD, T. 06.02.2007, E. 2006/14101, K. 2007/914, www.legalbank.net, E.T.04.05.2023.

<sup>70</sup> Kramer ve Schmidlin, “Art. 13,” 442-443, N. 30; Müller, Art. 13, s. 608, N. 65; İnal, “Açığa İmza,” 169.

<sup>71</sup> Kramer ve Schmidlin, “Art. 13,” 442-443, N. 30; Müller, Art. 13, s. 608, N. 65; İnal, “Açığa İmza,” 169.

<sup>72</sup> Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Genel*, 119-120.

## B. Mevcut Durum

Önceki başlıkta ifade edildiği üzere, tahliye taahhüdünün boş olarak verildiği ve geri kalan kısmının kiraya veren tarafından doldurulduğu hallerde beyaza imzadan bahsedilir. Beyaza imza hallerinde metnin taraflar arasındaki anlaşmaya aykırı olarak doldurulduğuna ilişkin ispat zorluğu, yazılı tahliye taahhüdü için de geçerlidir. Nitekim Yargıtay<sup>73</sup> ve öğretideki hâkim görüşü<sup>74</sup> yazılı tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden önce beyaza imza şeklinde verildiğine ilişkin ispat yükünü kiracının taşıyacağını kabul etmektedir. Bu görüşe göre, TMK m. 6 ve HMK m. 190 uyarınca ispat yükü, iddia edilen vakiya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkararak tarafa aittir. Yazılı tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden önce düzenlendiği hallerde söz konusu taahhüt geçersiz olacağı için kiracı tahliye tehlikesinden kurtulacaktır. Dolayısıyla iddiaya konu olgunun kiracı tarafından ispat edilmesi gerekir.

Yargıtay ispat araçları bakımından da kiracının durumunu ağırlaştırarak bir yaklaşım benimsemektedir. Yüksek Mahkeme'ye göre<sup>75</sup>, yazılı tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden önce atılan beyaza imzaya istinaden düzenlendiğine ilişkin iddia ancak yazılı delille ispat edilebilir. Zira bu halde kiracının beyaza attığı imzanın üstü doldurularak bir belge düzenlenmektedir. HMK m. 201 hükmü uyarınca, “*senede bağlı her çeşit iddiaya karşı ileri sürülen ve senedin hüküm ve kuvvetini ortadan kaldıracak veya azaltacak nitelikte bulunan hukuki işlemler ikibinbeşyüz Türk lirasından az bir miktara ait olsa bile tanıkla ispat olunamaz*”<sup>76</sup>. Dolayısıyla senedin bulunduğu durumlarda bu senede karşı ispat da ancak senetle olur. Kiraya verene güvenerek beyaza imza atan kiracı, güveninin sonuçlarına katlanmalı, yazılı tahliye taahhüdünün bu şekilde verildiğine ilişkin iddiasını yazılı delille ispatlamalıdır.

Görüldüğü üzere boş veya tamamlanmamış bir belgeye imza atan kiracının tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden önce verildiğini

<sup>73</sup> Yargıtay HGK, E. 2017/6-975, K. 2021/1108, T. 28.09.2021; Yargıtay 6. HD, E. 2013/16211, K. 2014/8557, T. 26.06.2014, www.legalbank.net, E.T.05.05.2023.

<sup>74</sup> Yavuz, Acar ve Özen, *Özel*, 370; Burcuoğlu, *Tahliye*, 312; İnceoğlu, *Kira*, 429 vd.; Efrail Aydemir, *Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016), 223; Mithat Ceran, *Kira Sözleşmesi Tahliye* (Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2012), 108.

<sup>75</sup> Yargıtay 6. HD, E. 2009/11095, K. 2010/2313, T. 04.03.2010, www.legalbank.net, E.T.06.05.2023.

<sup>76</sup> 2023 yılı için senetle ispat zorunluluğu sınırı 14.800 TL'dir.

ispatlaması, neredeyse imkânsızdır. TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerinin temel amacı ise ekonomik olarak zayıf durumda bulunan kiracıyı korumaktır. Ne var ki yazılı tahliye taahhüdüne ilişkin mevcut uygulama, konut ve işyeri ihtiyacı içinde bulunan kiracıyı korumaktan uzaktır. Kiracıların aleyhine olan bu durumu ortadan kaldırmak adına öğretide birtakım çözüm önerileri ileri sürülmüştür. Çalışmanın bundan sonraki başlıklarında ileri sürülen bu görüşler incelenecek, yapılacak değerlendirmeler ışığında getirdiğimiz çözüm önerisi üzerinde durulacaktır.

### C. Sorunun Çözümüne İlişkin Öneriler

#### 1. Senede Karşı Senetle İspat Kuralının Uygulanamayacağı Görüşü

Öğretide bazı yazarlar Yargıtay uygulamasının aksine yazılı tahliye taahhüdünün kira sözleşmesiyle birlikte veya kiralananın tesliminden önce verildiğinin ispatı bakımından senede karşı senetle ispat kuralının uygulanamayacağını savunmaktadır<sup>77</sup>. Bu görüşün inşası sırasında ise farklı hüküm ve hukuki kurumlardan faydalanılmaktadır.

Öğretide en yaygın olarak başvuru hukümü, HMK m. 203/ç'dir. İlgili hüküm uyarınca, hukuki işlemlerde irade bozukluğu ve aşırı yararlanma iddiaları hakkında tanık dinlenebilir. HMK m. 203/ç'den yola çıkan bu görüş<sup>78</sup>, kiracının kira sözleşmesi yapmak ve kiralananı teslim almak için bu tip bir yazılı tahliye taahhüdü vermek zorunda bırakıldığını, söz konusu baskı ve zorlama iddiaları hakkında takdiri delillere özellikle de tanık deliline başvurulabileceğini savunmaktadır.

Akçaal'a göre<sup>79</sup>, HMK m. 203/ç hükmünün yanında TMK m. 2/II'de düzenlenen hakkın kötüye kullanılması yasağı ile kanuna karşı hile kurumundan da faydalanılabilir. Yazara göre<sup>80</sup>, kiralanan teslim edilmeden önce kiracıdan alınan boş veya ileri tarihli tahliye taahhütlerinin gerekçesi olarak kira bedelinin ödenmesinin güvence altına alınması gösterilmektedir. Kiraya veren genellikle kira bedeli düzenli olarak ödendiği sürece yazılı

<sup>77</sup> Yavuz, Acar ve Özen, *Özel*, 370; Burcuoğlu, *Tahliye*, 312; İnceoğlu, *Kira*, 432; Gümüş, *Kira*, 329-330; Yalman, "Tahliye," 17; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel*, 679-680; Altıntop, "Tahliye," 531.

<sup>78</sup> Yavuz, Acar ve Özen, *Özel*, 370; Burcuoğlu, *Tahliye*, 316; Yalman, "Tahliye," 17; Altıntop, "Tahliye," 531.

<sup>79</sup> Akçaal, "Tahliye," 963-964.

<sup>80</sup> Akçaal, "Tahliye," 963-964.

tahliye taahhüdünü hiç kullanmayacağını söylemektedir. Söz konusu beyanına rağmen kiraya veren kira bedelini kanunda öngörülen sınırdan daha fazla artırmak amacıyla yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak dava veya takip yoluna giderse, bu durum hakkın kötüye kullanılmasının bir görünümü olan çelişkili davranış yasağına aykırılık teşkil eder. Yazar ayrıca boş veya ileri tarihli tahliye taahhüdü alınmasının, kanuna karşı hile teşkil edeceğini de ifade etmektedir<sup>81</sup>. Kanuna karşı hile emredici veya yasaklayıcı hukuk kurallarından kurtulmak amacıyla hukuk düzeninin izin verdiği bir hukuki işlemin yapılmasıdır<sup>82</sup>. Kiralananın tesliminden önce düzenlenen yazılı tahliye taahhüdünün geçersizliğini engellemek adına boş veya ileri tarihli tahliye taahhüdü alınması, emredici bir kuralın dolanılması anlamına gelir. Kanuna karşı hilenin yaptırımını kaçınılmaya çalışılan emredici kuralın uygulanmasıdır. Bu sebeple kiraya veren kiralananın tahliyesini bu yolla sağlayamamalıdır. Kanuna karşı hilenin yazılı bir delil ile ispatı zorunlu olmadığı için bu durum tanık dâhil her türlü delille ispat edilebilir<sup>83</sup>.

*Inceoğlu*, HMK m. 203/ç hükmü ve kanuna karşı hile kurumuna dayanmasa da tahliye taahhüdünün hangi tarihte verildiği hususunun her türlü delille ispat edilebileceğini kabul etmektedir<sup>84</sup>. Yazara göre<sup>85</sup>, tahliye taahhüdünün ne zaman verildiği meselesi maddi bir olguya yöneliktir. Maddi olguların ispatı bakımından senede karşı senetle ispat kuralı uygulanamayacağından kiracı her türlü delille iddiasını ispat edebilir.

*Gümüş*<sup>86</sup>, kiralananın teslimin önce düzenlenen yazılı tahliye taahhüdünün kiracının serbest iradesine dayanmadığını, bu durumun kişilik haklarına aykırılık teşkil edeceğini, dolayısıyla bu tip bir hukuki işlemin kesin hükümsüz olduğunu ve kesin hükümsüzlüğün her türlü delille ispat edilebileceğini ifade etmektedir.

*Aydoğdu/Kahveci* ise<sup>87</sup> beyaza imza atılarak verilen yazılı tahliye taahhüdünün geçersizliğinin her türlü delille, hatta emareyle bile ispat

---

<sup>81</sup> Akçaal, "Tahliye," 963-964.

<sup>82</sup> Hamide Topçuoğlu, *Kanuna Karşı Hile (Kanundan Kaçınma Yolları)* (İzmit: Selüloz Basımevi, 1950), 248 vd.; Hakkı Mert Doğu, *Kanuna Karşı Hile* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2023), 16 vd.

<sup>83</sup> Topçuoğlu, *Hile*, 294; Doğu, *Hile*, 95.

<sup>84</sup> Inceoğlu, *Kira*, 432.

<sup>85</sup> Inceoğlu, *Kira*, 432.

<sup>86</sup> Gümüş, *Kira*, 329.

<sup>87</sup> Aydoğdu ve Kahveci, *Özel*, 679-680.



edilebileceğini savunmaktadır. Bu görüşe göre<sup>88</sup>, tarihin farklı elle yazılması ya da farklı kalemlerle tarih atılması, yazılı tahliye taahhüdünün boş tarihli verildiğini gösteren emarelerdendir. Dolayısıyla bu tip emarelerin bulunduğu hallerde başka bir delil aranmamalı, yazılı tahliye taahhüdünün geçersiz olduğu kabul edilmelidir.

*Aydemir'e* göre<sup>89</sup>, beyaza imza atılan bir belgenin anlaşmaya aykırı olarak doldurulması ceza hukuku anlamında güveni kötüye kullanma suçu teşkil eder. Bu noktada ceza hukuku soruşturmasında elde edilen deliller hukuk davasında da kullanılmalı, tanık dâhil olmak üzere her türlü delille ispat mümkün olmalıdır<sup>90</sup>.

## 2. İspat Yükünün Ters Çevrilmesi Gerektiği Görüşü

Bu görüşe göre<sup>91</sup>, yazılı tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden önce verildiği hallerde ispat yükü bakımından ayrıca bir değerlendirme yapılmalıdır. Nitekim bahse konu iddianın tanıkla ispatlanabileceği kabul edilse bile kiracının bu işleme tanık olan bir kişiyi getirebilmesi oldukça zordur<sup>92</sup>. Kiraya veren, kiracı lehine öngörülen koruma mekanizmasını devre dışı bırakmak adına yazılı tahliye taahhüdünü kiralananın tesliminden önce alma yoluna gitmektedir. Hal böyle iken kiraya verenin taahhüdün verildiği sırada kiracı dışında başka kişilerin hazır bulunmasına rıza göstermesi pek de olası değildir<sup>93</sup>. Dolayısıyla taahhüdün kiralananın tesliminden önce verildiği iddiasının her türlü delille (özellikle tanıkla) ispat edebileceğini kabul etmek, kiracının durumunda bir değişiklik yaratmamaktadır. O halde yapılması gereken ispat yükünü kimin taşıyacağı meselesini yeniden ele almaktır.

<sup>88</sup> Ülkemizde yazı yaşının tespitinin 1995 yılından bu yana olanaklı olduğu, 2011 yılından itibaren ise fiilen yapıldığı, dolayısıyla boş veya ileri tarihli yazılı tahliye taahhütlerinin yarattığı problemlerin çözülebileceği ifade edilmektedir. Ancak bu görüş uygulamaya pek yansımamıştır. Bu hususta bkz. Aydoğdu ve Kahveci, *Özel*, 680.

<sup>89</sup> Aydemir, *Kira*, 223.

<sup>90</sup> Aydemir, *Kira*, 223.

<sup>91</sup> Erdem, "Tahliye," 496 vd. Yazılı tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra verildiğine ilişkin ispat yükünün kiraya verende olduğuna ilişkin benzer bir görüş hakkında bkz. Sırataş, *Sona Erme*, 138; İpek Sağlam, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşılabilecek Sorunlar", *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 11, no. 1 (Temmuz 2023): 39-40.

<sup>92</sup> Erdem, "Tahliye," 496.

<sup>93</sup> Erdem, "Tahliye," 496.

TMK m. 6 ve HMK m. 190/I'de ispat yüküne ilişkin temel kurallar düzenlenmiştir. HMK m. 190/I hükmüne göre, bir davada ispat yükü iddia edilen vakıya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir. Bahse konu ihtimalde taahhüdün geçersizliğinden faydalanacak olan kişi kiracıdır. Dolayısıyla ilk bakışta ispat yükü onun üzerindeymiş gibi görünmektedir. Ancak HMK m. 190/I'de düzenlenen bu kural mutlak bir nitelik taşımayıp bazı istisnaları bulunmaktadır. İspat yükünün özel olarak düzenlendiği haller, hayatın olağan akışına uymayan olguların ispatı, herkesçe bilinen olguların aksinin ispatı, dürüstlük kuralından doğan istisnalar, olumsuz olguların ispatı ile karineler bu istisnalara örnek olarak gösterilebilir<sup>94</sup>. Yazılı tahliye taahhüdü bakımından incelenmesi gereken istisnalar ise hayatın olağan akışına uymayan olguların ispatı ile dürüstlük kuralından doğan istisnalardır.

Bir kişinin dayandığı olgular hayatın olağan akışına uygun ise bunların ispatı gerekmez<sup>95</sup>. Hayatın olağan akışına uygun olguların aksini ispat edenin bu iddiasını ispatlaması gerekir<sup>96</sup>. Söz konusu istisnadan yola çıkan bu görüş, kiracının ortada hiçbir sebep yokken serbest iradesi ile kiralananı tahliye edeceğine ilişkin taahhüt vermesini, hayatın olağan akışına aykırı bir durum olarak değerlendirmiştir. Bu görüşe göre<sup>97</sup>, konut ve çatılı işyeri ihtiyacı içinde olan kiracının yazılı tahliye taahhüdünde bulunması için bunu gerektiren bir halin olması gerekir. Örneğin kiraya veren hâlihazırda hukuken tahliyeyi sağlayabilecek bir durumdayken kiracının tahliye için süre talep etmesi, yazılı tahliye taahhüdünün verilmesi için bir sebep olabilir. Zira bu halde kiracı, tahliye davası sonucunda kiralananın tahliyesine karar verileceğinin farkında olup yeni duruma hazırlık yapmak için süre talebinde bulunmaktadır. Böyle bir ihtimalde yazılı tahliye taahhüdü verilmesi hayatın olağan akışına uygundur. Ancak bu gibi durumlar dışında kiracının tahliye taahhüdü vermesi için makul bir sebep bulunmamaktadır. İşte bu sebeple yazılı tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden önce verilip verilmediği hakkında bir uyuşmazlık ortaya çıktığında ispat edilmesi gereken husus, taahhüdün hangi

<sup>94</sup> Saim Üstündağ, *Medeni Yargılama Hukuku* (İstanbul: Nesil Matbaacılık, 2000), 615 vd.; Seyfullah Edis, *Medeni Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri* (Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi, 1997), 371-372.

<sup>95</sup> Yavuz Alangoya, *Senede Karşı Senetle İspat Kuralı ve Hayatın Olağan Akışı Kavramı*, Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu için Armağan (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2004), 521 vd.; Üstündağ, *Yargılama*, 616.

<sup>96</sup> Alangoya, *Olağan Akış*, 521 vd.; Üstündağ, *Yargılama*, 616.

<sup>97</sup> Erdem, "Tahliye," 497.

gerekleşeyle (saikle) verildiğidir<sup>98</sup>. Bu duruma ilişkin ispat yükünü kiraya veren taşır<sup>99</sup>. Zira kiracının olumsuz bir olguyu ispat etmesi söz konusu değildir. Bu sebeple kiraya veren yazılı tahliye taahhüdünün hangi gerekçe ile verildiğini ispat etmelidir. Yukarıda verilen örnek çerçevesinde bir değerlendirme yapıldığında, kiraya veren hukuken kiracıyı tahliye etme durumu imkânı olmasına karşın kiracının süre talebi sebebiyle yazılı tahliye taahhüdünün verildiğini ispatlayarak tahliyeyi sağlayabilir.

İspat yükünün ters çevrilmesi gerektiği görüşünün diğer dayanağı ise dürüstlük kuralından doğan istisnalardır<sup>100</sup>. Bu istisnaya göre, bir uyumsuzlukta delilleri daha kolay elde edebilecek taraf yerine ispat bakımından daha güç bir durumda bulunan kişinin ispat yükünü taşıması, dürüstlük kuralına aykırılık teşkil eder<sup>101</sup>. Dolayısıyla bu hallerde delilleri hangi taraf daha kolay getirebilecekse ispat yükünü de onun taşıması gerekir<sup>102</sup>. Kiraya verenin yazılı tahliye taahhüdünün verilmesini talep ettiği hallerde, kiracının söz konusu taahhüde karşı belge istemesi mümkün değildir. Kiraya verenin bu içerikte bir belge vermesi, yazılı tahliye taahhüdünü anlamsız hale getirir. Daha önce de ifade edildiği üzere kiracının tanık getirmesi de imkân dâhilinde değildir. Dolayısıyla ispat yükü dürüstlük kuralına göre paylaşılmalı ve delil elde etme hususundaki kolaylığı dikkate alınarak bu yükü kiraya verenin taşıyacağı kabul edilmelidir<sup>103</sup>.

### 3. Nitelikli Yazılı Şekil Şartı Getirilmesi Gerektiği Görüşü

TBK m. 352/I uyarınca, yazılı tahliye taahhüdünün geçerliliği adi yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır. Dolayısıyla kiracının yazılı tahliye taahhüdüne imza atması yeterli olup diğer unsurların kim tarafından nasıl doldurulduğunun bir önemi yoktur. Uygulamada bu kuraldan hareket eden kiraya veren, kira sözleşmesinin yapıldığı sırada boş veya tarihsiz bir yazılı tahliye taahhüdü alıp tarihi ve diğer hususları kendi doldurma yoluna gitmektedir. Öğretide bazı yazarlar bu durumu önlemek adına yapılacak kanuni bir değişiklikle yazılı tahliye taahhüdü bakımından nitelikli yazılı şekil şartı getirilmesinin isabetli olacağını savunmaktadır<sup>104</sup>.

<sup>98</sup> Erdem, "Tahliye," 498.

<sup>99</sup> Erdem, "Tahliye," 498.

<sup>100</sup> Erdem, "Tahliye," 499.

<sup>101</sup> Üstündağ, *Yargılama*, 619; Edis, *Başlangıç Hükümleri*, 372.

<sup>102</sup> Üstündağ, *Yargılama*, 619; Edis, *Başlangıç Hükümleri*, 372.

<sup>103</sup> Erdem, "Tahliye," 499.

<sup>104</sup> İnceoğlu, *Kira*, 433; Akçaal, "Tahliye," 970; Sağlam, "Tahliye," 45.

Nitelikli yazılı şekilde hukuki işlemin geçerliliği için imzanın yanında bazı ek unsurların varlığı da aranmaktadır<sup>105</sup>. Örneğin el yazılı vasiyetnamede yalnızca imzanın değil tüm vasiyetnamenin baştan sonra vasiyetçinin el yazısı ile yazılmış olması gerekir (TMK m. 538/I). Yine kefalet sözleşmesinde kefilin sorumlu olduğu azami miktar, kefalet tarihi ve müteselsil kefalet söz konusuysa buna ilişkin bir ifade de kefilin el yazısı ile yazılmalıdır (TMK m. 583/I). *De lege ferenda* nitelikli yazılı şekil şartı getirilmesinin uygun olacağını savunan bu görüş, düzenleme ve tahliye tarihinin kiracının el yazısı ile yazılmasının uygulamadaki sorunların çözülmesine bir nebze de olsa katkı yapacağına inanmaktadır<sup>106</sup>. Zira kiraya veren bu ihtimalde boş tarihli tahliye taahhüdü alıp sonradan eklemeler yapamayacaktır.

Bu görüşün temsilcilerinden biri olan *Akçaal'a* göre<sup>107</sup>, tek başına nitelikli yazılı şekil şartı getirmek ortaya çıkan sorunları çözmeye yetmeyebilir. Zira kiraya veren kira sözleşmesinin kurulması aşamasındaki güçlü konumunu kullanarak bu tarihleri kiracının yazmasını sağlayabilir. Böylelikle bir yandan kiralanan teslim edilmeden önce yazılı tahliye taahhüdü alınırken diğer yandan aranan şekil şartı yerine getirilmiş olur. *Akçaal* her ne kadar bahse konu zayıflığa dikkat çekse de mevcut düzenlemeye nazaran ek unsurlar içeren bir şekil şartının, kiracıyı daha fazla düşünmeye sevk edeceğine vurgu yaparak nitelikli yazılı şekil şartı düzenlemesinin yerinde olacağını ifade etmektedir<sup>108</sup>.

#### 4. Kiracının Derhal Protesto Çekmesi veya Dava Açması Gerektiği Görüşü

Öğretide *Tandoğan*, boş veya ileri tarihli tahliye taahhütleri bakımından farklı bir çözüm önerisi geliştirmiştir. Yazar, uygulamada kira sözleşmesi yapılırken üzerinde tarih taşımayan veya ileri tarihli yazılı tahliye taahhütlerinin kiraya verenler tarafından alındığına vurgu yaparak böyle bir taahhütname veren kiracının hemen noter vasıtasıyla kiraya verene bir protesto çekmesinin uygun olacağını, gerekiyorsa taahhüdün hükümsüzlüğüne ilişkin bir dava açarak söz konusu taahhüdün ilerleyen zamanlarda kendisi aleyhine kullanılmasını engelleyebileceğini ifade etmektedir<sup>109</sup>.

<sup>105</sup> Eren, *Genel*, 327, N. 898; Hüseyin Altaş, *Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi* (Ankara: Yetkin Yayınları, 1998), 77.

<sup>106</sup> İnceoğlu, *Kira*, 433; Akçaal, "Tahliye," 961

<sup>107</sup> Akçaal, "Tahliye," 961.

<sup>108</sup> Akçaal, "Tahliye," 961.

<sup>109</sup> Tandoğan, *Özel*, 198.

## 5. Yazılı Tahliye Taahhüdünün Tahliye Sebepleri Arasından Çıkarılması Gerektiği Görüşü

Bu görüş ele alınan diğer görüşlerin aksine öğretide yüksek sesle dile getirilen bir görüş değildir. 818 sayılı Borçlar Kanunu ile 6570 sayılı Kanun'un yürürlükte olduğu dönemde, beyaza imza şeklinde alınan yazılı tahliye taahhüdüne ilişkin mevcut düzenlemenin kiracı aleyhine olduğu, dolayısıyla kanunun içerik açısından bir an önce değiştirilmesi veya uygulamada kuruma verilen anlam sebebiyle kullanımına son verilmesi gerektiği savunulmuştur<sup>110</sup>.

6098 sayılı Kanun döneminde kaleme alınan bazı eserlerde ise yazılı tahliye taahhüdünün uygulamada kanuna karşı hile amacıyla kullanılması sebebiyle bu imkânın tamamen ortadan kaldırılmasının da düşünülebileceği ancak sözleşme özgürlüğünün geçerli olduğu özel hukuk sisteminde böyle bir çözümün makul olmayacağı ifade edilmiştir<sup>111</sup>.

## 6. Görüşümüz

Önceki başlıklarda ele alınan görüşler, uygulamada yaşanan problemlerin yazılı tahliye taahhüdüne ilişkin mevcut düzenleme ile çözülemeyeceğini isabetli bir şekilde ortaya koymaktadır. Bu noktada delil ve ispat meselelerine ilişkin içtihat değişiklikleri ile yürürlükteki hukukta yapılması gerektiği ileri sürülen kanuni düzenleme önerileri dikkate değerdir. Bu çalışmada getirilen çözüm önerisi incelenmeden önce söz konusu görüşlerin değerlendirilmesi önem arz etmektedir.

Öğretideki ilk yaklaşım HMK m. 202'de düzenlenen senede karşı senetle ispat kuralının boş veya ileri tarihli tahliye taahhütleri bakımından uygulanmaması gerektiğini kabul etmektedir. Teorik açıdan

<sup>110</sup> Yalman, "Tahliye," 22.

<sup>111</sup> Akçaal, "Tahliye," 975. Öğretide *Akıncı* uygulamada sözleşme kurulurken alınan tarihsiz veya ileri tarihli tahliye taahhütlerinin kanunun kiracılara tanıdığı yenileme hakkını boşa çıkardığını, bu sakıncanın giderilebilmesi için yazılı tahliye taahhüdünün tahliye sebebi olmaktan çıkarılmasının düşünülebileceğini ancak böyle bir düzenlemenin irade serbestisi ilkesi ile bağdaşmayacağını, bunun yerine kanuna bir hüküm eklenerek tahliye taahhüdü veren kiracıya taahhüdünden dönme imkânı verilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Bu hususta bkz. Şahin Akıncı, "İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi," *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 57, no. 3 (2008): 45.

değerlendirildiğinde boş veya ileri tarihli yazılı tahliye taahhüdünün verildiği hallerde irade bozukluğu hallerinden birinin veya aşırı yararlanmanın bulunduğunu kabul etmek oldukça zordur. Zira her bir irade bozukluğu ile aşırı yararlanma hali bakımından belirli şartların sağlanması gerekir. Örneğin korkutmadan bahsedilebilmesi için korkutulanın içinde bulunduğu durum bakımından kendisinin veya yakınlarından birinin kişilik haklarına ya da malvarlığına yönelik ağır ve yakın bir zarar tehlikesinin doğduğuna inanmakta haklı olması gerekir (TBK m. 38/I). Keza aşırı yararlanma sebebiyle iptal hakkının kullanılabilmesi için karşılık edimler arasında açık bir oransızlığın bulunması, bu oransızlığın zarar gören kişinin zor durumda kalmasından, düşüncesizliğinden veya deneyimsizliğinden kaynaklanması ve karşı tarafta yararlanma kastının bulunması gerekir (TBK m. 28/I). Aldatmada ise bir kişinin aktif veya pasif bir davranışı ile diğer şahsı irade beyanında bulunmaya yönlendirmek için o şahısta yanlış bir fikir doğumuna veya mevcut bir fikrin doğrulanmasına ya da devamına kasten yol açması gerekir. Boş veya ileri tarihli yazılı tahliye taahhüdünün alındığı durumlarda söz konusu irade sakatlıklarının oluştuğuna ilişkin bir şüphe oluşsa da her durumda böyle bir ön kabulde yola çıkmak teorik açıdan zor görünmektedir. Bir an için her durumda bu şartların sağlandığı kabul edilse bile kiracının iradesinin sakatlandığına ilişkin tanık başta olmak üzere diğer delilleri elde etmesi hiç de kolay olmayacaktır. *Erdem*'in de isabetli şekilde vurguladığı üzere<sup>112</sup>, boş veya ileri tarihli tahliye taahhüdü talep eden kiraya veren söz konusu işlem esnasında kiracı dışında başkalarının da hazır bulunmasına çoğunlukla sıcak bakmayacaktır. Kiracı her ne kadar tanık dâhil olmak üzere her türlü delille iradesinin sakatlandığı ispat edebilecek olsa da fiili durum bu ispatı imkânsız hale getirmektedir.

Öğretide *Erdem*<sup>113</sup> söz konusu görüşün bu eksikliğinden yola çıkarak tanıkla ispat imkânının kiracının içinde bulunduğu durumu değiştirmeyeceğini vurgulamış, yazılı tahliye taahhüdünün verildiği hallerde ispat yükünün ters çevrilmesi gerektiğini ifade etmiştir. Yazara göre, konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlerin uygulandığı bir kira sözleşmesinde kiracının herhangi bir sebep olmaksızın yazılı tahliye taahhüdü vermesi hayatın olağan akışına aykırıdır. İspat yükü kurallarına göre bir uyumsuzlukta hayatın olağan akışına aykırı bir durumun varlığını iddia eden kişi bu iddiasını ispat külfeti altındadır. Somut bir sebep olmaksızın yazılı tahliye taahhüdünün

---

<sup>112</sup> Erdem, "Tahliye," 496.

<sup>113</sup> Erdem, "Tahliye," 496 vd.

verilmemesi normal iken, taahhüdün verilmesi hayatın olağan akışına aykırı bir hali ifade eder. Dolayısıyla böyle bir taahhüdün varlığı halinde kiraya veren yazılı tahliye taahhüdünün niçin verildiğini ispatlamak durumundadır. Yazar, kiraya verenin hali hazırda kiralananın tahliyesini sağlayabileceği bir ihtimalde süre talep eden ve dava ile muhatap olmak istemeyen bir kiracının verdiği yazılı tahliye taahhüdünün geçerli olduğunu, kiraya verenin bu durumu ispat ederek kiralananın tahliyesinin sağlayabileceğini ifade etmektedir. Bu gibi somut durumların bulunmadığı hallerde ise yazılı tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra verildiği ispatlanmadığı için taahhüt geçersiz olacak ve tahliye sağlanamayacaktır. Bu yaklaşım kiracıyı korumaya yönelik olsa da bir hukuki işlemin saikine oldukça fazla anlam atfetmektedir. Saik, tarafları bir hukuki işlemi yapmaya sevk eden, geçmişe, şimdiye veya geleceğe ait çok çeşitli, her kişiye ve duruma göre değişebilen tasavvurlardır<sup>114</sup>. Hukuk, kural olarak saiki dikkate almaz<sup>115</sup>. Yukarıda örnek verilen hal bakımından saikin ispatı nispeten kolay olsa da her durumda hukuki işlemin saikini tespit etmek mümkün olmayabilir. Hukuki işlemin kurulması ve geçerliliği bakımından saikin açıklanması da gerekmez. Kiraya verenin her durumda hukuki işlemin saikini ispat etmesini aramak, hukuk düzeninin önem vermediği saiklerin ispat problemi yüzünden işlemin geçersizliği sonucunu doğurmasına sebep olabilir. İspat yükünün ters çevrilmesine ilişkin bu görüş boş veya ileri tarihli tahliye taahhütleri bakımından kiracıyı koruyacak nitelikte olsa da kiraya verenin kolay bir şekilde ispatlayamadığı saiklerle yapılan yazılı tahliye taahhütlerinin geçersizliği sonucunu doğurabilir.

Öğretide ileri sürülen bir diğer çözüm önerisi, yazılı tahliye taahhütleri bakımından nitelikli yazılı şeklin getirilmesi gerektiği görüşüdür. Bu görüşün isabetli bir şekilde vurguladığı üzere, düzenleme tarihi ile tahliye tarihinin kiracının el yazısıyla yazılması şartı kiracıyı bir nebze de olsa koruyacaktır. Zira bu ihtimalde kiraya veren, boş bir şekilde aldığı taahhüdü kendisi doldurarak tahliyeyi sağlayamaz. Ne var ki bu tip bir düzenleme de kiracıyı tam olarak koruyamayabilir. Nitekim kiraya veren sözleşmenin yapıldığı sırada bu tarihlerin kiracı tarafından yazılmasını sağlayarak tahliye taahhüdünü alabilir. Ancak mevcut düzenleme ile kıyaslandığında nitelikli yazılı şekil şartı getirilmesinin kiracıyı daha fazla düşünmeye sevk etmesi kiracı bakımından olumlu olacaktır.

<sup>114</sup> Kocayusufpaşaoğlu, *Genel*, 118, N. 43.

<sup>115</sup> Kocayusufpaşaoğlu, *Genel*, 118, N. 43.

Öğretide *Tandoğan* kiracının hemen noter aracılığıyla protesto çekmesi ve lüzum halinde dava açması gerektiğini savunsa da kiracı açtığı davada ispat bakımından oldukça zorlanacaktır. Zira davada ileri sürdüğü husus, boş veya ileri tarihli bir taahhüdün verildiğine ilişkindir. Kiraya veren çoğunlukla tek nüsha halinde düzenlenen tahliye taahhüdünü almadığını ileri sürerek bu iddiaya karşı koyacak, kiracı bakımından söz konusu ispat zorlukları varlığını devam ettirecektir.

Öğretide ileri sürülen son görüş ise yazılı tahliye taahhüdünün tahliye sebepleri arasından çıkarılmasıdır. Uygulamada kuruma verilen anlam sebebiyle bu tip bir düzenlemenin yapılabileceği bir an olsun akla gelse de irade serbestisinin hâkim olduğu borçlar hukuku sistemimizde yer alan bu kurumun kaldırılması uygun olmayacaktır. Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin sözleşmelerde kiracıyı korumaya yönelik sosyal bir anlayış hâkim olsa da irade serbestisinin yansımaları olan bir müesseseyi tamamen kaldırmak yerine eksikliklerini gidermek temel yaklaşım olmalıdır.

Tüm bu görüşler incelendikten sonra yazılı tahliye taahhüdü bakımından benimsenmesi gereken anlayış, tahliye taahhüdünün geçerliliği için nitelikli yazılı şekil getirilmesi gerektiğine ilişkin görüşün çizdiği çerçeve üzerinde olmalıdır. Bu görüşün de isabetli şekilde vurguladığı üzere, yazılı tahliye taahhütleri bakımından ağır bir şekil şartının getirilmesi, kiracıyı daha fazla düşünmeye sevk edecektir<sup>116</sup>. Ancak bizim önerdiğimiz sistem, şekil şartını bir adım daha ileri götürerek tahliye taahhütlerinin geçerliliğini taahhüdün noterde düzenlenmesine bağlamaktır<sup>117</sup>. Bu tip bir farklılaşmayı

<sup>116</sup> Şekil kural olarak tarafları düşünmeye sevk etmek ve acele karar vermelerini önlemek suretiyle onları korumayı amaçlar. Şekil zorunluluğu, önemi taraflarca idrak edilmesi gereken sözleşmeler bakımından gündeme gelmektedir. Bu hususta bkz. Altaş, *Şekle Aykırılık*, 65.

<sup>117</sup> Tahliye taahhüdüne kaynaklık eden kira sözleşmesi bakımından kanunda herhangi bir şekil şartı öngörülmemesine rağmen, bu sözleşmeyi sona erdirebilecek tahliye taahhütleri için çok daha ağır bir şekil şartının (resmi şekil) getirilmesinin, Anayasanın 13'üncü maddesinde düzenlenen "ölçülülük" ilkesine aykırılık teşkil edip etmeyeceği de yanıtlanması gereken bir sorudur. İlgili hükme göre, "*Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz.*" 1982 tarihli Türk Anayasası, kural olarak, liberal hukuk düzeni ve piyasa ekonomisini esas almış, özel mülkiyet, sözleşme ve girişim özgürlüğünü ise bu düzenin temel ilkeleri olarak kabul etmiştir. Bu doğrultuda Anayasa'nın 48'inci maddesinde herkesin sözleşme özgürlüğüne sahip olduğu güvence altına alınmıştır.



kabul etmemizin temel sebebi ise nitelikli yazılı şeklin getirdiği korumanın tarafların içinde bulunduğu durum sebebiyle daha kolay aşılabilir olmasıdır. Zira kira sözleşmesinin akdedildiği ortam resmi olmayan bir ortamdır. Kiraya veren, kiracının konut ihtiyacı içinde olmasını değerlendirerek kiralanan henüz teslim edilmeden düzenleme ve tahliye tarihlerinin kiracının el yazısı ile doldurulmasını kolaylıkla sağlayabilir. Tahliye taahhüdünün noterde düzenlendiği durumlarda ise taraflar söz konusu hukuki işlemi yapmak üzere noter masraflarını da göze alarak notere gideceklerdir. Hem kira sözleşmesinin dışında başka bir hukuki işlem tesis edilmesi hem de bu işlem bakımından da masraf yapılması, kiracının yaptığı hukuki işlemin sonuçlarının ağırlığını daha fazla değerlendirmesine sebep olur. Bunun yanında noter aydınlatma yükümlülüğü kapsamında işlemin taraflarının hukuki ve maddi konuları iyice anlamalarını, işlemin dayanaklarını doğru tespit etmelerini ve gerçek irade beyanlarını ortaya koymalarını sağlayacaktır<sup>118</sup>. Bu doğrultuda tarafları hukuki bilgisiyle aydınlatacak, işlemin hukuki sonuçları hakkında onları bilgilendirecek ve sorduğu sorularla onları daha dikkatli düşünmeye sevk edecektir. Özellikle kira sözleşmesinin ne zaman kurulduğu ve kiralananın ne zaman teslim edildiğine ilişkin sorular ile tahliye taahhüdünün kiralananın tahliyesine sebep olabileceğine ilişkin

---

Anayasal düzlemde korunan sözleşme özgürlüğü; sözleşme yapma, sözleşmenin diğer tarafını seçme, sözleşmeyi değiştirme veya ortadan kaldırma, sözleşmenin içeriğini düzenleme ve şekil özgürlüğü gibi çeşitli özgürlükleri bünyesinde barındıran şemsiye bir kavramdır. Tahliye taahhüdü için getirilecek resmi şekil şartı, sözleşmeyi sona erdirmeye özgürlüğü ve şekil özgürlüğünü sınırlandırabilecek niteliktedir. Ancak kanaatimizce bu tip bir sınırlama AY m. 13'te düzenlenen "ölçülülük" ilkesine aykırılık teşkil etmez. Zira ölçülülük; elverişlilik, gereklilik ve orantılılık olmak üzere üç alt ilkeden oluşur. Tahliye taahhüdü bakımından getirilecek şekil şartının elverişli ve gerekli olduğu, daha önceki başlıklarda ayrıntılı bir şekilde ortaya koyulmuştur. Bu tip bir düzenleme orantılılık ilkesini de zedelemeyiz. Zira kanun koyucu, mevcut durumda da tahliye taahhüdüne kaynaklık eden kira sözleşmesinin geçerliliğini herhangi bir şekilde yapılmasına bağlamamışken, tahliye taahhüdünün adi yazılı şekilde yapılması gerektiğini hüküm altına almıştır. Uygulamada yaşanan sorunlar ile konut ve çatılı işyeri kiralarında güdülen sosyal amaç düşünüldüğünde, daha ağır bir şekil şartı getirilmesi orantılılık ilkesini ihlal etmeyecektir. Zira bu sınırlama sözleşme özgürlüğünün özüne dokunacak nitelikte olmayıp onu tümüyle kullanılmaz hale getirmemektedir. Ölçülülük ilkesi hakkında bkz. AYM, E. 2009/59, K. 2011/69, T. 28.04.2011; AYM, E. 2013/160, K. 2014/117, T. 03.07.2014, www.lexpera.com.tr, E.T.07.05.2023.

<sup>118</sup> Noterin aydınlatma yükümlülüğü hakkında bkz. Cenk Akil, "Noterin İlgilileri Aydınlatma Yükümlülüğü," *Ankara Barosu Dergisi*, no. 3 (2012): 221-222.

bilgilendirme, kiracının tahliye taahhüdünün sonuçları hakkında daha fazla düşünmesine yol açacaktır. Kiralananın aile konutu niteliği taşıdığı durumlarda noterin aydınlatma yükümlülüğünün olumlu etkileri daha güçlü bir şekilde ortaya çıkacaktır. Zira daha önce de ifade edildiği üzere, yazılı tahliye taahhüdünün düzenlenmesi kira sözleşmesinin sona ermesi ile kiralananın tahliyesi sonucunu doğurabileceğinden, kiralananın aile konutu olduğu durumlarda kira sözleşmesine taraf olmayan eşin de açık rızası aranmalıdır. Yazılı tahliye taahhüdünün geçerliliği için bu taahhüdün noterde düzenlenmesi gerektiğine ilişkin bir değişiklik yapıldığı takdirde, noter sorduğu sorularla kiralananın aile konutu olup olmadığını öğrenecek, böylelikle tarafların özgür iradesine dayanan bir taahhüdünün geçersizliğinin önüne geçilecektir. Tahliye taahhüdünün düzenlendiği ortam ve düzenlenme şekli ile önerdiğimiz bu sistem kiracıyı koruma hususunda mevcut düzenleme ve diğer çözüm önerilerine göre daha elverişlidir. “Mürekkap yaş tayininin”<sup>119</sup> uygulamada çok fazla yaygınlaşmaması da söz konusu değişiklik önerimizi destekleyen bir durumdur. Nitekim bu yöntem hayata geçirilebildiği takdirde uygulamada yaşanan sorunların bir kısmı çözülebilir. Zira bu yöntemle mürekkebin yaşı bağıl veya mutlak olarak belirlenebilmektedir<sup>120</sup>. Tahliye taahhüdünün boş veya ileri tarihli verildiği hallerde, mürekkebin yaşı bağıl veya mutlak olarak belirlenebilirse tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden önce verilip verilmediği de tespit edilebilir. Ancak bu yöntem uygulamada kabul edilinceye ve yaygınlaşmıncaya kadar mevcut sorunlar devam edecektir.

Önemle belirtmek gerekir ki sunduğumuz çözüm önerisi de kiracıyı tam olarak koruyamayabilir. Zira kiraya veren kira sözleşmesinin akdedildiği sırada bulunan psikolojik üstünlüğünü kullanarak kiralananı teslim etmeksizin tahliye taahhüdünün noterde düzenlenmesini sağlayabilir. Kiracı, içinde bulunduğu konut ihtiyacı sebebiyle kiralananı henüz teslim almamasına karşın noterdeki beyanlarında söz konusu kira sözleşmesinin tahliye taahhüdünden önce akdedildiğini ve bu sözleşmeye istinaden kiralananı kullanıma elverişli bir şekilde teslim aldığı ifade edebilir. Bu durum ilk bakışta noterde

<sup>119</sup> Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz. Salih Cengiz, “Adli Belge İncelemelerinde İmza ve Yazının Mürekkep Yaşı Tayini,” *Adli Bilimler Dergisi* 12, no. 1, (2013): 7 vd.

<sup>120</sup> Bağıl yaş, aynı belge üzerinde aynı formüle sahip olan iki mürekkepten hangisinin önce hangisinin sonra yazıldığı tespit edilmesidir. Buna karşın mutlak yaşta mürekkep başka bir mürekkeple karşılaştırılmamaktadır. Bu yöntemde mürekkebin kendi fizikokimyasal özelliklerinden elde edilen delillerle yaş tayini yapılır. Bu hususta bkz. Cengiz, “Mürekkap Yaşı,” 12.

düzenlenecek tahliye taahhütlerinin kiracı bakımından daha ağır sonuçlar doğuracağı izlenimini uyandırmaktadır. Nitekim tahliye taahhüdünün noterde düzenlendiği hallerde kiracı artık imzaya itiraz edemeyecektir. Bu da kiralanan taşınmazın tahliyesinin icra yoluyla istendiği durumlarda kiracının aleyhine olabilecek bir durumdur. Zira mevcut halde kiracı yazılı tahliye taahhüdüne ilişkin bir tahliye emri aldığı anda imzayı inkâr ederek süreci genel mahkemelere (sulh hukuk mahkemesi) taşıyabilmektedir<sup>121</sup>. Tahliye taahhüdünün noterde düzenlendiği bir ihtimalde ise kiraya veren icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyebilecektir (İİK m. 275/I). Bu halde kiracının elinde kira sözleşmesinin yenilendiğine veya uzatıldığına ilişkin noter tarafından düzenlenmiş ya da onaylanmış yahut tarih ve imzası kiraya veren tarafından ikrar edilmiş bir belge yoksa icra mahkemesi itirazın kaldırılmasına karar verir (İİK m. 275/II). Kiracı, itirazın kaldırılması üzerine tahliye ve teslim gerçekleştirildikten sonra genel mahkemede dava<sup>122</sup> açabilir (İİK m. 275/IV).

Bu çalışmada kabul edilen görüşün kiracının durumunu ağırlaştırabileceği eleştirisi tam da bu husus bakımından ileri sürülebilir. Zira kiracı, mevcut durumda adi yazılı şekilde düzenlenen bir yazılı tahliye taahhüdünde yer alan imzaya itiraz ederek süreci genel mahkemelere taşıyabilmekteyken, önerilen sistemde imzaya itiraz etme ihtimali ortadan kaldırılmaktadır. Ancak mevcut düzenleme bakımından da sonuç aynıdır. Nitekim kiracı imzaya itiraz etse de boş veya ileri tarihli bir tahliye taahhüdündeki imza kendisi tarafından atılmıştır. İradesinin sakatlandığına ilişkin bir tanık da bulamayacağı için iddiasını ispatlayamayan kiracı bakımından genel mahkemede devam eden bir sürecin sonucu da

<sup>121</sup> Yargıtay İBK. T. 04.12.1957, E. 1957/11, K. 1957/26, www.legalbank.net, E.T.07.05.2023. Ayrıca bkz. İnceoğlu, *Kira*, 427; Tandoğan, *Özel*, 198; Doğan, "Kira," 341.

<sup>122</sup> Bu noktada önemle vurgulamak gerekir ki genel mahkemede kiracının iddiası, noter senedinin sahteliğine ilişkin değildir. Zira düzenleme şeklindeki noter senetlerinde, noterin şahsi gözlemlerine dayanmayan, hukuki işlemin taraflarınca notere beyan edilerek noter tutanağına işlenen hususların aksi sahtelik iddiasında bulunulmasını gerektirmeden ispat edilebilir. Nitekim noter sadece tarafların kendi önünde açıkladığı hususları olduğu gibi tutanağa geçirmiş, tarafların beyanlarının konusunu oluşturan olayların doğruluğunu araştırmamıştır. Kira sözleşmesinin akdedildiği tarih ile kiralananın ne zaman teslim edildiğine ilişkin hususlar da taraflarca nakledildiği için bu hususların aksi sahtelik iddiasında bulunulmasını gerektirmeden ispat edilebilecektir. Bu hususta bkz. Mustafa Serdar Özbek, *Noter Senetlerinde Sahtelik* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), 163.

değişmeyecektir. Buna ek olarak dava kiraya verenin lehine sonuçlanırsa, kiracı İİK m. 275/V hükmü uyarınca para cezasına mahkûm edilecektir. Kiracı ekonomide yüksek enflasyonun geçerli olduğu bir dönemde çoğu zaman yazılı tahliye taahhüdünde bulunan imzayı kendisi atsa bile bu imzaya itiraz edecek ve sürecin uzamasını tercih edecektir. Bu sayede dava tahliye ile sonuçlansa bile aradaki dönemde konut ve çatılı işyerinde kalmaya devam edecek ve enflasyonist ortamın avantajlarından faydalanacaktır. Ancak bu noktada hukukun hangi prensipleri koruması gerektiği sorusuna da cevap vermek gerekir. Hukuk kurallarının amacı, kişinin kendi attığı bir imzayı inkâr ederek enflasyonun ve dava sürecinin uzunluğunun yarattığı ekonomik sonuçlardan faydalanmasını sağlamak değildir. Bazı hukuk düzenlemeleri birtakım sosyal amaçlar taşısa da hukukun çizdiği çerçeve belirlidir. Bu noktada yapılması gereken özel hukukun temel ilkeleri ile sosyal amaçlı hukuk kurallarını uzlaştırmaktır. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından bir tahliye sebebi olan tahliye taahhüdünün daha resmi bir ortamda, tarafları daha fazla düşünmeye sevk edecek bir şekilde yapılmasının sağlanması önem arz etmektedir. Bu da tahliye taahhüdünün geçerliliğinin noterde düzenlenmesi şartına bağlanmasıyla mümkün olabilir.

Bunun yanında uygulamada tahliye taahhüdüne ilişkin ortaya çıkan sorunlara dair ileri sürdüğümüz çözüm önerisini bir adım daha ileri götürme fikri de akla gelebilir. Yani tahliye taahhüdünün verildiği hallerde, taahhüdün konusu olan kira sözleşmesinin de noterde düzenleme şeklinde yapılmasının şart koşularak yukarıda açıklanan tüm meselelerin çözüme kavuşacağı düşünülebilir. Gerçekten de böyle bir düzenleme, uygulamada yaşanan söz konusu problemlerin önüne geçebilir. Zira bu ihtimalde kira sözleşmesi önce noterde düzenleme şeklinde akdedilecek, daha sonra bu sözleşme ibraz edilerek tahliye taahhüdü yine noterde düzenlenecektir. Her iki hukuki işlemin de noterde düzenlenmesi, tarih ve imza konusunda ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkları ortadan kaldıracaktır. Bu öneri kabul edildiği takdirde kira sözleşmesi ile tahliye taahhüdü aynı tarihte düzenlenemeyeceği için kiracının eli güçlenmiş olacak ve özgür iradesine dayanmayan bir tahliye taahhüdü vermek zorunda kalmayacaktır. Ancak kiraya veren, kiracıya baskı yapmak amacıyla kiralananı kullanıma elverişli bir şekilde teslim etmediği takdirde kiracı, karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde borçlu temerrüdünün sonuçlarını düzenleyen TBK m. 123 vd. hükümlerine başvurabilecektir. Ne var ki bu tip bir düzenlemenin yapılması kira sözleşmesinin başlangıçta resmi şekilde yapılmadığı ancak sonradan tahliye taahhüdünün düzenlenmesinin istendiği durumları dışlayacaktır. Kiracı ve kiraya verenin yazılı tahliye

taahhüdü düzenlemeye ilişkin bir düşüncesinin olmadığı, sözlü veya adi yazılı şekilde akdedilen kira sözleşmesine dayanan bir kira ilişkisinde, daha sonra tahliye taahhüdü verilmesini gerektirecek bazı sebeplerin ortaya çıkması ihtimal dâhilindedir. Yukarıda bahsedilen çözüm önerisi ihtimalinde kira sözleşmesi bakımından da resmi şekil şartı aranacağı için taraflar bu tahliye taahhüdünü düzenleyemeyecek, bu da irade serbestisine aykırılık teşkil edecektir. Bu tip durumları istisna kapsamında değerlendirecek bir düzenleme de niteliği itibarıyla çok kazuistik bir düzenleme olacak, genel ve soyut nitelikte bir hükmün kaleme alınmasını imkânsız hale getirecektir.

Sonuç itibarıyla tahliye taahhüdünün noterde düzenleme şeklinde yapılmasına ilişkin kanuni şekil şartı getirilmesi önerimiz, ortaya çıkarabileceği birtakım sakıncalara rağmen mevcut uygulama ve öğretideki diğer fikirlere nazaran üstün tutulmalıdır. Bu noktada uygulamada hukuk kurallarına verilen anlamla iktisadi hayat arasındaki yakın bağlantıyı da göz ardı etmemek gerekir. Sosyal bir amacın da güdüldüğü hukuk alanlarında her durumda “kusursuz” bir hukuki düzenleme yapmak, bu bağlantı sebebiyle oldukça zor görünmektedir.

### **Sonuç**

Yazılı tahliye taahhüdü, konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin sözleşmeleri dava yoluyla sona erdiren bir tahliye sebebidir. Tahliye taahhüdünün hukuki niteliği öğretide oldukça tartışmalıdır. Kanaatimizce, tahliye taahhüdünün hukuki niteliği belirlenirken ikili bir ayırmadan yola çıkılabılır. Bu kapsamda, taahhütte yer alan tahliye günü kira döneminin sonuna rastlıyorsa tek taraflı bir hukuki işlemde bahsedilir. Zira kiracı tahliye taahhüdü düzenlenmemiş olsa bile konut ve çatılı işyerine ilişkin belirsiz süreli kira sözleşmesini her zaman (genel hükümlere göre fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerine uyarak), belirli süreli kira sözleşmesini ise sürenin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunarak kiraya verenin kabulüne gerek olmaksızın sona erdirebilir. Bu hakka sahip olan kiracı, kira döneminin sonuna rastlayan bir yazılı tahliye taahhüdünü de kiraya verenin katılımı olmaksızın evleviyetle düzenleyebilir. Ancak bu durumda yazılı tahliye taahhüdü niteliği itibarıyla yenilik doğuran bir hak olan fesih hakkının kullanılması değildir. Bu ihtimalde tahliye taahhüdü fesih ihbarından ziyade kiraya veren açısından bir tahliye sebebi yaratarak kiralananın tahliyesini sağlayan, kiracının kendi özgür iradesiyle kanunun kendine sağladığı korumadan vazgeçtiği tek taraflı bir hukuki işlemidir. Tahliye taahhüdünde yer alan tahliye gününün kira döneminin içine rastladığı hallerde ise kiraya

verenin de kabulünün gerektiği bir ikale sözleşmesinin varlığından bahsedilir. Zira bu ihtimalde kiracıya sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmamıştır. Nitekim TBK m. 325/I'de kiracının sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde kira sözleşmesinden doğan borçlarının kiralananın benzer koşullara kiraya verilebileceği makul bir süre için devam edeceği hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla tahliye gününün kira döneminin sonuna rastlamadığı hallerde hukuki işlemin tesis edilebilmesi için kiraya verenin de irade beyanı aranır. Bu noktada önemle vurgulamak gerekir ki tahliye taahhüdü, ister tek taraflı bir hukuki işlem olarak nitelendirilsin isterse de bir ikale sözleşmesi olarak kabul edilsin her iki durumda da kanuni bir şart ve vadeye bağlanmıştır. Burada şart kiraya verenin boşaltma tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde icra takibi başlatması veya tahliye davası açmasıyla, vade taahhütte bulunan boşaltma tarihidir.

TBK'da konut ve çatılı işyeri kiralalarının dava yoluyla sona erdirilebilmesine ilişkin sebepler, sınırlı sayı ilkesi (*numerus clausus*) dikkate alınarak düzenlenmiştir. Sınırlı olarak düzenlenen tahliye sebepleri arasında konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin korumaların en kolay şekilde aşılabilirdiği durum ise tahliye taahhüdüdür. Her ne kadar kanun koyucu tahliye taahhüdünün kiracının özgür iradesine dayanmasını güvence altına almak için bu taahhüdün kiralananın tesliminden sonra verilmesi gerektiğini öngörse de kuruma uygulamada verilen anlam sebebiyle bu amaca ulaşamamaktadır. Tahliye taahhüdünün geçerliliği için adi yazılı şeklin yeterli olması, kiraya verenlerin boş veya ileri tarihli tahliye taahhüdü talep etmesi sonucunu doğurmuştur. Konut ihtiyacı içinde bulunan kiracılar ise bu ihtiyacın bir sonucu olarak kiralananı henüz teslim almadan tahliye taahhüdü vermeyi kabul etmektedir. Kiralanan teslim edilmeksizin alınan tahliye taahhütleri kesin hükümsüz olsa da ispata ilişkin problemler sebebiyle kiracı bakımından olumsuz sonuçlar doğurmaktadır. Bu durumu engellemek adına öğretide farklı görüşler ileri sürülmüştür. Kanaatimizce bu mesele tahliye taahhütlerinin geçerliliğinin noterde düzenleme şeklinde yapılmasına ilişkin kanuni bir şekil şartının getirilmesiyle belirli ölçüde çözüme kavuşturulabilir. Bu içerikte bir düzenleme yapılması, imza ve tarih hususunda ortaya çıkabilecek uyumsuzlukları ortadan kaldıracak, kiracıyı daha fazla düşünmeye sevk edecektir. Ayrıca tahliye taahhüdünün noterde düzenleme şeklinde yapılması, kiralananın aile konutu niteliği taşıdığı hallerde diğer eşin açık rızasının bulunup bulunmadığı sorununun da önüne geçecektir. Zira noter, tahliye taahhüdü düzenlendiği sırada soracağı sorularla kiralananın aile konutu olup olmadığı ve diğer eşin bu tahliye taahhüdüne rıza gösterip göstermediği

hususunu aydınlatacaktır. Meselenin tam manasıyla çözülebilmesi için tahliye taahhüdüne kaynaklık eden kira sözleşmesinin de noterde düzenlenmesine yönelik bir şekil şartı öngörülebileceği fikri akıllara gelebilir. Ancak bu tip bir değişiklik de irade serbestisini ihlal eden kazuistik bir düzenleme riskini bünyesinde barındırdığından yalnızca tahliye taahhüdü bakımından resmi şekil şartı getirilmesi daha isabetli olacaktır.

**BİBLİYOGRAFYA**

- Akçal, Mehmet. “Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri.” *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 12, no. 2 (2022): 949-972.
- Akıncı, Şahin. “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi.” *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 57, no. 3 (2008): 33-50.
- Akil, Cenk. “Noterin İlgilileri Aydınlatma Yükümlülüğü.” *Ankara Barosu Dergisi*, no. 3 (2012): 217-233.
- Alangoya, Yavuz. *Senede Karşı Senetle İspat Kuralı ve Hayatın Olağan Akışı Kavramı, Prof. Dr. Necip Kocayusufoğlu için Armağan*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2004.
- Altaş, Hüseyin. *Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi*. Ankara: Yetkin Yayınları, 1998.
- Altuntop, Merve. “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye.” *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 19, no. 5 (2014): 517-542.
- Aral, Fahrettin, ve Ayrancı Hasan. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2021.
- Aydemir, Efrail. *Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016.
- Aydoğdu, Murat, ve Kahveci Nalan. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2021.
- Becker, Hermann. *Allgemeine Bestimmungen, Art. 13-15, OR Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht*. Bern: Verlag Stämpfli & Cie, 1945.
- Bilge, Necip. *Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri*. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 1971.
- Burcuoğlu, Halûk. “6570 S. GKHK’da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Gününün Kira Dönemi İçerisinde Bir Gün veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması.” *İstanbul Barosu Dergisi* 58, no. 10-11-12 (Ekim, Kasım Aralık 1984): 637-647. (Burcuoğlu, Kira Dönemi).
- Burcuoğlu, Halûk. *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993. (Burcuoğlu, Tahliye).
- Cengiz, Salih. “Adli Belge İncelemelerinde İmza ve Yazının Mürekkep Yaşı Tayini.” *Adli Bilimler Dergisi* 12, no. 1, (2013): 7-18.



- Ceran, Mithat. *Kira Sözleşmesi Tahliye*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2012.
- Çetiner, Bilgehan, Furrer Andreas ve Müller-Chen Markus. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021.
- Doğan, Murat. “Kira Sözleşmeleri.” İç. *Borçlar Hukuk Özel Hükümler*, Editörü M. Turgut Öz. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.
- Doğu, Hakkı Mert. *Kanuna Karşı Hile*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2023. (Doğu, Hile).
- Doğu, Hicret. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Tahliye Taahhüdü.” *KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 6, no. 1 (Ocak 2021): 33-48. (Doğu, Tahliye).
- Edis, Seyfullah. *Medeni Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri*. Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi, 1997.
- Erdem, Mehmet. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı.” *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 11, no. 145-146 (2016): 481-506.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021. (Eren, Genel).
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021. (Eren, Özel).
- Erişgin, Nuri. “İlk Kira Sözleşmesinden Sonra Sürekli Alınagelen Tahliye Taahhütlerinin Geçerliliği Üzerine.” *Türkiye Noterler Birliği Dergisi*, no. 110 (2001): 93 vd.
- Feyzioğlu, Necmettin Feyzi. *Borçlar Hukuku Akdın Muhtelif Nevileri*. İstanbul: Fakülteler Matbaası, C. I, 1980.
- Gümüş, Mustafa Alper. *Kira Sözleşmesi*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012.
- Hasenböhler, Franz. “Die Wirkungen der Ehe im allgemeinen, Art. 159-180 Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, 1. Abteilung: Das Eherecht (Art. 90-251 ZGB).” İç. *Zürcher Kommentar*, Editörü Verena Bräm. Zürih: Schulthess Polygraphischer Verlag AG, 1998.
- İnal, Emrehan. *Açığa Atılan İmzanın Geçerliliği Sorunu, Prof. Dr. Ergun Özsunay’a Armağan*. İstanbul: Vedat Yayıncılık, 2004.
- İnceoğlu, Murat. *Kira Hukuku*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, C. 2, 2014.
- İpek, Eyüp. “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler.” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, no. 102 (2012): 59-92.

- Jäggi, Peter. “*Obligationenrecht Art. 1-17 Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art. 1-529 OR)*.” İç. *Zürcher Kommentar Band/Nr. V/1a, Art. 13*. Zürich: Schulthess Polygraphischer Verlag AG, 1973.
- Kılıçoğlu, Ahmet M. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2020.
- Kocayusufpaşaoğlu, Necip. *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*. İstanbul: Filiz Kitabevi, C. I, 2017.
- Kramer, Ernst A. ve Schmidlin Bruno. “Allgemeine Einleitung in das schweizerische Obligationenrecht und Kommentar zu Art. 1-18 OR Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen.” İç. *Berner Kommentar*, Editörü Arthur Meier-Hayoz. Bern: Verlag Stämpfli & Cie AG, 1986.
- Müller, Christoph. “OR mit allgemeiner Einleitung in das Schweizerische Obligationenrecht, Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen.” İç. *Berner Kommentar*, Bern: Stämpfli Verlag AG, 2018.
- Oğuzman, M. Kemal ve Öz M. Turgut. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Vedat Yayıncılık, 2019.
- Özbek, Mustafa Serdar. *Noter Senetlerinde Sahtelik*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.
- Sağlam, İpek. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşılabilecek Sorunlar.” *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 11, no. 1 (Temmuz 2023): 29-47.
- Sırataş, Burcu. *Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Şıpka, Şükran. *Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194)*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2004.
- Tandoğan, Halûk. *Borçlar Hukuk Özel Borç İlişkileri*. İstanbul: Evrim Yayınları, C. I/2, 1989.
- Tekinay, Selahattin Sulhi, Akman Sermet, Burcuoğlu Halûk ve Altop Atilla. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993.
- Topçuoğlu, Hamide. *Kanuna Karşı Hile (Kanundan Kaçınma Yolları)*. İzmit: Selüloz Basımevi, 1950.
- Tunçomağ, Kenan. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. İstanbul: Sermet Matbaası, C. 2, 1977.
- Üstündağ, Saim. *Medeni Yargılama Hukuku*. İstanbul: Nesil Matbaacılık, 2000.

- von Tuhr, Andreas. *Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı*, Çev. Cevat Edege. Ankara: Olgaç Matbaası, 1983.
- Yalman, Süleyman. “Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü.” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 13, no. 2 (2005): 7-22.
- Yavuz, Cevdet, Acar Faruk ve Özen Burak. *Borçlar Hukuku Derleri (Özel Hükümler)*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2019.
- Yavuz, Nihat. *6098 sayılı TBK'ya Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2012.
- Zeiter, Alexandra, ve Schlumpf Michael. “Personen- und Familienrecht-Partnerschaftsgesetz Art. 1-456 ZGB-PartG.” İç. *CHK-Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*, Editörleri Peter Breitschmid ve Alexandra Jungo. Zürih, Basel, Cenevre: Schulthess Juristische Medien AG, 2016.
- Zevkliler, Aydın, ve Gökyayla Emre. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2020.

#### **ELEKTRONİK KAYNAKLAR**

- [www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr).
- [www.legalbank.net](http://www.legalbank.net).
- [normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr](http://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr).
- [relevancy.bger.ch](http://relevancy.bger.ch).

