Tahliye Taahhütnamesi ve Kiracının Tahliyesi

Tahliye Taahhütnamesi Nedir?

Tahliye taahhütnamesi, kiracının, kendisine tesliminden sona belirli bir tarihte kiralananı tahliye edeceğini taahhüt ettiği yazılı belgedir. Bu belge kullanılarak kiracının tahliyesi mümkündür. Kiracı, taahhütnamede belirttiği tarihte kiralananı tahliye ve teslim etmezse kiralayan bir ay içerisinde tahliye için icra takibi yapabilecek ve arabuluculuğa başvurup ardından dava açabilecektir.

Tahliye Taahhütnamesi Geçerlilik Şartları

Türk Borçlar Kanunu ("**TBK**") madde 352'ye göre tahliye taahhütnamesinin geçerlilik şartları şunlardır:



1- Tahliye taahhütnamesi yazılı olmalıdır. Kiracının ıslak imzası bulunmalıdır. Tahliye taahhütnamesi noter aracılığıyla da düzenlenebilmektedir.

2- Taahhütname, kiracı veya yetkilendirdiği kişi tarafından kiralananın teslim edilmesinden sonra imzalanmalıdır.

3- Tahliye tarihi kesin ve kayıtsız bir şekilde belirli olmalıdır.

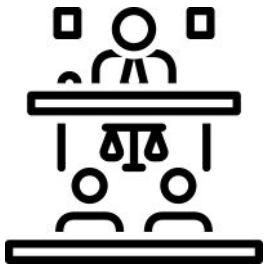
Tahliye Taahhütnamesi Örneği

Ev sahipleri, kiracılarını daha rahat tahliye edebilmek adına, son dönemlerde sık sık tahliye taahhütnamesi imzalatma yoluna gitmektedir. Fakat çoğu zaman imzalattıkları tahliye taahhütnamesi, geçerli olması için gerekli unsurları taşımamaktadır. Bu nedenle tahliye taahhütnamesinin bir avukat tarafından hazırlanması ve imza sürecinde avukattan danışmanlık alınması oldukça önemlidir. Aşağıdaki linkte, bir tahliye taahhütnamesi örneği mevcuttur:

Tahliye Taahhütnamesi ÖrneğiİndirHer ne kadar yukarıdaki tahliye taahhütnamesi örneğinin imzalaması tahliye taahhüdü almak için yeterli olsa da bu süreçte bir avukattan danışmanlık alınmaması halinde, tahliye taahhütnamesinin geçersizliği söz konusu olabilmektedir. Bu nedenle her halükarda bu süreçte bir avukattan destek almak, kiralayan kişilerin faydasına olacaktır.

Tahliye Taahhütnamesi Yargıtay Kararları

Tahliye Taahhütnamesine Tarih İtirazı Halinde Yargılama Gerekir



"*Davacı tarafından, davalı kiracı aleyhine, tahliye taahhüdüne dayalı olarak yapılan takip nedeniyle düzenlenen tahliye emrine davalı kiracının yasal süresinde itiraz etmesi üzerine, davacı, icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılması ve tahliye isteminde bulunmuştur. Mahkemece istemin kabulüne karar verilmiş, karar davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.*

Davacının, 20.12.2010 tanzim ve 14.5.2012 tahliye tarihli adi nitelikteki taahhütnameye dayanarak yasal süresinde 8.6.2012 tarihinde başlatmış olduğu icra takibi üzerine, davalı, itirazında, tahliye taahhüdünün kira sözleşmesi ile aynı tarihte düzenlendiğini, taahhütteki tarihlerin davacı tarafından sonradan doldurulduğunu ileri sürmek suretiyle tahliye taahhüdünün tarihini inkar etmiştir.

İİK.nun 275.maddesi ve 4.12.1957 tarih 11/26 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı gereğince alacaklının, imzası ikrar olunsa bile tarihi inkar edilen tahliye taahhüdüne dayanarak itirazın kaldırılmasını isteyemeyeceği göz ardı edilerek uyuşmazlığın çözümü yargılamayı gerektirdiğinden istemin reddine karar vermek gerekirken yazılı şekilde istemin kabulüne karar verilmesi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir." (Yargıtay 6. Hukuk Dairesi E. 2012/18349 K. 2013/1348 T. 31.01.2013)

Tahliye Tarihi Açık Olmayan Tahliye Taahhütnamesi Geçersizdir

"*Somut olayda; taraflar arasında 01.02.2005 tarihli ve 01.05.2012 tarihli kira sözleşmeleri bulunduğu, davalı tarafından sözleşmelerdeki imzanın inkar edilmediği, 01/05/2012 başlangıç tarihli sözleşmenin 1. maddesinde sözleşmenin, taraflar arasında 01/02/2005 tarihinde yapılmış olan kira sözleşmesinin kira süresinin uzatılması, yeni dönem kira bedelinin belirlenmesi ve değişen şartlara uyarlanması amacıyla yapıldığının belirtildiği, 5. maddesinde "Kira süresi 01.05.2012 tarihinden başlayarak 3+2 yıl olarak kararlaştırılmış olup bu sürenin sonunda kiracı mecuru boşaltarak kiraya verene kayıtsız şartsız teslim edecektir." şeklinde taahhüdün yer aldığı,davalının 01/02/2005 tarihli kira sözleşmesine göre bu tarihten itibaren kiralanan taşınmazda bulunduğu, söz konusu taahhüdün kira ilişkisi devam ederken verilen tahliye taahhüdü olduğu ancak taahüdün belli bir tarihi içermediği görülmüştür.*

Tahliye taahhüdünde, tahliye tarihi belli (açık) bir şekilde yer almadığından Türk Borçlar Kanununun 352. maddesinin aradığı anlamda bir tahliye taahhüdünün varlığından bahsedilemez. O halde, ilk derece mahkemesince belirtilen gerekçe ile davanın reddine ve Bölge Adliye Mahkemesince de istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir." (Yargıtay 12. Hukuk Dairesi E. 2020/1175 K. 2020/2309 T. 9.3.2020)

Noterden Tahliye Taahhütnamesi Verilmesi Halinde İtirazın Kaldırılması Mümkündür



"*Taraflar arasındaki ilk kira sözleşmesi 1.9.2009 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Sözleşme devam ederken 27.8.2010 tarihinde noterden düzenlenen tahliye taahhütnamesiyle kiralananın 31.8.2011 tarihinde kayıtsız şartsız tahliye edileceği taahhüt edilmiştir. Daha sonra sözleşme 1.9.2010 tarihinden itibaren yazılı olarak bir yıllık süreyle yenilenmiştir. Taraflar arasındaki kiracılık ilişkisinin 1.9.2010 tarihinden itibaren bir yıl süreyle yazılı olarak yenilenmiş olması, tahliye taahhütnamesini geçersiz kılmaz. Sadece önceki sözleşmedeki kira parasının taraflarca yeniden belirlendiğini ifade eder. Ayrıca bu sözleşme, taahhüt edilen tarihten sonraki dönemin uzatıldığına ilişkin İİK.nun 275/2 maddesi anlamında belge değildir. Bu nedenle itirazın kaldırılmasına ve tahliyeye karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.*" (Yargıtay 6. Hukuk Dairesi E: 2012/4199 K: 2012/6899 T: 08.05.2012)

Kira Sözleşmesi ile Aynı Tarihte Alınan Tahliye Taahhütnamesi Geçersizdir

"*Kira sözleşmesi ile aynı tarihte ya da daha önceki tarihte alınan tahliye taahhüdü dava tarihinde yürürlükte bulunan 6098 Sayılı T.B.K'nun 26. maddesi gereğince kiracının serbest irade mahsulü olmadığından batıldır. 04.10.1944 gün ve 15/20-28 sayılı İçtihadı*

Birleştirme Kararı da bu yöndedir. Yine 3.10.1980 gün 2/3 sayılı, 4.10.1985 gün ve 2/7 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararları gereğince kira ilişkisi devam ederken (kiralananda otururken) verilen tahliye taahhütleri geçerlidir. Geçerli sözleşmeden doğan bu hakkın kullanılmasında iyi niyet asıldır. Bunun aksini davalının olaylara dayanarak kanıtlaması gerekir. Somut olayda; tahliye taahhüdüne konu taşınmaz davacı tarafından 19.01.2016 tarihinde satın alınmış olup, kira ilişkisi bu tarihte kurulmuştur. Tahliye taahhüdü kira ilişkisinin kurulduğu 19.01.2016 tarihi itibariyle verilmiş olmakla, takibe konu tahliye taahhüdü geçerli değildir." (Yargıtay 8. Hukuk Dairesi E: 2017/4711 K: 2018/2893 T: 28.02.2018)

Adi Yazılı Tahliye Taahhütnamesi ile İtirazın Kaldırılması Mümkün Değildir

"*Alacaklı, noterlikçe resen tanzim edilmiş veya tarih ve imzası tasdik edilmiş yahut ikrar olunmuş bir belgeye dayanmadıkça, takibe itiraz edilmesi halinde icra mahkemesinden kiralananın tahliyesi istenemez. İtiraz edilen tahliye taahhüdü nedeni ile uyuşmazlık yargılama gerektirdiğinden tahliyenin genel yetkili mahkemeden istenmesi gerekirken, kararda yazılı olduğu şekilde istemin kabulüne, tahliye taahhüdü nedeni ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi doğru değildir. Karar bu nedenle bozulmalıdır.*" (Yargıtay 6. Hukuk Dairesi E: 2009/4336 K: 2009/5513 T: 11.06.2009)

Tahliye Taahhütnamesine İtiraz Nedeniyle Açılan İtirazın İptali Davasında Vekalet Ücreti Nispidir



"*6100 Sayılı HMK'nun 323/ğ maddesine göre, davayı kazanan taraf davayı bir vekil aracılığı ile takip etmiş ise haksız çıkan ve davayı kaybeden taraf yargılama gideri olarak vekalet ücreti ödemeye de mahkum edilir. Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi'nin 9. maddesi hükmü gereği de tahliye davalarında bir yıllık kira bedeli tutarı üzerinden tarifenin üçüncü kısmı gereği hesaplanacak miktarın tamamı vekalet ücreti olarak hükmolunur. Bu*

miktarlar tarifenin ikinci kısmının ikinci bölümünde davanın görüldüğü mahkemeye göre belirlenmiş bulunan ücretten az olamaz.

Olayımıza gelince; davacı vekili dava dilekçesinde bir yıllık kira bedelini 30.000 TL olarak belirtmiş ve bu miktar üzerinden harcı ödeyerek davayı açmıştır. Bu durumda mahkemece yıllık kira bedeli olan 30.000 TL üzerinden yukarıda belirtilen esaslar çerçevesinde nispi vekalet ücreti belirlenerek hükmedilmesi gerekirken, 1.440 TL vekalet ücreti takdiri suretiyle eksik vekalet ücretine hükmedilmesi isabetsiz olmuştur." (Yargıtay 6. Hukuk Dairesi E: 2014/320 K: 2014/1062 T: 29.01.2014)

Şarta Bağlı Tahliye Taahhütnamesi Geçerlidir

"*Taraflar arasında düzenlenen 01.07.2003 başlangıç tarihli ve üç yıl süreli sözleşme konusunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmenin 3., 17. maddesinde "kiracı kiralanan mecuru özelleştirme yüksek kurulunun özelleştirme ile ilgili kararından itibaren üç ay içerisinde tahliye edeceği peşinen kabul ve taahhüt eder" hükmüne yer verilmiştir. Şarta bağlı tahliye taahhüdü Borçlar Kanunu'nun 149. maddesine göre geçerlidir. Şart gerçekleşmiş ise taahhüt hüküm ifade eder. Ancak tahliye taahhüdünün açıkça belli ve muayyen bir tarihi içermesi gerekir. Sözleşmenin 3., 17. maddesi belli ve muayyen bir tarihi içermediğinden bu tahliye taahhüdüne değer verilemez. Bu nedenle davanın reddi gerekirken, yazılı gerekçeyle hüküm kurulması doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.*" (Yargıtay 6. Hukuk Dairesi E: 2007/6086 K: 2007/7625 T: 18.06.2007)

Tahliye Taahhütnamesini Yalnızca Kiralayan veya Yeni Malik Kullanabilir



"*6098 sayılı TBK'nun 352/1. maddesine göre; taahhüt nedenine dayalı tahliye davasının mutlaka kiraya veren tarafından açılması gerekir. Kiraya veren durumunda olmayan malikin dava hakkı yoktur. Ancak yeni malik önceki malikin ve kiraya verenin halefi*

olarak eski malik zamanında verilmiş taahhüde dayanarak dava açabilir." (Yargıtay 3. Hukuk Dairesi E: 2017/8734 K: 2018/1505 T: 22.02.2018)

İhtarname Çekilmesi Halinde Tahliye Taahhüdüne İlişkin Dava Açma Süresi Uzar

"*6098 sayılı TBK' nun "Dava süresinin uzaması" başlıklı 353. maddesinde tahliye nedenleri bakımından bir sınırlama ve tahdit getirilmemiş olup TBK' nun 350. maddesinde düzenlenen ihtiyaç nedenine, TBK' nun 352/1 maddesinde düzenlenen taahhüde, TBK' nun 352/2. maddesinde düzenlenen iki haklı ihtara dayalı tahliye davalarına, TBK' nun 352/3. maddesinde düzenlenen kiracının aynı şehirde başka konutu olması nedenlerine dayalı tahliye davalarına ilişkin dava süresinin uzamasına dair genel düzenleme yapıldığı ve yapılan düzenleme ile TBK' nun 352/1. maddelerinde düzenlenen taahhüde dayalı tahliye davaları için ayrık tutulmadığı bu defaki incelemeden anlaşılmıştır.*

Somut olayda; taraflar arasında imzalanan 01.01.2012 başlangıç tarihli ve 3 yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davalı kiracı; 24.04.2012 tanzim tarihli taahhütname ile taşınmazı 31.12.2014 tarihinde tahliye edeceğini taahhüt etmiştir. Davacı, 19.11.2014 tarihli ihtarname ile kiralananın taahhüt edilen tarihte tahliye edilmesini istemiş, ihtar davalıya 21.11.2014 tarihinde tebliğ edilmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nun 353. maddesi uyarınca kiraya veren 01.01.2014-01.01.2015 dönemi sona ermeden 21.11.2014 tebliğ tarihli ihtarname ile dava açacağını davalıya bildirdiğine göre, bildirimi takip eden uzayan kira yılı sonu olan 01.01.2016 tarihine kadar dava açılabilir. Bu durumda 10.04.2015 tarihinde açılan dava süresinde olup, mahkemece davanın esastan incelenmesi gerekirken süresinde açılmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir." (Yargıtay 3. Hukuk Dairesi E: 2017/8734 K: 2018/1505 T: 22.02.2018)

Tahliye Taahhütnamesi ile Açılan Tahliye Davasında Harç Yıllık Kira Bedeline Göre Hesaplanır



"*Somut olayda; dava değeri, bozmaya konu olan tahliye davası bakımından son dönemde ödenen bir yıllık kira bedeli olmakla davacı tarafça dava değeri 0 TL olarak gösterilmiş ve sadece maktu 27,70 TL harç yatırılmıştır. Tahliye davası bakımından yıllık kira bedeli üzerinden harç ödenmediği, mahkemece de eksik harcın ikmali için mehil verilmediği anlaşılmaktadır. Mahkemece yıllık kira bedeli üzerinden eksik harcın tamamlattırılması, yatırılmadığı takdirde dosyanın işlemden kaldırılmasına karar verilmesi ve süresi içinde harç ikmaliyle yenileme yapılmadığı takdirde bu talep bakımından davanın açılmamış sayılmasına karar verilmesi gerekirken, bu yönler gözetilmeksizin uyuşmazlığın esası incelenerek hüküm kurulması yerinde değildir.*" (Yargıtay 3. Hukuk Dairesi E: 2017/9155 K: 2019/5492 T: 17.06.2019)

Birden Fazla Tahliye Taahhüdü Verilmiş Olmasının Tahliyeye Etkisi Olmaz

"*Taraflar arasındaki "itirazın kaldırılması" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, (Kütahya İcra Tetkik Mercii Mahkemesi)nce davanın reddine dair verilen 29.12.1982 gün ve 151-177 sayılı kararın incelenmesi davacı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin 15.9.1983 gün ve 872-2000 sayılı ilamıyle; (...Kiracının mecurda iken verdiği 2. ve onu izleyen tahliye taahhütleri geçerlidir. Salt 3. kez verildiği için tahliye taahhüdünü geçersiz kılan ne bir yasa hükmü, ne de bir içtihadı birleştirme kararı vardır. Bu duruma göre borçlunun itirazının kaldırılmasına karar verilmek gerekirken, alacaklının talebinin reddi isabetsizdir...) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir.*

Hukuk Genel Kurulu'nca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüşüldü :

Birden fazla tahliye taahhüdü alınması halinde 3. defa alınan tahliye taahhüdüne dayanılarak tahliye isteğinde bulunmanın objektif iyiniyet kurallarına aykırılık teşkil edip etmeyeceği hususunda kuşkusuz icra tetkik merciinde incelenebilir. Ancak icra tetkik merciinin sınırlı yetkili bulunması karşısında açıklanan husus muhakemeten halli gereken bir özellik arzediyorsa bu yön mahkemede ayrıca ileri sürülebilir. Olayın özelliği dikkate alındığında borçlunun itirazının kaldırılmasına karar verilmek ve bu nedenlerle de Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Direnme kararı bozulmalıdır." (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu E: 1983/568 K: 1985/1110 T: 20.12.1985)

Tahliye Taahhütnamesi ile İlgili Sıkça Sorulan Sorular



Boş tahliye taahhütnamesinin sonradan doldurulması halinde iptali sağlanabilir mi?

Tahliye taahhütnamesinin kiralayana boş olarak verilmesi ve sonradan doldurulması taahhütnameyi geçersiz kılmamaktadır. Taahhütnamedeki tahliye tarihinin sonradan

doldurulduğuna dair itiraz ancak yazılı bir belge ile ispatlanabilmektedir. Böyle bir yazılı belge mevcut değilse tahliye tarihi sonradan doldurulan taahhütname geçerlidir.

Türk Borçlar Kanunu 29 vd. maddelerinde yer alan iptal hükümleri kapsamında kiracı, tahliye taahhütnamesi verdiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde yanılma, aldatma ve korkutmaya dayalı olarak taahhütnamenin iptalini isteyebilecektir. Örneğin 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.

Tahliye taahhütnamesi ile kiracının tahliyesi nasıl yapılır?

Tahliye taahhütnamesi, kiracının tahliyeyi taahhüt ettiği tarihten bir ay içerisinde icraya verilmeli veyahut dava şartı arabuluculuk başvurusu yapılmalıdır. Arabuluculuk neticesinde anlaşma sağlanamaması halinde bir aylık süre dolmadan dava açılmalıdır. Arabuluculuk süreci dava açma süresini durdurmaktadır.

Tahliye taahhütnamesine karşı hangi gerekçelerle ve nasıl itiraz edilebilir?

Tahliye taahhütnamesinde tarihin sonradan doldurulduğuna dair itiraz

Tahliye taahhütnamesi boş olarak verilmişse kiralayan, tahliye tarihini sonradan doldurarak hukuki süreç başlatabilmektedir. Kiracı tahliye tarihinin sonradan doldurulduğuna dair itirazını ancak yazılı bir delille ispatlayabilmektedir. Kiracı, yazılı delil ile bu iddiasını ispatlayamazsa açılacak dava neticesinde tahliye kararı verilebilecektir. Kiracı ayrıca dava sürecinde yemin deliline dayanarak iddiasını ispatlayabilir.

Tahliye taahhütnamesindeki imzaya itiraz

Kiracı, tahliye taahhütnamesinin altındaki imza kendisine ait değilse imza itirazında bulunmalıdır. İmzaya itirazın iptali davasında mahkeme kiracıdan imza örneği alacak, kurum ve kuruluşlarda bulunan imza asıllarının dosyaya sunulmasını isteyecektir. Bilirkişi incelemesi neticesinde imzanın kiracıya ait olup olmadığı ortaya çıkacaktır.

Kiraya veren tarafından sahte bir tahliye taahhütnamesi düzenlenmiş ve icraya verilmişse özel belgede sahtecilik suçu meydana gelecektir. Bu durumda kiracı suç duyurusunda bulunabilir.

Kiracı imza kendisine ait olmasına rağmen imza inkarında bulunuyorsa dava neticesinde İcra İflas Kanunu m.275 uyarınca para cezasına mahkum edilecektir.

Kira sözleşmesinin yenilendiğine dair itiraz

Tahliye taahhütnamesi verildikten sonra kiracı ile kiraya veren arasında yeni bir kira sözleşmesi imzalandı ise tahliye taahhütnamesi kira sözleşmesi yenilendiği için geçersiz olacaktır. Böyle bir durumda kira sözleşmesinin yenilendiğine dair itirazda bulunulmalıdır.

Tahliye taahhütnamesinde aile konutu itirazı

Kiralayan şayet aile konutu ise kira sözleşmesinin feshi diğer eşin rızasına bağlıdır. Fakat diğer eş kira sözleşmesinin tarafı haline gelmek için kiraya verene bildirimde bulunmamışsa fesih ihtarının diğer eşe yapılması gerekmez. Kiracı eşin geçerli bir tahliye taahhüdünde bulunması diğer eşin rızasına bağlıdır. Diğer eşin rızasının bulunmaması halinde taahhüde karşı aile konutu itirazı yapılabilecektir. Bu itirazın geçerli olabilmesi ve davanın kazanılması, diğer eşin kira sözleşmesinin tarafına haline geldiğini ve kiralananın aile konutu olduğunu kiralayana bildirmesi ile veyahut kiralananın aile konutu olduğuna dair tespit davası açılması ve tespite karar verilmesi ile mümkündür.

Tahliye taahhütnamesine itiraz edilmesi halinde dava açılmadan önce arabuluculuğa başvuru şart mıdır?

01.09.2023 tarihi itibariyle uygulanmak üzere kiralanan taşınmazların ilamsız icra ile tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere kira uyuşmazlıkları zorunlu arabuluculuk kapsamında alınmıştır. Bu nedenle tahliye taahhütnamesine yapılan itirazın iptali için dava açmadan önce arabuluculuğa başvurmak şarttır. Aksi halde dava usulden reddedilecektir.

Tahliye taahhütnamesine itirazın iptali/kaldırılması için hangi mahkemeye başvurulmalıdır?

Taahhütnamenin icraya verilmesi halinde kiracıya örnek no:14 tahliye emri düzenlenmektedir. Tahliye emrinin kiracıya tebliğinden itibaren 7 gün içinde tahliye emrine itiraz edilebilmektedir. Tahliye emrine itiraz edilmemesi halinde tahliye emrinin tebliğinden itibaren 15 gün içinde kiracının kiralananı tahliye etmesi gerekmektedir

Yazılı tahliye taahhütnamesine karşı imza itirazının veya tarihin sonradan doldurulduğuna dair itirazın yapılması halinde itirazın kiralayana tebliğinden itibaren 1 yıl içinde itirazın iptali davası açılmalıdır.

Noterden düzenlenen tahliye taahhütnamesine karşı imza itirazı yapılması veya başka bir sebeple itiraz edilmesi halinde itirazın kiralayana tebliğ edilmesinden itibaren 6 ay içinde icra hukuk mahkemesinde itirazın kaldırılması davası açılabilmektedir.

Eski malik döneminde verilen tahliye taahhütnamesini yeni malik kullanabilir mi?

Yeni malik kiralananı devralmasıyla birlikte hem kira sözleşmesinin hem de tahliye taahhütnamesinin tarafı haline gelecektir. Bu kapsamında yeni malik önceki malike verilen tahliye taahhütnamesini kullanarak kiracıyı tahliye edebilecektir.

Şarta bağlı tahliye taahhütnamesi geçerli midir?

Yargıtay kararları uyarınca uygulamada tahliye taahhütnamesi şarta bağlı olarak düzenlenebilecektir. Fakat bu şart tahliye taahhütnamesi ile bağdaşmalıdır. Örneğin, kira bedelinin iki kez üst üste ödenmemesi şartı tahliye taahhütnamesinde yer alabilir. Taahhütnamedeki şartın gerçekleşmesinden itibaren bir ay içerisinde icra veya dava yoluna müracaat edilebilecektir.

Tahliye taahhüdü örneği nasıl doldurulmalıdır?

Yazımızın üçüncü başlığında tahliye taahhütnamesi örneğini sizlerle paylaştık. Bu tahliye taahhüdü örneğinin geçerli şekilde doldurulması büyük önem arz etmektedir. Zira geçerli şekilde doldurulmayan tahliye taahhüdü ile kiracının tahliyesi mümkün değildir. Geçerli bir tahliye taahhüdünden bahsedilebilmesi için, tahliye taahhütnamesinin tarihi, kira

sözleşmesinden sonraki bir tarih olmalıdır. İlave olarak tahliye taahhütnamesi koşulsuz olmalıdır. Kira sözleşmesi kim tarafından imzalandıysa, tahliye taahhütnamesi de o kişi tarafından imzalanmalıdır. Bunun dışındaki diğer ayrıntılar için, kira hukuku alanında uzman bir avukata danışmanızı tavsiye ederiz.

Tahliye taahhütnamesi kim tarafından imzalanmalıdır?

Tahliye taahhütnamesi kiracı tarafından imzalanmalıdır. Tahliye taahhütnamesinde kiralayanın veya ev sahibinin imzasının bulunması gerekmemektedir.

Tahliye davası ile kira tespit davası aynı anda açılabilir mi?

Evet, açılabilir. Tahliye davası ile kira tespit davasının aynı anda açılmasının önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır. İlgili Yargıtay kararı şu şekildedir:

"Taraflar arasındaki uyuşmazlık, tahliye davası devam ederken davacı tarafından açılan kira bedelinin tespiti davası ile kira sözleşmesinin yenilenerek yeni bir kira ilişkisinin kurulup kurulmadığı hususundadır. Tahliye davası sürerken kira artırımının istenmesi sözleşmenin yenilendiğini göstermez." (Yargıtay 13. Hukuk Dairesi 2011/16301 E., 2012/356 K., 17.1.2012 T.)