

**TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE HAZIRLARKEN DİKKAT
EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR**

GİRİŞ

6089 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ("TBK") ilgili hükümleri uyarınca, kiraya verenin, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin sözleşmeleri süre sona ermeden ya da süresi dolduğunda sonlandırabilmesi, yalnızca kanunda öngörülen sınırlı koşullarla mümkündür. Ancak son dönemlerde yaşanan ekonomik dalgalanmalarla birlikte, özellikle kira bedellerine ilişkin artış koşullarının değiştirilmesi ve sınırlandırılması neticesinde bu durum kiraya verenleri tahliye davalarına yönlendirmektedir. Kanunda kiracının mecurdan çıkartılabilmesi ve kira akdinin sona erme nedenleri sınırlı olduğundan, kiraya verenler bu tür durumlarda ellerini güçlendirmek adına sıklıkla tahliye taahhütnamesine başvurmaktadır. Bu yazımızda tahliye taahhütnamesinin hukuki nitelikleri, tahliye taahhütnamesi hazırlarken dikkat edilmesi gereken hususlar ve geçerli bir taahhüt üzerine başlatılabilecek tahliye süreci ele alınmaktadır.

TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİ VE HUKUKİ MAHİYETİ

TBK'nın 352. maddesinin birinci fıkrasında; tahliye taahhütnamesinin, en genel ifadeyle, kiracının kiralananı belirli bir tarihte tahliye edeceğini yazılı şekilde beyan etmesiyle ortaya çıkan bir yükümlülük olduğu düzenlenmiştir:

"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."

Bu hüküm uyarınca, yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralalarında geçerli olmak üzere, tahliye taahhüdünün belirli koşullarda verilmesi zorunludur. Tahliye taahhütnamesi, kiraya verene herhangi bir gerekçe sunmaksızın ve ayrıca bir tazminat yükümlülüğü altına girmeksizin, kira ilişkisini sona erdirme imkânı sunmaktadır. Böylece kiracı işbu taahhüdü yerine getirmedeği takdirde, kiraya veren tahliye tarihinden itibaren bir ay içinde icra dairesine veya doğrudan sulh hukuk mahkemesine başvurmak üzere sona erdirebilir.

Tahliye taahhüdünün hukuki niteliği ise tartışmalıdır ve doktrinde farklı şekillerde değerlendirilmektedir:

1. *İkale Yükümlülüğü Görüşü:* Kiracının, belirlenen tarihte kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin ikale sözleşmesi yapmakla yükümlü olduğunu savunur.
2. *Borçlandırıcı İşlem Görüşü:* Kiracının, kiralananı belirli bir tarihte tahliye etme taahhüdünde bulunduğu ve kiraya verene bu tarihten itibaren tahliye talep etme hakkı tanıdığı görüşüdür.
3. *Şartlı ve Vadeli İkale Görüşü:* Bu yaklaşıma göre taahhüt, hem vadeye hem de kiraya verenin süresi içinde harekete geçmesine bağlıdır. Şart, kiraya verenin bir ay içinde başvuruda bulunmasıdır; vade ise taahhütnameye belirtilen tahliye tarihidir.

TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİ HAZIRLARKEN DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR

Her ne kadar doktrinde niteliği tartışmalı olsa da, tahliye taahhüdünün geçerliliği kanun kapsamında belirli şartlara bağlanmıştır. Bu nedenle geçerli bir tahliye taahhüdü hazırlamak için dikkat edilmesi gereken bazı hususlar vardır. Şöyle ki;

1. Yazılı Olması

Kira sözleşmeleri şekil şartına tabi olmasa da tahliye taahhüdü yazılı olarak verilmelidir. Adi yazılı şekil yeterli olmakla birlikte, imzanın inkarını önlemek için noter aracılığıyla düzenlenmesi uygulamada tercih edilmektedir. Birden fazla kiracının bulunması halinde, tüm kiracılar tarafından verilmiş olması zorunludur.

2. Kiracı veya Yetkili Temsilcisi Tarafından Verilmiş Olması

Tahliye taahhüdü bizzat kiracı veya yetkili temsilcisi tarafından verilebilir. Vekâlet yoluyla verilen taahhütlerde özel yetki gerekip gerekmediği tartışmalı olmakla birlikte, baskın görüş kira sözleşmesi yapmaya yetkili olan kişinin aynı zamanda tahliye taahhüdü verebileceği yönündedir. Diğer bir görüş ise, temsilci tarafından imzalanan tahliye taahhüdünün geçerli olması için tahliye taahhüdü verebileceği yönünde açıkça yetkilendirilmiş olmasının zorunlu olduğu savunulmaktadır.

3. Tahliye Tarihinin Belirli Olması

Taahhütnamede hem düzenleme hem de açık bir tahliye tarihi bulunması gereklidir. Kiracı tarafından tahliye tarihine itiraz edilmesi halinde imzaya itirazda olduğu gibi sulh hukuk mahkemelerinde itirazın kaldırılması davası açılması gerekmektedir.

4. Teslim Sonrasında Verilmiş Olması

TBK 352/1’de taahhütnamenin teslimden sonra bir tarihte düzenlenmiş olması gerekmektedir. Mecur teslim edilmeden önce verilen taahhütnameler geçersizdir. Tahliye taahhüdünün sözleşmeden ne kadar sonra düzenleneceği herhangi bir süreye bağlanmamış olup, Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarına göre, sözleşme tarihi ile tahliye taahhüdü aynı tarihte düzenlenmesi veya taahhüdün mecurun tesliminden önce verilmesi halinde taahhüdün serbest bir irade ile verilmediği gerekçe gösterilerek taahhüt geçersiz kabul edilmektedir.

5. Tarih Kısmının Sonradan Doldurulması

Yargıtay’a göre, tahliye taahhüdü kiracı tarafında teslimden önce veya teslim sırasında boş olarak imzalanmışsa boşluğun kiraya veren tarafından istenildiği gibi doldurulmasına kiracının rızası var olarak kabul edilmektedir. Kiracı bu boşluğun anlaşmaya aykırı olduğunu iddia etmediği halde yazılı delille ispat yükümlülüğü doğmaktadır.

6. İrade Sakatlığı Hali

Cebir, tehdit veya baskı altında imzalanan taahhütnameler için TBK’nın 39. maddesi uyarınca iptal talep edilebilir. Ancak bu taleplerin bir yıl içinde ileri sürülmesi gereklidir.

7. Her Kira Yılında Yeniden Tahliye Taahhüdü Alınması

Yargıtay'a göre Sözleşmenin yenilendiği her yıl yeniden tahliye taahhüdü alınması taahhütnamenin geçerliliğine engel teşkil etmemektedir.

8. Aile Konutu Olan Mecur İçin Tahliye Taahhütnamesi Alınması

TMK 194 genel itibari ile aile konutuna ilişkin tasarruf yetkisinde sınırlamalar getirmiştir.

“Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.

Rızayı sağlayamayan veya haklı bir sebep olmadan kendisine rıza verilmeyen eş, hâkimin müdahalesini isteyebilir.

Aile konutu olarak özgülenen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini "tapu müdürlüğünden" isteyebilir.

Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur.”

Buna göre; sözleşmeye taraf olmayan eş kiraya verene tek taraflı bildirimde bulunarak sözleşmenin tarafı olabilir.

TBK 349/1 ise;

“Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez.”

Bu hükme göre, aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı eşin açık rızası olmadan sözleşmeyi feshedememektedir. Bu durumda sözleşmenin tarafı olmayan eşin taahhütnamede imzasının olmaması veya açık rızasının bulunmaması halinde taahhüt geçersiz olacaktır. Ancak Yargıtay'a göre; tahliye taahhütnamesine dayanılarak icra takibi veya tahliye davası başlatıldığı an itibari ile; eş kira sözleşmesinin tarafı halinde geldiğine dair bir bildirimde bulunmamış ise sonradan yapılacak itirazların bir hükmü olmamaktadır. Yasal sürecin başlatıldığı anda kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin sonradan taraf olmasının da bir hükmü bulunmamaktadır.

GEÇERLİ TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYALI TAHLİYE YOLLARI

Kiracının, geçerli bir taahhütname kapsamında, taahhüt ettiği tarihte kiralananı tahliye etmemesi halinde, kiraya verenin, taahhütten itibaren bir ay içinde tahliye talebiyle icra ya da dava yoluna başvurması gerekir. Bu süre hak düşürücü nitelikte olup süresi içinde başvurulmadığında tahliye talebi geçersiz olur.

1. İcra Yoluyla Tahliye

Kiracı taahhüt edilen tarihte taşınmazı boşaltmamışsa, İcra ve İflas Kanunu'nun 272. maddesi uyarınca bir ay içinde ilamsız tahliye takibi başlatılabilir. Tebligat sonrası yedi gün içinde kiracının itiraz hakkı bulunmaktadır. İtiraz durumunda:

- Noter onaylı taahhütlerde: İcra hukuk mahkemesine itirazın kaldırılması davası açılabilir.
- Noter onayı yoksa ve imza (ve tahliye tarihine) itirazı varsa: Sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali davası açılır.

2. Dava Yoluyla Tahliye

Kiraya veren, geçerli taahhüde dayanarak, belirlenen tarihten itibaren bir ay içinde sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açabilir. TBK m. 353 gereği, dava açma süresi içinde kiracıya yapılan yazılı bildirim, bu süreyi bir kira yılı uzatabilir. Ayrıca mülkiyetin el değiştirmesi halinde yeni malik de geçerli taahhüde dayanarak tahliye talep edebilir.

SONUÇ

Tahliye taahhütnamesi, TBK m. 352 kapsamında düzenlenmiş olup, kiraya verene, belirli bir tarihte kiracının taşınmazı boşaltacağı güvencesini sağlamaktadır. Bu belge sayesinde kiraya veren, ek bir tazminat sorumluluğu altına girmeksizin tahliye talebinde bulunabilir.

Yukarıda bahsedilen hazırlanırken dikkat edilmesi gereken hususlara uygun bir taahhüt yapılmazsa veya taahhüt edilen tarihten itibaren bir ay içinde gerekli hukuki adımlar atılmazsa, tahliye talebi geçersiz hale gelir. Bu nedenle sürelere riayet edilmesi büyük önem taşır. Yazılı bir tahliye taahhüdüne dayanarak kiraya veren hem icra takibi başlatabilir hem de mahkemeye başvurabilir.

Sonuç olarak, geçerli bir tahliye taahhütnamesi kiraya verene güçlü bir hukuki zemin sunmakta olup, süresinde ve usulüne uygun biçimde kullanılmadığı takdirde bu hak zayi olabilmektedir. Bu nedenle her bir adımın dikkatle planlanması, hak kayıplarının önüne geçilmesi bakımından büyük önem arz etmektedir.

Bu nedenle hak kayıplarının önlenmesi ve sürecin adil ve etkin ilerlemesi için bir avukattan destek alınması en sülüklü yöntemdir. Unutmayın, haklarınızı bilmek kadar onları doğru şekilde savunmak da önemlidir.