

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**  
**ÇAĞ ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**ÖZEL HUKUK ANA BİLİM DALI**

**TÜRK BORÇLAR KANUNU VE İCRA İFLAS KANUNU ÇERÇEVESİNDE**  
**TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİ**

**TEZİ YAZAN**  
**ZARİF AYÇA UYKU (2021005007)**

**Tez Danışmanı:** Dr. Öğretim Üyesi Şafak GÜLEÇ  
(KTO Karatay Üniversitesi)

**Jüri:**Dr. Öğretim Üyesi Orhan ÇETİN

**Jüri:**Dr. Öğretim Üyesi Tuğçe ARSLANPINAR TAT

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**MERSİN/MAYIS 2024**

**ONAY SAYFASI**  
**T.C.**  
**ÇAĞ ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ'NE**

2021005007 numaralı öğrencimiz olan **ZARİF AYÇA UYKU** tarafından hazırlanan “Türk Borçlar Kanunu Ve İcra İflas Kanunu Çerçevesinde Tahliye Taahhütnamesi” başlıklı bu tez çalışması jürilerimiz tarafından oybirliği ile Özel Hukuk Ana Bilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

(Enstitü Müdürlüğünde Kalan Asıl Sureti İmzalıdır)

Üniv.Dışı Asıl Üye- Tez Danışmanı-Jüri Başkanı: Dr. Öğr. Üyesi Şafak GÜLEÇ

(KTO Karatay Üniversitesi)

(Enstitü Müdürlüğünde Kalan Asıl Sureti İmzalıdır)

Üniv. İçi -Jüri Asıl Üyesi: Dr. Öğr.Üyesi Orhan ÇETİN

(Enstitü Müdürlüğünde Kalan Asıl Sureti İmzalıdır)

Üniv. İçi -Jüri Asıl Üyesi: Dr. Öğr.Üyesi Tuğçe ARSLANPINAR TAT

**Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim elemanlarına ait olduklarını onaylarım.**

(Enstitü Müdürlüğünde Asıl Sureti Islak İmzalıdır)

06/05/2024

Prof. Dr. Murat KOÇ

Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü

**NOT: Bu tezde kullanılan ve başka kaynaktan yapılan bildirişlerin, çizelge, şekil ve fotoğrafların kaynak gösterilmeden kullanımı, 5846 Sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'ndaki hükümlere tabidir.**

## İTHAF

Her anımda yanımda olan değerli aileme, süreç boyunca pes etmeme izin vermeyen annem ve babam ile çalışma arkadaşlarıma ve son nefesinde bile bana güvendiğini söyleyip beni her zaman destekleyen rahmetli dedeme armağan olsun...

## ETİK BEYANI

Çağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;

- Tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- Tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- Tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,
- Kullanılan verilerde ve ortaya çıkan sonuçlarda herhangi bir değişiklik yapmadığımı,
- Bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu,

bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğim beyan ederim.

06/05/2024

Zarif Ayça UYKU

## TEŞEKKÜR

Öncelikle bu tezi yazmamda bana destek olan ve pes etmek istediğim her an beni cesaretlendiren anneme ve babama, tüm aileme ve arkadaşlarıma teşekkür ederim. Yine danışmanım Dr. Öğr. Üyesi Şafak GÜLEÇ'e teşekkür ederim.

En büyük teşekkürlerimden biride kız çocuklarının her zaman okuması gerektiğini savunan, gerek kendi kızlarının gerek çocukların okumasına destek olan rahmetli dedem Mehmet EMRE.

Tabiki en büyük teşekkürü kadınlara erkekler ile eşit haklar veren, şu an bu tezi yazmamı ve sunmamı, buralara kadar gelebilmemi sağlayan Türkiye Cumhuriyetimizin kurucu Mustafa Kemal Atatürk içindir. Hepinize teşekkürü bir borç bilir, sonsuz saygılarımı sunarım.

06/05/2024

Zarif Ayça UYKU

**ÖZET**  
**TÜRK BORÇLAR KANUNU VE İCRA İFLAS KANUNU ÇERÇEVESİNDE**  
**TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİ**

**Zarif Ayça UYKU**

**Yüksek Lisans Tezi, Özel Hukuk Anabilim Dalı**

**Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Şafak GÜLEÇ**

**Mayıs 2024, 114 Sayfa**

Günümüz ekonomik koşullarında aynı semte, aynı mahallede hatta aynı apartmanda yeni imzalanan kira sözleşmelerinde yer alan kira bedelleri ile daha önceki tarihlerde imzalanan kira bedelleri arasında fahiş derece fark oluşmuştur. Bu nedenle kiraya verenler, kiracılarını kiralanandan tahliye etmek için hukuki yollar aramaya başlamıştır. Kiracıyı taşınmazdan tahliye etmek için başvurulmuş hukuki yollarından biri de tahliye taahhütnamesine dayalı tahliye davası veya icra takibidir. Tahliye taahhütnamesine dayalı olarak açılacak takip ve davalar, kiraya vereni tazminat yükümlülüğü yüklenmeden kira ilişkisini sona erdirme imkanı vermektedir. Bu nedenle kiraya verenler, tahliye taahhüdüne dayalı dava ve takiplere sıklıkla başvurmaktadır.

Tahliye taahhütnamesi, kiracının kiraladığı taşınmazı belirli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hukuki bir beyanı içeren belgedir. Tahliye taahhüdü çerçevesinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ve 2004 sayılı İcra İflas Kanunu kiraya veren yararına kira sözleşmesinin sona erdirmesi yönünde çeşitli imkânlar ve haklar tanımaktadır.

Tezimizde tahliye taahhüdünün tanımı, geçerlilik şartları, tahliye taahhüdüne dayalı olarak açılacak ilamsız takip ve tahliye davası, alınan tahliye kararı çerçevesinde tahliye işleminin gerçekleştirilmesi, tahliye kararına karşı başvurulacak kanun yolları, karşılaştırmalı hukukta tahliye taahhüdü TBK ve İİK çerçevesinde ele alınacaktır.

**Anahtar Kelimeler:** Tahliye Taahhütnamesi, Borçlar Kanunu, İcra İflas Kanunu

**ABSTRACT**  
**COMMITMENT TO EVOLUTION WITHIN THE FRAMEWORK OF**  
**TURKISH LAW OF OBLIGATIONS AND EXECUTIVE BANKRUPTCY LAW**

**Zarif Ayça UYKU**

**Master Thesis, Department of Private Law**

**Thesis Supervisor: Dr. Şafak GÜLEÇ**

**May 2024, 114 Page**

In today's economic conditions, there has been an exorbitant difference between the rental prices in newly signed lease agreements for the same district, in the same neighborhood or even in the same apartment, and the rental fees signed on previous dates. For this reason, lessors have started to look for legal ways to evict their tenants from the leased property. One of the legal ways to evict the tenant from the property is an eviction lawsuit or enforcement proceeding based on an eviction undertaking. Proceedings and lawsuits to be filed based on an eviction undertaking allow the lessor to terminate the lease relationship without being obliged to compensate. For this reason, lessors frequently resort to lawsuits and proceedings based on eviction commitment.

The eviction undertaking is a document containing a legal statement in which the tenant undertakes in writing to vacate the rented property on a certain date. Within the framework of the eviction commitment, the Turkish Code of Obligations No. 6098 and the Execution and Bankruptcy Law No. 2004 provide various opportunities and rights to terminate the lease agreement for the benefit of the lessor.

In our thesis, the definition of the commitment to evacuate, its validity conditions, the pursuit and eviction case without a judgment to be filed based on the commitment to evacuate, the execution of the eviction within the framework of the evacuation decision, the legal remedies to be applied against the decision to evacuate, the commitment to evacuate in comparative law will be discussed within the framework of the TBK and the İİK.

**Key Words:** Evacuation Commitment, Law of Obligations, Enforcement and Bankruptcy Law

## ÖNSÖZ

Bu çalışmada kiraya verene, tazminat sorumluluğu yüklemeyen kiralanana tahliye etme şansı veren tahliye taahhütnamesi incelenmiştir. Tahliye taahhütnamesinin Türk Borçlar Kanunu ve İcra İflas Kanunu çerçevesinde işleme alınması, açılan dava yahut icra takibinin usulü detaylı olarak incelenmiştir. Tahliye kararının icrası, taşınmazda kiracı yahut üçüncü kişi bulunmasına göre tahliye durumu kanun maddeleri çerçevesinde açıklanmıştır. Bu doğrultuda tahliye taahhütnamesinin uygulamasında ortaya çıkan sorunlar ve mevzuattaki eksikliklerin giderilmesi amaçlanmıştır.

Mayıs,2024



## İÇİNDEKİLER

KAPAK.....	i
ONAY SAYFASI.....	ii
İTHAF.....	iii
ETİK BEYANI.....	iv
TEŞEKKÜR.....	v
ÖZET .....	vi
ABSTRACT.....	vii
ÖNSÖZ.....	viii
İÇİNDEKİLER.....	ix
KISALTMALAR.....	xiii
EKLER LİSTESİ.....	xiv
GİRİŞ.....	1

## BİRİNCİ BÖLÜM

### TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİNİN TANIMI VE ŞARTLARI

1.1.Kira Sözleşmesi ve Tahliye Taahhütnamesine İlişkin Tanımlar.....	4
1.2. Tahliye Taahhütnamesinin Hukuki Niteliği .....	6
1.3. Mevzuatta Tahliye Taahhütnamesi.....	7
1.4. Tahliye Taahhütnamesinin Şartları.....	9
1.4.1. Yazılı Olma.....	9
1.4.2. Kiracı veya Vekili Tarafından İmzalanması.....	12
1.4.3. Kiralananın Tesliminden Sonraki Bir Tarihte İmzalanmış Olması.....	14
1.4.4. Kiracının Serbest İradesi İle İmzalanması.....	15
1.4.4.1. İradeyi Sakatlayan Haller .....	16
1.4.5.Tahliye Tarihinin Açık ve Belirli Olması .....	17
1.5. Şartlı Tahliye Taahhüdü ve Tahliye Taahhüdünde Cezai Şart .....	18
1.6. Tahliye Taahhüdünde Beyaza İmza.....	19



**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**  
**İCRA TAKİBİNE İLİŞKİN İTİRAZIN KALDIRILMASI VEYA İPTALİ İÇİN**  
**BAŞVURULABİLECEK HUKUKİ YOLLAR VE TAHLİYE DAVASI**

3.1. İtiraz Sonucu Başvurulabilecek Hukuki Yollar .....	52
3.1.1. İtiraz Sonucu Açılan İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Yolu .....	52
3.1.1.1. İtirazın Kaldırılması Yoluna Başvurma Süresi, Tarafları ve Konusu .....	53
3.1.1.2. Görevli ve Yetkili Mahkeme, Yargılama Usulü .....	54
3.1.1.3. İspat Yükü .....	56
3.1.1.4. İtirazın Kaldırılması Yolunun Sonuçları .....	57
3.1.2. İtirazın İptali ve Tahliye Davası .....	58
3.1.2.1. Dava Şartı Arabuluculuk .....	59
3.1.2.1.1. Dava Şartı Arabuluculuğun Kapsamı .....	59
3.1.2.1.2. Arabuluculuk Sürecinin Tarafları .....	60
3.1.2.1.3. Arabuluculuk Sürecinin İşleyişi ve Sonucu .....	60
3.1.2.2. İtirazın İptali Davası Açma Süresi, Davanın Tarafları ve Konusu .....	61
3.1.2.3. Görevli ve Yetkili Mahkeme İle Yargılama Usulü .....	62
3.1.2.4. İspat Yükü .....	64
3.1.2.5. Davanın Sonuçları .....	65
3.1.3. Tahliye Taahhütnamesi Çerçevesinde Açılacak Tahliye Davaları .....	66
3.1.3.1. Dava Şartı Arabuluculuk Süreci .....	66
3.1.3.2. Davanın Tarafları .....	67
3.1.3.3. Dava Açma Süresi .....	69
3.1.3.4. Davada Görevli ve Yetkili Mahkeme, Yargılama Usulü .....	71
3.1.3.4.1. Görevli Mahkeme .....	71
3.1.3.4.2. Yetkili Mahkeme .....	71
3.1.3.4.3. Yargılama Usulü .....	72
3.1.3.5. İspat Yükü ve Davanın Sonuçları .....	72

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### TAHLİYE KARARININ İCRASI VE TAHLİYE KARARINA KARŞI

#### BAŞVURULACAK KANUN YOLLARI

4.1. Tahliye Kararının İcrası.....	74
4.1.1. Taşınmazda Borçlunun Bulunması Halinde Tahliye .....	75
4.1.2. Taşınmazda Üçüncü Kişinin Bulunması Halinde Tahliye.....	77
4.2. Tahliye Kararına Karşı Başvurulacak Kanun Yolları .....	80
4.2.1. Genel Olarak .....	81
4.2.1.1. İstinaf Kanun Yoluna Başvuru .....	81
4.2.1.2. Temyiz Kanun Yoluna Başvuru.....	82
4.2.2. Kanun Yoluna Başvuru Halinde Takibin Durumu .....	83
<b>SONUÇ</b> .....	85
<b>KAYNAKÇA</b> .....	88
<b>EKLER</b> .....	95

## KISALTMALAR

HD	:Hukuk Dairesi
s.	:Sayfa
S.	:Sayı
e.t.	:Erişim Tarihi
m.	:Madde
C.	:Cilt
İİK	:İcra İflas Kanunu
TBK	:Türk Borçlar Kanunu
BAM	:Bölge Adliye Mahkemesi
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TCK	:Türk Ceza Kanunu
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUAK	:Hukuk Uyuşmazlıkları Arabuluculuk Kanunu
Vb	:Ve Benzeri
Vd	: Ve Devamı
E.	:Esas
K.	:Karar
TC	:Türkiye Cumhuriyeti
PTT	:Posta ve Telgraf Teşkilatı
UYAP	:Ulusal Yargı Ağı Projesi

## EKLER LİSTESİ

EK A. Etik Kurul Onay İstek Formu .....	95
EK B. Tez Etik Kurulu İzin İstek Yazısı .....	99
Ek C. Etik Kurul İzin Yazısı .....	100

## GİRİŞ

Günümüzde kira bedellerinin fahiş derecede artması nedeni ile aynı semtte hatta aynı apartmanda yer alan taşınmazlar arasında kira bedelleri arasında fiyat farklılıkları meydana gelmiştir. Bu nedenle kiraya verenler, kiracılarının kira bedellerini kanuni artırım oranından daha yüksek oranlarda arttırmaya çalışmaktadır. Kiracılarının artırım kabul etmemeleri halinde ise kiraya verenler, kiracıyı konut ve çatılı işyerlerinden tahliye etmenin yollarını aramaya başlamıştır. Ancak gerek Türk Borçlar Kanunu gerek İcra İflas Kanunu'nda yer alan düzenlemeler kiracı lehine olup kiracı, kira bedellerini düzenli ödediği ve yapmış oldukları sözleşme hükümlerine uygun davrandığı sürece, taşınmazdan tahliye etmek neredeyse imkansızdır. Ancak bu durumun birkaç istinası bulunmakta olup bunlardan biri de TBK m.352'de düzenlenen tahliye taahhünamesidir. Peki tahliye taahhünamesine ilişkin kanuni düzenlemeler nelerdir ve nasıl uygulamaktadır? Bu konuda oluşturulan mahkeme kararları nelerdir? Kanuni düzenlemelerin icrası uygulamada ne gibi sorunlara yol açmıştır?

Bu çalışmada tahliye taahhünamesine ilişkin kanuni düzenlemeler ve mahkeme kararları çerçevesinde uygulamada çıkan sorunlar ele alınmaya çalışılmıştır. Böylece bir nebze olsun başta mesleğe yeni başlayan genç avukatlar ve stajyer avukatlar olmak üzere hukuk camiasının tüm üyeleri ile çalışmaya erişme şansı olan kiracı ve kiraya verenlere bir nebze olsun yol göstermek amaçlanmıştır.

Tahliye taahhünamesi, kiracının kiralananı belirli bir tarihte boşaltmayı kabul ettiği hukuki bir irade beyandır. TBK m.352'de tahliye taahhünamesinin şartları açıkça düzenlenmiş olup bunlar tahliye taahhünamesinin yazılı olması, kiralanan taşınmazın tesliminden sonraki bir tarihte imzalanması ve kiracının serbest iradesi ile bizzat kiracı tarafından veya kanunen geçerli bir şekilde yetkilendirilen vekili tarafından imzalanması şeklinde sıralanabilir. Söz konusu şartlar kanunların ve Yargıtay'ın aradığı temel şartlar olup çeşitli kitap ve çalışmalarda geçerli bir tahliye taahhüdünün varlığı için farklı şartların arandığı da belirtilmiştir.

Tahliye taahhünamesine ilişkin bu şartlar emredici nitelikte olup şartlardan herhangi birinin var olmaması durumunda tahliye taahhüdü geçerli olmayacaktır. Diğer bir deyişle öngörülen bu temel şartlar kümülatif şartlar olup herhangi birinin bulunmaması halinde tahliye taahhüdü geçersiz olacaktır. Kiraya verenler ise bu durumu boş tahliye

taahhütnameyi alarak aşmaya çalışmaktadır. Kiracının sadece adı ile soyadını yazıp imza atarak kiraya verene verdiği tahliye taahhütnameyi, beyaza imza niteliğinde olup kiracı vermiş olduğu bu tahliye taahhüdünün sonuçlarına katlanmakla yükümlüdür. Bu durumda tahliye taahhütnameyi baskı ve tehdit altında imzaladığı veya kira sözleşmesi ile aynı tarihte, kiralanan taşınmazın tesliminden önce veya teslimi sırasında imzalandığını ispat yükü ise kiracıya aittir. Kiracı tahliye taahhütnameyi sonradan doldurulduğunu ispat için boş tahliye taahhütnameyi fotokopisinin sunsa bile bu durum tahliye taahhüdünü geçersiz hale getirmez. Çünkü yerleşik Yargıtay kararlarından da anlaşılacağı üzere beyaza imza atan şahıs, sonuçlarına katlanmakla yükümlüdür.

Tahliye taahhüdü İİK ve TBK çerçevesinde işleme konulabilir. Uygulamada genel olarak tahliye taahhüdü İİK çerçevesinde, örnek 14 ilamsız icra takibine konu edilmektedir. Bu durumda kiralananın tahliyesi, kiracının takibe itiraz edip etmemesine göre farklılık arz etmektedir. Kiracının yapmış olduğu itiraz çerçevesinde itirazın kaldırılması hukuki yoluna başvurulabilir veya itirazın iptali davası açılabilir. İtirazın kaldırılması yolu ve itirazın iptali davasında yetkili ve görevli mahkeme, ispat yükü ve yargılama usulü de farklılık arz etmektedir.

Tahliye kararı alındığında bu kararın işleyeceği usul ve esaslarda farklılık arz etmektedir. Kiracı, başlatılan icra takibine itiraz etmezse tahliye emrinde verilen on beş günlük tahliye süresi geçtikten sonra on altıncı gün icra dairesine talepte bulunarak tahliyeye gidilebilir. Bu durumda yapılan tebligatın usulsüz olması halinde kiracı karşısında icra memurunu bulmakta olup taşınmaz savunma hakkı kısıtlanarak tahliye edilmektedir. Kiracının tahliye taahhütnameyi itiraz etmesi halinde ise icra dairesi tarafından tahliye işleminin gerçekleştirilebilmesi için mahkemeden itirazın kaldırıldığı veya iptal edildiğine ilişkin ilam getirilmesi gerekir.

Kiracı; imzaya, tahliye veya düzenleme tarihine itiraz ederse bu durumda sulh hukuk mahkemesi bunun dışındaki itirazlarda ise icra hukuk mahkemesi görevlidir. Açılan dava sonucu tahliye işleminin gerçekleştirilmesi için ise mahkemelerde yapılan yargılama sonucunda alınan itirazın iptali veya kaldırılması ve tahliye kararına ilişkin ilamın icra dairesine sunulması gerekmektedir.

Kiraya veren, tahliye taahhüdünü icraya koymak yerine tahliye davası da açabilir. Davanın sonucunda tahliye kararı verilirse, mahkeme ilamı icraya koyularak borçlunun kiralananın tahliyesi sağlanır.



Tahliye işlemi gerçekleştirirken en büyük sorun ise taşınmazda üçüncü kişinin bulunmasıdır. Bu durumda tahliye işlemi gerçekleştirirken nasıl bir yol izleneceği ise İİK m.276'da düzenlenmiş olup söz konusu düzenleme uygulamada büyük sorunlara yol açmakta ve hak kayıplarına sebep olmaktadır. Çalışma içerisinde bu durumlara ve bu kanuni düzenlemeler sonucunda ortaya çıkan sorunlara detaylı olarak değinilecektir.

Ayrıca takip ve tahliye işlemi gerçekleştirirken yapılmak zorunda kalan masraflarının borçludan nasıl tahsil edileceğine ilişkin hususlarda çalışma içerisinde detaylı olarak izah edilecektir.

Çalışmamız da son olarak tahliye kararına karşı başvurulacak kanun yolları ele alınmış olup tahliye kararının icrası için kesinleşme aranmamaktadır. Bu nedenle tahliye kararı verildikten sonra mağdur olmak istemeyen kiracı tahliye işlemini durdurmanın yollarını aramışsa da bu husus oldukça zor olup genellikle kiracının mağduriyetine yol açmaktadır.

İzah edilen hususlar çerçevesinde tahliye taahhüdü, tahliye taahhütnamesinin şartları, güncel ve eski kanunlarda tahliye taahhütnamesinin durumu, tahliye taahhütnamesinin hukuki niteliği, tahliye taahhütnamesinin işleme konulması, beyaza imza durumu, tahliye taahhütnamesine itiraz gelip gelmemesine göre taşınmazın tahliyesi, tahliye ve takip masraflarının tahsili, tahliye taahhütnamesine gelen itiraza göre görevli ve yetkili mahkeme ile yargılama usulü ve ispat yükü, tahliye kararına karşı başvurulacak kanun yolları ve davalar kanuni düzenlemeler ve yerleşik mahkeme kararları çerçevesinde ele alınarak uygulamadaki sorunlara bir nebze olsun çözüm getirilmeye çalışılmaktadır.

## BİRİNCİ BÖLÜM

### TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİNİN TANIMI VE ŞARTLARI

#### 1.1. Kira Sözleşmesi ve Tahliye Taahhüdüne İlişkin Tanımlar

Kira sözleşmesi, TBK m.299’da “Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir<sup>1</sup>.” şeklinde tanımlanmıştır. Türk Borçlar Kanunu’nun temeli oluşturan İsviçre Borçlar Kanunu m.253’de kira sözleşmesi, “Kira sözleşmesi ile kiralayan kiracıya bir eşyanın kullanımını bırakmayı, kiracı da kiralayana bunun için kira bedeli ödemeyi yüklenir<sup>2</sup>.” şeklinde tanımlanmıştır. Kanun maddeleri çerçevesinde kira sözleşmesinin tanımı, taşınır veya taşınmaz bir malın bedel karşılığında kullandırılmasını sağlayan iki tarafa borç yükleyen bir mukavele olarak yapılabilir<sup>3</sup>. Borçlar Kanununda kira sözleşmesinin tanımı genel olarak yapılmış olup konut ve çatılı işyeri kirası dışında ürün kirası ve diğer kira mukavelelerini de kapsar niteliktedir<sup>4</sup>.

Her iki kanunda da yapılan tanımdan da anlaşılacağı üzere kira sözleşmesinin üç temel unsuru bulunmaktadır. Bunlar kiracı ve kiraya veren arasında bir anlaşma bulunması, kiraya verenin bu anlaşma karşılığında kiralayana kullandırma borcu ve kullandırma borcu kapsamında kiracının ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli şeklinde sıralanabilir<sup>5</sup>.

Yapılan tanım ve kira sözleşmesinin unsurları incelendiğinde de görüleceği üzere kira sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen anlaşmalardandır<sup>6</sup>. Diğer bir deyişle kira sözleşmesi

---

<sup>1</sup> Türk Borçlar Kanunu (TBK), Resmi Gazete 27836, ( 11 Ocak 2011), Kanun Numarası 6098.

<sup>2</sup> Ebru Ceylan, “İsviçre Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesi İle İlgili Hükümleri”, İstanbul Barosu Dergisi, C.4, S.4, 2013, s.215 <https://www.istanbulbarosu.org.tr/Yayinlar.aspx> e.t.:11/02/2024.

<sup>3</sup> Osman Oy ve Gerçek Onur Oy, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Davaları, 2.Baskı, Platon Yayınları, İstanbul 2023, s.19; Fikret Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 11. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara 2023,s.317; Ercan Akyiğit, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, 1.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012, s.68.

<sup>4</sup> Gençer Özdemir vd., Kira hukuku Davaları, 2.Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2023, s.33; Murat Doğan, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, 1.Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2011, s.5.

<sup>5</sup> Doğan, s.7.

<sup>6</sup> Özdemir vd.,s.41; Eren, s.319.

kiracıya kullanma ve yararlanma hakkı verirken, kiraya verene bedel talep etme hakkı veren sözleşmelerdendir<sup>7</sup>.

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, TBK dördüncü bölüm ikinci kısımda detaylı olarak düzenlenmiştir. Ancak konut ve çatılı işyerine ilişkin genel bir tanım yapılmamıştır. Kanunun konut ve çatılı işyeri kiraları için ayrı bir bölüm düzenlemesinin temelinde ise zayıf konumdaki kiracıyı koruma amacı yer almaktadır<sup>8</sup>. Bu kapsamda konut; insanların barınma ihtiyaçlarını karşılamak üzere inşa edilen, toprağa bağlı yani başkaca yerlere taşınmayan yer olarak açıklanabilir<sup>9</sup>. İşyeri ise bir işin yapıldığı, kazanç gütmeye gayesiyle işletilen, toprağa bağlı, kapalı ve üstü örtülü yer olarak açıklanabilir<sup>10</sup>. Tahliye taahhüdü ile kiralanan tahliye edilmesi yolu ise sadece konut ve çatılı işyerleri için düzenlenmiştir<sup>11</sup>. Bu nedenle işbu çalışmada taşınmazdan kavramının karşılığını konut ve çatılı işyeri oluşturmaktadır.

Yapılan tanımlar kapsamında kiraya veren, taşınır veya taşınmaz bir malın kullanımını belirli bir bedel karşılığı kiracıya bırakan hukuki şahıs olarak tanımlanabilir<sup>12</sup>. Kiracı ise, bir malın kullanım ve yararlanma hakkını belirli bir bedel karşılığı elde eden hukuki şahıs olarak tanımlanabilir<sup>13</sup>.

TBK ve İİK'da yer alan kiraya ilişkin düzenlemeler genel olarak kiracı lehinedir. Bu nedenle kiracının; kira sözleşmesindeki yükümlülükleri yerine getirmesi halinde kiraya verenin, kiracı kiralandan tahliye etmesi nerede ise imkansızdır. Ancak bu durumun bazı istisnaları bulunmakta olup bu düzenlemelerden biri de usulüne uygun imzalanmış tahliye taahhünamesidir. Tahliye taahhünamesi, ilk olarak 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile hukuk sistemimizde yer almış olup söz konusu kanunun yürürlükten kalkması sonucu ise 6098 sayılı Türk Borçlar kanununda yer almıştır.

---

<sup>7</sup>Cevdet Yavuz, Fikret Acar ve Burak Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 14.Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2016, s.223.

<sup>8</sup> Eren,s.404.

<sup>9</sup>Özdemir vd., s.36; Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 16. Baskı, Ankara 2023, s.222; Aydın Zevkliler ve K. Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 19.Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2019, s.209; Doğan, s.7

<sup>10</sup>Özdemir vd.; s.38. Doğan, s.8.

<sup>11</sup>Aral/Ayrancı, s.294.

<sup>12</sup>Özdemir vd.; s.38.

<sup>13</sup> M. Murat İnceoğlu, Kira Hukuku, C. I, İstanbul 2014, s. 8-16.,

Tahliye taahhüdü; 6570 sayılı kanun m. 7/A'da "Kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye isteyebileceği gibi<sup>14</sup>" şeklinde Türk kanunlarında ilk defa yer almıştır.

Yazılı tahliye taahhüdü, TBK m. 352/1 ise "Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira mukavelesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir." şeklinde düzenlenmiştir.

Kanunlarda yer alan bu düzenlemeler çerçevesinde tahliye taahhütnamesinin tanımı kiracının, kiraladığı taşınmazı belirli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hukuki iradesine ilişkin beyanı içeren belge olarak yapılabilir<sup>15</sup>. Tahliye taahhütnamesinin özellikle bir belge olması gerekir. Diğer bir deyişle sadece sözlü olarak verilen taahhüde dayanılarak borçlunun kiralananın tahliyesi talep edilemez<sup>16</sup>. Bu durum tahliye taahhüdünün geçerlilik koşulları başlığı altında detaylı olarak izah edilecektir.

Yazılı tahliye taahhüdü kiraya verene, herhangi bir nedene dayanmadan ve tazminat yükümlülüğü altına girmeden kira ilişkisini sonlandırma olağanı vermektedir<sup>17</sup>. Bu kapsamda tahliye taahhütnamesi, kira sözleşmesinin sona erme nedenleri arasında kiracıdan kaynaklanan nedenler arasında yer almaktadır<sup>18</sup>.

## 1.2. Tahliye Taahhüdünün Hukuki Niteliği

Tahliye taahhütnamesinin hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre tahliye taahhütnamesi, taahhüt tarihinde kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdirmedikten hukuki bir işlem veya fesih beyanı değildir<sup>19</sup>. Bu düşüncüyü savunan

---

<sup>14</sup> Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, Resmi Gazete 9013, (18 Mayıs 1955), Kanun Numarası 6570.

<sup>15</sup> Aral/Ayrancı, s.294; Eren, s.423; İnceoğlu s.424.

<sup>16</sup>Mehmet Akçaal, "Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü Ve Çözüm Önerileri", SDÜHFD, Cilt:12, s.2, Isparta 2022, s.955; Mesut Erdoğan, "Kira Süresinin Sona Ermesi ve Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye", Nevşehir Barosu Dergisi, s.191; Hanife Ahu Özen, "6570 Sayılı Gayrimenkul Kararları Hakkında Kanuna Göre Tahliye Nedenleri", Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi, İstanbul 2008, s.12.

<sup>17</sup>M.Erdoğan, s.184; Süleyman Yalman, "Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü", Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.13, S.2, Konya 2005, s.10.

<sup>18</sup>Köse vd., s.944; Haluk Burcuoğlu, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s.322; Mustafa Alper Gümüş, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012., s.423; M.Erdoğan, s.186.

<sup>19</sup>M.Erdoğan, s.194; Doğan, s.185.

yazarlara göre tahliye taahhütnamesi; kiracıya, kiralananı belirli bir tarihte boşaltma yükümlülüğü getirirken; kiraya verene de bu tarihte kiralananın boşaltılmasını talep hakkı verir. Bu nedenle bu yazarlar tahliye taahhütnamesinin borçlandırıcı bir işlem olduğunu savunurlar. Diğer bir deyişle kiraya veren, taahhüt tarihinden itibaren bir ay içerisinde tahliye taahhüdü icraya koymaz veya dava açmazsa tahliye taahhüdü geçersiz hale gelecektir. Bu durumda tahliye taahhüdünün fesih beyanı olmadığını açıkça ortaya koymaktadır.

Diğer bir görüşe göre ise de tahliye taahhütnamesi tek taraflı bir fesih beyanıdır<sup>20</sup>. Bu yazarlara göre tahliye taahhütnamesi kiracının; kiralananın belirli bir tarihte boşaltacağını üstlendiği, kiraya verene de taşınmazın boşaltılmasını talep hakkı veren, kira sözleşmesine ek bir mukaveledir<sup>21</sup>. Bu mukavele ise kiraya verene sözleşmeyi tek taraflı fesih etme hakkı vermektedir.

Tahliye taahhütnamesine ilişkin işlemlerin hak düşürücü müddet içerisinde yapılmaması halinde taahhütnamenin hukuki geçerliliğini kaybetmesi, taahhütnamenin işleme konulmaması halinde kira sözleşmesinin devam etmesi yani diğer bir deyişle tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdirmemesi, tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesinin süresi ile bağlantılı olmaması durumları göz önüne alındığında borçlandırıcı bir hukuki işlem olduğunun kanaatindeyiz.

### **1.3. Mevzuatta Tahliye Taahhütnamesi**

Yürürlükten kalkan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında kanununun 7. Maddesinde tahliye davası açılacak haller sınırlı olarak sayılmıştır. Bu hallerden biri de madde 7/a'da "Kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye isteyebileceği gibi..." ifadeleri ile düzenlenen tahliye taahhütnamesidir<sup>22</sup>. 6570 sayılı kanunda tahliye taahhütnamesinin sadece yazılı olması aranmıştır. Yani TBK'nin aksine 6570 sayılı kanunda tahliye taahhüdünün taşınmazın tesliminden sonra imzalanması aranmamıştır.

---

<sup>20</sup> Ahmet M. Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 1.Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2019, s. 303; M. Erdoğan, s.193.

<sup>21</sup> Gümüş, s.300.

<sup>22</sup> Özen, s.11.

Yukarıda da izah edildiği üzere 6570 sayılı kanunda tahliye taahhütnamesinin sadece yazılı olması aranmıştır. Ancak uygulamada ve yerleşik Yargıtay kararları çerçevesinde de bazı şartlar geliştirilmiştir. 6570 sayılı kanun yürürlükte iken tahliye taahhütnamesinin kiralanın taşınmazın tesliminden sonra yapılmış olması, serbest irade ile imzalanmış olması, bizzat kiracı veya yetkilendirildiği şahıs tarafından imzalanması aranmıştır<sup>23</sup>. Ancak yukarıda da izah edildiği üzere bu şartlar uygulamada çıkan sorunlar çerçevesinde yerleşik Yargıtay kararları ile getirilmiş olup kanunda yer almamaktadır. Daha sonra ise söz konusu şartların kanunda da geçerlilik şartı olarak yer alması gerektiği düşünülmüş ve bu gelişmeler çerçevesinde tahliye taahhütnamesine ilişkin kanuni düzenleme TBK m.352/1'deki şeklini almıştır.

Gerek 6570 sayılı kanunda gerek TBK gerekse İİK, tahliye taahhüdünün işleme alınması için bir aylık hak düşürücü süre içerisinde icraya konulması veya dava açılması gerektiği düzenlenmiştir. Yani tahliye taahhütnamesine ilişkin taahhüt tarihinden itibaren bir ay içerisinde dava açılmaz veya icra takibi başlatılmazsa taahhütname her üç kanun açısından da hukuki geçerliliğini kaybeder<sup>24</sup>.

İzah edilen bu durumlardan da anlaşılacağı üzere hukukumuzda ilk olarak 6570 sayılı kanun ile giren tahliye taahhüdünü uygulamada sorunlar ve yerleşik Yargıtay kararları çerçevesinde geliştirilmiş ve 6098 sayılı kanundaki halini almıştır. Diğer bir deyişle 6098 sayılı kanundaki tahliye taahhüdüne ilişkin düzenlemeler 6057 sayılı kanunun uygulanmasında çıkan sorunlar sonucu oluşturulmuştur.

Her ne kadar tahliye taahhütnamesinin temeli 6570 sayılı kanunda oluşturulmuşsa da günümüzde tahliye taahhüdüne dayalı olarak ilamsız icra yoluna başvurabilmek için taşınmazların TBK'da yer alan taşınmazlar arasında olması gerekir<sup>25</sup>. Diğer bir deyişle genel hükümlere tâbi kira sözleşmelerinde TBK. m. 352/I hükmü uygulanamaz ve yazılı tahliye taahhüdünde bulunamaz<sup>26</sup>. 6570 sayılı yasaya tabi yerlerde İİK'nun hükümlerinin uygulanma olanağı bulunmamaktadır.

---

<sup>23</sup>Selçuk Emre, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracıdan Kaynaklanan Tahliye Sebepleri", Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul, 2018, s. 28 .

<sup>24</sup> Özen, s.27.

<sup>25</sup> Hasan Erdoğan, Tahliye Davaları, 1.Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2002, s.721.

<sup>26</sup> Mithat Ceran, Kira Sözleşmesi ve Tahliye Davaları, 3. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2019, s.1002.

#### 1.4. Tahliye Taahhütnamesinin Şartları

Yukarıda da izah edildiği üzere tahliye taahhütnamesi, TBK m.352/1’de “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. Bu kanun maddesinden de anlaşılacağı üzere tahliye taahhütnamesinin geçerli olması için belirli bazı şartlar aranmıştır. Söz konusu kanuni düzenleme emredici nitelikte olup geçerli bir tahliye taahhüdünün varlığı için şartların tamamının bulunması gerekir. Diğer bir deyişle kanunda düzenlenen bu şartlar kümülatif şartlardır.

Hukuken geçerli bir tahliye taahhüdünün varlığından bahsedebilmek için kanunen aranan şartlar; tahliye taahhütnamesinin yazılı olması, kiracının veya varsa vekilinin serbest iradesi ile imzalanmış olması, tahliye tarihinin açık ve net olarak tespit edilmiş olması ve taahhütnamenin kira sözleşmesinden ve kiralananın fiili olarak tesliminden sonra imzalanması olarak sıralanabilir<sup>27</sup>. Doktrinde söz konusu şartlar çeşitli şekillerde arttırılmış olsa da hukuken geçerli bir tahliye taahhüdünün varlığı için yukarıda sayılı şartların bulunması yeterlidir. Her ne kadar kanun tüm şartların kümülatif olarak bulunmasını aramışsa da boş olarak alınan tahliye taahhüdü de hukuken geçerli olan bir tahliye taahhüdünün koşullarını sağlayacaktır<sup>28</sup>. Çünkü kanun beyaza imza atan kiracının, atmış olduğu imzanın neticelerine katlanmakla yükümlü olduğunu öngörmüştür.

##### 1.4.1. Yazılı Olma

TBK 352/1’de yer alan düzenlemeden de anlaşılacağı üzere kiracının boşaltma borcunu yazılı olarak üstlenmesi gerekir. Yazılılık koşulu geçerlilik koşuludur<sup>29</sup>. Burada yazılı şekil şartı getirilerek kiracının menfaatinin korunması gaye edilmiştir.

---

<sup>27</sup> Akçaal, s.955-980; Yavuz/Acar/ Özen, s.355-359.

<sup>28</sup>Gulmammad Safarov, “Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası”, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Ankara 2015, s.208.

<sup>29</sup> Eren, s.434; Köse vd., s.946, Yalman, s.11; Gümüş, 423.

Kanunda resmi bir yazılı şekil koşulu öngörülmemiştir. Diğer bir deyişle adi yazılı şekilde yapılan tahliye taahhüdü de geçerlidir. Ancak taraflar isterse, yazılı şekil yerine ispat yükü açısından daha tesirli olan resmi şekli de kararlaştırılabirler. Bu takdirde resmi şekil koşulunu yerine getiren makam noterlerdir<sup>30</sup>. Şekil şartı doktrinde “yazılı tahliye taahhüdü, kiracının kiraya verene karşı kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı kiralananın tesliminden sonra üstlendiği yazılı şekle tâbi bir işlemdir<sup>31</sup>.” şeklinde izah edilmiştir.

Taahhütnamenin resmi şekilde yapılması diğer bir deyişle noterde yapılması veya onaylatılması ispat kolaylığı açısından önemli olup kiracının imzaya itiraz ederek tahliye sürecini uzatmasını engellemektedir<sup>32</sup>. Çünkü resmi yapılan tahliye taahhütlerinde kiracı imzanın kendine ait olduğunu resmi bir makam önünde kabul etmiştir. Bu durumda kiracı, resmi şekilde yapılan taahhütnamedeki imzaya itiraz etse bile itirazı yargılama gerektirmeyecek ve yapılan itirazların kaldırılması icra hukuk mahkemesinden istenebilecektir.

Günümüzde tahliye taahhütleri genelde adi yazılı şekilde yapılmaktadır. Hatta şablon haline getirilmiş adi yazılı taahhütname metinlerine, internetten veya kırtasiyelerden bile ulaşmak mümkündür. Bu durumda ise kiracı söz konusu taahhütnamede yer alan imzaya itiraz edebilmektedir. İmzaya itiraz usulü ve sonuçları ilamsız takibe itiraz ana başlığı imzaya itiraz alt başlığı altında detaylı olarak izah edilmiştir.

Tahliye taahhüdü, bir kısmı doldurulmuş veya tamamen boş bir belgeye kiracının imzalaması şeklinde düzenlenebilir<sup>33</sup>. Yine kira sözleşmesinden ayrı bir irade beyanı şeklinde düzenlenebileceği gibi kira sözleşmesine sonradan ekleme niteliğinde de düzenlenebilir. Diğer bir deyişle yazılı tahliye taahhüdünün ayrı bir belge şeklinde olması gerekmez. Tahliye taahhüdü kira sözleşmesinde de bir bölümde yer alabilir. Ancak taahhüdün, sözleşme yapıldıktan sonra hatta kiralanan teslim edildikten sonra

---

<sup>30</sup> Eren, s.434.

<sup>31</sup> Merve Altıntop, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, S. 19, 2014,s. 520.

<sup>32</sup> Safarov, s.785; Şanver Keleş, “Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi”, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Ankara 2008, s.380; Özen, s.98.

<sup>33</sup>Akçaal,s.965.



verilmesinin geçerlilik koşulu olması nedeniyle kira sözleşmesinde ancak sonradan ekleme şeklinde yer alabilir<sup>34</sup>.

Uygulamada karşılaşılan en büyük problemlerden biri ihtarnameye cevapta belirli bir tarihte boşaltmayı üstlenme durumunun hukuken geçerli bir tahliye taahhüdü sayılıp sayılmayacağıdır. Kiraya verenler, kiracıyı evden tahliye etmek için ihtarname çekmektedir. Kiracı, çekilen ihtarnameye verdiği cevapta kiralananı belirli bir tarihte boşaltacağını taahhüt edebilmektedir. Tahliye taahhütnamesinin şartları incelendiğinde verilen ihtarnameye cevapta yazılı olma koşuluna sağlanmışır. Yine kiracı ihtarnameye cevabı hür iradesi ile ve kira sözleşmesi imzalandıktan sonra vermiştir. Kiracı belirli bir tarihte boşaltacağını da üstlenmişse hukuken geçerli tahliye taahhütnamesi koşulları oluşmuştur<sup>35</sup>.

Doktrinde duruşma esnasında verilen tahliye taahhüdünün davacının da kabul etmesi koşuluyla geçerli olduğunu belirtilmiştir<sup>36</sup>. Yine kiracıya mektupla iletilen tahliye taahhüdünün geçerli olduğunu kabul etmiştir<sup>37</sup>.

Doktrinde bazı yazarlar sadece tahliye taahhüdünün değil, kira sözleşmesinin de yazılı olarak yapılması gerektiği belirtilmiştir. Baki KURU tarafından bu durum “Sözlü bir mukavele ile kiraya verilmiş olan bir taşınmazın kira süresinin bitiminde ilamsız icra yolu ile tahliyesi istenemez.” ifadeleri ile izah edilmiştir<sup>38</sup>. Yine İsmail Ercan, kira sözleşmesinin de yazılı olması gerektiğini “Kira süresinin sona ermesi nedeniyle ilamsız tahliye yolu, elinde yazılı bir kira sözleşmesi bulunan kiralayanın (alacaklının) kira süresinin bitiminde, kiracıyı tahliye etmek gayesiyle başvurduğu ilamsız takip yoludur.” şeklinde ifade edilmiştir<sup>39</sup>. Diğer bir deyişle bu görüşü savunan yazarlar, sözlü kira sözleşmesine dayalı olarak tahliye takibi başlatılamayacağını savunmuştur. Ancak doktrinde bu görüşün aksini savunan yazarlarda bulunmakta olup bu yazarlara göre yazılı

---

<sup>34</sup> Fatmanur Demir, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesinin Dava Yolu İle Sona Ermesi,” Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale Üniversitesi 2019, s.97.

<sup>35</sup> Doğan, s.171; Burcuoğlu, s.296.

<sup>36</sup> Zevkliler/ Gökyayla, s.366, Köse vd., s.946; Altıntop, s.522; Gümüş,423; M.Erdoğan, s.191;Safarov, s.209.

<sup>37</sup> Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2019, s. 655; Doğan, s.171; Yalman, s.11.

<sup>38</sup> Baki Kuru, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku, 1.Baskı, Legal Yayınları, İstanbul 2016, s.368.

<sup>39</sup> İsmail Ercan, Uygulamacılar İçin İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 10.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023 s.1056.

bir kira sözleşmesi olmasa dahi sadece yazılı tahliye taahhüdü ile de ilamsız takip başvurulabilir. Bu yazarlar yazılı tahliye taahhüdünün, kira sözleşmesinin yazılı olması eksikliğini karşıladığını savunmaktadır<sup>40</sup>.

#### 1.4.2. Kiracı veya Vekili Tarafından İmzalanması

Tahliye taahhütnamesinin, kiracı tarafından ya da kanuna uygun şekilde yetkilendirdiği vekili tarafından imzalanması gerekir<sup>41</sup>. TBK m.352/1’de de kiracının, “kiralanan taşınmazı belirli tarihte boşaltması gerektiği” ifadeleri ile bu durum açıkça vurgulanmıştır. Kiracı dışında, kiracının aile fertlerinin vermiş olduğu tahliye taahhütlerinin hukuken geçerliliği bulunmamaktadır<sup>42</sup>. Diğer bir deyişle kanun tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinde kiracı olarak yer alan kişi tarafından verilmesini aramıştır.

Bunun yanında birden çok kiracının varlığı halinde tahliye taahhütnamesinin, bütün kiracılar tarafından imzalanması gerekmektedir<sup>43</sup>. Çünkü tahliye taahhütnamesi ile üstlenilen tahliye borcu bölünemeyen bir yükümlülüktür. Ancak diğer kiracıların, tek bir kiracıya vekalet vermesi halinde; yetki verilen kiracı tarafından verilen tahliye taahhütnamesi de geçerli olacaktır. Bu durumda vekil edilen, kiracının tahliye taahhütnamesini kendi adını asaleten diğer kiracılar adına vekaleten imzalaması gerekir.

Bunun yanında tahliye taahhüdü kiracı dışında vekili tarafından da verilebilir<sup>44</sup>. Bu durumda vekilin, genel yetkiye mi yoksa özel yetkiye mi sahip olması gerektiği doktrinde tartışmalıdır. Tahliye taahhüdünün olağandışı özellik içerdiğini savunan yazarlar, vekilin tahliye taahhütnamesini vekaleten imzalaması için vekaletnamede özel yetki olması gerektiğini savunmaktadır<sup>45</sup>. Genel kabul ise, temsilcinin sahip olduğu genel yetkiden tahliye taahhütnamesini imzalamayı da kapsadığı anlaşıldığı sürece, özel bir yetki olması gerekmediğidir<sup>46</sup>. Vekaletname de özel yetki gerektiren haller HMK m.74 tek tek

---

<sup>40</sup> Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay, Meral Sungurtekin Özkan ve Muhammet Özekes, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 7.Bası, Onikilevha yayınları, İstanbul 2020, s. 283; Bayrak vd., s.1161; Özen, s.12

<sup>41</sup> Bayrak vd., s.1161, Kuru, El Kitabı, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2013., s.872.

<sup>42</sup> Yavuz/Acar/ Özen, s.355; Köse vd., s.944; Doğan, s.182; M.Erdoğan, s.199.

<sup>43</sup> Zevkliler/ Gökyayla, s.359; Köse vd., s.944; M.Erdoğan, s.200.

<sup>44</sup> Doğan, s.183; Yalman, s.12; Gümüş, s.424.

<sup>45</sup> İnceoğlu, s. 425; Kuru, İcra ve İflas Hukuku, s.743.

<sup>46</sup> Eren, s.434; M. Erdoğan, s.200; Aral, s.294.

sayılmış olup söz konusu kanun maddesi incelendiğinde de görüleceği üzere tahliye taahhüdü sayılmamıştır. İzah edilen hususlar çerçevesinde ve tahliye taahhüdünün doğurduğu neticeler dikkate alındığında vekilin kira sözleşmesi ve tahliye taahhüdü imzalaması için özel yetkiye sahip olmasının aranması gerekmediği kanaatindeyiz.

Tahliye taahhütnamesi imzalanacak taşınmazın, aile konutu olarak kullanılması halinde eşin rızasının aranıp aranmayacağı hususu da doktrinde tartışmalıdır. Aile konutu hem TMK’da hem TBK’da düzenlenmiş olup “... ailenin hayatını idame ettirmek üzere kullanımına özgülenen, ailevi faaliyetlerin odak noktası haline gelmiş, genellikle durağan nitelikteki mekan” şeklinde tanımlanabilir<sup>47</sup>.

TBK 349’da “Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanmış taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez.” düzenlemesi yer almaktadır. Yine TMK m.194/1’de “Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlandırmaz.”<sup>48</sup> düzenlemesi ile eşlerden birinin diğer eşin rızası olmadan kira sözleşmesini feshedemeyeceği düzenlenmiştir. İşbu düzenlemelerden de anlaşılacağı üzere kiralanmış taşınmazın aile konutu olması halinde, kira mukavelesi tek bir eş tarafından sona erdirilemez. Bu kapsamda izah edilen düzenlemeler geniş olarak yorumlanmalı ve aile konutu olarak kullanılan taşınmaz bakımından eşin rızasına yönelik imza içermeyen tahliye taahhütnamesinin geçersiz sayılması gerekmektedir<sup>49</sup>. Çünkü tahliye taahhüdü fesih ile benzer neticeleri doğurmaktadır<sup>50</sup>.

Tüzel şahıslarca da tahliye taahhütnamesi verilebilir. Tüzel şahıslar, gerçek şahıslar haricinde kalan hak ve fiil ehliyetine sahip şahıslar olarak tanımlanabilir<sup>51</sup>. Bu durumda tüzel şahıslar bakımından tahliye taahhüdünün, yetkili temsilcisi veya yetkili organı tarafından verilmesi gerekmektedir<sup>52</sup>. Ancak bu durumda taahhütnameye ilişkin imza, tüzel şahsa ait unvan üzerine imza şeklinde yapılmalıdır. Uygulamada tüzel kişiler adına

---

<sup>47</sup> Yavuz/Acar/Özen, s.331. Köse vd., s.945; İncoğlu, s.424.

<sup>48</sup> Türk Medeni Kanunu ( TMK ), Resmi Gazete 24607, (22 Aralık 2001),4721.

<sup>49</sup> Doğan, s.182; Yalman, s.19.

<sup>50</sup> İncoğlu, s.425.

<sup>51</sup>Bilge Öztan, “Medenî Hukuk Tüzel Kişilerinde Organ Kavramı ve Organın Fiillerinden Doğan Sorumluluk”, Ankara Üniversitesi Hukuk Yayınları Dergisi, Ankara 1970, Syf 2-3.

<sup>52</sup> Köse vd. , s.946; Yalman, s.18; Burcuoğlu, s.297.

verilen tahliye taahhütleri genelde tüzel kişiye ait kaşe üzerine imza şeklinde yapılmaktadır.

### 1.4.3. Kiralananın Tesliminden Sonraki Bir Tarihte İmzalanması

TBK m.352/1’de düzenlemeden de anlaşıldığı üzere tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için kiralananın, tesliminden sonraki bir tarihte imzalanması gerekir. Yani tahliye taahhütnamesinin, kira sözleşmesi imzalandıktan sonra değil kiralananın tesliminden sonra imzalanmış olması gerekir<sup>53</sup>. Bir başka deyişle kira sözleşmesi imzalanmadan veya kira sözleşmesi ile beraber imzalanan tahliye taahhüdü geçersiz olduğu gibi kira sözleşmesinden sonra ancak kiralananın tesliminden önce imzalanan tahliye taahhütnamesinin geçerliliğinden bahsedilemez. Bu durum göstermektedir ki tahliye taahhütnamesinin geçerli olabilmesi için kiracının, kiralanda fiili hakimiyet ve tasarrufta bulunması aranmıştır<sup>54</sup>.

Ancak Yargıtay kararlarında, uygulamada genelde kira sözleşmesi ile beraber kiralanan taşınmaz teslim edildiği için tahliye taahhütnamesinin, kira sözleşmesinden sonra imzalanması yeterli sayılmıştır. Bu durumu konu alan bir Yargıtay kararı “*Kira sözleşmesi 01.07.2011 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli olup davalı; 01.07.2013 tarihinde düzenlenen taahhütnamesi ile kiralananı 15.06.2014 tarihinde tahliye etmeyi taahhüt etmiştir. Kural olarak kira ilişkisi kurulduktan sonra alınan taahhütnamesinin kiracının serbest iradesi ürünü olduğu kabul edilmelidir. Somut olayda tahliye taahhütnamesi 01.07.2013 tarihinde düzenlenmiş olup düzenleme tarihi itibarıyla kiracılık ilişkisi mevcuttur*<sup>55</sup>.” ifadeleri ile tahliye taahhüdün geçerli olması için kiralananın teslimini değil geçerli bir kira ilişkinin varlığını aramıştır. Bu çerçevede kira sözleşmesinin içerisinde yer alan tahliye taahhüdü, kira sözleşmesi ile aynı tarihte imzalandığından geçersiz sayılacaktır.

Bu koşulun düzenlenmesinin temelinde, işyeri veya konut ihtiyacı bulunan kiracının taşınmazı teslim almadan önce hür irade bahsedilemeyeceği fikri yatmaktadır. Doktrinde

---

<sup>53</sup> Eren, s.423; Köse vd., s.948; Doğan, s.177.

<sup>54</sup> Safarov, s.233; Erhan Günay, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi,2. Baskı, Legal Yayınları, Ankara 2017, s. 220 .

<sup>55</sup>Yargıtay 6. HD. , T.23/02/2015, E.2015/1019, K.2015/1686, Kaynak: <https://www.corpus.com.tr>, e.t.:17/09/2022.

kiralanan taşınmazın tesliminden önce veya kira sözleşmesi ile beraber imzalatılan ve imzalanmaması durumunda kira sözleşmesinin yapılmayacağı tehdidi ile alınan tahliye taahhüdünün irade sakatlığı hallerden korkutma hali altında alınmış olduğunu belirtilmiştir<sup>56</sup>.

Bu şart bakımından uygulamada en büyük sorun belirli süreli olarak yapılmış ve sürekli devam eden kira sözleşmeleri bakımında çıkmaktadır. TBK m. 347’de “Konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir sene için uzatılmış sayılır.” düzenlemesi yer almaktadır. Yine bu düzenlemede on senelik uzama süresi sonunda ihbarname ile kira sözleşmesinin uzayabileceği açıkça kararlaştırılmıştır. Bu düzenlemeden de anlaşılacağı üzere belirli süreli yapılan kira sözleşmeleri feshedilmediği sürece bir sene uzamış sayılır<sup>57</sup>. Bu durumda ilk kira sözleşmesi yapılırken verilen tahliye taahhüdünün geçerli sayılmamaktadır. Doktrinde de ilk kira sözleşmesi ile imzalanan tahliye taahhüdünün kamu düzenine aykırı ve geçersiz olduğu izah edilmiştir<sup>58</sup>. Bunun temelinde ilk kira sözleşmesi ile verilen tahliye taahhüdünü verirken kiracının baskı ve cebir altında alındığı, devam eden kira sözleşmesinde ise herhangi bir irade sakatlığı halinin yer almadığı fikri yatmaktadır. İzah edilen hususlar kapsamında yenilenen kira sözleşmesi ve daha sonraki dönemlerde verilen tahliye taahhüdünün ise geçerli olacağını belirtmiştir. Çünkü süregelen yıllarda verilen taahhütlerde baskı ögesinden bahsedilemeyeceği kabul edilmiştir<sup>59</sup>.

#### **1.4.4. Kiracının Serbest İradesi ile İmzalaması**

Her hukuki irade beyanında olduğu gibi tahliye taahhütnamesinin de, kiracının hür iradesi ile imzalanması aranmaktadır<sup>60</sup>. İrade beyanında sakatlık olması halinde ise geçerli bir tahliye taahhüdünün varlığından bahsedilemez. İrade beyanında sakatlık

---

<sup>56</sup> Eren, s.434.

<sup>57</sup> Demir, s.32.

<sup>58</sup> Baki Kuru, İcra İflas Hukuku, s.373;Aral, s.284.

<sup>59</sup> H. Erdoğan, s. 723; M. Erdoğan, s.197; Yalman,14.

<sup>60</sup> M. Erdoğan, s.197; Demir, s.103; Akçaal, s.966.

iddiasında bulunan kiracının, irade beyanı sakatlığı hallerinin varlığını ispatlaması gerekmektedir<sup>61</sup>.

#### 1.4.4.1. İradeyi Sakatlayan Haller

TBK m.36'da aldatma, m.37 korkutma ve 30-38 maddeleri arasında yanılma olmak üzere üç adet irade sakatlığı hali düzenlenmiştir<sup>62</sup>.

İradeyi sakatlayan hallerden aldatma(hile) durumu, TBK m. 36'da düzenlenmiştir. Ancak irade sakatlığı hallerden hilenin tanımı TBK' da yapılmamış olup karşılığı olan TCK 157'de dolandırıcılık maddesine ilişkin düzenlemede yapılmıştır. Bu kapsamda hile, bir kimseyi aldatarak, onun ya da başkasının zararına, kendi veya başkasının adına yarar sağlama olarak tanımlanabilir<sup>63</sup>. Diğer bir deyişle aldatma, bir kimsede kasten yanlış bir düşünce yaratmak veya ver olan yanlış düşünceyi kasten sürdürerek sözleşme yapmaya yönlendirme olarak tanımlanabilir<sup>64</sup>.

Uygulamada kiraya verenler, kiracıyı bunun kanuni bir zorunluluk olduğu veya yapılmazsa sözleşmesinin geçersiz olacağını veya alınsa bile kullanılmayacağı beyan ederek tahliye taahhünamesi imzalatmakta olup bu durumda aldatma hali olarak nitelendirilebilir. Bu durumun varlığı halinde kiracı, tahliye taahhüdünün işleme konulması halinde aldatma durumunun var olduğunu ispatlarsa tahliye taahhüdü geçersiz hale gelecektir.

Korkutma(ikrah), TBK m. 37'de düzenlenmiş olup düzenlemeye göre taraflardan birinin veya üçüncü kişinin korkutması sonucu verilen taahhütname geçersiz olacaktır. Bu kapsamda korkutma; bir kişinin, başka bir kişiye kendisinin veya yakınlarından birinin kişilik haklarına ya da malvarlığına yönelik ağır ve yakın bir zarar altında kalacağını belirterek, cebir altında sözleşme yapmasını kasten sağlaması olarak tanımlanabilir<sup>65</sup>. Uygulamada kiraya verenler tahliye taahhünamesini imzalanamaması

---

<sup>61</sup> M. Erdoğan,s.202; Yalman, s.16.

<sup>62</sup> Keleş, s.373.

<sup>63</sup> Fatih Karabey, "Türk Borçlar Hukukunda Hile Kavramı", Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Afyon Kocatepe Üniversitesi, Afyonkarahisar 2018, s.3.

<sup>64</sup> Hülya Atlan Gürer, "Aldatmanın Etkisiyle Yapılan Sözleşmenin Onanması Halinde Talep Edilebilecek Tazminat." Ankara Barosu Dergisi, S.80, Ankara 2022, s.218.

<sup>65</sup> Emre Köroğlu, "İrade Bozukluğu Hallerinden Korkutmada Korkutulanın Culpa In Contrahendo Sorumluluğu Kapsamında Sahip Olduğu Tazminat Hakkı", İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 13(1), Malatya 2022, s.81.

durumunda kiralananı, kiraya veremeyeceklerimi belirterek kiracı üzerinde oluşturdukları baskı ile tahliye taahhütnamesi alınmaktadır. Bu nedenle korkutma durumu uygulamada yaygındır<sup>66</sup>. Yine korkutma halinin varlığını ispat yükü kiracıdadır.

TBK’da iradeyi sakatlayan son hal olarak ise yanılma hali düzenlenmiştir. Yanılma hali TBK m.30-38 arasında ayrıntılı olarak düzenlenmişse de yanılma (hata) haline ilişkin TBK’da bir tanım yapılmamıştır. TBK’da yer alan kanuni düzenlemeler doğrultusunda yanılma iradeyi etkileyen fikrin gerçeğe uygun olmaması<sup>67</sup> veya irade ile beyanın istemeyerek hakikat ile uyuşmaması şeklinde tanımlanabilir<sup>68</sup>. Uygulamada ise kiracı, tahliye taahhüdünün sözleşme için zaruri olduğunu düşünerek, kira sözleşmesini sona erdireceğini bilmeden vermektedir. Bu durumda kiracının, tahliye taahhüdü verme iradesi ile gerçek durum uyuşmamakta olup bu durum kiracı tarafından ispatlandığı sürece geçerli bir tahliye taahhüdünün varlığından bahsedilemez.

İrade sakatlığı hallerine ilişkin durumlar yargılamayı gerektirdiği için icra hukuk mahkemesinde incelenemez<sup>69</sup>.

#### **1.4.5. Tahliye Tarihinin Açık ve Belirli Olması**

TBK 352/1’de kiracının muayyen bir tarihte kiralananı boşaltmasını aramıştır. Yani geçerli bir tahliye taahhütnamesinin varlığı için taahhüt tarihinin belirli olması gerekir<sup>70</sup>. Burada kanun koyucu her ne kadar belirli bir tarih demişse de belirlenebilir bir tarih olması durumunda da tahliye taahhüdün geçersizliğinden bahsedilemez. Bu doğrultuda muayyen bir tarih ay, gün, yıl olarak belirtilebileceği gibi muayyen bir tarihe atıf yapan bir hadise şeklinde de belirlenebilir<sup>71</sup>. Örneğin kiracının 2023 senesi genel seçimlerinde kiralananı boşaltmayı üstlenmesi halinde geçerli bir tahliye taahhüdünün varlığından bahsedilebilir.

---

<sup>66</sup> Eren, s.434.

<sup>67</sup>M. Kemal Oğuzman ve M. Turgut Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 8. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010, s.80.

<sup>68</sup> Safa Reisoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 21 Bası, Beta Yayınları, İstanbul 2010, s.114.

<sup>69</sup> Keleş, s.374.

<sup>70</sup> Doğan, s.175; Yalman, s.12; Burcuoğlu, s.301; Oy ve oy, s.146.

<sup>71</sup> Doğan, s.175; Gümüş, s.425;Safarov, s.232.

Tahliye taahhüdünün belirli olmaması durumunda geçerli bir tahliye taahhüdünün varlığından bahsedilemez. Bu durum yüksek mahkeme kararları ile de sabittir<sup>72</sup>.

Tahliye taahhüdü ilişkin hak düşürücü müddet bulunmakta olup taahhüt tarihinden başlayarak 1 ay içerisinde icra takibi veya dava açılması gerekir. Bu durumda tahliye taahhüdünün belirli olması dava veya icra takibi içinde ehemmiyet arz etmektedir<sup>73</sup>. Ancak uygulamada bu durum, beyaza imza diğer bir deyişle boş olarak alınan tahliye taahhütlerinin sonradan doldurulması şeklinde sağlanmaktadır. Tahliye taahhüdünün altındaki imza kiracıya ait olduğu sürece tarihlerin sonradan doldurulması tahliye taahhüdünün geçersizliğine neden olmamaktadır.

Kiracıların taahhüt borcu bölünemeyecek yükümlülük niteliğinde olup kiracıların tamamının aynı tarih için geçerli bir biçimde tahliye taahhüdünde bulunmaları gerekir<sup>74</sup>. Kiracıların aynı tarihte kiralanan tahliye edilmeleri gerektiğinde, her birinin kiralananı farklı tarihte boşaltacağını belirtmiş olması düşünülemez<sup>75</sup>.

Taahhüt tarihinin sadece ay olarak belirtilmesi durumunda geçerli bir tahliye taahhüdünün var olup olmadığı doktrinde tartışmalıdır. Bazı yazarlar, sadece ay olarak belirtilen tahliye taahhüdünün geçersiz olacağını savunurken<sup>76</sup>; bazı yazarlar bu durumda tahliye taahhüdünün geçerli olduğunu ve bu durumda tahliye tarihinin ayın son günü olarak algılanması gerektiğini savunmuştur<sup>77</sup>.

### **1.5. Şartlı Tahliye Taahhüdü ve Tahliye Taahhüdünde Cezai Şart**

Tahliye taahhüdünün koşula bağlı olarak düzenlenip düzenlenemeyeceği doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde bir görüşe göre, konulan koşul tahliye taahhüdünün geçerliliğini etkilemediği sürece şartlı tahliye taahhüdünün de düzenlenebilecektir<sup>78</sup>. Diğer bir görüşe göre ise de şartlı tahliye taahhüdünün geçersiz olduğunu vurgulamaktadır<sup>79</sup>. Tahliye

---

<sup>72</sup> Yargıtay 12. HD., T.09.03.2020, E. 2020/1175, K. 2020/2309, Kaynak: <https://www.corpus.com.tr>. e.t.:14.05.2024.

<sup>73</sup> Safarov, s.232.

<sup>74</sup> Zevkliler/ Gökyayla, s.359; Köse vd., s.944; M. Erdoğan, s.200.

<sup>75</sup> Demir, s.97.

<sup>76</sup> Aydoğdu / Kahveci, s.651.

<sup>77</sup> Eren, s.435; Burcuoğlu, s.303.

<sup>78</sup>Doğan, s. 175.

<sup>79</sup>Gümüş, s. 328; Oy ve oy, s.147; Demir, s.103; Keleş, s. 383; Ramazan Arslan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayvaz ve Emel Hanağası, İcra ve İflas Hukuku, 4.Baskı, , Yetkin Yayınları, 2018 Ankara, s.373.



taahhüdüne ilişkin geçerlilik koşulları sağlandığı sürece şartlı tahliye taahhüdü verilebileceğinin kabulü gerekmektedir.

Yargıtay kararlarında da tahliye taahhüdünün şarta bağlı olarak yapılabileceği *“Davacı kiralayanın icra takibinde dayandığı tahliye taahhüdü kira ve aidat borçlarının ödenmesi şartına bağlanmıştır. Borçlar Kanunu’nun 149. maddesi hükmü gereği sözleşmeler şartlı yapılabiliyorsa bunun doğal sonucu olarak tahliye taahhütnameleleri de şartlı düzenlenebilir. Bu takdirde taahhüt şartın gerçekleşmesi ile güncellik kazanır ve icra takibinin de şartın gerçekleşmesinden itibaren bir ay içinde yapılması gerekir.”* ifadeleri ile açıkça vurgulamıştır<sup>80</sup>.

Kiracının, kiralanamı tahliye etmeyi taahhüt ettiği tarihte tahliye etmemesi durumunda tahliye taahhüdüne cezai koşulda konulabilir. Konulan cezai koşul geçerli olduğu gibi tahliye taahhüdünü de geçersiz hale getirmez<sup>81</sup>. Ayrıca bu cezai şart TBK m. 346’da kiracı aleyhine düzenleme yasağı kapsamına girmemektedir.

## **1.6. Tahliye Taahhüdünde Beyaza İmza**

Yukarıda da izah edildiği üzere kiraya veren lehine olan düzenlemelerden biri olan tahliye taahhütnamesinin de geçerli olması için kanun sıkı koşullar öngörmüştür. Uygulama ise bu sıkı şekil koşulları, boş tahliye taahhütnamesine imza attırma yolu ile aşılmaya çalışılmaktadır. Bu durum kanuni olarak ise beyaza imza veya açığa atılan imza olarak nitelendirilmektedir.

Beyaza imza, boş bir kâğıdın veya boş bir senedin genel hayat deneyimi doğrultusunda hukuki sorumluluklarını kabul ederek imzalanmasına verilen isimdir<sup>82</sup>. Kağıdın veya senedin bir bölümünün boş bırakılıp imzalanması da beyaza imza şeklinde değerlendirilebilir. Beyaza imzada esas olan imzayı atan kişinin karşı tarafa duyduğu güvendir. Beyaza imza atan kişi, karşı tarafa duymuş olduğu bu güven sonucu atmış olduğu bu imza ile belgedeki boş yerlerin karşı tarafça doldurulmasını peşinen kabul

---

<sup>80</sup>Yargıtay6.HD,07/04/2009,E.2009/1388,K.2009/2938,Kaynak:<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/yargit/ayindex.htm> e.t.:11/02/2024.

<sup>81</sup> H. Erdoğan, s.724; M. Erdoğan, s.190.

<sup>82</sup> Yasin Ulusoy, “Beyaza İmza”, AÜEHDF, C.VIII, S.3-4, Ankara 2004, s.472; Kuru, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu, s.2410.

etmiş sayılır. Diğer bir deyişle belgedeki boş yerlerin karşı tarafça doldurulması halinde belge geçersiz hale gelmeyecektir.

Tahliye taahhütnamesi bakımından da kanunun öngördüğü sıkı ve emredici şekil koşullarına rağmen beyaza imza şeklinde imzalanan tahliye taahhütnamesinin geçerlidir<sup>83</sup>. Bu durum güncel mahkeme kararları ile de sabittir.

Yargıtay 3. HD. 2022/8307 E. 2023/168 K. 21.02.2023 tarihli ilamında “*Uyuşmazlık, tahliye taahhütnamesine dayalı olarak başlatılan icra takibe yönelik itirazın iptali istemine ilişkindir. Kira sözleşmesinin süresinin sözleşmenin taraflarınca her zaman uzatılıp kısaltılabileceğini, kiracı tarafından, tarih yazılmadan boş kağıda, beyaza imza atılması halinde boş kağıdın üzerinin kiraya veren tarafından nasıl ve ne şekilde doldurulacağını imza eden kiracı tarafından kabul edildiğinin kabulü gerekir*<sup>84</sup>.” ifadeleri ile vurgulamıştır.

Beyaza imza durumunda kiracı, irade sakatlığı hallerinden birinin varlığını ispatlamadığı sürece tahliye taahhütnamesinin geçerli olacağı aşıkardır<sup>85</sup>. İrade sakatlığı çerçevesinde tahliye taahhüdünün irade sakatlığı halleri altında imzalandığına ilişkin tespit davasının bir senelik hak düşürücü müddet içerisinde açılması gerekir<sup>86</sup>. Bir senelik hak düşürücü süre, TBK m.39’da “Yanılma veya aldatma sebebiyle ya da korkutulma sonucunda sözleşme yapan taraf, yanılma veya aldatmayı öğrendiği ya da korkutmanın etkisinin ortadan kalktığı andan başlayarak bir sene içinde sözleşme ile bağlı olmadığını bildirmez veya verdiği şeyi geri istemezse, sözleşmeyi onamış sayılır.” şeklinde yapılan düzenleme ile açıkça vurgulanmıştır.

Beyaza imza durumunda ispat yükü konusunda kullanılacak delillerde doktrinde tartışmalıdır. Kimi yazarlara göre, tahliye taahhüdünün geçersizliği her türlü kanıt ile ispatlanabileceğini belirtmiştir. Bu düşüncenin altında irade sakatlığı hallerde senetle ispat kaidelerinin aranmaması yatmaktadır<sup>87</sup>.

Yüksek mahkeme kararlarında ise beyaza imza durumunda ispat yükünün kiracı üzerinde olduğu belirterek senetle ispat kuralları çerçevesinde ispat zorunluluğu

---

<sup>83</sup> Doğan, s.172; Yalman, s.11; Demir, s.101.

<sup>84</sup> <https://www.corpus.com.tr/e.t.:14.05.2024>.

<sup>85</sup> M. Erdoğan,s.202; Yalman, s.16.

<sup>86</sup> Keleş, s.374.

<sup>87</sup> Doğan, s.174; Yalman, s.17.

bulunduğu kabul etmiştir. İzmir BAM 23. HD. 2022/4127 E. 2023/452 K. sayılı 03.03.2023 tarihli ilamında “...boş kağıda imza atan kimsenin bunun sonucuna katlanması gerekir. Zira boş kağıda imza atmakla davacıya istediği şekilde doldurma yetkisi verilmiş sayılır. Davacı yazılı belgeye dayandığına göre buna karşılık tanık dinlenemeyeceği gibi davalı yemin teklifinde de bulunamaz. Bu itibarla, boş olarak imzalanmış tahliye taahhütnamesinin geçerli olduğunun kabulü gerekir<sup>88</sup>.” ifadeleri ile beyaza imza durumunun tanık yahut yemin ile ispatlanamayacağını açıkça vurgulamıştır.

Yargıtay 3. HD.’nin 24.1.2017 tarihli ve E. 2017/1536 K. 2017/475 sayılı kararında “Davalı, düzenleme ve tahliye tarihinin belgeye sonradan yazıldığını ve gerçeği yansıtmadığını ileri sürmüş ise de bu iddiasını aynı ispat gücüne haiz başka bir belge ile kanıtlamak durumunda olup bu yönde yazılı bir delil bir delil sunmamıştır. Davalı, tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesi düzenlenirken boş olarak verildiğini yazılı bir delil ile kanıtlamamış ise de yemin deliline dayanmıştır.” ifadeleri ile de yazılı tahliye taahhüdüne karşı senetle ispat kaidelerinin uygulanması gerektiğini ve ispat yükünün kiracıya ait olduğunu açıkça vurgulamıştır<sup>89</sup>.

Kimi yazarlar ise ispat yükünü büsbütün ters çevirip bu durumda zayıf konumda olan kiracının değil, kiraya verenin borçlunun itirazında belirttiği hususların gerçekleştiğini kanıtlaması gerektiğini belirtmiştir<sup>90</sup>.

Uygulamada kiracılar, tahliye taahhüdünün boş olarak ve serbest irade altında alınmadığını ispat etmek için en önemli delil olarak tanık deliline dayanmaktadır<sup>91</sup>. Özellikle simsar aracılığı ile kiraya verilen taşınmazlarda simsarın beyanı hakim in kanaatini doğrudan etkilemektedir.

Yine kiracılar, beyaza imza atmış oldukları tahliye taahhüdünün bir fotokopisini veya fotoğrafını çekerek tahliye taahhüdünün geçersiz olduğunu savunmaktadır. Ancak beyaza imza atan kiracı, tahliye taahhüdünün kiraya veren tarafından sonradan doldurulmasını peşin olarak kabul etmiş olur ve bu durum tahliye taahhüdünün geçerliliğine etki etmez. Çünkü izah edildiği üzere Yargıtay tarafından beyaza imzanın

---

<sup>88</sup> <https://www.corpus.com.tr/e.t.:14.05.2024>.

<sup>89</sup> <https://www.corpus.com.tr/e.t.:11/02/2024>

<sup>90</sup> Hikmet Kanık, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, 2. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2022, s.1337; Keleş, s.404.

<sup>91</sup> Altıntop, s. 531.

geçersizliğinin senede karşı senetle ispatlanması aranmış olup tahliye taahhüdünün fotokopisi senet niteliğinde değildir.

Yargıtay 3. HD. 2017/3375 E. 2017/5844 K. 24.04.2017 tarihli kararında “Mahkemece; talebin konusu olan düzenleme tarihi ve tahliye tarihi boş olarak imzalanmış tahliye taahhütnamesinin aynı yasanın 375/1-ç maddesinde belirtilen belge niteliğinde olmadığı, her ne kadar talep eden vekili yargılama sırasında bu belgenin dosyaya sunulmadığını ve sunulmuş olması halinde kendi lehlerine karar verilmesinin gündeme gelebileceğini belirtmiş ise de bu belgenin fotokopi olduğu, belgenin aslının verilmesi halinde dahi tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesi ile birlikte yapıldığının ispatı bakımından yeterli olmadığı, kaldı ki belgenin boş olarak imzalanmış olması da belgenin geçersizliği anlamına gelmediği "beyaza atılan imza" belgenin içeriğinin karşı tarafa duyulan güven gereği istediği şekilde doldurması yetkisinin de belgeyi imzalayan tarafından verildiği, bu sebeplerle tahliye taahhütnamesinin boş olarak imzalanması içeriğinin imzalayan kişinin iradesi dışında olmadığı gibi ve yukarıda da belirtildiği üzere mecur girildikten ve kira ilişkisi başladıktan bir süre sonra belgenin imzalanarak karşı tarafa verilmesi nedeni ile yargılamanın yenilenmesi şartlarının oluşmadığı anlaşıldığından talebin reddine karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.” ifadeleri ile de beyaza imza sonucu icraya konulan tahliye taahhüdün geçerli olacağını açıkça vurgulamıştır<sup>92</sup>.

Günümüz beyaza imza şeklinde düzenlenen tahliye taahhüdünün icraya konulması sonucunda, kiracılar açığa atılan imzanın kötüye kullanılması suçundan kiraya verenleri şikayet edebilmektedir. TCK m.209’da yer alan bu suç karşısında savcılıkça yapılan inceleme ve akabinde yapılacak yargılama sonucu kiraya verenler üç aydan bir seneye kadar hapis cezası ile karşı karşıya kalmaktadır. Ancak bu durum bile günümüzde açılan tahliye taahhüdüne dayalı takiplerin hızını kesmemiştir.

---

<sup>92</sup>Yargıtay3.HD.,T.24.04.2017,E.2017/3375,K.2017/5844,Kaynak:<https://www.corpus.com.tr> e.t.:17/09/2022; Keleş, s.408.

## İKİNCİ BÖLÜM

### TAHLİYE TAAHHÜDÜNE İLİŞKİN İCRA TAKİBİ VE TAKİBE İTİRAZ EDİLİP EDİLMEMESİNE GÖRE TAKİBİN SONUÇLARI

#### 2.1. Tahliye Taahhütnamesi Doğrultusunda İlamsız Takip

Tahliye taahhütnamesi; kiracının, muayyen bir tarihte kiralananı boşaltmayı yüklediği irade beyanıdır<sup>93</sup>. Kanunen geçerli bir tahliye taahhütnamesinin varlığına rağmen kiracı, kiralananı taahhüt ettiği tarihte tahliye etmezse kiraya verenin tahliye taahhütnamesini icraya koyma hakkı vardır<sup>94</sup>. Ancak burada bazı hak düşürücü süreler ve itiraz süresi mevcuttur. Yine kiracının başlatılan takibe yapmış olduğu itirazlara göre açılacak davalar, itiraz etmemesi durumunda işleyecek süreç farklılık arz etmektedir.

Bu bölümde de ilk olarak tahliye taahhütnamesinin icrası, icraya konulması durumunda takip talebi ve tahliye emrinin içeriği, yetkili icra dairesi hususları açıklanacaktır. Akabinde ise borçlunun takibe itiraz edip etmemesine göre tahliye durumu detaylı olarak ele alınacaktır.

##### 2.1.1. İlamsız Takip

Tahliye taahhütnamesi; kiracının, muayyen bir tarihte kiralananı boşaltmayı taahhüt ettiği irade beyanıdır<sup>95</sup>. Ancak kiracı, vermiş olduğu bu taahhüdüne rağmen kiralananı tahliye etmeyebilir. Diğer bir deyişle boşaltma yükümlülüğünü yerine getirmeyebilir. Bu durumda kanun kiraya verene iki farklı tercih hakkı sunmuştur. Diğer sona erme sebeplerinden farklı olarak kanun koyucu bu sona erme nedeni açısından dava açılmasının yanı sıra icra takibine başvurulmasını da yeterli bulmuştur<sup>96</sup>. İİK m.272/1’de “Mukavelename ile kiralanan bir taşınmazın müddeti bittikten bir ay içinde mukavelenin icra dairesine ibrazı ile tahliyesi istenebilir<sup>97</sup>” düzenlemesinde kanunun sadece icra yoluna başvurmayı yeterli bulduğu anlaşılmaktadır.

---

<sup>93</sup> Aral/Ayrancı, s.294; Eren, s.423; İnceoğlu s.424.

<sup>94</sup> Arslan/Yılmaz,/Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, s.370.

<sup>95</sup> Aral/Ayrancı, s.294; Eren, s.423; İnceoğlu s.424.

<sup>96</sup> Doğan, s.185; Gümüş, s.423.

<sup>97</sup> İcra ve İflas Kanunu(İİK), Resmi Gazete 2128, ( 9 Haziran 1932), Kanun Numarası 2004.

Bu seçim sebebinin, 6570 sayılı Kanun dönemindeki Yargıtay uygulaması ve yazılı tahliye taahhüdünün varlığı halinde mutabakat ilişkisinin sonra erip ermediğinin kesinlikle mahkeme tarafından denetlenmesine ihtiyaç olmadığı fikri yatmaktadır<sup>98</sup>.

### **2.1.1.1. İcra Takibi Başlatmak İçin Hak Düşürücü Süre**

Tahliye taahhünamesine dayalı olarak icra takibi yapabilmek için taahhüt edilen tahliye tarihinden itibaren bir ay içerisinde icra takibi başlatılması gerekir<sup>99</sup>. Bir aylık hak düşürücü süre gerek TBK m. 352’de gerek İİK m 272’detaylı olarak düzenlenmiştir. Hak düşürücü süre, kiracının taşınmazı tahliye edileceğini taahhüt ettiği tarihten başlar<sup>100</sup>. Bu müddet içerisinde icra dairesine başvurulmaması durumunda tahliye taahhünamesi geçerliliğini yitilecektir. Bu aşamadan sonra artık hukuken geçerli bir tahliye taahhünamesinin varlığından bahsedilemeyeceği için bu taahhünamesine dayalı olarak da kiracının tahliyesi istenemez.

Yerleşik Yargıtay kararlarında da bir aylık süreye özellikle vurgu yapılmış olup Yargıtay bir kararında “...Mahkemece, kiracının taşınmazı boşaltacağını beyan ettiği 30/07/2015 tarihinden itibaren 1 ay içerisinde icra takibinin yapılmadığı, takibin 31/08/2015 tarihinde başlatıldığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Taahhüt nedeniyle açılacak tahliye davasının taahhüt edilen tarihten başlayarak bir ay içinde açılması veya bu süre içinde taahhüde dayalı olarak icra takibi yapılmış olması gerekir. Daha önce kiracıya bildirilen tahliye iradesinin süre koruyucu niteliği yoktur. Ancak yapılan icra takibi süreyi koruyacağından bir ay geçtikten sonra da dava açılabilir. Davacı vekili tarafından, 30/05/2015 düzenleme, 30/07/2015 tahliye tarihli taahhünameye dayanılarak 31/08/2015 tarihinde davalı aleyhine icra takibi başlatılmıştır. Bir aylık sürenin sonu olan 30/08/2015 günü resmi tatil olan Pazar gününe rastladığından, tatilden sonraki gelen ilk mesai günü olan Pazartesi günü olan, 31/08/2015 tarihinde yapılan icra

---

<sup>98</sup> İnceoğlu, s. 433.

<sup>99</sup> Bayrak vd., s.1161; Ercan, s.1057.

<sup>100</sup> Eren, s.435; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s.370.

*takibi süresindedir.*” ifadeleri ile bir aylık müddetin hak düşürücü müddet olduğu ve öncesinde yapılan bildirim koruyucu niteliği bulunmadığını açıkça vurgulanmıştır<sup>101</sup>.

Daha önce kiracıya, tahliye taahhütnamesine ilişkin yapılmış uyarı niteliğindeki irade beyanlarında hak düşürücü müddet bakımından koruyucu niteliği bulunup bulunmadığı doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde yer alan bir görüşe göre bir aylık hak düşürücü müddet içerisinde kiracıya takip veya dava açılacağına ilişkin bildirim yapılması halinde, bir aylık hak düşürücü sürenin bir kira yılı için uzamış olduğunu savunmaktadır. Tahliye taahhüdünün icraya konulması kapsamında gönderilen tahliye taahhüdü de yazılı bildirim sayılmaktadır. Bu görüşü savunan yazarlar taahhüt tarihinden önce yapılan bildirim ise hak düşürücü müddete etki etmediğini belirtmiştir<sup>102</sup>. Doktrinde yer alan diğer bir görüş ise önceden yapılan bildirim, hak düşürücü müddeti uzatmaya yeterli olmadığına yönündedir<sup>103</sup>.

Takip talebinin icra dairesine ibraz edilmesinden sonra icra müdürünün takibin bir aylık hak düşürücü müddet içerisinde açılıp açılmadığını kendiliğinden denetlemesi ve süresi içerisinde başvuru yapıldığının tespiti halinde tahliye emrini düzenlemesi gerekmektedir. Bir aylık hak düşürücü müddet, kamu düzenine ilişkin olup icra müdürü tarafından kendiliğinden gözetilmesi gerekmektedir. Diğer bir deyişle taraflar, takibin hak düşürücü müddet içerisinde açılmadığını belirtmese de icra müdürü kendiliğinden bu incelemeyi yapması gerekir<sup>104</sup>. İcra müdürünün bu incelemeyi yapmadan tahliye emri düzenlemesi halinde ise icra memur muamelesine şikayet yoluna başvurulabilir.

Taahhüt tarihi gelmeden, tahliye taahhütnamesi dayanak gösterilerek yapılan icra takibinin müdür tarafından reddedilmesi gerekir. Çünkü tahliye taahhütnamesine dayalı icra takibi başlatabilmek için öncelikle taahhüt edilen tahliye tarihinin gelmiş olması diğer bir deyişle bir aylık sürenin başlamış olması gerekir.

Yargıtay 6. HD. 2015/13266 E. 2016/7024 K. 28.11.2016 tarihli kararında “6098 sayılı BK.'nun 352/1 maddesi uyarınca kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde

---

<sup>101</sup>Yargıtay3.HD.,T.10/10/2017,E.2017/5326,K.2017/13620, Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/e.t.: 25/12/2022>.

<sup>102</sup> Akçaal,s.974; Oy/Oy, s.144; Aydoğdu/Kahveci,s.654-655.

<sup>103</sup> İnceoğlu, s.43; Aydoğdu/Kahveci, s.654.

<sup>104</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 284.

*boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir. Somut Olayda; Davalı, 23.06.2013 tarihli tahliye taahhütnamesinde ... 'a ait olan taşınmazı 15.12.2014 tarihinde tahliye edeceğini" taahhüt etmiştir. Davacı tahliye taahhütnamesinde belirtilen süreden önce 04/11/2014 tarihinde başlatılan icra takibi ile tahliye taahhüdüne dayanarak kiralananın tahliyesini istemiştir. Takibin, süresinden önce yapıldığının anlaşılmasına göre, mahkemece, açılan davanın reddi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir<sup>105</sup>.” ifadelerinden de anlaşılacağı üzere bir aylık hak düşürücü süreden önce açılan tahliye taahhütnamesinde dayalı takip ve akabinde açılan davanın reddedilmesi gerektiğini açıkça vurgulamıştır. Burada önemle belirtmek gerekir ki 1 aylık müddet kapsamında olmayıp taahhüt gününde açılan dava ve takiplerin reddi gerekir. Diğer bir deyişle takip ilk olarak taahhüt edilen tarihin ertesi günü açılabilir. Yani tahliye tarihinde temerrüt günü, taahhüt tarihinin ertesi günüdür<sup>106</sup>.*

### **2.1.1.2. İcra Takibinin Tarafları**

Bir kişinin bir icra takibine veya bir davaya taraf olabilmesi için fiil ehliyetine sahip olması gerekir. Türk Hukuku'nda ehliyet kavramı hak ehliyeti ve fiil ehliyeti olmak üzere iki çeşittir. Hak ehliyeti, gerçek ve tüzel şahısların haklara ve borçlara ehil olabilme ehliyeti olarak tanımlanabilir<sup>107</sup>. Hak ehliyeti gerçek şahıslarda TMK m. 28'de yer alan düzenlemeden de anlaşılacağı üzere tam ve sağ doğum ile başlar. Tüzel şahıslar da TMK m. 48'de yer alan düzenlemeden de anlaşılacağı üzere hak ehliyetine sahiptir ve tüzel kişilerde hak ehliyeti kanuna uygun olarak kurulması ile başlar.

Fiil ehliyeti ise, şahısların kendileri lehine veya aleyhine borç altına girebilme gücüdür<sup>108</sup>. TMK m. 9'da düzenlenen fiil ehliyetine sahip kişiler hukuki işlem yapmaya ehildir. TMK m. 10'dan da anlaşılacağı üzere ayırt etme gücüne sahip ve kısıtlı olmayan herkes fiil ehliyetine sahiptir. Bu kapsamda bir kimsenin kira sözleşmesi yapabilmesi

---

<sup>105</sup>Yargıtay6.HD.,T.28/11/2016,E.2015/13266,K.2016/7024, Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/e.t.: 25/12/2022>.

<sup>106</sup> Keleş, s.386.

<sup>107</sup> Jale Ak İpek, Turgut Akıntürk ve Derya Ateş Karaman, Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku, 12. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2015. s. 267.

<sup>108</sup> Mustafayev Avaz, “Gerçek Kişilerin Fiil Ehliyeti (Türkiye Ve Azerbaycan Hukukuyla Karşılaştırmalı Olarak)” Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Konya 2013, s.3.



için fiil ehliyetine sahip olması gerekir. Fiil ehliyetine sahip olmayan küçük ve kısıtlılar ise ancak yasal temsilcileri vasıtasıyla veya yasal temsilcilerin muvafakati ile kira mukavelesi yapabilirler<sup>109</sup>. Ayırt etme gücüne yani fiil ehliyetine sahip olmayan kimseler ise kira mukavelesi yapamazlar. Bu kimseler adına yasal temsilcileri kanunların izin verdiği ölçüde kira sözleşmesi yapabilir. İzah edilen hususlardan da anlaşılacağı üzere bir kimsenin kira sözleşmesi yapabilmesi dolayısıyla icra takibine ve davaya taraf olabilmesi için fiil ehliyetine sahip olması gerekir. Aksi halde ehliyet itirazı durumu söz konusu olacaktır.

Bir kimsenin icra takibine taraf olabilmesi için taraf ehliyetine sahip olması gerekir<sup>110</sup>. Taraf ehliyeti, HMK m.50'de "Medenî haklardan yararlanma ehliyetine sahip olan, davada taraf ehliyetine de sahiptir."<sup>111</sup> şeklinde düzenlenmiştir. Bu düzenlemeden de anlaşılacağı üzere taraf ehliyeti, yargılamanın süjesi olma ehliyetidir<sup>112</sup>. Hak ve fiil ehliyetine sahip kişilerin taraf ehliyetine de sahiptir<sup>113</sup>.

Son olarak bir kimsenin icra takibine taraf olabilmesi için takip ehliyetine de sahip olması gerekir. Takip ehliyeti, dava ehliyetinin icra takibine yansımaları olup fiil ehliyetine sahip olan herkes takip ehliyetine de sahiptir<sup>114</sup>.

Tahliye taahhünamesine dayalı olarak icra takibi başlatma hakkı bulunan tek taraf kiraya verendir<sup>115</sup>. Takip talebinde bulunacak kimsenin kiraya veren olması yeterli olup kiraya verenin aynı zamanda tapu sahibi olması aranmamıştır<sup>116</sup>. Diğer bir deyişle taşınmazın maliki kiraya veren sıfatına sahip değilse kiracının taşınmazdan tahliyesini isteyemez. Ancak kiraya veren taşınmazın malikine temlikname ile dava ve takip hakkını devredebilir<sup>117</sup>.

---

<sup>109</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 186.

<sup>110</sup> Kuru, İİK, s.65.

<sup>111</sup> Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK), Resmi Gazete 27836 (12 Ocak 2011),6100.

<sup>112</sup> Serdar Kale, "Şirketlerin Taraf Ehliyeti", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt 18, Sayı 2, s.119.

<sup>113</sup> Kuru, İİK, s.155, Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.80.

<sup>114</sup> Vildan Erdoğan ve Hüseyin Zorlu, "İcra Hukukunda İradi Taraf Değişikliği", YBHD, S.2022/2, s.1125.

<sup>115</sup> Safarov, s.234; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 203.

<sup>116</sup> Bayrak vd., s.1048; Safarov, s.211; M. Erdoğan, s.202; Oy/Oy, s.208.

<sup>117</sup> M. Erdoğan s.203.

Kiraya veren sıfatı birden fazla şahsa haizse bu şahıslar arasında mecburi takip arkadaşlığı bulunmakta olup icra takibinin hepsi tarafından başlatılması gerekir<sup>118</sup>. Burada paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyetinin durumuna değinmek gerekir.

Paylı mülkiyet; taşınır veya taşınmaz bir eşyada, birden fazla şahsın muayyen oranlarda paylara sahip olduğu mülkiyet olarak tanımlanabilir. Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenen paylı mülkiyet durumu kanunda detaylı olarak tanımlanmamış olup 688'de, "Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir." şeklinde düzenlenmiştir<sup>119</sup>. Paylı mülkiyete ilişkin hükmün aksine kanun koyucu, TMK m. 701'de elbirliği mülkiyetinin ne olduğuna ilişkin bir tanım vermiştir. Buna göre elbirliği mülkiyeti, kanun veya kanunda öngörülen sözleşmelere göre oluşan topluluk sebebiyle eşyalar üzerinde mülkiyet hakkı sahibi olanların hukukî durumunu ifade eder<sup>120</sup>. Bu durumda paylı mülkiyete ait bir taşınmazın kiraya verilmesi için pay ve paydaş çoğunluğu aranır. Ancak paylı mülkiyete konu taşınmaz, paylı maliklerin açık veya zımni muvafakati ile paydaşlardan biri veya birkaçı tarafından kiraya verilebilir. Bu durumda tahliye takibini yalnız kira sözleşmesinde kiraya veren olarak görünen şahıs veya şahısların hep beraber açması gerekli ve yeterlidir<sup>121</sup>. Birden fazla kiraya verenin bulunması halinde aralarında mecburi takip ve dava arkadaşlığı bulunmaktadır.

Elbirliği mülkiyetine tabi bir taşınmazın kiraya verilmesi için ise oybirliğinin bulunması gerekir. Takibin ise tüm tapu sahipleri tarafından başlatılması gerekir. Ancak işbu koşullar oluşturulmadan yapılan takiplerde, takip doğrudan reddedilmez; diğer maliklerinin onayının alınması için müddet verilmesi gerekir<sup>122</sup>.

İntifa hakkı TMK m. 794'de düzenlenmiş olup taşınır ve taşınmaz mallar üzerinde kurulabilen bir ayni haktır. İntifa hakkının mülkiyette hakkından tek farkı, hak sahibinin tasarrufta bulunma yetkisinin bulunmamasıdır. Bu kapsamda intifa hakkı, taşınır veya

---

<sup>118</sup> Bayrak vd., s.1051.

<sup>119</sup> Arif Büyükkör, "Paylı Mülkiyette Yönetim", Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul 2009, s.3.

<sup>120</sup> Abdullah Furkan Korkmaz, "Elbirliği Mülkiyetinde Eşyanın Kullanılması ve Korunması". Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, İstanbul 2021, s.20.

<sup>121</sup> Baki Kuru, Hukuk Muhakemeleri Usulü, C.I,II,III,IV,V,6.Baskı, Yetkin Yayıncılık, İstanbul 2001, s.3292.

<sup>122</sup> Fatma Atabekoğlu, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi", Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C.9, S.103-104, İstanbul 2013, s.173 ,

taşınmaz üzerinde kullanma ve yararlanma hakkı veren aynı hak olarak tanımlanabilir<sup>123</sup>. İntifa hakkı sahibi, mülkiyet hakkı sahibinin iznine ve muvafakatına ihtiyaç duymadan taşınmazı kiraya verebilir<sup>124</sup>. Bu durumda intifa hakkı sahibi de kiraya veren sıfatı haiz olabilir. Dolayısıyla dava ve icra takibinde alacaklı konumda yer alabilir.

Takip başlatılmadan önce kiralananın satılması durumunda yeni malik, eski malığın kira sözleşmesinden ve tahliye taahhüdünden doğan hak ve borçlarını ehil olduğu eski malik adına düzenlenen tahliye taahhüdüne dayalı olarak icra takibi başlatabilir. Takip başlatıldıktan sonra kiralananın el değiştirmesi durumunda yeni malik, başlatılan takibe devam edebilir<sup>125</sup>.

Antalya BAM 6. HD. 2021/1815 E. 2022/1403 K.07/07/2022 tarihli ilamında “*Dava, yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak kiralananın tahliyesi için başlatılan icra takibine yapılan itirazın iptali ve tahliye istemine ilişkindir. Taahhüt nedenine dayalı tahliye davasının mutlaka kiraya veren tarafından açılması gerekir. Kiraya veren durumunda olmayan malikin dava hakkı yoktur. Ancak, yeni malik önceki malikin ve kiraya verenin halefi olarak eski malik zamanında verilmiş taahhüde dayanarak dava açabilir. Yine taahhüt nedeniyle açılacak tahliye davasının taahhüt edilen tarihten başlayarak bir (1) ay içinde açılması veya bu süre içinde taahhüde dayalı olarak icra takibi yapılmış olması gerekir. Bu süre içerisinde yapılan icra takibi süreyi koruyacağından bir ay geçtikten sonra da dava açılabilir. Kira sözleşmesinin herhangi bir zamanda sona erdirilmesi amacı ile taahhütname verilmesine yasal bir engel yoktur*<sup>126</sup>.” ifadeleri ile tahliye taahhüdüne dayalı dava ve takiplerin mutlaka kiraya veren tarafından açılması gerektiği, bu durumda yeni malığın eski malığın haklarına halef olacağı açıkça vurgulanmıştır.

Takipte borçlu ise belirli bir tarihte taşınmazı boşaltmayı yüklenen kiracı veya kiracılar<sup>127</sup>. Burada kiracının birden çok olması halinde aralarında mecburi takip

---

<sup>123</sup>Zehra Gizem Ateş, “Eşya Üzerinde Kurulan İntifa Hakkının Konusunda Meydana Gelen Değişikliklere Dayalı Sonuçlar”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 31 Sayı: 2,Konya 2023 s.911.

<sup>124</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 187.

<sup>125</sup> Mehmet Erdem, “Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı”, BÜHFD, C. 11, S. 145-146, İstanbul 2016, s.482; M. Erdoğan, s.194.

<sup>126</sup> <https://www.corpus.com.tr> e.t.: 14.05.2024.

<sup>127</sup> Akçaal, s.972-973; Keleş, s.278.

arkadaşlığı bulunmakta olup icra takibinin tamamına yöneltilmesi gerekir. Çünkü yüklenilen tahliye borcu bölünemeyen bir yükümlülüktür<sup>128</sup>.

Kira sözleşmesinin yeni bir kiracı devrolması durumunda da yeni kiracı, eski kiracının verdiği taahhüt ile bağlı olup bu durumda yeni kiracıya karşı da takip başlatılabilir.

Ayrıca kiraya verenin vefat etmesi durumunda takip başlatma hakkı kanuni mirasçılara geçer. Yasal mirasçılar arasında mecburi dava arkadaşlığı bulunmakta olup takibin hepsi tarafından başlatılması gerekir<sup>129</sup>.

Kiracının vefatı halinde ise, kiralananı boşaltma yükümlülüğü yasal mirasçılara geçer. Yasal mirasçılar arasında mecburi dava arkadaşlığı bulunmakta olup takibin tamamına yönlendirilmesi gerekir<sup>130</sup>.

Son olarak kiracının, taşınmazı alt kiraya vermesi halinde kiracıya karşı alınan tahliye kararı alt kiracıyı da bağlayacağından alt kiracının icra takibinde taraf olarak gösterilmesine gerek bulunmamaktadır<sup>131</sup>. Yine alınan tahliye kararı, kiracının evde beraber ikamet ettiği şahısları da bağlayacaktır.

### **2.1.1.3. İlamsız Takipte Yetkili İcra Dairesi**

Tahliye taahhüdünün ilamsız takibe konu edildiği göz önüne alınarak yetki bölümünde ilamsız takibe ilişkin yetki kaidelerinin incelenmesi gerekir.<sup>132</sup> Yetkiye ilişkin kanuni düzenlemeler, HMK'da madde 5-19 arasında düzenlenmiş olup ilamsız takiplerde de bu yetki kuralları uygulanmaktadır. Bu durum İİK m. 50'de "Para veya teminat borcu için takip hususunda Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun yetkiye dair hükümleri kıyas yolu ile tatbik olunur. Şu kadar ki, takibe esas olan akdin yapıldığı icra dairesi de takibe yetkilidir." şeklinde düzenlenmiştir. Bu durumda HMK m.6 çerçevesinde tahliye taahhüdüne dayalı ilamsız takiplerde genel yetkili icra dairesi takip tarihi itibari ile kiracının yerleşim yeridir. HMK m.7 çerçevesinde birden fazla kiracı olması durumunda ise bunlardan herhangi birinin ikamet adresidir.

---

<sup>128</sup> Zevkliler/Gökyayla, s.359; Köse vd., s.944; M.Erdoğan, s.200.

<sup>129</sup> Bayrak vd.,s.1051; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.139.

<sup>130</sup> Bayrak vd., s.1056, Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.139; Demir, s.95.

<sup>131</sup> Gümüş,s.327; Demir, s.120.

<sup>132</sup> Barış, s.9.

Ayrıca aradaki ilişkisinin bir sözleşme ilişkisi olduğu göz önüne alındığında HMK madde 10 gereğince sözleşmenin yapıldığı yer icra dairesi de yetkili olacaktır. Kira sözleşmesinin sağladığı hak aynı hak olmadığından taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi, kesin yetkili değildir. Ancak kesin yetki hali olmadığı göz önüne alındığında icra takibi taşınmazın bulunduğu icra dairesinde de başlatılabilir<sup>133</sup>.

Son olarak başlatılacak ilamsız takibe ilişkin yetki sözleşmesi de yapılabilir. Yetki sözleşmesi HMK m.17’de düzenlenmiş olup buna göre tarafların yetki sözleşmesi yapabilmesi için tacir veya kamu tüzel şahsı olması gerekir<sup>134</sup>. Yani bu şahıslar dışındaki kişilerin yetki sözleşmesi yapılması kabul edilmemiş olup bunun temelinde zayıf olanı koruma fikri yatmaktadır<sup>135</sup>. Bu durumda kira sözleşmesini yapan taraflar, tacir veya kamu tüzel şahıs değilse aralarında yetki sözleşmesi yapamazlar. Yapsalar bile geçerliliğinden bahsedilemez.

İzah edilen bu hususlardan da anlaşılacağı üzere tahliye taahhüdüne ilişkin ilamsız takiplerde kesin yetki söz konusu olmayıp kanuni düzenlemeler çerçevesinde birden fazla yerde icra takibi başlatılabilir. Hatta takip kanunen yetkili kılınmayan bir yerde dahi başlatılabilir. Bu durumda yetki hususu kamu düzenine ilişkin olmadığı ve kesin olmadığı için icra müdürü tarafından kendiliğinden dikkate alınmaz. Takibin yetkili olmayan icra dairesinde başlatılması ve borçlunun yetkiye itiraz etmemesi halinde yetkili olmayan icra dairesi yetkili hale gelecektir.

#### **2.1.1.4. Takip Talebinin İçeriği**

Konut ve çatılı işyerlerinde tahliye taahhünamesine dayalı olarak icra takibi başlatmak için İİK m. 58/1 çerçevesinde icra dairesine sözlü, elektronik ortamda veya yazılı olarak başvurulabilir<sup>136</sup>. Yine İİK m. 58’de yer alan düzenleme çerçevesinde alacaklı takip talebinde dayandığı belgelerin borçlu sayısından bir fazla örneğini icra dairesine sunmakla yükümlüdür. Ancak bu durum doktrinde tartışmalı olup bir görüşe göre takip dayanağı belgelerin takip talebi ekinde sunulmasının zorunlu olmadığını çünkü adi kiraya ve ürün kiralarına ait takipleri düzenleyen İİK m. 274/3’te takip

---

<sup>133</sup> Ercan, s.189; Bayrak vd., s.1068; Namlı, s.41, Coşkun, s.91-92..

<sup>134</sup> Bayrak vd., s.1069.

<sup>135</sup> Halil Polat, İcra ve İflas Hukuku Pratik El Kitabı, 1.Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2023, s.353.

<sup>136</sup> Keleş, s.65.

dayanağı belgelerin eklenmesine ilişkin düzenleme olan İİK m. 58'e atıf yapılmadığını belirtilmiştir<sup>137</sup>. Diğer bir görüş ise takip dayanağı belgelerin icra dairesine sunulmasının zaruri olduğu yönündedir.

İlamsız takiplerde takip dayanağı olarak hangi belgelerin sunulması gerektiği de tartışmalıdır. Genel kabul çerçevesinde doktrinde bir görüşe göre tahliye taahhütnamesinin geçerliliğini ve kanuni şartların oluşup oluşmadığını belirleyebilmek adına kira mukavelesinin de icra dairesine sunulması gerektiği belirtilmiştir<sup>138</sup>. Diğer bir görüşe göre ise de sadece tahliye taahhütnamesinin sunulmasının da yeterli olacağı belirtilmiştir.<sup>139</sup> Uygulamada ise sadece yazılı tahliye taahhütnamesinin icra dairesine sunulması yeterli görülmektedir.

Ayrıca ilamsız takiplerde kira mukavelesinin yanında her türlü tahliye taahhüdünün sunulması gerekliliği göz önüne alındığında sözlü kira mukavelesi veya sözlü tahliye taahhütnamesi dayanak gösterilerek icra takibi yolu ile taşınmazın tahliye edilmesi söz konusu değildir<sup>140</sup>.

Takip talebinde kira sözleşmesi ve bu kira sözleşmesine bağlı olarak verilen tahliye taahhütnamesine ilişkin bilgilerin açıkça yer alması gerekir<sup>141</sup>.

Takip talebinde alacaklının yani kiraya verenin ve tahliyesi istenen kiracının yani borçlunun adı soyadı, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası ile varsa vekilleri ve adresinin yer alması gerekir. Borçlunun TC Kimlik numarasının bilinmemesi halinde sadece adresi gösterilerek de takip başlatılabilir<sup>142</sup>.

Takip talebinde bulunması gereken ve en önemli unsurlardan biri tahliyesi istenen taşınmazın türünün ve adresinin açık ve net olarak belirtilmesidir. Adresin yanlış yazılması durumunda bu hususun maddi hata sayılarak düzeltilip düzeltilemeyeceği doktrinde tartışmalıdır. Bu konuda Av. Talih Uyar'ın vermiş olduğu mütalaa genel kabul gören görüş arasında yer almaktadır. Buna göre takip talebinde dolayısıyla tahliye emrinde taşınmazın adresinin yanlış gösterilmesi durumunda takip hatalı sayılır ve kiracının süresiz şikayeti üzerine takibin iptaline karar verilir. Yapılacak bu şikayetin bir

---

<sup>137</sup> Ercan, s.1058.

<sup>138</sup> Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 365.

<sup>139</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes,s. 284.

<sup>140</sup> Akçaal, s.955; M. Erdoğan, s.191; Özen, s.12.

<sup>141</sup> Bayrak vd.,s.1162; Keleş, s.345.

<sup>142</sup> Bayrak vd., s.1071-1072; Oy/Oy, s.199; Keleş, s.65; Kuru, İcra ve İflas Hukuku, s.369.

süresi bulunmamakta olup kiracı istediği zaman icra hukuk mahkemesine başvurabilir. Adresin takip talebinde doğru tahliye emrinde yanlış gösterilmesi ise şikayet sebebi olup yargılama sonucunda tahliye emrinin iptaline karar verilir<sup>143</sup>.

Kanaatimizce de zaten başlatılan takipte esas olan adresi belirtilen taşınmazın tahliyesi olduğuna göre, adreste hata yapılması durumunda takibin iptali gerekir. Burada dikkat edilmesi gereken husus takip talebindeki adres hatası halinde şikayet üzerine takip iptal edilirken, tahliye emrindeki hata halinde yapılan şikayet üzerine sadece tahliye emrinin iptal edileceğidir.

Takip talebinde bulunması gereken bir diğer önemli husus “Tahliye Yolunun” seçilmiş olmasıdır<sup>144</sup>. UYAP sistemi üzerinden açılan tahliye takiplerinde tahliye ibaresinin takip talebine eklemesi gerekir. Aksi halde talep edilmeyen bir hususun icra dairesi tarafından yerine getirilmesi veya gelen itiraz üzerine mahkeme tarafından tahliye kararı verilmesi beklenemez.

Burada uygulamada farklılık yaratan bir konuda takip talebinde haciz yazmaması halinde takip masrafları ve icra vekalet ücretinin tahsili durumudur. Takip talebinde sadece tahliye yazılması durumunda icra daireleri vekalet ücreti ve takip masrafları için tekrardan talepte bulunulmasını ve borçluya icra emri tebliğ edilmesini istemektedir. Haciz ve tahliye yazılması durumunda takibin direkt olarak kesinleştirilmesini kabul eden daireler varsa da icra emri gönderilmesini isteyen daireler de bulunmaktadır.

Kanaatimizce takip talebine haciz ve tahliye yolu yazılması durumunda gönderilen tahliye emrine de takip ve masrafların cebri icra yolu ile haczedileceğine ilişkin bir ifade varsa direkt olarak haciz konulabilir. Aksi durumlarda alacak kalemleri belirlenerek borçluya yeniden icra emri gönderilmelidir. Ancak doktrinde bir görüşe göre Tahliye taahhüdüne dayalı takibin, ilamsız takip yolları arasında istisna olduğunu ve zaten bir paranın ödenmesi söz konusu olmadığı için ödeme emri değil tahliye emri gönderilmesi gerektiğini savunmuştur<sup>145</sup>.

Yargıtay 12. HD. 2011/5602 E. 2011/22777 K. Sayılı 02/11/2011 tarihli kararında “İcra takibinin dayanağı, noterde düzenleme şeklinde tahliye taahhütnamesi olup icra

---

<sup>143</sup> <https://app.e-uyar.com/mutala/index/b3a0c3de-ac12-47ce-a9ad-1ab827a5f8dc> e.t.: 28/12/2022.

<sup>144</sup> Oy/Oy, s.193, Keleş, s.345.

<sup>145</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 284.

*müdürlüğünce dayanak belgenin niteliği göz önüne alındığında İİK'nun 272 ve devam maddeleri gereğince, borçluya tahliye emri düzenlenip gönderilmesi gerekirken, icra emri gönderilmiş olması usulsüzdür.” ifadeleri ile Örnek 14 ilamsız takiplerde tahliye emri gönderilmesi gerektiğini vurgulamıştır<sup>146</sup>. Yargıtay bu kararı ile tahliye emrinde takip masraflarının istenemeyeceğini açıkça belirtmiştir.*

#### **2.1.1.5. Tahliye Emri ve İçeriği**

Takip talebinin icra dairesine ibraz edilmesi üzerine icra memuru takip talebine uygun tahliye emri düzenler<sup>147</sup>.

İİK m. 272/2’de “Bunun üzerine icra memuru bir tahliye emri tebliği suretiyle taşınmazın on beş gün içinde tahliye ve teslimini emreder.” düzenlemesinden de anlaşılacağı üzere icra müdürlüğü tarafından taşınmazın 15 gün içerisinde tahliye ve teslimini emreden bir tahliye emri düzenlenir<sup>148</sup>. İcra müdürlüğünün tahliye emri gönderebilmesi için takip talebinde açıkça tahliye yolunun seçilmiş olması gerekir.

İİK 272/3’te “Tahliye emrinde: Kiralayanın ve kiracının ve varsa mümessillerinin isim, şöhret ve yerleşim yerleri ve mukavele tarihi ve kiranın yenilendiğine veya uzatıldığına dair bir itirazı varsa yedi gün içinde daireye müracaatla beyan etmez ve itirazda bulunmaz veya kendiliğinden tahliye etmezse zorla çıkarılacağı yazılır.” düzenlemesinden de anlaşılacağı üzere tahliye emrinde, kiracıların ve varsa ad soyad ile varsa vekillerinin ad soyadı ve yerleşim yerlerinin belirtilmesi gerekir. Bunun dışında tahliye taahhünamesine ve kira sözleşmesine ilişkin bilgilerin, tahliyesi istenen taşınmazın türünün ve adresinin tahliye emrinde açıkça yer alması gerekir. Son olarak itiraz süresi, itiraz sebepleri ve tahliye sürelerine ilişkin ihtarın bulunması gerekir. Ayrıca tahliye süresinin sonunda taşınmazı kendiliğinden tahliye etmemeleri halinde zorla çıkarılacaklarına ilişkin ihtarların yer alması gerekir<sup>149</sup>.

Haciz ve tahliye yolu seçilmesi durumunda takip ve tahliye masrafları ile vekalet ücretinin de kendisinden alınacağına ilişkin ibarenin yer alması gerekir. Ancak yukarıda

---

<sup>146</sup>Yargıtay12.HD:.,T.02/11/2011,E.2011/5602,K.2011/22777,Kaynakça:<https://lib.kazanci.com.tr/yargitay>, e.t.:03/02/2024.

<sup>147</sup> Doğan, s.185, Keleş, s.346; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s.370.

<sup>148</sup> Oy/Oy, s.199.

<sup>149</sup> Keleş, s.346; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s.370.



da detaylı olarak izah edildiği üzere yerleşik Yargıtay kararları ve doktrindeki baskın görüş sadece tahliye emrinin gönderilebileceği, ödeme veya icra emri gönderilmesinin hukuka aykırı olduğu yönündedir.

Takip talebinin ekinde dayanak belgelerin sunulmasına ilişkin tartışmalar takip talebinin içeriği başlığında detaylı olarak izah edilmiştir. Bu tartışmalar çerçevesinde takip talebinin ekinde eklenen dayanak belgelerin tahliye emrinin ekinde borçluya gönderilmesinin zorunlu olup olmadığı hususu da tartışmalıdır. Doktrinde bir görüşe göre dayanak belgelerin borçluya tebliğ zarureti bulunmamaktadır<sup>150</sup>. Ancak yukarıda da izah edildiği üzere genel kabule göre ve borçlunun savunma hakkını kullanabilmesi adına dayanak belgenin de borçlu/kiracıya tebliğ gerekir<sup>151</sup>. Özellikle adi yazılı tahliye taahhütlerinde borçlunun imzaya itiraz edebilmesi için dayanak belgede yer alan imzayı görmesi gerektiğinden, takip dayanağı belgenin tebliğ edilmesi gerektiği aşikardır.

#### **2.1.1.6. İlamsız Takip Usulü**

Tahliye emrinin düzenlenmesinden sonra sürelerin başlaması için tahliye emrinin kiracıya veya kiracılara tebliğ edilmesi gerekir. Tahliye emrinin kiracıya tebliğinden itibaren kiracının yedi günlük itiraz müddeti vardır. Ancak kiracı yedi gün içerisinde tahliye emrine itiraz etmezse tahliye işlemlerine başlanması için tebliğden itibaren başlayan on beş günlük tahliye için verilen müddetin dolması gerekir<sup>152</sup>. On beş günlük süre dolmadan tahliye talebinde bulunulması halinde bu talebin icra müdürlüğü tarafından reddi gerekmektedir. Aksi halde on beş günlük süre dolmadan yapılacak tahliye istemi kanuna aykırı olup gerek dairenin gerek kiraya verenin rücuen tazminat sorumluluğunu doğurmaktadır. On beş günlük süre dolmadan tahliye isteminin kabulü halinde ise, kiracı memur işleminin iptali için icra hukuk mahkemesinde şikayet yoluna başvurabilir.

Birden fazla kiracı olması halinde tahliye ve itiraz süresinin her bir kiracı bakımından ayrı ayrı hesaplanması gerekir. Kiracıların hepsinin aynı anda tahliye edileceği göz önüne

---

<sup>150</sup> Ercan,s.1058.

<sup>151</sup> Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, s. 365; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 284

<sup>152</sup> Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s.372; Kuru, İcra ve İflas Hukuku, s.369.

alındığında bu durumda kiracılarından en son hangisine tebligat yapılmışsa tahliye müddetinin ona göre hesaplanması gerekir.

### **2.1.2. İlamsız Takibe İtiraz Edilmemesi Durumunda Tahliye**

Kiracının tebliğden itibaren yedi günlük itiraz süresi bulunmaktadır. Kiracının yedi günlük müddet içerisinde itiraz etmemesi halinde ise takip kesinleşir.

Takibe itiraz edilmemesi durumunda, kira bedellerinin eksik ödenmesine ilişkin takipten farklı olarak, icra mahkemesine tahliye hususunun danışılmasına gerek bulunmamaktadır<sup>153</sup>. Kaldı ki kanunu düzenlemeler çerçevesinde alacaklının böyle bir başvuruda hukuki yararı da yoktur. Bu durumda tebliğden itibaren on beş günlük sürenin dolması halinde kiraya veren icra dairesine talepte bulunarak taşınmazın tahliyesini sağlayabilir. Bu durum İİK m. 273'te "Müddeti içinde itiraz olunmaz veya itiraz kaldırılırsa kiralanan taşınmaz müddetin hitamında zorla tahliye ve kiralayana teslim olunur. Ancak tahliye emrindeki müddetin geçmesi lazımdır." şeklinde düzenlenmiştir. Uygulamada ise on beş günlük süre dolsa bile tebliğ mazbatası gelmeden müdürler, tahliye istemini kabul etmemektedir. Bu nedenle PTT sistemi üzerinden tebliğ işlemlerini takip etmekte fayda vardır.

Tahliye taahhüdüne itiraz gelmemesi durumunda dava açmadan sadece icra dairesine başvurularak tahliye kararı verilebilmesi düzenlemesinin altında, 6570 sayılı Kanun döneminde Yargıtay uygulaması ve yazılı tahliye taahhüdünün varlığı halinde sözleşme ilişkisinin sona erip ermemesinin mutlaka mahkeme tarafından denetlenmesine ihtiyaç bulunmadığı fikri yer almaktadır<sup>154</sup>.

Tahliye işlemlerinin nasıl yapılması gerektiği, taşınmazda bulunan kişiye tahliye usulü tahliye kararının icrası başlıklı bölümde detaylı olarak anlatılmış olup tekrara düşmemek adına burada yeniden değinilmeyecektir.

---

<sup>153</sup> Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 372; Ercan, s.1059.

<sup>154</sup> İnceoğlu, s. 433.

### **2.1.3. İlamsız Takipte İtiraz**

İlamsız takip usulünde de detaylı olarak anlatıldığı üzere takip talebine uygun olarak düzenlenen tahliye emri borçluya tebliğ edilir. Tahliye emrinde borçluya itiraz edebileceği veya taşınmazı tahliye edebileceği süre bildirilir. Bu sürede itirazın nereye, ne şekilde yapılması gerektiğine ilişkin bilgiler de detaylı olarak tahliye emrinde yazmaktadır. Bu bölümde detaylı olarak tahliye emrine karşı itiraz süresi, sebepleri ve usulü detaylı olarak anlatılacaktır.

#### **2.1.3.1. İtiraz Sebepleri ve Süresi**

##### **2.1.3.1.1. İtiraz Sebepleri**

İİK m. 63'te yer alan "İtiraz eden borçlu, itirazın kaldırılması duruşmasında, alacaklının dayandığı senet metninden anlaşılabilirler dışında, itiraz sebeplerini değiştiremez ve genişletemez." düzenlemesinden de anlaşılacağı üzere borçlu itiraz sebepleri ile bağlı olup dava aşamasında bu itirazlarını genişletemez ve değiştiremez<sup>155</sup>. Bu nedenle borçlunun yedi günlük kanuni süre içerisinde tüm itirazlarını icra dairesini gerekçe ve belgeleri ile bildirmesi gerekir.

Tahliye taahhütnamesi ile başlatılan ilamsız takiplerde borçlu birden fazla neden ile itiraz hakkını kullanabilir. İtiraz nedenleri; kira sözleşmesindeki veya tahliye taahhüdündeki imzaya itiraz, yetkiye itiraz, kira sözleşmesinin yenilendiği veya uzatıldığına ilişkin itiraz, icra takibini başlatan tarafın ehliyetine itiraz, tahliye taahhüdün geçersizliğine itiraz vb. şeklinde sıralanabilir.

##### **2.1.3.1.1.1. Yetki İtirazı**

Bu aşamada öncelikle yetkiye itirazın incelenmesi gerekir. İlamsız takiplerde yetki hususu yukarıda detaylı olarak açıklanmış olup yetkiye ilişkin yapılacak itirazlarda bu kısımda açıklamalar aynen geçerlidir.

Borçlunun icra takibinin başlatıldığı yere ilişkin bir yetki itirazı varsa yedi günlük müddet içerisinde ayrıca ve açıkça yetkiye itiraz etmesi gerekir. Borçlunun yetki

---

<sup>155</sup> Keleş, s.347; Ercan, s. 562

itirazında bulunurken dikkat etmesi gereken en önemli husus yetkili icra dairesinin ayrıca ve açıkça belirtilmesidir. Yani borçlunun sadece “yetkiye itiraz ediyorum.” şeklindeki itiraz geçerli bir itiraz değildir. Bu durumu örneklemek gerekirse taşınmazın Mersin’de bulunduğu bir tahliye taahhütnamesine dayalı icra takibin İstanbul’da başlatılması durumunda, tahliye emrini alan borçlunun yedi günlük yasal süre içerisinde yetkiye itiraz etmesi gerekir. Yetki itirazının “Başlatılan takipte yetkiye itiraz ediyorum. Bu takipte yetkili icra daireleri Mersin icra daireleridir.” şeklinde, yetkili icra dairelerini ayrıca ve açıkça izah edilerek yapılması gerekir<sup>156</sup>. Aksi halde sadece “Yetkiye itiraz ediyorum.” ifadeleri ile yapılan yetki itirazı geçerli bir yetki itirazının neticelerini doğurmayacaktır. Yine yetkili icra dairesinin doğru olarak gösterilmesi gerekmektedir. Aksi halde yetki itirazı reddedilir<sup>157</sup>.

Takibin yetki olmayan icra dairesinde başlatılması ve borçlunun yetkiye itiraz etmemesi veya itirazının hukuki şartları taşımaması nedeni ile geçersiz olması halinde başlatılan takibin, ilamsız takip olduğu ve yetki durumun kesin olmayıp icra müdür tarafından kendiliğinden incelemeyeceği göz önüne alındığında yetkili olmayan icra dairesinin yetkisi kesinleşmiş olur. Fakat uygulamada tahliye işlemlerinde yetkili icra daireleri tarafından gerçekleştirileceği göz önüne alındığında takibin taşınmazın bulunduğu yer icra dairesinde başlatılmasının alacaklının da lehine olacaktır.

Yetki itirazı durumunda takibe ne şekilde devam olunacağı itiraz usulü ve neticeleri kısmında detaylı olarak açıklanacaktır.

#### **2.1.3.1.1.2. İmza İtirazı**

Borçlunun yapabileceği bir diğer itirazda kira sözleşmesindeki veya tahliye taahhütnamesindeki imzaya itiraz etmektir. Bu aşamada önemle belirtmek gerekir ki kira sözleşmesindeki imzaya itiraz etmek her ne kadar tahliye sürecini uzatmaya yarasada kiracının haksız işgalci konumuna gelmesine sebep olmaktadır. Bu nedenle kira sözleşmesindeki değil tahliye taahhütnamesindeki imzaya itiraz hususu incelenecektir.

---

<sup>156</sup> Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s.127; Ercan, s.195.

<sup>157</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.93.

İmzaya itirazında ayrıca ve açıkça yapılması gerekir<sup>158</sup>. Yani borçlunun sadece “imzaya itiraz ediyorum” demesi yeterli değildir; “İmzaya ayrıca ve açıkça itiraz ediyorum” demesi gerekir. Hatta imzaya itirazın özellikle vurgulanmasında yarar vardır. Bu kapsamda uygulamada kiracılar özellikle “dayanak belgeyi imzaladığımı hatırlamıyorum.” gibi ibareler kullanmaktadır. Ancak söz konusu ibare geçerli bir imza inkarı sayılmamaktadır<sup>159</sup>.

İmzaya itirazın ayrıca ve açıkça yapılması gerektiği Antalya BAM 6. HD. 2022/1054 E. 2022/1010 K. 24.05.2022 tarihli ilamında “*Taraflar arasında 01/01/2019 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Yine davacı kiraya veren 30/09/2021 tanzim, 10/10/2021 tahliye tarihli taahhünameye dayanarak 12/10/2021 tarihinde icra takibi başlatmış, tahliye emri davalı kiracıya tebliğ edilmiş, davalı vekili icra müdürlüğüne süresinde sunduğu itiraz dilekçesinde tahliye taahhüdünde yazılı tarihe ve imzaya itiraz etmeksizin boş olarak verilen taahhünamenin sonradan gerçeğe aykırı olarak doldurulduğuna yaklaşık iki sene önce yeni şartlarda sözleşmenin yenilendiğini, taşınmazın aile konutu olduğunu, taahhüname eşinin imzasının bulunmadığını belirterek itirazda bulunmuştur. Tahliye taahhüdüne dayalı icra takiplerinde, dayanak tahliye taahhüdünün adi yazılı olması halinde imzaya ve tarihe açıkça itiraz edilmesi gerekir. Davalı icra takibindeki itiraz dilekçesinde tahliye taahhüdü altındaki imzaya ve tarihe açıkça itiraz etmediğinden takipte dayanılan taahhüt tarafları bağlar*<sup>160</sup>.” ifadeleri ile vurgulamıştır.

Kiracının, tahliye taahhüdündeki imzaya ayrıca ve açıkça itiraz etmemesi durumunda söz konusu imza kiracı açısından hüküm ifade eder<sup>161</sup>. Bu durumda kiracının yargılama esnasında imzaya itiraz etmesi iddia ve savunmaların genişletilmesi yasağı kapsamındadır<sup>162</sup>. Bu aşamada icra dairesine yapılan itirazda imzaya itiraz edilmediği halde yargılama aşamasında yapılan itirazın inceleme yapılmadan hakim tarafından reddedilmesi gerekir.

---

<sup>158</sup> Bayrak vd., s.1163; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.163; Ercan, s.1060.

<sup>159</sup> Ercan, s.1060; Keleş, s.348.

<sup>160</sup> <https://www.corpus.com.tr/> e.t.:14.05.2024

<sup>161</sup> Neslihan Barış, “Kiralanan Taşınmazın Dava Yoluyla Tahliyesi” Yüksek Lisans Tezi, Beykent Üniversitesi,2019, s.21; Keleş, 349.

<sup>162</sup> Ercan, s.1060; Keleş, s.347.

İmza itirazı sadece adi yazılı tahliye taahhütleri için geçerli olup, noterlikçe düzenlenmiş ve onaylanmış kira sözleşmesi ve tahliye taahhütlerine yapılacak imza itirazı hüküm ifade etmez<sup>163</sup>. Bu durumda noter huzurunda tahliye taahhüdü veren kişinin resmi makam huzurunda atmış olduğu imzaya yaptığı itiraz inceleme alınmaz. Ancak bu duruma karşılık sahtelik davası açılabilir.

HMK m.208/3 gereğince sahtelik davası görülmekte olan davada ön sorun olarak incelenebileceği gibi ayrı bir davaya da konu edilebilir. Resmi senetlerdeki sahtelik iddiası ise derdest davada ön sorun olarak ileri sürülemez ve ancak ayrı bir sahtelik (menfi tespit) davasına konu olabilir. Çünkü burada üçüncü şahıs konumundaki resmi makam veya memurun haksız fiil işlediği iddia edilmektedir<sup>164</sup>. Resmi senetlerdeki sahtelik iddiasına ilişkin dava sonuçlanıncaya kadar bu senet HMK m.209 gereğince herhangi bir işleme esas alınmaz. Adi senetlere ilişkin sahtelik davasının ise, senedin işleme alınması bakımından bir tesiri bulunmamaktadır<sup>165</sup>. Sahtelik davası, genel mahkemelerde açılabilir gibi savcılığa suç duyurusunda bulunma ve akabinde açılacak ceza davasında da görülebilir. Ancak ceza mahkemesinde verilen kararların hukuk hakimlerini bağlamayacağı dikkate alındığında hem suç duyurusunda bulunmada hem de genel mahkemelerde sahtelik davası açılmasında fayda vardır.

#### **2.1.3.1.1.3. Kira Sözleşmesinin Yenilendiği Veya Uzatıldığına İlişkin İtiraz**

Kira sözleşmesinin uzaması ve yenilenmesi durumu da borçlunun ileri sürebileceği diğer itiraz nedenlerindedir<sup>166</sup>. Bilindiği üzere tahliye taahhüdüne ilişkin takibin, taahhüt tarihinden itibaren bir ay içerisinde icra takibine konulmaması veya dava açılmaması halinde tahliye taahhütnamesi geçersiz olacaktır. Bu durumda kiracı ile kiraya verenin mevcut kira sözleşmesinin uzamasına ilişkin anlaşığı halde, kiraya veren hak düşürücü süre nedeniyle tahliye taahhütnamesi icraya koyabilir. Bu durumda kiracı, söz konusu sözleşmesinin uzaması hususunda kiraya veren ile anlaşıklarını ve bu nedenle söz konusu taahhüdün geçersiz olduğu ileri sürebilir. Yine aynı şekilde tahliye

---

<sup>163</sup> Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s.371.

<sup>164</sup> Güray Erdönmez, “Adi ve Resmi Senette Sahtelik İddiasının Hukuk Davalarına ve İcra Takibine Etkisi”, TBB Dergisi , S.123, İstanbul 2016, s.149.

<sup>165</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.168.

<sup>166</sup> Bayrak vd., s.1163; Keleş, s.350.

taahhütnamesi verilen taşınmaza ilişkin yeni bir sözleşme imzalanması halinde tahliye taahhütnamesi geçersiz hale gelecektir.

Bu durum İİK m. 272/2'de "Tahliye talebi noterlikçe res'en tanzim veya tarih ve imzası tasdik edilmiş veya ikrar olunmuş bir mukaveleye müstenit olup da kiracı kiranın yenilendiğine veya uzatıldığına dair aynı kuvvet ve mahiyette bir vesika gösteremezse itiraz kaldırılır." şeklinde düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemeden de anlaşılacağı üzere kiracı, kira sözleşmesinin uzatıldığı veya yenilendiği noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış bir belge ile ya da imzası alacaklı tarafından kabul edilmiş bir belge ile kanıtlamalıdır<sup>167</sup>. Diğer bir deyişle, kiracı bu itirazını adi yazılı bir belge ile ispatlayacaksa adi yazılı belge altındaki imzanın alacaklı tarafından kabul edilmiş olması gerekir<sup>168</sup>. Ancak uygulamada aralarında husumet bulunan kiraya veren, adi yazılı belge altındaki imzayı ikrar etmemektedir. İzah edilen hususlardan da anlaşılacağı üzere bu durumda ispat yükü kiracıdadır<sup>169</sup>.

Kira sözleşmesinin uzatıldığına ilişkin itiraz durumunda ispat yükünün kiracıda olduğu yüksek mahkeme kararları ile de sabittir<sup>170</sup>. Yine Adana BAM 10. HD. 2019/3147 E. 2020/218 K. 03/02/2020 tarihli ilamında "*İ.İ.K'nın 275. maddesinde; "tahliye talebi noterlikçe re'sen tanzim veya tarih ve imzası tasdik edilmiş yahut ikrar olunmuş bir mukaveleye müstenit olup da kiracı kiranın yenilendiğine veya uzatıldığına dair aynı kuvvet ve mahiyette bir vesika gösteremezse itiraz kaldırılır. Aksi takdirde itirazın kaldırılması talebi reddolunur. İtirazın kaldırılması üzerine tahliye ve teslim icra edildikten veya kaldırılma talebi reddolunduktan sonra kiracının veya kiralayanın umumi hükümlere göre mahkemeye müracaat hakları saklıdır."* hükmüne yer verilmiştir. Tahliye taahhütnamesinde davalı, kiracı olduğunu kabul etmiştir. Davalının kiranın yenilendiğine veya uzatıldığına dair aynı kuvvet ve mahiyette bir belge gösteremediği anlaşılmıştır. Bu durumda davanın kabulüne karar verilmesi yerindedir<sup>171</sup>." ifadeleri ile ispat yükünün kiracıda olduğu vurgulanmıştır.

---

<sup>167</sup> Bayrak vd., s.1164.

<sup>168</sup> Baki Kuru, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra İflas Hukuku, s.371.

<sup>169</sup> Keleş, s.416.

<sup>170</sup> Yargıtay.HD.,T.28/03/2017,E.2017/1615,K.2017/4518,Kaynak:<https://www.corpus.com.tr/#!/Yargitay> e.t.:15/01/2023.

<sup>171</sup> <https://www.corpus.com.tr> e.t.:14.05.2024.

#### **2.1.3.1.1.4. Tahliye Taahhüdündeki Tarihlerle İtiraz**

Yine borçlu tahliye taahhütnamesindeki tarihe ve bu tarihlerin anlaşmaya aykırı olarak doldurulduğuna da itiraz edebilir<sup>172</sup>. Bu durumda borçlunun dava aşamasında tahliye taahhütnamesindeki tarihe ilişkin itirazlarını ispatlaması gerekir. Aksi halde beyaza imza nedeni ile tahliye taahhütnamesinin geçerli olacaktır.

Kiracılar, bu aşamada özellikle boş tahliye taahhüdünün fotokopisi sunmaktadır. Ancak kiracı, imzayı ikrar ettiği sürece tahliye taahhüdünde boş bırakılan tarihlerin sonradan doldurulması kabul etmiş sayılır. Diğer bir deyişle beyaza imza atan kiracı neticelerine katlanmakla yükümlüdür. Ayrıca sadece tahliye taahhüdünün fotokopisinin sunulması, tahliye taahhüdün anlaşmaya aykırı olarak doldurulduğunu kanıtlamaya elverişli değildir<sup>173</sup>.

#### **2.1.3.1.1.5. Ehliyet İtirazı**

Bir diğer itiraz sebebi ise takipteki tarafların ehliyetine ilişkin itirazdır. Taraf ehliyeti İİK'da düzenlenmemiş olup bu durumda TMK'da yer alan düzenlemeler çerçevesinde taraf ehliyetinin belirtilmesi gerekir<sup>174</sup>. Ehliyete ilişkin hususlar icra takibinin tarafları başlıklı kısımda detaylı olarak izah edilmiştir. Bu nedenle bu başlık altında tekrardan izah edilemeyecektir.

Kiracı kendisinin yahut kiraya verenin hak veya fiil ehliyetine sahip olmadığını ileri sürebilir. Yine kiracı kendisinin yahut kiraya verenin takip ehliyeti bulunmadığını ileri sürebilir. Ehliyete ilişkin itirazlar kamu düzeninden olup yedi günlük itiraz süresine tabi değildir. İİK m.16/2 gereğince süresiz olarak icra hukuk mahkemesine şikayette bulunulabilir.

#### **2.1.3.1.1.6. Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartlarına İtiraz**

İncelenmesi gereken bir diğer itiraz sebebi de tahliye taahhütnamesinin geçerlilik şartlarına ilişkin itirazdır. Tahliye taahhütnamesinin geçerlilik şartları birinci bölümde

---

<sup>172</sup> Keleş, s.392.

<sup>173</sup>Yargıtay 3. HD., T.24.04.2017, E.2017/3375, K.2017/5844, Kaynak: <https://www.corpus.com.tr> e.t.:17/09/2022; Keleş, s.408.

<sup>174</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.81.



detaylı olarak açıklanmıştır. Söz konusu şartların sağlanmaması halinde tahliye taahhütnamesi geçersiz olacaktır. Bu durumda borçlu takibin dayanağı olan tahliye taahhütnamesinin bu şartları içermediği hususunda da itiraz edebilir.

Ayrıca tahliye taahhüdün geçerlilik şartları kanunda emredici olarak düzenlenmiş olup bu durumda icra müdürü tarafından resen incelenmesi gerekir. Diğer bir deyişle tahliye taahhüdünün geçerlilik şartları kamu düzenine ilişkin olup kendiliğinden incelenir ve süresiz şikayet sebebidir.

#### **2.1.3.1.1.7. Aile Konutu İtirazı**

Tahliye taahhütnamesine konu taşınmaza ilişkin aile konutu itirazında da bulunulabilir. Bu kapsamda öncelikle aile konutu kavramı ve unsurlarının incelenmesi gerekmektedir.

Aile konutuna ilişkin düzenlemeler TMK'da yer almaktadır ancak TMK'da ve temelini oluşturan İsviçre Kanununda aile konutunun tanımı yapılmamıştır. Kanunun gerekçesinde ise genel bir aile konutu tanımı yapılmış olup bu kapsamda aile konutunu; "Karı kocanın birlikte yaşamlarının merkezi haline getirdikleri, bu olgunun dışarıdan bakıldığında da üçüncü kişiler tarafından rahatlıkla anlaşılabilirdiği ve kaybı halinde barınma hakkının zarar göreceği ortak konut" şeklinde tanımlamak mümkündür<sup>175</sup>.

Aile konutu olduğu bilinen taşınmazlar tahliye taahhüdünde kiracının eşinin rızası yoksa tahliye taahhüdünün geçerliliğinden bahsedilemez<sup>176</sup>. Ancak aile konutuna ilişkin itirazlarda kiralanın konutun aile konutu olduğuna ilişkin tespiti ihtiyaç bulunmaktadır. Aile konutuna ilişkin başlatılan ilamsız takipte, taşınmazın tapu kaydı üzerinde aile konutu şerhi bulunması halinde eşlerden biri tahliye taahhütnamesine dayalı takibin iptali için icra hukuk mahkemesinde dava açabilir. Aile konutu şerhi bulunmaması halinde ise takibin iptali için açılan davada aile konutun tespitine ilişkin açılan davanın bekletici mesele yapılması gerekir. Ancak bu durumda uygulamada çıkan en büyük sorun icra

---

<sup>175</sup> Şebnem NEBİOĞLU ÖNER, "Aile Konutunun Özellikleri, Unsurları, Koruma Süresi Ve Korunma Nedenleri" TBB Dergisi, S.97, Ankara 2011, s.120; Yavuz/Acar/Özen, s.332. Köse vd., s.945; İnceoğlu, s.424.

<sup>176</sup> Doğan, s.182; Yalman, s.19.

takibinin sadece bir eşe yönlendirilmesidir. Özellikle kira sözleşmesi erkek eş tarafından yapılmakta olup boşanma aşamasında erkek eş kiralanana terk etmekte ve başlatılan takibe de itiraz etmemektedir. Diğer eş bu durumda takibe itiraz veya takibin iptali için dava açsa bile itiraz ve dava aktif husumet yokluğundan reddedilmektedir. Bu durumda kiralananda kalan eş ve çocuklar mağduriyet yaşamaktadır. Bu mağduriyetin önüne geçebilmek amacı ile kira sözleşmesinde iki eşinde taraf olması veya kiralanana taşınmaz evlilik birliğinin devamı içerisinde aile konutu olduğuna ilişkin şerh konulması gerekir.

#### **2.1.3.1.1.8. İrade Sakatlığı Hallerine İlişkin İtiraz**

İrade sakatlığı halleri tahliye taahhüdünün geçerlilik şartları başlığı altında sayfa 16 vd.'da detaylı olarak açıklanmıştır. Bu durumda borçlu/kiracı başlatılan takipte irade sakatlığı hallerinden birinin mevcut olduğuna ilişkin itirazda bulunabilir. Kiracı, kira sözleşmesinin aldatma, korkutma, yanıltma hallerinden birinin varlığı halinde verildiği ileri sürebilir.

Kiracı; irade sakatlığı halleri kapsamında alınan tahliye taahhüdünün geçersiz olduğuna ilişkin tespitin yapılmasını için, herhangi bir dava veya icra takibi açılmadan önce, sulh hukuk mahkemesine talepte bulunabilir. Bu durumda söz konusu tahliye taahhütnamesinin icraya konulması veya tahliye taahhütnamesine dayalı olarak tahliye davası açılması halinde açılan davanın bekletici mesele yapılması gerekmektedir.

Borçlunun tahliye taahhütnamesi icraya konulduktan sonra irade sakatlığı halleri sonucunda verildiğine ilişkin itirazı için ise ayrı bir dava açmasına gerek yoktur. Borçlunun bu durumu icra dairesine yapmış olduğu itirazda ileri sürmesi ve akabinde açılan davada ispatlaması durumunda tahliye taahhüdü geçersiz olacaktır.

#### **2.1.3.1.2. İtirazın Süresi**

Daha önce de izah edildiği üzere borçlunun tahliye emrinin tebliğinden itibaren yedi gün içerisinde tahliye emrine itiraz etmesi gerekir<sup>177</sup>. Yedi günlük müddet, hak düşürücü müddet olup bu süreden sonra yapılan itirazın hukuki bir sonuç doğurmayacaktır. Yedi

---

<sup>177</sup> Bayrak vd., s.1162; Doğan, s.185; Oy/Oy, s.199.

günlük müddet İİK m. 274'te "İtiraz etmek isteyen kiracı itirazını tahliye emrinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde ..." ifadeleri ile de vurgulanmıştır.

Burada değinilmesi gereken bir diğer husus tebliğ işleminin usule aykırı olarak gerçekleştirilmesidir. Tebliğ işleminin usulüne uygun olmaması ve bu nedenle kiracının takipten haberdar olunamaması halinde ise borçlunun öğrenme tarihinden itibaren yedi günlük süre içerisinde icra dairesine itiraz etmesi ve icra hukuk mahkemesinde öğrenme tarihini de belirterek usulsüz tebligata ilişkin şikayet yoluna başvurması gerekir<sup>178</sup>. Usulsüz tebligat durumunda memur muamelesine ilişkin şikayet yoluna başvurması ve tebliğ tarihinin düzeltilmesi isteminde bulunması gerekir. Aksi halde mahkeme veya icra dairesi tebligatın usulsüzlüğünü kendiliğinden incelemeyiz<sup>179</sup>.

İcra hukuk mahkemesindeki usulsüz tebligat davası kabul edilirse bu durumda itiraz süresi içerisinde yapılmış itirazın neticelerini doğurur. Dava reddedilirse itiraz süresi içerisinde yapılmadığı için herhangi bir sonuç doğurmaz. Usulsüz tebligata ilişkin yargılama devam ederken telafisi imkansız zararlara uğramamak adına takibin tedbiren durdurulması talep edilmelidir. Aksi halde tahliye işlemlerine devam olunur ve usulsüz tebligata ilişkin yapılan şikayetin bir anlamı kalmaz.

Ayrıca borçlu ödeme emrinin tamamına itiraz etmek zorunda değildir. Bu halde borçlu itiraz ettiği veya kabul ettiği hususların neler olduğunu itiraz dilekçesinde açıkça belirtmelidir. Bu durumda itiraz edilmeyen kısım ikrar edilmiş sayılır. Uygulamada tahliye taahhütlerin boş olarak imzalandığı göz önüne alındığında borçlular genellikle imzayı kabul etmekte ancak düzenleme ve taahhüt tarihine itiraz etmektedir. Dava aşamasında borçlunun itiraz etmediği kısım bakımından çekişmeli bir durum olmadığı için herhangi bir inceleme yapılmaz. Diğer bir deyişle sadece borçlunun itiraz ettiği kısım dava aşamasında mahkeme tarafından incelenir.

Bu başlık altında son olarak gecikmiş itirazın incelenmesi gerekir. Gecikmiş itiraz İİK m.65'te düzenlenmiş olup borçlunun kusuru olmaksızın müddeti içerisinde itiraz edememesi halinde takibe, tahliye işlemi gerçekleştirilinceye kadar itiraz edebilir. Ancak bu durumda borçlunun itiraz edememe sebebini ve itirazlarını, itiraz edememe sebebini ortadan kalkmasından itibaren üç gün içerisinde icra hukuk mahkemesine bildirmesi

---

<sup>178</sup> Keleş, s.182; Demir, s.106.

<sup>179</sup> Ercan, s.1058.

gerekir<sup>180</sup>. Bu durumda itiraz, icra hukuk mahkemesine sevk edilir ve dava sırasında icra hukuk mahkemesi kararı ile takip durdurulabilir. İcra mahkemesi önce borçlunun mazeretini inceler. Mazereti kabul ederse, aynı duruşmada alacaklı, itirazın kaldırılması ve tahliye talebini sözlü olarak yapabilir. Bu halde, icra mahkemesi duruşmaya devam ederek alacaklının talebi konusunda bir karar verir<sup>181</sup>. Alacaklı bu aşamada itirazın kaldırılması talebinde bulunmasa bile altı aylık süre içerisinde itirazın kaldırılması ve tahliye davası açma hakkı bakidir. Altı aylık sürenin başlaması için ise itirazın tebliğ edilmesi gerekir<sup>182</sup>.

#### **2.1.4. İtirazı Usulü ve Sonucu**

İİK m.274 yer alan düzenlemeden de anlaşılacağı üzere itirazın yedi günlük kanuni süre içerisinde icra dairesine yazılı veya sözlü olarak yapılması gerekir<sup>183</sup>. Bu bölümde itirazın icra dairesi dışında bir yere yapılması ve itiraz usulü ile itirazın sonucu detaylı olarak incelenecektir.

##### **2.1.4.1. İtirazın Usulü**

İtirazın İİK m.274/1’de “İtiraz etmek isteyen kiracı itirazını tahliye emrinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde dilekçe ile veya şifahen icra dairesine bildirir.” düzenlemesinden de anlaşılacağı üzere icra dairesine yapılması gerekir. İtiraz, bir dilekçe ile yani yazılı olarak yapılabileceği gibi; şifahen yani sözlü olarak da yapılabilir<sup>184</sup>. Ancak uygulamada icra dairelerin iş yükü ve dava aşamasındaki ispat ve belgelendirme durumu göz önüne alındığında sözlü itirazın günlük hayatta uygulaması bulunmamaktadır.

Borçlunun itirazını icra dairesine yapması gerekir. Bu durumda itirazın icra hukuk mahkemesi yapılması hukuki bir sonuç doğurmayacaktır<sup>185</sup>. Yargıtay 12. H.D. 2016/14132 E. 2017/5759 K. 17.04.2017 tarihli ilamında “*Somut olayda, tahliye emrinin*

---

<sup>180</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.167

<sup>181</sup>Keleş, s.236.

<sup>182</sup> Ercan, s. 285, Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, s. 202; Akçaal, s.971; Yalman, s.21, Köse vd., s.972; Bayrak vd., s.1153; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.188.

<sup>183</sup> Keleş, s.65.

<sup>184</sup> Bayrak vd., s.1162; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.165.

<sup>185</sup> Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası,s.371.

22.10.2015 tarihinde tebliği üzerine borçlunun 28.10.2015 tarihinde, yasal itiraz süresi içerisinde, tahliye emrine itirazı üzerine takibin icra müdürlüğüne 28.10.2015 tarihinde kesin olarak durdurulmasına karar verildiği görülmüştür. Şu hale göre borçlunun tahliye emrine karşı icra dairesine ileri sürdüğü itiraz nedenleri ile icra mahkemesine de başvurarak tahliyenin durdurulmasını talep ettiği görülmektedir. Mahkemece takibin niteliğidikkate alınarak icra dairesi yerine icra mahkemesine yapılan itiraz fuzuli olduğundan bu nedenle red kararı vermesi gerekirken itirazın esasan reddi doğru değil ise de, sonuçta istem reddedildiğinden sonucu doğru mahkeme kararın onanması gerekmiştir<sup>186</sup>.” ifadeleri ile de tahliye emrine itirazın icra dairesine yapılması gerektiğini aksi halde yapılacak itirazın hukuki sonuç doğurmayacağını açıkça vurgulamıştır.

Borçlunun takibin başlatıldığı şehir dışında bir şehirde bulunması halinde, bulunduğu şehrin nöbetçi icra dairesine giderek, esas dosyaya gönderilmek üzere muhabere yolu ile de itiraz etme hakkı vardır. Yine borçlu takibe posta yolu ile de itiraz edebilir. Ancak postanın kaybolması veya süresi içerisinde buluşmaması durumunun da dikkate alınması gerekir. Çünkü posta yoluyla yapılan itirazlarda, itirazın esas icra dairesine tebliğ edildiği tarih önemlidir.

#### **2.1.4.2. İtirazın Sonucu**

İtirazın sonucu, itirazın türüne göre farklılık arz etmektedir. Ancak yapılan itirazın türüne bakılmaksızın itiraz neticesinde takip durur<sup>187</sup>. Bu çerçevede öncelikle yetkiye itiraz durumunun incelenmesi gerekir.

Yetkiye itiraz durumunda eğer icra müdürü yetki itirazını yerinde bulursa takibin durdurulduğu ve alacaklının talebi halinde takibin yetkili icra dairesine gönderileceği şeklinde tensip tutar. Bu durumda alacaklının yetki itirazını kabul edip etmemesine göre takibe devam olunur. Eğer alacaklı yetki itirazını kabul etmiyorsa aşağıda detaylı olarak açıklanacak itirazın kaldırılması ve tahliye davasında yetkiye ilişkin uyuşmazlığı mahkeme önüne taşıyarak çözebilir. Burada mahkemenin öncelikle yetki yönünden karar vermesi gerekir. Eğer alacaklı, yetki itirazını kabul ederse takibin yetkili icra dairesine

---

<sup>186</sup>Yargıtay12.HD.,T.17.04.2017,E.2016/14132,K.2017/5759,Kaynak:https://www.corpus.com.tr e.t.:15.01.2023

<sup>187</sup> Akçaal, s.971; Kuru, İcra ve İflas Hukuku, s.370; Ercan, s.1065.

gönderilmesini talep eder. Bu durumda icra müdürlüğü takibi yetkili icra dairesine gönderir. İcra takibi, yetkili icra dairesinde yeni bir esas alır ve borçluya yeni bir tahliye emri gönderilir<sup>188</sup>. Bu durumda borçlunun yukarıda açıklanan itiraz sebeplerine, yine yukarıda değinilen itiraz süresi içerisinde ve usulüne uygun olarak yeni esas alan takibe yeniden itiraz etmesi gerekir. Uygulamada ise kiracılar ilk takibe itiraz ettikleri için ikinci gönderilen tahliye emrine itiraz etmemektedir. Bu nedenle de açıkça hak kaybına uğramaktadır.

Borçlunun kira sözleşmesinde yer alan imzaya itiraz etmesi halinde ise takip durur ve bu aşamada tahliye taahhütnamesinin resmi şekilde düzenlenip düzenlenmediğine bakılması gerekir. Tahliye taahhütnamesinin imzaya itirazın kaldırılması için borçlunun sulh hukuk mahkemesine başvurması gerekir<sup>189</sup>. Bu aşamada önemle hatırlatmakta yarar vardır ki 1 Eylül 2023 tarihinde yürürlüğe giren değişiklik çerçevesinde sulh hukuk mahkemelerinde dava açılmadan önce arabuluculuk sürecine başvurulması dava şartıdır. Tahliye taahhütnamesi noter tarafından resmi şekilde düzenlenmiş veya onanmışsa kiracının imzaya itirazı reddedilir. Ancak tahliye taahhütnamesi adi yazılı şekilde yapılmışsa dosyanın bilirkişiye sevk edilerek imzanın kiracıya ait olup olmadığının tespiti gerekir. Yani tahliye taahhütnamesinin resmi şekilde yapılması ispat yükü açısından önemlidir.

İmzaya itiraz durumunun ispat yükü açısından önemli olduğu ve adi yazılı tahliye taahhüdünde yer alan imzaya itiraz durumunda bilirkişi incelemesi yapılması gerektiği Antalya BAM 6. HD. 2022/2657 E.2023/1315 K. 06/06/2023 tarihli ilamında “*Dava, tahliye taahhüdüne dayalı itirazın iptali ve tahliye istemine ilişkindir. Davacının icra takibine dayanak yaptığı tahliye taahhüdü noterlikçe tanzim ve tasdik edilmiş değildir. Davalı itirazında tahliye taahhüdündeki imzanın kendisine ait olmadığını belirterek imzaya itiraz etmiştir. İzah olunan gerekçeler karşısında mahkemece davalının kesin sürede imza örneğini vermediği ve imza asıllarının bulunduğu kurumları bildirmediği gerekçesiyle imzasını kabul etmiş sayılacağına ilişkin ispat yükü ters çevrilmek suretiyle verilen karar yanlış olup mahkemenin davalının imza örneklerinin bulunması muhtemel*

---

<sup>188</sup> Kuru, İcra ve İflas Hukuku, s.112.

<sup>189</sup> Canan Ruhi ve Ahmet Cemal Ruhi, İcra İflas Kanununa Göre Kira ve Tahliye, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s.22.

*kurumları davacı taraftan sorarak ilgili kurumlara müzekkere yazıp imza örneklerini getirttikten sonra taahhütnamedeki imzanın davalıya ait olup olmadığı konusunda bilirkişi incelemesi yapması gerekir*<sup>190</sup>.” ifadeleri ile vurgulamıştır.

Tahliye taahhütnamesindeki tarihe itiraz edilmesi halinde, icra müdürlüğü takibin durdurulmasına karar verir. Bu durumda takibe konu tahliye taahhütnamesi artık yargılamayı gerektireceğinden alacaklı elinde noterlikçe resen düzenlenmiş veya tarihi onaylanmış ya da sonradan kabul edilmiş bir belge bulundurmadıkça itirazın kaldırılması yoluna başvuramaz. Bu durumda alacaklının sulh mahkemelerinde dava açması gerekir<sup>191</sup>. Son yapılan değişiklik çerçevesinde dava açılmadan önce arabuluculuğa başvurulması zaruridir.

Ehliyete itiraz ise kamu düzeninden kaynaklanmakta olup süresiz olarak ileri sürülebilir. Borçlu ehliyete ilişkin itirazını yedi günlük müddet içerisinde icra dairesine ileri sürerse takip durur. Bu durumda alacaklının açmış olduğu itirazın kaldırılması hukuki yolunda ehliyet itirazının değerlendirilmesi gerekir. Ancak ehliyet kamu düzenine ilişkin olup yedi günlük müddet içerisinde bu itirazda bulunulmasa da borçlu her zaman icra hukuk mahkemesine başvurarak icra takibini başlatan tarafın ehliyeti bulunmadığı gerekçesi ile takibin iptalini isteyebilir.

Yargıtay 12. HD. 2021/4220 E. 20215004 K. Sayılı 18.05.2021 tarihli ilamında da vesayet altında bulunan kişiye karşı resen takip yapılamayacağını, bu hususun kamu düzenine ilişkin olup icra dairesi ve mahkeme tarafından resen gözetilmesi gerektiğini ve süresiz şikayet nedeni olarak takibin iptalinin her zaman icra hukuk mahkemesinden istenebileceğini vurgulamıştır<sup>192</sup>.

Bunun yanında borçlu tahliye taahhüdünün koşullarını sağlamadığına ilişkin de itirazda bulunabilir. Bu durumda özellikle sonradan doldurulduğuna ilişkin itirazlar yani beyaza imzaya ilişkin itirazlar uygulamada güncel olarak öne sürülen itirazlardandır. Ancak yukarıda da izah edildiği üzere bu durumda yerleşik Yargıtay kararları boşa imza atan kiracının tahliye taahhüdünün sonradan doldurulmasını durumunda tahliye taahhüdünü geçerli saymaktadır. Burada borçlu yedi gün içerisinde tahliye taahhüdün

---

<sup>190</sup> <https://www.corpus.com.tr/> e.t.:14.05.2024

<sup>191</sup> Ercan, s.1061.

<sup>192</sup> Yargıtay 12. HD., T.18.05.2021, E.2021/4220, K.20215004, Kaynak: <https://www.corpus.com.tr> e.t.:29.01.2023

geçerlilik şartları sağlamadığını ileri sürebileceği gibi sonrasında açacağı tespit davası ile de bu hususları ileri sürebilir. Ancak burada menfi tespit niteliğinde açılan bu dava takibi durdurmaz.

Yine borçlu kira sözleşmesinin yenilendiği veya uzatıldığına ilişkin itiraz edebilir. Bilindiği üzere taahhüt tarihinden itibaren bir ay içerisinde tahliye taahhüdünün icraya konulmaması halinde taahhütname geçersiz olacaktır. Ancak uygulamada bu süreyi kesmek isteyen kiraya verenler sözleşme süresi uzatıldığı veya yenilendiği halde tahliye taahhütnamesini icraya koymaktadır. Bu durumda borçlunun yapması gereken kira sözleşmesinin uzatıldığını veya yenilendiğini ileri sürmek ve bunu ispatlamaktır. Kiracının bu itirazı üzerine takip durur. Bu durumda açılacak davada kiracının bu itirazını yazılı belge ile ispatlaması gerekir.

Son olarak aile konutu itirazını ele almak gerekir. TMK m.194'te eşlerden birinin diğer eşin rızası olmadan aile konutuna ilişkin sözleşmeleri feshedemeyeceği açıkça yasalaştırılmıştır. Bu durumda aile konutu olduğu bilinen taşınmaza ilişkin tahliye taahhütnamesinde kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin de imzası aranmaktadır. Aile konutu için yazılı tahliye taahhüdü sebebiyle aleyhine takip başlatılan kiracı, eşinin açık rızasının olmadığını ileri sürerek tahliyeyi bertaraf edebilir. Böyle bir durumda, açık rızanın varlığını ispat yükü kiraya verene düşer<sup>193</sup>. Ancak burada eşin takip tarihinden önce kiralananın aile konutu olarak kullanıldığını kiraya verene bildirimde bulunması veya tapuya tescil ettirmesi gerekir. Bu durumda eşin imzasının yer almadığı bir tahliye taahhütnamesi geçersiz olacaktır.

Aile konutuna ilişkin bildirim daha önce kiraya verene yapılmamışsa bu durumda icra takibi açılmadan önce söz konusu taşınmazın aile konutu olduğuna ilişkin tespit davası açılması akabinde ise açılan icra takibinin iptali için icra hukuk mahkemesinde dava açılması gerekir. İcra hukuk mahkemesinde aile mahkemesinde görülen dosyanın ise bekletici mesele yapılması gerekir. Ancak burada önemle belirtmek gerekir ki icra takibinden sonra açılacak tespit davası veya bildirim ise geçerli olmayacaktır. Bu durum yerleşik Yargıtay kararları ile de sabittir.

Yargıtay 8.HD. 2017/4794 E. 2018/11923 K. 02.05.2018 tarihli ilamında icra takibinin haklılık durumuna takip tarihi itibari ile karar verilmesi gerektiği ve takip

---

<sup>193</sup> Akçaal, s.975.



tarihinden sonra taşınmazın aile konutu olduğuna ilişkin açılan davanın veya yapılan bildirimün mevcut davayı etkilemeyeceğini açıkça vurgulamıştır<sup>194</sup>.

Yargıtay 12. HD. 2016/30367 E. 2018/3319 K. 18.04.2018 tarihli ilamında ise takip açılmadan önce taşınmazın aile konutu olduğuna ilişkin kiraya verene bildirim yapıldığı bu nedenle eşinde kira sözleşmesinin tarafı haline geldiği ve bu aşamadan sonra yapılacak takip ve davalarda mecburi dava arkadaşları olduklarını vurgulamıştır<sup>195</sup>.

Borçlunun söz konusu itirazları ileri sürmesi halinde, icra dairesi itirazın süresi içerisinde olup olmadığını kendiliğinden kontrol eder. İtiraz süresi içerisindeyse takip durur. Bu durumda kanuna göre itirazın alacaklıya tebliğ edilmesi ve dava açılması için gerekli sürelerin başlatılması gerekir. Ancak uygulamada dosyalarda masraf bulunmadığından “takibin durdurulmasına ve masrafın bulunması ve talep halinde durumun alacaklıya tebliğine” karar verilir. İtiraz üzerine duran takibin devamına ve tahliye karar verilmesi içinse alacaklının itirazın türüne göre icra hukukta itirazın kaldırılması veya sulh hukukta itirazın iptali davası açması gerekir. Bu davalar aşağıda detaylı olarak açıklanacaktır.

---

<sup>194</sup> Yargıtay 8. HD., T.02.05.2018, E.2017/4794, K.2018/11923, Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr> e.t.:29.01.2023.

<sup>195</sup> Yargıtay 12. HD., T.18.04.2018, E.2016/30367, K.2018/3319, Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr> e.t.:29.01.2023.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### İCRA TAKİBİNE İLİŞKİN İTİRAZIN KALDIRILMASI VEYA İPTALİ İÇİN BAŞVURULABİLECEK HUKUKİ YOLLAR VE TAHLİYE DAVASI

#### 3.1. İtiraz Sonucu Başvurulabilecek Hukuki Yollar

İkinci bölümde detaylı olarak açıklandığı üzere borçlu, icra takibine çeşitli nedenler ile itiraz edebilir. Borçlunun itirazına göre itirazın iptali veya kaldırılması yoluna başvurulabilir. Borçlunun yapmış olduğu itirazlar sonucunda başvurulacak hukuki yollar, başvurulacak hukuki yollarının tarafları, yargılama usulü, görevli ve yetkili mahkeme, ispat yükü ve yapılan yargılama sonucunda verilen kararlar bakımından ele detaylı olarak ele alınacaktır.

##### 3.1.1. İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Yolu

İtirazın kaldırılması yolu bir dava olmayıp itirazın hükümden düşürülmesini sağlayan hukuki bir yoldur<sup>196</sup>. Elinde İİK madde 68-68/a'da yer alan belgelerden birini bulunduran alacaklı itirazın kaldırılması yoluna başvurabilir. Bu maddelerde düzenlenen belgeler; imzası kabul edilmiş adi senetler, noterlikçe düzenlenmiş veya imzası noterlikçe onaylanmış belgeler, resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkilileri dahilinde vermiş oldukları belgeler şeklinde sıralanabilir<sup>197</sup>.

İzah edilen hususlardan da anlaşılacağı üzere tahliye taahhüdüne ilişkin itirazın kaldırılması yoluna başvurabilmek için borçlunun, kira sözleşmesi veya tahliye taahhüdündeki imzaya veya tahliye ile düzenleme tarihlerine itiraz etmemesi gerekir. Diğer bir deyişle borçlunun imzaya itiraz etmesi veya tarihlere itiraz etmesi halinde itiraz edilen belge artık yargılamayı gerektirmekte olup bu durumda itirazın kaldırılması yoluna başvurulamaz<sup>198</sup>. Tahliye taahhüdüne ilişkin itirazın kaldırılması yoluna ilişkin düzenlemeler İİK 269/C'de detaylı olarak açıklanmıştır.<sup>199</sup> Bu bölümde de itirazın kaldırılması yolu detaylı olarak açıklanacaktır.

---

<sup>196</sup> Kuru, El Kitabı, s.275; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.188.

<sup>197</sup> Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s.188 vd.,

<sup>198</sup> Keleş, s.403.

<sup>199</sup> Ruhi/Ruhi, s.23

### 3.1.1.1. İtirazın Kaldırılması Yoluna Başvurma Süresi, Tarafları ve Konusu

İİK m.269/3'te yer alan "İtiraz takibi durdurur. İtirazın tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde itirazın kaldırılmasını istemeyen alacaklı, bir daha aynı alacaktan dolayı ilamsız icra yoluyla takip yapamaz." düzenlemesinden de anlaşılacağı üzere itirazın kaldırılması yoluna başvurabilmek için itirazın tebliğinden itibaren altı aylık hak düşürücü müddet öngörülmüştür. Sürenin hak düşürücü olduğu göz önüne alındığında hakim tarafından kendiliğinden dikkate alınması gerekir. Borçlunun itirazının tebliğ edilmemesi durumunda altı aylık müddet başlamamaktadır<sup>200</sup>.

Alacaklının altı aylık hak düşürücü müddet içerisinde itirazın kaldırılmasına yoluna başvurmaması halinde aynı dayanak belgeler ile tekrar icra takibi başlatıp borçlunun tahliyesini isteme hakkı bulunmamaktadır<sup>201</sup>. Tebliğden itibaren altı aylık müddet içerisinde itirazın kaldırılması hukuki yoluna başvurulmaması halinde icra takibi düşmez. Bu durumda alacaklı sonraki altı ay içerisinde itirazın iptali davası açma hakkı devam eder<sup>202</sup>. Bu süreç içerisinde itirazın iptali davası açılmaması halinde ise takip düşecektir. Ancak uygulamada borçlunun itirazı tebliğ edilmediği için hak düşürücü süreler başlamamaktadır. Dolayısıyla takipte düşmemektedir. Bu nedenle itiraz edilen dosyada itirazın tebliğ edilmesine ilişkin ücretin yatırılarak sürelerin başlatılmasında fayda vardır.

İtirazın kaldırılması yolunun kökeninde icra dosyası olduğu göz önüne alındığında, icra dosyasında alacaklı olarak gözüken kiraya veren kişi itirazın kaldırılmasına yoluna başvuran kişi, borçlu olarak gözüken kiracının ise karşı taraf olarak yer alacaktır<sup>203</sup>. Bu hukuki yolun tarafları açısından da, icra takibinin taraflarına ilişkin yaptığımız açıklamalar aynen geçerlidir. Bu nedenle burada tekrardan değinilmeyecek olup icra takibinin tarafları bölümünde yer alan açıklamalara bakılabilir.

Yapılan açıklamadan da anlaşılacağı üzere itirazın kaldırılması yolunun konusu borçlunun yapmış olduğu itirazın kaldırılması ve kiralanandan tahliyesidir. Bu aşamada kiraya verenin bu hukuki yola başvururken sadece itirazın kaldırılmasını talep etmesi

---

<sup>200</sup> Ercan, s. 285, Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 202; Akçaal, s.971; Yalman, s.21, Köse vd., s.972; Bayrak vd., s.1153; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.188.

<sup>201</sup> Keleş, s.282; Kuru, El Kitabı, s.713;

<sup>202</sup> Arslan/Yılmaz/Taşpınar/Hanağası, s. 186; Ruhi ve Ruhi, s.23; Keleş s.273.

<sup>203</sup> Akçaal, s.972-973; Keleş, s.278.

halinde mahkeme kendiliğinden tahliye kararı veremez. Çünkü mahkemeler taleple bağlıdır. Bu nedenle hukuki yolun konusu alacaklının talebine göre değişmektedir.

### 3.1.1.2. Görevli ve Yetkili Mahkeme, Yargılama Usulü

Yukarıda da izah edildiği üzere borçlunun itirazına göre başvurulacak hukuki yolda görevli ve yetkili mahkeme değişmektedir. Bu bölümde itirazın kaldırılması yolu ele alındığı için, itirazın kaldırılması istenebilen itirazlar bakımından açıklama yapılacaktır.

İtirazın kaldırılmasında yetkili mahkeme, takibin yapıldığı icra dairesinin bağlı bulunduğu icra mahkemesidir<sup>204</sup>. İcra takibinde yetkiye itiraz çerçevesinde de izah edildiği üzere tahliye davalarında konu sözleşmeden kaynaklandığı için takipler genelde taşınmazın bulunduğu yer icra dairesi açılmaktadır. Dolayısıyla itirazın kaldırılması hukuki yoluna ilişkin yargılama genel olarak taşınmazın bulunduğu yer icra mahkemesinde yapılmaktadır<sup>205</sup>.

Tahliye taahhünamesine ilişkin icra takipleri, ilamsız icra takipleri kategorisinde yer almaktadır. Bu durumda takibin ilamsız icra dairesinde başlatılması ve borçlunun bu takipte yetkiye itiraz etmemesi durumunda icra dairesinin yetkisi kesinleşecek dolayısıyla itirazın kaldırılması ve tahliye yolunda da icra takibinin açıldığı yer icra hukuk mahkemesi yetkili olacaktır.

İtirazın kaldırılması yolunda İİK m.70'de yer alan düzenlemeden de anlaşılacağı üzere görevli mahkeme icra hukuk mahkemeleridir<sup>206</sup>. İtirazın kaldırılması yoluna başvuran kiraya verenden başvurma harcı alınır.

Alacaklı itirazın kaldırılması dilekçesinde, borçlu hakkında yapılan icra takibine ilişkin bilgilere, borçlunun itirazının neden haksız olduğuna ilişkin açıklamalara yer vermelidir. Yine bu dilekçenin netice ve istem kısmında, kiracının taşınmazdan tahliyesinin ve itirazının kaldırılmasının talep edilmesi gerekir. Çünkü hukuk mahkemelerinde taleple bağlılık ilkesi geçerlidir.

İİK m.18'de yer alan "İcra mahkemesine arz edilen hususlar ivedi işlerden sayılır ve bu işlerde basit yargılama usulü uygulanır." düzenlemeden de anlaşılacağı üzere icra

---

<sup>204</sup> Ercan, s. 550, Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 201, Keleş, s.285.

<sup>205</sup> Ercan, s.1153; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası s.394; Murat Atalı, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan, İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2020, s. 430.

<sup>206</sup> Keleş, s.157; Ruhi/Ruhi, s.35.

hukuk mahkemelerinde görülen işler ivedi işlerden sayılır ve basit yargılama usulüne tabidir<sup>207</sup>. İzah edilen hususlardan da anlaşılacağı üzere borçlunun itirazın kaldırılması için alacaklının icra mahkemesine başvurması halinde icra mahkemesi her iki tarafı da davet eder ve basit yargılama usulüne göre dosyayı karara çıkarır. Ancak günümüzde mahkemelerin duruşma yoğunluğu göz önüne alındığında icra hukuk mahkemelerinde görülen tahliye davalarının basit yargılamaya tabi olmasına rağmen en az altı ay sürdüğünü belirtmek gerekir. Taraflardan birinin duruşmaya gelmemesi halinde hakim o tarafın yokluğunda dosyayı karara çıkarır. İki tarafta duruşmaya gelmez veya taraflardan biri duruşmaya gelip dosyayı takip etmeyeceğini bildirirse HMK m. 150 gereği dosya işleminden kaldırır.

İtirazın kaldırılması yolunda hakimin, ilk olarak takip talebinde tahliye isteminin bulunup bulunmadığını araştırması gerekir. Bu durumda davacının takibi başlatırken UYAP sisteminde 1/9 açıklama istemine Haciz ve Tahliye yolu yazması önemlidir. Aksi takdirde taleple bağlı olan hakimin tahliyeye karar vermesi mümkün değildir. Yine bu aşamada davacı/alacaklının dilekçesinde de tahliye istemini yinelemesi gerekir.

Bu aşamada tartışılması gereken bir diğer husus itirazın kaldırılması ve tahliye istemlerinin ayrı ayrı dosyalar üzerinden talep edilip edilemeyeceğidir. Kanuni düzenlemeler incelendiğinde itirazın kaldırılması ve tahliye istemlerinin ayrı ayrı dosyalara konu edilmesine bir engel bulunmamaktadır<sup>208</sup>. Yargıtay kararlarında da itirazın kaldırılması ve tahliye istemlerinin ayrı ayrı davalara konu edilebileceğini vurgulamıştır. Ancak bu durumda tahliye isteminin süresinin itirazın kaldırılması hukuki yoluna ilişkin kararın kesinleşmesinden itibaren altı aylık süre içerisinde açılması gerektiğini, itirazın kaldırılmasına ilişkin yargılama devam ederken de her aşamada açılabileceğini ileri sürmüştür. Ancak Yargıtay'ın ilgili diğer hukuk daireleri ise itirazın kaldırılması ve tahliye dosyalarının ayrı ayrı açılabileceği ancak bu sürenin itirazın tebliğinden itibaren altı aylık süreçte açılması gerektiği vurgulanmıştır<sup>209</sup>.

Kanaatimizce kanuna göre her ne kadar tahliye ve itirazın kaldırılması isteminin ayrı ayrı istenilmesinde bir engel yoksa da altı aylık süre içerisinde açılması gerektiği

---

<sup>207</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.196.

<sup>208</sup> Oy/Oy, s.196.

<sup>209</sup> Yargıtay6.HD.,T.11/05/2006,E.2066/287,K.2006/5225,Kaynak:<https://www.corpus.com.tr#!/Yargitay> e.t.: 05/02/2023.

aşıkardır. Hukukumuzun temel ilkelerinden olan usul ekonomisi ilkesi de göz önüne alındığında bu tahliye ve itirazın kaldırılması istemlerinin aynı dosyada istenilmesi gerekmektedir.

Takip talebinde tahliye istemi bulunup bulunmadığının kontrolünden sonra hakimin tahliye taahhütnamesinin yasal süre içerisinde icraya konulup konulmadığını incelemesi gerekir. Tahliye taahhütnamesi süresi içerisinde icraya konulmuş ise de itirazın kaldırılması ve tahliye davasının yasal süreler içerisinde açılıp açılmadığının incelenmesi gerekir.

Usulü bu incelemeden sonra ise hakimin tahliye emri tebliğ işlemini ve takibe yapılan itirazının müddeti içerisinde olup olmadığını incelemesi gerekir. İtiraz süresi içerisinde değilse hakimin itirazı dikkate almaması ve borçlu hakkında gerekli şartların sağlandığı kabul edilerek tahliye kararı vermesi gerekir. Yine hakim burada alacaklının itirazın kaldırılması yoluna başvururken on beş günlük yasal olarak verilen süreyi bekleyip beklemediğini de incelemesi gerekir. On beş günlük yasal süre beklenmeden itirazın kaldırılması yoluna başvurulması halinde ise dava usulden reddedilecektir.

Söz konusu incelemeler akabinde hakim borçlunun itirazlarını incelemeye başlar. Bu aşamada uygulamada incelenen en büyük itiraz tahliye taahhüdünün kanunda aranan şartları sağlayıp sağlamadığıdır. İcra mahkemesi, inceleme yaparken borçlunun itirazları ile bağlı olup borçlunun bildirmediği itirazlar, itirazların kaldırılması aşamasında kendiliğinden dikkate alınmaz<sup>210</sup>.

### **3.1.1.3. İspat Yüğü**

Kiracının, kira sözleşmesi ve tahliye taahhüdündeki imzaya ilişkin itirazları dışındaki itirazlarında kira ilişkisi ve tahliye taahhütnamesi kesinleşir. Bu durumda borçlunun itirazlarını İİK m.269/c/1’de yer alan “Borçlu akdi reddetmeyip kiranın ödendiğini veya sair bir sebeple istenemeyeceğini bildirerek itiraz etmiş veya takas istemişse, itiraz sebeplerini ve isteğini noterlikçe re’sen tanzim veya imzası tasdik edilmiş veya alacaklı tarafından ikrar olunmuş bir belge veya resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya vesika ile ispat etmeğe mecburdur.”

---

<sup>210</sup> Ercan, s.562; Keleş, s.347.

düzenlemeden de anlaşılacağı üzere noterlikçe resen tanzim edilmiş veya alacaklı tarafından imzası inkar edilmemiş veya tasdik edilmiş bir belge ile kanıtlanması gerekir. Yine aynı kanunun 269/c-2’de yer alan düzenlemesinden de anlaşılacağı üzere senet ve makbuzun alacaklı tarafından inkarı halinde İİK 68’de yer düzenlemelerin uygulanması gerekir. Bu açıklamadan da anlaşılacağı üzere itirazın kaldırılması hukuki yolunda ispat yükü kiracıdadır<sup>211</sup>.

#### **3.1.1.4. İtirazın Kaldırılması Yolunun Sonuçları**

Yukarıda da izah edildiği üzere alacaklı/kiraya veren itirazın kaldırılması yolunda veya takipte tahliye isteminde bulunmamışsa, itirazın kaldırılması yoluna yapılan başvuru hak düşürücü sürelerle uyularak açılmamışsa veya tahliye taahhütname gerekliliği şartları sağlamıyorsa itirazın kaldırılması isteminin reddi gerekir. Yine kiracının itirazında haklı olduğunu İİK 269/c’de yer alan belgeler ile ispatlarsa davanın reddi gerekir. Borçlunun sunmuş olduğu adi nitelikteki belgenin altındaki imza kiralayan tarafından kabul edilmezse, icra hukuk mahkemesi bu belge altındaki imzayı inceleyemez ve itirazın kaldırılması karar verir<sup>212</sup>. Bu durumda kiracı İİK m.275/4 gereğince tespit genel mahkemelerde tespit davası açabilir<sup>213</sup>.

İtirazın kaldırılması talebinin reddi halinde kiraya veren, icra takibine devam edemez. Ancak itirazın iptali davasına ilişkin süre geçmediği sürece itirazın iptali için dava açabilir. İtirazın iptaline ilişkin dava açma süresi geçmiş ise de kiraya veren aynı nedenlerle bir daha ilamsız takip yapamaz ve takip düşer<sup>214</sup>.

Eğer borçlunun itirazı süresi içerisinde değilse veya borçlunun itirazı süresi içerisinde fakat borçlu itirazının haklılığını İİK m.269/c’de yer alan belgeler ile kanıtlamadıysa hakim İİK m.275 çerçevesinde itirazın kaldırılması ve tahliye kararı verir<sup>215</sup>. Kiraya veren bu durumda, itirazın kaldırılmasına ilişkin ilamı icra dairesine sunarak takibe devam edebilir. İİK m.275/5 gereğince inkar olunan imzanın kendisine ait olduğu tespit edilen taraf aleyhine yüz bin liradan beş yüz bin liraya kadar para cezasına mahkûm

---

<sup>211</sup> Keleş, s.361-362.

<sup>212</sup> Kuru, İcra İflas Hukuku El Kitabı, s.879

<sup>213</sup> Ercan, s.1067

<sup>214</sup> Kuru, İcra İflas Hukuku El Kitabı, s. 313; Bayrak vd., s.1169.

<sup>215</sup> Ercan, s.1066; Bayrak vd., s.1168;

edilir<sup>216</sup>. Diğer itirazın kaldırılması hukuki yolundan farklı olarak tahliye taahhüdüne ilişkin itirazın kaldırılması yolunda icra-inkar tazminatına hükmedilmez. Çünkü İİK m.275, İİK m.68'e atıf yapmamıştır<sup>217</sup>.

Ayrıca birden fazla kiracı olduğu halde, takibin ve davanın hepsine yöneltilmemesi de itirazın kaldırılması yargılamasında red sebebidir. Çünkü tahliye borcu bölünemez bir yükümlülüktür<sup>218</sup>.

Genel mahkemelerin kararları kesin hüküm teşkil etmekte olup bu durum HMK m.303'te düzenlenmiştir. Ancak icra hukuk mahkemesi tarafından verilen kararlar maddi anlamda kesin hüküm ifade etmemektedir<sup>219</sup>.

### 3.1.2. İtirazın İptali ve Tahliye Davası

Borçlunun tahliye taahhüdündeki imzaya veya tarihlere itiraz etmesi halinde takibin dayanağı belge yargılamayı gerektirdiği için artık icra hukuk mahkemesine başvurulamaz. Bu durumda kiraya veren/alacaklının, sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali ve tahliye davası açması gerekir<sup>220</sup>.

1 Eylül 2023 tarihi itibari ile sulh hukuk mahkemelerinde açılacak tahliye davalarında arabuluculuğa başvurulması dava şartı olup dava ancak bu arabuluculuk sürecinden sonra açılabilmektedir. Ancak ilamsız takibe ilişkin itirazın iptali davalarında arabuluculuğa başvurulma zorunluluğu bulunup bulunmadığı tartışmalı olup bu durum bu bölümde detaylı olarak anlatılacaktır. İtirazın iptali davası İİK m.67'de düzenlenmiş olup bu bölümde ise itirazın iptali davalarının tarafları, konusu, dava açma süresi, görevli ve yetkili mahkeme, ispat yükü ve davanın sonuçları ele alınacaktır.

---

<sup>216</sup> Ercan, s.1067; Bayrak vd., s.1165; Keleş, s.403; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 372

<sup>217</sup> Keleş, s.362.

<sup>218</sup> Keleş; s.363.

<sup>219</sup> Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 203; Mahmut Coşkun, İtirazın İptali-Menfi Tespit ve İstirdat -Tasarrufun İptali-İflas ve İflasın Ertelenmesi-Sıra Cetveline İtiraz Davaları, 3.Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2016, s.56; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özkes, s.188; Keleş, s.363.

<sup>220</sup> Doğan,S.171; Akçaal, s.971;Ruhi/Ruhi, s.23, Keleş, s.272; M Erdoğan, s.205, Bayrak vd., s.1165.



### 3.1.2.1. Dava Şartı Arabuluculuk

#### 3.1.2.1.1. Dava Şartı Arabuluculuğun Kapsamı

Daha öncede de izah edildiği üzere yaşanan enflasyonist ortam ve artan nüfus nedeni ile taşınmaz ihtiyacı artmakta bu durumda kira bedellerinin artmasına neden olmaktadır. Bu durumda diğer kiraya verenlere göre düşük kira alan kiraya verenler, kiracılarını tahliye etmenin yollarını aramıştır. Bu nedenle kira davalarında hızlı bir artış olmuş ve söz konusu artışın dava aşamasına gelmeden çözülmesi amacıyla bazı kira davaları bakımından arabuluculuk başvurusu yapılması dava şartı olarak zorunlu tutulmuştur. Ancak burada hangi kira davalarının arabuluculuk kapsamına alındığı tartışmalara yol açmıştır.

5 Nisan 2023 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan ve 1 Eylül 2023 tarihinde yürürlüğe giren 7445 kanun numaralı İcra ve İflas Kanunu ile bazı kanunlarda değişiklik yapılmasına dair kanun m. 18/B-1’de “Aşağıdaki uyuşmazlıklarda, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır:

a) Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar.

b) Taşınır ve taşınmazların paylaşılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklar.

c) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar.

ç) Komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklar.” düzenlemesi ile kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar bakımından zaruri arabuluculuk şartı getirilmiştir. Söz konusu düzenlemenin lafzi incelendiğinde ilamsız icra yolu ile tahliye dışındaki kira uyuşmazlıkları için arabuluculuk zaruri olduğu anlaşılmaktadır<sup>221</sup>. Diğer bir deyişle Örnek 13 Kira bedellerinin eksik ödenmesi nedeni ile açılan icra takipleri ve Örnek 14 Tahliye Taahhünamesine göre açılan icra takipleri ve icra takipleri sonucu icra hukuk mahkemesinde açılan itirazın kaldırılması hukuki yolu arabuluculuk kapsamı dışında bırakılmıştır. Burada ise tartışma konusu açılan ilamsız takipler üzerine sulh hukuk

---

<sup>221</sup> <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/04/20230405-3.htm> e.t.29/01/2024.

mahkemesinde açılacak olan itirazın iptali davalarının kapsama dahil olup olmadığıdır. Gerek arabulucular gerek başvuru yapan avukatlar bu konuda tereddüt yaşamıştır. Ancak söz konusu uygulamanın yeni olması nedeni ile henüz bu konuda kesinleşmiş bir karar bulunmamaktadır.

İzah edilen hususlar çerçevesinde kiralanan taşınmaza ilişkin icra takibi veya itirazın kaldırılması kanun yoluna başvurulması halinde arabuluculuk şartı bulunmamaktadır. Ancak sulh hukuk mahkemesinde açılacak her türlü kira ilişkisinden kaynaklı davada arabuluculuk zorunludur. Bu nedenle itirazın iptali ve tahliye davasında arabuluculuğa başvurmak zaruridir<sup>222</sup>.

### **3.1.2.1.2. Arabuluculuk Sürecinin Tarafları**

İcra takibinin tarafları, arabuluculuk sürecinin de tarafları olacaktır. Ancak genel olarak izah etmek gerekirse, arabuluculuk sürecinin tarafları kiracı ve kiraya verendir. Kiraya veren ve kiracı, gerçek ve tüzel şahıs olabileceği gibi birden fazla şahısta olabilir. Kiraya verenin malik olması gerekmediği gibi yukarıda da izah edildiği üzere kiraya verenin veya kiracının birden fazla olması halinde aralarında mecburi dava arkadaşlığı bulunmaktadır<sup>223</sup>. Eğer açılacak davada kefile yöneltilebilecek taleplerde bulunuyorsa bu durumda kefilin de arabuluculuk sürecine dahil edilmesi gerekir<sup>224</sup>.

Arabuluculuk süreci avukatlar tarafında da takip edilebilir. Ancak bu durumda vekilin vekaletnamesinde arabuluculuk sürecine dahil olabileceğine ilişkin özel yetkinin bulunması gerekir.

### **3.1.2.1.3. Arabuluculuk Sürecinin İşleyişi ve Sonucu**

Taraflardan birinin arabuluculuğa başvurması halinde arabuluculuk büroları tarafından bir arabulucu görevlendirilir. Taraflar tarafsız arabulucu huzurunda bir araya gelir ve başvuru konusu müzakere edilir. Arabulucu taraflara soruna ilişkin farklı çözümler de sunabilir. Görüşmeler sonucunda tarafların anlaşamaması halinde

---

<sup>222</sup>Oy/Oy, s.215; Süleyman Burak Gündoğdu, “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler”, Necmettin Erbakan Hukuk Fakültesi Dergisi, C.6, S.2, 2023. s.853.

<sup>223</sup> Bayrak vd., s.1055

<sup>224</sup> Gündoğdu, s.864.

anlaşılamadığına ilişkin bir tutanak düzenlenir. Tutanak taraflarca ve varsa vekillerince imzalanır.

Kira ilişkilerinde arabuluculuk sürecinin dava şartı olduğu göz önüne alındığında, HUAK m. 18/A-2’de yer alan düzenleme çerçevesinde arabuluculuk tutanağın dava açılış aşamasında dava dilekçesinin ekinde sunulması gerekmektedir. Tutanağın sunulmaması halinde hâkim, davacıya, son tutanağın bir haftalık kesin sürede sunulması gerektiği, aksi hâlde davanın usûlden reddedileceği ihtarını içeren bir davetiye gönderir. Buna rağmen söz konusu gereklilikler yerine getirilmezse dava dilekçesi karşı tarafa tebliğ dâhi edilmeksizin dava usûlden reddedilir. Arabulucuya başvurulmaksızın davanın açıldığı anlaşılırsa, herhangi bir işlem yapılmaksızın dava şartı yokluğu gerekçe gösterilmek suretiyle davanın usûlden reddine karar verilir (HUAK m. 18/A)

Kanun maddesinden de anlaşılacağı üzere eksikliklerin tamamlanması için verilen süre bir hafta ve kesin süredir. Bu nedenle arabuluculuğa başvurmadan açılan davalarda eksikliğin tamamlanması için süre kısıtlı olup bu nedenle arabuluculuk sürecinin dava açılmadan tamamlanması gerekmektedir.

Anlaşma halinde ise anlaşılan konular üzerine arabuluculuk tutanağı düzenlenir. Arabuluculuk ücreti de aksi kararlaştırılmadığı sürece taraflardan eşit olarak alınır.

### **3.1.2.2. İtirazın İptali Davası Açma Süresi, Davanın Tarafları ve Konusu**

Davanın tarafları bakımından itirazın kaldırılması hukuki yolunun ve icra takibin tarafları kısımlarında yapılan izahatlar burada da geçerlidir. İtirazın kaldırılması yolunda değinildiği üzere davanın konusu, borçlunun/kiracının yapmış olduğu itirazın iptali ve kiralanın tahliyesidir. Burada itirazın kaldırılması yolundan farkı olarak artık dayanak belge yargılamayı gerektirmektedir.

Dava açma müddeti borçlunun yapmış olduğu itirazın tebliğinden başlayarak bir senedir. Bu durum İİK m.67/1’de “Takip talebine itiraz edilen alacaklı, itirazın tebliği tarihinden itibaren bir sene içinde mahkemeye başvurarak, genel hükümler dairesinde alacağının varlığını ispat suretiyle itirazın iptalini dava edebilir.” ifadeleri ile de açıkça

vurgulanmıştır. Söz konusu süre hak düşürücü süre olduğu için hakim tarafından kendiliğinden dikkate alınması gerekir<sup>225</sup>.

Ancak uygulamada genel olarak itiraz alacaklıya tebliğ edilmemekte bu nedenle bir senelik süre başlamamaktadır. Sürenin başlaması halinde bir senelik süre hak düşürücü süre olup bu süreden sonra açılan davalarının usulden reddi gerekir. Sürenin başlaması halinde altı ay içerisinde itirazın kaldırılması ve bir yıl içerisinde itirazın iptali davası açılmazsa veya bu davalar reddedilirse icra takibi hükümsüz kalır. Bu durumda alacaklı/kiracı aynı sebeplere dayalı olarak tekrardan bir icra takibi başlatamaz.

### **3.1.2.3. Görevli ve Yetkili Mahkeme, Yargılama Usulü**

Yukarıda da izah edildiği üzere dayanak belge olan tahliye taahhünamesindeki imzaya, tarihlere veya geçerlilik koşullarına itiraz edilmesi halinde dayanak belge yargılamayı gerektireceği için artık icra hukuk mahkemeleri değil sulh hukuk mahkemeleri görevlidir<sup>226</sup>. Bu durum HMK m.4'de detaylı olarak düzenlenmiş olup yerleşik Yargıtay kararları ile de sabittir<sup>227</sup>.

Özellikle burada imzaya itiraz hususunu ele almak gerekir. Borçlunun dayanak belge olan tahliye taahhünamesindeki imzaya itiraz etmesi durumunda artık belgenin geçerliliğine şaibe düşmektedir. Bu durumda tahliye taahhünamesindeki imzanın kiracıya ait olup olmadığının belirlenmesi gerekir. Mahkeme bu durumda imzanın borçlu kiracıya ait olup olmadığının belirlenmesi için öncelikle kiracı/borçlunun imza, yazı ve sayı örneklerini alır. Yine kiracı/borçlunun daha önce resmi kurumlara (banka, seçim, nüfus vb) yazı yazarak imza örneklerinin asıllarının bulunduğu evraklarının mahkemeye gönderilmesini talep eder. Akabinde hakim tarafından takdir edilmesi halinde bilirkişi incelemesi için dosya adli tıp kurumuna gönderilir. Adli tıp kurumunca yapılan inceleme sonucu imzanın kiracı/borçluya ait olup olmadığı belirlenir.

---

<sup>225</sup> Akçaal,s.971; Köse vd., s.972; Coşkun, s.55.

<sup>226</sup> Mert Namlı, Çatılı İşyeri ve Kira Sözleşmelerinden Doğan Davalarda Görev ve Yetki, 1.Baskı, Aristo Yayınları, İstanbul 2022, s.5, Köse vd., s.946; Barış, s.4.

<sup>227</sup> Yargıtay 6.HD. 2015/7926 E. 2016/2881. K 07/04/2016 tarihli kararı, Yargıtay 6.H.D. 2015/1019 E. 2015/1686 K. 23.02.2015 tarihli ilamı, <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/>, e.t.:22/01/2023.

Yetkili mahkeme olarak kesin yetki hali söz konusu olmayıp HMK'daki genel yetki kaideleri uygulanır<sup>228</sup>. Bu durumda yetkili mahkeme HMK m.6 çerçevesinde davalının yerleşim yeridir. Ancak genel yetkinin yanında HMK m.10 çerçevesinde sözleşmenin yapıldığı yer mahkemesi de özel yetkili sayılmaktadır<sup>229</sup>. Uygulamada da genel kaide olarak sözleşmenin yapıldığı yer mahkemesidir. Kira sözleşmesinde talep edilen alacak aynı nitelikte olmadığı için HMK m.12 uygulanmamaktadır<sup>230</sup>. İtirazın kaldırılması hukuki yolunun aksine burada, icra takibinin yetkisiz olması durumunda borçlu yetkiye itiraz etmezse bile, yetkisiz sulh hukuk mahkemesi yetkili hale gelmez. Diğer bir deyişle icra dairesine ilişkin yetkinin kesinleşmesi mahkemenin yetkisini kesinleştirmez. Davalı mahkemenin yetkisine itiraz edebilir<sup>231</sup>.

Takipte yetkiye itiraz edilmiş ancak bu yetki itirazı alacaklı tarafından kabul edilmemiş ise bu durumda açılan itirazın iptali davasında öncelikle yetki durumunun irdelenmesi gerekir. Mahkeme yetkili yerin icra takibinin başlatıldığı yer olmadığına karar verilse davayı yetkisizlik sebebi ile usulden reddeder<sup>232</sup>.

Borçlu sadece takipte yetkiye itiraz etmişse ve alacaklı tarafından yetki itirazı kabul edilmemişse bu durumda alacaklı itirazın iptalini değil, icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını talep etmelidir<sup>233</sup>.

Ayrıca itirazın iptali davasının, icra takibine sıkı sıkıya bağlı bir dava olduğu göz önüne alındığında dava açılırken ve dava sürecince takibin iptal edilmemesi gerekir.

HMK m.316'da basit yargılamaya tabi olan işler düzenlenmiş olup 316/1-a'da yer alan düzenlemeden de anlaşılacağı üzere sulh hukuk mahkemeleri de basit yargılamaya tabidir<sup>234</sup>. Bu durum yukarıda yer verilen Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 2017/972 E. 2021/1057 K. 21.09.2021 sayılı ilamında da vurgulanmıştır<sup>235</sup>. Her ne kadar sulh hukuk mahkemelerinde basit yargılama usulü olsa da burada yapılan yargılama, icra hukuk mahkemesine göre daha uzun sürmektedir<sup>236</sup>. Bu nedenle uygulamada tahliye sürecini

---

<sup>228</sup> Barış, s.9.

<sup>229</sup> Namli, s.41, Coşkun, s.91-92.

<sup>230</sup> Namli, s.43.

<sup>231</sup> Coşkun, s.95.

<sup>232</sup> Polat, s. 449.

<sup>233</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.113.

<sup>234</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.175.

<sup>235</sup> <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> e.t.:19.02.2023.

<sup>236</sup> Coşkun, s.69.

uzatmak isteyen kiracılar özellikle tahliye taahhütnamesinin altındaki imzaya itiraz etmektedir. Bu durumun önüne geçmek adına tahliye taahhütnamesinin noterde yapılması veya daha sonra noterde onaylatılması gerekir.

### 3.1.2.4. İspat Yükü

Borçlunun imzaya itirazı halinde, imzanın kiracı/borçluya ait olduğunu ispat yükü davacı/kiraya verendedir<sup>237</sup>. Yukarıda da belirtildiği üzere imzanın borçluya ait olup olmadığının tespiti için borçlunun/kiracının imza, yazı, rakam örnekleri alınır. Yine resmi kurumlardan borçlu/kiracının imzaları bulunan belgeler mahkemeye istenir ve hakimın takdir etmesi halinde dosya adli tıp kurumuna gönderilir. Yani imzanın borçluya ait olup olmadığı adli tıp kurumu yoluyla tespit edilir.

Yargıtay 3.HD. 2017/7122 E.2017/17145 K.06.12.2017 tarihli kararında da “*Türk Medeni Kanunu’nun 6.maddesi hükmü uyarınca, kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, taraflardan her biri, hakkını dayandırdığı olguların varlığını kanıtlamakla yükümlüdür. Gerek doktrinde, gerek Yargıtay içtihatlarında kabul edildiği üzere ispat yükü hayatın olağan akışına aykırı durumu iddia eden ya da savunmada bulunan kimseye düşer. Öte yandan ileri sürdüğü bir olaydan kendi yararına haklar çıkarmak isteyen kimse iddia ettiği olayı kanıtlaması gerekir. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 190., 208 ve devamı maddeleri uyarınca ispat yükü, iddia edilen vakiya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa ait olup eldeki davada ispat yükü davacı kiraya verendedir<sup>238</sup>.*” ifadeleri ile ispat yükünün kiraya verende olduğu açıkça vurgulanmıştır.

Sadece tarihleri yapılan itiraz durumunda veya tahliye taahhüdünün hür irade altında verilmediği itirazlarında ispat yükü de davalı/kiracıdadır. Sadece tarihlere itiraz edilip imzaya itiraz edilmemesi durumunda, beyaza imza atan kiracı tahliye taahhüdünün sözleşmeye aykırı olarak doldurulduğunu kanıtlamadığı sürece atmış olduğu imzanın neticelerine katlanmakla yükümlüdür.

---

<sup>237</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.184.

<sup>238</sup>Yargıtay 3.HD.,T.06/12/2017, E.2017/7122, K.2017/17145, Kaynak:<https://www.sinerjimevzuat.com.tr> e.t.:22/01/2023.

Tahliye taahhüdünün hür irade altında imzalanmadığına ilişkin ispat yükü de kiracı/davalıdadır<sup>239</sup>. Yargıtay 6. HD. 2012/5411 E. 2012/8809 K. 12.06.2012 Tarihli kararında “*Tahliye taahhütnamesinin ilk kira sözleşmesi ile birlikte verildiği iddiası, tahliye taahhüdünün serbest irade mahsulü olmadığı, yani ikrah ile verildiği iddiasını da kapsar. İkrah iddiasının HUMK.nun 293/5 (HMK.203/ç) maddesi gereğince tanık dahil her türlü delille kanıtlanması mümkündür. Mahkemece, davacı kiracının delil listesinde yazılı delillerinin toplanması, tanıklarının yöntemine uygun olarak çağrılıp dinlenmesi, gerekmesi halinde bundan sonra davalıya yeminin eda ettirilmesi ve hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde, verilen taahhütnamenin kiralananın kiralama amacına aykırı olduğu şeklinde, hukuksal olmayan gerekçeyle davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir*<sup>240</sup>.” ifadeleri ile irade sakatlığı hallerinin her türlü kanıt ile kanıtlanabileceği vurgulamıştır.

Tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinden önce yahut kira sözleşmesi ile beraber imzalandığına ilişkin ispat yükü de kiracıdadır. Bu durum yüksek mahkeme kararları ile de sabittir<sup>241</sup>.

Ayrıca itirazın kaldırılması kanun yolundan farklı olarak itirazın iptali davasında borçlu icra dairesine bildirmiş olduğu itiraz nedenleri ile de bağlı değildir. Yine dava genel mahkemelerde, genel hükümlere göre değerlendirildiği için taraflar savlarını kanıtlarken İİK madde 68 vd. ile 269 vd yer alan belgeler ile sınırlı değildir.

### **3.1.2.5. Davanın Sonuçları**

Tahliye taahhütnamesindeki imzanın borçluya ait olduğunun kanıtlanması halinde itirazın iptali ve tahliye davası kabul edilir. İmzanın borçluya ait olmadığı tespit edilmesi halinde ise dava reddedilir<sup>242</sup>.

Yine tahliye taahhüdünün sonradan doldurulduğu itirazı yani tarihe itiraz veya tahliye taahhüdünün baskı ve tehdit altında imzalandığı yani irade sakatlığının varlığının

---

<sup>239</sup> Keleş, s.361-362.

<sup>240</sup>Yargıtay6.HD.,T.12/06/2012,E.2012/5411,K.2012/8809,Kaynak:<https://www.lexpera.com.tr>  
e.t.:10.03.2024.

<sup>241</sup>YargıtayHukukGenelKuruluT.28.09.2021,E.2017/975,K.2021/1108,Kaynak:<https://www.corpus.com.tr>  
r.. e.t.:14.05.2024

<sup>242</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.184.

kanıtlanması halinde de artık geçerli bir tahliye taahhüdünden bahsedilemez. Bu durumda da itirazın iptali ve tahliye davasının reddi gerekir. Ancak kiracının bu itirazlarını kanıtlayamaması halinde ise itirazın iptali ve tahliye davası kabul edilir.

Davanın kabulü halinde borçlu mahkeme tarafından verilen ilamı aynı icra dosyasına ibraz edilerek takibe devam eder. Davanın reddedilmesi halinde ise icra takibi hükümsüz hale gelir. Verilen kararın nasıl uygulanacağı dördüncü bölümde detaylı olarak izah edilecektir.

### **3.1.3. Tahliye Taahhütnamesi Çerçevesinde Açılacak Tahliye Davası**

TBK’da tahliye sebepleri, kiraya verenden kaynaklanan sebepler ve kiracıdan kaynaklanan sebepler olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Kiracıdan kaynaklanan sebepler, TBK m.352 ve devamında düzenlenmiş olup bunlarda biri de tahliye taahhütnamesidir. Tahliye taahhütnamesinin geçerlilik koşulları ve niteliği yukarıda detaylı olarak izah edilmiştir. Yukarıda da anlatıldığı üzere kiracının tahliye taahhüdünde, taahhüt ettiği tarihte evi boşaltmaması halinde kiracı 1 aylık müddet içerisinde icra takibi başlatabileceği gibi dava yoluyla kiracıyı tahliye etme yoluna da gidebilir<sup>243</sup>. Bu bölümde tahliye taahhüdü çerçevesinde dava açılması halinde davanın konusu, tarafları, davada yetkili ve görevli mahkeme, yargılama prosedürü ve davanın neticelerin ne şekilde icra edileceği ele alınacaktır.

#### **3.1.3.1. Dava Şartı Arabuluculuk Süreci**

Yukarıda üçüncü bölümde yer alan itirazın iptali ve tahliye davasında arabuluculuk sürecinde de açıklandığı üzere 5 Nisan 2023 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan ve 1 Eylül 2023 tarihinde yürürlüğe giren 7445 kanun numaralı İcra ve İflas Kanunu ile bazı kanunlarda değişiklik yapılmasına dair kanun m. 18/B-1-a’da kira ilişkilerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculuk dava koşulu olarak getirilmiştir<sup>244</sup>. Arabuluculuk sürecinin tarafları davanın ve icra takibinin tarafları ile de

---

<sup>243</sup> Akçaal, s.972; Demir s.107.

<sup>244</sup> Oy/Oy, s.214-215.



aynı olup itirazın iptali davası arabuluculuk sürecinde detaylı olarak izah edilmiştir. Bu nedenle burada tekrardan açıklanmayacaktır.

Yine arabuluculuk süreci ve neticeleri de itirazın iptali davasında yapılan açıklamalar ile aynıdır. Ancak burada da önemle hatırlatmak gerekir ki arabuluculuk dava koşulu olduğundan, anlaşamama halinde tutanağın dava dilekçesinin ilave edilmiş olması gerekir. Söz konusu tutanağın ibraz edilmemesi halinde hakim eksikliğin giderilmesi için bir haftalık kesin müddet verir. Kesin müddet içerisinde tutanağın ibraz edilmemesi halinde dava usulden reddedilir. Bu nedenle dava açmadan önce arabuluculuk sürecinin tamamlanmasında yarar vardır.

### 3.1.3.2. Davanın Tarafları

Bu aşamada öncelikle aktif husumet ehliyetine kimin sahip olduğu tartışılmalıdır. Tahliye davası kiracı ile kiraya veren arasında görülen bir davadır. Yani tahliye taahhüdüne dayanarak dava açma ehliyeti, kiraya verendedir<sup>245</sup>. Burada dikkat edilmesi gereken nokta kiraya verenin tapu sahibi olma zorunluluğunun bulunmamasıdır. Yani bir kişi tapu sahibi olduğu halde kiraya veren sıfatı yoksa bu durumda malik tahliye taahhüdüne dayalı olarak dava açamaz<sup>246</sup>.

Yargıtay 6. HD. 2018/3080 Esas 2018/6171 Karar 31/05/2018 tarihli ilamında da “Yeniden yapılan inceleme sonucunda; 6098 sayılı TBK’nun 352/1. maddesine göre; taahhüt nedenine dayalı tahliye davasının mutlaka kiraya veren tarafından açılması gerekir. Kiraya veren durumunda olmayan malikin dava hakkı yoktur. Ancak yeni malik önceki malikin ve kiraya verenin halefi olarak eski malik zamanında verilmiş taahhüde dayanarak dava açabilir.” ifadeleri ile de tahliye taahhüdüne dayalı dava açma yetkisinin malikte değil kiraya verende olduğunu açıkça vurgulamıştır. Ancak kiraya veren dava açma hakkını, tapu sahibine alacağını temlik hükümleri çerçevesinde devredebilmektedir. Örneğin kiraya verenin simsar olması durumunda kural olarak dava açma hakkı simsardadır. Ancak bu durumda simsar, dava açma hakkını alacağını temlik hükümleri ile tapu sahibine devredilebilir. Bu durumda malik, kiraya veren sıfatı bulunmadığı halde temliknameye dayalı olarak dava açabilir. Vekaletname ile

---

<sup>245</sup> Akçaal, s.972; Doğan, s.186; Gümüş, s.424.

<sup>246</sup> Bayrak vd., s.1048; Safarov, s.211; M.Erdoğan(2014), s.202; Oy/Oy, s.208.

*başkasının adına kira sözleşmesinin imzalanması halinde ise dava hakkı vekilde değil adına işlem yapılan asilde olacaktır<sup>247</sup>.”*

Kiraya verenin birden fazla olması halinde ise taraflar arasında mecburi dava arkadaşlığı bulunmakta olup davanın bütün kiraya verenler tarafından açılması gerekir. Bu durum bir dava koşuludur. Ancak davanın sadece kiraya verenlerden biri tarafından açılması halinde ise hakim davayı hemen reddedemez. Öncelikle diğer kiraya verenleri davaya dahil etmek veya onaylarını almak için kesin müddet vermesi gerekir. Kesin müddet içerisinde eksiklikler giderilirse davaya usulüne uygun açılmış bir dava gibi devam olunur. Kesin müddet içerisinde eksikliğin giderilmemesi halinde ise dava, dava koşulu yokluğu nedeni ile usulden reddedilir.

Kıyası tahlili taahhüdüne dayalı olarak açılan davada, davacı kiraya verendir. Bunların birden fazla olması halinde ise mecburi dava arkadaşlığı nedeni ile davanın tümü tarafından açılması veya kiraya verenlerden birinin diğer kiraya verenlerin onaylarını alması gerekmektedir<sup>248</sup>.

Kiraya verenin vefat etmesi halinde ise kira sözleşmesinden doğan hak ve borçlar mirasçılara geçer. Bu durumda mirasçılar arasında da zorunlu dava arkadaşlığı bulunmakta olup davanın tüm mirasçılar tarafından açılması gerekir<sup>249</sup>.

Ayrıca yukarıda da izah edildiği üzere tahlili taahhüdünde belirtilen tarih gelmeden önce kiralananın satılması halinde yeni tapu sahibi kira sözleşmesi ve tahlili taahhütnamesinin tarafı haline gelir. Bu durumda kiralananı satın alan yeni malikte tahlili taahhüdüne dayalı olarak dava açabilecektir<sup>250</sup>. Diğer deyişle yeni malik, eski malikin kira sözleşmesinden doğan hak ve borçlarına sahip olur.

Tahlili taahhüdüne dayalı olarak açılan davada, davalı ise belirli bir tarihte kiralananı boşaltma borcunu yüklenen kiracıdır<sup>251</sup>. Yani burada da davalının kiracı sıfatı olması istenmiştir. Kiracı sıfatına sahip olmayan bir şahsa karşı tahlili taahhütnamesine dayalı olarak dava açılamaz. TBK m.356'da “ Ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı

---

<sup>247</sup>Yargıtay6.HD.,T.31/05/2018,E.2018/3080,K.2018/6171,Kaynak:<https://www.corpus.com.tr>  
e.t.:02/10/2022.

<sup>248</sup> Demir s.107-108.

<sup>249</sup>Oy/Oy, s.209.

<sup>250</sup> Doğan, s.186;Gümüş, s.423; Erdem,s.482; M. Erdoğan, s.194.

<sup>250</sup> Akçal, s.972-973; Keleş, s.278.

<sup>251</sup> Doğan, s.187; Burcuoğlu,78.

meslek ve sanatı yürüten mirasçuları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler.” düzenlemesi yer almaktadır. Bu düzenlemeden de anlaşılacağı üzere kiracın vefat etmesi halinde ise kiracının mirasçuları sözleşmenin tarafı haline gelecektir<sup>252</sup>. Bu durumda tahliye taahhütnamesine aykırı davranan kiracının mirasçularına karşı da tahliye taahhütnamesine dayalı olarak dava açılabilir. Mirasçılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmaktadır. Davanın bütün mirasçılara açılması zarureti gözden kaçırılmamalıdır. Aksi halde davanın taraf yokluğunu nedeni ile dava koşulu yokluğundan usulden reddedilmesi gerekir.

Kira sözleşmesinin yeni bir kiracıya devredilmesi halinde ise yeni kiracı, eski kiracının verdiği tahliye taahhüdü ve kira sözleşmesi ile bağlı olacaktır. Yani kira sözleşmesini devralan kiracı veya kiracılar da önceki kiracının borçlarından sorumlu olacaktır.

Kiracının, kiralananı alt kiraya vermesi durumunda ise alt kiracıya dava açma söz konusu değildir. Dava, yine kira sözleşmesinde asıl kiracı olarak yer alan şahsa karşı açılır. Yani kiraya verenin, alt kiracıya karşı dava açma hakkı bulunmamaktadır. Ama bu durumda kiracı hakkında verilen tahliye hükmü alt kiracıyı bakımından da sonuç ifade eder<sup>253</sup>.

Yine bu madde çerçevesinde kiralananın satılması halinde yeni malik içinde tahliye taahhütnamesi geçerliliğini devam ettirecek ve kiracının taahhüt ettiği tarihte kiralananı boşaltma yükümlülüğü devam edecektir. Bu durumda ise kiralananın tahliyesini talep etme hakkı yeni tapu sahibine geçmektedir.

### **3.1.3.3. Dava Açma Süresi**

TBK m.352’de yer alan düzenlemeden de anlaşılacağı üzere tahliye taahhütnamesine dayalı olarak açılacak davanın, taahhüt tarihinden başlayarak bir aylık hak düşürücü müddet içerisinde açılması gerekir. Müddet taahhütte belirtilen tarihi izleyen günden itibaren başlar. Diğer bir deyişle taşınmazın tahliye edileceği günde açılan davalar

---

<sup>252</sup> Bayrak vd., s.1056; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.139; Demir, s.95

<sup>253</sup> Müslim Tunaboğlu, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2007,s.125; M.Erdoğan, s.202; Gümüş, s.332.

süresinde değildir. Bir aylık müddet hak düşürücü müddet olup bu süre çerçevesinde dava açılmaması veya icra takibi başlatılmaması halinde artık söz konusu tahliye taahhütnamesine dayalı olarak işlem yapılamayacaktır. Bir aylık müddet hak düşürücü müddet olduğundan hakim tarafından kendiliğinden yani taraflar herhangi biri itirazda bulunmasa da incelenmelidir<sup>254</sup>.

TBK m.353'te "Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira senesi için uzamış sayılır." düzenlemesi yer almaktadır. Bu durumda uzama döneminde tahliye taahhütnamesine dayalı olarak dava açılıp açılmayacağı doktrinde tartışılmıştır. Doktrinde yer alan bir fikre göre kiraya verenin, tahliye taahhüdünden itibaren bir aylık müddet içerisinde dava açacağını bildirmesi halinde davayı takip eden senenin kira döneminde de dava açabileceği kabul edilmektedir<sup>255</sup>. Ancak baskın fikre göre bir aylık müddetin geçirilmesi durumunda, kira sözleşmesi yenileneceğinden eski tahliye taahhüdüne dayalı olarak dava açılmaz<sup>256</sup>. Kanaatimizce de bir aylık müddetin hak düşürücü müddet olduğu da göz önüne alındığında davanın bu müddet içerisinde açılması gerekmektedir. Kaldı ki ihtar çekerek dava açma müddetinin bir kira senesi uzaması halinde kiracı devamlı tahliye baskısı altında olup bu durum ise silahların eşitliği ilkesine açıkça aykırılık teşkil edecektir.

Dava açma müddetine dikkat edilmesi gereken bir diğer husus ise 1 Eylül 2023 tarihinde getirilen değişiklik sonucunda başvurulması zorunlu olan arabuluculuk sürecidir. 5 Nisan 2023 tarihinde Resmi gazetede yayınlanan İcra İflas Kanununda Değişiklik yapılması hakkında kanun çerçevesinde 1 Eylül 2023 tarihinden sonra genel mahkemelerde açılacak kira anlaşmazlıklara ilişkin davalara ilişkin zorunlu arabuluculuk süreci getirilmiştir<sup>257</sup>. Bu kapsamda önemle belirtmek gerekir ki arabuluculuk sürecinin dava açmak için hak düşürücü müddet olan 1 aylık müddet içerisinde gerçekleştirilme zarureti yoktur. Aksine 1 aylık sürenin hak düşürücü müddet ve arabulucuğun dava koşulu olduğu göz önüne alındığında arabuluculuk sürecinin 1 aylık müddete bırakılmaması gerektiği aşikardır.

---

<sup>254</sup> Demir s.109;Yalman, s.21; Barış, s.6;Oy/Oy, s.214.

<sup>255</sup> Akyiğit,s.69.

<sup>256</sup> Yalman, s.7-22.

<sup>257</sup> <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/04/20230405-3.htm>, e.t.:15/10/2023.

### 3.1.3.4. Davada Görevli ve Yetkili Mahkeme, Yargılama Usulü

#### 3.1.3.4.1. Görevli Mahkeme

HMK m. 4/1-a'da "Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayırık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları" düzenlemesinde de anlaşılacağı üzere İİK'da yer ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin davalarda dışındaki kira davalarında sulh hukuk mahkemeleri görevlidir. Bu durumda tahliye taahhütnamesine dayalı olarak açılan tahliye davasında görevli mahkemede sulh hukuk mahkemesi olacaktır. Görev hususu kamu düzeninden kaynaklanmakta olup hakim tarafından kendiliğinden dikkate alınır<sup>258</sup>.

#### 3.1.3.4.2. Yetkili Mahkeme

Tahliye davalarında kesin yetki durumu söz konusu değildir. HMK'daki yetki kuralları uygulanmaktadır. Bu çerçevede tahliye taahhütnamesi doğrultusunda açılacak davada HMK m.6 çerçevesinde genel yetki kuralında uygulanabilir. Yani davalının ikamet ettiği yer mahkemesinde de dava açılabilir<sup>259</sup>. Tahliye sebebi ile açılan kira davaları uygulamada genel olarak kiralanan taşınmazın bulunduğu yerde açılır. Bu husus HMK m.10'da "Sözleşmeden doğan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir." düzenlemesinden de anlaşılmaktadır<sup>260</sup>. Yetki hususu kesin olmadığından hakim yetki hususunu kendiliğinden inceleyemez. Bu durumda mahkemenin yetkili olup olmadığının incelenmesi için davalının yetki itirazında bulunması gerekir<sup>261</sup>. Kira sözleşmesinden kaynaklanan davalar taşınmazın aynına ilişkin davalardan olmadığı için HMK m.12 uygulanmamaktadır<sup>262</sup>.

---

<sup>258</sup> Barış, s.4; Oy/Oy, s.201; Namlı, s.6; Doğan, s.312; Oy/Oy, s.200.

<sup>259</sup> Oy/Oy, s.207; Doğan,313

<sup>260</sup> Namlı, s.42; Burcuoğlu, s.314.

<sup>261</sup> Barış, s.8; Namlı, s.41.

<sup>262</sup> Namlı, s.43.

### 3.1.3.4.3. Yargılama Usulü

Yukarıda da izah edildiği üzere kira davalarına ilişkin yargılamalar sulh hukuk mahkemelerinde yapılmaktadır. Bu nedenle kira davalarında da basit yargılama yöntemi geçerli olup dava ve cevap dilekçesinin sunulması ile dilekçeler aşaması sona erer ve tahkikat aşamasına geçilir. Basit yargılamada hakim dosya üzerinden hüküm verebileceği gibi tarafları duruşmaya davet edip dinledikten sonra da yeni duruşmalı olarak da karar verebilir<sup>263</sup>.

Açılan dava da müddetinde olup dava koşullarını sağlıyorsa hakim, dava dilekçesi ve tensip zaptının kiracıya tebliğine karar verir. Kiracının cevap müddeti tebliğ tarihinden itibaren iki haftadır<sup>264</sup>. Kiracının cevap dilekçesini ibraz etmesi ile beraber dilekçeler aşaması tamamlanır. Bu aşamadan sonra iddia ve savunmalarının genişletilmesi yasağı başlar.

### 3.1.3.5. İspat Yükü ve Davanın Sonuçları

Tahliye taahhüdüne ilişkin davanın hak düşürücü müddet içerisinde açılmaması halinde hakim bu durumu kendiliğinden dikkate alır ve davanın hak düşürücü müddet nedeni ile usulden reddine karar verir. Yine dava açan tarafların dava açma ehliyetinin bulunmaması halinde, ehliyetin kamu düzeninden kaynaklanması nedeniyle davanın her aşamasında hakim tarafından kendiliğinden gözetilir ve davanın reddine karar verilir. Usulü bu incelemelerden sonra hakim esasa ilişkin yargılamaya geçer.

Tahliye taahhütnamesine ilişkin tahliye davalarında, tahliye taahhüdünün geçerlilik koşullarının sağlanıp sağlanmadığına ilişkin kanun maddeleri emredici özellikte olduğu için hakim tarafından kendiliğinden gözetilir. Bu durumda tahliye taahhüdünün geçerlilik koşullarını sağlamaması halinde hakim davanın reddine karar verir. Yine dava dilekçesinde tahliye isteminin bulunmaması durumunda da hakim davanın reddine karar verir. Çünkü hukuk mahkemelerinde hakim tarafların talepleri ile bağlıdır.

Bunun dışında imzaya itiraz halinde itirazın iptali ve tahliye davasında da anlaşılacağı üzere imzanın kiracıya ait olduğunu ispat yükü davacı/kiraya verendedir. İmzanın

---

<sup>263</sup> Oy/Oy, s.215-217.

<sup>264</sup> Barış,9.

kiracıya ait çıkması halinde hakim davayı kabul eder ve kiracının dava konusu taşınmazdan tahliyesine karar verir. Burada kiracının haksız bir itirazı olmadığı için icra inkar tazminatına hükmedilmez. İmzanın kiracıya ait olduğunun kanıtlanamaması halinde ise dava reddedilir<sup>265</sup>.

Tahliye taahhüdünün sonradan doldurulduğu iddiası yani tarihlere itiraz halinde ya da tahliye taahhüdünün hür iradeyle imzalanmadığı iddialarının kiracı tarafından kanıtlanması gerekir. Bu konuda itirazın iptali ve tahliye davalarına ilişkin yapılan açıklamalar burada da geçerlidir. Kiracının işbu iddialarını kanıtlaması halinde dava reddedilirken, kanıtlayamaması halinde dava kabul edilir.

---

<sup>265</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.184.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### TAHLİYE KARARININ İCRASI VE TAHLİYE KARARINA KARŞI BAŞVURULACAK KANUN YOLLARI

#### 4.1.Tahliye Kararı ve İcrası

Üçüncü bölümde açıklanan tahliye ve itirazın iptali davaları sonucunda verilen tahliye kararının, ikinci bölüm çerçevesinde açıklanan borçlunun itirazının kaldırılması ve takibe itiraz edilmemesi halinde tahliye işleminin nasıl gerçekleştirileceği İİK'nunda detaylı olarak düzenlemiştir. Söz konusu kanun maddeleri aşağıda detaylı olarak izah edilecek olup tahliye kararın icrası yine cebri icra yolu ile sağlanacaktır. Ancak bu durumda tahliye kararının icrası taşınmazda borçlu ve üçüncü şahıs bulunmasına göre farklılık arz etmektedir. Bu bölümde öncelikle, taşınmazda borçlunun bulunması halinde tahliye akabinde ise üçüncü şahıs bulunması halinde tahliye durumu detaylı olarak ele alınacaktır

Tahliye kararı, itirazın iptali davası sonucunda veya itirazın kaldırılması yolu sonucunda verilmişse kiracının tahliyesi aynı icra dosyasına mahkeme ilamı ibraz etmek suretiyle sağlanır<sup>266</sup>. Yine bu ilamla beraber icra dosyasında istenilmeyen ancak mahkeme ilamı ile hükmedilen alacak kalemleri de borçluya veya varsa vekiline gönderilecek icra emri ile istenebilir. Alacaklının bu icra emrinin gönderilmesini isterken aynı zamanda başvurma harcı yatırması gerekir. Alacaklının, mevcut icra takibi dururken mahkeme ilamına ilişkin yeni bir takip başlatılması ise usul ekonomisine aykırı olup takip iptali nedenidir.

Tahliye davaları sonucunda verilen ilam ise örnek 2-5 icra takibine konu edilir. Burada borçlu/kiracıya ilamda hükmedilen alacak kalemlerinin tahsili için icra emri gönderirken, taşınmazın tahliyesi için icra emri gönderilir. Borçlunun taşınmazdan tahliyesi ise yeni açılan icra takibi üzerinden gerçekleştirilecektir<sup>267</sup>. Başlatılacak ilamlı takip bakımından yetkili icra dairesi hususu söz konusu olmayıp alacaklı, Türkiye'de istediği yerde icra takibi başlatabilir<sup>268</sup>. Takip talebi ve icra emrinde mahkeme ile ilam bilgileri ayrıntılı

---

<sup>266</sup>Barış, s.21; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.180.

<sup>267</sup> Barış, s.16.

<sup>268</sup> Barış,17.



olarak yazılır. İcra emrinin ekinde de ilam kiracıya veyahut varsa vekiline tebliğ edilir. İcra emrinde bulunması gereken unsurlar İİK m.24’de detaylı olarak açıklanmıştır.

#### **4.1.1. Taşınmazda Borçlunun Bulunması Halinde Tahliye**

Yukarıda detaylı olarak izah edildiği üzere borçlu, tahliye takibine itiraz etmez veya mahkemelerce yapılan yargılama sonucunda tahliye kararı verilirse kiralananan cebri icra yolu tahliye edilir. Yine tahliye taahhüdüne itiraz halinde, icra hukuk mahkemesinde itirazın kaldırılması veya sulh hukuk mahkemelerinde açılan itirazın iptali davası neticesinde tahliye kararı verilirse, mahkeme ilamı dosyaya ibraz edilerek tahliye işlemlerine devam edilir<sup>269</sup>. Tahliye kararının icrası için ilamın kesinleşmesi beklenmez<sup>270</sup>.

Borçlunun taşınmazdan cebri icra yolu ile tahliyesi prosedürü İİK m.26/4’te “Taşınmazın içinde bulunup da ilamda dahil olmayan eşya çıkarılarak borçluya teslim ve hazır değilse vekiline veya ailesi halkından veya müstahdemlerinden reşit bir kimseye tevdi olunur. Bunlardan da kimse bulunmazsa mezkûr eşya masrafı ileride borçluya ödetilmek üzere peşin olarak alacaklıdan alınıp emin bir yerde veya alacaklının yedinde hıfzettirilir ve icra dairesince hemen yapılacak tebligat üzerine borçlu eşyanın bulunduğu mahalde ise beş ve değil ise otuz gün içinde eşyayı almaktan veya masrafı ödemekten imtina eder veya lüzum görülürse icra müdürü icra mahkemesinin kararıyla bunları satıp tutarından masrafı ifa eder. Fazla kalırsa borçlunun adına, Adalet Bakanlığınca çıkarılan yönetmelikte nitelikleri belirlenen bankalardan birine yatırılır.” ifadeleri ile düzenlenmiştir<sup>271</sup>.

Mahkeme tarafından verilen tahliye kararına ilişkin ilamın icrası için mahkeme bilgilerini de içeren takip talebinin icra dosyasına sunulması gerekir. Yine mahkeme kararı çerçevesinde tahliye işleminin gerçekleşmesi için mahkeme kararının kiracıya

---

<sup>269</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.180.

<sup>270</sup>Osman Duran, “Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamındaki Taşınmazların Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesinde Kira Sözleşmesine İtiraz Ve Kaldırılması”, ERÜHFD, C. XIII, S. 1, Kayseri 2018, s.272;Barış, s.17; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.392.

<sup>271</sup> Hüseyin Demir ve Erdem Demir, İcra ve İflas Hukukunda Harçlar, Masraflar ve Vergiler ile İlgili Güncel Sorunlar, 6.Baskı, Bilge Yayınevleri, Ankara 2016, s.199; Kuru, İcra ve İflas Hukuku, s.370.

tebliğden itibaren on gün beklenmesi gerekir. Bu duruma ilişkin yasal düzenleme İİK m.269/c'de düzenlenmiştir<sup>272</sup>.

Borçlunun ilamsız takibe itiraz etmemesi halinde veya verilen tahliye kararı tebliğden itibaren on gün geçmesine rağmen kiralananın tahliye edilmemesi halinde alacaklı vekili, kiracının, kiralananın tahliye edilmesi için bir talep gönderir. Taleple birlikte tahliye işlemleri için gerekli harç ve masraflar icra dosyasına yatırılır<sup>273</sup>. Tahliye harçları 492 sayılı Harçlar Kanununa göre hesaplanır. Kiralananın tahliyesinde, Harçlar Kanunu m.18 gereğince bir senelik kira bedeli üzerinden tahsil harcı alınır. Yine tahliye işlemi gerçekleştirirken Harçlar Kanunu 1 sayılı tarife B başlığı altında düzenlenen haciz, teslim, satış harcı alınır<sup>274</sup>. 2024 senesi için bu tutar 1.004,00 TL olarak belirlenmiştir.

Tahliyeye ilk gidişte uygulamada en fazla on beş gün olmak üzere süre verilmektedir. Ancak bu durumun kanuni bir dayanağı bulunmamakta olup tamamen kiracı veya vekilinin iradesine bağlıdır.

Tahliye işlemi için yediemin ücreti, haciz yolluğu nakit olarak dosyaya yatırılır. Akabinde icra dairesinin verdiği gün taşınmazın tahliyesi için taşınmazın bulunduğu yere gidilir. İİK m.26/4'ten de anlaşılacağı üzere tahliye işleminde kolluk kuvveti alma mecburiyeti yoktur<sup>275</sup>. Ancak kiracının tutum ve davranışları olası çalıntı ihbarlarının önüne geçmek amacıyla kolluk kuvveti eşliğinde gidilmesinde yarar vardır. Yine kiracının kapıyı hür iradesi ile açmaması durumunda çilingir ile kapı açılacağı için duruma göre tahliye adresine çilingir çağırılabilir. Bu durumda çilingir masrafının icra dosyasına yatırılması ve çilingirin parasını fatura karşılığında icra dairesinden teslim alması gerekir. Ancak uygulamada çilingir parayı elden almakta ve haciz tutanağına çilingir ücreti talep edilmediği yazılmaktadır.

Kiracı kapıyı açtıktan veya çilingir ile kapı açıldıktan sonra, kiracı eşyalarını toplayıp kiralananı hür iradesi ile tahliye ediyorsa müdahale edilmez. Diğer bir deyişle tahliye zamanında kiralanda borçlu, kanuni temsilci veya ailesinden biri bulunuyorsa ve bu kişiler taşınmazda bulunan eşyaları kendileri almak isterse eşyalar bu şahıslara

---

<sup>272</sup> Duran, s.272, Keleş s.441.

<sup>273</sup> Ruhi/Ruhi, s.25

<sup>274</sup> Demir/Demir, s.26.

<sup>275</sup> Barış, s.18.

bırakılır<sup>276</sup>. Eğer kiracı eşyalarını hür iradesi ile almıyorsa, eşyalar taşıma firması tarafından toplanır ve yediemine teslim edilir<sup>277</sup>. Yediemin ve taşıma bedelleri bakımından, çilingir bedeli açısından yapılan açıklamalar aynen geçerlidir. Eşyalar yediemine deposuna taşındıktan sonra icra dairesi eşyaların bulunduğu yere ilişkin borçluya tebligat yapar ve eşyalarını almak için süre verir. Bu süre içerisinde eşyaların alınmaması halinde eşyaların icra hukuk mahkemesi kararı ile satılacağı da ihtar olunur. Borçlunun belirtilen sürelerde eşyaları almaması halinde ise alacaklının talebi ile eşyalar satılabilir.

Burada önemle değinilmesi gereken husus tahliye edilen eşyaların hepsinin belirli nitelikleri ve miktarı ile tutanağa geçirilmesidir. Aksi halde tutanağa geçirilmeyen eşyalar nedeni ile hırsızlık vb. durumlar nedeni ile şikayet dosyasının açılması gündeme gelmektedir. Bu tür durumların önüne geçmek için tutanak kapanmadan önce kiralananın tamamen boşaltıldığına ilişkin ibarenin tutanağa yazılması gerekir. Akabinde de bu tutanağın kiracı imzalanması gerekir<sup>278</sup>. Çünkü aksi ispatlanana kadar haciz tutanağında yazan bilgiler geçerlidir. Yine eşyaların kiracı/borçlu tarafından alınması halinde eşyaların tamamının alındığına ilişkin beyanın tutanağa geçmesi ve tutanağın altının kiracı/borçlu tarafından imzalanması gerekir.

#### **4.1.2. Taşınmazda Üçüncü Kişinin Bulunması Halinde Tahliye**

Kural olarak takip veya dava sonucunda verilen kararın sonuçları sadece borçlu/kiracı açısından sonuç doğurur. Diğer bir deyişle kiracı hakkında verilen tahliye kararı üçüncü kişiler açısından hüküm ifade etmez<sup>279</sup>. Ancak tahliye kararı verilen konut ve çatılı iş yerini, kiracı dışında üçüncü bir kişinin kullanması da günümüzde sıkça karşılaşılan bir durumdur. Bu durumda üçüncü kişinin kiralananı tahliye edilip edilmeyeceği, tahliye edilecekse hangi hukuki işlemlerin gerçekleştirilmesi gerektiği İİK madde 276'da detaylı olarak düzenlenmiştir.

Üçüncü şahsın tahliye usulüne ilişkin açıklamalara geçmeden önce kimlerin üçüncü şahıs olacağına açıklanması gerekir. İİK m.276/4'de yer alan düzenleme ve yerleşik

---

<sup>276</sup> Polat, s.1350.

<sup>277</sup> Barış, s.18.

<sup>278</sup> Ruhi/Ruhi, s.25

<sup>279</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes,s.286.

Yargıtay kararlarından da anlaşılacağı üzere borçlunun ikinci dereceye kadar kan ve kayın hısımları, alt ve üst soyu, karı-kocas, iş ortakları ve borçluya bağılı olarak taşınmazı kullananlar üçüncü şahıs sayılmaz<sup>280</sup>. Diğer bir deyişle icra müdürü, kiracıda olduğı gibi, bu şahısları da taşınmazdan cebri icra yolu ile tahliye eder<sup>281</sup>.

Alt kiracı üçüncü şahıs sayılmamakta olup kiracı hakkında verilen tahliye kararı alt kiracı açısından da hüküm ifade eder<sup>282</sup>. Yargıtay 12.HD. 2021/7663 E. 2022/2719 K. Sayılı 03.03.2022 tarihli ilamında da “*Kural olarak alt kiracının kullanma hakkının kapsamı ve süresi asıl kiracının hakkı ile sınırlıdır. Zira alt kiracının kullanımı bağımsız bir hakka değıil asıl kiracının hakkına bağılı bir yetkiye dayanmaktadır. Bunun bir sonucu olarak alt kira sözleşmesi ilk kira sözleşmesi ayakta kaldığı sürece geçerlidir. İlk kira sözleşmesinin feshi ya da sona ermesi ile ikinci (alt) kira sözleşmesi de kendiliğinden sona erer. Alacaklı ... Ltd. Şti. ile kiracı Dkd ... Ltd. Şti. arasındaki 15/08/2019 tarihli kira sözleşmesinin sona ermesi ile anılan alt kira sözleşmesi de sona ermiştir. O halde, mahkemece üçüncü kişi Mareks... AŞ. 'nin, alt kiracı sıfatı ile borçluya tebaan mecurda bulunduğu kabul edilerek, İİK'nun 276/son fıkrası uygulanmasında üçüncü kişi sayılmayacağından taşınmazdan tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi ve bu karara yönelik istinaf başvurusunun Bölge Adliye Mahkemesince yazılı gerekçe ile esastan reddine karar verilmesi isabetsiz olup, bozmayı gerektirmiştir.*” ifadeleri ile alt kiracının üçüncü kişi sayılmayacağı ve kiracı hakkında verilen tahliye kararının alt kiracıyı da bağlayacağı açıkça vurgulanmıştır<sup>283</sup>.

Taşınmazda bulunan şahsın, üçüncü şahıs sayılması halinde ise tahliye işleminin gerçekleştirilip gerçekleştirilmeyeceğı veya ne şekilde yapılacağı İİK madde 276'da düzenlenmiştir. İİK m.276/1 “Tahliyesi istenen yerde kiracıdan başka bir şahıs bulunur ve işgalde haklı olduğuna dair resmi bir vesika gösteremezse derhal tahliye olunur.” yer alan düzenlemeden yer almaktadır. Düzenlemeden de anlaşılacağı üzere tahliye kararı verilmiş taşınmazda bulunan üçüncü şahıs taşınmazı işgalde haklı olduğuna dair resmi

---

<sup>280</sup>Ercan, s.1099; Arslan/Yılmaz/Taşpınar/Ayvaz/Hanağası, s.374; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkın/Özekes, s.392.

<sup>281</sup> Kuru, İcra ve İflas Hukuku, s.376.

<sup>282</sup> Polat, s.1358.

<sup>283</sup> Yargıtay 12.HD., T.03/03/2022, E.2021/7663, K.2022/2719, Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, e.t.:16.04.2023

bir belge ibraz edemezse hemen tahliye olunur<sup>284</sup>. Bu durumda icra memurunun herhangi bir takdir yetkisi bulunmamakta olup taşınmazı tahliye etmesi gerekir. Kanun koyucu bu düzenleme ile kötü niyetli kiracının taşınmaza üçüncü şahsı yerleştirerek tahliye işlemini sonuçsuz kılma çabasını engelleme gayesini taşımaktadır.

Yargıtay 12.HD. 2016/17727 E. 2017/9956 K. 03.07.2017 karar tarihli ilamında *“Taşınmazların ilamsız icra yolu ile tahliyesinde, tahliyesi istenen yerde kiracıdan başka kişi ile karşılaşılması halinde, icra memurunun uyması gereken usul, İİK'nun 276. maddesinde düzenlenmiştir. Anılan maddenin birinci fıkrasına göre, tahliyenin infazı sırasında, mecurda kiracıdan başka bir şahıs bulunur ve işgalde haklı olduğuna dair resmi bir vesika gösteremezse derhal tahliye olunur. Somut olayda, alacaklı tarafından, kiracı İbrahim hakkında başlatılan takipte, tahliye için gidilen adreste bulunan 3. kişiler tarafından, takibe dayanak yapılan tahliye taahhütnamesinden sonra mecurun kiralandığına ilişkin bir kira sözleşmesi sunulmadığı gibi, bu kişilerin taşınmazda haklı bir sebeple bulduklarını İİK'nun 276/1. maddesine uygun resmi bir belge ile ispatlayamadıkları görülmüştür. O halde, mahkemece üçüncü şahıslarında tahliyesine karar verilmesi gerekir<sup>285</sup>.”* ifadeleri ile resmi vesika sunamayan üçüncü şahsın hemen tahliye edilmesi gerektiğini açıkça vurgulamıştır.

Üçüncü şahıs resmi bir belge sunamasa dahi İİK m.276/2'de yer alan düzenleme çerçevesinde, kira sözleşmesinde belirtilen tarihten önceki bir tarihten beri taşınmazda ikamet ettiğini ifade eder ve bu durum taşınmazda yapılacak araştırma sonucu icra müdür tarafından tasdik edilirse, icra memuru tahliye işlemlerini erteler ve durumu üç gün içerisinde icra mahkemesine bildirir<sup>286</sup>.

Bu durumda İİK m.276/3'te yer alan düzenlemeden de anlaşılacağı üzere icra hukuk mahkemesi tarafları dinler ve duruma göre taraflardan birine dava açmak için yedi günlük yasal müddet verir. Bu müddet sonunda üçüncü şahsın taşınmazdan tahliye için açılacak dava yukarıda da izah edildiği üzere HMK m.4 gereğince sulh hukuk mahkemesinde

---

<sup>284</sup> Yavuz Süphandağ, İcra ve İflas Hukuku Uygulamaları, 6. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2010, S.799; Ruhi/Ruhi, s.36; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.392.

<sup>285</sup> Yargıtay 12.HD., T.03/07/2017, E.2016/17727, K.2017/9956, Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, e.t.: 16.04.2023.

<sup>286</sup> Ruhi/Ruhi, s.36; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.392.

açılır. Dava açması gereken taraf bu müddet içerisinde dava açmazsa iddiasından vazgeçmiş sayılır.

Dava açmak için müddet verilen taraf, müddeti içerisinde davayı açarsa mahkeme kararına göre tahliye işlemlerine yön verilir. Eğer mahkeme üçüncü şahsın savını haksız bulursa tahliye kararı verir. Bu durumda üçüncü şahıs taşınmazı kendiliğinden tahliye etmezse taşınmaz icra yolu ile tahliye edilir. Eğer mahkeme üçüncü şahsı haklı bulursa tahliye işlemleri olduğu yerde durur<sup>287</sup>.

Üçüncü şahıs hakkında tahliye kararı verilmesi halinde yukarı s.73 vd. yer alan borçlunun cebri icra yolu ile tahliyesi başlığı altında anlatılan tahliye prosedürü ilişkin işlemler burada da aynen uygulanır. Kiraya veren, bu durumda tahliye ve dava masraflarını üçüncü şahıstan cebri icra yolu ile tahsil edebilecektir. Ayrıca tahliye kararının yerine getirilmesi için mahkeme kararının kesinleşmesine gerek yoktur<sup>288</sup>. Ancak aşağıda s.78 vd. tahliye kararına karşı başvurulacak kanun yolları kısmında detaylı olarak izah edilen İİK m. 36'da yer alan tehiri icra prosedürü bu mahkeme kararı içinde uygulanabilir.

Ayrıca İİK m.276/3'te yer alan koşullar gerçekleşmesine rağmen icra memurunun dosyayı mahkemeye sevk etmeyip tahliye işlemlerini durdurmaması halinde ise üçüncü şahıs söz konusu muameleyi şikayet yolu ile icra hukuk mahkemesine taşıyabilir. Bu durumda tarafları İİK m.276/3'e göre dinlenen mahkeme işlemin düzeltilmesi veya iptaline hükmedebilir<sup>289</sup>. Çoğu zaman bu durumda işlemin iptal edilmesi halinde üçüncü şahıs bakımından artık geri dönülemez bir yanılğı gerçekleşmiştir. Ancak üçüncü şahıs dava açarak işlemi iptal ettirip kiralanana geri dönebilir. Dönmek istemezse de işlemin iptal edilmesi nedeniyle uğradığı zararlara ilişkin genel mahkemelerde tazminat davası açma hakkı saklıdır.

#### **4.2. Tahliye Kararına Karşı Başvurulacak Kanun Yolları**

Bu bölümde yerel mahkeme tarafından verilen tahliye kararına karşı başvurulacak kanun yolları, kanun yollarına başvuru şartları ve süresi kanun yoluna başvuru halinde

---

<sup>287</sup> Barış, s.21.

<sup>288</sup> Barış, s.17; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.392;Duran s.272; Ruhi/Ruhi, s.23.

<sup>289</sup> Ercan, s.1068.

icra takiplerinin durumu ele alınacaktır. Tehiri icra prosedürü detaylı olarak ele alınacaktır.

#### **4.2.1. Genel Olarak**

Tahliye kararına karşı başvuracak kanun yolları, kira sözleşmesi çerçevesinde verilen tahliye taahhütnamesi bildirilen senelik kira bedeline göre belirlenir<sup>290</sup>. Kanun yoluna başvuru durumunda senelik kira bedelinin dikkate alınması gerektiği İİK m.363 yer almamakta olup HMK m.4'e kıyasen belirlenmektedir. Bu kapsamda burada incelenmesi gereken istinaf ve temyiz kanun yollarının parasal sınırınıdır. Söz konusu sınır HMK ve İİK bakımından farklılık arz etmektedir. Dolayısıyla bu aşamada icra hukuk mahkemelerinde görülen itirazın kaldırılması yolu ile sulh hukuk mahkemesinde görülen itirazın iptali ile tahliye davaları bakımından ayrı ayrı inceleme yapılması gerekir.

##### **4.2.1.1. İstinaf Kanun Yoluna Başvuru**

İİK m.363'de istinaf kanun yoluna başvurulacak icra hukuk mahkemesi kararlarına detaylı olarak yer verilmiştir. Söz konusu madde istinaf sınırı yedi bin Türk lirası olarak belirlenmiş ve bu değerin her sene yeniden belirleneceği ifade edilmiştir. Bu kapsamda 2024 senesi için icra hukuk mahkemeleri için istinaf kanun yoluna başvurusu sınırı 66.090,00 TL'dir.

İcra hukuk mahkemesi kararlarına karşı istinaf başvuru süresi on gün olarak tespit edilmiştir. Ancak bu süre 05/04/2023 Tarihinde Resmi gazetede yayınlanan yedinci yargı paketinde olarak düzenlenmişti. Yedinci yargı paketi ile getirilen bu değişiklik sayesinde HMK ile İİK arasında uygulamada birlik sağlanmıştır<sup>291</sup>. Diğer bir deyişle tarafların istinaf kanun yoluna başvuru süresi gerekçeli kararın tebliğinden itibaren iki haftadır<sup>292</sup>. Süresinde yapılmayan başvuru reddedilir.

İzah edilen hususlardan da anlaşılacağı üzere eksik kira ödemesi nedeni ile açılan kiralanan gayrimenkulün ilamsız tahliyesinde (Örnek 13) istenen tutarın 66.090,00 TL'yi geçmesi durumunda verilecek karar istinaf kanun yoluna tabi olacaktır. Diğer bir deyişle

---

<sup>290</sup> Keleş, s.441; Kuru, Usul, s.212; Ercan, s.1067; Köse vd., s.978.

<sup>291</sup> <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/04/20230405-3.htm> e.t.:07.05.2023.

<sup>292</sup> Barış, s.10.

66.090,00 TL'nin altında kalan kararlar kesindir. İstinaf sınırı, istinaf edilen kararın ait olduğu hak ve malın değerine göre belirlenir<sup>293</sup>. Yine tahliye taahhüdüne dayalı kiralanan gayrimenkulün tahliyesinde(Örnek 14) senelik kira bedeline bakılarak kararın kanun yoluna tabi olup olmadığı belirlenir<sup>294</sup>. Bu kapsamdan senelik kira bedeli 66.090,00 TL'nin altında ise karar kesin üstünde ise istinaf kanun yoluna tabidir.

İcra hukuk mahkemesi kararlarına karşı istinaf kanun yoluna başvurulması İİK m. 363'te yer alan düzenlemeden de açıkça anlaşılacağı üzere satış işleminden başka işlemi durdurmaz<sup>295</sup>. Ancak yine aynı kanun maddesinde yer alan düzenlemeden de anlaşılacağı üzere tahliye kararına ilişkin tehiri icra kararı verilebilir.

Tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davası ve itirazın iptali davasında kanun yollarına ilişkin parasal sınırı belirlemek için ise HMK'ya bakmak gerekir. HMK m.341'de yer alan düzenlemeye göre 2024 senesi istinaf sınırı 28.250,00 TL'dir. İstinaf kanun yoluna başvuru süresi ise iki haftadır.

#### **4.2.1.2.Temyiz Kanun Yoluna Başvuru**

İcra hukuk mahkemesi kararlarına karşı temyiz kanun yolu ise İİK m.364'te "Bölge adliye mahkemesi hukuk dairelerince verilen ve miktar veya değeri elli sekiz bin sekiz yüz Türk lirasını geçen nihaî kararlara karşı temyiz yoluna başvurulabilir." ifadeleri ile düzenlenmiştir. Söz konusu bedel de her sene yenilenmekte olup 2024 senesi için 378.290,00 TL olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda eksik ödeme nedeni ile başlatılan ilamsız takiplerde istenen bedelin 378.290,00 TL'yi geçmesi, tahliye taahhünamesine dayalı takiplerde senelik kira bedelinin bu tutarı geçmesi durumunda temyiz kanun yoluna başvurabilecektir. Yine temyiz kanun yoluna başvuruda İİK m. 364'te yer alan düzenlemeden de anlaşılacağı üzere satıştan başka icra işlemi durmaz. Diğer bir deyişle istinafa başvurulmasına rağmen tahliye işlemi gerçekleştirilebilir<sup>296</sup>. Ancak tahliye kararına ilişkin tehiri icra alınabilir.

Tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davası ve itirazın iptali davasında kanun yollarına ilişkin parasal sınırı belirlemek için ise HMK'ya bakmak gerekir. HMK m.341'de yer

---

<sup>293</sup> Kuru, İcra ve İflas Hukuku, s.457.

<sup>294</sup> Keleş, s.441; Kuru, Usul, s.212; Ercan, s.1067; Köse vd., s.978.

<sup>295</sup> Barış, s.14.

<sup>296</sup> Keleş, s.441.



alan düzenlemeye göre temyiz sınırı ise 378.290,00 TL'dir. Bu kapsamda eksik kira bedeline ilişkin davalarda istenen kira bedeli, tahliye taahhüdüne dayalı davalarda senelik kira bedelinin kanun yollarını sınırları geçip geçmemesine göre üst mahkeme yollarına başvuru durumunun değerlendirilmesi gerekir<sup>297</sup>. İstinaf ve temyiz kanun yoluna başvuru süresi ise iki haftadır.

#### **4.2.2. Kanun Yoluna Başvuru Halinde Takibin Durumu**

Aşağıda tahliye kararının icrası bölümünde detaylı olarak izah edildiği üzere tahliye kararının icrası için kararın kesinleşmesi şart değildir. Bu durum İİK m.269/c son fıkrada açıkça düzenlenmiştir. Bu fıkra incelendiğinde de görüleceği üzere her ne kadar tahliye kararının icrası için kesinleşme gerekme de kararın tefhim veya tebliğinden itibaren on geçmesi gerekir. On günlük müddetin gayesi, karar karşı kanun yoluna başvuru ve tehiri icra prosedürüne işletilip işletilmeyeceğinin tespitidir<sup>298</sup>.

İİK madde 363 ve 364'ün son fıkrasında yer alan düzenlemeden de anlaşılacağı üzere icra hukuk mahkemelerinde kanun yoluna başvuru yapılması satıştan başka işlemi durdurmaz. Ancak tahliye kararına karşı tehiri icra kararı alınabilir.<sup>299</sup> Bu durum İİK m.269/c-sonda "İcra mahkemesinin tahliyeye mütedair kararının infazı için kesinleşmesi beklenmez. Ancak tahliye için, kararın borçluya tefhimi veya tebliği tarihinden itibaren on gün geçmesi lazımdır. Borçlu tahliye kararı hakkında 36 ncı madde hükmünden faydalanabilir." ifadeleri ile İİK m.36'a yapılan atıfla açıkça belirtilmiştir.

Yine itirazın iptali ve tahliye davalarına karşı kanun yoluna başvurulması halinde tehiri icra kararı alınabilir. Bu durum Yargıtay 3.HD. 2011/14748 E. 2011/19401 K. 01/12/2011 tarihli kararında "... *Uyuşmazlık, icra dosyasına icranın durdurulması için teminat olarak yatırılan paranın, kira bedeli olarak kabul edilip edilemeyeceği noktasında toplanmaktadır. İcra Hukukunda Yürütmenin Durdurulması( tehiri icra) İİK'nun 36.maddesinde düzenlenmiştir. Bu madde hükmü, hem genel mahkemeler hem icra mahkemesi tarafından İİK mad.269 ve 276 maddelerine göre verilen tahliye*

---

<sup>297</sup> Keleş, s.441; Kuru, Usul, s.212; Ercan, s.1067; Köse vd., s.978.

<sup>298</sup> Duran, s.273; Arslan/Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, s.369.

<sup>299</sup> Keleş, s.442.

kararları hakkında uygulanacağından borçlu kiracıdan istenecek güvence miktarı “üç aylık kira bedelidir<sup>300</sup>. ....” ifadeleri ile açıkça vurgulanmıştır.

İcra hukuk ve sulh hukuk mahkemesine karşı işletilecek tehiri icra prosedürü aynı olup İİK m.36’da düzenlenmiştir. Kiracının öncelikle tehiri icra kararı alabilmesi için yerel mahkemenin vermiş olduğu kararı tehiri icra talepli olarak istinaf etmesi gerekir<sup>301</sup>. Ardından yerel mahkemeden alınan derkenarın icra dosyasına ibraz edilmesi ve üç aylık kira bedelinin teminat olarak dosyaya tevdi edilmesi gerekir<sup>302</sup>.

Daha sonra icra dairesinden, icranın geri bırakılması kararı getirinceye kadar süre verilmesi talep edilir. Talep neticesinde icra dairesi tarafından mehil vesikası düzenlenir<sup>303</sup>. İcra müdürlüğü, tehiri icra kararı getirilmek üzere 30 günlük mehil vesikası verilir. Mehil vesikası, icra müdürlüğüne düzenlenen ve icranın geri bırakılması için verilen müddete ilişkin belgedir<sup>304</sup>. Ardından ise dosyaya icra hukuk mahkemesinden tehiri icra kararı getirilmesi için değişik iş dosyası açılır.

İcra hukuk mahkemesinden tehiri icra kararı getirmek için borçluya 30 günlük müddet verildikten sonra borçlunun, takibin yapıldığı yer icra hukuk mahkemesine başvurarak icranın durdurulmasını talep etmesi gerekir<sup>305</sup>.

İcra hukuk mahkemesi, tehiri icra kararının koşullarının sağlanması halinde icra takibi durdurur. Bu durumda icra takibi dolayısıyla tahliye istinaf incelemesine, kararın temyize tabi olması halinde temyiz incelemesi sonuna kadar geri bırakılır.

---

<sup>300</sup> Yargıtay3.HD.,T.01/12/2011E.2011/14748,K.2011/19401, Kaynak:<https://www.sinerjimevzuat.com.tr> e.t.:22.01.2023.

<sup>301</sup> Barış, s.14.

<sup>302</sup> Keleş, s.443; Ercan, s.1140-1147; Ruhi/Ruhi, s.23.

<sup>303</sup> Baki Kuru, İcra İflas Hukuku Ders Kitabı, s. 392.

<sup>304</sup> Ercan, s.1142; Muhammet Özkes, “İcranın Geri Bırakılması Hakkında (İİK m.36) 7343 S. K. İle Yapılan Değişiklikler ve Ortaya Çıkan Sorunlar”, YBHD, S.2022/2, İzmir 2022, s.63.

<sup>305</sup> Ercan, s.1153; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s.394; Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 430.

## SONUÇ

Yasal temelini 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanundan alan tahliye taahhütnamesi, TBK m.352'de yer almıştır. Kiracının, kiralanan taşınmazı belirli bir tarihte boşaltmayı üstlendiği tahliye taahhütnamesi kira ilişkisini sona erdiren hukuki bir irade beyanıdır.

Gerek 6570 sayılı kanunda gerek TBK'da tahliye taahhütnamesinin geçerli olabilmesi için belirli bazı şartlar öngörülmüş olup bu şartlar emredici niteliktedir. Bu şartlar yazılı olma, kira sözleşmesinden sonraki bir tarihte imzalanma, kiracı veya vekilinin serbest iradesi ile imzalanması ve taahhüt edilen tarihin belirli ve açık olması şeklinde sıralanabilir.

Tahliye taahhütnamesinde en büyük sorunda beyaza imza durumudur. Bir kısmı veya tamamı boş olarak verilen tahliye taahhütnamesi, kiraya veren tarafından kanuni şartlara uygun şekilde doldurulup icraya konulmakta ve kiracının tahliyesini sağlamaktadır. Bu durumda Yerleşik Yargıtay kararlarından da anlaşılacağı üzere kiracının atmış olduğu açığa imza geçerli olup kiracı atmış olduğu bu imzanın sonuçlarına katlanmakla yükümlüdür.

Kiraya veren, kanuni şartları taşıyan tahliye taahhütnamesi ile tahliye davası açabileceği gibi ilamsız takipte başlatabilir. Tahliye taahhütnamesinin, taahhüt tarihinden itibaren bir ay içerisinde işleme konulması gerekmekte olup bir aylık süre hak düşürücü süredir. Dava ve icra takibinde tarafları kiracı ve kiraya verenlerden oluşur.

Başlatılan ilamsız takibe tebliğden itibaren yedi gün içerisinde itiraz edilmemesi halinde takip kesinleşir. Bu durumda taşınmazın tebliğden itibaren on beş içerisinde tahliye edilmesi beklenir. Taşınmazın kiracı tarafından tahliye rızaen tahliye edilmemesi halinde alacaklı vekili taşınmazın icra dairesi aracılığıyla tahliye edilmesi için talepte bulunur.

Borçlunun itiraz hakkını kullanmasını istemesi halinde ise çeşitli itiraz sebepleri bulunmaktadır. Burada önemle değinilmek gerekir ki, yedi günlük süre hak düşürücü süredir. Belli başlı itiraz sebepleri imzaya, yetkiye, taraflara, ehliyete, kira sözleşmesinin süresine, tahliye taahhütnamesinin geçerlilik şartlarına itiraz şeklinde sıralanabilir. Borçlu bu itirazlardan birine veya birkaçına dayanabilir. Borçlu icra dairesine yapmış

olduğu itiraz sebepleri ile bağlı olup senet metninden anlaşılan itirazlar dışında itirazın kaldırılması yolunda itirazlarını genişletemez veya değiştiremez.

İtiraz icra dairesine yazılı veya sözlü olarak yapılabilir. İtiraz sonucu takip durur. Bu durumda alacaklının itirazın türüne göre ya altı aylık süre içerisinde icra hukuk mahkemesinde itirazın kaldırılması hukuki yoluna başvurması ya da bir senelik süre içerisinde sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali davası açması gerekir. Söz konusu süreler hak düşürücü süre olup bu süre içerisinde davaların açılmaması halinde alacaklı aynı takip dayanağı belgeye dayalı olarak tekrar takip başlatamaz. Dava açmak için belirlen hak düşürücü süreler tebliğden itibaren başlamakta olup sürelerin başlaması için borçlunun itirazı alacaklıya tebliğ edilmesi gerekmektedir.

Borçlunun kira sözleşmesi veya tahliye taahhüdündeki imzaya ve tahliye tarihine itirazları dışındaki itirazları bakımından icra hukuk mahkemesinde itirazın kaldırılması ve tahliye hukuki yoluna başvurması gerekir. Borçlunun tahliye taahhüdündeki imzaya ve tarihlere itiraz etmesi halinde ise artık dayanak belge yargılamayı gerektirmekte olup bu durumda alacaklı söz konusu dayanak belgeye dayanarak itirazın kaldırılmasını isteyemez. Bu durumda alacaklının sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali ve tahliye davası açması gerekir. Mahkeme yapılacak yargılama sonucunda itirazın kaldırılması ve iptaline karar verilse mahkeme ilamı icra dosyasına sunularak işlemlere devam olunur.

Yine tahliye taahhüdü, HMK m.4 gereği sulh hukuk mahkemesinde açılacak tahliye davasında konu edilebilir. Davanın taahhüt tarihinden itibaren bir ay içerisinde açılması gerekir. Bir aylık süre hak düşürücü süredir. Hakim dava sonucu tahliye kararı verirse, kiracının taşınmazı tahliye etmesini sağlamak ve mahkeme ilamında hükmedilen alacak kalemlerinin tahsili için kiracı hakkında örnek 2-5 ilamlı icra takibi başlatılır.

Kiracı, kanuni süreler içerisinde kiralananı kendiliğinden tahliye etmezse; kiralanan cebri icra yolu ile tahliye edilir. Tahliye kararının icrası için kesinleşmesi şart değildir. Ancak kararın icrası için tahliye kararının tefhimi veya tebliğinden itibaren on günlük sürenin geçmiş olması gerekir. Buradaki on günün amacı dosyada tehiri icra yoluna başvurup başvurulmayacağının kesinleşmesidir. İİK 269/c'de yer alan düzenleme çerçevesinde icra hukuk mahkemesinde verilen itirazın kaldırılması ve tahliye kararna karşı tehiri icra yoluna başvurulabilir.

İtirazın iptali veya kaldırılması davasında verilen kararın üst kanun yoluna tabi olup olmadığı senelik kira bedeline göre belirlenir. Parasal sınır HMK ve İİK'da farklı olup

bu nedenle bir kararın üst kanun yoluna tabi olup olmadığını itirazın kaldırılması yolu ve iptali davasına ve tahliye davasına göre farklılık gösterir.

Günümüzde gerçekleşen enflasyonist ortam ve artan konut ihtiyacı sebebi ile tahliye taahhüdüne ilişkin dava ve takipler giderek artmaktadır. Ancak yukarıda da izah edildiği üzere dava ve takip sürecinde dikkat edilmesi gereken noktalar olduğu gibi halen çözüme kavuşturamamış sorunlarda yer almaktadır. Artan davalar sonucu yeni sorunlarda ortaya çıkmakta olup bu nedenle güncel sorunlar çerçevesinde tahliye taahhüdüne ilişkin düzenlemelerde değişiklik yapılması gerekmektedir. Ayrıca yapılan değişikliklerde mülkiyet hakkı ve barınma hakkı çerçevesinde değerlendirilmesi gerekir. Diğer bir deyişle kiracının barınma hakkını korurken kiraya verenin mülkiyet hakkına zarar getirilmemelidir. Bu nedenle tahliye taahhüdüne ilişkin dava ve geçerlilik şartlarının yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

## KAYNAKÇA

AKÇAAL Mehmet; **“Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri,”** Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S.2, 2022.

AK İPEK Jale/AKINTÜRK Turgut ve ATEŞ KARAMAN Derya; **Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku,** İstanbul, Beta Basım A.Ş. 2015.

AKYİĞİT Ercan; **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi,** Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012.

ALTUNTOP Merve **“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye”**, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, S.5(19), 2014.

ARAL Fahrettin ve AYRANCI Hasan; **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri,** Yetkin Yayınları, Ankara, 2023.

ARSLAN Ramazan/YILMAZ, Ejder/ TAŞPINAR AYVAZ Sema ve HANAĞASI Emel; **İcra ve İflas Hukuku,** Yetkin Yayınları, Ankara,2018.

ATABEKOĞLU, Fatma; **“Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”** BÜHFKHHD, S. 9, 2014.

ATALI Murat/ ERMENEK İbrahim ve ERDOĞAN Ersin, **İcra ve İflas Hukuku,** Yetkin yayınları, Ankara 2020.

ATLAN GÜRER, Hülya; **“Aldatmanın Etkisi İle Yapılan Sözleşmesinin Onanması Halinde Talep Edilebilecek Tazminat,”** Ankara Barosu

Dergisi, 2022, S.80.

ATEŞ Zehra Gizem, **Eşya Üzerinde Kurulan İntifa Hakkının Konusunda Meydana Gelen Değişikliklere Dayalı Sonuçlar**, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 31 S.2

AVAZ Mustafayev, **“Gerçek Kişilerin Fiil Ehliyeti (Türkiye Ve Azerbaycan Hukukuyla Karşılaştırmalı Olarak)”** Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Konya,2013,

AYDOĞDU Murat ve KAHVECİ Nalan; **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.

BARIŞ Neslihan, **“Kiralanan Taşınmazın Dava Yoluyla Tahliyesi”**, İstanbul,2019.  
(Yüksek Lisans Tezi, Beykent Üniversitesi)

BURCUOĞLU Haluk ,**Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.

BÜYÜKKÖR Arif; **Paylı Mülkiyette Yönetim** İstanbul, 2009.  
(Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi)

CERAN Mithat; **Kira Sözleşmesi ve Tahliye Davaları**, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2019.

CEYLAN Ebru; **“İsviçre Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesi İle İlgili Hükümleri”**, İstanbul Barosu Dergisi, 2013, C.4, S.4

COŞKUN Mahmut, **İtirazın İptali-Menfi Tespit ve İstirdat -Tasarrufun İptali- İflas ve İflasın Ertelenmesi-Sıra Cetveline İtiraz Davaları**, Seçkin Yayınları, Ankara 2016.

DEMİR Fatmanur ; **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesinin Dava Yolu İle Sona Ermesi**” Kırıkkale 2019.  
(Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale Üniversitesi)

DEMİR Hüseyin ve DEMİR Erdem; **İcra ve İflas Hukukunda Harçlar, Masraflar ve Vergiler İle İlgili Güncel Sorunlar**, Bilge Yayınları, Ankara 2016.

DOĞAN Murat, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011.

DURAN Osman; **“Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamındaki Taşınmazların Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesinde Kira Sözleşmesine İtiraz Ve Kaldırılması”**, ERÜHFD, 2018.

EMRE Selçuk, **“Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracıdan Kaynaklanan Tahliye Sebepleri”**, İstanbul, 2018.  
(Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi)

ERCAN İsmail; **İcra İflas Hukuku El Kitabı**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016

ERDEM Mehmet,” **Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı,**” BÜHFD,2016.

ERDOĞAN Hasan; **Tahliye Davaları**, Adalet Yayınevleri, Ankara,2002.

ERDOĞAN Mesut; **“Kira Süresinin Sona Ermesi ve Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye”**, Nevşehir Barosu Dergisi, S. 1, 2014.



ERDOĞAN Vildan ve ZORLU Hüseyin, “**İcra Hukukunda İradî Taraf Değişikliği**”, YBHD, S.2022/2.

ERDÖNMEZ Güray; “**Adi ve Resmi Senette Sahtelik İddiasının Hukuk Davalarına ve İcra Takibine Etkisi**”, TBB Dergisi , S.123, İstanbul 2016.

EREN Fikret; **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Legem Yayınevi, Ankara,2023.

GÜMÜŞ Mustafa Alper; **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.

GÜNAY Erhan, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi**, Legal Yayınları, Ankara 2017.

GÜNDOĞDU Süleyman Burak; “**Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler**”, Necmettin Erbakan Hukuk Fakültesi Dergisi, C.6, S.2, 2023.

İNCEOĞLU Murat; **Kira Hukuku C.II**, Oniki Levha Yayınları, İstanbul, 2014.

KALE Serdar; “**Şirketlerin Taraf Ehliyeti**”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırma Dergisi, C.8, S.2, 2019.

KANIK Hikmet; **Yargıtay Uygulanmasında Kira Hukuku Davaları**, Yetkin Yayınevi, Ankara,2022.

KARABEY Fatih; “**Türk Borçlar Hukukunda Hile Kavramı**”, Afyonkarahisar, 2018  
(Yüksek Lisans Tezi, Afyonkarahisar Üniversitesi)

KELEŞ Şanver; “**Kiralanan Taşınmazın İlamsız Tahliyesi**”, Ankara, 2008.

( Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi)

KILIÇOĞLU Ahmet M.; **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Turhan Kitabevi,  
Ankara, 2019.

KORKMAZ Abdullah Furkan; “**Elbirliği Mülkiyetinde Eşyanın Korunması ve  
Kullanılması**” İstanbul, 2021.

(Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi)

KÖROĞLU Emre; “**İrade Bozukluğu Hallerinden Korkutmada Korkutulanın  
Culpa In Contrahendo Sorumluluğu Kapsamında Sahip Olduğu  
Tazminat Hakkı**”, İnönü Üniversitesi Dergisi, 2022,S. 13(1)

KURU Baki; **Hukuk Muhakemeleri Usulü**, C.I,II,III,IV,V,6.B., , Yetkin Yayıncılık,  
İstanbul 2001.

**İcra İflas Hukuku El Kitabı**, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2013.

**İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku**, Legal Yayıncılık,  
İstanbul, 2016.

NAMLI Mert; **Çatılı İşyeri ve Kira Sözleşmelerinden Doğan Davalarda Görev ve  
Yetki**, Aristo Yayınları, İstanbul 2022

NEBİOĞLU ÖNER Şebnem; **Aile Konutunun Özellikleri, Unsurları, Koruma  
Süresi Ve Korunma Nedenleri** TBB Dergisi 2011 S.97

OĞUZMAN M. Kemal ve ÖZ M. Turgut, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**,  
Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010.

OY Osman ve OY Gerçek Onur; **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye  
Davaları**, Platon Yayıncılık, İstanbul,2023.

ÖZDEMİR Hayrunnisa/ DOĞAN Murat/ KESER Yıldırım/ ÖZDEMİR Gençer/  
AKARTEPE Alpaslan/ ATAMULU İsmail/ BABACAN Burak/ KÖSE  
Yasin/ BAYRAK Yıldırım/ÖZCAN Ümit İlker; **Kira Hukuku Davaları,**  
Seçkin Yayınları, Ankara 2023.

ÖZEKES Muhammet, “**İcranın Geri Bırakılması Hakkında (İİK m.36) 7343 S. K.  
İle Yapılan Değişiklikler ve Ortaya Çıkan Sorunlar**”, YBHD, İzmir  
2022.

ÖZEN Hanife Ahu, “**6570 Sayılı Gayrimenkul Kararları Hakkında Kanuna Göre  
Tahliye Nedenleri**”, İstanbul 2008  
(Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi)

ÖZTAN Bilge; “**Medeni Hukuk Tüzel Kişilerinde Organ Kavramı ve Organ  
Fiillerinden Doğan Sorumluluk**”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi  
Yayınları, 1970.

REİSOĞLU Safa; **Borçlar Hukuku Genel Hükümleri**, Beta Yayınları, İstanbul,  
2010.

RUHİ, Ahmet Cemal ve CANAN Ruhi ; **İcra İflas Kanununa Göre Kira ve Tahliye,**  
Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016.

SAFAROV Gulmammad; “**Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı  
İşyeri Kirası**”, Ankara 2015.  
(Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi)

SÜPHANDAĞ Yavuz; **İcra ve İflas Hukukunda Uygulamalar**, Bilge Yayınları,  
6.Baskı, Ankara,2010.

TUNABOYLU Müslim; **Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları**, Seçkin

Yayıncılık, Ankara, 2007.

PEKCANTEZ Hakan/ ATALAY Oğuz/SUNGURTEKİN ÖZKAN Meral/  
ÖZEKES Muhammet; **İcra İflas Hukuku**, Onikilevha Yayınları,  
İstanbul,2020

POLAT Halil; **İcra ve İflas Hukuku Pratik El Kitabı**, Adalet Yayınları, Ankara,  
2023

ULUSOY Yasin; **“Beyaza İmza”**, AÜEHDF, C.VIII, S.3-4, Ankara 2004.

YALMAN Süleyman; **“Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü”**,  
Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Konya 2005.

YAVUZ Cevdet/ ACAR Faruk/ ÖZEN Burak; **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel  
Hükümler)**, Beta Yayınları, İstanbul, 2016.

ZEVKLİLER Aydın ve GÖKYAYLA Emre; **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**,  
Turhan Kitapçılık, Ankara, 2020

#### **VERİ TABANLARI VE İNTERNET SİTELERİ**

<https://www.corpus.com.tr/>

<https://www.sinerji.com.tr/>

[https://tez.yok.gov.tr/Ulusal\\_TezMerkezi/](https://tez.yok.gov.tr/Ulusal_TezMerkezi/)

<https://dergipark.org.tr/tr/>

<https://app.e-uyar.com/mutala/index/b3a0c3de-ac12-47ce-a9ad-1ab827a5f8dc>

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/04/20230405-3.htm>

<https://lib.kazanci.com.tr/yargitay>

<https://app.e-uyar.com>

**EKLER****EK A. Etik Kurul Onay İstek Formu**



<b>T.C</b>	
<b>ÇAĞ ÜNİVERSİTESİ</b>	
<b>SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ</b>	
<b>TEZ / ARAŞTIRMA / ANKET / ÇALIŞMA İZİNİ / ETİK KURULU İZİNİ TALEP FORMU VE ONAY TUTANAK FORMU</b>	
<b>ÖĞRENCİ BİLGİLERİ</b>	
<b>T.C. NOSU</b>	
<b>ADI VE SOYADI</b>	ZARİF AYÇA UYKU
<b>ÖĞRENCİ NO</b>	2021005007
<b>TEL. NO.</b>	
<b>E - MAİL ADRESLERİ</b>	
<b>ANA BİLİM DALI</b>	ÖZEL HUKUK
<b>HANGİ AŞAMADA OLDUĞU (DERS / TEZ)</b>	TEZ
<b>İSTEKDE BULUNDUĞU DÖNEME AİT DÖNEMLİK KAYDININ YAPILIP-YAPILMADIĞI</b>	2023 / 2024 - GÜZ / BAHAR DÖNEMİ KAYDINI YENİLEMEDİM / YENİLEDİM.
<b>ARAŞTIRMA/ANKET/ÇALIŞMA TALEBİ İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	
<b>TEZİN KONUSU</b>	TÜRK BORÇLAR KANUNU VE İCRA İFLAS KANUNU ÇERÇEVESİNDE TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİ
<b>TEZİN AMACI</b>	Mevzuatta yer alan düzenlemeler çerçevesinde tahliye taahhütnamesi, tahliye taahhütnamesinin icra ve davaya konu edilmesi, tahliye kararının icrası ve sonuçları
<b>TEZİN TÜRKÇE ÖZETİ</b>	Tezimizde tahliye taahhüdünün tanımı, geçerlilik şartları, tahliye taahhüdüne dayalı olarak açılacak ilamsız takip ve tahliye davası, alınan tahliye kararı çerçevesinde tahliye işleminin gerçekleştirilmesi, tahliye kararına karşı başvurulacak kanun yolları, karşılaştırmalı hukukta tahliye taahhüdü TBK ve İİK çerçevesinde ele alınarak uygulamada ortaya çıkan sorunlara ve kanunu eksiklikler izah edilmeye çalışılmıştır.

ARAŞTIRMA YAPILACAK OLAN SEKTÖRLER/ KURUMLARIN ADLARI	
İZİN ALINACAK OLAN KURUMA AİT BİLGİLER (KURUMUN ADI- ŞUBESİ/ MÜDÜRLÜĞÜ - İLİ - İLÇESİ)	
YAPILMAK İSTENEN ÇALIŞMANIN İZİN ALINMAK İSTENEN KURUMUN HANGİ İLÇELERİNE/ HANGİ KURUMUNA/ HANGİ BÖLÜMÜNDE/ HANGİ ALANINA/ HANGİ KONULARDA/ HANGİ GRUBA/ KİMLERE/ NE UYGULANACAĞI GİBİ AYRINTILI BİLGİLER	
UYGULANACAK OLAN ÇALIŞMAYA AİT ANKETLERİN/ ÖLÇEKLERİN BAŞLIKLARI/ HANGİ ANKETLERİN - ÖLÇELERİN UYGULANACAĞI	
EKLER (ANKETLER, ÖLÇEKLER, FORMLAR, ... V.B. GİBİ EVRAKLARIN İŞİMLERİYLE BİRLİKTE KAÇ ADET/SAYFA OLDUKLARINA AİT BİLGİLER İLE AYRINTILI YAZILACAKTIR)	1) ..... (.....) Sayfa ..... Ölçeği. 2) ..... (.....) Sayfa ..... Anketi. 3) ..... (.....) Sayfa ..... Formları. 4) ..... (.....) Sayfa .....
ÖĞRENCİNİN ADI - SOYADI: Zarif Ayça UYKU	ÖĞRENCİNİN İMZASI (Enstitü Müdürlüğünde Kalan Asıl Sureti İmzalıdır.) TARİH:
<b>TEZ/ ARAŞTIRMA/ANKET/ÇALIŞMA TALEBİ İLE İLGİLİ DEĞERLENDİRME SONUCU</b>	
1. Seçilen konu Bilim ve İş Dünyasına katkı sağlayabilecektir.	
2. Anılan konu Hukuk faaliyet alanı içerisine girmektedir.	

<b>1.TEZ DANIŞMANININ ONAYI</b>	<b>2.TEZ DANIŞMANININ ONAYI (VARSA)</b>	<b>ANA BİLİM DALI BAŞKANININ ONAYI</b>	<b>SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRÜNÜN ONAYI</b>
Adı - Soyadı: Şafak GÜLEÇ	Adı - Soyadı: .....	Adı - Soyadı: Faruk ANDAÇ	Adı - Soyadı: Murat KOÇ
Unvanı: Dr. Öğr. Üy.	Unvanı: .....	Unvanı: Prof. Dr.	Unvanı: Prof. Dr.
İmza(Enstitü Müdürlüğünde kalan Asıl Sureti İmzalıdır)	İmzası: .....	İmza(Enstitü Müdürlüğünde kalan Asıl Sureti Mail Onaylıdır)	İmza(Enstitü Müdürlüğünde kalan Asıl Sureti İmzalıdır)
... / .... / 20....	.... / .... / 20....	..... / ..... / 20.....	.... / .... / 20...

**ETİK KURULU ASIL ÜYELERİNE AİT BİLGİLER**

Adı - Soyadı: <b>Şehnaz ŞAHİNKAR AKAŞ</b>	Adı - Soyadı: <b>Yücel ERTEKİN</b>	Adı - Soyadı: <b>Şirvan KALSIN</b>	Adı - Soyadı: <b>Mustafa BAŞARAN</b>	Adı - Soyadı: <b>Mustafa Tevfik ODMAN</b>	Adı - Soyadı: <b>Hüseyin Mahir FİSUNOĞLU</b>	Adı - Soyadı: <b>Jülide İNÖZÜ</b>
Unvanı : Prof. Dr.	Unvanı : Prof. Dr.	Unvanı: Prof. Dr.	Unvanı : Prof. Dr.	Unvanı: Prof. Dr.	Unvanı : Prof. Dr.	Unvanı : Prof. Dr.
İmza(Enstitü Müdürlüğünde kalan Asıl Sureti İmzalıdır)	İmza(Enstitü Müdürlüğünde kalan Asıl Sureti İmzalıdır)	İmza(Enstitü Müdürlüğünde kalan Asıl Sureti İmzalıdır)	İmza(Enstitü Müdürlüğünde kalan Asıl Sureti İmzalıdır)	İmza(Enstitü Müdürlüğünde kalan Asıl Sureti İmzalıdır)	İmza(Enstitü Müdürlüğünde kalan Asıl Sureti İmzalıdır)	İmza(Enstitü Müdürlüğünde kalan Asıl Sureti İmzalıdır)
..... / ..... / 20.....	..... / ..... / 20.....	... / ..... / 20.....	..... / ..... / 20.....	... / ..... / 20.....	..... / ..... / 20.....	..... / ..... / 20.....
<b>Etik Kurulu Jüri Başkanı - Asıl Üye</b>	<b>Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi</b>	<b>Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi</b>	<b>Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi</b>	<b>Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi</b>	<b>Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi</b>	<b>Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi</b>

OY BİRLİĞİ İLE		<b>Çalışma yapılacak olan tez için uygulayacak olduğu Anketleri/Formları/Ölçekleri Çağ Üniversitesi Etik Kurulu Asıl Jüri Üyelerince İncelenmiş olup, ..... / ..... / 20..... - ..... / ..... / 20..... tarihleri arasında uygulanmak üzere gerekli izin verilmesi taraflarımızca uygundur.</b>				
OY ÇOKLUĞU İLE						
<b>AÇIKLAMA: BU FORM ÖĞRENCİLER TARAFINDAN HAZIRLANDIKTAN SONRA ENSTİTÜ MÜDÜRLÜĞÜ SEKRETERLİĞİNE ONAYLAR ALINMAK ÜZERE TESLİM EDİLECEKTİR. AYRICA FORMDAKİ YAZI ON İKİ PUNTO OLACAK ŞEKİLDE YAZILACAKTIR.</b>						



## EK B. Tez Etik Kurulu İzin İstek Yazısı



T.C.  
ÇAĞ ÜNİVERSİTESİ  
Sosyal Bilimler Enstitüsü



Sayı : E-23867972-050.04.04-2400000951  
Konu : Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği  
Kurulu Kararı Alınması Hk.

01.02.2024

### REKTÖRLÜK MAKAMINA

**İlgi:** Rektörlük Makamının 09.03.2021 tarih ve E-81570533-050.01.01-2100001828 sayılı Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği Kurulu konulu yazısı.

İlgi tarihli yazı kapsamında Üniversitemiz Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programında tez aşamasında kayıtlı Zarif Ayça UYKU isimli öğrenciye ait tez evrakının "Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği Kurulu Onayı" alınmak üzere Ek'te sunulmuş olduğunu arz ederim.

Prof. Dr. Murat KOÇ  
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü

Ek : Öğrenciye Ait Dosya.

## EK C. Etik Kurulu İzin Yazısı



T.C.  
ÇAĞ ÜNİVERSİTESİ  
Rektörlük



Sayı : E-81570533-044-2400001448  
Konu : Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği  
Kurul İzni Hk.

14.02.2024

### SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) 01.02.2024 tarih ve E-23867972- 050.04.04-2400000951 sayılı yazınız.  
b) 02.02.2024 tarih ve E-23867972- 050.04.04-2400001066 sayılı yazınız.

İlgi yazılarda söz konusu edilen Zarf Ayça UYKU ve Sultan Seyyide SARGİN isimli öğrencilerimize ait tez evrakları Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği Kurulunda incelenerek uygun görülmüştür.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Prof. Dr. Ünal AY  
Rektör