Aile Konutuna İlişkin Yazılı Tahliye Taahhütlerinin Geçerliliği İçin Aranan Şartlar(*)

Validity Conditions for the Written Eviction Commitments Regarding the Family Residence

Dilşah Buşra KARTAL(**)

Öz:

Kiracı tarafından düzenlenen yazılı tahliye taahhüdü vasıtasıyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi uygulamada sıklıkla rastlanan bir yöntemdir. Kiralananın aile konutu niteliğinde olması halinde, kiracı eş tarafından düzenlenen yazılı tahliye taahhüdü, diğer eşi ve çocukları da etkilemektedir. Türk kanun koyucusu, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin, bu konutun kaybına sebep olabilecek işlemlerine karşı aileyi koruyabilmek için bazı sınırlamalar öngörmüştür. Bu bağlamda eşin aile konutu üzerindeki tasarruf yetkisi sınırlanarak, aile konutu üzerindeki hakları sınırlayan veya ortadan kaldıran işlemlerde diğer eşin rızasının aranacağı hüküm altına alınmıştır. Türk Medeni Kanunu m. 194 ve Türk Borçlar Kanunu m. 349 bu hususu düzenleyen birbirine paralel iki hükümdür. Aile konutuna ilişkin kiracı eş tarafından düzenlenen yazılı tahliye taahhütlerinin geçerliliği de diğer eşin rızasına tabidir. Buna göre aile konutuna ilişkin yazılı tahliye taahhüdünün geçerliliği için tahliye tarihinin belirli olması, taahhüdün kiralananın tesliminden sonra düzenlenmesi, yazılı şekil şartına uyulması ve kiracı olmayan eşin açık rızasının bulunması gerekir. Aile konutunun varlığını ispat yükü, kiracı veya eşinin üzerindedir. Ancak uygulamada karşılaşılan ve aile konutuna sağlanan korumadan yararlanmanın kiraya verene yapılacak bir bildirime veya mahkemeden alınacak tespit kararının varlığına tabi kılındığı kararlar yerinde değildir. Ayrıca kiraya verene, kiralananın aile konutu olduğuna dair kiracı olmayan eş tarafından yapılan bildirimlerin, kiracı olmayan eşi sözleşmenin tarafı haline getirdiğine yönelik mahkeme kararları da hukuka aykırıdır. Tahliye ve/veya düzenleme tarihi boş olarak imzalanan tahliye taahhütlerinin geçerliliği doktrin ve uygulamada tartışmalıdır. Kiralananın tahliye tarihinden sonraki bir tarihte aile konutu haline gelmesi veya ileriki bir tarihte kiracı olmayan eşin sözleşmeye katılma beyanında bulunması hallerinde önceki tarihli tahliye taahhütlerinin geçerliliği konusunda da tartışmalı hususlar bulunmaktadır. Çalışmamız kapsamında yargı kararları ve doktrindeki görüşler ışığında aile konutuna ilişkin yazılı tahliye taahhütlerinin geçerlilik şartları tartışılarak değerlendirmelerde bulunulacaktır.

(*) Araştırma Makalesi / *Research Article*
Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih: 20.04.2026 - Yayınlanmasının Kabul Edildiği Tarih: 29.07.2026
DOI: 10.58733/imhfd.1934702
Bu makaleye atıf için: Dilşah Buşra Kartal, 'Aile Konutuna İlişkin Yazılı Tahliye Taahhütlerinin Geçerliliği İçin Aranan Şartlar' 2026 (11)2 *İMHFD* 1683-1715

(**) *Dr. Öğr. Üyesi*, Kocaeli Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Kocaeli - Türkiye
E-posta: dilsah.kartal@kocaeli.edu.tr
Orcid: 0000-0002-2615-5698

Anahtar Kelimeler:

Kira Sözleşmesi, Aile Konutu, Eşin Rızası, Yazılı Tahliye Taahhüdü, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi.

Abstract:

Termination of a tenancy contract based on a written eviction commitment is a frequently encountered practice. If the subject of lease is used as family residence, the eviction commitment signed by the tenant directly affects the other spouse and the children. The Turkish legislator has introduced certain limitations in order to protect the family against transactions by the spouse holding rights over the family residence that may lead to its loss. In this context, by restricting the spouse's power of disposition over the family residence, it has been stipulated that the consent of the other spouse is required for transactions that limit or extinguish rights over the family residence. Article 194 of the Turkish Civil Code and Article 349 of the Turkish Code of Obligations are two parallel provisions regulating this matter. Accordingly, the validity of written eviction commitments issued by the tenant spouse concerning the family residence is also subject to the consent of the other spouse. With these provisions included, the validity conditions of an eviction commitment regarding the family residence are as follows: the eviction date must be definite, the commitment must be made in written form and after the delivery of the premises and the non-tenant spouse must give explicit consent. The burden of proof regarding the family residence feature of the premises lies with the tenant and the spouse. Contrary to the erroneous practices observed in judicial decisions, protection of the family residence does not require notification to the landlord or a declaratory judgment from a court. Likewise, the approach in judicial decisions that interprets notifications to the landlord regarding the family residence as a declaration of joining the tenancy contract cannot be accepted. The right to join the tenancy contract and the requirement of spousal consent for transactions concerning the family residence are distinct legal institutions. The validity of eviction commitments signed without an eviction and/or execution date is controversial in both doctrine and practice. There are also disputed issues regarding the validity of prior eviction commitments where the leased premises subsequently become a family residence or where the non-tenant spouse later declares an intention to join the tenancy contract. Within the scope of this study, the validity conditions of written eviction commitments concerning the family residence will be examined and evaluated in light of judicial decisions and doctrinal opinions.

Keywords:

Tenancy Contract, Family Residence, Consent of the Spouse, Written Eviction Commitment, Termination of the Tenancy Contract.

Extended Summary:

Termination of a tenancy contract based on a written eviction commitment is a frequently encountered practice. The fact that landlords do not have the freedom to terminate residential tenancy contracts at their will, turns the written eviction commitments into particularly convenient tools for eviction. Through such commitments, tenants assume the obligation to vacate the leased premises on a specified date. If the tenant fails to do so, the landlord may initiate enforcement proceedings within one month to secure eviction. If the subject of lease is used as family residence, the eviction commitment signed by the tenant directly affects the other spouse and the children. For this reason, Article 194 of the Turkish Civil Code and Article 349 of the Turkish Code of Obligations, that are protective provisions concerning the family residence, are applied to the validity of written eviction commitments through purposive interpretation. With these provisions included, the validity conditions of an eviction commitment regarding the family residence are as follows: the eviction date must be definite, the commitment must be made in written form and after the delivery of the premises and the non-tenant spouse must give explicit consent. The burden of proof regarding the family residence feature of the premises lies with the

tenant and the spouse. Contrary to the erroneous practices observed in judicial decisions, protection of the family residence does not require notification to the landlord or a declaratory judgment from a court. Likewise, the approach in judicial decisions that interprets notifications to the landlord regarding the family residence as a declaration of joining the tenancy contract cannot be accepted. The right to join the tenancy contract and the requirement of spousal consent for transactions concerning the family residence are distinct legal institutions. Written eviction commitments signed without an eviction date or a conclusion date are not categorically invalid. If the eviction date is later filled according to the agreement of the parties and if the real conclusion date is after the delivery of the premises, the eviction commitment may be valid. On the other hand, such commitments are deemed invalid if it is established that they were completed contrary to the parties' agreement or concluded prior to the delivery of the premises. The burden of proof in this respect lies with the tenant or their spouse and such proof may be provided by any kind of evidence. In determining whether spousal consent is required for a written eviction commitment regarding a family residence, the circumstances at the time of the transaction should be taken into account as the basis. Accordingly, eviction commitments given by the tenant before the premises acquire the status of a family residence do not lose their validity if the premises subsequently become a family residence. A similar approach applies where the non-tenant spouse later joins the tenancy contract as a party. If the written eviction commitment satisfied the validity requirements at the time of its conclusion, it remains valid after the declaration of joining the contract. In cases where the date indicated on the eviction commitment is later than the actual date of conclusion, the date appearing on the document should be taken into account as a rule. If the declaration of joining the tenancy contract predates this apparent date, the written eviction commitment should be considered invalid due to the absence of the spouse's signature. However, where the spouse who joins the tenancy contract has previously given explicit consent, the eviction commitment should remain valid even if the declaration of joining precedes the apparent date of conclusion.

GİRİŞ

Her toplumun temelinde yer alan yapı taşı ailedir. Aile, kişilerin doğup büyüdüğü, korunduğu, yetiştirildiği ve topluma faydalı bireyler olarak hayata karışmalarının amaçlandığı çekirdek topluluktur. Ailenin hem özel hem de kamusal önemi olması nedeniyle aile bütünlüğü ve huzuru hukukun da koruma alanına girmiştir. Bir aileyi beraber tutan, aralarındaki bağın güçlenmesine katkı sağlayan ve yaşamlarının merkezindeki mekan aile konutudur. Bu bakımdan aile konutu, sadece fiziki bir barınak değil, güvenli ve sürekli bir yaşam alanıdır. Aile bütünlüğünün ve huzurunun korunmasında aile konutunun korunması da bu nedenle önemlidir. Kanun koyucu da hem Türk Borçlar Kanunu (TBK)[1] hem de Türk Medeni Kanunu (MK)[2] hükümleri ile aile konutu üzerinde hak sahibi eşlerin gerçekleştireceği işlemleri belirli ölçüde sınırlandırmıştır. Bu sınırlamalar aile konutunun kira yoluyla özgülenmesi durumunda da geçerlidir.

Uygulamada aile konutunun korunması bakımından özellik arz eden durumlardan biri yazılı tahliye taahhütleridir. Aile konutunun kira yoluyla özgülenmesi halinde, kiracı eşin, kiralananı belirli bir tarihte boşaltmayı taahhüt etmesi, sadece kira sözleşmesi anlamında bir yükümlülük değil; aynı zamanda aile konutunun kaybına yol açan bir işlem teşkil etmektedir. Bu nedenle aile konutuna ilişkin olarak kiracı eş tarafından verilen yazılı tahliye taahhütlerinin hangi şartlar altında geçerli olacağı ve hüküm doğuracağı önemli bir hukuki sorun olarak karşımıza çıkmaktadır.

Nitekim kiralanan aile konutlarına ilişkin kiracı eşler tarafından verilen tahliye taahhütlerinin geçerliliği çok sayıda hukuki uyuşmazlığa ve tartışma yaratan kararlara konu olmaktadır. Çalışmamızda, doktrin ve uygulamadaki tartışmalar ve problemler dikkate alınarak, kiralanan aile konutuna ilişkin tahliye taahhütlerinin geçerliliği ayrıntılı biçimde incelenecektir.

I. AİLE KONUTU KAVRAMI VE AİLE KONUTUNUN KORUNMASI

A. Aile Konutunun Kavramı

Kanun koyucu aile konutunu çeşitli hükümlerle korumuş olsa da kanunda aile konutuna ilişkin bir tanım yer almamaktadır. Diğer yandan MK m. 194'ün gerekçesinde aile konutu *"eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yön verdiği, acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı, anılarla*

[1] Kanun no: 6098, 4.2.2011 tarih ve 27836 sayılı Resmi Gazete.

[2] Kanun no: 4721, 8.12.2001 tarih ve 24607 sayılı Resmi Gazete.

dolu bir alan"[3] şeklinde tanımlanmıştır. Hem bu tanım hem de aile konutunun aşağıda açıklanacak unsurları dikkate alındığında, aile konutunun eşlerin ve çocuklarının ortak yaşamlarını iradi ve sürekli olarak sürdürdükleri, aile yaşamlarının merkezi haline gelen konut olmaya elverişli taşınır veya taşınmaz yapı şeklinde tanımlanması da mümkündür[4].

Aile konutundan söz edebilmek için geçerli bir evlilik birliğinin bulunması[5]; eşlerin ortak hayatlarını sürdürdükleri yaşam merkezinin burası olması[6] ve konutun kullanımının süreklilik arz etmesi[7] gerekir. Sadece konut olarak kulla-

---

3 https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem21/yil01/ss723_Madde_Gerekceleri_1.pdf <www.lexpera.com.tr> Erişim Tarihi 17 Mayıs 2025.

4 Doktrindeki diğer tanımlar için bkz: Mustafa Dural, Tufan Öğüz ve Mustafa Alper Gümüş, *Türk Özel Hukuku Aile Hukuku*, III (20. Baskı, Filiz Kitabevi 2025) 879; Ebru Ceylan, 'Yeni Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutunun Önemi' (2017) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 203, 206; Can Yalçın Armutcuoğlu, 'Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği' (2011) 17 Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 413, 414-415; Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (9. Baskı, Beta 2014) 640; Ursula Schmid, 'Art. 169' içinde Jolanta Kren Kostkiewicz vd (edn), *Schweizerisches Zivilgesetzbuch OFK - Orell Füssli Kommentar (Navigator.ch)* (4. Baskı, Orell Füssli Verlag 2021) n 2; Richard Permann, 'Art. 266n' içinde Jolanta Kren Kostkiewicz vd. (edn), *Kommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht OFK - Orell Füssli Kommentar (Navigator.ch)* (4. Baskı, Orell Füssli Verlag 2023) n 3; Hans Giger, 'Art. 266m' içinde Regina Aebi-Müller ve Christoph Müller (edn), *Die Miete, Art. 253-273c. Art. 260-266o OR BK - Berner Kommentar* (Stämpfli Verlag 2020) n 10.

5 Ceylan (n 4) 206; Çıdam Nur Vurucu, *Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu Üzerindeki Hukuki İşlemler ve Sınırları* (On İki Levha 2021) 14; Elif İdil Ertop Yavuz, 'Aile Konutuna İlişkin TMK m. 194/I Sınırlaması ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği' (2025) 3 Periodicum Iuris Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 123, 127; Murat Doğan, 'Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu' (2002) VI Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 285, 286; Faruk Kerem Giray, '4721 Sayılı Türk Medeni Kanununda Yer Alan "Aile Konutu" Kavramının Kanunlar İhtilafı Hukuku Bakımından Değerlendirilmesi' (2011) 23 Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni 423, 426-427; Michael Schlumpf ve Christian Fraefel, 'Art. 169' içinde Ruth Arnet, Peter Breitschmid ve Alexandra Jungo (edn), *CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht* (4. Baskı, Schulthess 2023) n 2. Butlanla sakatlanan evlilikler de butlan kararına kadar geçerli bir evliliğin sonucunu doğuracağı için (MK m. 156), böyle bir evlilik içindeki çiftlerin de aile konutu olabilir. Bkz: Vurucu 15; Ertop Yavuz 127. Diğer yandan ne kadar uzun sürerse sürsün evlilik birliği olmaksızın beraber yaşanılan ortak konut aile konutu niteliğinde değildir. Bkz: Ceylan (n 4) 207; Vurucu 15; Doğan, 'Aile Konutu' 286; Giray 427; Nurcihan Dalcı Özdoğan, 'Aile Konutu Niteliğinin Sona Ermesi ile Diğer Eşin Rızası Alınmadan Yapılan Tasarruf İşlemi Kendiliğinden Geçerli Hale Gelir Mi?' (2018) 13 Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 135, 142; Heinz Hausheer, Ruth Reusser ve Thomas Geiser, 'Artikel 169 / Absatz 1' içinde Heinz Hausheer (ed), *Die Wirkungen der Ehe im allgemeinen, Art. 159-180 ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, Das Eherecht BK - Berner Kommentar,* II/1/2 (2. Baskı, Stämpfli 1999) n 10a; Jürg P Müller, 'Art. 266l-266o' *Das schweizerische Mietrecht Kommentar SVIT - Schweizer Schriften zur Immobilienwirtschaft* (4. Baskı, Schulthess 2018) n 30; Permann (n 4) n 1.

6 Hausheer, Reusser ve Geiser (n 5) n 16; Hans Giger, 'Art. 266n' içinde Regina Aebi-Müller ve Christoph Müller (edn), *Die Miete, Art. 253-273c. Art. 260-266o OR BK - Berner Kommentar* (Stämpfli Verlag 2020) n 11; Armutcuoğlu (n 4) 414; Vurucu (n 5) 18; Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (3. Baskı, Adalet 2017) 591.

7 Hausheer, Reusser ve Geiser (n 5) n 18; Franz Hasenböhler, 'Art. 169' içinde Verena Bräm ve Franz Hasenböhler (edn), *Die Wirkungen der Ehe im allgemeinen, Art. 159-180 Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, 1. Abteilung: Das Eherecht (Art. 90-251 ZGB) ZK - Zürcher*

nılmaya elverişli yerler aile konutu olabilir[8]. Ancak aile konutunun taşınmaz bir yapı olması zorunlu değildir. Bu bağlamda konteyner, tiny house, karavan, kulübe gibi taşınır yapılar da diğer şartlar mevcutsa aile konutu niteliği taşıyabilir[9]. Hatta tapuda tarla veya arsa olarak görünen yerlerde fiilen inşa edilmiş olan yapılar da aile konutu niteliğini taşıyabilir[10].

Bir yerin aile konutu niteliği, ölüm, boşanma veya butlan kararının kesinleşmesi gibi sebeplerle evlilik sona erdiğinde ya da evlilik birliği devam etmekle birlikte yapının aile hayatının süreklilik arz eden merkezi olma özelliğini yitirmesi halinde sona erer[11]. Aslolan aile konutunun tekliğidir[12]. Ancak aile bireylerinin iş, eğitim, sağlık gibi sebeplerle yılın belirli dönemlerini farklı konutlarda geçirmesinin gerektirdiği istisnai hallerde birden fazla aile konutunun bulunabileceği de ileri sürülmektedir[13].

Kommentar, II/1c (3. Baskı, Schulthess 1998) n 22; Schlumpf ve Fraefel (n 5) n 3; Dural, Öğüz ve Gümüş (n 4) 181; Vurucu (n 5) 18; Aydoğdu ve Kahveci (n 6) 591; Ahmet M Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (6. Baskı, Turhan 2024) 302; Mustafa Alper Gümüş, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi* (Vedat 2011) 48; Müller (n 5) n 24; Richard Permann, 'Art. 266m-266n' *Mietrecht Kommentar OFK - Orell Füssli Kommentar (Navigator.ch)* (2. Baskı, Orell Füssli Verlag 2007) n 5. Sağlık, eğitim, iş gibi haklı sebeplerle eşlerden birinin ortak konutta uzun süre yaşayamaması buranın aile konutu niteliğini etkilemez. Bkz: Ceylan (n 4) 208-209.

8 Armutcuoğlu (n 4) 415; Mehmet Erdem ve Aslı Makaracı Başak, *Aile Hukuku* (3. Baskı, Seçkin 2026) 226.

9 Hausheer, Reusser ve Geiser (n 5) n 15; Ceylan (n 4) 207; Erdem ve Makaracı Başak (n 8) 226; Aydoğdu ve Kahveci (n 6) 590; Vurucu (n 5) 80; Ferhat Büyükay ve Bünyamin Kartal, 'Aile Konutu Niteliğindeki Kiralananın İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesinde Ortaya Çıkan Sorunlar' (2024) 7 Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 291, 295. Ancak karavan gibi taşınırlara ilişkin kira sözleşmeleri konut kirası niteliği taşımayacağı için yazılı tahliye taahhütlerine ilişkin TBK m. 352/I'in uygulama alanına girmez. Bu konuda bkz: Mustafa Alper Gümüş, *Yargıtay Uygulaması Işığında Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü* (Yetkin 2024) 315.

10 Vurucu (n 5) 22. Bu yönde bkz: Yargıtay 2 HD, E 2016/9065 K 2017/12106, 2.11.2017 (Lexpera, Erişim Tarihi 17 Mayıs 2025). Bu görüşün hukuki dayanağında, arsa, tarla, bağ, bahçe vb. nitelikli taşınmazlar üzerinde aile konutunun bulunduğunun ispatlanması halinde aile konutu şerhinin verilmesine imkan tanıyan Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 11.06.2014 tarih ve 1756 (2014/4) sayılı Genelgesi (2014/4 sayılı Genelge) m. A/4/a hükmü yer almaktadır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz: İlknur Serdar, '1756 (2014/4) Sayılı Genelge Kapsamında Aile Konutu Şerhi' (2019) 21 Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 583, 597 vd.

11 Hausheer, Reusser ve Geiser (n 5) n 11; Dural, Öğüz ve Gümüş (n 4) 181; Ceylan (n 4) 210. Eşlerden birinin aile konutundan ayrılmasının ve fiili olarak ayrı yaşamaya başlamasının konutun bu niteliğini kural olarak etkilemeyeceği; ancak eşin konuta dönmeyeceğinin kesin olması veya ayrı yaşamın çok uzun sürmesi halinde aile konutu niteliğinin sona ereceği yönünde bkz: Schmid (n 4) n 7; Müller (n 5) n 24. Aile konutunun korunmasında hukuki menfaatin kalmaması durumunda artık korumanın devam etmeyeceği yönünde ayrıca bkz: Hausheer, Reusser ve Geiser (n 5) n 11.

12 Dural, Öğüz ve Gümüş (n 4) n 881; Armutcuoğlu (n 4) 415; Büyükay ve Kartal (n 9) 294; Gümüş (n 7) 47; Dalcı Özdoğan (n 5) 142; Erdem ve Makaracı Başak (n 8) 227.

13 Hasenböhler (n 7) n 27; Peter Higi ve Christoph Wildisen, 'Art. 266n' içinde Peter Higi, Anton Bühlmann ve Christoph Wildisen (edn), *Die Miete - Art. 266-268b OR ZK - Zürcher Kommentar* (5. Baskı, Schulthess 2020) n 12; Ceylan (n 4) 207-208; Ertop Yavuz (n 5) 128; Giray (n 5) 427.

Aile konutu olarak özgülenen yapı üzerinde eşlerden birinin veya her ikisinin mülkiyet, oturma hakkı, intifa hakkı ya da üst hakkı gibi bir ayni hakkı bulunabileceği gibi; kira sözleşmesine dayalı şahsi hakları da olabilir[14].

B. Kira Sözleşmesi Bağlamında Aile Konutuna Sağlanan Koruma

1. Korumanın Kapsamı

Kanun koyucu MK m. 194 ve TBK m. 349 hükümlerinde aile konutunu koruyucu bazı düzenlemeler öngörmüştür. MK m. 194'e göre, "*Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.*

Rızayı sağlayamayan veya haklı bir sebep olmadan kendisine rıza verilmeyen eş, hâkimin müdahalesini isteyebilir.

Aile konutu olarak özgülenen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini tapu müdürlüğünden isteyebilir.

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."

Benzer bir düzenleme olan TBK m. 349'a göre de *"Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez.*

Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınırsa kiracı, hâkimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir.

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."

TBK m. 349 hükmü, aile konutunun kira sözleşmesine dayalı olarak özgülendiği hallerle sınırlı bir uygulama alanına sahip olsa da MK m. 194 aile konu-

[14] Dural, Öğüz ve Gümüş (n 4) 181; Armutcuoğlu (n 4) 415; Ceylan (n 4) 207; Büyükay ve Kartal (n 9) 294-295; Yavuz, Acar ve Özen (n 2); Ayhan Uçar, '4721 Sayılı Medeni Kanun Ile Evliliğin Genel Hükümleri Alanında Yapılan Bir Kısım Değişiklikler Üzerine Düşünceler' (2002) VI Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi 317, 322 dn. 15; Betül Özlük, 'Aile Konutunun Kira Sözleşmesi ile Sağlanması Halinde Boşanmanın Sözleşmeye Etkisi' (2024) 1 Medeni Hukuk Dergisi 69, 74; Erdem ve Makaracı Başak (n 8) 228.

tu üzerinde ayni veya şahsi hak bulunması fark etmeksizin uygulanabilecek bir düzenlemedir. MK m. 194 hükmü, TBK m. 349'dan farklı olarak aile konutu üzerinde eşlerden birinin mülkiyet hakkını haiz olması halinde diğer eşe tapu siciline aile konutu şerhi verilmesini talep etme hakkı tanımaktadır. Bu hükmün aile konutunun kira sözleşmesine dayalı olarak özgülendiği durumlarda uygulanma imkanı yoktur[15]. Nitekim, 2014/4 sayılı Genelge m. 4/e'de "*4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda üçüncü kişilere ait taşınmaz mal üzerine aile konutu şerhi verilmesine ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmadığından, bu tür taşınmaz mallara aile konutu şerhi işlenmemesi*" gerektiği belirtilmiştir. Ancak Yargıtay[16], malik eşin aile konutu olarak yararlandığı taşınmazı satıp buradan yine aile konutu olarak kiracı sıfatıyla yararlanmaya devam ettiği olayda, kiracı eşin kiraya verene vermiş olduğu yazılı tahliye taahhüdünün diğer eşin rızası olmadan da geçerli olacağına hükmetmiştir. Karara konu olayda ilk derece mahkemesi tahliye taahhüdünü rıza eksikliği nedeniyle hükümsüz kabul etmiş; istinaf mahkemesi ise tapuda aile konutu şerhi olmadığı için tahliye taahhüdünün geçerli olduğu sonucuna varmış; Yargıtay da bu kararı onamıştır. Kanaatimizce, somut uyuşmazlıkta kiracı olmayan eşin tapuda bu yönde bir şerh talebinde bulunması imkansız olduğundan ve kanun koyucu bir şerh veya bildirim şartı öngörmeksizin aile konutunu koruduğundan, kiracı eşin, diğer eşin rızası olmadan verdiği tahliye taahhüdünün geçersiz olduğunun kabulü gerekirken, aksi yönde hüküm kurulması hukuka aykırı olmuştur[17].

Aile konutu şerhine ilişkin hatalı uygulama bir kenara bırakılırsa, aile konutunun kira yoluyla edinilmesi halinde kiracı olmayan eşe iki temel imkan sağlandığı görülmektedir. Bunlardan ilki, kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesidir. Kira sözleşmesine katılma, kiracı olmayan eşin şekle tabi olmayan[18] ve kiraya verene yöneltilmesi gereken tek taraflı irade açıklaması ile kullanılan kurucu yenilik doğuran[19] bir

15 Oğuzhan Ertekin, 'Türk Medeni Kanununda Aile Konutu ve Aile Konutu Şerhi' (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale Üniversitesi SBE Özel Hukuk Ana Bilim Dalı 2020) 150.

16 Yargıtay 12. HD, E. 2022/7951, K. 2023/1285, T. 1.3.2023 <www.lexpera.com.tr> Erişim Tarihi 17 Mayıs 2025.

17 Aynı yönde bkz: Arzu Genç Arıdemir, 'Yazılı Tahliye Taahhüdü Verilmesi Halinde Aile Konutuna İlişkin TMK m.194 ve TBK m.349 Hükümlerinin Uygulanmasına İlişkin Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi' içinde Nesli Beril Özen Çolak ve Zeynep Özge Oğuz (edn), *Prof. Dr. Şükran Şıpka'ya Meslekte 40. Yıl Armağanı* (On İki Levha 2025) 652.

18 Ceylan (n 4) 213; Doğan, 'Aile Konutu' (n 5) 297; Büyükay ve Kartal (n 9) 295; Sözleşme iradi şekle tabi ise bu şekle uyularak yapılması gerektiği yönünde bkz: Yavuz, Acar ve Özen (n 2) 645.

19 Vurucu (n 5) 85; Yavuz, Acar ve Özen (n 2) 645; Özlük (n 14) 81; Ümran Kurtuluş Sağlam, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Kiraya Verene Tanıdığı Haklar* (Platon 2025) 60; Hayrunnisa Altın Şahin, 'Aile Konutuna İlişkin Kira Sözleşmesinin Feshinde Kiraya Verenin

haktır. İrade açıklaması kiraya verene vardığı anda hüküm ifade etmeye başlar ve bu andan itibaren her iki eş de sözleşmenin tarafı halinde gelir[20]. Böylece sözleşmeye katılan eş, sözleşmeden doğan borçlardan da diğer eş ile birlikte müteselsilen sorumlu olur[21].

Aile konutunun korunmasına kiracı olmayan eşe tanınan ikinci imkan, kira sözleşmesinin, kiracı tarafından ancak diğer eşin rızası ile feshedilebilmesidir. Hükümler sadece fesihten bahsetse de amaca göre yorumla, kiracı eşin tahliye taahhüdünde bulunması, açılmış tahliye davasının kabul edilmesi, ikale sözleşmesi akdedilmesi, alt kira, kira sözleşmesinin devri, tapudaki kiracılık şerhinin kaldırılması gibi aile konutundan yararlanmayı sonlandıracak veya engelleyecek tüm işlemlerin kiracı olmayan eşin rızası ile geçerli olacağı kabul edilmektedir[22].

2. Aile Konutu Bildiriminin veya Tespit Kararının Etkisi

Bir yerin aile konutu olduğunu ispat yükü MK m. 6 uyarınca bunu iddia eden kiracı veya eşin üzerindedir[23]. Ancak aile konutu olarak kullanılan yerin kanunen korunabilmesi için kiraya verenin bunu bilmesinin gerekip gerekmediği tartışmalıdır. Uygulamada savunulan bir görüşe göre[24], kiralananın aile konutuna sağlanan korumadan yararlanabilmesi için kiraya verene davadan önce

---

Bildirim Yükümlülüğünü Düzenleyen TBK m. 349/III Hükmü Üzerine Bir Değerlendirme' *Selçuk Hukuk Kongresi III 2024 Özel Hukuk Bildirileri Tam Metin Kitabı*, I (Nobel 2024) 81.

20 Büyükay ve Kartal (n 9) 295; Vurucu (n 5) 85; Doğan, 'Aile Konutu' (n 5) 297.

21 Faruk Acar, *Aile Hukuku* (2. Baskı, Vedat 2026) n 1246.

22 Dural, Öğüz ve Gümüş (n 4) 183; Büyükay ve Kartal (n 9) 300; Vurucu (n 5) 81; Armutcuoğlu (n 4) 420; Yavuz, Acar ve Özen (n 2) 641; Aydoğdu ve Kahveci (n 6) 591; İpek Sağlam, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşılabilecek Sorunlar' (2023) 11 Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 29, 36; Gümüş (n 7) 50; Şükran Şıpka, *Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194)* (2. Baskı, Beta 2004) 134; Gökçen Topuz, 'Aile Konutunun Haczi ve Kiralanan Aile Konutunun İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi' (2008) 3 Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 271, 273; Gamze Cumalı, 'Aile Konutu ve Kira İlişkileri' (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi SBE Özel Hukuk Ana Bilim Dalı 2012) 72; Genç Arıdemir (n 17) 636. Bu bağlamda kira hukukundan doğan uyuşmazlıklarda arabuluculuk sürecine başvurulması ve tahliye taahhüdü düzenlenmesi konusunda tarafların anlaşması durumunda da süreç sonunda düzenlenecek tahliye taahhüdünde eşin rızasının bulunması gerekecektir. Bkz: Süleyman Burak Gündoğdu, 'Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler' (2023) 6 Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 851, 874-875. Aynı yönde bkz: Duygu Dağlıoğlu, 'Konut Kirasına İlişkin Uyuşmazlıklarda Taşınmazın Aile Konutu Niteliğinin Arabuluculuk Sürecine Etkisi' (2024) 14 Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 861, 877.

23 (n 3) n 4.

24 *"Somut olayda; taşınmazla ilgili olarak hakkında takip yapılan borçlunun eşi olan şikayetçinin, taşınmazın aile konutu olduğunu alacaklıya ihtar ettiğine ilişkin herhangi bir iddia ve belge bulunmamaktadır. Bu durumda, takipte sıfatı bulunmayan ve taraf olmayan, hakkında takip işlemi yapılmayan gerçek ve tüzel kişilerin, taraf olmadıkları icra takibi ile bu dosyada yapılan takip işlemlerine ilişkin şikayet hakkı ve aktif husumet ehliyeti bulunmadığının kabulü gerekir..."* (Konya BAM 7. HD, E. 2023/507, K. 2023/593, T. 11.4.2023) <www.lexpera.com.tr> Erişim Tarihi 10 Nisan 2026.

buna ilişkin bir bildirimde bulunulması gerekir. Aksi halde yazılı tahliye taahhüdünün verilmesinde veya fesih bildiriminde bulunulmasında diğer eşin rızasının olmaması işlemi geçersiz kılmaz. Belirtmek gerekir ki, bahse konu bildirimin konusu kiralananın aile konutu niteliğinde olmasından ibarettir[25]. Ancak mahkeme kararlarında sıklıkla karşılaşılan hatalı bir uygulamaya göre[26], kiralananın aile konutu niteliğinde olduğuna dair bildirim sözleşmeye katılma beyanı olarak da yorumlanmaktadır. Buna göre, kiracı olmayan eşin, kiraya verene yönelttiği bildirim ile kira sözleşmesinin tarafı haline geleceğine ve aile konutuna sağlanan korumadan yararlanabileceğine hükmedilmektedir. Diğer yandan kiralananın aile konutu olduğuna dair bir bildirim bulunmuyorsa, kiracı olmayan eş sözleşmenin tarafı haline gelmediği için aile konutuna sağlanan korumadan yararlanamayacağı sonucuna varılmaktadır.

---

[25] Bu bildirimlerin kiracı olmayan eşi sözleşme tarafı haline getirmeyeceği yönünde bkz: Altın Şahin (n 19) 81.

[26] Bu yöndeki örnek kararlar için bkz: *"Davacı eş, takip tarihine kadar, kiralayan diğer davalı ...'ya bir bildirimde bulunmadığından kira sözleşmesinin tarafı haline gelmemiştir. İcra takibinde haklılık durumunun takip tarihi itibariyle değerlendirilmesi (davacının kira sözleşmesinin tarafı haline gelip gelmediği) gerektiğinden mahkemece açılan davanın (aile konutunun tespitine yönelik) bekletici mesele yapılmaması da yerindedir. (Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 02/05/2018 tarih 2017/4794 esas 2018/11923 kararı)... ONANMASINA..."* (Yargıtay 2. HD, E. 2024/3094 K. 2024/7787, T. 23.10.2024); *"TMK'nun 194.maddesinin son fıkrasında; "Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur" düzenlemesine yer verilmiştir. Somut olayda; taşınmazla ilgili olarak hakkında takip yapılan borçlunun eşi olan şikayetçinin, taşınmazın aile konutu olduğunu alacaklıya ihtar ettiği ve dolayısıyla sözleşmenin tarafı haline geldiği görülmektedir. Şikayetçi, yasa gereğince kira sözleşmesinde kiracı olarak taraf olup, alacaklının takip talebinde ileri sürdüğü taşınmazdan tahliye isteminin, bölünemez borç olması nedeniyle, kiracılar arasında zorunlu takip arkadaşlığı bulunmaktadır."* (Yargıtay 12. HD, E. 2016/30367, K. 2018/3319, T. 18.4.2018); *"...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 dava dışı eş takip tarihine kadar kiralayana bir bildirimde bulunmadığından (dava dışı eşin bildirimi takip tarihinden sonra) kira sözleşmesinin tarafı haline gelmez. İcra takibinde haklılık durumunun takip tarihi itibariyle değerlendirilmesi gerektiğinden mahkemece açılan davanın bekletici mesele yapılmaması da yerindedir. (Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 02/05/2018 tarih 2017/4794 esas 2018/11923 karar)..."* (Antalya BAM 6. HD, E. 2022/1054, K. 2022/1010, T. 24.5.2022); *"...somut olayda, tahliyeye konu taşınmazla ilgili olarak hakkında takip yapılan borçlunun eşi tarafından taşınmazın aile konutu olduğuna ilişkin alacaklıya herhangi bir ihtarname gönderilmediği ve dolayısıyla sözleşmenin tarafı haline gelmediği, zira bekletici mesele yapılması istenen davanın takipten ve hatta itirazın kaldırılmasına ilişkin iş bu davadan sonra açıldığı ve derdest olduğu da görülmekle, davalı tarafın istinaf talebimde ileri sürdüğü kanun maddelerinin uygulanmasının mümkün olmadığı..."* (Kayseri BAM 5. HD, E. 2024/112, K. 2024/97, T. 16.1.2024); Aynı yönde: İzmir BAM 23. HD, E. 2023/535, K. 2023/710, T. 12.4.2023; *"Zira 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, E. 2017/4794, K. 2018/11923, T. 2.5.2018) <www.lexpera.com.tr> Erişim Tarihi 10 Nisan 2026.

Mahkeme kararlarında karşılaşılan bir başka hatalı uygulama[27] ise aile konutuna ilişkin korumadan yararlanılabilmesi için kiralananın aile konutu olduğuna dair bir tespit davası açılması gerektiği ve tespit kararının ibrazı üzerine korumadan faydalanılabileceği yönündeki değerlendirmelerdir.

Kanaatimizce bu görüşlere katılma imkanı yoktur. Öncelikle, aile konutunu korumayı kiraya verene yapılacak bildirime veya bir tespit kararına tabi tutmak yerinde değildir. Kanun koyucu kiracı olmayan eşe, kiraya verene yapacağı bildirimle kira sözleşmesinin tarafı olma hakkı tanımıştır. Ancak bu hak ile aile konutuna ilişkin kira sözleşmesini sona erdiren işlemlerde eşin rızasının bulunması şartı birbirinden farklı hukuki kurumlardır. Eş kira sözleşmesinin tarafı

---

27 *"...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 getirilmediğinin araştırılması gerekecektir. Öyleyse, mahkemece öncelikle bu iddia üzerinde durulmalı ve takip ve tahliyeye konu taşınmazın kaydı üzerinde şikayetçi eşin talebi üzerine "aile konutu" olduğuna ilişkin şerh verilip verilmediği, şikayetçinin bu yerin "aile konutu" olduğunun tespitine yönelik olarak açılmış bir davasının ve aile mahkemesince yapılmış bir belirlemenin bulunup bulunmadığı, araştırılmalı, sonucuna göre gerektiğinde şikayetçiye tahliyesi istenen taşınmazın aile konutu olduğunu ispata yönelik olarak aile mahkemesine dava açma yetkisi ve olanağı verilmeli ve sonuca göre bir karar verilmelidir. Bu hususlar göz ardı edilerek eksik incelemeyle hüküm kurulmuş olması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir."* (Yargıtay HGK, E. 2005/652, K. 2005/583, T. 19.10.2005); *"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 şikayetçiye tahliyesi istenen taşınmazın aile konutu olduğunu ispata yönelik olarak aile mahkemesine dava açma yetkisi ve olanağı verilmeli ve sonucuna göre bir karar verilmelidir."* (Yargıtay HGK, E. 2005/676, K. 2005/600, T. 26.10.2005); *"Bu hükümler 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 getirilmediğinin araştırılması gerekecektir. Şikayetçi tarafından Bakırköy 4. Aile Mahkemesinin 2012/ 25 E. sayılı dosyası ile dava açıldığına göre, anılan davanın, tahliyesi istenen yerin "aile konutu" olduğunun tespitine yönelik olarak açıldığının belirlenmesi halinde, bu dava bekletici mesele yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekir (Hukuk Genel Kurulu'nun 26.10.2005 tarih ve 2005/12-676 E. 2005/600 K. sayılı ve 19.10.2005 tarih ve 2005/12-652 E. 2005/583 K. sayılı kararları). Mahkemece yukarıda açıklanan hususlar gözardı edilerek eksik incelemeyle yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir."* (Yargıtay 12. HD, E. 2013/11579 K. 2013/18318 T. 13.5.2013); *"Bu hükümler 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 getirilmediğinin araştırılması gerekecektir. Şikayetçi tarafından Kartal 1.Aile Mahkemesi'nin 2011/23 esas numarası ile dava açıldığına göre, anılan davanın, tahliyesi istenen yerin "aile konutu" olduğunun tespitine yönelik olarak açıldığının belirlenmesi halinde, bu dava bekletici mesele yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekir (Hukuk Genel Kurulu'nun 26.10.2005 tarih ve 2005/12-676 E. 2005/600 K. sayılı ve 19.10.2005 tarih ve 2005/12-652 E. 2005/583 K. sayılı kararları)."* (Yargıtay 12. HD, E. 2012/629, K. 2012/19408, T. 6.6.2012); *"Mahkemece de bu savunma yönünde davanın reddine karar verilmiş ise de Medeni Kanunun 194.maddesi anlamında "aile konutu"ndan söz edilebilmesi için Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından, kiracı olunan yerin "aile konutu" olarak özgülendiğine dair karar verilmiş olması gereklidir. Medeni Kanunun 194/3.maddesi de bu yönde düzenlenmiştir. Bu davaya konu kiralananın Medeni Kanunun 194.maddesi anlamında "aile konutu" olduğuna dair bir mahkeme kararı sunulmadığından davalı K2 vekilinin savunmalarına itibar edilerek davanın reddi isabetsiz olmuştur. Kiracı K1 da itirazlarını kanıtlayamadığından davanın kabulü gerekirken yazılı şekilde reddi doğru değildir."* (Yargıtay 6. HD, E. 2005/2915, K. 2005/4944, T. 08.05.2005) <www.lexpera.com.tr> Erişim Tarihi 10 Nisan 2026.

olmasa bile aile konutuna ilişkin tasarruflarda eşin rızası kanun gereği aranmalıdır. Nitekim doktrinde de kiraya verene herhangi bir bildirim yapılmasa da aile konutuna sağlanan korumalardan yararlanılacağı ileri sürülmektedir[28]. Ayrıca kiraya verenin kiralananın aile konutu niteliği taşıdığını bilmemesi veya gerekli özeni gösterse dahi bilemeyecek olması, yani iyiniyetli olması, kanunda açıkça bu hususta iyiniyetin korunacağı düzenlenmediği için korunmayacaktır[29]. Haliyle bu hususta bir bildirimde bulunulmasına veya bir tespit kararının aranmasına gerek bulunmamaktadır[30]. Ancak evlenen kiracı evlendiğini kiraya verene bildirmemesi halinde bundan doğan zararı dürüstlük kuıralı uyarınca gidermekle yükümlü olur[31]. Burada bildirimin yapılmaması kiralananın aile konutu niteliğini etkilemeyeceği için giderilecek olan zararın kiraya verenin konutun durumunu bilmeden kiracı eş ile gerçekleştirdiği işlemlerin hükümsüz olmasından doğan olumsuz zarar olduğu kabul edilmelidir[32].

İkinci olarak, kanun koyucunun sözleşmeye katılma ve aile konutuna ilişkin işlemlere rıza göstermeyi birbirinden farklı düzenlediği dikkate alındığında kiracı olmayan eşin sözleşmeye katılmasa bile yazılı tahliye taahhütlerine rıza göstermesi gerektiği kabul edilmelidir. Bu bakımdan kiracı olmayan eşin sözleşmeye katılmamış olmasından yola çıkarak rızasının aranmayacağına ilişkin kararlar açıkça kanuna aykırıdır[33].

II. YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN TANIMI VE HUKUKİ NİTELİĞİ

Konut kirası sözleşmelerinin, kiraya veren tarafından feshi kural olarak ancak kanunda yer alan fesih sebeplerinden birinin gerçekleşmesi ile mümkündür. Belirli süreli genel kira sözleşmelerinin sürenin dolması ile sona ereceğine ilişkin TBK m. 300/II, konut kiralarında uygulanmamaktadır. Konut kiralarında,

---

28 Büyükay ve Kartal (n 9) 295; Hatice Şule Bıçakçı, 'Kira Sözleşmesinin Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayanılarak Sona Erdirilmesi' (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Antalya Bilim Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Özel Hukuk Programı 2024) 44; Beyza Nur Muslu, 'Tahliye Taahhüdü' (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Medeniyet Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı 2024) 36.

29 Genç Arıdemir (n 17) 646.

30 ibid 647.

31 Gümüş (n 9) 316.

32 Belirtmek gerekir ki, kiralananın aile konutu niteliği kazanmasından önce kiraya veren ile kiracı arasında akdedilen ve kiralanandan yararlanmayı engelleyen veya sözleşmeyi sona erdiren anlaşmalar işlemin yapıldığı tarihteki geçerlilik şartlarını taşıdıkları takdirde geçerliliğini sonradan da koruyacaktır. Bu husus aşağıda ayrıntılı olarak incelenmiştir.

33 Aynı yönde bkz: Genç Arıdemir (n 17) 658.

TBK m. 347 uyarınca, kiracı, sürenin bitiminden en az 15 gün önce fesih bildiriminde bulunmadıkça sözleşme aynı koşullarla bir yıl daha uzar. Kiraya verenin herhangi bir sebep göstermeden fesih hakkı TBK m. 347/I-II hükmündeki sürelerin sonunda doğmaktadır[34]. Kanun koyucu, yazılı tahliye taahhüdünün bulunması halinde kiraya vereni, bu süreleri bekleme yükümlülüğünden kurtarmakta ve kira sözleşmesini sona erdirerek kiralananın tahliyesini sağlamayı kolaylaştırmaktadır. Yazılı tahliye taahhüdü, konut ve çatılı işyerleri kira sözleşmesinin kiracıdan kaynaklanan bir sona erme sebebidir ve TBK m. 352/I'de *"Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir"* şeklinde hüküm altına alınmıştır. Bu taahhüdün kira ilişkisini sona erdirici etkisi nedeniyle, geçerliliği bazı şekil şartlarına tabi tutulmuştur.

Yazılı tahliye taahhüdünün hukuki niteliği son derece tartışmalı bir konudur. Bir görüşe göre[35] yazılı tahliye taahhüdü, kiracının bozucu yenilik doğuran hakkın kullanılması niteliğindeki tek taraflı irade açıklamasıdır. Bir başka görüşe göre[36], tahliye taahhüdünün verildiği dönem hukuki niteliğin tespitinde dikkate alınmalıdır. Tahliye taahhüdü fesih döneminin sonu için verilmişse kiraya verenin kabulünü gerektirmeyen ve ona sözleşmeyi sona erdirmek için harekete geçme olanağı sağlayan tek taraflı irade açıklaması iken, kira döneminin ortasında verildiği takdirde ikale sözleşmesi kurmaya yönelik öneri niteliğindedir. Kiraya veren öneriyi örtülü davranışla da kabul edebilir[37]. Kiraya verenin TBK m. 352/I'e göre kiracı aleyhine takip veya dava yoluna başvurması örtülü kabul

[34] Hükme göre belirli süreli konut kirası söz konusu ise kiraya verenin fesih bildirimi ile sözleşmeyi sona erdirme hakkı en erken, on yıllık uzama süresi sonunda, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla kullanılabilir. Belirsiz süreli konut kirasında ise bu hak, kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyularak (TBK m. 329) kullanılabilir.

[35] Kılıçoğlu (n 5) 311; Süleyman Yalman, 'Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü' (2005) 13 Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 7, 10.

[36] Haluk Burcuoğlu, '6570 s. GKHK'da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Gününün Kira Dönemi İçerisinde Bir Gün Veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması' (1984) 58 İstanbul Barosu Dergisi 637, 638-639, 646; Haluk Burcuoğlu, *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi* (Filiz Kitabevi 1993) 321-323; Sağlam (n 22) 33; Benzer yönde: Furkan Özdemir ve Yiğit Çelik, 'Uygulamada Yazılı Tahliye Taahhüdünden Kaynaklanan Sorunlar ve Bunlara İlişkin Çözüm Önerileri' (2014) 73 Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 207, 215-216; Mehmet Samet Kılıççıoğlu, *Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi* (Yetkin 2023) 123-124.

[37] Burcuoğlu'na göre, burada açık bir kabule ihtiyaç olmayıp, kiraya verenin uygun bir süre içerisinde öneriyi reddetmemesi halinde susmaya kabul anlamı yüklenerek sözleşmenin kurulduğu sonucuna varılmalıdır. Bkz: Burcuoğlu, *Tahliye* (n 36) 321.

olarak yorumlanır. Bir diğer görüşe göre[38] ise, tahliye taahhüdü kiracı ve kiraya veren arasında akdedilen borçlandırıcı yan sözleşme niteliğindedir. Kiraya veren bu sözleşmeye dayalı olarak tahliye davası açmak suretiyle kira sözleşmesinin sona ermesini sağlayabilir. Kira sözleşmesinin devri halinde söz konusu yan sözleşme de devredilmiş olur. Bir başka görüşe göre[39], yazılı tahliye taahhüdü ikale sözleşmesi niteliği taşır.

Kanaatimizce tek taraflı bozucu nitelikte irade açıklaması görüşü ve kira dönemi sonu için verilen tahliye taahhütlerini tek taraflı bozucu nitelikte irade açıklaması olarak kabul eden görüş kiraya verenin tahliye tarihinden itibaren bir ay içinde takibe başvurması şartını açıklamakta yetersiz kalmaktadır. Nitekim bozucu yenilik doğuran hakların özelliklerinden biri hakkın kullanmakla tükenmesi, kural olarak vadeye veya şarta bağlanamamasıdır. Tahliye taahhüdünün karşılıklı ve birbirine uygun irade açıklamaları ile kira sözleşmesini ortadan kaldıran bir anlaşma olduğu kabul edildiği takdirde ise burada bir borçlandırıcı işlemden ziyade tasarruf işlemi niteliğinde olan ikale sözleşmesinin bulunduğunu kabul etmek, bu taahhüdün düzenlenme amacına daha uygundur. Ancak buradaki ikale sözleşmesi, yazılı tahliye taahhüdünün düzenlendiği anda taraflar arasındaki hukuki işlemi ortadan kaldırmamaktadır[40]. Dolayısıyla burada doktrinde İNCEOĞLU tarafından ileri sürüldüğü üzere, kiraya verenin tahliye tarihinden itibaren bir ay içinde tahliye talep şartına ve tahliye tarihi vadesine bağlı bir ikale sözleşmesi olduğu kabul edilmelidir[41].

---

38 Gümüş (n 7) 331; Pelin Semra Hayıroğlu, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Taahhüdü Nedeniyle Sözleşmenin Sona Erdirilmesi' (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı 2024) 41; Mehmet Akçaal, 'Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri' (2022) 12 Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 949, 954; Bıçakçı (n 28) 23; Meltem Temel Özdemir, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiralananın Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayalı Olarak Tahliyesi' (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi SBE Özel Hukuk Ana Bilim Dalı 2024) 22; Murat Doğan, 'Kira Sözleşmesi' içinde Turgut Öz (ed), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (2. Baskı, Seçkin 2025) 356; Yusuf Can Delipınar, *Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi* (On İki Levha 2016) 31; Hazal Sadırlı İncesu, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi* (Seçkin 2022) 144; Kurtuluş Sağlam (n 19) 37-38; Hakan Gürses, 'Aile Konutu Olarak Kullanılmak Üzere Kiralanan Taşınmazlarda Yazılı Tahliye Taahhüdü' (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi SBE Özel Hukuk Ana Bilim Dalı 2025) 36.

39 Hüseyin Hatemi, Rona Serozan ve Abdulkadir Arpacı, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm* (Filiz Kitabevi 1992) 225; Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, *Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri)*, I (4. Baskı, Fakülteler Matbaası 1980) 681.

40 Muslu (n 28) 17.

41 M Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku*, II (On İki Levha 2014) 424; Benzer görüşte: Muslu (n 28) 17.

III. AİLE KONUTUNA İLİŞKİN YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN GEÇERLİLİK ŞARTLARI

A. Şekil Şartı

Tahliye taahhüdünün en azından adi yazılı şekilde düzenlenmesi gerekmektedir (TBK m. 352/II)[42]. Yazılı şekil bir geçerlilik şartı olduğu için buna uyulmaması halinde taahhüt kesin hükümsüz olacaktır[43]. Duruşma veya icra tutanaklarına geçirilen ya da arabuluculuk anlaşma belgesinde yer verilen tahliye taahhütleri de kiracının imzasının bulunması halinde yazılı şekli karşılar[44]. Bu taahhüdün bizzat kiracı veya yetkili temsilcisi tarafından verilmesi gerekir[45]. Yazılı tahliye taahhüdü ile kiralananı tahliye borcu altına giren kiracı olduğu için sadece kiracının imzası geçerlilik şartının sağlanması bakımından yeterlidir[46].

B. Tahliye Tarihinin Belirli ya da Belirlenebilir Olması

Yazılı tahliye taahhüdünün geçerli olması için kiracının kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı üstlenmesi gerekir. Buna göre tarih açıkça gün, ay ve yıl şeklinde gösterilebileceği gibi, tarihin belirlenebilir olması da yeterlidir[47]. Örneğin

---

42 Taraflar dilerse yazılı şekilden daha ağır bir şekilde de tahliye taahhüdünü düzenleyebilirler. Bu bağlamda noterde de tahliye taahhüdü düzenlenmesine rastlanmaktadır. Her ne kadar geçerlilik şekli olmasa da noterde onaylama veya düzenleme şeklinde verilen tahliye taahhütleri icra hukuku bağlamında kiraya verene kolaylık sağlamaktadır. Kiraya veren adi yazılı tahliye taahhüdüne dayalı başlattığı takipte imza itirazında bulunulması halinde, sulh mahkemesinde tahliye davası açmalıdır (İİK m. 275). Diğer yandan resmi şekilde düzenlenen tahliye taahhüdüne dayalı takibe itiraz halinde icra mahkemesine başvurularak itirazın kaldırılması sağlanabilir. Bu konuda bkz: Doğan, 'Kira' (n 38) 354; Delipınar (n 38) 34; Kılıççıoğlu (n 36) 121.

43 İnceoğlu (n 41) 427; Merve Akgün Akay, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri* (Seçkin 2017) 134.

44 İnceoğlu (n 41) 427; Murat Doğan, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi* (Adalet 2011) 171; Delipınar (n 38) 33.

45 Büyükay ve Kartal (n 9) 300; Temsilcinin tahliye taahhüdü verme konusunda özel yetkisinin bulunması gerektiği yönünde bkz: İnceoğlu (n 41) 425; Fikret Eren ve İpek Yücer Aktürk, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (13. Baskı, Legem 2025) 434. Özel yetkinin aranmayacağı yönünde bkz: Yalman (n 35) 12; Burcuoğlu, *Tahliye* (n 36) 298; Gümüş (n 7) 332; Akçaal (n 38) 959. Biz bu konuda ilk görüşün daha isabetli olduğu kanaatindeyiz. Tahliye taahhüdü kira ilişkisinin sona ermesi sonucunu doğuran bir işlem olduğu için temsilcinin ancak özel yetkisi varsa bu taahhüdü imzalayabilmesi gerekir. Özellikle uygulamada arabuluculuk süreci sonunda düzenlenen anlaşma belgelerinde tahliye taahhüdüne yer verilmesi durumunda vekilin ancak özel yetkisi varsa bu belgeyi imzalayabilmesi daha uygun olacaktır.

46 Doğan, Sona Erme (n 44) 171; Delipınar (n 38) 32; Kurtuluş Sağlam (n 19) 40. Elektronik imza ile veya okuma yazma bilmeyenler bakımından imza yerine TBK m. 16'ya göre onaylanmış olması koşuluyla parmak izi, el ile yapılmış bir işaret ya da mühür ile yazılı tahliye taahhüdü düzenlenebileceği hususunda bkz: Kılıççıoğlu (n 36) 121. Güvenli elektronik imza sayesinde yazılı tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden önce verilmesinin de önüne geçilebileceği yönünde bkz: Kurtuluş Sağlam (n 19) 43.

47 Aydoğdu ve Kahveci (n 6) 682; Kılıçoğlu (n 5) 311; Delipınar (n 38) 45; İnceoğlu (n 41) 428; Gümüş (n 7) 333. Tarihin gün ve ay olarak belirtilmesi halinde ayın son günü olarak kabul edileceği yönünde bkz: Hayıroğlu (n 38) 36; Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (18. Baskı, Yetkin 2025) 426; Kılıççıoğlu (n 36) 124.

2026 yılının Kurban Bayramının üçüncü günü şeklinde yazılan tahliye tarihi belirlenebilir niteliktedir ve geçerlidir. Tahliye tarihi kira dönemi içinde veya sonraki kira dönemlerinde olabilir[48].

C. Kiralananın Tesliminden Sonra Düzenlenmesi

TBK m. 352/I uyarınca yazılı tahliye taahhüdünün geçerli olması için kiralananın tesliminden sonra verilmesi gerekmektedir. Doktrinde kanunun lafzına rağmen yazılı tahliye taahhüdünün sözleşmenin kurulmasından sonra verilmesinin yeterli olduğunu savunan bir görüş de mevcuttur[49]. Oysa hükmün koruma amacı kiracının her türlü baskıdan ari şekilde tahliye taahhüdünde bulunmasıdır[50]. Kiralananın tesliminden önce ise bu baskının ortadan kalktığı söylenemez. Dolayısıyla hükmün lafzına uygun yorumlanması ve tahliye taahhüdünün geçerliliği için kiralananın bizzat tesliminin aranması gerektiği kanaatindeyiz[51].

Yazılı tahliye taahhüdünde düzenleme tarihinin yer alması bir geçerlilik şartı değildir[52]. Ancak taahhüdün kiralananın tesliminden sonra verilmesi bir geçerlilik şartı olduğu için, düzenleme tarihi bulunmayan bir yazılı tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra verildiğinin kiraya veren tarafından ispatlanması gerekecektir[53]. Yargıtay belgede düzenleme tarihinin yer almadığı bir olayda, metnin içeriğinden taahhüdün kiralananın tesliminden sonra verildiğinin anlaşılmasını gerekçe göstererek tahliye taahhüdünü geçerli kabul etmiştir[54].

D. Beyaza İmza Sorunu

Uygulamada yazılı tahliye taahhütlerinin kira sözleşmesinin kurulduğu tarihte boş olarak imzalanmasına sıklıkla rastlanmaktadır. Boş tahliye taahhütleri

---

48 İnceoğlu (n 41) 429; Hayıroğlu (n 38) 48; Kılıççıoğlu (n 36) 123; Akgün Akay (n 43) 136.

49 Aydoğdu ve Kahveci (n 6) 682; Kılıçoğlu (n 5) 311.

50 İnceoğlu (n 41) 430; Aral ve Ayrancı (n 47) 426.

51 Bu yönde bkz: Yavuz, Acar ve Özen (n 2) 685; İnceoğlu (n 41) 430; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Yetkin 2014) 445; Aydın Zevkliler ve K Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Turhan 2013) 357; Doğan, Sona Erme (n 44) 176.

52 Muslu (n 28) 50; Kurtuluş Sağlam (n 19) 73.

53 Bıçakçı (n 28) 28.

54 *"...Davaya ve takibe konu taahhütnamede tanzim tarihi bulunmamaktadır. Tanzim tarihinin olmaması taahhüdü geçersiz kılmaz. Taahhütnamenin içeriğine göre, davalı kiracı kiralananda kiracı olarak oturduğundan söz ederek kiralananı 1.11.2006 tarihinde tahliye edeceğini taahhüt etmiştir. Bu durumda taahhüdün kira sözleşmesi düzenlendikten sonra kiralananda oturulurken verildiğinin kabulü gerekir..."* (Yargıtay 6. HD, E. 2008/3786, K. 2008/5313, 28.4.2008) <www.lexpera.com.tr> Erişim Tarihi 10 Nisan 2026.

üzerindeki tahliye ve/veya imza tarihi kiraya veren tarafından doldurulmakta ve takibe girişilmektedir. Bu şekilde beyaza imza atılan tahliye taahhütleri anlaşmaya uygun olarak doldurulduğu ve başka bir sakatlık sebebi bulunmadığı takdirde geçerli olur[55]. Başka bir deyişle, tahliye taahhüdü, beyaza imzalı olsa da kiralananın tesliminden sonra düzenlenmişse ve tahliye tarihi de tarafların anlaşmasına uygun olarak doldurulursa geçerliliği bakımından bir sorun bulunmamaktadır. Ancak tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra verilmesine ilişkin geçerlilik şartını dolanmak amacıyla veya tahliye tarihinin tarafların anlaşmasına aykırı doldurulması suretiyle düzenlenmesi halinde geçerlilikleri tartışmalıdır.

Bir görüşe göre[56], bir tahliye taahhüdünün beyaza imzalanması tek başına geçersizlik sebebi değildir. Tarafların anlaşmasına uygun şekilde taahhüdün doldurulması halinde boş olarak imzalanan tahliye taahhüdü geçerli olur. Bu noktada kiracının tahliye tarihini boş bırakarak imzaladığı taahhütte, boş kısma kiralananı tahliye edeceği tarihin yazılacağını öngörmesi gerektiği ve o tarih itibarıyla burayı boşaltması gerekeceğini kabul ettiği için geçerlilik bakımından bir sorun olmadığı belirtilmektedir[57]. Yargıtay'ın da kiracının imzasını ikrar ettiği ve belgenin düzenleme ve tahliye tarihi boş olarak verildiğini de ispatladığı olaylarda, bu tarihlerin sonradan yazılmasının belgenin geçerliliğini etkilemeyeceğine ilişkin kararları mevcuttur[58]. Dolayısıyla bu görüş bağlamında be-

---

55 M Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, I (15. Baskı, Vedat 2017) 99; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (25. Baskı, Yetkin 2020) 313; Doğan, Sona Erme (n 44) 172; Kurtuluş Sağlam (n 19) 95; Akgün Akay (n 43) 140. Eren'e göre, beyaza imza atan kişini yarattığı güven ilişkisine dayalı olarak iyi niyetli şekilde belgeyi dolduran kişiye karşı, belgenin anlaşmaya aykırı doldurulduğu da ileri sürülemez. Bkz: Eren 314. Özen ise bu durumda sözleşmenin belgeyi gerçek iradeye göre doldurduğuna inanan kişinin düzenlediği şekliyle kurulmuş olacağını, ancak imza sahibinin yanılma hükümlerine dayanarak sözleşmeyi iptal edebileceğini ileri sürmektedir. Bu ihtimalde ise belgeyi dolduran kişi, imza sahibinin gerçek iradesine göre sözleşmenin hüküm ifade etmesini kabul ederse iptal beyanı hüküm ifade etmeyecektir. Bkz: Burak Özen, 'Beyaza (Açığa) İmza Sorunu Üzerinde Düşünceler' *Makaleler - Tebliğler (2001-2020)* (On İki Levha 2021) 160.

56 Yalman (n 35) 16; Sağlam (n 22) 37-38.

57 Sağlam (n 22) 37-38.

58 *"Davalı, bu taahhütnamedeki imzanın kendine ait olduğunu, ancak kira ilişkisinin başlangıcında tanzim ve tahliye tarihleri boş olarak verildiğini, bu nedenle taahhütnamenin geçersiz olduğunu savunmuştur. Gerçekten, 23.8.1988 tanzim ve 15.9.1989 tahliye tarihli taahhütnamenin tarih yerlerinin imza edilirken boş bırakıldığı, bu yerlerin noktalama ile geçiştirilmiş olmasından ve bilirkişi raporundan anlaşılmaktadır. Tanzim ve taahhüt tarihleri sonradan başka kalemle yazılmıştır. Ne var ki, Türk Hukuk sisteminde müşterek maksada uygun doldurulmak suretiyle beyana imza geçerlidir. Ancak, maksat dışı doldurulmuşsa bunun kanıtlanması halinde geçersizliği kabul edilebilir. Davalının imza ve belgeyi kabul etmesinden davalıya tanzim ve tahliye tarih yerleri açık bir belge verdiği anlaşılmaktadır. Bu tarihlerin sonradan yazılması belgenin geçersizliğini gerektirmez."* (Yargıtay 6. HD, E. 1991/2856, K. 1991/3289, T. 08.03.1991); "*Öte yandan davalı taahhüt altındaki imzayı kabul etmiştir. Bu durumda davalının tahliye taahhüdünü boş olarak verdiği ve üzerinin sonradan doldurulduğu iddiası dinlenemez. Zira, belgeyi imza etmekle boş olan kısmın ne şekilde doldurulacağını peşinen kabul etmiş sayılır. Bu nedenle, dava sü-*

yaza imzanın geçersizliğe sebep olmasının tek yolu, taahhüdün taraflar arasındaki anlaşmaya aykırı doldurulmasıdır. Diğer görüşe göre[59] ise, yazılı tahliye taahhüdünün tahliye tarihi boş olarak imzalanması, kiraya verenin elinde kiracıya karşı kullanabileceği bir baskı unsuru yaratmaktadır. Kiraya verenin fahiş kira artışı gibi talepler ileri sürmesi halinde, kiracı tahliye taahhüdü üzerindeki tarihin doldurularak işleme konulması riskinden ötürü, bu talepleri kabul etmek zorunda hissedebilmektedir. Bu durumun kanunun ruhuna aykırı olduğu açıktır. Bu nedenle de beyaza imzalı tahliye taahhütlerinin hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğu ve ayrıca kanuna karşı da hile teşkil ettiği dikkate alınmak suretiyle geçersiz olduğu kabul edilmelidir.

Kanaatimizce de bu hususta bir değerlendirme yaparken kanunun amacını dikkate almak gerekir. Kanun koyucu Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin hükümlerini kiracıyı koruma amacından yola çıkarak düzenlemiştir. Özellikle konut kiralarında kira bedelinin artışına ve kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından feshine ilişkin öngörülen sınırlamalar açıkça kiracıyı koruma amacını ortaya koymaktadır. Kanun hükümlerinin ve kanunun verdiği hakların amaca uygun yorumlanması ve kullanılması gerekir. Bu bakımdan yazılı tahliye taahhüdüne ilişkin TBK m. 352 hükmü de kanun koyucunun kiracıyı koruma amacı çerçevesinde yorumlanmalıdır. Yazılı tahliye taahhüdünde tahliye tarihinin yer alması bir geçerlilik şartıdır. Bu tarihin yer almadığı bir tahliye taahhüdünün beyaza imzalı olarak düzenlenmesi halinde kiracı, tarihin kiraya veren tarafından doldurulup her an takibe muhatap olma riski altına girmektedir. Oysa kanun koyucu kira sözleşmesinin feshine ilişkin sebepleri düzenlerken kiracı açısından öngörülebilirliği sağlamaya çalışmıştır. Uygulamada tahliye tarihi boş olarak düzenlenen tahliye taahhütleri, kiraya veren tarafından kiracılara kira bedelinde kanuna aykırı artışlar yapabilmek için bir tehdit unsuru olarak kullanılmaktadır. Dolayısıyla kanunun kiracıyı koruma amacı ihlal edildiği gibi, kira bedelinde artışa ilişkin sınırlamalar da fiilen bertaraf edilmiş olmaktadır. Haliy-

resinde açıldığına göre davanın kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir." (Yargıtay 6. HD, E. 2009/12238, K. 2010/2452, T. 8.3.2010); "*Davacı, 1.9.2012 tanzim ve 15.11.2012 tahliye tarihli adi yazılı tahliye taahhüdüne dayanmış,davalı tarafça imza inkarında bulunulması üzerine yapılan bilirkişi incelemesi sonucu kira sözleşmesi altındaki imzanın davalı eli ürünü olmadığı,taahhüt altındaki P..C... ve imzasının davalı eli ürünü olduğu,diğer yazı ve rakamların davalı eli ürünü olmadığı tespit edilmiştir.Tahliye taahhüdü altındaki imzanın davalıya ait olduğu anlaşıldığına göre taahhütteki tanzim ve tahliye tarihlerinin sonradan davalı rızası hilafında doldurulduğu davalı tarafça yazılı bir belge (kesin delil) ile kanıtlanması gerekmektedir. Davalı, taahhütteki tanzim ve tahliye tarihlerinin sonradan davalı rızası hilafında doldurulduğuna ilişkin yazılı belge sunamamıştır. Bu durumda tahliye taahhüdü geçerlidir ve tarafları bağlar.*" (Yargıtay 6. HD, E. 2013/13547, K. 2014/5798, T. 6.5.2014) <www.lexpera.com.tr> Erişim Tarihi 10 Nisan 2026.

59 Akçaal (n 38) 963-964.

le, kanuna karşı hilenin varlığı için aranan emredici bir hukuk kuralının kanuna karşı hile kastı ile dolanılması suretiyle kanuna uygun bir sonuca ulaşılması şartı burada gerçekleşmektedir[60]. Kanuna karşı hilenin yaptırımı kanunda düzenlenmemiş olmakla birlikte genel eğilim hile ile dolanılan hüküm doğrudan ihlal edilseydi uygulanacak olan yaptırımın dikkate alınmasıdır[61]. Bu gerekçe ile tahliye tarihi boş olarak imzalanan tahliye taahhütlerinin, beyaza imzalandığının ispatlanması halinde kesin hükümsüz olduğu sonucuna varılmalıdır.

Yazılı tahliye taahhüdünde boş bırakılan kısmın düzenleme tarihi olması halinde ise iki farklı ayrım yapılabilir. Daha önce de belirttiğimiz gibi, tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra düzenlenmesi bir geçerlilik şartı olmakla birlikte, düzenleme tarihinin taahhüt üzerinde yer alması gerekmez. Bu bakımdan düzenleme tarihi boş olarak imzalanan tahliye taahhütleri, kiralananın tesliminden sonra düzenlendikleri takdirde geçerlidir. Diğer yandan düzenleme tarihinin belgede yer almamasının amacı, kiralananın tesliminden önce düzenlenen tahliye taahhüdünü teslimden sonra düzenlenmiş gibi göstermek ise düzenleme tarihinin kiralananın tesliminden önce olduğu ispatlanırsa tahliye taahhüdü geçersiz olmalıdır[62].

Sonuç olarak beyaza imzalanan tahliye taahhütlerinin, teslim tarihinden önce düzenlendiği veya tahliye tarihinin boş olarak imzalandığı ispatlanırsa geçersiz olması gerekir[63]. Bu hususun hangi tür delillerle ve kim tarafından ispatlaması gerektiği ise cevaplanması gereken diğer sorulardır. Uygulamada da hakim olan bir görüşe göre[64], yazılı tahliye taahhüdünün anlaşmaya aykırı doldurulduğunu veya kiralananın tesliminden önce düzenlendiğini ispat yükü kiracının üzerindedir. Diğer görüşe göre[65] ise yazılı tahliye taahhüdünün kiralananın tes-

60 Hakkı Mert Doğu, *Kanuna Karşı Hile* (On İki Levha, 2023) 51.

61 ibid 103.

62 Benzer yönde bkz: Gürses (n 38) 53.

63 Kılıççıoğlu (n 36) 125-126.

64 Yalman (n 35) 16; Bıçakçı (n 28) 30-31; Doğan, Sona Erme (n 44) 172; Akgün Akay (n 43) 141; Sadırlı İncesu (n 38) 147. "*Tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesinden önce imzalatıldığını iddia eden davalı bu iddiasını ispat etmekle yükümlü olup, mahkemece ispat yükümlülüğü ters çevrilerek yazılı şekilde karar verilmesinin doğru olmadığı bu defaki incelemeden anlaşılmakla davacı vekilinin karar düzeltme isteminin kabulü ile hükmün bu nedenle bozulmasına karar verilmiştir*." (Yargıtay 6. HD, E. 2015/7313, K. 2015/9971, T. 16.11.2015); "*Kira sözleşmesinin yapılması sırasında tarihleri boş olan ve kiracı tarafından imzalanan tahliye taahhüdü alınması durumunda, bu belgenin kiralananın teslimi öncesinde tarihlerinin boş olarak verildiği ve anlaşmaya aykırı olarak sonradan tamamlandığına ilişkin savunmanın kanıtlanması gerekir. Bu şekilde yani düzenleme ve boşaltma tarihlerinin sonradan tamamlanması belgenin geçersizliğini gerekmediği gibi bu tarihlerin anlaşmaya aykırı olarak tamamlandığına ilişkin iddia kiracı tarafından ispatlanmalıdır (Kanık, s. 1293)*" (Yargıtay HGK, E. 2017/975 K. 2021/1108 T. 28.9.2021) <www.lexpera.com.tr> Erişim Tarihi 10 Nisan 2026.

65 Kurtuluş Sağlam (n 19) 89; Doğan, Sona Erme (n 44) 173; Gürses (n 38) 56.

liminden sonra düzenlendiğini kiraya veren ispatlamalıdır. Çünkü düzenleme tarihi boş olan tahliye taahhütlerinin sonradan kiraya veren tarafından doldurulması sözleşme ile aynı tarihte düzenlenen tahliye taahhütlerini geçersiz kılan hükmü dolanmakta ve anlamsız kılmaktadır. Haliyle bu hususun ispatını kiracının değil kiraya verenin üzerine bırakmak daha isabetlidir. Kiraya veren kira sözleşmesine teslime dair bir kayıt ekleyerek veya haricen teslim tutanağı düzenleyerek bu hususu ispatlayabilir[66]. Kiraya verenin ispat yükünü yerine getirmesinden sonra ise, aksinin kiracı tarafından ispatlanması gerekecektir[67].

Kanaatimizce burada ispat hukukunun temel prensiplerini dikkate almak gerekir. MK m. 6 uyarınca aksi öngörülmedikçe, herkes hakkını dayandırdığı olguların varlığını ispat külfeti altındadır. Bu prensibin istisnaları da vardır. Hakim önünde ikrar edilen, herkesçe bilinen, faraziye veya karineye dayanan ya da hayatın olağan akışına uygun olguların ispatının gerekmemesi veya kanunun ispat yükünü özel olarak belirlediği haller bu istisnalar kapsamındadır[68]. Yazılı tahliye taahhütlerinin boş şekilde imzalanması halinde ise bu istisnalar kapsamına giren bir durum bulunmamaktadır. Dolayısıyla genel ispat kuralı kapsamında beyaza imza söz konusu olduğunda da belgenin anlaşmaya aykırı şekilde doldurulduğunu ispat yükü bunu iddia eden tarafta olmalıdır[69]. Bu bakımdan yazılı tahliye taahhüdünün tahliye tarihi boş olarak ve/veya teslim tarihinden sonra düzenlendiğini kiracı ispat etmelidir. Eğer bu husus ispatlanabilirse yazılı tahliye taahhüdü geçersiz hale gelir[70]. İspatın hangi delillerle sağlanabileceği de tartışmalıdır. Yargı kararlarında ağırlık kazanan bir görüşe göre[71], ispat şekli

66 Kurtuluş Sağlam (n 19) 89.

67 ibid 90.

68 M Kemal Oğuzman ve Nami Barlas, *Medeni Hukuk* (26. Baskı, Vedat 2020) 342 vd.

69 Eren (n 55) 313; Oğuzman ve Öz (n 55) 149. Bu yönde bkz: "*...Tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesinden önce imzalatıldığını iddia eden davalı kiracı bu iddiasını ispat etmekle yükümlüdür. Bu durumda mahkemece ispat yükümlülüğü ters çevrilerek davanın reddine karar verilmesi doğru değildir...*" (Yargıtay HGK, E. 2021/975, K. 2021/1108, T. 28.9.2021) <www.lexpera.com.tr> Erişim Tarihi 10 Nisan 2026.

70 Buradaki geçersizliğin iptal edilebilirlik niteliğinde olduğu yönünde bkz: Bıçakçı (n 28) 30. Burada taraflar arasında irade uyuşması bulunmadığı için hakim görüşün yokluk olduğu yönünde bkz: Özen (n 55) 153.

71 *"...Uyuşmazlık, tahliye taahütnamesine dayalı olarak başlatılan icra takibe yönelik itirazın iptali istemine ilişkindir...Temyiz olunan bölge adliye mahkemesi kararında; hukuki ilişkinin ve bu ilişki nedeniyle ortaya çıkan uyuşmazlığa uygulanması gereken hukuk kurallarının doğru şekilde belirlendiğinin, davalı tarafın savunmasını yazılı delille ispatlayamadığının anlaşılmasına göre, davalının temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun bulunan kararın onanmasına karar vermek gerekmiştir..."* (Yargıtay 3. HD, E. 2022/8307, K. 2023/168, T. 21.2.2023); *"... Somut olayda tahliye taahhütnamesi .../.../2013 tarihinde düzenlenmiş olup düzenleme tarihi itibariyle kiracılık ilişkisi mevcuttur. Davalı, düzenleme ve tahliye tarihinin belgeye sonradan yazıldığını ve gerçeği yansıtmadığını ileri sürmüş ise de bu iddiasını aynı ispat gücüne haiz başka bir belge ile kanıtlamak durumunda olup bu yönde yazılı bir delil bir delil sun-*

bakımından Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK)[72] m. 200 vd. uygulanmalı ve belirli bir miktarı aşan hukuki işlemler yönünden yazılı delil şartı aranmalıdır. Bu bağlamda, önce noterde tahliye taahhüdü düzenlenip sonrasında adi yazılı şekilde geçmiş tarihli kira sözleşmesi akdedilmesi halinde, kiracılara, noter vasıtasıyla ihtar çekerek taahhüdün geçersizliğini ileri sürmeleri veya hükümsüzlüğün tespiti için dava açmaları tavsiye edilmektedir[73]. Bizim de haklı bulduğumuz diğer görüşe göre[74] ise, boş verilen tahliye taahhütlerindeki tarihin sonradan doldurulması emredici kanun normlarını aşma kastı taşıdığından kanuna karşı hile teşkil etmekte olup kiracı, taahhüdün sözleşme tarihinde verildiğini, diğer bir ifadeyle kanuna karşı hileyi her türlü delil ile ispatlayabilmelidir.

E. Eşin Rızası

1. Rızanın Hukuki Niteliği ve Açıklanması

Aile konutuna ilişkin olarak kiracı tarafından verilen yazılı tahliye taahhüdünün geçerli olması için kiracı olmayan eşin rızasının bulunması gerekmektedir (MK m. 194, TBK m. 349). Eşin rızasının hukuki niteliği tartışmalı bir konudur. Rızanın katılma hakkı[75], sözleşme özgürlüğünün kanun tarafından sınırlanması[76],

mamıştır. Davalı, tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesi düzenlenirken boş olarak verildiğini yazılı bir delil ile kanıtlayamamış ise de yemin deliline dayanmıştır. Bu durumda Mahkemece, davalı tarafa, davacıya yemin teklif etme hakkı olduğu hatırlatılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken ispat külfeti ters çevrilerek, davacıya yemin teklif etme hakkı hatırlatılarak yanılgılı değerlendirme ve yukarıdaki gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir..." (Yargıtay 3. HD, E. 2017/1536, K. 2017/475, T. 24.1.2017); *"...Öncelikle belirtilmelidir ki, boş olarak altı imzalanıp verilen bir belgenin üstünün taraflar arasındaki anlaşmaya aykırı olarak doldurulduğu iddiasının tanıkla ispatının olanaklı olmadığında; ancak yazılı delille ispatı gerektiğinde ve yazılı delil de yoksa dayanılmış olması koşuluyla yemin delilinin söz konusu olabileceğinde uyuşmazlık bulunmamaktadır...Buna karşılık, eldeki davada davalının icra dosyasına itirazı da eldeki davadaki savunması da yukarıda açıklanan durumdan ayrılmakta; takip ve davaya konu tahliye taahhütnamesi üzerinde bir anlaşma yapılarak boş olarak imzalanıp karşı tarafa verildiği değil, aksine kira sözleşmesi imzalatılırken kağıtlar arasında hile ile boş bir belgenin davalıya imzalattırılıp sonradan tahliye taahhüdü olarak doldurulduğu, bu konuda taraflar arasında bir anlaşmanın olmadığı ileri sürülmektedir..."* (Yargıtay HGK, E. 2008/369, K. 2008/394, T. 28.05.2008); *"...Davalı, icra takibine dayanak tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesi ile birlikte iyi niyet göstergesi olarak ve güvenerek imzalandığını, tarih kısmının boş olduğunu daha sonra davacı tarafından doldurulduğunu beyanla açılan davanın reddini savunmuştur...Davalı, taahhüdün kira sözleşmesi ile beraber tarihi boş olarak imzalandığı savunmasını HMK'nun 201.maddesi uyarınca aynı kuvvette yazılı belge ile ispat edememiştir.Mahkemece verilen karar doğrudur..."* (İzmir BAM 6. HD, E. 2018/684, K. 2019/677, T. 8.4.2019) <www.lexpera.com.tr> Erişim Tarihi 10 Nisan 2026.

72 Kanun no: 6100, 4.2.2011 tarih ve 27839 sayılı Resmi Gazete.

73 Yalman (n 35) 14-15; Doğan, Sona Erme (n 44) 181; Temel Özdemir (n 38) 30-31; Hayıroğlu (n 38) 50.

74 Yavuz, Acar ve Özen (n 2) 688; Gümüş (n 7) 334-335; Doğan, Sona Erme (n 44) 181; Sağlam (n 22) 39. Kanuna karşı hilenin her türlü delille ispat edilebileceği hususunda bkz: Doğu (n 60) 95.

75 Hasenböhler (n 7) n 14; Şıpka (n 22) 138; Cumalı (n 22) 90; Gürses (n 38) 29; Acar (n 21) n 1231.

76 Ertop Yavuz (n 5) 136; Doğan, 'Aile Konutu' (n 5) 294.

fiil ehliyeti sınırlaması[77] veya tasarruf yetkisi sınırlaması[78] olduğu önünde görüşler bulunmaktadır. Rızanın hukuki niteliği, rızanın hangi şartlarda gerekeceği ve hüküm ifade edeceği bakımından önem arz etmektedir. Kanaatimizce bunlar arasında en uygun olan, rızayı bir tasarruf yetkisi sınırlaması olarak kabul eden görüştür. Bu görüş bağlamında tasarruf yetkisi eksikliğinin etkisi borçlandırıcı işlem ve tasarruf işlemi ayrılarak değerlendirilmelidir. Burada eşin fiil ehliyetine ilişkin bir sınırlama bulunmadığından aile konutuna ilişkin borçlandırıcı işlemler diğer eşin rızası olmaksızın geçerli olur. Ancak bu borçların ifasını teşkil edecek olan tasarruf işlemlerinin gerçekleştirilmesi hak sahibi eşin tasarruf yetkisinin bulunması halinde mümkündür. Eşin rızasını tasarruf yetkisi eksikliği olarak kabul ettiğimiz takdirde geçerli borçlandırıcı işlemlere dayalı geçerli tasarruf işlemlerinin gerçekleştirilmesi için diğer eşin açık rızası gerekir[79]. Rıza verilene kadarki dönemde ise işlem bir görüşe göre askıda hükümsüz[80], diğer görüşe göre ise askıda hükümsüzlüğe benzer kendine özgü butlan[81] yaptırımına tabi olur. Her iki görüş bağlamında da eş işlemden önce izin verilebileceği gibi işlemden sonra icazet de verebilir. İcazet verilmeyeceğinin anlaşılması ve işlemin kesin hükümsüz hale gelmesi için geçmesi gereken süreye kanunda yer verilmemiştir. İcazetin fesih bildirimi için gerekli olan süre içinde verilmesinin kabulü uygun olur[82].

Kanun koyucu eşin rızasının açık olmasını aramış ancak rızayı herhangi bir şekil şartına tabi tutmamıştır[83]. Bu bağlamda soyut ve genel bir rıza yeterli olmayıp rıza beyanında hangi işlem için rıza verildiğinin de belirtilmesi gerekir[84].

---

77 Schlumpf ve Fraefel (n 5) n 11; Büyükay ve Kartal (n 9) 300; Armutcuoğlu (n 4) 424 vd.

78 Hausheer, Reusser ve Geiser (n 5) n 38; Oğuzman ve Barlas (n 68) 214; Genç Arıdemir (n 17) 652; Dural, Öğüz ve Gümüş (n 4) 184; Doğan, 'Aile Konutu' (n 5) 292-293; Bıçakçı (n 28) 40; Erdem ve Makaracı Başak (n 8) 230; Dalcı Özdoğan (n 5) 144. Bu yönde bkz: Yargıtay HGK, E. 2005/652, K. 2005/583, T. 19.10.2005; Yargıtay 12. HD, E. 2013/11579, K. 2013/18318, T. 13.5.2013; Yargıtay 12. HD, E. 2012/629, K. 2012/19408, T. 6.6.2012 <www.lexpera.com.tr> Erişim Tarihi 10 Nisan 2026.

79 Hausheer, Reusser ve Geiser (n 5) nn 38, 38a; Dural, Öğüz ve Gümüş (n 4) 184-185; Vurucu (n 5) 56-58; Dalcı Özdoğan (n 5) 144-145.

80 Vurucu (n 5) 91-92; Şıpka (n 22) 141; Dalcı Özdoğan (n 5) 150; Erdem ve Makaracı Başak (n 8) 233.

81 Dural, Öğüz ve Gümüş (n 4) 184-185.

82 Schmid (n 4) n 11; İnceoğlu (n 41) 321.

83 Hausheer, Reusser ve Geiser (n 5) n 49; Schlumpf ve Fraefel (n 5) n 10; Higi ve Wildisen (n 13) n 21; Permann (n 4) n 4; Dural, Öğüz ve Gümüş (n 4) 185; Büyükay ve Kartal (n 9) 300; Vurucu (n 5) 88; Armutcuoğlu (n 4) 427; Yavuz, Acar ve Özen (n 2) 643; İnceoğlu (n 41) 425. İspat açısından rızanın yazılı olması gerektiği yönünde bkz: Uçar (n 14) 323; Permann (n 7) n 7. Feshin yazılı şekilde yapılmasına ilişkin TBK m. 348'den yola çıkarak rızanın da yazılı şekilde verilmesi gerektiği yönündeki azınlık görüşü için bkz: Özlük (n 14) 77.

84 Hausheer, Reusser ve Geiser (n 5) n 47; Schlumpf ve Fraefel (n 5) n 10; Schmid (n 4) n 11; Hasenböhler (n 7) n 60; Vurucu (n 5) 87; Armutcuoğlu (n 4) 427; Yavuz, Acar ve Özen (n 2) 643; Aydoğdu ve Kahveci (n 6) 591; Gümüş (n 7) 51; Dalcı Özdoğan (n 5) 149; Erdem ve Makaracı Başak (n 8) 232; Acar (n 21) n 1235.

Rıza beyanının muhatabı bir görüşe göre[85], kiraya veren; diğer görüşe göre[86] ise, rıza eş ve/veya kiraya verendir. Kanaatimizce rızanın hüküm ve sonuçlarını doğurabilmesi için kiraya verene yöneltilmesi gerekir.

Yazılı tahliye taahhüdüne eşin rızasının aranması için işlem anında aile konutu niteliğinin bulunması gerekir[87]. Yazılı tahliye taahhüdünün askıda hükümsüz olduğu dönemde evliliğin sona ermesi başta olmak üzere herhangi bir sebeple kiralanan, aile konutu niteliğini kaybederse işlem baştan itibaren geçerli hale gelir[88].

2. Rıza Alınamaması Halinde Hakimin Müdahalesi

Aile konutuna ilişkin yazılı tahliye taahhüdünde bulunmak isteyen ancak eşinin rızasını alamayan kiracı, MK m. 194/II'deki şartlar mevcutsa hakimin müdahalesini talep edebilir. MK m. 194/II, söz konusu hakkı, *"Rızayı sağlayamayan veya haklı bir sebep olmadan kendisine rıza verilmeyen eş, hâkimin müdahalesini isteyebilir."* şeklinde hüküm altına almıştır. Bu bağlamda, hakimin müdahalesi hem eşin hastalığı veya nerede olduğunun bilinmemesi gibi sebeplerle rızanın alınamadığı durumlarda hem de izni aranan eşin haklı sebep olmaksızın bundan kaçınması halinde istenebilir[89]. Özellikle mevcut konuta denk ve yeterli bir aile konutu sağlanamayan durumlar, rızanın verilmemesi bakımından haklı sebep teşkil etmektedir[90]. Hakimin vereceği karar eşin izni yerine geçmez, sadece hak sahibi eşe izin olmaksızın işlem yapma yetkisi verir[91]. İşlemin askıda hükümsüz olduğu dönemde hakimin müdahalesinin talep edilmesi durumunda mahkemenin kararıyla birlikte işlem baştan itibaren geçerli hale gelir[92]. Eşin halihazırda yapılan işleme haklı sebep olmaksızın rızasının bulunmadığını açıklaması halinde ise işlem kesin hükümsüz olur. Ancak hakimden alınacak yetki ile işlem yeniden ve eşin rızası olmadan yapılabilir[93].

---

85 Hausheer, Reusser ve Geiser (n 5) n 48; Schlumpf ve Fraefel (n 5) n 10; İnceoğlu (n 41) 322; Hasenböhler (n 7) n 61.

86 Vurucu (n 5) 88; Gümüş (n 7) 51; Higi ve Wildisen (n 13) n 22.

87 Kurtuluş Sağlam (n 19) 61.

88 Hausheer, Reusser ve Geiser (n 5) n 59; Vurucu (n 5) 93; İnceoğlu (n 41) 325; Dalcı Özdoğan (n 5) 150-151.

89 Heinz Hausheer, Ruth Reusser ve Thomas Geiser, 'Artikel 169 / Absatz 2' içinde Heinz Hausheer (ed), *Die Wirkungen der Ehe im allgemeinen, Art. 159-180 ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, Das Eherecht BK - Berner Kommentar*, II/1/2 (2. Baskı, Stämpfli 1999) nn 62a, 63; Dural, Öğüz ve Gümüş (n 4) 186; Kılıçoğlu (n 5) 303.

90 Schlumpf ve Fraefel (n 5) n 11; Hausheer, Reusser ve Geiser (n 89) n 63; Hasenböhler (n 7) n 76.

91 Dural, Öğüz ve Gümüş (n 4) 186; Vurucu (n 5) 95-96; Yavuz, Acar ve Özen (n 2); Aydoğdu ve Kahveci (n 6) 591; Doğan, 'Aile Konutu' (n 5) 294; Kılıççıoğlu (n 36) 137.

92 Hausheer, Reusser ve Geiser (n 89) n 64; Schlumpf ve Fraefel (n 5) n 11; Vurucu (n 5) 96; Aydoğdu ve Kahveci (n 6) 591; Genç Arıdemir (n 17) 641.

93 Vurucu (n 5) 96.

Yargıtay bir kararında[94], malik eşin aile konutu olarak yararlandığı taşınmazı satıp buradan yine aile konutu olarak kiracı sıfatıyla yararlanmaya devam ettiği olayda, kiracı eşin kiraya verene vermiş olduğu yazılı tahliye taahhüdünün eşin rızası olmadan da geçerli olacağına hükmetmiştir. Karara konu olayda ilk derece mahkemesi tahliye taahhüdünü rıza eksikliği nedeniyle hükümsüz kabul etmiş; istinaf mahkemesi ise tapuda aile konutu şerhi olmadığı için tahliye taahhüdünün geçerli olduğu sonucuna varmış; Yargıtay ise bu kararı onamıştır. Kanaatimizce, karar yerinde değildir. Aile konutu şerhi, üçüncü kişilere ait taşınmazlar üzerinde tesis edilemez[95]. Dolayısıyla somut uyuşmazlıkta kiracı olmayan eşin tapuda bu yönde bir şerh talebinde bulunması imkansızdır. Kaldı ki, kanun koyucu bir şerh ve bildirim şartı öngörmeksizin aile konutunu korumuştur. Bu açıdan da kiracı eşin, diğer eşin rızası olmadan verdiği tahliye taahhüdünün geçersiz olduğunun kabulü gerekirken, aksi yönde hüküm kurulması hukuka aykırı olmuştur.

3. Kiralananın Tahliye Taahhüdünden Sonra Aile Konutu Haline Gelmesi

Kiracının evlenmeden önce kiraladığı konutta evlendikten sonra da eşiyle birlikte yaşamaya başlaması veya eşlerden birinin farklı amaçla kiraladığı yerin daha sonra aile yaşamının merkezi haline gelmesi gibi durumlarda, bir yerin kullanım amacının değişmesi suretiyle sonradan aile konutuna dönüşmesi söz konusu olur. Sonradan aile konutu haline gelen taşınmazlarda, yazılı tahliye taahhüdünün geçerli olması için eşin rızasının aranıp aranmayacağına, taahhüdün düzenlendiği tarihteki duruma bakılarak karar verilir[96]. Buna göre yazılı tahliye taahhüdünün düzenlendiği tarihte kiralanan aile konutu olarak kullanılmakta ise kiracı olmayan eşin açık rızası bir geçerlilik şartı olarak aranır[97]. Diğer yandan, kiralananın aile konutu olarak kullanılmaya başlanmasından önce kiracı eş tarafından düzenlenen yazılı tahliye taahhüdü kiracı olmayan eşin açık rızası olmadan da geçerli olur[98]. Örneğin, bekarken konut olarak kullanma amacıyla bir apartman dairesi kiralayan kişi, kiralananın tesliminden sonra yazılı tahliye taahhüdü düzenler ve daha sonraki bir tarihte de evlenerek kiralananı aile konutu olarak özgülerse, önceki tarihli yazılı tahliye taahhüdünün geçerli olması için diğer eşin rızası aranmaz. Zira işlemin yapıldığı tarihte, kiralanan aile konutu

94 Yargıtay 12. HD, E. 2022/7951, K. 2023/1285, T. 1.3.2023 <www.lexpera.com.tr> Erişim Tarihi 10 Nisan 2026.

95 Ertekin (n 15) 150.

96 Bu yönde bkz: İnceoğlu (n 41) 320.

97 Gümüş (n 9) 366; Gürses (n 38) 65.

98 Gümüş (n 9) 366; Kurtuluş Sağlam (n 19) 61; Gürses (n 38) 66.

olmadığı için eşin rızası geçerlilik şartı değildir. Eşlerden biri tarafından çalışma ofisi olarak kullanılmak üzere kiralanan yerin daha sonra aile konutuna çevrilmesi halinde ise, yazılı tahliye taahhüdü kiralanan aile konutu olarak kullanılmaya başlandıktan sonra düzenlenirse, kiracı olmayan eşin açık rızası ile geçerli olur. Bir görüşe göre[99], bekar kiracının evlilik arzusu ve aile konutu olarak kullanma amacı ile bir yeri kiralaması halinde yazılı tahliye taahhüdü düzenledikten sonra evlenip burada ortak yaşam başlarsa yazılı tahliye taahhüdünün geçerli olması için eşinin rızası aranmalıdır. Ancak bu görüş aile konutuna sağlanan korumanın, kiralananın aile konutu niteliği kazanmasından önceki bir tarihe kadar genişletilmesinin doğru bir yorum olmadığı belirtilerek haklı olarak eleştirilmektedir[100]. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da boşanma davası devam ederken yazılı tahliye taahhüdü verilen ve taahhüdün üzerinden kısa bir süre geçtikten sonra boşanmaya hükmedilen olayda, işlemin yapıldığı anda aile konutu vasfının devam etmesinden yola çıkarak, bu hususun araştırılması gerektiğine hükmetmiştir[101]. Başka bir ifadeyle, Yargıtay kararında yazılı tahliye taahhüdünün geçerliliği bakımından konutun nihai durumu değil, işlemin yapıldığı tarihteki durumu esas alınmıştır.

F. Sözleşmeye Katılmanın Tahliye Taahhüdüne Etkisi

Kiracı olmayan eşin MK m. 194/IV hükmü uyarınca kiraya verene tek taraflı bir irade açıklamasında bulunarak kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi durumunda, TBK m. 349/III uyarınca fesih bildirimi veya fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresinin her iki eşe de bildirilmesi gerekir[102]. Esasında TBK m.

99 Kurtuluş Sağlam (n 19) 61.

100 Gümüş (n 9) 366; Gürses (n 38) 65.

101 Yargıtay HGK, E. 2005/676, K. 2005/600, T. 26.10.2005 <www.lexpera.com.tr> Erişim Tarihi 10 Nisan 2026. Belirtmek gerekir ki, aile konutu niteliği evliliğin herhangi bir sebeple sona ermesi veya konutun aile yaşamının merkezi olma niteliğini yitirmesi halinde sona erecektir. Bu bakımdan karara konu olayda boşanma davası sürerken, eşlerin ortak yaşamlarına son vermeleri ve farklı yerlerde yaşamaları söz konusu ise artık aile konutuna sağlanan korumadan yararlanılamaması gerekir. Diğer yandan boşanma davası sürmesine rağmen, konut aile yaşamının merkezi olmaya devam ediyorsa, yazılı tahliye taahhüdünün düzenlenmesi için eşin rızasının bulunması gerekecektir. Boşanma kararının kesinleşmesi, eşin rızasını henüz açıklamadığı için askıda olan işlemi, artık rıza aranmaksızın geçerli hale getirebilir. Ancak eğer kiracı olmayan eş boşanma davası devam ederken aile konutu olarak kullanılan taşınmaza ilişkin yazılı tahliye taahhüdüne rızası olmadığı beyan etmişse, askı durumu ortadan kalkıp işlem geçersiz hale geleceği için, boşanma kararının kesinleşmesi ile taahhüt geçerli hale gelmeyecektir.

102 Mehaz OR Art. 266n'de ise kiracı olmayan eşin sözleşmeye katılmasına gerek bulunmaksızın kiraya veren tarafından fesih bildiriminin her iki eşe de yöneltilmesi gerektiği hüküm altına alınmaktadır. Mehaz ZGB Art. 169'da ise MK m. 194/IV'e paralel şekilde eşin sözleşmeye katılma hakkına ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır. Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz: Pascal Rey, 'Art. 266n' içinde Peter Gauch ve Hubert Stöckli (edn), *Präjudizienbuch OR* (10. Baskı, Schulthess 2021) n 1 vd.; Giger (n 4) n 6 vd.; Permann (n 4) n 1 vd.

349/III hükmü olmasaydı dahi, sözleşmeye katılan eş diğer eş ile birlikte müteselsilen sorumluluk altına olacağı için fesih bildiriminin her iki eşe de yöneltilmesi gerektiği sonucuna varılabilecekti. Bu bakımdan TBK m. 349/III maddi anlamda farklı bir düzenleme içermemektedir.

Kiracı olmayan eşin sözleşmeye katılma hakkını, kira sözleşmesinin aile konutunun sağlaması amacıyla kurulduğu veya sözleşmenin kurulmasından sonra aile konutu olarak özgülenen kiralananlar bakımından kullanması mümkündür[103]. Kiracı olmayan eşin sözleşmeye katılmasından sonra düzenlenen yazılı tahliye taahhüdünün geçerli olması için, her iki eş tarafından birlikte verilmesi gerekir[104]. Eğer eşlerden biri hem kendi adına hem de diğer eş adına ve hesabına temsil yetkisi olmadan tahliye taahhüdünü imzalarsa, uygulanacak hükümler yetkisiz temsile ilişkin TBK m. 46 vd. olacaktır.

Sözleşmeye katılma tarihinden önce kiracı eş tarafından düzenlenen yazılı tahliye taahhütlerinin geçerliliği bakımından ise farklı ihtimaller üzerinden değerlendirme yapılmaktadır. GÜMÜŞ'e göre[105], kiracı kiralananın tesliminden sonra ve ileri tarihli bir düzenleme tarihi içeren bir tahliye taahhüdü düzenler ve kiracının eşi, sözleşmeye katılma beyanını taahhüdün üzerindeki düzenleme tarihinden önce yaparsa, yazılı tahliye taahhüdü geçersiz olur. Çünkü taahhüt üzerinde yer alan düzenleme tarihi itibarıyla, sözleşmeye katılan eş de kiracı sıfatı taşıdığından, taahhüdü onun da imzalaması gerekirken, sadece eşlerden birinin imzalaması geçersizlik nedenidir. Diğer yandan, kiracı kiralananın tesliminden sonra ve ileri tarihli olmadan düzenlenen bir tahliye taahhüdü verirse, sözleşmeye katılma beyanında bulunan eş, katılma beyanının yazılı tahliye taahhüdünün düzenlenmesinden önce yapıldığını ispatlayamadığı takdirde, kanun gereği tahliye taahhüdüne de kiracı eşin yanında taraf olur ve bu taahhüt geçerli olarak hüküm ifade eder. GÜRSES'e göre[106] ise kiracı olmayan eşin sözleşmeye katılması, konutun aile konutu niteliği kazanmasında önemli olmadığından, yazılı tahliye taahhüdünün geçerliliğini etkilemez. Taahhüdün düzenlendiği tarihte halihazırda aile konutu olarak kullanılan kiralanana ilişkin kira sözleşmesine katılma beyanında bulunan eş, kendi rızası olmaksızın düzenlenen tahliye taahhüdüne katılma yoluyla rıza vermiş sayılmaz ve taahhüt düzenlendiği

103 Altın Şahin (n 19) 84.

104 İnceoğlu (n 41) 426; Sağlam (n 22) 36; Zevkliler ve Gökyayla (n 51) 359; Aydoğdu ve Kahveci (n 6) 681; Yalman (n 35) 12; Gümüş (n 9) 323; Temel Özdemir (n 38) 33; Delipınar (n 38) 41; Gürses (n 38) 71.

105 Gümüş (n 9) 371.

106 Gürses (n 38) 73-74.

tarihte eşin rızası bulunmadığı için geçersiz olur. Ancak tahliye taahhüdü, konut aile konutu niteliğini kazanmadan önce düzenlenmişse, sözleşmeye katılan eşi de bağlar ve geçerli olur.

Yargıtay çeşitli kararlarında sözleşmeye katılma beyanının, takip ve dava tarihinden önce veya sonra olmasına göre hüküm ifade edip etmeyeceğini değerlendirmektedir. Buna göre, sözleşmeye katılma beyanı, kiraya veren kiracı aleyhine takibe girişmeden önce yapıldığı takdirde hüküm ifade ederek, beyanda bulunan eşi sözleşmenin tarafı haline getirir. Bu durumda her iki eşe karşı da takibe girişilmesi gerekir. İlgili kararlara göre takibin haklılığı, takip tarihine göre belirlenir. Yani takipten sonra yapılan katılma beyanı, beyanda bulunan eşi sözleşmenin tarafı haline getirmez[107].

Kanaatimizce, kiracı olmayan eşin, sözleşmeye katılma beyanının ancak takibe girişilmeden önce hüküm ifade edeceği yönündeki uygulama yerinde değildir. Nitekim kanun koyucu, sözleşmeye katılma hakkını kira sözleşmesi sona erene kadar kullanılabilecek bir hak olarak hüküm altına almıştır. Bu ba-

[107] "*Alacaklı tarafından borçlu aleyhine kiralanan taşınmazın tahliyesi talebiyle başlatılan takipte, şikayetçinin icra mahkemesine başvurusunda; takibe konu taşınmazın aile konutu olduğunu,TMK'nun 194.maddesi gereği alacaklıya gerekli ihtarı yaparak kira sözleşmesinin tarafı haline geldiğini, mecburi takip arkadaşı olması ve TMK'nun 194. maddesi gereğince tahliye taahhüdünün geçersiz bulunması nedeniyle takibin iptalini talep ettiği, mahkemece, şikayetin reddine karar verildiği görülmektedir...Somut olayda; taşınmazla ilgili olarak hakkında takip yapılan borçlunun eşi olan şikayetçinin, taşınmazın aile konutu olduğunu alacaklıya ihtar ettiği ve dolayısıyla sözleşmenin tarafı haline geldiği görülmektedir. Şikayetçi, yasa gereğince kira sözleşmesinde kiracı olarak taraf olup, alacaklının takip talebinde ileri sürdüğü taşınmazdan tahliye isteminin, bölünemez borç olması nedeniyle, kiracılar arasında zorunlu takip arkadaşlığı bulunmaktadır. Bu nedenle, mahkemece, takip alacaklısına süre verilmek suretiyle şikayetçiyi, borçlu sıfatı ile takibe dahil etmesi istenerek, bu husus yerine getirildiğinde şikayetin reddine, aksi halde, takibin, zorunlu takip arkadaşlarının tamamına yöneltilmemesi nedeni ile şikayetin kabulüne karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile istemin reddi yönünde hüküm tesisi isabetsizdir...*" (Yargıtay 12. HD, E. 2016/30367, K. 2018/3319, T. 18.4.2018); "*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...*" (Yargıtay 8. HD., E. 2017/4794 K. 2018/11923 T. 2.5.2018); "*Somut olayda; taşınmazla ilgili olarak hakkında takip yapılan borçlunun eşi şikayetçinin taşınmazın aile konutu olduğunu alacaklıya ihtar ettiği ve sözleşmenin tarafı haline geldiği görülmektedir. Şikayetçi yasa gereğince kira sözleşmesinde kiracı olarak taraf olup, alacaklının takip talebinde taşınmazdan tahliye isteminin bölünemez borç olması nedeniyle kiracılar arasında zorunlu takip arkadaşlığı bulunmaktadır. Bu nedenle mahkemece HMK'nun 124. maddesi dikkate alınarak takip alacaklısına süre verilerek şikayetçiyi takibe borçlu sıfatı ile dahil etmesinin istenmesi bu husus yerine getirildiğinde şikayetin reddine, aksi halde takibin zorunlu takip arkadaşların tamamına yöneltilmemesi nedeni ile şikayetin kabulüne karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile istemin reddi isabetsizdir...*" (Yargıtay 12. HD., E. 2016/12341 K. 2017/3837 T. 14.3.2017); "*Bu durumda dava konusu kiralananın aile konutu olması halinde dahi dava dışı eş takip tarihine kadar kiralayana bir bildirimde bulunmadığından (dava dışı eşin bildirimi takip tarihinden sonra) kira sözleşmesinin tarafı haline gelmez. İcra takibinde haklılık durumunun takip tarihi itibariyle değerlendirilmesi gerektiğinden mahkemece açılan davanın bekletici mesele yapılmaması da yerindedir...*" (Antalya BAM 6. HD., E. 2022/1054 K. 2022/1010 T. 24.5.2022) <www.lexpera.com.tr> Erişim Tarihi 10 Nisan 2026.

kımdan dava veya takip devam ederken de sözleşmeye katılma beyanında bulunularak sözleşmeye katılmak mümkün olmalıdır[108]. Sözleşmeye katılmanın, katılma tarihinden önce düzenlenen tahliye taahhütlerine etkisi ise tahliye taahhüdünün düzenlendiği tarihteki şartlar dikkate alınarak değerlendirilmelidir. Buna göre, yazılı tahliye taahhüdü, düzenlendiği tarihteki duruma göre geçerlilik şartlarını taşıdığı takdirde katılma tarihinden sonra da geçerliliğini korumalıdır. Bu ihtimalde GÜMÜŞ'ün de ileri sürdüğü üzere, sözleşmeye katılan eş kanun gereği tahliye taahhüdünün de tarafı haline gelmelidir[109]. Tahliye taahhüdünün düzenlendiği tarihte de kiralananın aile konutu niteliğinde olması halinde, taahhüt eşin rızası bulunmaksızın geçerli olmaz. Bu durumda, aile konutuna ilişkin olarak kiracı eşin, diğer eşin açık rızası olmadan düzenlediği tahliye taahhüdü geçerlilik şartlarını taşımadığı için geçersiz olacağından, sözleşmeye katılma beyanından sonra da geçersiz kalmaya devam eder. Diğer yandan, tahliye taahhüdünün düzenlendiği tarihte bu işleme rıza gösteren kiracı olmayan eş, katılma beyanından sonra bu taahhüdün tarafı haline gelerek bununla bağlı olur[110]. Düzenleme tarihi ileri tarihli olan bir tahliye taahhüdü, gerçekte kiralananın tesliminden önce düzenlendiyse, eşin sözleşmeye katılmasından bağımsız olarak geçerlilik şartını taşımadığı için geçersizdir. Ancak düzenleme tarihi ileri tarihli olmakla birlikte, kiralananın tesliminden sonra düzenlenen tahliye taahhütlerinde belge üzerindeki düzenleme tarihi mi yoksa gerçek düzenleme tarihi mi dikkate alınmalıdır sorusu gündeme gelebilir. Kanaatimizce, burada gerçek düzenleme tarihi de kiralananın tesliminden sonra olduğu için kanuna karşı hile amacı bulunmamaktadır. Bu ihtimalde tarafların sözleşme tarihi olarak imza tarihinden sonraki bir tarihi kararlaştırdıkları kabul edilerek, belge üzerindeki düzenleme tarihine itibar edilmelidir. Böylece, sözleşmeye katılma beyanında bulunan eşin, beyan tarihi taahhüt üzerindeki düzenleme tarihinden önceki bir tarih ise, yazılı tahliye taahhüdü katılan eşin imzası eksik olduğu için geçersiz kabul edilmelidir[111]. Ancak kiralanan tahliye taahhüdünün düzenlendiği gerçek tarihte de aile konutu niteliği taşıyorsa ve eş taahhüde ilişkin imzalı bir rıza beyanında bulunduysa, katılma beyanı, belge üzerindeki düzenleme tarihinden önce yapılsa dahi, önceki rızasına dayalı olarak yazılı tahliye taahhüdünün geçerliliğini koruduğu kabul edilmelidir.

---

108 Bu durumda kiraya verene, sözleşmeye katılan eşin davaya taraf olarak eklenmesi için süre verilmesi gerektiği; icra takibinde ise taraf eklemek mümkün olmadığından her iki eşe de yeni takip başlatılması gerektiği hususunda bkz: Gürses (n 38) 75-76.

109 Gümüş (n 9) 371.

110 Aynı yönde bkz: Temel Özdemir (n 38) 34.

111 Gümüş (n 9) 371; Muslu (n 28) 37-38.

SONUÇ

Kira sözleşmesinin kiracı tarafından verilen yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak sona erdirilmesi uygulamada sıklıkla rastlanan bir durumdur. Kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini dilediği gibi feshetme imkanına sahip olmaması yazılı tahliye taahhüdünü kiraya veren açısından elverişli bir tahliye aracı haline getirmektedir. Çünkü yazılı tahliye taahhüdü ile kiracı, kiralananı belirli bir tarihte boşaltma borcu altına girmekte ve bu tarihte kiralananı tahliye etmezse kiraya veren bir ay içinde girişeceği takip ile kiracının tahliyesini sağlayabilmektedir. Kiralanan aile konutu olduğunda, kiracı eşin verdiği tahliye taahhüdü diğer eşi ve çocukları da doğrudan etkilemektedir. İşte bu nedenle kanun koyucunun aile konutunu koruyucu düzenlemeleri olan TBK m. 194 ve TBK m. 349 hükümleri yazılı tahliye taahhütlerinin geçerliliği bakımından da amaca uygun yorum yoluyla uygulanmaktadır. Aile konutuna sağlanan koruma kapsamında, kiracı eşin geçerli bir tahliye taahhhüdünde bulunabilmesi için tahliye tarihinin belirli olması, taahhüdün yazılı şekle uygun olarak ve kiralananın teslimiden sonra düzenlenmesi ve kiracı olmayan eşin tahliye taahhüdüne rıza göstermesi gerekir. Bir yerin aile konutu olduğunu ispat yükü kiracı ve eşin üzerindedir. Ancak yargı kararlarındaki hatalı uygulamanın aksine, aile konutuna sağlanan korumadan yararlanabilmek için kiraya verene bildirimde bulunmaya veya bir tespit kararına gerek yoktur. Keza, yargı kararlarında karşılaşılan ve aile konutu bildirimini, sözleşmeye katılma beyanı olarak yorumlayan görüşe katılma imkanı da yoktur. Zira sözleşmeye katılma hakkı ve aile konutuna ilişkin işlemlerde eşin rızasının aranması birbirinden bağımsız hukuki kurumlardır. Uygulamada beyaza imzalı düzenlenen tahliye taahhütlerinin tarafların anlaşmasına aykırı olarak doldurulduğu veya kiralananın teslimiden önce düzenlendiği ispatlanırsa geçersiz olması gerekir. Bu hususstaki ispat yükü kiracının üzerinde olup, her türlü delille ispat mümkündür. Aile konutuna ilişkin yazılı tahliye taahhüdüne eşin rızası aranırken, işlem tarihindeki durum esas alınmalıdır. Buna göre, konut aile konutu niteliği taşımadan önce kiracı eş tarafından verilen tahliye taahhütleri, sonradan aile konutu haline gelme halinde geçerliliğini yitirmemektedir. Kiracı olmayan eşin sözleşmeye katılma beyanında bulunması halinde de benzer bir değerlendirme yapılabilir. Buna göre, düzenleme tarihi itibarıyla tahliye taahhüdü geçerlilik şartlarını taşıyorsa, katılma beyanından sonra da geçerliliğini koruyacaktır. Düzenleme tarihi gerçek tarihten daha ileri olan yazılı tahliye taahhütlerinde ise kural olarak belge üzerindeki tarihe itibar edilmeli ve katılma beyanı bu tarihten önceki bir tarihe denk geliyorsa taahhüt geçersiz olmalıdır. Diğer yandan, katılma beyanında bulunan eşin önceden verdiği açık rıza mevcutsa, katılma beyanı görünüşteki düzenleme tarihinden önce yapılsa da taahhüt geçerliliğini korumalıdır.

KAYNAKÇA

Acar F, *Aile Hukuku* (2. Baskı, Vedat 2026)

Akçaal M, 'Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri' (2022) 12 Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 949

Akgün Akay M, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri* (Seçkin 2017)

Altın Şahin H, 'Aile Konutuna İlişkin Kira Sözleşmesinin Feshinde Kiraya Verenin Bildirim Yükümlülüğünü Düzenleyen TBK m. 349/III Hükmü Üzerine Bir Değerlendirme' *Selçuk Hukuk Kongresi III 2024 Özel Hukuk Bildirileri Tam Metin Kitabı*, I (Nobel 2024)

Aral F ve Ayrancı H, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (18. Baskı, Yetkin 2025)

Armutcuoğlu CY, 'Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği' (2011) 17 Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 413

Aydoğdu M ve Kahveci N, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (3. Baskı, Adalet 2017)

Bıçakçı HŞ, 'Kira Sözleşmesinin Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayanılarak Sona Erdirilmesi' (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Antalya Bilim Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Özel Hukuk Programı 2024)

Burcuoğlu H, '6570 s. GKHK'da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Gününün Kira Dönemi İçerisinde Bir Gün Veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması' (1984) 58 İstanbul Barosu Dergisi 637

Burcuoğlu H, *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi* (Filiz Kitabevi 1993)

Büyükay F ve Kartal B, 'Aile Konutu Niteliğindeki Kiralananın İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesinde Ortaya Çıkan Sorunlar' (2024) 7 Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 291

Ceylan E, 'Yeni Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutunun Önemi' (2017) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 203

Cumalı G, 'Aile Konutu ve Kira İlişkileri' (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi SBE Özel Hukuk Ana Bilim Dalı 2012)

Dağlıoğlu D, 'Konut Kirasına İlişkin Uyuşmazlıklarda Taşınmazın Aile Konutu Niteliğinin Arabuluculuk Sürecine Etkisi' (2024) 14 Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 861

Dalcı Özdoğan N, 'Aile Konutu Niteliğinin Sona Ermesi Ile Diğer Eşin Rızası Alınmadan Yapılan Tasarruf İşlemi Kendiliğinden Geçerli Hale Gelir Mi?' (2018) 13 Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 135

Delipınar YC, *Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi* (On İki Levha 2016)

Doğan M, 'Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu' (2002) VI Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 285

Doğan M, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi* (Adalet 2011)

Doğan M, 'Kira Sözleşmesi' içinde Turgut Öz (ed), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (2. Baskı, Seçkin 2025)

Doğu HM, *Kanuna Karşı Hile* (On İki Levha 2023)

Dural M, Öğüz T ve Gümüş MA, *Türk Özel Hukuku Aile Hukuku*, III (20. Baskı, Filiz Kitabevi 2025)

Erdem M ve Makaracı Başak A, *Aile Hukuku* (3. Baskı, Seçkin 2026)

Eren F, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Yetkin 2014)

Eren F, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (25. Baskı, Yetkin 2020)

Eren F ve Yücer Aktürk İ, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (13. Baskı, Legem 2025)

Ertekin O, 'Türk Medeni Kanununda Aile Konutu ve Aile Konutu Şerhi' (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale Üniversitesi SBE Özel Hukuk Ana Bilim Dalı 2020)

Ertop Yavuz Eİ, 'Aile Konutuna İlişkin TMK m. 194/I Sınırlaması ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği' (2025) 3 Periodicum Iuris Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 123

Feyzioğlu FN, *Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri)*, I (4. Baskı, Fakülteler Matbaası 1980)

Genç Arıdemir A, 'Yazılı Tahliye Taahhüdü Verilmesi Halinde Aile Konutuna İlişkin TMK m.194 ve TBK m.349 Hükümlerinin Uygulanmasına İlişkin Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi' içinde Nesli Beril Özen Çolak ve Zeynep Özge Oğuz (edn), *Prof. Dr. Şükran Şıpka'ya Meslekte 40. Yıl Armağanı* (On İki Levha 2025)

Giger H, 'Art. 266m' içinde Regina Aebi-Müller ve Christoph Müller (edn), *Die Miete, Art. 253-273c. Art. 260-266o OR BK - Berner Kommentar* (Stämpfli Verlag 2020)

Giger H, 'Art. 266n' içinde Regina Aebi-Müller ve Christoph Müller (edn), *Die Miete, Art. 253-273c. Art. 260-266o OR BK - Berner Kommentar* (Stämpfli Verlag 2020)

Giray FK, '4721 Sayılı Türk Medeni Kanununda Yer Alan "Aile Konutu" Kavramının Kanunlar İhtilafı Hukuku Bakımından Değerlendirilmesi' (2011) 23 Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni 423

Gümüş MA, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi* (Vedat 2011)

Gümüş MA, *Yargıtay Uygulaması Işığında Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü* (Yetkin 2024)

Gündoğdu SB, 'Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler' (2023) 6 Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 851

Gürses H, 'Aile Konutu Olarak Kullanılmak Üzere Kiralanan Taşınmazlarda Yazılı Tahliye Taahhüdü' (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi SBE Özel Hukuk Ana Bilim Dalı 2025)

Hasenböhler F, 'Art. 169' içinde Verena Bräm ve Franz Hasenböhler (edn), *Die Wirkungen der Ehe im allgemeinen, Art. 159-180 Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, 1. Abteilung: Das Eherecht (Art. 90-251 ZGB) ZK - Zürcher Kommentar*, II/1c (3. Baskı, Schulthess 1998)

Hatemi H, Serozan R ve Arpacı A, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm* (Filiz Kitabevi 1992)

Hausheer H, Reusser R ve Geiser T, 'Artikel 169 / Absatz 1' içinde Heinz Hausheer (ed), *Die Wirkungen der Ehe im allgemeinen, Art. 159-180 ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, Das Eherecht BK - Berner Kommentar*, II/1/2 (2. Baskı, Stämpfli 1999)

Hausheer H, Reusser R ve Geiser T, 'Artikel 169 / Absatz 2' içinde Heinz Hausheer (ed), *Die Wirkungen der Ehe im allgemeinen, Art. 159-180 ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, Das Eherecht BK - Berner Kommentar*, II/1/2 (2. Baskı, Stämpfli 1999)

Hayıroğlu PS, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Taahhüdü Nedeniyle Sözleşmenin Sona Erdirilmesi' (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı 2024)

Higi P ve Wildisen C, 'Art. 266n' içinde Peter Higi, Anton Bühlmann ve Christoph Wildisen (edn), *Die Miete - Art. 266-268b OR ZK - Zürcher Kommentar* (5. Baskı, Schulthess 2020)

İnceoğlu MM, *Kira Hukuku*, II (On İki Levha 2014)

Kılıççıoğlu MS, *Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi* (Yetkin 2023)

Kılıçoğlu AM, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (6. Baskı, Turhan 2024)

Kurtuluş Sağlam Ü, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Kiraya Verene Tanıdığı Haklar* (Platon 2025)

Müller JP, 'Art. 266l-266o' *Das schweizerische Mietrecht Kommentar SVIT - Schweizer Schriften zur Immobilienwirtschaft* (4. Baskı, Schulthess 2018)

Muslu BN, 'Tahliye Taahhüdü' (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Medeniyet Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı 2024)

Oğuzman MK ve Barlas N, *Medeni Hukuk* (26. Baskı, Vedat 2020)

Oğuzman MK ve Öz T, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, I (15. Baskı, Vedat 2017)

Özdemir F ve Çelik Y, 'Uygulamada Yazılı Tahliye Taahhüdünden Kaynaklanan Sorunlar ve Bunlara İlişkin Çözüm Önerileri' (2014) 73 Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 207

Özen B, 'Beyaza (Açığa) İmza Sorunu Üzerinde Düşünceler' *Makaleler - Tebliğler (2001-2020)* (On İki Levha 2021)

Özlük B, 'Aile Konutunun Kira Sözleşmesi Ile Sağlanması Halinde Boşanmanın Sözleşmeye Etkisi' (2024) 1 Medeni Hukuk Dergisi 69

Permann R, 'Art. 266m-266n' *Mietrecht Kommentar OFK - Orell Füssli Kommentar (Navigator.ch)* (2. Baskı, Orell Füssli Verlag 2007)

Permann R, 'Art. 266n' in Jolanta Kren Kostkiewicz vd. (edn), *Kommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht OFK - Orell Füssli Kommentar (Navigator.ch)* (4. Baskı, Orell Füssli Verlag 2023)

Rey P, 'Art. 266n' içinde Peter Gauch ve Hubert Stöckli (edn), *Präjudizienbuch OR* (10. Baskı, Schulthess 2021)

Sadırlı İncesu H, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi* (Seçkin 2022)

Sağlam İ, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşılabilecek Sorunlar' (2023) 11 Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 29

Schlumpf M ve Fraefel C, 'Art. 169' içinde Ruth Arnet, Peter Breitschmid ve Alexandra Jungo (edn), *CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht* (4. Baskı, Schulthess 2023)

Schmid U, 'Art. 169' içinde Jolanta Kren Kostkiewicz vd. (edn), *Schweizerisches Zivilgesetzbuch OFK - Orell Füssli Kommentar (Navigator.ch)* (4. Baskı, Orell Füssli Verlag 2021)

Serdar İ, '1756 (2014/4) Sayılı Genelge Kapsamında Aile Konutu Şerhi' (2019) 21 Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 583

Şıpka Ş, *Aile Konutu Ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194)* (2. Baskı, Beta 2004)

Temel Özdemir M, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiralananın Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayalı Olarak Tahliyesi' (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi SBE Özel Hukuk Ana Bilim Dalı 2024)

Topuz G, 'Aile Konutunun Haczi ve Kiralanan Aile Konutunun İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi' (2008) 3 Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 271

Uçar A, '4721 Sayılı Medeni Kanun Ile Evliliğin Genel Hükümleri Alanında Yapılan Bir Kısım Değişiklikler Üzerine Düşünceler' (2002) VI Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi 317

Vurucu ÇN, *Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu Üzerindeki Hukuki İşlemler ve Sınırları* (On İki Levha 2021)

Yalman S, 'Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü' (2005) 13 Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 7

Yavuz C, Acar F ve Özen B, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (9. Baskı, Beta 2014)

Zevkliler A ve Gökyayla KE, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Turhan 2013)