AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

Boş Tahliye Taahhütnamesine İmza Atan Kiracı Tahliye Edilebilir mi? Beyaza İmza Kuralı ve Yargıtay HGK Kararları

MAKALE ÖZETİ

Boş tahliye taahhütnamesine imza atan kiracı, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun yerleşik beyaza imza içtihadı uyarınca kural olarak tahliye edilebilir. Belgenin anlaşmaya aykırı doldurulduğu iddiası HMK m. 201 gereğince senetle ispat kuralına tabidir; ispat yükü, delil başlangıcı istisnaları ve icra usulü rehberi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Evet, kural olarak tahliye edilebilir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun kökleşmiş içtihatlarına göre; tanzim veya tahliye tarihi boş bırakılarak altı imzalanan bir tahliye taahhütnamesini kiraya verene teslim eden kiracı, "beyaza imza" (açığa imza) kuralı gereğince bu boşlukların sonradan doldurulmasının doğuracağı hukuki rizikoyu peşinen üstlenmiş sayılır. Kiracı, belgenin taraflar arasındaki anlaşmaya aykırı biçimde doldurulduğunu ileri sürüyorsa bu iddiasını Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 201. maddesi (senede karşı tanıkla ispat yasağı) uyarınca kural olarak tanıkla değil, ancak **yazılı bir delille (senetle)** ispatlamak zorundadır. Ancak kiraya verenden sadır olan bir delil başlangıcı (HMK m. 202) veya irade bozukluğu (HMK m. 203) kanıtlanırsa tanık dinlenebilir.

Türkiye'de konut ve çatılı işyeri kiralarında en sık karşılaşılan uyuşmazlıkların başında, kira sözleşmesi kurulurken veya taşınmaz teslim edilirken kiracıya tarihleri boş bir tahliye taahhütnamesi imzalatılması gelmektedir. Kira bedellerindeki artış baskısı ve tahliye davalarının uzun sürmesi sebebiyle mülk sahipleri, tahliye tarihini boş bıraktıkları bu belgeleri ilerleyen yıllarda diledikleri tarihlerle doldurarak icra takibine veya tahliye davasına konu etmektedirler.

Kiracıların mahkemelerdeki en tipik savunması şudur:
"Ben imza attığımda tarihler boştu, ev sahibi tarihi sonradan kendi kafasına göre doldurmuş."

Peki, yargı uygulamasında bu savunma kiracıyı tahliyeden kurtarır mı? Türk usul ve borçlar hukuku boş kâğıda atılan imzaya hangi hukuki sonuçları bağlamıştır?

---

1. Beyaza İmza Kuralı ve Yargıtay Hukuk Genel Kurulu İçtihadı

Hukuk sistemimizde içeriği tamamen veya kısmen boş olan bir metnin altına imza atılarak karşı tarafa verilmesine **"beyaza imza" (açığa imza)** denir.

Beyaza imza atan kimse, belgenin üzerindeki boşlukların kendisi ile karşı taraf arasındaki mutabakata uygun şekilde doldurulması hususunda alacaklıya zımni bir yetki vermiş kabul edilir. Hukuk düzeni, kendi serbest iradesiyle metin boşken imza koyan kimseyi peşinen kusurlu kabul eder ve belgenin sonradan doldurulmasının doğuracağı rizikoyu imza sahibinin üzerine yükler.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu (HGK), boş tahliye taahhütnamesinin geçerliliği meselesinde yarım asra yakın bir süredir istikrarlı bir içtihada sahiptir.

Konuya ilişkin temel emsal niteliğindeki **Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 01.07.1992 tarihli, E. 1992/6-357, K. 1992/422 sayılı kararında** benimsenen ilke özetle şudur: *Tahliye taahhütnamesinin tanzim ve tahliye tarihlerinin boş bırakılarak imzalanması halinde dahi, bu belgenin kiraya verene verilmesiyle boşlukların doldurulması zımnen yetkilendirilmiş olur. Kiracı, beyaza imza atmakla belgenin sonradan anlaşmaya aykırı doldurulduğunu ancak yazılı delille ispatlayabilir.*

Bu kural uyarınca:

1. Kiracı imzasını inkâr etmediği sürece, belgenin içeriğindeki boşlukların sonradan doldurulmuş olması taahhüdü tek başına kendiliğinden geçersiz kılmaz.
2. Açığa imza atan borçlu, bunun doğuracağı hukuki sonuçlara katlanmak mecburiyetindedir.
3. Kiraya verenin taahhütnameyi taraflar arasındaki anlaşmaya aykırı biçimde doldurduğu savunması, senetle ispat kuralına tabidir.

---

2. İspat Hukuku: HMK m. 200 vs HMK m. 201 Ayrımı ve İstisnalar

Uygulamada sıkça yapılan bir kavram kargaşası HMK m. 200 ile HMK m. 201'in birbirine karıştırılmasıdır:

- **HMK m. 200 (Senetle İspat Zorunluluğu):** Belirli bir parasal tutarı aşan hukuki işlemlerin senetle ispatını düzenler.
- **HMK m. 201 (Senede Karşı Tanıkla İspat Yasağı):** Senede bağlanmış her türlü iddiaya karşı ileri sürülen ve senedin hüküm ve kuvvetini ortadan kaldıracak veya azaltacak nitelikteki savunmaların (anlaşmaya aykırılık vb.) yine **senetle ispat olunması gerektiğini** hükme bağlar.

Tahliye taahhütnamesi yazılı bir senet olduğundan, kiracının *"Bu belge tarihsiz verildi ve aramızdaki sözlü anlaşmaya aykırı olarak doldurulduu"* iddiası **HMK m. 201 kapsamında senede karşı senetle ispat kuralına tabidir**.

Kiracı Hiçbir Koşulda Tanık Dinletemez mi?

"Kiracı asla tanık dinletemez" ifadesi hukuken eksiktir. Kanun koyucu senede karşı tanık yasağına şu istisnaları getirmiştir:

1. **Delil Başlangıcı Varsa Tanık Dinlenebilir (HMK m. 202):**
   İddia konusu hukuki işlemin tamamen ispatına yeterli olmamakla birlikte, vukuuna delalet eden ve **aleyhine ileri sürülen taraftan (yani kiraya verenden veya temsilcisinden) sadır olmuş** bulunan yazılı bir belge (kiraya verenin imzasını taşıyan bir protokol, e-posta, kiraya verence gönderilmiş kabul içerikli mesaj vb.) varsa, mahkemede tanık dinlenebilir.

   > **Kritik Usul Uyarısı:** Delil başlangıcı sayılabilmesi için belgenin **kiraya verenden sadır olması şarttır**. Kiracının tek başına çektiği fotoğraf veya video ya da ev sahibine tek taraflı gönderdiği ve ev sahibinin cevap vermediği WhatsApp mesajları, aleyhine ileri sürülen taraftan kaynaklanmadığı için **HMK m. 202 anlamında delil başlangıcı teşkil etmez**.

2. **İrade Bozukluğu Halleri (HMK m. 203/1-ç):**
   Kiracı taahhütnameyi hata, hile, ikrah (korkutma) altında imzaladığını iddia ediyorsa bu olguyu tanık dahil her türlü delille ispatlayabilir.

---

3. İcra Takibinde İtiraz Usulü: İmzaya İtiraz vs Tarihe İtiraz

Kiraya veren tahliye taahhütnamesine dayanarak İcra ve İflas Kanunu'nun (İİK) 272 vd. maddeleri uyarınca **Örnek No: 14 ilamsız tahliye takibi** başlattığında kiracıya 7 günlük itiraz süresi tanınır. Bu aşamada kiracının itirazının türü davanın seyrini ve görevli mahkemeyi kökten değiştirir:

A) Kiracı İmzaya İtiraz Ederse (İİK m. 275)

- Kiracı *"Taahhütnamedeki imza bana ait değildir"* diyerek imza itirazında bulunursa takip durur.
- Taahhütname noterlikçe resen tanzim edilmiş veya imzası onaylanmış bir belge değilse (adi yazılı ise), kiraya veren **İcra Hukuk Mahkemesinde itirazın kaldırılmasını isteyemez**; genel mahkemede (Sulh Hukuk Mahkemesinde) dava açmak zorundadır.
- **İcra İnkâr Tazminatı Var mıdır?**
  Kiracının haksız imza itirazında bulunması halinde İİK m. 275/2 uyarınca para cezası öngörülmüş olmakla birlikte; **Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 02.11.2009 tarihli, E. 2009/10449, K. 2009/9259 sayılı emsal kararında** da vurgulandığı üzere, İİK m. 272 ve devamı maddelerinde düzenlenen ilamsız tahliye takiplerinde **icra inkâr tazminatı öngörülmemiştir** ve tahliye davasında icra inkar tazminatına hükmedilemez.

B) Kiracı İmzayı Kabul Edip Yalnızca Tanzim ve Tahliye Tarihlerine İtiraz Ederse

Uygulamada en çok karıştırılan husus burasıdır:

- Kiracı imzasını kabul edip taahhütnamedeki **tanzim veya tahliye tarihinin gerçeğe aykırı olduğunu, sonradan yazıldığını** ileri sürerse; adi yazılı tahliye taahhütnamesindeki tarih uyuşmazlığı dar yetkili **İcra Hukuk Mahkemesinde incelenemez**.
- Yargıtay'ın istikrar kazanmış kararlarına göre (Yargıtay 6. HD, 11.06.2013, E. 2013/8354, K. 2013/10202); adi yazılı belgedeki tarihe itiraz edilmesi halinde belge İİK m. 275 anlamında kesin delil vasfını kaybedeceğinden, İcra Hukuk Mahkemesince tahliye kararı verilemez; kiraya verenin Sulh Hukuk Mahkemesinde tahliye davası açması gerekir.

---

4. Dava Şartı Arabuluculuk (7445 Sayılı Kanun)

1 Eylül 2023 tarihinde yürürlüğe giren 7445 sayılı Kanun ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na 18/B maddesi eklenmiştir:

- Kiraya veren, tahliye taahhütnamesine dayanarak **Sulh Hukuk Mahkemesinde tahliye davası** açacaksa, dava açmadan önce **arabuluculuk bürosuna başvurması zorunlu dava şartıdır**.
- Ancak kiraya veren İcra Dairesinde **Örnek No: 14 ilamsız tahliye takibi** başlatacaksa veya takibe itiraz üzerine İcra Hukuk Mahkemesinde itirazın kaldırılması talep edecekse, bu takip ve davalar **arabuluculuk dava şartına tabi değildir**.

---

5. Yemin Delili (HMK m. 227)

Elinde kiraya verenden sadır yazılı delil veya delil başlangıcı bulunmayan kiracının son çaresi **yemin teklifidir**.

Ancak mahkeme yemin teklif etme hakkını kiracıya kendiliğinden (re'sen) hatırlatmak zorunda değildir:

- **Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 2017/5738 E., 2019/2154 K. sayılı kararı** uyarınca; mahkemenin yemin hakkını hatırlatabilmesi için kiracının cevap dilekçesinde veya delil listesinde açıkça **"yemin" deliline dayanmış olması zorunludur**.
- Yemin deliline usulünce dayanılmışsa, kiraya veren duruşmaya davet edilerek yemin teklif edilir; kiraya verenin yemini edip etmemesine göre hüküm kurulur.

---

6. Ceza Hukuku Boyutu: TCK m. 209 Ayrımı

Boş taahhütnamenin sonradan doldurulması TCK m. 209 (Açığa imzanın kötüye kullanılması) suçunu oluşturur mu? Bu noktada iki fıkra birbirinden kesin çizgilerle ayrılmalıdır:

1. **TCK m. 209/1 (Tevdi Edilen Belgenin Anlaşmaya Aykırı Doldurulması):**
   Kiracı belgeyi ev sahibine rızasıyla boş teslim etmiş, ancak ev sahibi aralarındaki sözlü anlaşmaya aykırı tarih yazmışsa; Yargıtay 11. Ceza Dairesi'nin yerleşik kararlarına göre (E. 2017/16654, K. 2020/1489) bu suçun ispatı da **hukuk usulündeki yazılı delil kuralına tabidir**. Yazılı belge yoksa ceza mahkemesi beraat kararı verir.
2. **TCK m. 209/2 (Belgenin Hukuka Aykırı Olarak Ele Geçirilmesi):**
   İmzanın hırsızlık, hile veya cebirle ele geçirilip sonradan doldurulduğu iddia ediliyorsa, bu durum tanık dahil her türlü delille kanıtlanabilir.

Sonuç

Boş tahliye taahhütnamesine imza atmak, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun yerleşik içtihatları gereğince kiracıyı ağır bir ispat yükü altına sokar. Tarihlerin sonradan doldurulduğu savunması HMK m. 201 uyarınca senetle ispatlanmak zorundadır. Ancak kiraya verenden sadır olan bir delil başlangıcının varlığı, adi yazılı belgede tarihe yapılacak itirazın İcra Mahkemesi yetkisini aşması ve Sulh Hukuk Mahkemesi nezdinde zorunlu arabuluculuk kuralları kiracının savunma kurgusunda hayati bir öneme sahiptir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2024 tarihli 73. cilt, 1. sayısında (s. 207-249) yayımlanan “Uygulamada Yazılı Tahliye Taahhüdünden Kaynaklanan Sorunlar ve Bunlara İlişkin Çözüm Önerileri” başlıklı makale
2. Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2022 tarihli 12. cilt, 2. sayısında (s. 949-979) yayımlanan “Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri” başlıklı makale

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.