

Enstitüsü : Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Dalı : Özel Hukuk
Programı : Özel Hukuk
Tez Danışmanı : Dr. Öğr. Üyesi Güler GÜMÜŞSOY KARAKURT
Tez Türü ve Tarihi : Yüksek Lisans- Nisan, 2024

ÖZET

KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRALARINDA YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ NEDENİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERDİRİLMESİ

Pelin Semra Hayıroğlu

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu çerçevesinde detaylı şekilde düzenlenen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde tahliye sebepleri sınırlı sayıda öngörülmüştür. Kanun'da sayılmış tahliye nedenlerinden biri de yazılı tahliye taahhüdüyle kiralananın tahliyesidir. Tahliye taahhüdünün geçerli sayılabilmesi için yazılı şekilde olması, kiracı tarafından verilmiş olması, tahliye tarihinin belirli olması ve taahhüdün, kira sözleşmesinin başlangıcından ve kiralananın tesliminden sonra verilmiş olması gerekmektedir. Geçerlilikten söz edilebilmesi için sayılan özelliklerin bir arada sağlanması şarttır. Aksi halde tahliye taahhüdünün geçerli olduğundan söz edilemez. Sayılanların aksine uygulamada, kiraya verene göre zayıf ve güçsüz konumda olan kiracı aleyhine yazılı tahliye taahhüdünün farklı şekillerde kullanıldığını görülmektedir. Tahliye taahhüdünün tarihsiz ve boş bir şekilde imzalandıktan sonra üzerinin doldurularak işlem yapılması bu duruma bir örnektir. Kiracı bu şekilde yapılan işlemler ile zor durumda bırakılmakta ve iradesi dışında kiralananı tahliye etmeye veya kira bedelinde yüksek miktarda artış uygulamaya mecbur bırakılmaktadır. Esasen, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin amacı kiracı yanı korumak olup TBK'da ve Yargıtay uygulamasında yazılı tahliye taahhüdünde, somut olayın özelliklerine ve ispat durumuna göre tahliye kararlarının değiştiğini görmekteyiz.

Anahtar Kelimeler

Kira Sözleşmesi, Konut ve Çatılı İş Yeri Kiraları, Sözleşmenin Sona Ermesi, Yazılı Tahliye Taahhüdü, Tahliye Davası.

University : **Istanbul Kültür University**
Institute : **Institute of Graduate Studies**
Department : **Private Law**
Programme : **Private Law**
Supervisor : **Dr. Öğr. Üyesi Güler GÜMÜŞSOY KARAKURT**
Degree Awarded and Date : **Master's Degree- April, 2024**

ABSTRACT

TERMINATION OF LEASE AGREEMENT DUE TO WRITTEN EVICTION COMMITMENT IN RESIDENTIAL AND COVERED WORKPLACE LEASES

Pelin Semra Hayiroğlu

Within the framework of the Turkish Code of Obligations No. 6098, detailed regulations have been established for residential and enclosed workplace lease agreements, with a limited number of anticipated eviction reasons. One of the specified eviction reasons in the law is the eviction undertaken with a written commitment. For the eviction commitment to be considered valid, it must be in written form, provided by the tenant, specify the eviction date and be made after the commencement of the lease agreement and the delivery of the leased property. The fulfillment of these specified features together is essential for the validity to be acknowledged. Otherwise, the eviction commitment cannot be deemed valid. In contrast to the stipulated conditions, in practice, it is observed that the written eviction commitment is utilized in various ways against the tenant, who is generally in a weaker position compared to the lessor. An example of this is the signing of an undated and blank eviction commitment, which is later filled in and executed. Through such practices, tenants are put in a difficult situation, compelled to evict the leased property or accept a capital increase in rent against their will. Fundamentally, the purpose of residential and covered workplace lease agreements is to protect the tenant, and it is evident in the Turkish Code of Obligations and judicial practices that eviction decisions based on written eviction commitments vary according to the specific circumstances and evidence of each case.

Keywords:

Lease Agreement, Residential and Enclosed Workplace Leases, Termination of Contract, Written Eviction Commitment, Eviction Lawsuit.