
KİRA SÜRESİNİN SONA ERMESİ VE YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ SEBEBİYLE TAHLİYE*

Av. Mesut ERDOĞAN*

Özet

Yazılı tahliye taahhütnamesi, Kira Hukukunun önemli müesseselerinden biri olup, tanziminde sıkı sıkıya tabii olduğu kuralları ile yargılamada ve uygulamada sahip olduğu kendine has özellikleri sebebiyle ülke ekonomik hayatında önemli bir yer teşkil etmektedir. Yazılı taahhüde dayanan tahliye, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile önceki kanunun uygulanmasında karşılaşılan sorunlar bertaraf edilerek yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile kiracı lehine bir takım yeni haklar tanınmıştır. Bu çalışmanın konusunu yazılı tahliye taahhüdünün geçerlilik şartları ile buna dayalı tahliye davalarındaki yargılama usul ve şartları oluşturmaktadır.

Anahtar Kelimeler : Borçlar Hukuku, Kira Hukuku, Yazılı Tahliye Taahhütnamesi, Kiracı, Kiraya Veren.

* Bu makale hakem incelemesinden geçmiştir.

* Avukat, Nevşehir Barosu; Melikşah Üniversitesi SBE Özel Hukuk Anabilim Dalı Tezli Yüksek Lisans Programı Öğrencisi. e-posta : mesuterdogan50@gmail.com

TERMINATION OF TERM OF LEASE AND DISCHARGE DUE TO WRITTEN DISCHARGE COMMITMENT*

Mesut ERDOĞAN*

Abstract

Written discharge undertaking is one of the substantial institution of lease law and constitutes an important place in the economic life of the country because of its peculiar characteristics in practice and proceedings and rules which is rightly depend in classification. Discharge based on a written commitment rearranged with 6098 no. Turkish Code of Obligations and problems in the implementation of the previous law was removed. With this arrangement, a number of new rights were granted in favor of the lessee. Conditions of validity of a written commitment to discharge and based on it proceedings procedures and requirements in the cases of discharge are the subject of this study.

Key Words : Obligations Law, Lease Law, Written discharge undertaking, Lessee, Lessor

* This article has been peer review.

* Lawyer, Bar of Nevşehir; Meliksah University, Private Law Department Master's Students. e-mail : mesuterdogan50@gmail.com

GİRİŞ

Kira Hukuku, temelleri Medeni Kanun içerisinde bulunan ve günümüz sosyal yaşamında milyonlarca kişiyi ilgilendiren ve sayısal değer açısından da günlük hayatta en çok yapılan sözleşmeleri inceleyen hukuk dalıdır. Bu hukuk dalı içerisinde öyle bir müessese var ki, gerek sözleşmelerin yapılmasında, gerekse de hukuk insanlarının uyuşmazlıkları çözümlemeye en çok karşılaştıkları dava türü olarak karşımıza çıkmaktadır.

01.07.2012 tarihine dek ülkemizdeki Kira Hukukunun dayanağını 818 sayılı Borçlar Kanunu¹ ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun² oluşturmaktaydı. Her iki kanunda yürürlüklerini 30.06.2012 tarihine kadar sürdürmüşlerdir. Kanun koyucu tarafından kabul edilerek resmi gazetede yayınlanan ve 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunuyla³ birlikte 818 ve 6570 sayılı Kanunlar yürürlükten kalkmış ve bu tarihten itibaren Kira Hukuku'nun dayanağını da 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu oluşturmuştur.

Yazılı tahliye taahhüdü sebebiyle tahliye konusu, 6570 sayılı kanunun 7. maddesi “a” bendinde düzenlenmekte iken, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile bu tahliye sebebine 352. maddenin 1. fıkrasında yer verilmiştir.

¹ RG, 29.04.1926, S.359

² RG, 27.05.1955, S.9013.

³ RG, 04.01.2011, S.27836.

Yeni Türk Borçlar Kanunu'ndaki Kira Hukuku'nu ilgilendiren en önemli değişikliklerden biride "kiraya veren" kelimesidir. Kanun koyucu, 818 sayılı Borçlar Kanunu'ndaki hali ile "kiralayan" kelimesini terk ederek, yerine "kiraya veren" kelimesini koymuştur. Bu sebeplerle "kiraya veren" kelimesi ile kiralayan kelimesi, gerçek manasına kavuşmuştur. Bu çalışmamızda da Türk Borçlar Kanunu'ndaki gibi "kiraya veren" kelimesi kullanılacaktır.

Bunun yanında kanun koyucu, yeni Türk Borçlar Kanunu 352. madde 1. fıkrada bulunan "kiralananın teslim edilmesinden sonra" ifadesi ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 7/a. maddesinde bulunmayan ve Yargıtay içtihatları ile şekillenip hukuken geçerli hale gelmiş olan yazılı tahliye taahhüdünün, "kiralananın tesliminden sonra hüküm ifade edeceğine" dair Yargıtay uygulamasının, kanunlaşmasını sağlamıştır.

Yazılı tahliye taahhüdü sebebiyle tahliye, sistematik ayırmda ise konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü sona erme sebeplerinden biri olan "dava yoluyla" sona ermede, "kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona erme"⁴ alt başlığı içerisinde yer almaktadır.

I. KİRA SÜRESİNİN SONA ERMESİ

Kira sözleşmesinin sona ermesi konusunda, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesi ile artık bu kanun hükümlerinin değerlendirilmek suretiyle bir sonuca varmak gerekir. Çünkü bu

⁴ Murat **Doğan**, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara, 2011, s.169.

Kanun artık kira hukuku uygulamasında tek Kanun haline gelmiştir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girmeden önce; sona erme sebeplerini, 818 sayılı Borçlar Kanunu genel olarak düzenlemekte iken, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ise daha özel olarak düzenlemekteydi. 6570 sayılı Kanun kapsamına giren yerlerde Borçlar Kanununda belirtilen sona erme, özellikle de fesih ve boşaltım hükümlerinin uygulanabilmesi için bu sona erme sebeplerinin 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 1. ve devamı maddeleri ile özellikle de 7. madde hükümleriyle çelişmemesi gerekirdi. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 1. maddesi bu kanunun uygulama alanını⁵ düzenlemekte iken 7. maddesi de kira süresini sona erdiren sebeplerden boşaltım ya da diğer adıyla tahliyeyi düzenlemişti.

Kiracının, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltacağını yazılı olarak bildirmesi, kira süresinin sona erme sebeplerinden bir tanesidir. Yazılı tahliye taahhüdü, kira süresinin sona ermesi sebeplerinden “kiracıdan kaynaklanan sebeplerden” bir tanesi olup, kiracının, bu yazılı bildirimine rağmen günü geldiğinde kiralananı boşaltmamış olması halinde, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu kiraya veren yararına kira sözleşmesinin sona erdirmesi yönünde çeşitli imkânlar ve haklar tanımaktadır. Bu hakların kullanımı ise belirli bir süre ile sınırlandırılmıştır. Bu süre, kiracının kiralananı boşaltmayı kiraya verene yazılı olarak bildirdiği tarihten itibaren bir aydır.

⁵ GKHK. Madde 1/1 – Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmayanları hariç) kiralınmalarında kiralayanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur. 1/2 – Mabetler kiraya verilemez ve ibadethane haricinde hiçbir iş için de kullanılmaz.

Kanunun tanıdığı bu süre dâhilinde kira sözleşmesinin sona erdirilmesi hakkının kullanılmaması neticesinde, kiraya veren aleyhine hak düşürücü bir durum ortaya çıkmaktadır.

Yazılı tahliye taahhüdünün geçerli olması için gerek kanun gerekse de zaman içerisinde uygulamada Yargıtay Kararları ile bazı şartların bulunması gerektiği kabul edilmiştir.

II. YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYANAN TAHLİYE TALEBİ

Yazılı tahliye taahhüdü, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 352. maddesi 1. fıkrasında düzenlenmiştir. Bu düzenleme şöyledir; “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 hükme göre, bir tahliye taahhüdünün etkisi, taahhütte belirtilen günde kira sözleşmesinin sona ermesi anlamını taşımamaktadır. Tahliye taahhüdü, belirtilen tarihte kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdiren bir işlem veya fesih beyanı olarak nitelenemez⁶. Tahliye taahhüdüne dayalı açılan tahliye davası,

⁶ Doğan, s.184.

kiralananın geri verilmesini hedeflemekten ziyade kira sözleşmesinin sona erdirmeye yönelik bulunmaktadır⁷. Bu sebeplerle tahliye taahhüdü, kiracıya belirtilen tarihte boşaltma yükümlülüğü getiren ve kiraya verene de kiracıdan boşaltmasını isteme hakkı veren bir borçlandırıcı işlem olarak kabul görmektedir⁸.

Kanunun lafzından da anlaşılacağı üzere; kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için yazılı tahliye taahhüdünde bildirilen tarihten itibaren, kiracı gayrimenkulü tahliye etmediği takdirde, kiraya veren bir aylık süre içerisinde; icra dairesine 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu⁹ 272. madde¹⁰ hükümleri çerçevesinde “İcra Yoluyla Tahliye” için başvurabileceği gibi, mahkemelerde dava açmak suretiyle kiracıyı tahliye ettirebilir.

Yazılı tahliye taahhüdünün en önemli özelliklerinden bir tanesi de kiraya verene, kiracıya karşı başka bir sebebe dayanmadan ve tazminat yükümlülüğü altına girmeden, kira ilişkisini ortadan kaldırma¹¹ imkânı sağlamasıdır.

⁷ Haluk **Burcuoğlu**, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul, 1993, s.294.

⁸ Burcuoğlu, s.322; Doğan, s.185; Haluk **Tandoğan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 4. Baskı, İstanbul, 1989, s.199.

⁹ RG, 19.06.1932, S.2128.

¹⁰ Madde 272/I – (Değişik:1940–3890/1) Mukavelename ile kiralanan bir taşınmazın müddeti bittikten bir ay içinde mukavelenin icra dairesine ibrazı ile tahliyesi istenebilir. 272/II – Bunun üzerine icra müdürü bir tahliye emri tebliği suretiyle taşınmazın on beş gün içinde tahliye ve teslimini emreder. 272/III – Tahliye emrinde: Kiralayanın ve kiracının ve varsa mümessillerinin isim, şöhret ve ikametgâhları 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.

¹¹ Burcuoğlu, s.295.

Tahliye taahhüdü ile birlikte bildirilen günde kiralananın boşatılmadığı takdirde cezai şart kararlaştırılmış ise, gününde boşaltmama halinde şart edilen cezanın ödenmesi de istenebilir. Bu konuda Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin verdiği bir karar incelemeye değerdir¹².

Yazılı taahhüde dayalı bir tahliye talebi için, tahliye taahhüdünün geçerli bir taahhüt olması icap etmektedir. Taahhüdün geçerliliği bazı şartların varlığına bağlanmıştır.

A. Geçerlilik Şartları

Tahliye taahhüdünün geçerliliği, kanunun emredici hükmü olarak yazılı olması şartına bağlıdır. GKHK'da taahhüdün hangi zamanda verilmesi ile geçerli olacağına ilişkin bir düzenleme yok iken, kanun koyucu Yargıtay'ın da benimsediği bir uygulamayı, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile "kiralananın teslim edilmesinden sonra" lafzı ile açık olarak düzenlenmiştir. Boşaltma tarihinin de belirli olması emredici kuraldır. Tahliye taahhüdünün geçerliliği, kanuni

¹² Y.6.HD, 21.1.1982, E.8949, K.9174, YKD, C.9, S.4, Ankara, 1983, s.533. "Davalı kiralananı belirtilen tarihte boşaltacağını ve boşaltmazsa geçen süre için günde 300 lira cezai şart ödeyeceğini kabul etmiştir. Bu kabul kira akdinin dışındadır. Ayrıca yapılan bir anlaşma ile kabul edilmiştir. Kiralananın taahhüt edilen tarihte boşaltılmaması ve taahhüdün yerine getirilmemesi akde muhalefet niteliğindedir. Davalının BK.nun 158. maddesi gereğince cezai şart ile ilzam olunması gereklidir. Ancak işin niteliği ve cezai şartın yıllık kira parası tutarını misliyle aşması göz önünde tutularak BK.nun 161. maddesi hükmüne göre cezai şartın indirilmesi gerekip gerekmediğinin düşünülmesi icap eder. Ayrıca cezai şart tayin edilecek tarihlerin hükümde açıklıkla belirtilmesi ve bu günler için cezai şart hükmedilmesi zorunludur. Bu tarihler belirtilmeden taahhüt tarihi ile kiralananın boşaltılması tarihi arasındaki günlerin adedi yanlış hesaplanarak miktar tayini de yerinde değildir".

düzenlenmeler yanında Yargıtay içtihatları¹³ ile de şekillenmiştir. Buna göre bu şartlar aşağıda izah edilmiştir.

1. Yazılı Olmalı

Tahliye taahhüdünün geçerliliğinin birinci ve en önemli şartı yazılı olması zorunluluğudur. Zira bu kural Türk Borçlar Kanununun “emredici” hükmüdür. Sözlü tahliye taahhüdüne dayalı olarak kiracının tahliyesi istenemez¹⁴.

Yazılı tahliye taahhüdü, adi yazılı şekle tabi, kira sözleşmesine ilişkin, cezai şart anlaşması gibi yan bir anlaşma¹⁵ olarak kabul edilmekle birlikte bazı hukukçularda tahliye taahhüdünün 818 sayılı Borçlar Kanunu 6. maddeye (yeni TBK.m.6) dayalı olarak kurulmuş bir sözleşme olduğu görüşünü savunmaktadırlar¹⁶.

Tahliye taahhüdü kanun gereği yazılı olma zorunluluğunun emredici kural olması yanında, Yargıtay çeşitli uygulama kararlarında taahhüdün değişik şekiller ile de verilebileceğini kabul etmiştir. Bu şekiller, kiraya verenin kabulü ile yargılama sırasında, duruşma tutanağına geçirilmek suretiyle de geçerlilik arz etmektedir¹⁷.

¹³ Y.İBK, 04.10.1944, E.15/20, K.28 sayılı karara göre; ilk kira sözleşmesine konan tahliye taahhüdü serbest irade mahsulü olmadığı için batıldır. (RG, 09.02.1945, S.5927)

¹⁴ Mustafa Alper **Gümüş**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul, 2011, s.331.

¹⁵ Gümüş, s.331.

¹⁶ Burcuoğlu, s.321

¹⁷ Y.6.HD, 11.07.2005, E.5933, K.7384, www.kazanci.com.

Görüleceği üzere hepsinde de taahhüt bir şekilde yazılı olma şekil şartını taşımaktadır.

Uygulama ile ortaya çıkmış bir başka tahliye taahhüdü şekli de, icra takibi sırasında kiracının tahliyeye ve tahliye tarihine ilişkin beyanının icra tutanağına geçirilmesi suretiyle alınmasıdır¹⁸. Burada da kanunun emredici kuralına aykırı olmayan bir durum ortaya çıkmış ve beyan tutanağına geçirilmek suretiyle yazılı hale getirilmiştir.

Gerek kişiler arasında yaratılan fiili durum, gerekse de yargılama safhalarında kiracının hür irade ve beyanı yazıya geçirilmek suretiyle, kanunun emredici hükmü yerine getirilmiş olmaktadır.

2. Belli Bir Tahliye Tarihi Olmalı

Taahhüdün yazılı olma zorunluluğunun ardından kanunun bir başka “emredici” hükmü, mecurun hangi tarihte boşaltılacağına belli olması olup bu durumun da yazılı olması kanun gereğidir.

Mecurun hangi tarihte boşaltılacağına bilinmemesi veya taahhüt içerisinde bildirilmemiş olması, taahhüdün geçerliliğini etkileyen en önemli sebeplerdendir. Kanunun bildirdiği gibi “belli bir tarih” bulunmak zorundadır. Tahliye taahhüdünde, kiralananın hangi tarihte boşatılacağına taahhüt edildiği “tarih” yazılmış olmalıdır¹⁹. Tahliye taahhüdünde, tahliye tarihinin belirtilmesi geçerlilik

¹⁸ Y.HGK, 19.04.1995, E.6–156, K.390, www.kazanci.com.

¹⁹ Fahrettin Aral, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara, 2003, s.293; Tandoğan, s.198.

şartlarındandır²⁰. Ancak uygulamada farklı uygulamalar ile karşılaşılabilir. Yargıtay, açık biçimde tarih taşımayan tahliye taahhüdünün geçersiz sayılmaması gerektiği yönünde de bir karar vermiştir²¹. Bu yönde başka kararlar da mevcuttur²². Yargıtay'ın bu yönde vermiş olduğu kararlar kanunun emredici hükmüne açıkça aykırıdır. Geçmişte bu yönde kararlar verilmiş olması, genel, yerleşik ve kabul görmüş sistemi etkilememektedir. Uygulamada, “tahliye tarihi” bulunmayan taahhütler, yazılı dahi olsa geçersiz kabul edilmektedir.

Kaldı ki, Tandoğan, “Kiralayanın vermiş olduğu yazılı tahliye taahhüdünde tarih belirtmeksizin sadece “kiralanan yeri tahliye edeceğim” ibaresinin dahi yeterli olamayacağını beyan etmiştir²³.”

Yazılı tahliye taahhüdünün nasıl bir sözleşme olduğu hukukçular arasında tartışma konusudur. Bazı yazarlar, yazılı tahliye taahhüdünün kira sözleşmesini feshedilmesini öngören ve “ikale²⁴” ismi verilen yeni bir sözleşme olarak kabul etmişlerdir²⁵.

²⁰ Tandoğan, s.198; Süleyman **Yalman**, “Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü”, SÜHFD, C.13, S.2, Konya, 2005, s.12.

²¹ Y.6.HD, 13.02.1984, E.1111, K.1391, “... Tarihsiz bir tahliye taahhüdündeki imzanın davacı vekili tarafından bildirilmesi ve kiracının taahhütteki imzanın ve yazının kendisine ait olmadığı ve taahhüt tarihine itirazı bulunduğunu ileri sürmediğine göre taahhüdün tarihsiz olması geçersiz sayılmasını gerektirmez. Tarihsiz bulunan taahhütlerde geçerlidir...”.

²² Y.6.HD, 28.03.1990, E.4482, K.4726, (Mustafa Reşit **Karahasan**, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.4, İstanbul, 2004, s.262–263).

²³ Tandoğan, s.198.

²⁴ Ejder **Yılmaz**, Hukuk Sözlüğü, Ankara, 1992, s.393, “Eski hukukta, bir hukukî işlemin ortaya çıkardığı durumu, ikinci bir hukukî işlemle eski durumuna getirme; tarafların arzusuyla, yapılmış bulunan anlaşmayı ortadan kaldırma”.

²⁵ Nihat **Yavuz**, Türk Kira Hukuku, C.3, Ankara, 2003, s.3898.

Tahliye taahhüdünü bir yan anlaşma olarak gören bazı yazarlar ise; “Tahliyenin taahhüt edildiği tarihte hüküm ve sonuçlarını doğuran tasarruf işlemi niteliğinde bir ikale sözleşmesi değil, bilakis kiracıya taahhüt edilen tarihte kiralayan ile bir ikale sözleşmesi akdetme borcu yükleyen bir borç sözleşmesidir. Ön sözleşme değildir, bir borç sözleşmesinin akdedilmesi taahhüt edilmemiştir²⁶” demektedirler.

Dolayısıyla kira sözleşmesinin akdi veya yasal yollarla kiralayandan üçüncü bir kişiye (yeni kiralayana) devri durumunda, yan anlaşmalar da kendiliğinden devralan tarafa intikal edeceğinden, devralan (yeni kiralayan), önceki kiralayan ile kiracı arasındaki yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak kiracıdan tahliyeyi talep edebilecektir²⁷.

Yazılı tahliye taahhüdü düzenlenmek suretiyle bir tahliye tarihinin belirtilmesi neticesinde, belirtilen tarihin gelmesi ile kira sözleşmesinin ortadan kalkmayacağı ortadadır. Tahliye taahhüdü ile kira sözleşmesi fesih edilemediğine veya edilemeyeceğine göre “ikale”den söz edemeyiz. Tahliye taahhüdü kiraya veren tarafından süresinde mahkeme veya icra dairesinde işleme konulmadığı sürece kiracı açısından tahliye yönünden sorun teşkil etmeyecektir. Kaldı ki, süresinde mahkeme veya icra dairesinde işleme konulmaması halinde geçerliliğini de kaybetmektedir. Mahkeme veya icra dairesinde kiracının tahliyesi için işleme konulduğunda dahi kira sözleşmesinin geçerliliğini kaybetmesine sebebiyet vermemektedir. Yargılama sürerken kiraya verenin davadan veya takipten vazgeçmesi halinde de

²⁶ Gümüş, s.331.

²⁷ Y.6.HD, 25.04.1991, E.5234, K.5536.

kira sözleşmesi geçerliliğini devam ettirecektir. Eğer kira süresinin devamını ilgilendiren zaman gelmiş ise sözleşmede yazılı hükümler doğrultusunda sözleşmenin yenilenmesi de kaçınılmaz olacaktır. Buna göre tahliye taahhüdünün ikale anlaşması olmayıp, yan anlaşma olduğunun kabulü gerekir.

3. Kiralananın Tesliminden Sonra Düzenlenmiş olmalı

Bir tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için kanunun “emredici” üçüncü hükmü; kiralananın kiracıya tesliminden sonraki bir tarihte, kiraya verene yazılı olarak bildirilmesidir ki, bu durum 6098 sayılı kanun ile yeni bir emredici kural olarak yerini almıştır. 818 sayılı Borçlar Kanunu ve özel kanun olan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun dönemindeki karşılığı, kira sözleşmesinden sonraki bir tarihte yapılmış olması zorunluluğu idi. Kanun koyucu, kiracıları kötü niyetli mal sahiplerine karşı koruyabilmek ve uygulamada ortaya çıkan problemlerin önüne bir nebze de olsa geçebilmek için yeni Türk Borçlar Kanunu yaparken, tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesini, kiralananın kiracıya tesliminden sonra tanzimi şartını getirmiştir.

Yazılı tahliye taahhüdünde düzenlenme veya tanzim tarihi bulunmalıdır. Düzenleme tarihinin bulunmaması halinde bu husus, tahliye taahhüdünü geçersiz bir taahhüt haline getirmez²⁸. Bu husus tahliye aşamasında taahhüdün verildiği zamana ilişkin olarak kiracının itirazına karşı, kiraya verene büyük bir ispat külfeti yükleyecektir.

²⁸ Ahmet Cemal **Ruhi**, Kira Hukuku, C.2, Ankara, 2011, s.1307.

Çünkü kiralananın tesliminden önce veya teslim anında alınan veya imzalanan, sözleşme ile aynı tanzim tarihini taşıyan tahliye taahhüdü, geçerli bir tahliye taahhüdü olmayacaktır. Bu durum belirtilen Yargıtay kararı ve daha birçok Yargıtay kararları ile de çok açık bir şekilde ifade edilmiştir²⁹.

Tahliye taahhüdünün ilk kira sözleşmesi yapılırken kiracı tarafından imza edilmek suretiyle kiraya verene teslimi halinde de, bu tahliye taahhüdünün hiçbir geçerliliği bulunmayacaktır. Çünkü 6098 sayılı kanun ile kiralananın kiracıya teslimi zorunluluğu bulunmakta olup, teslim öncesi yapılan tüm sözleşmeler batıl kabul edilmiştir. Bu husus yıllar yılı Yargıtay içtihatları ile de şekillenmiş olup bu husustaki ilk içtihat³⁰ Milli Koruma Kanunu zamanında verilmiştir.

Tahliye taahhüdünün kiralanan teslim edilmeden ilk kira sözleşmesi yapılırken kiracı tarafından imza edilmesi, konut ya da işyeri sıkıntısı çeken kiracının serbest rızasına dayanmaz ve bu taahhüdün geçerliliğinin kabulü kiraya verenin kira akdine son vermek hakkını sınırlayan kanun hükümlerini boşa çıkartır³¹. Böyle bir vakanın varlığı halinde kiracının ayrıca irade fesadına uğradığını (ikrah, hile) ispat etmesine lüzum yoktur³². Yargıtay'ın İBK, 04.10.1944, 15/20 E., 28 K. sayılı kararı da bu yönde olup, bu şekilde alınmış bir tahliye taahhüdü mutlak surette batıldır.

²⁹ Y.6.HD, 23.01.1995, E.322, K.46 (Müslim **Tunaboğlu**, Tahliye Davaları, Ankara, 2007, s.99).

³⁰ Y.İBK, 04.10.1944, E.15/20, K.28 sayılı karara göre; ilk kira sözleşmesine konan tahliye taahhüdü serbest irade mahsulü olmadığı için batıldır (RG, 09.02.1945, S.5927).

³¹ Tandoğan, s.196.

³² Tandoğan, s.196.

Kanun, kiracının serbest iradesinin varlığını aramaktadır. Eğer kiracı tahliye taahhüdünü serbest iradesi ile imzalamamışsa, bu vadin geçerli sayılması kanunun özü ile de çelişir. Kiracının serbest iradesinin sakatlanmasına sebebiyet verilmesi, dürüstlük kuralı ile de bağdaşmaz. Kiracıdan boşaltma vadinin, iradesinin sakatlanması suretiyle alınmış olması, kanunun kiraya verene tanımış olduğu bu hakkın kötüye kullanılmış olmasına yol açtığı gibi, kanunun amacına da aykırıdır³³.

İlk kira sözleşmesinin yapılmasından ve kiralanan teslim edildikten sonra yapılmış ilk sözleşmenin devamı esnasında veya sonraki kira dönemlerinde verilmiş yazılı tahliye taahhüdü; artık serbest irade ile verildiği ve baskı altında bulunulmadığı kabul edildiğinden geçerli bir tahliye taahhüdüdür³⁴. Bu durumda ilk kira sözleşmesinden sonra yenilenen kira sözleşmeleri ile birlikte verilmiş olan tahliye taahhüdü hukuken geçerlidir. Buradaki en önemli husus, tabii ki kiralananın kullanımının kiracıda devam ediyor olmasıdır. Yargıtay çeşitli kararlarında da bu hususta kiracının serbest iradesini engelleyen bir durum ve bir baskı olamayacağı düşüncesiyle hukuka aykırılık görmemiştir³⁵.

³³ Kenan **Tunçomağ**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.II, İstanbul, 1977, s.668.

³⁴ Tandoğan, s.197; Yalman, s.14.

³⁵ Y.6.HD, 13.07.2010, E.2010/4315, K.2010/9042 "... Kira ilişkisinin kurulmasından sonra yenilenen kira sözleşmesiyle verilen tahliye taahhüdü geçerlidir. Devam eden kira ilişkisinde, sonradan verilen taahhüdün baskı altında verildiği söylenemez..." (Ruhi, s.1310-1311).

Uygulamada sıkça karşılaşılan bir mesele de “tevali eden” taahhütlerdir. Kiracının, kiralananda otururken kiraya verene vermiş olduğu, birbirini izleyen ve farklı tarihleri taşıyan taahhütlerin geçerliliği hususu uzun yıllar tartışma konusu olmuş bir meseledir. Tevali eden taahhütlerde son taahhüde dayanılarak tahliye istenemeyeceği görüşü uzun yıllar Yargıtay’ca benimsenmişken, 1986 yılından itibaren bu içtihat değiştirilmiştir³⁶.

Yargıtay’ın 1986 yılına kadar dayandığı görüşün temelini, kiracının elde bulunan mevcut tahliye taahhüdü ile devamlı surette baskı altında tutulması oluşturmaktaydı. 1986 yılından sonra ise birbirini izleyen taahhütlerde son tahliye taahhüdünün artık geçerli sayılacağı yönünde kararlar görülmektedir³⁷. Buradaki ana sebep de, mevcut bir tahliye taahhüdünün varlığına rağmen sonraki bir tarihi taşıyan tahliye taahhüdünün verilmesinde baskıdan artık söz edilemeyeceği düşüncesidir.

İçtihadı Birleştirme Kararı ile eğilim değişikliğine giden Yargıtay, bu süreçte “iyiniyet asıldır” ilkesini de bu eğilim içerisine dâhil etmek suretiyle, kiraya verenin kötü niyetinin kiracı tarafından ispatlanması gerekliliğini yargılama safhasına dâhil etmiştir³⁸.

³⁶ Burcuoğlu, s.312.

³⁷ Y.İBK, 04.11.1985, E.2, K.7 “... ilk kira sözleşmesinden sonra veya devam eden her kira dönemi için yeniden düzenlenen kira sözleşmelerinde özel şart olarak ya da sözleşmeden ayrı bir belge ile kiracının tahliye taahhüdünde bulunması halinde, bunlardan geçerli ilk tahliye taahhüdüne dayanılarak kiralayan tarafından usulen tahliye davası açılmadığı, tahliye isteği ile icra takibinde bulunulmadığı takdirde, kiralayanın verilmesi adet haline getirilen sonra ki tahliye taahhütlerinden birine dayanılarak tahliye isteğinde bulunulmasının iyiniyete aykırı olup olmaması her olayın özelliğine göre takdir edileceği ...” (Burcuoğlu, s.314).

³⁸ Y.6.HD, 11.02.1988, E.1987/13841, K.1988/1902 “... Mahkeme davanın reddine gerekçe olarak tahliye taahhütlerinin tevali ettiğini göstermiştir... İş bu davada,

Kiraya verenin elinde bir tahliye taahhüdü varken, kiracıya karşı bunu kullanmamış olması ve kiracının da tahliye edeceği tarihi ileri bir tarih belirtmek suretiyle yeniden tahliye taahhüdü vermesinde, kanımca kötü niyetli bir baskının varlığı apaçık kiracı üzerinde hissedilecektir. Kiraya verenin elindeki tahliye taahhüdünü kullanabileceği yönünde vereceği bir hissi yaklaşım dahi, kiracı üzerinde bir baskı oluşturacağı açıktır. Burada kiraya verenin iyiniyetli bir yaklaşımdan söz edilemeyeceği ortadadır.

4. Bizzat veya Vekil Tarafından İmzalanmalı

Tahliye taahhüdünün geçerliliği için bulunması gereken bir şart da tahliye taahhüdünün bizzat kiracı tarafından verilmiş ve imza edilmiş olmasıdır. Onunla birlikte oturan aile fertlerinden birinin yaptığı taahhüdün bir hükmü yoktur³⁹.

Aynı gayrimenkulde birden fazla kiracının bulunması halinde ise tahliye taahhüdünün tüm kiracılar tarafından verilmesi gereklidir⁴⁰. Bu husus geçerlilik şartıdır.

davacının iyiniyetli olup olmadığının saptanması hususunda toplanmaktadır... Geçerli sözleşmeden doğan bir hakkın kullanılmasında iyiniyet asıldır. Bunun aksini davalının somut olaylara dayanarak ispatlaması gerekir... Bu hususunda her somut olayın özelliği göz önünde tutularak değerlendirilmesi gerekir..." (Burcuoğlu, s.314-315)

³⁹ Tandoğan, s.198.

⁴⁰ Y.6.HD, 19.10.1982, E.9094, K.9099, YKD, C.9, S.3, Ankara, 1983, s.359.

Sözleşmede kiracılardan birine yetki verilmişse veya kiracılar arasında tacirlerde olduğu gibi teselsül⁴¹ varsa, böyle durumlarda kiracılardan birinin verdiği tahliye taahhüdü geçerlidir⁴².

Vekil tarafından verilen tahliye taahhüdü geçerlidir. Vekilin taahhüdünün geçerli olması için, yetkisinin vekâletnamesinin muhtevassından anlaşılmasının yeterli olduğu, ayrıca özel bir yetkiye ihtiyaç olmadığı kabul edilmektedir⁴³. Fakat Yargıtay'ın aksi yönde kararları da bulunmaktadır⁴⁴. Kiracı adına kira sözleşmesi yapma hakkını haiz olan vekilin, tahliye taahhüdünü de imzalama hakkına haiz ve yetkili olduğunun kabulü gereklidir.

B. Beyaza İmzanın Hukuki Sonuçları

Uygulamada kira hukukuna ilişkin olarak karşılaşılan en büyük problem ve vak'alardan bir tanesi de kiracı tarafından boş kâğıda, diğer ifade ile beyaza imza atılması halinde verilmiş olan tahliye taahhüdü geçerli olup olmadığı hususudur.

⁴¹ “Birden çok kimsenin alacaklıya karşı aynı borcun tamamını yükümlendiklerini (borç altına girdiklerini) veya birden çok alacaklının tek bir borcu istemeye haklı olduğunu gösteren durum; dayanışma”, Yılmaz, s.908.

⁴² Yalman, s.18.

⁴³ Aral, s.294; Burcuoğlu, s.298 ve orada zikredilen Y.12.HD, 12.02.1981, E.8935, K.1362.

⁴⁴ Y.3.HD, 04.02.2002, E.414, K.1200, YKD, C.28, S.8, s.1161 “... Vekâletnamesinde tahliye taahhüdüne ilişkin bir yetki bulunmayan, olağan ve normal işler için verilen vekâletnameye dayanarak müvekkili tehlikeye sokan ve tekrar düzeltilmesi mümkün olmayan bir sakınca yaratacak şekilde vekil tarafından kiralananana verilen tahliye taahhüdünün geçerliliğinden söz edilemez” (Gümüş, s.332).

Kanunun emredici kuralı olan kiralananın teslimi şartının özüne aykırı bir husus olsa da, tahliye taahhüdün sonradan doldurulması geçerlilik şartını etkilemez, taahhüt kuralı olarak geçerli olur⁴⁵. Beyaza imza atan kişi, beyaza attığı imzanın neticelerine de katlanmak zorundadır. Yargıtay bu yönde vermiş olduğu karar da, “kiracının, belge münderecatını peşinen kabul etmiş saydığını” kabul etmiştir⁴⁶.

Kaldı ki, Türk Borçlar Kanunu 39. maddede, (eski Borçlar Kanunu 31. madde) kişilere tanınan “irade bozukluğunun giderilmesi” hakkı ile aleyhine olan durumun ortadan kalkması ile bir yıllık süre zarfında taahhütnamenin iptali yönünde bir talepte bulunabilir. Bu talebini noter vasıtasıyla kiraya verene bildirerek, “ilk kira sözleşmesini yaparken düzenleme tarihi boş olarak imza ettiği tahliye taahhüdü ile bağlı olmadığını bildirmelidir”. Eğer kanunun tanıdığı bu hakkı süresinde kullanmaz ise artık düzenleme tarihi olmadan imzaladığı tahliye taahhütnamesinin geçersiz olduğu yönündeki iddiası, hukuken bir mana ifade etmeyecektir. Bu durum Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun vermiş olduğu birçok karar ile de sabittir⁴⁷. Kaldı ki Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin kararlılık kazanmış uygulaması da bu yöndedir⁴⁸.

Kiracı boş olarak imzaladığı belgenin tahliye taahhüdü olarak verilmediğini veya tahliye taahhüdü olarak verilmekle beraber tahliye

⁴⁵ Y.6.HD, 08.03.2010, E.2009/12238, K.2010/2452 (Doğan, s.172).

⁴⁶ Y.6.HD, 02.03.1999, E.1753, K.1776 (Tunaboşlu, s.111).

⁴⁷ Y.HGK, 12.12.1990, E.1990/6, K.1990/628; Y.HGK, 01.07.1992, E.1992/357, K.1992/422; Y.HGK, 17.09.1999, E.1999/6 – 28/10.

⁴⁸ Y.6.HD, 08.06.2010, E.2010/2871, K.2010/6900 (Ruhi, s.1313–1314).

tarihi ve diğer hususların kiraya veren ile aralarındaki anlaşmaya aykırı doldurulduğunu ispatlayamadığı sürece bunlar geçerli olacaktır⁴⁹.

C. Dava Şartları

1. Davacı ve Davalı

Yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak dava açma hakkı, kiraya verene aittir. Kiralayan olmayan malikin dava hakkı yoktur⁵⁰. Kiraya verenin ölmesi halinde dava hakkı külli halef olan mirasçılara geçer. Bu husus, kanundan açıkça anlaşılmaktadır. Yargıtay içtihatlarına göre bazı hallerde malik dahi tahliye taahhüdüne dayanarak icra takibi yapabilir ve dava açabilir⁵¹.

Kiracı kiralananı alt kira sözleşmesi ile alt kiracıya kiralasa bile, kiracının yazılı tahliye taahhüdünde bulunduğu durumda kiraya veren ancak asıl kiracıya yönelik tahliye davası açabilir⁵². Asıl kiracı hakkında verilen tahliye kararı, alt kiracıyı da bağlar⁵³.

⁴⁹ Burcuoğlu, s.298; Yalman, s.16; Y.6.HD, 08.03.1991, E.2856, K.3289 (Doğan, s.172–173).

⁵⁰ Y.6.HD, 30.09.2010, E.2010/5484, K.2010/10090 “... Taahhüt nedenine dayalı tahliye davasının mutlaka kiralayan tarafından açılması gerekir. Kiralayan durumunda olmayan malikin dava hakkı yoktur. Ancak yeni malik önceki malikin ve kiralayanın halefi olarak eski malik zamanında verilmiş taahhüde dayanarak dava açabilir...” (Ruhi, s.1310).

⁵¹ Tunaboylu, s.99.

⁵² Gümüş, s.332.

⁵³ Y.6.HD, 05.04.1986, E.3844, K.5305 (Tunaboylu, s.99).

Kiraya veren malik değilse taahhütten doğan dava hakkını alacağın temlik hükümlerinden hareketle malike verebilir⁵⁴.

Kiraya veren birden fazla ise, zorunlu dava arkadaşlığı sebebiyle kural olarak davanın tümü tarafından açılması gerekir⁵⁵. Bu koşul davada eksikse, dava açan kiraya verene, bu koşulu yerine getirmesi için mehil verilmesi gerekir⁵⁶.

Vekâletname ile kira sözleşmesini başkası adına yaparak sözleşmeyi imza eden kişinin, kendi adına dava hakkı yoktur. Eğer dava açılacaksa, bu dava asil adına açılabilir⁵⁷.

2. Dava Süresi ve Mercii

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun yürürlüğü giriş tarihi olan 1 Temmuz 2012 tarihi öncesinde, tahliye taahhüdüne dayanan tahliye taleplerinin hangi süre içerisinde yapılması gerektiğine dair kanunlarda özel bir düzenleme bulunmamakla birlikte İcra ve İflas Kanun 272. maddede belirtilen bir aylık sürenin kıyasen geçerli olduğu kabul görmekteydi⁵⁸. Buna göre icra takip ve dava süresi tahliye taahhüdünde belirtilen tahliye tarihinden itibaren bir aydı. Yeni Türk Borçlar Kanunu bu eksikliği 352. maddenin 1. fıkrasında 1 ay olarak belirtmek suretiyle bu konuyu tartışmasız hale getirmiştir.

⁵⁴ Tunaboğlu, s.100.

⁵⁵ Turgut **Uygur**, Borçlar Kanunu, C.5, Ankara, 2003, s.5686.

⁵⁶ Y.6.HD, 03.03.1982, E.2382, K.2381; Y.12.HD, 31.12.1992, E.9596, K.17619 (Uygur, s.5686).

⁵⁷ Y.6.HD, 15.05.1981, E.2982, K.8342 (Uygur, s.5687).

⁵⁸ Aral, s.288; Emine **Halman Çetin**, İcra Hukukunda Tahliye Davaları, İzmir, 2007, s.173; Tandoğan, s.199; Yalman. S.21; Aydın **Zevkliler**, Borçlar Hukuku Özel, Ankara, 1998, s.256.

Bu 1 aylık süre zarfında, icrada tahliye talebinde bulunulmaması veya mahkemede tahliye davası açılmaması hak düşürücü sürenin geçmesine ve talebin reddine sebep olur. Daha önce kiracıya bildirilen tahliye iradesinin süre koruyucu niteliği yoktur. Süreyi koruyan husus, bir aylık sürede tahliyeye dayalı icra takibi yapılması veya tahliye davasının açılmasıdır. Yapılan tahliyeye dayalı icra takibi bu bir aylık süreyi koruyacağından, icra takibine kiracı tarafından yapılacak itiraz sebebiyle bir aylık süre geçtikten sonra da dava açılabilir. Tahliyeye dayalı icra takibi yapmadan veya tahliye davası açmadan bu bir aylık süre geçirilir ise, sözleşme kendiliğinden yenilenmiş sayılacağından kiraya verenin dava hakkı sona erecektir⁵⁹. Bir aylık süre kamu düzenine ilişkin olduğu için davalı tarafça ileri sürülme bile mahkemece kendiliğinden nazara alınması gerekir⁶⁰.

İcra yoluyla takipte, kiracının tahliye taahhüdünde belirttiği boşaltma tarihinden itibaren bir aylık sürenin bitimine kadar kiraya veren veya malik, kiracıya mecuru tahliye etmesi için uygulamada örnek 14 olarak bilinen bir tahliye emri gönderir.

Bu duruma ilişkin hukuki düzenleme İcra ve İflas Kanununun 272, 273⁶¹ ve 274.⁶² maddelerinde düzenlenmiştir. Bu tahliye emrinde

⁵⁹ Yalman, s.21.

⁶⁰ Y.6.HD, 25.05.1989, E.7527, K.9450, YKD, 1985, S.1, s.66–68.

⁶¹ Madde 273/I – Müddeti içinde itiraz olunmaz veya itiraz refolunursa kiralanan taşınmaz müddetin hitamında zorla tahliye ve kiralayana teslim olunur. Ancak tahliye emrindeki müddetin geçmesi lazımdır. 273/II – Tahliye edilecek yerde kiralayana ait olmayan eşya bulunursa 26. maddenin hükmü kıyas yoluyla tatbik olunur.

⁶² Madde 274/I – (Değişik madde: 03.07.1940 – 3890/1 md.) İtiraz etmek isteyen kiracı itirazını tahliye emrinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde dilekçe ile veya şifahen icra dairesine bildirir. 274/II – Bu suretle yapılan itiraz tahliye

kiracının, sözleşmenin yenilendiğine veya uzadığına dair bir itirazı varsa, bu itirazlarını yedi günlük süre içerisinde icra dairesine yapması, bir itirazının bulunmaması halinde onbeş günlük mehil içerisinde mecuru boşaltması, verilen mehil dâhilinde itiraz etmediği veya boşaltmadığı takdirde mecurdan icraen ve zorla çıkarılacağı, itiraz ettiği takdirde mahkemeden kaldırma kararı verilmesi halinde İcra ve İflas Kanunu 273. madde hükümleri doğrultusunda zorla tahliye olunacağı ihtar edilir.

Kiracının itirazı halinde kiraya veren iki yol takip edebilir. Bunlardan birinci yolda, doğrudan İcra Mahkemesi'ne başvurmak suretiyle itirazın kaldırılmasını isteyebileceği gibi, ikinci yol olarak Sulh Hukuk Mahkemesinde tahliye davası açmak suretiyle mecurun boşaltılmasını talep edebilir.

Tahliye taahhüdü âdi yazılı olarak verilmiş ve kiracı bu belgedeki imzaya itiraz etmişse, kiraya veren artık İcra Mahkemesi'ne başvurarak itirazın kaldırılmasını isteyemez. Kiraya veren artık Sulh Hukuk Mahkemesi'nde tahliye davası açmak mecburiyetinde kalacaktır⁶³.

Noterde düzenlenmiş veya imzası noterce onaylanmış tahliye taahhütlerinde, icra takibinde imza inkârında bulunulamaz. Noterden tasdikli bir tahliye taahhüdünde imza inkârında bulunulursa, mesele İcra Mahkemesinde değil, Sulh Hukuk Mahkemesi'nde çözümlenmelidir⁶⁴.

takibini durdurur. 274/III – 63, 64 ve 65 inci maddeler hükmü tahliye takiplerinde de caridir.

⁶³ Y.İBK, 04.12.1957, E.11, K.26 (Doğan, s.185).

⁶⁴ Y.6.HD, 28.11.1985, E.12015, K.12999 (Hasan **Erdoğan**, Tahliye, Ankara, 2006, s.714)

SONUÇ

Tahliye taahhüdü, 1 Temmuz 2012 tarihinden önce özel bir kanun olan ve sınırlı uygulama alanı bulunan 6570 sayılı GKHK 7/a maddesinde düzenlenmişken, şimdi genel bir kanun olan yeni Türk Borçlar Kanununun 352. maddede yer almaktadır.

Tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinden sonra verilmesi halinde geçerli hale geldiği öğretisi, uygulama ve içtihatlarla kabul edilmişken yeni Türk Borçlar Kanunu ile “kiralananın tesliminden sonra” şartı eklenmek suretiyle kiracılar yararına yeni bir durum yaratılmıştır.

Her ne kadar kanun koyucu kiracıyı korur mahiyette düzenlemeler yapmakta ise de, uygulamada kiraya verenler kanuna karşı hile yapmak suretiyle tanzim ve boşaltma tarihleri boş tahliye taahhütleri almak suretiyle kendi lehlerine bir durum yaratmaya çalışmaktadırlar. İchtihatların da boş kâğıda imzaya cevaz vermesi aslında kiracı lehine olan düzenlemeleri kiraya verenler lehine dengelemekte, hatta kötü niyetli kiraya verenlere hukuki dayanak sağlamaktadır.

Aslında kiraya verenlerin bu yollara başvurmasının en önemli sebebi, kanun koyucu tarafından yapılan kanunlar ile kiracıların korunmaya çalışılması yanında, kiraya verenlerin hiçbir surette kanunlarda gözetilmemesinden kaynaklanmaktadır. Kiraya verenlerin kira alacağını alamaması ve tahsili için de genel yargı yoluna başvurmaktan başka çaresinin olmaması, yukarıda kiraya verenlerin kendi lehlerine hukuk yaratmaya çalışmalarının gerekçesi sayılabilir.

Bu durum kötü niyetli kiracıların sebebiyet verdikleri mağduriyetleri yaşayan gayrimenkul sahiplerinin varlığının hiç de azımsanamayacak kadar çok olmasından kaynaklanmaktadır. Mahkemelerde süren uzun yargılamalar, kira bedelini tahsil edemeyen kiraya verenlerin varlığı, aslında mağdur olan tarafın kiracıdan ziyade kiraya verenler olduğunu ortaya koymaktadır.

Adalet istatistikleri⁶⁵ de, açılan dava sayılarının fazlalığı da, aslında bu konunun ülke gerçeklerinden bir tanesi olduğunu göstermektedir. 2008 yılında 34.389, 2007 yılında 37.291, 2006 yılında 38.280 dava açılmış olması ve bu davalarda 2008 yılında 75.756, 2007 yılında 82.951, 2006 yılında 85.221 gerçek ve tüzel kişinin davalarda, davacı ve davalı olarak karşı karşıya gelmesi, bu konunun önemini bir kez daha ortaya koymaktadır.

Bu sebeplerle, kiraya verenler açısından kanunlar ne kadar da kiracıdan yana olursa olsun, bir şekilde kendilerini korumaya çalışmalarının bir neticesi olarak yazılı tahliye taahhünamelerini lehlerine olacak şekilde tanzim etmeye çalışmaları ve bu durumunda kanuna bir şekilde uygunluğu, kiraya verenler için zarurettten başka bir sebeple açıklanamaz.

Adalet, kanunların tüm taraflar için mağduriyet yaratmayan hükümlerinin ve bu hükümleri hakkaniyet ile uygulayan “Uygulayıcıların” varlığı ile sağlanabilir.

⁶⁵ www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?alt_id=1 e.t.11.02.2013

KAYNAKÇA

- ARAL, Fahrettin,** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 5. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2003
- ARAL, Fahrettin / AYRANCI, Hasan,** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 9. Baskı, YetkinYay., Ankara, 2012.
- BURCUOĞLU, Haluk,** Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.
- ÇETİN, Emine Halman,** İcra Hukukunda Tahliye Davaları, 1. Baskı, Güncel Yayınevi, İzmir, 2007.
- DOĞAN, Murat,** Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011.
- ERDOĞAN, Celal,** Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı Davaları, 10.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2000.
- ERDOĞAN, Hasan,** Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Adalet Yayınevi, Ankara, 2006.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper,** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, 1. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011.
- KARAHASAN, Mustafa Reşit,** Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.4, Beta Basım Yayım, İstanbul, 2004.

- RUHİ, Ahmet Cemal,** Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku, C.2, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2011.
- TANDOĞAN, Haluk,** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 4. Baskı, Evrim Basım Yayım, İstanbul, 1989.
- TUNABOYLU, Müslim,** Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2007.
- TUNÇOMAĞ, Kenan,** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.II, 3.Baskı, İstanbul, 1977.
- UYGUR, Turgut,** Açıklamalı – İçtihatlı Borçlar Kanunu, C.5, Genişletilmiş 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2003.
- YALMAN, Süleyman,** “Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.13, S.2, Konya, 2005, s.7–22.
- YAVUZ, Nihat,** Türk Kira Hukuku, C.3, Yetkin Yayınları, Ankara, 2003.
- YILMAZ, Ejder,** Hukuk Sözlüğü, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 1992.
- ZEVKLİLER, Aydın,** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 6. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 1998

