Tahliye taahhüdü ve yeni kira

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	05.05.2026	Bozma (KYB)

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/2877	2026/2766	TBK 352/1, HMK 363/1, HMK 363/2

ÖZET

23.11.2022 tarihli tahliye taahhüdüne dayalı itirazın iptali ve tahliye davasında, taahhütten sonra imzalanan 11.09.2024 başlangıç tarihli kira sözleşmesiyle taahhüdün hükümsüz kalıp kalmadığı değerlendirilmeden verilen kesin karar, sonuca etkili olmamak üzere kanun yararına bozulmuştur.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/tahliye-taahhudunden-sonra-yeni-kira-sozlesmesi-2026-2766/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2026/2877 E. , 2026/2766 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2024/248 E., 2025/977 K.

İlk Derece Mahkemesince kesin olarak verilen kararın kanun yararına temyizen incelenmesi Adalet Bakanlığı tarafından istenilmiş olmakla; Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; davalının 28.09.2022 tarihinde düzenlenen kira sözleşmesi uyarınca dava konusu iş yerinde kiracı olarak bulunduğunu, 23.11.2022 tarihinde düzenlediği tahliye taahhütnamesi ile iş yerini 28.09.2023 tarihinde tahliye edeceğini beyan etmiş olmasına rağmen, başlatılan tahliye talepli icra takibine karşı davalının tahliye taahhütnamesinin içeriğine ve altındaki imzaya haksız olarak itiraz ettiğini ileri sürerek; davalının itirazının iptali ile kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; yaklaşık üç yıldır kiracı olduğu dava konusu taşınmazda mevcut kira ilişkisi devam ederken baskı, tehdit ve hile ile yeni kira sözleşmesi ve tahliye taahhüdü imzalamaya zorlandığını, iradesinin fesada uğratıldığını, tahliye taahhüdünün serbest iradesiyle verilmediğini, kiraya verenin taahhütname ve kira sözleşmeleri üzerinde tahrifat yaptığını, kira bedelini gerçeğe aykırı şekilde değiştirdiğini, hile, tehdit ve muvazaa sonucu düzenlenen tahliye taahhüdünün geçersiz olduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. MAHKEME KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; taraflar arasında 28.09.2022 başlangıç tarihli kira ilişkisinin bulunduğu, davalının kira sözleşmesinin düzenlenmesinden sonra 23.11.2022 tanzim tarihli ve 28.09.2023 tahliye tarihli yazılı tahliye taahhüdü verdiği, bu taahhüde dayanılarak süresinde icra takibi başlatıldığı, baskı ve zorlamayla imza attığı yönündeki savunmasına rağmen Adli Tıp Kurumu incelemesiyle imzanın davalıya ait olduğunun tespit edildiği gerekçesiyle; davanın kabulüne, itirazın iptali ile kiralananın tahliyesine karar verilmiştir.

IV. KANUN YARARINA TEMYİZ

A. Kanun Yararına Temyiz Sebepleri

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına yönelik Adalet Bakanlığınca; davalı vekilince, tahliye taahhüdünden sonra taraflar arasında 11.09.2024 başlangıç tarihli ve noter tasdikli yeni kira sözleşmesi imzalanarak kira ilişkisinin yenilendiği ileri sürülmüş, davacı vekilince de tarafların anlaştığı ve davanın konusuz kaldığı bildirilmiş olmasına rağmen, İlk Derece Mahkemesince tahliye taahhüdünden sonra düzenlenen ve davacı tarafça inkâr edilmeyen yeni kira sözleşmesi nedeniyle tahliye taahhüdünün hükümsüz kalıp kalmadığı hususu değerlendirilmeksizin yazılı şekilde hüküm kurulmasının usul ve yasaya aykırı olduğu ileri sürülerek, kanun yararına temyiz isteminde bulunulmuştur.

B. Değerlendirme ve Gerekçe
Uyuşmazlık, tahliye taahhütnamesi nedeniyle yapılan icra takibine vaki itirazın iptali ve kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (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." düzenlemesi yer almaktadır.

Tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için; yazılı şekilde yapılması, taahhüdün kiracı ya da yetkili temsilcisi vasıtasıyla verilmesi, tahliye taahhüdünde tahliye tarihinin belirtilmiş olması ve taahhüdün kiralananın teslim edilmesinden makul bir süre sonra verilmesi gereklidir.

Somut uyuşmazlıkta, davalı vekili tarafından takibe dayanak yapılan dava konusu tahliye taahhüdünün keşide tarihinden sonra, taraflar arasında 11.09.2024 tarihli kira sözleşmesi imzalanarak kira sözleşmesinin yenilendiği ileri sürülmüş, davacı vekili tarafından da sunulan sözleşme kabul edilerek tarafların anlaştığı ve davanın konusuz kaldığına dair 22.10.2024 tarihli

beyan dilekçesi ibraz edilmiş olmakla, İlk Derece Mahkemesince tahliye taahhüdünden sonra, davacı tarafça itiraz edilmeyen 11.09.2014 başlangıç tarihli sözleşme ile kira sözleşmesinin yenilendiği ve tahliye taahhüdünün hükümsüz kaldığı gözetilmeden yazılı şekilde karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olduğundan, Adalet Bakanlığının kanun yararına temyiz talebinin kabulüne karar verilmiştir.

V. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Adalet Bakanlığının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 363/1 maddesine dayalı kanun yararına temyiz isteminin kabulü ile kararın sonuca etkili olmamak üzere aynı Kanunun 363/2 maddesi uyarınca KANUN YARARINA BOZULMASINA,

Kararın bir örneğinin Adalet Bakanlığına, dava dosyasının İlk Derece Mahkemesine gönderilmesine,

05.05.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.