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

Tahliye Taahhütnamesinde Eş Rızası Gerekir mi? Aile Konutu ve Yargıtay'ın 2025 Tarihli İlkesel Kararı

MAKALE ÖZETİ

Aile konutu olarak kullanılan kiralananda tek eşin verdiği tahliye taahhütnamesi geçerli midir? Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 20.10.2025 tarihli içtihat uyuşmazlığını gideren kararı, TMK m. 194 bildirimi ve doktrindeki güncel tartışmalar rehberi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Mevcut Yargıtay uygulamasına göre; kira sözleşmesinde adı bulunmayan eş, kiraya verene Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi uyarınca **önceden yazılı bir aile konutu bildirimi yaparak sözleşmenin tarafı haline gelmemişse**, kiracı olan eşin tek başına verdiği tahliye taahhütnamesi **hukuken geçerlidir**. **Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 20.10.2025 tarihli ve E. 2025/3374, K. 2025/4997 sayılı ilkesel kararı** ile Bölge Adliye Mahkemeleri arasındaki içtihat farklılığı kesin olarak giderilmiştir: Kiracı olmayan eşin taahhütname verildikten sonra yapacağı aile konutu bildirimi **geçmişe etkili (makabline şamil) değildir** ve önceden verilmiş tahliye taahhüdünü geçersiz kılmaz. Ancak akademik doktrinde, TMK m. 194/1'deki açık rıza şartının kiraya verenin aile konutunu bildiği hallerde taahhüdü de kapsaması gerektiği yönünde güçlü eleştiriler ileri sürülmektedir.

Son yıllarda tahliye taahhütnamelerinin icraya konulması sırasında en sık başvurulan savunmalardan biri; *"Taşınmaz bizim aile konutumuzdur, taahhütnamede eşimin rızası ve imzası yoktur, bu nedenle taahhütname TMK m. 194 uyarınca geçersizdir"* iddiasıdır.

Bu uyuşmazlık uzun süre Bölge Adliye Mahkemeleri (İstinaf) arasında derin görüş ayrılıklarına ve çelişkili kararlara yol açmıştı. Ancak Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 2025 yılı sonbaharında verdiği bağlayıcı karar, pozitif hukuk bakımından yargı uygulamasının çerçevesini netleştirmiştir.

1. Pozitif Hukuk: Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 2025 Tarihli İlkesel Kararı

Bölge adliye mahkemeleri arasındaki içtihat uyuşmazlığının giderilmesi amacıyla verilen **Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 20.10.2025 tarihli, E. 2025/3374, K. 2025/4997 sayılı kararı**, meseleyi şu esaslara bağlamıştır:

1. **Bildirim Şartı (TMK m. 194/4):** Kira sözleşmesinde taraf olmayan eşin aile konutu korumasından yararlanabilmesi ve sözleşmenin tarafı haline gelebilmesi için **kiraya verene açık bir bildirimde bulunması zorunludur**.
2. **Geriye Yürümezlik İlkesi:** Kiracı olmayan eşin yaptığı bildirim, yalnızca **yapıldığı tarihten itibaren ileriye etkili sonuç doğurur**.
3. **Önceki Taahhüdün Geçerliliği:** Taahhütnamenin verildiği tarihte kiraya verene yapılmış resmi bir TMK m. 194 bildirimi yoksa; kiracı eşin tek başına imzaladığı tahliye taahhüdü geçerlidir. Sonradan yapılan bildirim, taahhütnameyi geçmişe dönük olarak hükümsüz kılamaz.

Bu karar karşısında mevcut mahkeme uygulamasında; kiraya veren elindeki tahliye taahhüdünü icraya koyduğunda veya dava açtığında, diğer eşin *"Benim rızam yoktu"* savunması kural olarak tahliyeyi durdurmamaktadır.

---

2. İki Ayrı Hukuki Kurum: "Sözleşmeye Taraf Olma" ile "Eş Rızası"

Hukuki tartışmanın temelinde Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesindeki iki ayrı fıkra yer almaktadır:

- **TMK m. 194/1 (Rıza Şartı):** *"Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez..."*
- **TMK m. 194/4 (Bildirim ve Taraf Sıfatı):** *"Aile konutu eşlerden biri tarafından kiralanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir..."*

Yargıtay'ın 2025 kararı, dördüncü fıkrayı esas alarak; sözleşmeye taraf olmayan eşin rıza korumasından yararlanabilmesini önceden bildirimde bulunmuş olma şartına bağlamıştır.

---

3. Doktrindeki Eleştiriler (Olması Gereken Hukuk / De Lege Ferenda)

Yargıtay'ın 2025 tarihli kararı uygulamadaki belirsizliği sonlandırmış olmakla birlikte, akademik doktrinde ciddi biçimde eleştirilmektedir. Nitekim **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2024 yılı 73. cilt 1. sayısında (ss. 207-249)** yayımlanan *"Uygulamada Yazılı Tahliye Taahhüdünden Kaynaklanan Sorunlar ve Bunlara İlişkin Çözüm Önerileri"* başlıklı bilimsel çalışmada (Furkan Özdemir & Yiğit Çelik) şu gerekçelerle eş rızasının aranması gerektiği savunulmaktadır:

1. **Tahliye Taahhüdünün Mahiyeti:** Tahliye taahhüdü teknik olarak tek taraflı bir fesih bildirimi olmasa bile, sonucunda kiraya verene sözleşmeyi sona erdirme ve aileyi konuttan çıkarma hakkı veren tasarrufi nitelikte bir taahhüttür. Bir eşin sözleşmeyi doğrudan feshetmesi yasakken, aynı sonuca tahliye taahhüdü yoluyla ulaşmasına izin verilmesi kanunun koruma amacını zedeler.
2. **Kiraya Verenin Kötü Niyeti (TMK m. 2):** Eğer kiraya veren sözleşmeyi kurarken taşınmazın eş ve çocuklarla birlikte ailece kullanılacağını bizzat biliyorsa (örneğin kira sözleşmesinde *"kiracı, eşi ve çocukları ikamet edecektir"* kaydı varsa); sonradan şekli bir bildirim yapılmadığı gerekçesiyle diğer eşin rızasını tamamen göz ardı etmesi hakkın kötüye kullanılması teşkil edebilir.

Ancak altı kalın çizgilerle çizilmelidir ki: **Bu görüş bir doktrin eleştirisidir; mahkemeler nezdinde bağlayıcı olan pozitif yargı kuralı ise Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 2025 tarihli kararıdır.**

---

4. Dava Şartı Arabuluculuk ve Süreler

Tahliye taahhütnamesine dayalı işlemlerde usul kuralları belirleyicidir:

1. **TBK m. 352/1 Süresi:** Kiraya veren, taahhüt edilen tahliye tarihinden itibaren **en geç 1 ay içinde** icra takibi (Örnek No: 14) başlatmak veya Sulh Hukuk Mahkemesinde tahliye davası açmak zorundadır.
2. **Arabuluculuk (7445 SK):** Kiraya veren doğrudan Sulh Hukuk Mahkemesinde dava açacaksa 6325 sayılı Kanun m. 18/B gereği arabuluculuk dava şartıdır. Ancak İcra Dairesinde Örnek No: 14 ilamsız tahliye takibi başlatılması arabuluculuk kapsamında değildir.

---

5. Pratik Sonuç ve Kiracılara Hukuki Tavsiye

Kirada oturan ailelerin tahliye taahhüdü baskısından korunabilmesi için mevcut içtihat ışığında izlenebilecek **tek güvenli yol**:

- Kira sözleşmesinde adı bulunmayan eşin, kira ilişkisi kurulur kurulmaz vakit kaybetmeksizin **noter kanalıyla kiraya verene yazılı TMK m. 194 bildirimi göndermesidir**.
- Bu bildirim kiraya verene ulaştığı andan itibaren diğer eş de kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. Bu tarihten sonra kiracı eşin tek başına imzalayacağı herhangi bir tahliye taahhütnamesi hukuken hükümsüz kalır.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, 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 makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.