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

Tahliye Taahhütnamesine Dayalı İcra Takibi (Örnek No: 14) ve İtirazın Kaldırılması Davası

MAKALE ÖZETİ

Elinde geçerli bir tahliye taahhütnamesi bulunan kiraya veren, mahkemede dava açmak yerine İİK m. 272 uyarınca Örnek No: 14 tahliye takibi başlatabilir. Ancak taahhütname adi yazılı ise ve kiracı imzasını ikrar etse dahi tanzim veya tahliye tarihine itiraz ederse, Yargıtay ve 1957 İBK uyarınca İcra Mahkemesi itirazın kaldırılmasına karar veremez; uyuşmazlığın Sulh Hukuk Mahkemesinde çözülmesi gerekir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Kiracı tarafından imzalanan tahliye taahhütnamesindeki tahliye tarihi geldiğinde kiracı taşınmazı boşaltmazsa, kiraya veren İcra ve İflas Kanunu'nun (İİK) 272. maddesi uyarınca taahhüt tarihinden itibaren **1 ay içinde** icra dairesine başvurarak **"Örnek No: 14 Tahliye Emri"** gönderebilir. Kiracı tahliye emrinin tebliğinden itibaren **7 gün içinde** itiraz etmezse takip kesinleşir ve taşınmaz 15 gün sonra icra memurları marifetiyle tahliye edilir. Ancak kiracı 7 gün içinde itiraz ederse kritik ayrım başlar: Taahhütname **adi yazılı** ise ve kiracı imzayı inkâr ederse ya da imzayı ikrar edip **tanzim veya tahliye tarihine itiraz ederse** (04.12.1957 tarihli 11/26 sayılı İBK ve Yargıtay 6. HD içtihatları gereği) İcra Mahkemesi dar yetkili olduğundan itirazı kaldıramaz; kiraya verenin Sulh Hukuk Mahkemesinde tahliye davası açması zorunludur.

Konut ve işyeri tahliyelerinde zaman faktörü kiraya verenler için hayati öneme sahiptir. Sulh Hukuk Mahkemelerindeki genel tahliye davaları istinaf aşamalarıyla birlikte uzun sürebilmektedir. Kanun koyucu, elinde yazılı tahliye taahhüdü bulunan alacaklıya ilamsız tahliye imkânı tanımıştır: **Mukavelenameye Müstenit Tahliye (Örnek No: 14)**.

Ancak bu takip yolu para alacağı takibi değildir; takip talebinde kira bedeli veya tazminat istenemez, yalnızca taşınmazın boşaltılıp teslimi talep edilir. Dolayısıyla kiracının borca veya kira bedeline ilişkin savunmaları bu takipte hükümsüzdür. İcra takibinin geçerliliği ve itirazın bertaraf edilmesi ise çok katı şekil şartlarına ve Yargıtay içtihatlarına tabidir.

1 Aylık Hak Düşürücü Süre: Takvim Hatasının Sonucu

İcra ve İflas Kanunu'nun 272. maddesi ve Türk Borçlar Kanunu'nun 352/1. maddesi emredici bir süre öngörmüştür: Kiraya veren, tahliye taahhütnamesinde belirtilen **tahliye tarihinden itibaren en geç 1 ay içinde** icra takibi başlatmak veya dava açmak zorundadır.

- Bu süre **hak düşürücü süredir**; hâkim ve icra müdürü tarafından resen (kendiliğinden) gözetilir.
- 1 aylık süre geçirildikten sonra başlatılan takiplerde kiracı itiraz etmese dahi sürenin geçtiği tespit edilirse tahliye gerçekleştirilemez.
- **TBK m. 353 İstisnası:** Kiraya veren, tahliye tarihinden önce veya en geç 1 aylık süre içinde kiracıya yazılı bir bildirimde (tercihen noter ihtarnamesi) bulunarak tahliye iradesini tebliğ ettirmişse, dava ve takip hakkı o kira yılının sonuna kadar uzar.

Örnek No: 14 Tahliye Emrinin Tebliği ve Yasal Süreler

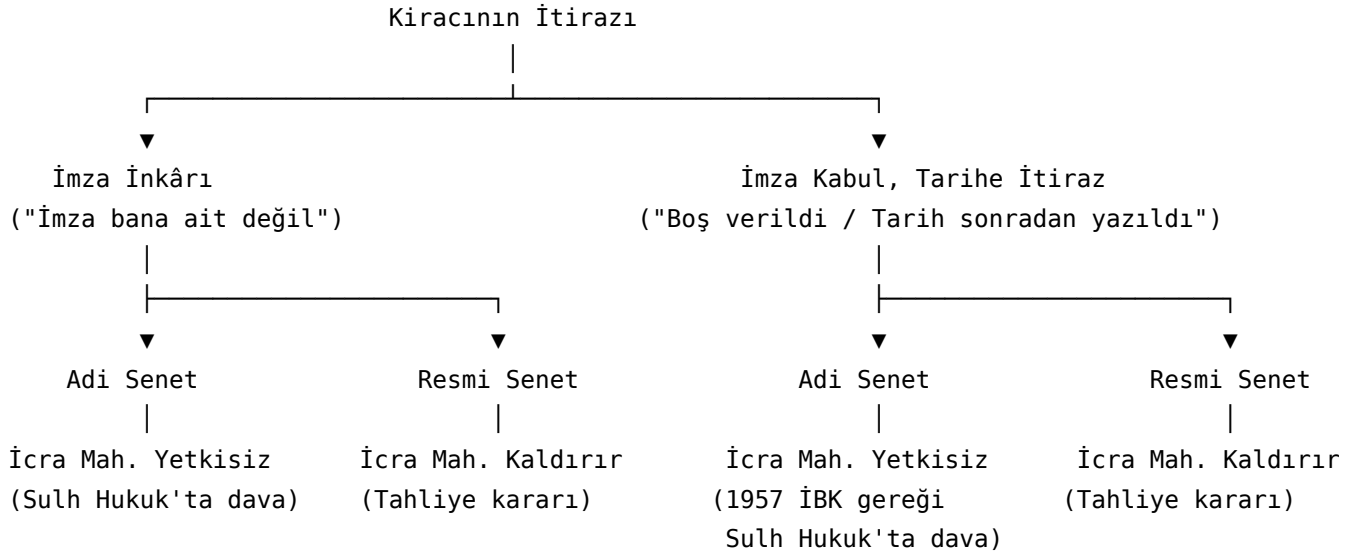
İcra dairesine takip talebiyle birlikte taahhütname aslı (veya onaylı örneği) ile kira sözleşmesi sunulduğunda, borçlu kiracıya **Mukavelenameye Müstenit Tahliye Emri (Örnek No: 14)** tebliğe çıkarılır:

1. **7 Günlük İtiraz Süresi:** Kiracı tebliğden itibaren 7 gün içinde icra dairesine itiraz dilekçesi vererek takibi durdurabilir.

2. **15 Günlük Tahliye Süresi:** Kiracı 7 gün içinde itiraz etmezse takip kesinleşir. Tebliğden itibaren 15 gün dolduktan sonra kiracı taşınmazı boşaltmazsa, icra müdürlüğü zorla tahliye işlemlerini başlatır.

Kiracının İtirazı Halinde Görevli Mahkeme ve İspat Rejimi

Kiracı süresi içinde itiraz ederse icra takibi kendiliğinden durur. İtirazın aşılması için kiraya verenin başvuracağı hukuki yol, **taahhütnamenin şekline (noter onaylı mı, adi yazılı mı)** ve **yapılan itirazın mahiyetine** göre belirlenir. Uygulamada en sık yapılan hata bu aşamada ortaya çıkar:



1. Adi Yazılı Taahhütnamede İmzaya İtiraz

Taahhütname noterde yapılmamış, taraflar arasında adi yazılı olarak düzenlenmişse ve kiracı itirazında açıkça *"Taahhütnamedeki imza bana ait değildir"* demişse:

- İİK m. 275/2 uyarınca İcra Mahkemesi adi senetteki imza incelemesini yapamaz.
- Kiraya verenin İcra Mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteme hakkı yoktur.
- Kiraya veren, **Sulh Hukuk Mahkemesinde tahliye davası** açmak ve imzanın kiracıya ait olduğunu bilirkişi / Adli Tıp incelemesiyle ispatlamak zorundadır.

2. Adi Yazılı Taahhütnamede Tarihe İtiraz (1957 İBK ve Yargıtay 6. HD Kararları)

Uygulamada kiracılar genellikle imzayı inkâr etmeyip; *"İmza benimdir ancak bu taahhütname kira sözleşmesi kurulurken boş olarak alınmıştır, tanzim ve tahliye tarihleri sonradan rızam hilafına doldurulmuştur"* şeklinde savunma yaparlar.

Burada kural şudur:

- **04.12.1957 tarihli ve 11/26 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı** ve **Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin yerleşik ilamları (26.05.2010, 2010/2291 E., 2010/6330 K.; 11.06.2013, 2013/7408 E., 2013/10266 K.)** uyarınca:
  - Adi nitelikteki tahliye taahhütnamesinde borçlu kiracı imzayı kabul edip tanzim veya tahliye tarihine itiraz ederse, **dar yetkili İcra Hukuk Mahkemesi bu itirazı inceleyemez ve itirazın kaldırılmasına karar veremez**.
  - Alacaklının İcra Mahkemesindeki itirazın kaldırılması talebi **görev/yetki yokluğu sebebiyle reddedilir**.
  - Bu uyuşmazlığın çözümü genel hükümlere tabi olup yalnızca **Sulh Hukuk Mahkemesinde açılacak tahliye davasında** karara bağlanabilir.
- Sulh Hukuk Mahkemesindeki yargılamada kiracı, boş kağıda imza attığını ve sonradan anlaşmaya aykırı doldurulduğunu HMK m. 201 gereği ancak yazılı delille (senetle) ispatlayabilir; tanık dinletemez. Ancak davanın görüleceği merci İcra Mahkemesi değil, Sulh Hukuk Mahkemesidir.

3. Noterlikçe Düzenlenen veya Onaylanan Taahhütnameler

Tahliye taahhütnamesi noter huzurunda re'sen düzenlenmiş veya imzası noterlikçe onaylanmışsa (resmi senet):

- Kiracının gerek imzaya gerekse tarihe yönelik adi itirazı İcra Mahkemesinde dinlenmez.

- İcra Mahkemesi doğrudan **itirazın kaldırılmasına ve kiralananın tahliyesine** hükmeder.
- Kiracı ancak genel mahkemede resmi belgenin sahteliği davası açarak takibi durdurabilir.

İcra Mahkemesi Kararının İnfazı ve Tehir-i İcra (İİK m. 36)

İcra Mahkemesince itirazın kaldırılması ve tahliye kararı verildiğinde:

- İİK m. 269/c uyarınca tahliye ilamı borçlu kiracıya tefhim veya tebliğ edilmedikçe infaz olunamaz. Kararın tebliğinden itibaren 10 gün geçtikten sonra tahliye gerçekleştirilir.
- Kiracının karara karşı istinaf yoluna başvurması tahliyeyi kendiliğinden durdurmaz.
- İcrayı durdurmak isteyen kiracı, İİK m. 36 uyarınca icra dairesinden mehil vesikası almalı ve Bölge Adliye Mahkemesinden **icranın geri bırakılması (tehir-i icra)** kararı getirmelidir. Uygulamada tehir-i icra teminatı olarak icra dairesince genellikle 3 aylık kira bedeli tutarında nakit teminat veya kesin banka teminat mektubu aranır.

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.