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

Kira Sözleşmesi ile Aynı Gün İmzalanan Tahliye Taahhütnamesi Geçerli midir? Teslim Şartı, Müzayaka ve İspat Kuralları

MAKALE ÖZETİ

Kira ilişkisinin başında taşınmaz kiracıya teslim edilmeden önce veya ilk sözleşmeyle aynı gün imzalatılan tahliye taahhütnamesi, kiracının müzayaka (baskı) altında bulunduğu karinesine dayanarak geçersiz kabul edilir. Ancak teslim olgusu, mevcut kiracılık ilişkisinin devamında yenilenen sözleşmeler ve tanzim tarihi boş taahhütnameler somut olayın özelliklerine ve Yargıtay içtihatlarına göre ayrıca değerlendirilmelidir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Kural olarak geçerli değildir; ancak bu geçersizlik mutlak ve mekanik bir formül değildir. Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin 1. fıkrası uyarınca tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için emredici kanuni şart, taahhüdün **"kiralananın teslim edilmesinden sonra"** verilmiş olmasıdır. İlk kira ilişkisi kurulurken veya anahtar teslim edilmeden önce kiracıya imzalatılan tahliye taahhütnamelerinde kiracının serbest iradesinin bulunmadığı, mülkü kiralayabilmek amacıyla müzayaka (zor durum / baskı) altında imza attığı kabul edilir (Yargıtay HGK, 1992/6-357 E., 1992/434 K.). Buna karşılık kiracı zaten taşınmazda oturmaktayken sonradan yapılan yenileme sözleşmeleriyle aynı tarihi taşıyan taahhütlerde teslim şartı önceden gerçekleşmiş olabileceğinden her somut olayda teslim olgusu ve tarafların iradesi ayrıca denetlenmelidir.

Ev ve işyeri kiralama süreçlerinde kiraya verenlerin ve emlakçıların en sık başvurduğu yöntem, kira sözleşmesi ile birlikte tahliye taahhütnamesini aynı anda kiracının önüne koymaktır. Kiracı barınma ihtiyacını karşılayabilmek veya işyerini tutabilmek adına bu belgeyi peşinen imzalamak zorunda kalmaktadır.

Daha sonra tahliye uyuşmazlığı çıktığında uyuşmazlığın düğümlendiği hukuki soru şudur: **Kira sözleşmesinin tarihi ile tahliye taahhütnamesinin düzenleme (tanzim) tarihi aynı ise veya belge**

fiilen taşınmaz teslim edilmeden imzalatılmışsa bu taahhütname geçerli midir?

Tahliye Taahhüdünün Temel Şartı: Teslimden Sonra Verilme Kuralı (TBK m. 352/1)

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 352. maddesinin 1. fıkrası amir hükmü şu şekildedir: *"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."*

Kanun metnindeki **"kiralananın teslim edilmesinden sonra"** ibaresi, basit bir şekil şartı değil; kiracıyı koruma amacı güden **emredici bir geçerlilik şartıdır**.

Kanun koyucu, henüz sözleşme kurulurken veya taşınmazın anahtarları teslim edilmeden önce kiracının müzayaka halinde olduğunu kabul eder. Kiracı, taşınmaza yerleşip meşru konut güvencesine kavuşmadan önce önüne konulan ağır şartları reddedebilecek serbest iradeye sahip değildir. Bu nedenle geçerli bir tahliye taahhüdü ancak kiracı taşınmaza fiilen yerleştikten ve anahtarları teslim aldıktan sonraki bir tarihte verilebilir.

Sözleşmeyle Aynı Tarihli Taahhütname Neden Hükümsüz Sayılır? (Müzayaka Karinesi)

İlk kira sözleşmesinin imzalandığı gün veya teslimden önce alınan tahliye taahhütleri, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun kökleşmiş içtihatlarında **"müzayaka hali" (zor şartlar altında bulunma)** karinesiyle açıklanır:

> [!NOTE] **Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun İlke Kararı (01.07.1992, E. 1992/6-357, K. 1992/434):** Kiralananın tesliminden önce veya ilk kira sözleşmesi yapılırken kiracıdan alınan tahliye taahhütleri serbest irade mahsulü sayılamaz. Zira kiracı, kiralananı tutabilmek için kiraya verenin ileri sürdüğü koşulları peşinen kabul etmek durumundadır. Bu baskı altında verilen taahhütler hukuken geçersizdir.

Bu ilke uyarınca:

- İlk defa kurulan kira ilişkilerinde kira sözleşmesinin başlangıç tarihi ile tahliye taahhütnamesinin tanzim tarihi aynı günü gösteriyorsa,
- Veya taahhütnamedeki tanzim tarihi sözleşme ve teslim tarihinden önceki bir günü gösteriyorsa, taahhütname müzayaka karinesi gereğince kural olarak geçersiz kabul edilir.

Mutlak Geçersizlik Yanılgısı: Teslim Olgusu ve Yenilenen Sözleşmeler

Burada dikkat edilmesi gereken en hayati hukuki ayrım şudur: **Sözleşme tarihi ile taahhüt tarihinin aynı olması her durumda otomatik bir mutlak butlan sebebi değildir.**

1. **Önceden Teslim Edilmiş Taşınmazlar:** Eğer kiracı taşınmazda zaten oturmaktaysa (örneğin 3 yıldır kiracı olup taraflar yeni dönem için kira şartlarını güncelleyen yeni bir sözleşme metni imzalamışlarsa), bu yeni sözleşmeyle aynı gün verilen tahliye taahhüdü kendiliğinden geçersiz sayılamaz. Çünkü taşınmaz yıllar önce kiracıya teslim edilmiş olup, kiracı artık ilk giriş anındaki barınma müzayakası altında değildir.
2. **Kavramların Ayrımı:** Sözleşmenin imza tarihi, sözleşmenin başlangıç tarihi ve taşınmazın fiilen teslim tarihi her zaman aynı gün olmayabilir. Yargıtay denetiminde asıl incelenen olgu, taahhüdün **fiili teslimden sonra mı önce mi verildiğidir**.

Taahhütnamede Tanzim Tarihi Boş Bırakılmışsa Ne Olur?

Uygulamada kiraya verenler, aynı tarihli belgenin iptal edilmesini önlemek için düzenleme (tanzim) tarihini boş bırakarak kiracıya imzalatmaktadır. Bu durumda şu ilkeler geçerlidir:

- **"İçinde Kiracı Olarak Bulunduğum" İbaresi:** Tanzim tarihi yazılmamış olsa dahi, taahhüt metninde *"Halihazırda kiracısı olarak ikamet ettiğim / içinde kiracı olarak bulunduğum taşınmazı..."* şeklinde ifadeler yer alıyorsa, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi belgenin teslimden sonra düzenlendiğini kabul edebilmektedir. Nitekim **Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 21.02.2023 tarihli, 2022/8307 E., 2023/168 K. sayılı kararında**; tanzim tarihi bulunmayan taahhütnamede yer alan *"içinde kiracı olarak bulunduğum"* ibaresi sebebiyle taahhüdün sözleşmeden sonra verildiği kabul edilmiş ve tahliye onanmıştır.
- **Tanzim Tarihinin Sonradan Doldurulması (Beyaza İmza):** Kiraya veren boş bırakılan tanzim ve tahliye tarihlerini sonradan doldurmuşsa, Yargıtay yerleşik beyaza imza kuralını işletir. Kiracı, boş kağıda imza atmakla mülk sahibine metni doldurma yetkisi vermiş sayılır. Kiracı belgenin sözleşmeyle aynı gün teslimden önce imzalatıldığını ve tarihin anlaşmaya aykırı doldurulduğunu HMK m. 200 ve 201 uyarınca **yazılı delille kanıtlamak** zorundadır.

İspat Hukuku: Tanzim Tarihinin Sahteliği Nasıl Kanıtlanır?

Kiracı, taahhütnamedeki tarihin gerçeği yansıtmadığını, belgenin ilk sözleşmeyle aynı gün alındığını ileri sürüyorsa ispat yükü kiracıdadır:

1. **Senede Karşı Senetle İspat (HMK m. 201):** Kiracı, yazılı taahhütnamenin aksini kural olarak tanıkla ispatlayamaz. *"Emlakçı ve komşular sözleşmeyle aynı gün imzaladığımı gördü"* şeklindeki tanık beyanları geçerli değildir.
2. **Yazılı Delil Başlangıcı (HMK m. 202):** Kiraya verenin veya yetkili temsilcisinin WhatsApp yazışmaları, e-postaları veya SMS kayıtlarında taahhütnamenin sözleşmeyle birlikte

imzalanmasının istendiğine ilişkin açık beyanlar varsa, bunlar delil başlangıcı kabul edilerek mahkemece tanık dinlenebilir.

3. **Kira Sözleşmesindeki Kayıt:** Kira sözleşmesinin özel şartlarına *"Kiracı tahliye taahhütnamesini sözleşmeyle birlikte vermiştir"* gibi bir ibare yazılmışsa, bu resmi/yazılı sözleşme hükmü taahhüdün teslimden önce verildiğini doğrudan ispatlar.
4. **Kiracının Noter İhtarnamesinin Hukuki Niteliği:** Kiracının sonradan kiraya verene noterden ihtar çekerek *"Benden zorla tahliye taahhüdü aldınız, bunu sözleşmeyle aynı gün imzalattınız"* demesi, yalnızca kiracının tek taraflı bir iddiasıdır. Bu ihtarname karşı tarafın açık ikrarı veya diğer yazılı delillerle desteklenmedikçe tek başına tarihsel olguyu ispatlamaz.

Noterde Düzenlenen veya Onaylanan Taahhütnameler (HMK m. 208/4)

Tahliye taahhütnamesi noterlikçe düzenleme veya onaylama şeklinde yapılmışsa resmi senet statüsündedir:

- Eğer noter senedindeki tanzim tarihi ile ilk kira sözleşmesi tarihi aynı günü taşıyorsa, noter işlemi olsa dahi teslimden önce verildiği karinesi geçerliliğini korur.
- Ancak noter senedindeki tanzim tarihi teslimden sonraki bir tarihi gösteriyorsa, kiracının *"Biz notere aslında sözleşme günü gitmiştik, tarih sonradan atıldı"* iddiası resmi senedin sahteliği iddiasıdır.
- HMK m. 204 resmi senetlerin ispat gücünü düzenlerken; resmi bir senetteki yazı veya imzanın sahteliği iddiası **HMK m. 208/4 uyarınca** ancak işlemi yapan noter de taraf gösterilerek açılacak ayrı bir sahtelik davası yoluyla ileri sürülebilir. İcra mahkemesi dar yetkili olduğundan bu sahtelik iddiasını inceleyemez.

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.