ÜREYHUKUK

AİLE KONUTU NİTELİĞİNDEKİ KONUTLARIN TAHLİYE TAAHHÜTLERİNİN GEÇERLİLİĞİNE ETKİLERİ

08.08.2023

Hazırlayanlar: Sema Çelebi, Enis Kadıoğlu

Tahliye taahhüdü; kiracının, kiralanan konutu belirli tarihte boşaltacağını taahhüt ettiği tek taraflı irade beyanıdır. Bu taahhüt, aşağıda ayrıntılı olarak ele alınacağı üzere, ancak belirli şartlar dâhilinde geçerli olacaktır. Ancak tüm bu şartların gerçekleşmesi halinde dahi, kiralanan konutun aile konutu niteliğini haiz olması halinde, tahliye taahhüdünün geçerlilik kazanıp kazanamayacağı hususu tartışmalıdır. Bu kapsamda aşağıda, farklı yargı makamlarının kararları ışığında, tahliye taahhüdünde bulunulan konutun aile konutu niteliğinde olması halinde tahliye taahhüdünün geçerliliği hususu farklı yönlerden ele alınacaktır.

1. Tahliye Taahhütnamesi Ve Geçerlilik Şartları

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun **("Kanun")** 352. maddesi 1. fıkrası uyarınca *"Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği halde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesinin bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir."*

Kiraya verenin tahliye taahhütnamesine dayalı olarak kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirebilmesi ve tahliye davası açabilmesi için tahliye taahhütnamesinin Kanun'da aranan geçerlilik şartlarına sahip olması gerekmektedir. Buna göre:

a- Tahliye Taahhütnamesi Yazılı Şekilde Yapılmalıdır.
b- Taahhüt Kiracı Veya Temsilcisi Tarafından Verilmelidir.
c- Taahhütnamenin Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olması Gerekmektedir.
d- Tahliye Tarihi Gösterilmiş Olmalıdır.
e- Tahliye Taahhüdü Özgür İrade İle Verilmelidir.

2. Aile Konutu Kavramı

Aile konutu, evlilik birliği içerisindeki eşlerin ortak yaşamalarını sürdürdükleri ve barınma ihtiyacını giderdikleri konutlardır. Yargıtay, benzer bir tanımda bulunarak aile konutunu *"eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdikleri acı, tatlı günlerini yaşadıkları, yaşam faaliyetlerini yoğunlaştırdıkları mekân"* olarak tanımlamaktadır.[1]

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi gereğince *"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."* İlgili hükme paralel bir düzenleme getiren Türk Borçlar Kanunu 349. maddesi uyarınca da *"Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildirimi ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır."*

Aile Konutu'nun Tahliye Taahhütnamesi Sebebiyle Tahliyesi

Doktrinde kabul edilen bir görüşe göre kiralanan taşınmazın aile konutu niteliklerine sahip olması durumunda kiracı olan eşin geçerli bir tahliye taahhütnamesinde bulunması diğer eşin rızasına bağlıdır. Her ne kadar kanun lafzında açıkça belirtilmemiş olsa da kira sözleşmesinin, diğer eşin rızası olmadan feshedilemeyeceği ifadesi örtülü olarak tahliye taahhütnamesi için de eşlerin ortak iradesinin bulunması gerektiğini göstermektedir. Bu konuya ilişkin aksi görüşler de söz konusudur.

Kanun metninde tahliye taahhütnamesinde imzası bulunmayan eşin, kiralananın tahliyesine hangi sürelerde ve hangi yollarla karşı çıkabileceği hususu belirtilmemiştir. Bu durum farklı yargı kararları ele alınarak incelenecektir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu T.26.10.2005 E.2005/676 K.2005/600 sayılı kararında;

"Bu hüküm göstermektedir ki, aile konutu özel bir konuma ve öneme sahip kılınmış ve üzerindeki tasarruf yetkisi yasa ile sınırlandırılmıştır. Takibe ve tahliyeye konu taşınmazın aile konutu olduğunun belirlenmesi halinde bu yasal gereklerin yerine getirilip getirilemediğinin araştırılması gerekecektir. Öyleyse, mahkemece öncelikle bu iddia üzerinde durulmalı ve şikayetçinin bu yerin "aile konutu" olduğunun tespitine yönelik olarak açılmış bir davasının ve aile mahkemesince yapılmış bir belirlemenin bulunup bulunmadığı, araştırılmalı; sonucuna göre gerektiğinde şikâyetçiye tahliyesi istenen taşınmazın aile konutu olduğunu ispata yönelik olarak aile mahkemesine dava açma yetkisi ve olanağı verilmeli ve sonucuna göre bir karar verilmelidir..."

Yargıtay kararı doğrultusunda kiracı, kiralayanın başlatmış olduğu takibe karşı aile konutu savunmasını yapabilecektir. Buna yönelik olarak tahliye taahhütnamesine rıza göstermeyen eş aile mahkemesinde tahliyesi istenen konutun aile konutu niteliğinde olduğunun tespiti için dava açabilme hakkına sahiptir. Tahliye taahhütnamesinde rızası olmadığını iddia eden eş icra mahkemesine şikâyet yoluyla başvurarak aile mahkemesinde açılan tespit davasını bekletici mesele olarak ileri sürebilecektir. Nitekim konutun aile konutu vasfına sahip olduğu ve diğer eşin rızası olmadığının anlaşılması halinde tahliye taahhütnamesi geçersiz kılınarak icra takibi iptal edilebilecektir.

[1] Yargıtay. 2.HD., 02.02.2006, 2005/16473 E., 2006/799 K.

Ancak güncel yargı kararları neticesinde belirtmek gerekir ki uygulamada tahliye taahhütnamesi düzenlenirken rızası bulunmayan eşin aile konutu itirazını mutlak surette ileri sürebileceği konusunda konsensüs sağlanmış değildir. Kanun koyucu kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşe tek taraflı irade beyanı ile sözleşmenin tarafı olma yetkisini vermektedir. Bu durum göstermektedir ki sözleşmesinin tarafı olmayan eş yazılı olarak bildirimde bulunmadıkça kendiliğinden kira sözleşmesinin tarafı olmayacaktır.

Tahliye taahhütnamesi hakkında yukarıda yaptığımız açıklamalar da dikkate alındığında kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin rızası bulunmasa dahi tahliye taahhütnamesi geçerli sayılacağı görüşü baskın hale gelmeye başlamıştır. Zira tahliye taahhütnamesi yalnızca ilgili taşınmazın kiracısı sıfatına sahip kişi tarafından yüklenilebilen bir borçtur. Belirtmek gerekir ki eşin bildirim yoluyla kira sözleşmesinin tarafı haline gelmediği durumlarda her ne kadar ilgili Yargıtay kararında icra takibi sırasında da aile mahkemesinden aile konutu incelemesi talep edilebileceği belirtilse de güncel yargı kararları aksi yönde tutum göstermişlerdir.

Antalya BAM 6 HD 2022/1054-1010 24.05.2022 kararında;

"Tahliye Taahhüdü takibine yapılan aile konutu itirazında; en geç takip tarihine kadar sözleşmede imzası olmayan diğer eş, malike mecurun aile konutu olduğu hususunda bildirimde bulunmamışsa aile konutu itirazı dinlenilmez"

Yargıtay 8 HD. 2017/4794E., 2018/11923K. sayılı 02.05.2018 Tarihli kararında;

"Fer'i müdahilin Aile Mahkemesine başvuru tarihi 26/02/2016 olup icra takip tarihinden sonraya aittir. Kaldı ki Aile Mahkemesince verilen karar taşınmazın aile konutu olduğu hususuna ilişkin olmadığı gibi tahsis kararı da davanın tarafı olmayan davacı alacaklıyı da bağlamaz. Zira TMK'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."

Yargıtay 8.Hukuk Dairesinin ve Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 6.Hukuk Dairesinin güncel tarihli kararları birlikte değerlendirildiğinde kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin, en geç kiraya verenin yazılı tahliye taahhütnamesi nedeniyle takip başlatılması anına kadar kira sözleşmesinin tarafı olduğunu bildiren yazılı beyanını malike bildirmesi gerekmektedir. Aksi halde aile konutu itirazında bulunması söz konusu olmayacaktır.

Sonuç olarak:

1- Yargı kararları arasında bir karar birliği bulunmamakla birlikte güncel tarihli kararlara bakıldığında aile konutu niteliğini haiz taşınmazlara ilişkin tahliye taahhütnamelerinde kiracı olmayan eşin rızasının bulunmamasının taahhütnameyi tek başına geçersiz hale getirmeyeceği görüşündeyiz.

2- Tahliye taahhütnamesinde imzası bulunmayan eşin, rızasının bulunmadığı iddiası ancak kira sözleşmesinin tarafı olduğuna dair yapacağı yazılı bildirimin kiraya verenin icra takibine başvurmasından önce gerçekleşmesi şartıyla dikkate alınır.

KAYNAKÇA

SUİÇMEZ, N. . (2019). Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin sona ermesi (Yayın No: 574170) [Yüksek Lisans, Dokuz Eylül Üniversitesi]. Yükseköğretim Kurulu.

Nohut, A. . (2009). Aile konutu (Yayın No: 277197) [Yüksek Lisans, Gazi Üniversitesi]. Yükseköğretim Kurulu.

İsmail Paşa Sok. No: 77
34718 Koşuyolu, Kadıköy/İstanbul
Tel : +90 0216 327 27 00 pbx
Faks : +90 0216 327 27 44
https://www.urey.av.tr

Bu bilgi notu ve varsa ekleri, sadece bilgilendirme amacıyla tarafınızla paylaşılmıştır. Bu bilgi notu, uygun yasal tavsiye olmaksızın herhangi bir özel durumda veya somut olayda uygulanmamalıdır. Bu bilgi notu, diğer internet adreslerinin linklerini içerebilir, ÜreyhukuK kendisine ait olmayan web sitelerinden hiçbir şekilde sorumlu değildir ve herhangi bir web sitesi ile ilgili bilgileri, içeriği, sunumu veya doğruluğu onaylamaz, açık veya zımni herhangi bir garanti vermez. Bu bilgi notunun telif hakları ÜreyhukuK'a ait olup işbu bilgi notu ÜreyhukuK'un önceden yazılı izni olmaksızın çoğaltılamaz, çevrilemez ve değiştirilemez.