

## TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİ

Günümüzde yaşanan konut ihtiyacındaki artış ve yüksel enflasyon nedeniyle kiracılar ve ev sahipleri sıklıkla hukuki ihtilaflarla karşı karşıya gelmektedir. Son dönemlerde gerek kira sözleşmesinde daha zayıf bir konumda bulunan kiracı gerekse mülkiyet hakkına sahip ev sahibi arasında hakkaniyetin sağlanması için çeşitli Kanuni düzenlemeler yapılmışsa da yapılan düzenlemeler yaşanan problemleri çözmekten uzak kalmış, hukuki ihtilaflar artarak devam etmiştir.

Yaşanan gelişmeler akabinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunumuzun “**Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi**” başlıklı bölümünün 352. maddesinde düzenlenen “**Tahliye Taahhütnamesi**” büyük önem kazanmıştır.

### TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİ NEDİR?

Tahliye taahhütnamesi; kiracının, kiraya verene karşı kiraladığı taşınmazı belli bir tarihte boşaltmayı üstlendiği yazılı taahhütnamedir. Söz konusu taahhütname 6098 sayılı Kanunumuzun 352. maddesinde;

#### “Madde 352 - Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle

*(1) 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.”*

şeklinde düzenlenmiştir. Uygulamada geçerli bir tahliye taahhütnamesinin varlığından bahsedebilmek için birden fazla şartın bir arada bulunması gerekmekte olup bunlardan birinin dahi bulunmaması halinde geçerli tahliye taahhütnamesinin varlığından söz edilemez.

### TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİNİN ŞARTLARI

#### A. Tahliye taahhütnamesinin yazılı olarak yapılması gerekmektedir.

Geçerli bir tahliye taahhütnamesinin varlığından bahsedebilmek için tahliye taahhüdünün tarafların özgür iradeleri ile yazılı olarak tanzim edilmesi gerekmektedir. Yazılılık şartı bir geçerlilik şartı olup taahhüdün adi yazılı şekilde verilmiş olması yeterlidir. Tahliye taahhüdü, tarafların isteği üzerine düzenlenme şeklinde ya da noter onaylı olarak düzenlenebilir. ,

#### B. Tahliye taahhüdünün bizzat kiracı tarafından imzalanması gerekmektedir.

Kiracının yakınları, eşi veya çocukları tarafından verilen tahliye taahhüdü geçersiz sayılmaktadır. Konutta birden fazla kiracının bulunması halinde taahhüdün tüm kiracılar tarafından imzalanması gerekmektedir. Vekil aracılığıyla yapılacak kira sözleşmesi ve tahliye taahhüdünde vekâletnamede özel yetki bulunması gerekmektedir.

#### C. Tahliye taahhüdünün kira sözleşmesi imzalandıktan sonra özgür irade ile verilmiş olması gerekmektedir.

Tahliye taahhütnameleri kira sözleşmesi imza altına alındıktan makul bir süre sonra ve kiracı tarafından özgür iradesi ile imzalanmış olmalıdır. Bu durumun istisnası yenilenen kira sözleşmesi ile

birlikte verilen tahliye taahhüdüdür.<sup>1</sup> Kiracının evi kiralayamama korkusuyla kira sözleşmesi ile beraber imzaladığı tahliye taahhütleri geçersizdir. Yine Türk Borçlar Kanunu m.30 ve devamında sayılan hata, korkutma, aldatma halleri de tahliye taahhüdünü geçersiz hale getiren başka husulardır.

**D. Tahliye taahhüdünde kiralananın hangi tarihte boşaltılacağı, taahhüdün hangi konuta ilişkin verildiği, kira sözleşmesine ilişkin detaylar ve kiracının belli bir tarihte kiralananı boşaltma taahhüdünün eksiksiz olarak yer alması gerekmektedir.**

## **BOŞ OLARAK VERİLEN TAHLİYE TAHHÜDÜNÜN SONRADAN KİRAYA VEREN TARAFINDAN DOLDURULMASI**

Uygulamada sıklıkla kiracı tarafından tahliye taahhüdünün içeriği boş olarak imzalı olarak verildiği ve bu boşlukların kiraya veren tarafından doldurulduğuna şahit olmaktayız. Yargıtay içtihatlarında taahhüdün altındaki imza kiracıya ait olduğu sürece içeriği sonradan doldurulmuş olsa dahi taahhüdün geçerli olduğu kabul edilmektedir. Bu şekilde verilen tahliye taahhüdünün geçersizliği ispatlamak kiracıya düşmekle beraber yalnızca yazılı deliller ile ispatlanabilir.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 11.03.2008 tarihinde verdiği 2008/11 Esas, 2008/2784 Karar sayılı ilamında bu hususa ilişkin;

*“Davalı her ne kadar tahliye taahhüdünün kira sözleşmesi düzenlenmesi sırasında alındığını ve tanzim tarihinin sonradan doldurulduğunu savunmuş ise de, imzası inkâr edilmeyen taahhütnamede “halen icar ve işgali altındaki” davacıya ait dairede oturduğunu ve bu şekilde tahliye taahhüdünü kiralananın otururken verdiğini kabul etmiştir. Öte yandan atılan imza, imza sahibi kiracıyı bağlayacağından tahliye taahhüdünü içeren bu belgedeki tarihlerin sonradan doldurulduğu yolundaki itiraza itibar edilemez. Taahhütnamedeki tanzim tarihinin boş olarak bırakılıp davacıya verildiğinin kabul edilmesi halinde dahi davalı kiracı bu şekildeki davranışının sonucuna katlanmak zorundadır. Tanzim tarihinin sonradan doldurulmuş olmasının sonuca etkisi bulunmamaktadır.”*

şeklinde karar vermiştir. Aynı uyuşmazlığa ilişkin Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 28.09.2021 tarih ve 2017/6-975 Esas, 2021/1108 Karar sayılı ilamında ise uygulamada “beyaza imza” olarak adlandırılan bu duruma ilişkin tartışmaları sonlandıracak şekilde;

*Kira sözleşmesinin yapılması sırasında tarihleri boş olan ve kiracı tarafından imzalanan tahliye taahhüdü alınması durumunda, bu belgenin kiralananın teslimi öncesinde tarihlerinin boş olarak verildiği ve anlaşmaya aykırı olarak sonradan tamamlandığına ilişkin savunmanın kanıtlanması gerekir. Bu şekilde yani düzenleme ve boşaltma tarihlerinin sonradan tamamlanması belgenin geçersizliğini gerektirmediği gibi bu tarihlerin anlaşmaya aykırı olarak tamamlandığına ilişkin iddia kiracı tarafından ispatlanmalıdır.”*

Görüş bildirilerek imzaya itiraz olmaksızın yalnızca tahliye taahhüdünün içeriğinin sonradan doldurulduğu iddiasında ispat yükünün kiracıda olduğunu ve bu şekilde verilen tahliye taahhütlerinin geçersiz olmadığına karar vermiştir.

**Av. Ahmet Faruk ÜMÜT**

<sup>1</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 22.02.2016 tarih ve 2015/5363 Esas, 2016/1143 Karar sayılı ilamı