Aile Konutu Bildirimi ve Taahhüt

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	20.10.2025	Uyuşmazlığın Giderilmesi

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/3374	2025/4997	TBK 352, TBK 349, TMK 194

ÖZET

Uyuşmazlık, kiracı olmayan eşin aile konutu bildiriminden önce kiracı eşin verdiği yazılı tahliye taahhüdünün geçerliliğine ilişkindir. Daire, taahhüdün tanzim tarihi itibarıyla geçerli olduğuna, sonraki bildirimin bunu geriye etkili biçimde geçersiz kılmayacağına karar vermiştir.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/aile-konutu-bildirimi-ve-tahliye-taahhudu-2025-4997/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

3. Hukuk Dairesi 2025/3374 E. , 2025/4997 K.

"İçtihat Metni"

(BÖLGE ADLİYE MAHKEMELERİ KARARLARI ARASINDAKİ

UYUŞMAZLIĞIN GİDERİLMESİ İSTEMİNE DAİR)

I. BAŞVURU

Avukat ..'ün 06.05.2025 tarihli başvurusunda; Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi ile İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesinin kesin kararları arasında, kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin rıza ve muvafakati olmadan kira sözleşmesinin feshedilip edilemeyeceği hususunda uyuşmazlık bulunduğu belirtilerek uyuşmazlığın giderilmesini talep etmiştir.

II.BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ HUKUK DAİRELERİ BAŞKANLAR KURULU KARARI

Bursa Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Daireleri Başkanlar Kurulunun 14.07.2025 tarihli ve 2025/11 E., 2025/16 K. sayılı kararıyla; "Türk Medeni Kanunu'nun 194/3 maddesinde yer alan açık kanuni düzenleme karşısında kiralanan konut eşlerden birisi tarafından yapılan kira sözleşmesi ile

kiralanmış olmasına rağmen, aile konutu olarak kullanılıyor ise kiracı olmayan eş kiraya verene yapacağı bildirim ile kira sözleşmesinin tarafı haline gelir.

Türk Borçlar Kanunu'nun Aile konutu başlıklı 349. maddesinde yer alan düzenleme uyarınca, kiracı olmayan eş, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı haline geldiğinde, kiraya veren, fesih bildirimini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır.

Nitekim Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 2016/30367 Esas, 2018/3319 Karar sayılı kararında kiracı olmayan eş, aile konutu için TMK.'nun 194/3 maddesi uyarınca bildirim yaptıktan sonra kiraya verenin icra takibini her iki eşe karşı birlikte yapması gerektiğini, davanın da birlikte açılması gerektiğini, kira sözleşmesinde taraf olmayan eşin yaptığı bildirim ile yasa gereğince kira sözleşmesinde kiracı olarak taraf olduğunu, alacaklının takip talebinde ileri sürdüğü taşınmazdan tahliye isteminin, bölünemez borç olması nedeniyle, kiracılar arasında zorunlu takip arkadaşlığı bulunduğunu açıkladığı görülmektedir.

Bursa BAM 4. Hukuk Dairesince de benimsenen bu içtihatta açıklandığı üzere, kiracı olmayan eş TMK'nun 194/3 maddesi uyarınca bildirim yaptığı anda kira sözleşmesinin tarafı haline gelmektedir. Kiracı olmayan eş, bildirim ile taraf haline geldikten sonra kiracılar arasında zorunlu takip arkadaşlığı kapsamında kiraya veren fesih ihtarını, icra takibini ve davayı ikisi de kiracılık sıfatı taşıyan her iki eşe birlikte yöneltmek zorundadır. Bölge adliye mahkemesi kararları arasında bu konuda bir uyuşmazlığa rastlanılmamıştır.

Ancak, kiracı olmayan eşin TMK'nun 194/3 maddesi uyarınca bildirim yaptığı tarihten önce tek başına kiracı olan eşin tanzim ederek kiraya verene verdiği tahliye taahhütnamelerinin akıbeti konusunda herhangi bir Yargıtay kararı bulunamamış olup, bölge adliye mahkemesi kararları ise çelişkilidir.

Bursa BAM 4. Hukuk Dairesinin 2023/1569 Esas, 2024/1090 Karar sayılı kararında "... davalının ... eşinin tahliye taahhütnamesinin tanzim edildiği tarihten önceki bir tarihte kiraya veren davacıya bildirimde bulunarak sözleşmenin tarafı haline geldiği iddia ve ispat edilmediğine göre davalı bu yeri aile konutu olarak kullansa dahi, davalı - kiracı tarafından tek başına verilen tahliye taahhütnamesi geçerlidir." denilmek suretiyle, TMK.'nun 194/3 maddesi uyarınca bildirim yapılmazdan önce kiracı olan eş tarafından tek başına verilen tahliye taahhütnamesinin geçerli olduğu, bildirim yapılması ile daha önce verilen tahliye taahhütnamesinin geçersiz hale gelmeyeceği kabul edilmiştir.

Bursa BAM 4. Hukuk Dairesinin uyuşmazlığın giderilmesine konu edilen 2024/2988 Esas, 2025/828 Karar sayılı kararında ise oy çokluğu ile verilen kararda "... kira akdinin davacı ile davalı .. arasında olduğu, Tahliye taahhüdü tanzim tarihinin 15/03/2023, taahhüt edilen tahliye tarihinin 15.02.2024 olduğu, 12.02.2024 tarihli ihtarla; davalı ..'ın TMK 194. madde uyarınca aile konutu üzerindeki haklarının sınırlandırılamayacağının ve taşınmazın aile konutu olduğunun belirtildiği,

İhtarla davalı ...'ın akdin tarafı haline geldiği, takibin de her iki davalı aleyhine yapıldığı, davalı eş ..'ın tahliye taahhüdüne muvafakatinin bulunmadığı, taahhütte imzasının da olmadığı, dolayısıyla davanın reddi gerektiği," denilmek suretiyle, kiracı olan eş TMK.'nun 194/3 maddesi uyarınca

bildirim yapılmazdan tek başına tahliye taahhüdü tanzim ederek kiraya verene vermiş olsa dahi, kiracı olmayan eşin TMK.'nun 194/3 maddesi uyarınca bildirim yapması üzerine daha önce verilmiş olan tahliye taahhütnamesinin geçersiz hale geleceği kabul edilmiştir.

İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesinin 2022/2861 Esas, 2024/837 Karar sayılı kesin kararında, dava dışı eşin takip tarihine kadar kiralayana bir bildirimde bulunmaması nedeniyle kira sözleşmesinin tarafı haline gelmeyeceği açıklanmış olup, gerek bu kararda gerek ise bu kararın dayanağı olan Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 2017/4794 Esas, 2018/11923 Karar sayılı kararında tahliye taahhütnamesinin tanziminden sonra fakat icra takibinden önce bildirim yapılması halinde, daha önce verilmiş olan tahliye taahhütnamesinin geçerli olduğuna veya geçersiz sayılacağına ilişkin herhangi bir görüşe yer verilmediği görülmektedir. İstanbul BAM 35. Hukuk Dairesinin 2023/2017 Esas, 2025/655 Karar sayılı kararının da benzer şekilde olduğu, Bursa BAM 4. Hukuk Dairesinin kararları ile herhangi bir çelişki bulunmadığı görülmektedir.

Konya Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi'nin 2024/4174 Esas, 2025/959 Karar sayılı kararında ise "TMK'nun 194/4 maddesinde kiracı olmayan eş tarafından yapılacak bildirimin süresi ve şekline ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Feri müdahil eşin dava açarak durumu davacıya bildirmesiyle, TMK'nun 194/4 maddesi uyarınca davalı kiracı ile birlikte kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir. Burada feri müdahilin kiracılık sıfatı ve aile konutu hususunu ileri sürmesi, bildirim tarihi itibariyle geçerlilik kazanacak ancak öncesine dair bir hak vermeyecektir." denilmek suretiyle, kiracı olmayan eş tarafından yapılan bildirimin, bildirim tarihinden önceki bir tarihte kiracı olan eş tarafından tek başına verilen tahliye taahhütnamesinin geçerliliğine herhangi bir etki yapmayacağı kabul edilmiştir.

Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesinin 2024/4431 Esas, 2025/33 Karar sayılı kararında da benzer şekilde "... Kiracı olmayan eşin kiracılık sıfatı ve aile konutu hususunu ileri sürmesi, bildirim tarihi itibari ile geçerlilik kazanacak ancak öncesine dair bir hak vermeyecektir." denilmek suretiyle kiracı olmayan eş tarafından yapılan bildirimin, bildirim tarihinden önceki bir tarihte kiracı olan eş tarafından tek başına verilen tahliye taahhütnamesinin geçerliliğine herhangi bir etki yapmayacağı kabul edilmiştir.

Bu kararlar ile Bursa BAM 4. Hukuk Dairesinin uyuşmazlığın giderilmesine konu edilen 2024/2988 Esas, 2025/828 Karar sayılı kararı arasında uyuşmazlık bulunmaktadır.

İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 23. Hukuk Dairesinin 2025/908 Esas, 2025/691 Karar sayılı kararında ise "Bu durumda kira sözleşmesini imzalayan eş daha sonra tahliye taahhüdü vermiş olsa bile, diğer eşin TMK'nun 194/4 maddesi kapsamında yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelmesi sonucu ve tahliyenin bölünmezliği ilkesi gereğince tahliye taahhütnamesinin geçersiz hale geleceği açıktır." denilmek suretiyle tahliye taahhütnamesi imzalandıktan sonra yapılan bildirimin, daha önce verilmiş olan tahliye taahhütnamesini geçersiz hale getireceği kabul edilmiştir.

Bu karar ile de Bursa BAM 4. Hukuk Dairesinin uyuşmazlığın giderilmesine konu edilmeyen 2023/1569 Esas, 2024/1090 Karar sayılı kararı arasında uyuşmazlık bulunmaktadır.

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanılmasıyla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği, karşılıklı edimleri içeren bir sözleşmedir. (Türk Hukuk Lûgatı: Türk Hukuk Kurumu, Ankara 2021, C.1, s. 694). Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere kira sözleşmesi karşılıklı edimleri içerir.

Başka bir anlatımla kira sözleşmesi, bir bedel karşılığında geçici bir süre için tarafa veya başkasına ait taşınır veya taşınmaz malın veya bir hakkın kullanımını sağlayan sözleşmedir. Kira sözleşmesi karşılıklı iradelerin birleşmesi suretiyle oluşur. Sözleşmenin tarafları, kiraya verilen maldan bedel karşılığı yararlanan kiracı ile yararlanmaya razı olan kiraya verendir.

Genel olarak üçüncü bir kişinin tek taraflı bildirim yaparak kuruluşu sırasında taraf olmadığı bir sözleşmeye dâhil olması ve sözleşmenin tarafı haline gelmesi mümkündür. Ancak, TMK.'nun 194/3 maddesi ailenin korunmasına ilişkin sosyal sebeplerle kiralananın aile konutu olarak kullanılması halinde, kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşe tek taraflı olarak yapacağı bir bildirim ile sözleşmeye taraf olma olanağı sağlamaktadır. Bu bildirimin yapıldığı tarihten itibaren kiracılık sıfatının bölünmezliği ilkesi gereği kiracılar arasında zorunlu takip ve dava arkadaşlığı bulunduğundan kiraya veren, kira sözleşmesi başlangıçta her iki eş tarafından birlikte yapılmış gibi kira sözleşmesinden kaynaklanan taleplerini her iki eşe birlikte öne sürmek zorundadır.

Uygulamada tahliye taahhütnamesi olarak isimlendirilen taahhüt ise, TBK.'nun 352/1 maddesinde kiracıdan kaynaklanan sebeplerle dava yoluyla konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin sona erdirilmesi sebebi olarak düzenlenmiştir. Bu düzenleme uyarınca kiracı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini sona erdirebilir.

Görüldüğü üzere tahliye taahhütnamesi henüz kira sözleşmesi devam eder iken yapılan ve kiraya verene sözleşmeyi taahhüt edilen tarihte sona erdirme ve tahliye imkânı veren tek taraflı bir taahhüttür.

Tahliye taahhütnamesi bir hukuki ilişkiyi ortadan kaldıran hak kapsamında bozucu yenilik doğuran haklara benzemekle birlikte kiraya veren Kanun maddesinde belirtilen bir ay içerisinde icra takibi veya dava yoluyla tahliye talep etmediğinde, sözleşmeyi kendiliğinden sona erdirmediğine göre bozucu şart olarak nitelendirilemeyip, özel nitelikli bir dava sebebi kabul edilmelidir.

Her hukuki işlem gibi tahliye taahhütnamesinin geçerliliği de tanzim edildiği tarihteki duruma göre değerlendirilmelidir. Tahliye taahhütnamesinin tanzim edildiği tarihte, kiracı olmayan eş henüz TMK.'nun 194/3 maddesi kapsamında bir bildirim yapmamış ise kiracılık sıfatı kazanmamıştır. Bu tarihte kiracı yalnızca sözleşmede ismi yazan eş olduğuna göre, kiracının tek başına tanzim ederek verdiği tahliye taahhütnamesi yapıldığı tarih itibarıyla geçerlidir. Tahliye taahhütnamesi verildikten sonra yapılan bildirim ise, daha önceden kiracı olan eş tarafından verilmiş ve tanzim edildiği tarih itibarıyla geçerli olan tahliye taahhütnamesini geçersiz hale getirmez. Nitekim, benzer şekilde kiraya veren bildirim yapılmazdan önceki kira bedellerini de sonradan bildirimde bulunan eşten isteyemez. Sözleşmede taraf olmayan eşin kiracılık sıfatı ve yükümlülükleri bildirimin yapıldığı tarihten itibaren sonuç doğurmakta olup, kiracılık sıfatının ve bu sıfattan kaynaklanan

yükümlülüğün olmadığı bir dönemde verilmiş olan tahliye taahhütnamesinin, sonradan yapılan bildirim ile geçersiz hale gelmesi yapılan hukuki işlemin geriye yürümezliği ilkesi ile bağdaşmamaktadır.

Uyuşmazlığın giderilmesine konu edilen Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin 2024/2988 Esas, 2025/828 Karar sayılı kararı ile Konya Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi'nin 2024/4174 Esas, 2025/959 Karar sayılı kararı ve Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi'nin 2024/4431 Esas, 2025/33 Karar sayılı kararları arasında uyuşmazlık bulunduğundan,

Yine uyuşmazlığın giderilmesine konu edilmemiş olan Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin 2023/1569 Esas, 2024/1090 Karar sayılı kararı ile İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 23. Hukuk Dairesi'nin 2025/908 Esas, 2025/691 Karar sayılı kararı arasında uyuşmazlık bulunduğu anlaşılmıştır.” denilmek suretiyle uyuşmazlığa konu Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin 2023/1569 Esas, 2024/1090 Karar sayılı kararı, Konya Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi'nin 2024/4174 Esas, 2025/959 Karar sayılı kararı ve Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi'nin 2024/4431 Esas, 2025/33 Karar sayılı kararı ile Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin 2024/2988 Esas, 2025/828 Karar sayılı kararı ve İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 23. Hukuk Dairesi'nin 2025/908 Esas, 2025/691 Karar kararları arasındaki uyuşmazlığın Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin 2023/1569 Esas, 2024/1090 Karar sayılı kararı ve benzer nitelikteki Konya ve Samsun Bölge Adliye Mahkemeleri ilgili dairelerinin kararları yönünde giderilmesi yönündeki görüşüyle, 5235 sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş Görev ve Yetkilerini Düzenleyen Kanun'un 35/3 maddesi uyarınca uyuşmazlığın giderilmesi talep edilmiştir.

III. UYUŞMAZLIĞIN GİDERİLMESİ İSTEMİNE KONU KARARLAR

A. Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin 30.04.2024 tarihli ve 2023/1569 Esas, 2024/1090 Karar sayılı kararı,

Bursa 4. Sulh Hukuk Mahkemesinin 16.03.2023 tarihli ve 2022/1394 E., 2023/554 K. sayılı dosyasında; davacı kiraya verenin, davalı kiracının kiralananı 15.05.2022 tarihinde tahliye edeceğine dair 30.12.2021 tarihli tahliye taahhütnamesi verdiğini, belirtilen sürede kiralananın tahliye edilmemesi üzerine davalı hakkında tahliye istemli takip başlatıldığını, davalının takibe itiraz ettiğini ileri sürerek itirazın iptaline ve kiralananın tahliyesine karar verilmesinin talep ettiği, İlk Derece Mahkemesince, taahhütnamenin kira sözleşmesinin yapıldığı tarihte sözleşme ile birlikte boş olarak imzalandığı veya boş kısımların taraflar arasındaki anlaşmaya aykırı olarak doldurulduğu iddiasının yazılı delil ile ispatlanamadığı gerekçesiyle davanın kabulüne karar verildiği, davalının istinaf yoluna başvurması üzerine Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; “...davalının eski eşinin tahliye taahhütnamesinin tanzim edildiği tarihten önceki bir tarihte kiraya veren davacıya bildirimde bulunarak sözleşmenin tarafı haline geldiği iddia ve ispat edilmediğine göre davalı bu yeri aile konutu olarak kullansa dahi, davalı - kiracı tarafından tek başına verilen tahliye taahhütnamesi geçerlidir.

Öte yandan, taahhütnamenin tamamen kiracının el yazısı ile doldurulması zorunluluğu bulunmayıp, imzanın kiracıya ait olması yeterlidir. Davalı, taahhütnameyi boş olarak verdiğini ve anlaşmaya aykırı olarak doldurulduğunu yazılı belge ile ispat edememiş olup yemin deliline de başvurmayacağını duruşmada beyan ettiğine göre, istinaf istemlerinin yerinde olmadığı anlaşılmaktadır.” gerekçesiyle, başvurunun esastan reddine kesin olarak karar verilmiştir.

B. Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin 13.03.2025 tarihli, 2024/2988 Esas, 2025/828 Karar sayılı kararı

Bursa 11. Sulh Hukuk Mahkemesinin 30.05.2024 tarihli ve 2024/514 E., 2024/722 K. sayılı dosyasında; davacı kiraya verenin, davalı kiracının kiralananı 15.05.2024 tarihinde tahliye edeceğine dair 15.03.2023 tarihli tahliye taahhütnamesi verdiğini, kiracının eşinin 12.02.2024 tarihli ihtarname ile 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun (4721 sayılı Kanun) 194. maddesinden kaynaklanan haklarını kullandığını bildirdiğini, davalının eşinin gönderdiği bu ihtarname ile kira sözleşmesinin ve tahliye taahhütnamesinin tarafı haline geldiğini, bu takipte her iki davalı hakkında tahliye istemli takip başlatıldığını, davalıların takibe itiraz ettiğini ileri sürerek itirazın iptaline ve kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep ettiği, İlk Derece Mahkemesince, boş taahhütnamenin daha sonradan kendisinden habersiz olarak doldurulduğu yönündeki beyanına karşı davalının özel borç ilişkisi olarak sayılan kira sözleşmesinde açığa yaptığı bu işlemin sonuçlarına katlanması gerektiği gerekçesiyle davanın kabulüne karar verildiği, davalının istinaf yoluna başvurması üzerine Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; “ kira akdinin davacı ile davalı .. arasında olduğu, tahliye taahhüdü tanzim tarihinin 15.03.2023, taahhüt edilen tahliye tarihinin 15.02.2024 olduğu, 12.02.2024 tarihli ihtarla; davalı ..’nin TMK 194. madde uyarınca aile konutu üzerindeki haklarının sınırlandırılamayacağının ve taşınmazın aile konutu olduğunun belirtildiği,

İhtarla davalı ..’nin akdin tarafı haline geldiği, takibin de her iki davalı aleyhine yapıldığı, davalı eş ..'ın tahliye taahhüdüne muvafakatinin bulunmadığı, taahhütte imzasının da olmadığı, dolayısıyla davanın reddi gerektiği ” gerekçesiyle, başvurunun kabulüne, kararın kaldırılmasına, davanın reddine kesin olarak karar verilmiştir.

C. Konya Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi'nin 06.03.2025 tarihli ve 2024/4174 Esas, 2025/959 Karar sayılı kararı

Konya 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 27.05.2024 tarihli ve 2023/1777 E., 2024/1703 K. sayılı dosyasında; davacı kiraya verenin, davalı kiracının kiralananı tahliye edeceğine dair tahliye taahhütnamesi verdiği halde belirtilen tarihte tahliye etmediğini, davalı hakkında tahliye istemli takip başlatıldığını, davalının takibe itiraz ettiğini ileri sürerek, itirazın iptaline ve kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep ettiği, İlk Derece Mahkemesince; davalı tarafından tahliye taahhütnamesindeki imzaya itiraz edilmesi üzerine alınan uzmanlık raporunda; söz konusu imzaların davalı eli ürünü olduğu kanaatine varıldığının belirtildiği, her ne kadar davalının söz konusu tahliye taahhüdünü eşi olmadan imzaladığını, söz konusu yerin aile konutu olduğunu beyan etmiş ise de, gerek kira sözleşmesinde gerekse tahliye taahhüdünde davalının eşine ait herhangi bir isim ya da imzanın olmadığı, bu nedenle kira sözleşmesinde taraf olmadığı gibi aile

konutu bildiriminde de usulüne uygun şekilde bulunulmadığı gerekçesiyle, davanın kabulüne karar verildiği, davalının istinaf yoluna başvurması üzerine Konya Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; ...Senet niteliğindeki tahliye taahhütnamesindeki imzanın davalı kiracının imzası olduğu, bu imzanın sıhhatine ilişkin itirazın da alınan kriminal raporla çürütüldüğü, kısmen boş olarak düzenlenen belgeye imza atan kişinin olabilecek tehlikeleri baştan kabul etmiş sayılacağı ve bu nedenle de hukukun himayesinden yararlanamayacağı şüphesizdir: (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 18.04.20 18... /13-619 E-2018/919 K sayılı emsal içtihadı). HMK 201 ve devamı maddeleri uyarınca senede karşı ancak senetle ispat gerektiğinden dosya kapsamına göre davalı yazılı tahliye taahhüdünün aksini, senet niteliğindeki bir belgeyle ispatlayamamıştır.

...TMK'nun 194/4 maddesinde kiracı olmayan eş tarafından yapılacak bildirimin süresi ve şekline ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Feri müdahil eşin dava açarak durumu davacıya bildirmesiyle, TMK'nun 194/4 maddesi uyarınca davalı kiracı ile birlikte kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir. Burada feri müdahilin kiracılık sıfatı ve aile konutu hususunu ileri sürmesi, bildirim tarihi itibariyle geçerlilik kazanacak ancak öncesine dair bir hak vermeyecektir.

Dosya kapsamına göre davalı kiracının eşinin aile konutu kapsamında davacıya karşı daha önceden herhangi bir bildirimi bulunmamaktadır. Keza tahliye taahhüdünün işleme konulmasından ve davanın açılmasından sonraki bir tarihte yapılacak olan bildirimle "aile konutu" iddiasının ileri sürülmesi de mümkün değildir.

Türk Medeni Kanunu'nun 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. Davalı borçlu tarafından bu davaya konu kiralananın Medeni Kanunun 194. maddesi anlamında "aile konutu" olduğuna dair bir mahkeme kararı da sunulmamış (Yargıtay 6. HD'nin (Kapanan) 08.05.2005 tarihli, 2915 E, 4944 K. sayılı içtihadı) olduğundan davalı vekilinin bu hususstaki istinaf talepleri de yerinde görülmemiştir." gerekçesiyle başvurunun esastan reddine kesin olarak karar verilmiştir.

D. Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi'nin 03.01.2025 tarihli ve 2024/4431 Esas, 2025/33 Karar sayılı kararı

Samsun 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 24.09.2024 tarihli ve 2024/4431 E., 2025/33 K. sayılı dosyasında; davacı kiraya verenin, davalı kiracının kiralananı 14.01.2023 tarihinde tahliye edeceğine dair 10.03.2022 tarihli tahliye taahhütnamesi verdiğini, belirtilen sürede kiralananın tahliye edilmemesi üzerine davalı hakkında tahliye istemli takip başlatıldığını, davalının takibe itiraz ettiğini ileri sürerek, itirazın iptaline ve kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep ettiği, İlk Derece Mahkemesince, kriminal uzmanlık raporuna göre tahliye taahhütnamesinde bulunan imzanın davalıya ait olduğu" gerekçesiyle davanın kabulüne karar verildiği, davalının istinaf yoluna başvurması üzerine Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; "dosya içerisindeki bilgi ve belgelere, mahkeme kararındaki gerekçeye, yasal gerektirici nedenlere göre; taraflar arasında 15.10.2020 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira

sözleşmesi bulunduğu, davalı tarafından 10.03.2022 düzenleme ve 14.01.2023 tahliye tarihli taahhüdün davacı tarafa verildiği hususlarında uyuşmazlık bulunmadığı, taahhüde yönelik imza inkarı bulunduğu, Samsun Cumhuriyet Başsavcılığı' nca yapılan 2024/14744 soruşturma sayılı soruşturma dosyası kapsamında alınan bilirkişi raporuna göre imzanın davalı eli ürünü olduğunun anlaşıldığı,

Aile konutu yönünden; davalı tarafından taşınmazın aile konutu olduğu savunulduğu,

TMK'nun 194/1 maddesi "Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz."

194/4 maddesi "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." şeklinde düzenlenmiştir.

6098 sayılı TBK'nin 349. maddesi "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." şeklinde düzenlenmiştir.

TMK'nun 194/4 maddesinde kiracı olmayan eş tarafından yapılacak bildirimin süresi ve şekline ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Kiracı olmayan eşin dava açarak durumu davacıya bildirmesiyle, TMK'nun 194/4 maddesi uyarınca davalı kiracı ile birlikte kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir. Burada kiracı olmayan eşin kiracılık sıfatı ve aile konutu hususunu ileri sürmesi, bildirim tarihi itibariyle geçerlilik kazanacak ancak öncesine dair bir hak vermeyecektir.

Olayımızda; dava dışı eşin davacıya yönelik aile konutu ile ilgili bir bildirimin bulunmamasına, sözleşmenin tarafı haline gelmemiş olmasına göre davalının aile konutu itirazına takip tarihi itibarı ile değer verilemeyecek olmasına, Samsun Cumhuriyet Başsavcılığı' nca yapılan 2024/14744 soruşturma sayılı soruşturma dosyası kapsamında alınan bilirkişi raporuna göre imzanın davalı eli ürünü olduğunun anlaşılmasına, davacının 1 aylık yasal sürede icra takibi başlatmış olmasına nazaran mahkemece davanın kabulüne yönelik verilen kararda bir isabetsizlik bulunmadığı" gerekçesiyle, başvurunun esastan reddine kesin olarak karar verilmiştir.

E. İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 23. Hukuk Dairesi'nin 10.04.2025 tarihli ve 2025/908 Esas, 2025/691 Karar kararları

İzmir 19. Sulh Hukuk Mahkemesinin 22.22.2024 tarihli ve 2024/394 E., 2024/393 K. sayılı dosyasında; davacı kiraya verenin, davalı kiracının kiralananı 01.10.2023 tarihinde tahliye edeceğine dair 06.04.2023 tarihli tahliye taahhütnamesi verdiğini, belirtilen sürede kiralananın tahliye edilmemesi üzerine davalı hakkında tahliye istemli takip başlatıldığını, davalının takibe itiraz ettiğini ileri sürerek, itirazın iptaline ve kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep ettiği, İlk Derece Mahkemesince; kiracı olmayan eşin en geç icra takibine kadar 6098 sayılı Kanunun 349/3

maddesi uyarınca kiraya verene kiralananın aile konutu olarak kullanıldığını bildirdiği takdirde kira sözleşmesinin tarafı haline geleceğinden, icra takibinin her iki eş hakkında birlikte yapılması gerektiği, somut olayda davacının eşinin mecurun aile konutu olduğunda dair davacıya 09.08.2023 tarihli ihtarname gönderdiği, ihtarnamenin davacıya 01.09.2023 tarihinde tebliğ edildiği, davalının eşinin kira sözleşmesinin tarafı haline geldiği, taahhüde dayalı icra takibinin sadece davalı ..'e karşı açıldığı dikkate alındığında yapılan takibin yasal koşulları taşımadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verildiği, davacının istinaf yoluna başvurması üzerine İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 23. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; "Somut olayda; dava, yazılı tahliye taahhütnamesine dayanılarak başlatılan icra takibine itirazın iptali ve tahliye istemine ilişkin olup taahhüde dayalı icra takibi 02.10.2023 tarihinde başlatılmıştır.

Davacının dayandığı 24.09.2017 tanzim ve 28.09.2017 başlangıç tarihli, ev- konut nitelikli kira sözleşmesinde; kiracı olarak davalı ..'in isim ve imzası mevcut ise de, davalı kiracının 07.08.1996 tarihinden beri eşi olduğu nüfus kaydından anlaşılan .., icra takip tarihinden önce, 01.09.2023 tarihinde davacıya tebliğ edilen ihbarnamesi ile, söz konusu kira sözleşmesine konu kiralananın 6 yıldır eşi ve çocuğu ile birlikte aile konutu olarak kullandıklarını, TMK'nun 194. maddesi gereğince bildirimde bulunduğunu, kira sözleşmesine taraf olduğunu, sözleşmeden doğacak yükümlülüklere, tüm alacak ve borçlara, tüm hak ve sorumluluklara müteselsilen katılacağını bildirmiş olup, bu bildirim ile; TMK'nun 194/4 maddesi hükmü gereğince davalının eşi sözleşmenin tarafı haline gelmiştir.

Sözleşmenin diğer tarafının bu yasal sonuca katlanmak zorunda olduğu ortadadır. Bu durumda kira sözleşmesini imzalayan eş daha sonra tahliye taahhüdü vermiş olsa bile, diğer eşin TMK'nun 194/4 maddesi kapsamında yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelmesi sonucu ve tahliyenin bölünmezliği ilkesi gereğince tahliye taahhütnamesinin geçersiz hale geleceği açıktır. Yukarıda açıklanan yasal düzenlemeler karşısında, yasadan doğan bir hakkın kullanılması kötüniyetli olarak nitelendirilemez. Sonuç itibariyle mahkemece davanın reddine karar verilmesinde usul ve yasaya aykırılık görülmemiştir." gerekçesiyle, başvurunun esastan reddine kesin olarak karar verilmiştir.

IV. GEREKÇE

A.Değerlendirme ve Gerekçe

Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Dairelerinin yukarıda açıklanan kesin nitelikteki kararları arasındaki uyuşmazlık; kira sözleşmesinde taraf olmayan eşin, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (4721 sayılı Kanun) 194. maddesi uyarınca kiraya verene "aile konutu " bildirimi yaptığı tarihten önce, kiracı eşin kiraya verene verdiği yazılı tahliye taahhütnamesinin geçerli olup olmadığı noktasında toplanmaktadır.

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini kiraya verene ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir. Kira sözleşmesi sürekli borç doğuran sözleşmelerdendir. Kira sözleşmesinin konusunu konut veya çatılı iş yeri oluşturduğunda bu sözleşmeden ortaya çıkacak uyuşmazlıkta öncelikle sözleşme

hükümleri ile TBK m.339 vd. da düzenlenen ilgili kanun hükümleri ile bu hükümlere aykırı olmayan genel kira sözleşmesine ilişkin hükümler uygulanır . Kira sözleşme konusunu konut niteliğine haiz taşınmaz olup ailenin barınması amaçlı olarak kiralanması halinde aile konutu olarak kullanım gündeme gelir. 4721 sayılı Kanunun 186. maddesinde, eşlerin oturacakları konutu birlikte seçecekleri düzenlemesi bulunmakta olup, eşlerin birlikte oturacakları yani aile konutu olarak kullanacakları taşınmazı birlikte kiracı olarak kiralamaları halinde, kira sözleşmesinin tarafı olan eşler kira sözleşmesinden doğan haklara ve borçlara birlikte kiracı sıfatıyla sahip olur . Eşler aile konutu kullanım amaçlı olarak kiralamayı birlikte kiracı olarak yapabilecekleri gibi eşlerden biri tarafından yapılan kiralamada sözleşmede imzası olmayan eşin daha sonradan kiraya verene yapacağı bildirim ile bunu sağlayabilir. Nitekim 4721 sayılı Kanunun m. 194/son uyarınca "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. ".düzenlemesi mevcuttur.

4721 sayılı Kanunun 194. madde gerekçesinde; Aile konutlarıyla ilgili işlemlerde eşlerin serbestlik ilkesine istisna getirildiği, böylece aile konutu ilgili bazı işlemlerin diğer eşin rızasına bağlı olduğunun kabul edildiği madde ile konut ile ilgili kira sözleşmesinin feshini, bu konutun başkalarına devrini ya da konut üzerindeki hakları ve buna benzer diğer hukuki işlemlerle tamamen ya da kısmen sınırlanmasının diğer eşin rızasına bağlandığı, ayrıca aile konutunu eşlerden birinin kiralaması halinde, diğer eşin bir bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelmesinin öngörüldüğü ifade edilmiştir.

4721 sayılı Kanunun 194. maddesinin birinci, ikinci ve son fıkralarında yapılan düzenleme ile uyumlu olarak kaleme alınan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (6098 sayılı Kanun) 349. maddesi;

"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. " hükmünü içermektedir.

Bu madde gerekçesinde; 4721 sayılı Kanunun 194. maddesinde getirilen esasların korunduğu, buna bağlı olarak maddenin son fıkrasında, kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatı kazanması halinde, kiraya verenin fesih bildirimi ile fesih ihtarına bağlı ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorunda olduğu, böylece, bu durumda, evlilik birliğinin korunması amacıyla, eşlerden birinin kiracı sıfatıyla tek başına hareket ederek diğer eşin açık rızası olmaksızın sözleşmeyi sona erdirmesinin önlenmek istediği belirtilmiştir. Eşlerin aile konutuna ilişkin kira sözleşmesinde birlikte kiracı olarak yer aldığı durumlarda ve kiraya verene yapılacak aile konutu bildirimiyle eşlerin birlikte kiracı haline geldiği durumda fesih ve tahliye edimi bölünemeyeceğinden, kural olarak kiracılardan biri tarafından

yapılan fesih geçersiz olduğu gibi kiraya vereninde fesih ve tahliyeye ilişkin bildirim ve icra takiplerini her iki eşe karşı birlikte yapmalı ve davayı birlikte açmalarının gerektiği belirtilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Dairelerinin kesin kararları arasındaki uyuşmazlık konusu ise uygulamada "yazılı tahliye taahhüdü" olarak bilinen kanuni düzenlemede ise "yazılı boşaltmayı üstlenme" kurumu 6098 sayılı kanun 352/1 maddesinde ; “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 düzenlenmiştir.

TBK m.347 'de ise ; Konut ve çatılı iş yeri kiralarında kira sözleşmesi belirli süreli olarak yapılmış olsa bile kiracı tarafından sözleşme bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadığında sözleşme zımni olarak bir yıl uzamış sayılır. Kiraya verenin ise kanundaki fesih sebeplerinin gerçekleşmediği durumda belirli süreli kira sözleşmesinde kanunlardaki fesih ve tahliye sebepleri gerçekleşmediğinde belirli sürenin bitimine bağlı olarak sözleşmeyi sona erdirme hakkı yoktur. Aynı şekilde , belirsiz süreli sözleşmede ise sürenin başından itibaren kanundaki on yıllık kira süresi tamamlanmadan sözleşmeyi sona erdirme hakkı kiraya verene tanınmamıştır. Ancak TBK m.352/1 uyarınca kiraya veren , kiracı tarafından kiralananın tesliminden sonra kira süresinin bitimi ile TBK m.347 de ki sürenin sona ermesi beklenmeden belirli bir tarihte kiralananı boşaltacağını yazılı olarak üstlenmişse ve belirtilen tarihte kiralananı tahliye etmemişse kiraya veren bu nedene dayanarak kiracıyı kiralanandan tahliyesini sağlamak için İİK 'nun 272 vd. Maddelerine göre icra takibi yapabileceği gibi doğrudan mahkemede tahliye davası açabilir.

Kanundaki bu düzenlemeye göre yazılı tahliye taahhüdü sebebiyle kiracının tahliyesi için : kiralananın konut veya çatılı iş yeri niteliğinde olması, tahliye taahhüdünün kiracı tarafından verilmesi, tahliye taahhüdünün yazılı olması, tahliye taahhüdünde tahliye tarihinin belirli olması, tahliye taahhüdünün kiralananın kiracıya tesliminden sonra verilmiş olması ile kiralananın taahhüt edilen tarihte tahliye edilmemesi halinde tahliye taahhüdünde gösterilen tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurularak takip yapılması veya tahliye davasının açılmış olması gerekir. Yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak ancak kiraya veren dava açıp icra takibi yapabilir.

Yazılı tahliye taahhüdünün geçerli olması için bu taahhüdün bizzat kiracı tarafından veya yetkili temsilcisinin kiracı ad ve hesabına vermesi gerektiği gibi birlikte kiracılıkta kiracıların tümünün birlikte taahhüdü imzalaması gerekir. Aile konutu olarak eşlerin birlikte kiralama yaptıklarında her iki eşin birlikte taahhüt vermeleri veya bir eşin verdiği tahliye taahhüdüne diğer eşin açıkça rızasının (muvafakatinin) olması gerekir. Kira sözleşmesinin eşlerden biri tarafından yapılması sonrasında diğer eşin kiraya verene yapacağı aile konutu bildirimi sonrasında her iki eş birlikte kiracı haline geleceğinden bu aile konutu bildirimi yapılması sonrasında düzenlenecek yazılı tahliye taahhüdünün her iki eş tarafından birlikte imzalanması veya bir eşin verdiği yazılı tahliye taahhüdüne diğer eşin açıkça rızası olmalıdır.

Kira sözleşmesine başlangıçta taraf olmayan eşin daha sonradan kiraya verene yapacağı aile konutu bildirimiyle eşler "birlikte kiracılık" sıfatını kazandığından kiraya verene aile konutu bildiriminde bulunarak kiracı haline gelen eş kira sözleşmesinin kiracıya yüklediği tüm borç ve

sorumluluklardan sözleşmede imzası olan eşle birlikte müteselsilen sorumlu olur. Kira sözleşmesinde taraf olmayıp kiraya verene yaptığı bildirimle aile konutunun birlikte kiracısı haline gelen eşler kira sözleşmesini ancak birlikte oy birliği ile feshedebilir, kiracı eş diğer eşin rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez. Eşler arasında kira sözleşmesinin feshi konusunda görüş ayrılığı ortaya çıktığında Aile Mahkemesi Hakiminin müdahalesi talep edilerek bu konudaki uyuşmazlık çözülür. Sonuçta kira sözleşmesinin başlangıcında tarafı olmayan diğer eş tarafından kiraya verene yapacağı aile konutu bildirimi sonrasında her iki eş sözleşmenin kiracı tarafı haline geleceğinden kiraya veren fesih iradesini her iki eşe yöneltmesi gerektiği gibi başlangıçta sözleşme tarafı olan eş diğer eşin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez.

TMK m.194/son uyarınca aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle birlikte ancak bu bildirim sonrası için sözleşmenin tarafı hâline gelir ve bildirimde bulunan eşin kira sözleşmesinin yüklediği yükümlülüklerden diğer eş ile birlikte müteselsilen sorumlu olacağı belirtildiğine göre bildirim öncesine etkili olarak aile konutu bildirimi sonuç doğurmaz. Zira bu bildirim öncesi kiraya veren lehine oluşan hakların ortadan kaldırılması mümkün değildir. Kural olarak hukuki işlemlerin, sözleşmelerin meşruluğu ile geçerliliği yapıldıkları , ortaya çıktıkları , düzenlendikleri andaki geçerli olan kurallara, şartlara ve duruma göre değerlendirilir. Kanunlarda açıkça geçmişe etkili olacak şekilde bir düzenleme bulunmadığı durumda kazanılmış hakları ortadan kaldırabilecek şekilde uygulama yapılması mümkün değildir. Kiralananın konut olarak kullanılmak üzere kiralandığı durumda evli olmayan kiracının kiralananın kendisine teslimi sonrasında diğer şartlarında bulunması ile yazılı tahliye taahhüdünün geçerli olarak düzenlenmesi sonrasında evlenip kiralananın aile konutu olarak kullanılmaya başlanması ile kiraya verene diğer eşin aile konutu bildiriminde bulunması ile bu bildirim sonrası kiralanan kiraya veren nezdinde aile konutu özelliği kazanmış olur. Bu aile konutu bildirimi öncesinde sözleşme tarafı olan eş tarafından kanundaki geçerlilik şartlarına uygun olarak verilen yazılı tahliye taahhüdüyle kiracı eşin fesih iradesi ortaya çıkmış olur. Sözleşme akidi eş tarafından kanuna uygun olarak yapılan kira sözleşmesinin ileri tarihli feshi niteliğinde olan tahliye taahhüdünü geçersiz hale getirmez.

Başlangıçta kira sözleşmesinin tarafı olan eş tarafından kiralanan konutun teslimi sonrasında imzalanarak düzenlenen yazılı tahliye taahhüdü, kiracı sıfatına sahip olmayan diğer eşin, kiraya verene, kiralananın aile konutu olarak kullanıldığına ilişkin sonradan bildirimde bulunmasından önce, kira sözleşmesini imzalayan eşin tek başına kiracı sıfatına sahip olduğu dönemde, verdiği yazılı tahliye taahhütnamesi geçerlidir. Verildiği tarih itibariyle geçerli olan tahliye taahhütnamesinin, kiracı olmayan eşin, kiraya verene sonradan yaptığı aile konutu bildirimi ile kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi nedeniyle, geriye etkili olarak geçersiz hale geleceğinin kabul edilmesi olanaklı değildir.

Bu itibarla, uyuşmazlığın yukarıda açıklandığı şekilde giderilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

KARAR

1.Aile konutunun eşlerden biri tarafından kiralanması halinde, kiracı olmayan eşin 4721 sayılı Kanunun 194. maddesi uyarınca sonradan kiraya verene yapacağı bildirim ile sözleşmenin tarafı

haline gelmiş olmasının, kiracı eş tarafından bu bildirim öncesinde verilen yazılı tahliye tahhütnamesinin geçerliliğine bir etkisinin bulunmadığına, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi, Konya Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi, Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi, İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 23. Hukuk Dairesince verilen kesin nitelikteki kararlar arasındaki görüş ve uygulama uyuşmazlığının bu şekilde giderilmesine,

2. Dosyanın Bursa Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Daireleri Başkanlar Kuruluna gönderilmesine,

3. Karardan bir örneğin Bölge Adliye Mahkemelerinin hukuk dairelerine bildirilmesi için Hâkimler ve Savcılar Kurulu Genel Sekreterliğine gönderilmesine,

20.10.2025 tarihinde oy birliğiyle kesin olarak karar verildi.