Tahliye Taahhütnamesi İptal Edilebilir Mi?

Ev sahipleri, evlerini kiraya vermeden önce kiracılarının tahliye taahhütnamesi imzalamasını şart koşmaktadır. Kira uyuşmazlıklarının yoğunlaştığı dönemlerde, tahliye taahhütnamesi imzalamayan kiracılar, neredeyse ev bulamamaktadır. Bunun altında yatan nedenler, kira bedellerinin enflasyon nedeniyle aşırı ve sürekli yükselmesi ve kiracı tahliyesinin uzun yıllar almasıdır. Peki tahliye taahhütnamesi iptal edilebilir mi? Bu yazımızda sıkça sorulan bu soruyu ele alacağız.

Kiraya verenler tarafından tahliye taahhütnamesi kiracılara boş olarak imzalatılmakta ve taahhütname tek nüsha olarak düzenlenmektedir. Kiraya veren, kiracısı ile kira bedelinin artırılması gibi hususlarda anlaşamadığı takdirde tahliye taahhütnamesindeki tarih kısımlarını doldurarak taahhütname yoluyla kiracısını tahliye etme girişiminde bulunmaktadır. Tahliye taahhütnamesinin icraya verilmesi halinde tahliye tehdidi altında kalan kiracılar, taahhütnameyi geçersiz kılmanın yollarını aramaktadır. Tahliye taahhütnamesinin geçersiz kılınması, yani dolaylı olarak iptal edilmesi zor olsa da bazı hallerde mümkündür. Bu hallerden bazıları şunlardır:

Kiralananın Aile Konutu Olması Nedeniyle Tahliye Taahhütnamesi Geçersiz Kılınabilir.

Aile konutu, eşlerin bir arada yaşadıkları ve yaşamsal faaliyetlerini sürdürdükleri taşınmazlardır. Eşlerden birine ait olmasa da eşlerin kira sözleşmesiyle yaşamlarını idame ettirdikleri taşınmazlar da aile konutu olarak nitelendirilmektedir.



Türk Medeni Kanunu'nun ("**TMK**") 194 maddesindeki düzenlemeyle, kiralanan şayet aile konutu ise kira sözleşmesinin feshi, diğer eşin açık rızasına bağlıdır. Tahliye taahhütnamesi ile tahliye hallerinde kiracılar, aile konutu itirazında bulunabilir. Böylelikle tahliye taahhütnamesi iptal, daha doğru bir ifade ile geçersiz olacaktır. Fakat bu itirazın geçerli olabilmesi için belirli şartların yerine getirilmesi gerekmektedir.

Tahliye taahhütnamesinin geçersiz kılınması için kiraya veren tarafından tahliye taahhüdüne dayalı olarak işlem başlatılmadan önce, kiracının eşi, ev sahibine bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı haline gelmelidir. TMK m.194/3 hükmü bunu düzenlemiştir:

> *"Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur."*

Sözleşmenin tarafı olmayan eşin kiralayana yaptığı bu bildirim üzerine kiralayan, taşınmaza ilişkin başlatacağı tahliye süreçlerini her iki eşe birlikte yöneltmek zorundadır. Kiralayanın elinde olan taahhütnamede eşlerden sadece birinin imzası bulunduğundan ve tahliye taahhütnamesi ile işlem başlatılmadan önce kiracı olmayan eş, bildirimi üzerine sözleşmenin tarafı haline geldiğinden kiraya veren, taahhütnameye dayanarak tahliye gerçekleştiremeyecektir. Tahliye taahhütnamesi böylelikle dolaylı olarak iptal edilmiş ve geçersiz hale gelmiş olacaktır.

Uygulamada tahliye taahhütnamesi icraya verildikten sonra kiracılar, icra dosyasına aile konutu itirazı yapmakta veyahut aile mahkemesinde aile konutunun tespiti davası açmaktadır. Fakat bu zamanda yapılan itirazlar veya açılan tespit davaları Yargıtay kararları uyarınca tahliyeye engel olmamaktadır.

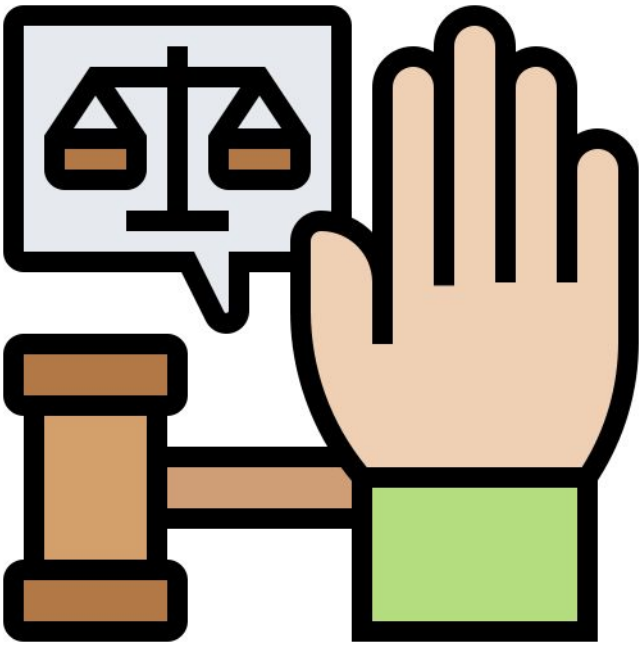


Yargıtay kiralananın tahliyesi davasında takip tarihinden sonra yapılan aile konutu itirazının kabul edilmeyeceğine karar vermiştir.

> *Dava, kesinleşen icra takibi nedeniyle tahliye istemine ilişkindir. T.M.K.nın 194. maddesinde, konutun eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmış ise sözleşmenin tarafı olmayan eşin, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline geleceği düzenlenmiştir. Bu durumda dava konusu kiralananın aile konutu olması halinde dahi fer'i müdahil talep eden eş takip tarihine kadar kiralayana bir bildirimde bulunmadığından kira sözleşmesinin tarafı haline gelmez. İcra takibinin haklılık durumu takip tarihi itibariyle değerlendirilebilir. Yukarıda izah edilen nedenler dikkate alınarak davanın esası hakkında karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.*
>
> **Yargıtay 8.HD. 2017/4794E. 2018/11923K. T.02.05.2018**

Yargı kararlarınca en geç takip tarihine kadar aile konutunun tespiti davası açmayan veyahut kira sözleşmesine taraf olma bildiriminde bulunmayan eşlerin itirazlarının dinlenilmemesi gerekmektedir. Çünkü tahliye talepli icra takibinin veyahut açılan tahliye davasının haklılık durumu açıldıkları tarih itibariyle değerlendirilmektedir. Dolayısıyla tahliye taahhütnamesinin iptal edilmesi, daha doğru ifade ile geçersiz kılınması için, hukuki süreç başlatılmadan önce gerekli işlemler yapılmalıdır.

Kiraya Veren Tahliye Taahhütnamesindeki Tarihleri Sonradan Doldurmadığına Dair Mahkeme Nezdinde Yemin Edemediği Takdirde Taahhütname Geçersiz Kılınabilir.



Kiraya veren tarafından tahliye taahhütnamesi icraya verildiğinde veyahut taahhütnameye dayalı tahliye davası açıldığında kiracı, taahhütnamedeki tahliye ve taahhüt tarihinin sonradan doldurulduğuna dair itiraz edebilir. Kiracı yaptığı bu itirazını yazılı belge ile veyahut yemin delili ile ispatlayabilmektedir. Tahliye taahhütnameleri uygulamada genellikle tek nüsha düzenlendiğinden taahhütnamedeki tarihlerin sonradan doldurulduğuna dair iddia kiracı tarafından yazılı belge ile ispatlanamamaktadır. Bu durumda kiracı, cevap dilekçesinde yemin deliline dayanarak, iddiasını ispatlayabilmektedir. Kiracı, tahliye taahhütnamesinin konu olduğu yargılama sırasında kiraya verenin taahhütnamedeki tarihleri sonradan doldurmadığına dair yemin etmesini isteyebilir. Şayet kiraya veren, kiracının teklifi üzerine mahkeme önünde tarihleri sonradan doldurmadığına dair yemin edemezse kiracı, iddiasını ispatlayabilecek ve tahliye taahhütnamesini geçersiz kılarak davayı kazanabilecektir. Bu itiraz, iş yeri kiralarında da sonuç vermektedir. Dolayısıyla kiralayanın mahkemede yemin edemediği durumda tahliye taahhütnamesi geçersiz, halk dilinde iptal edilmiş sayılacaktır.

Tahliye Taahhütnamesi İptal Hükümlerine Göre İptal Edilebilir.

Türk Borçlar Kanunu ("**TBK**") m.29 vd. maddelerinde yer alan iptal hükümleri kapsamında kiracı, tahliye taahhütnamesi verdiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde yanılma, aldatma veya korkutmaya dayalı olarak tahliye taahhütnamesinin iptalini isteyebilecektir.

Tahliye taahhütnamesine dayalı olarak tahliye davasının bulunması halinde kiracı, yanılma, aldatma veya korkutma nedeniyle taahhütnamenin iptaline ilişkin dava açmışsa, tahliye davasında tahliye taahhütnamesi iptali davasının bekletici mesele yapılması gerekmektedir. Yargıtay bekletici mesele yapılmaması halinde tahliye kararının bozulmasına karar vermektedir.

Tahliye taahhütnamesi imzalarken kiracının iradesinin sakatlanması hallerinden (korkutma, aldatma veyahut yanılma) birinin bulunması halinde kiracı bir yıl içerisinde tahliye taahhütnamesi iptali için dava açabilmektedir. Tahliye taahhütnamesinin iptali haline şu örnek verilebilir:

Kirasını elden ödeyen ve karşılığında makbuz almayan kiracıya karşı, kiraya veren icra takibi başlatarak ve bu durumu kullanarak kiracıdan tahliye taahhütnamesi almışsa korkutmaya dayalı olarak taahhütnamenin iptali sağlanabilecektir.

Yukarıda saydığımız başlıca nedenlerle tahliye taahhütnamelerinin geçersizliği sağlanabilecektir.

"Tahliye Taahhütnamesi ve Kiracının Tahliyesi" başlıklı yazımız ilginizi çekebilir.