

**T.C. Yargıtay Başkanlığı - Hukuk Genel Kurulu**

**Esas No.: 2017/975**

**Karar No.: 2021/1108**

**Karar tarihi: 28.09.2021**

MAHKEMESİ : Sulh Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki "taahhüt nedeniyle tahliye" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, ... 2. Sulh Hukuk Mahkemesince verilen davanın konusu kalmadığından karar verilmesine yer olmadığına ilişkin karar davacı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay (Kapatılan) 6. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda önce onanmış, davacı vekilinin karar düzeltme istemi üzerine ise bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüldü:

**YARGILAMA SÜRECİ**

**Davacı İstemi:**

Davacı vekili dava dilekçesinde; davalı ...'un dava konusu taşınmazda 05.03.2010 başlangıç tarihli kira sözleşmesi gereğince aylık 3.350TL kira bedeli ile kiracı olduğunu, davalının dört yıldır kiracı olarak bulunduğu işyerini son dönem başından sonra verdiği taahhütname ile 04.03.2014 tarihinde boşaltacağını kayıtsız ve şartsız olarak kabul ettiğini, yazılı taahhüdüne uymayan davalıya ... 1. Noterliğinin 06.03.2014 tarihli ve 2454 yevmiye numaralı ihtarname keşide edildiğini, davalının ihtar ve uyarılara rağmen yazılı taahhüdüne uymadığını ileri sürerek taahhüt nedeniyle kiralanan tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

**Davalı Cevabı:**

Davalı vekili cevap dilekçesinde; davaya dayanak yapılan tahliye taahhüdünün davacı tarafça kira sözleşmesinin imza edildiği tarihten önce alındığını, davacının, taşınmazın kiracı sıfatıyla kullanılabilmesinin ön şartı olarak ileri sürdüğü taahhünameyi müvekkiline manevi cebir altında imzalattığını, bu şekilde imza edilen taahhüt tarafların gerçek iradelerini yansıtmaktan uzak olduğundan geçerli olmadığını, davacının aynı taşınmaz ile ilgili olarak başka hukuksal nedene dayalı olarak ... 1. Sulh Hukuk Mahkemesinde müvekkili aleyhine tahliye davası açtığını ve kötü niyetli olduğunu belirterek davanın reddini savunmuştur.

Mahkeme Kararı:

... 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 17.12.2014 tarihli ve 2014/256 E., 2014/963 K. sayılı kararı ile; gerek davacı vekilince dosyaya sunulan içeriği doldurulmuş 14.03.2013 tarihli tahliye taahhünamesinin, gerekse davalı vekilince dosyaya sunulan içeriği doldurulmamış ancak tarafların isim ve imzalarını taşıyan tarihsiz tahliye taahhünamesinin basılı (matbu), bilgisayar çıktısı olarak düzenlenmiş olmaları ve imzaları taraflarca inkâr edilmeyen (asılları da bulunan) bu iki belgenin mevcut olması, diğer taraftan gerek davacı tanığı ...'in yeminli beyanı, gerekse davacı asilin duruşma sırasındaki isticvabında bizzat söylediği "tahliye taahhünamesini sözleşmeyi yaparken aldığı, bu taahhünameyi almadan sözleşme yapmadığı" yönündeki ifadesi karşısında, 14.03.2013 tarihli "tahliye taahhünamesi" başlıklı belgenin, sözleşmenin yapıldığı 05.03.2010 tarihinde içeriği boş ve zemini basılı olarak düzenlendiği ve taraflarca altının imzalandığı, bu belgenin daha sonra davacı tarafça içeriğinin el yazısı ile doldurulduğu yönünde bir kanaat oluştuğu, bunun üzerine; davacı vekiline, dilekçesinde "her türlü yasal delil" ifadesi geçtiği için, karşı tarafa yemin teklif edip etmeyeceğinin sorulduğu, davacı vekilinin yemin teklif etmeyeceklerini belirttiği, bu durumda; "taraflar arasında düzenlenen tahliye taahhünamesinin sözleşme yapıldığı sırada kiralayan tarafından kiracıdan alındığı" yönündeki karene ve bu konuda oluşan kanaat çerçevesinde, davacı tarafın "taahhünamenin sonraki bir tarihte kiracı tarafından verildiği" yönündeki iddiasını kanıtlayamadığı, davaya konu tahliye taahhünamesinin sözleşme başlangıcında alındığı ve bu yönüyle

kiralayanın sözleşme yapmama baskısı altında alınan bir taahhütname niteliğinde olup hukuken geçersiz olduğu, dolayısıyla davada tahliye koşullarının oluşmadığı, davacı taraf davada haksız olup taşınmazın tahliye edilmesi nedeniyle konusuz kalan davanın esası hakkında herhangi bir karar verilmesine yer olmadığından yargılama giderlerinden davacı tarafın sorumlu olduğu gerekçesiyle dava konusu taşınmaz kiracı tarafından tahliye edildiğinden konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına ve davacı tarafın davalının yargılama giderlerine mahkum edilmesi yönündeki talebinin reddine karar verilmiştir.

#### Özel Daire Bozma Kararı:

Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili temyiz isteminde bulunmuş, Yargıtay (Kapatılan) 6. Hukuk Dairesinin 26.03.2015 tarihli ve 2015/2042 E., 2015/3042 K. sayılı kararı ile kararın onanmasına karar verilmiş, bunun üzerine davacı vekili karar düzeltme isteminde bulunmuştur.

Yargıtay (Kapatılan) 6. Hukuk Dairesinin 16.11.2015 tarihli ve 2015/7313 E., 2015/9971 K. sayılı kararı ile; "...Davacı vekili dava dilekçesinde; 05.03.2010 başlangıç tarihli ve 2 yıl süreli sözleşme ile kiracı olan davalının 14.03.2013 tarihli tahliye taahhütnamesi ile kiralananı 04.03.2014 tarihinde tahliye edeceğini taahhüt etmesine rağmen bu tarihte tahliye etmediğini belirterek tahliye taahhütü nedeniyle kiralananın tahliyesini talep etmiştir. Davalı vekili tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesinin imzalanmasından önce boş ve tarihsiz olarak alındığını, davacının ön şart olarak taahhütnameyi imzalatmak istediğini belirterek manevi cebir altında alınan tahliye taahhütnamesinin geçersiz olduğunu ve davanın reddini savunmuştur. Mahkemece kiralananın yargılama sırasında tahliye edilmesi sebebiyle dava konusuz kaldığından davanın esası hakkında karar verilmesine yer olmadığına ve davacının dava açmakta haklı olmadığı gerekçesiyle yargılama giderlerinden sorumlu tutulmasına karar verilmiştir. ...nun 190. Maddesi uyarınca ispat yükü, iddia edilen vakıya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir. Tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesinden önce imzalandığını iddia

eden davalı bu iddiasını ispat etmekle yükümlü olup, mahkemece ispat yükümlülüğü ters çevrilerek yazılı şekilde karar verilmesinin doğru olmadığı bu defaki incelemeden anlaşılmalı davacı vekilinin karar düzeltme isteminin kabulü ile hükmün bu nedenle bozulmasına karar verilmiştir." gerekçesi ile karar bozulmuştur.

Direnme Kararı:

... 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 09.03.2016 tarihli ve 2016/85 E., 2016/356 K. sayılı kararı ile; davalının "tahliye taahhütnamesi" başlıklı, içeriği doldurulmamış ancak tarafların isim ve imzalarını taşıyan belge ve tanık delili ile "davacıya verilen tahliye taahhütnamesinin sözleşme ile birlikte başlangıçta içeriği boş olarak verilen bir belge olup sözleşme yapmama baskısı ile alındığı" yönündeki savunmasını büyük ölçüde kanıtladığı, davalı asilin isticvap beyanında ifade ettiği "sözleşme ile birlikte iki boş taahhütname imzalandığı, birinin kiracı olarak kendisinde kaldığı, diğerini kiralayana verdiği" yönündeki ifadesinin kabule şayan olduğu, 17.12.2014 tarihli duruşmada davalı vekilinin kendilerinde bulunan boş taahhütnamenin aslını sunduğu ve yapılan karşılaştırmada dosyadaki fotokopi belge ile aynı olduğunun gözlemlendiği, davacının elindeki taahhütnamenin matbu kısımları dışındaki boş yerlerinin sonradan kalemle doldurulduğu yönünde bir karene oluştuğunun kanaatine varıldığı, davacının, "sözleşme başlangıcında kiracıdan mutlaka tahliye taahhütnamesi aldığını ve bu belgeyi almadan sözleşme imzalamadığını" açıkça itiraf ederek davalının savunmasını doğruladığı, 14.03.2013 tarihli, boş kısımları kalemle doldurulmuş belgenin, sözleşme ile aynı tarihte değil de gerçekten belgede yazılı tarihte düzenlenip kiralayana verildiği yönündeki iddianın kanıtlanması ile ilgili olarak ispat yükünün yer değiştirdiği, davacı taraf dilekçesinde "her türlü yasal delil" diyerek yemin deliline de başvurduğu için duruşmada kendilerine karşı tarafa yemin teklif edip etmeyecekleri hususunun hatırlatıldığı, yemin teklifi yapmayacaklarını ifade etmeleri üzerine davalı savunması doğrultusunda karar vermek gerektiği gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi:

Direnme kararı süresi içinde davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

## UYUŞMAZLIK

Direnme yolu ile Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; somut olayda, tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesinden önce imzalandığını iddia eden davalının bu iddiasını ispat etmekle yükümlü olup olmadığı, buradan varılacak sonuca göre ispat yükünün ters çevrilip çevrilmediği noktasında toplanmaktadır.

## GEREKÇE

Uyuşmazlığın çözümü için "taahhüt nedeniyle tahliye" davaları hakkında açıklama yapılmasında yarar vardır.

Tahliye taahhüdü nedeniyle tahliye davaları 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un (6570 sayılı Kanun) 7. maddenin 1. fıkrasının (a) bendinde düzenlenmekte iken 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 352. maddesinin 1. fıkrasında düzenlenmiştir. Buna göre: "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." Görüldüğü üzere TBK'nın 352/1. maddesinde "boşaltmayı yazılı olarak üstlenme" kavramına yer verilmiştir. Kira sözleşmesinin yazılı tahliye taahhüdü ile sona erdirilmesi TBK öncesinde daha çok Yargıtay kararları ile şekillenmiştir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen "kiralananın teslim edilmesinden sonra" ifadesi, 6570 sayılı Kanun'un 7/1-a maddesinde bulunmayan ve Yargıtay içtihatları ile şekillenip hukuken geçerli hâle gelmiş olan yazılı tahliye taahhüdünün "kiralananın tesliminden sonra hüküm ifade edeceğine" dair Yargıtay uygulamasının kanunlaşması hâlidir (Kanık, Hikmet: Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, Ankara 2021, s. 1289). Tahliye taahhüdü yalnızca konut ve çatılı işyerleri kira sözleşmesine konu yerler için verilir. Konut ve çatılı işyerleri kira sözleşmesine konu yerler dışındaki taşınmazlar hakkında tahliye

taahhüdünde bulunulamaz (Ceran, Mithat: Kira Sözleşmesi ve Tahliye Davaları, Ankara 2019, s. 1002).

Taahhüt nedeniyle tahliye davalarına ilişkin bu açıklamalardan sonra ispat hukuku kavramı ve hukukî niteliği üzerinde durulması yerinde olacaktır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) "İspat yükü" başlıklı 6. maddesinde; kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, taraflardan her biri, hakkını dayandırdığı olguların varlığını ispatla yükümlü tutulmuştur.

İspat yükünü düzenleyen 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 190. maddesi "(1) İspat yükü, kanunda özel bir düzenleme bulunmadıkça, iddia edilen vakiya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir.

(2) Kanuni bir karineye dayanan taraf, sadece karinenin temelini oluşturan vakiya ilişkin ispat yükü altındadır. Kanunda öngörülen istisnalar dışında, karşı taraf, kanuni karinenin aksini ispat edebilir" şeklindedir.

Yukarıda belirtilen maddenin birinci fıkrasında, ispat yükünün belirlenmesine ilişkin temel kural vurgulanmıştır. Buna göre, bir vakiya bağlanan hukukî sonuçtan kendi lehine hak çıkaran taraf ispat yükünü taşıyacaktır.

Her somut olaydaki maddi vakiya göre lehine hak çıkaran taraf ve ispat yükü şekilleneceğinden, maddi hukuk kuralına ilişkin bu vakıaların doğru ve net bir şekilde belirlenerek ortaya konulması gerekmektedir. Maddede aksine düzenleme olmadıkça ibaresi eklendiğinden, kanunda ispat yükü ile ilgili özel bir düzenlemeye yer verildiğinde, ispat yükü genel kurala göre değil de kanunda belirtilen özel düzenlemeye göre belirlenecektir.

Kural olarak, bir vakıyadan kendi lehine haklar çıkaran/iddia eden taraf, o vakiayı ispat etmeye mecburdur (TMK m. 6).

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 gerektirdiği gibi bu tarihlerin anlaşmaya aykırı olarak tamamlandığına ilişkin iddia kiracı tarafından ispatlanmalıdır (Kanık, s. 1293).

Yapılan açıklamalar ışığında somut olay incelendiğinde; davacı vekili davalı ...'un dava konusu taşınmazda 05.03.2010 başlangıç tarihli kira sözleşmesi gereğince aylık 3.350TL kira bedeli ile kiracı olduğunu, davalının dört yıldır kiracı olarak bulunduğu işyerini son dönem başından sonra verdiği 14.03.2013 tarihli taahhütname ile 04.03.2014 tarihinde boşaltacağını kayıtsız ve şartsız olarak kabul ettiğini, davalının yazılı taahhüdüne uymadığını ileri sürerek taahhüt nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilmesini istemiştir. Davalı vekili, davaya dayanak yapılan tahliye taahhüdünün davacı tarafca kira sözleşmesinin imza edildiği tarihten önce alındığını, davacının, taşınmazın kiracı sıfatıyla kullanılabilmesinin ön şartı olarak ileri sürdüğü taahhütnameyi müvekkiline manevi cebir altında imzalattığını, bu şekilde imza edilen taahhüt tarafların gerçek iradelerini yansıtmaktan uzak olduğundan geçerli olmadığını, davacının kötü niyetli olduğunu belirterek davanın reddini savunmuş ise de yukarıda da belirtildiği üzere TMK'nın 6 ve HMK'nın 190. maddesi gereğince ispat yükü, iddia edilen vakıya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir. Tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesinden önce imzalandığını iddia eden davalı kiracı bu iddiasını ispat etmekle yükümlüdür. Bu durumda mahkemece ispat yükümlülüğü ters çevrilerek davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.

Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında, 04.10.1944 tarihli ve 1944/20 E., 1944/28 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında, ilk kira sözleşmesi ile birlikte verilmiş olan tahliye taahhüdünün serbest iradeye dayanmadığından geçerli olmadığına belirtildiği, kiraya verenlerin bu İçtihadı Birleştirme Kararını aşmak için düzenleme ve boşaltma tarihleri

boş olan ve kiracı tarafından imzalanan tahliye taahhüdü aldıklarını, tahliye taahhüdü noterde düzenlenseydi ispat yükünün davalıda olacağını ancak tahliye taahhüdü adi yazılı olduğu için ispat yükünün davacıda olduğu, bu nedenle direnme kararının onanması gerektiği yönünde görüş ileri sürülmüş ise de bu görüş yukarıda açıklanan nedenlerle Kurul çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir.

Hâl böyle olunca; mahkemece, Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

**SONUÇ:**

Açıklanan nedenlerle;

Davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun Geçici 3. maddesine göre uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 429. maddesi gereğince **BOZULMASINA**,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine,

Aynı Kanun'un 440. maddesi uyarınca kararın tebliğinden itibaren on beş gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 28.09.2021 tarihinde oy çokluğu ile karar verildi.