



Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
Özel Hukuk Anabilim Dalı

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN
TAHLİYE DAVASI YOLUYLA SONA ERMESİNDE DAVA ŞARTI
OLARAK ARABULUCULUK**

Ayşe YENİ CEYLAN

Yüksek Lisans Tezi

Ankara, 2025

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN TAHLİYE DAVASI YOLUYLA
SONA ERMESİNDE DAVA ŞARTI OLARAK ARABULUCULUK

Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Özel Hukuk Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Ankara, 2025

KABUL VE ONAY

Ayşe YENİ CEYLAN tarafından hazırlanan “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Tahliye Davası Yoluyla Sona Ermesinde Dava Şartı Olarak Arabuluculuk” başlıklı bu çalışma, 14.04.2025 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda başarılı bulunarak jürimiz tarafından Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Prof. Dr. Levent BÖRÜ (Başkan)

Dr. Öğr. Üyesi Dila OKYAR (Danışman)

Doç. Dr. Vehbi Umut ERKAN (Üye)

Yukarıdaki imzaların adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

Prof. Dr. Uğur ÖMÜRGÖNÜLŞEN

Enstitü Müdürü

YAYIMLAMA VE FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI BEYANI

Enstitü tarafından onaylanan lisansüstü tezimin/raporumun tamamını veya herhangi bir kısmını, basılı (kağıt) ve elektronik formatta arşivleme ve aşağıda verilen koşullarla kullanıma açma iznini Hacettepe Üniversitesine verdiğimi bildiririm. Bu izinle Üniversiteye verilen kullanım hakları dışındaki tüm fikri mülkiyet haklarım bende kalacak, tezimin tamamının ya da bir bölümünün gelecekteki çalışmalarda (makale, kitap, lisans ve patent vb.) kullanım hakları bana ait olacaktır.

Tezin kendi orijinal çalışmam olduğunu, başkalarının haklarını ihlal etmediğimi ve tezimin tek yetkili sahibi olduğumu beyan ve taahhüt ederim. Tezimde yer alan telif hakkı bulunan ve sahiplerinden yazılı izin alınarak kullanılması zorunlu metinlerin yazılı izin alınarak kullandığımı ve istenildiğinde suretlerini Üniversiteye teslim etmeyi taahhüt ederim.

Yükseköğretim Kurulu tarafından yayınlanan “**Lisansüstü Tezlerin Elektronik Ortamda Toplanması, Düzenlenmesi ve Erişime Açılmasına İlişkin Yönerge**” kapsamında tezim aşağıda belirtilen koşullar haricince YÖK Ulusal Tez Merkezi / H.Ü. Kütüphaneleri Açık Erişim Sisteminde erişime açılır.

- Enstitü / Fakülte yönetim kurulu kararı ile tezimin erişime açılması mezuniyet tarihimden itibaren 2 yıl ertelenmiştir. ⁽¹⁾
- Enstitü / Fakülte yönetim kurulunun gerekçeli kararı ile tezimin erişime açılması mezuniyet tarihimden itibaren ... ay ertelenmiştir. ⁽²⁾
- Tezimle ilgili gizlilik kararı verilmiştir. ⁽³⁾

05/06/2025

Ayşe YENİ CEYLAN

¹ “Lisansüstü Tezlerin Elektronik Ortamda Toplanması, Düzenlenmesi ve Erişime Açılmasına İlişkin Yönerge”

(1) Madde 6. 1. Lisansüstü teze ilgili patent başvurusu yapılması veya patent alma sürecinin devam etmesi durumunda, tez danışmanının önerisi ve **enstitü anabilim dalının** uygun görüşü üzerine **enstitü** veya **fakülte yönetim kurulu** iki yıl süre ile tezin erişime açılmasının ertelenmesine karar verebilir.

(2) Madde 6. 2. Yeni teknik, materyal ve metotların kullanıldığı, henüz makaleye dönüşmemiş veya patent gibi yöntemlerle korunmamış ve internetten paylaşılması durumunda 3. şahıslara veya kurumlara haksız kazanç imkanı oluşturabilecek bilgi ve bulguları içeren tezler hakkında tez danışmanının önerisi ve **enstitü anabilim dalının** uygun görüşü üzerine **enstitü** veya **fakülte yönetim kurulunun** gerekçeli kararı ile altı ayı aşmamak üzere tezin erişime açılması engellenebilir.

(3) Madde 7. 1. Ulusal çıkarları veya güvenliği ilgilendiren, emniyet, istihbarat, savunma ve güvenlik, sağlık vb. konulara ilişkin lisansüstü tezlerle ilgili gizlilik kararı, **tezin yapıldığı kurum** tarafından verilir *. Kurum ve kuruluşlarla yapılan işbirliği protokolü çerçevesinde hazırlanan lisansüstü tezlere ilişkin gizlilik kararı ise, **ilgili kurum ve kuruluşun önerisi** ile **enstitü** veya **fakültenin** uygun görüşü üzerine **üniversite yönetim kurulu** tarafından verilir. Gizlilik kararı verilen tezler Yükseköğretim Kuruluna bildirilir.

Madde 7.2. Gizlilik kararı verilen tezler gizlilik süresince enstitü veya fakülte tarafından gizlilik kuralları çerçevesinde muhafaza edilir, gizlilik kararının kaldırılması halinde Tez Otomasyon Sistemine yüklenir

* Tez danışmanının önerisi ve **enstitü anabilim dalının** uygun görüşü üzerine **enstitü** veya **fakülte yönetim kurulu** tarafından karar verilir.

○

ETİK BEYAN

Bu çalışmadaki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçları bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, kullandığım verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı, yararlandığım kaynaklara bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu, tezimin kaynak gösterilen durumlar dışında özgün olduğunu, **Dr. Öğr. Üyesi, Dila OKYAR** danışmanlığında tarafımdan üretildiğini ve Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Yazım Yönergesine göre yazıldığını beyan ederim.

Ayşe YENİ CEYLAN

TEŞEKKÜR

Bu çalışmanın hazırlanmasında yardımlarını, deneyimlerini ve kıymetli vaktini esirgemeyen değerli tez danışmanım Dr. Öğr. Üyesi Dila OKYAR’a,

Yüksek lisans süreci boyunca tüm zorluklarda beni cesaretlendiren ve her türlü yardımı sağlayan, beni motive eden Av. Dr. Hanifi ASLANER’e

Tüm eğitim hayatım boyunca her zaman benim için her türlü kolaylığı sağlamaya çalışan, desteklerini her daim yanımda hissettiğim aileme , bu zorlu tez sürecinde her zaman bana inanan ve hayat yükümü hafifleten eşim Seçkin CEYLAN’a

Son olarak, yüksek lisans sürecim boyunca “2210-A Genel Yurt İçi Yüksek Lisans Burs Programı” kapsamında bursiyeri olduğum Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu (TÜBİTAK)’na, Teşekkürlerimi borç bilirim.

ÖZET

Yeni Ceylan, Ayşe. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Tahliye Davası Yoluyla Sona Ermesinde Dava Şartı Olarak Arabuluculuk*, Yüksek Lisan Tezi, Ankara, 2025.

Bu çalışma, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme sebepleri ile dava şartı arabuluculuk sürecini ele almaktadır. Kira ilişkilerinden doğan uyuşmazlıklar, toplumsal barışı etkileyen önemli hukuki meselelerden biri olup, bu alandaki ihtilafların çözümü için kanun koyucu tarafından alternatif çözüm yolları teşvik edilmektedir.

Çalışmamızda, kira sözleşmelerinin hukuki niteliği, tarafların borçları ve TBK hükümlerine göre sözleşmenin sona erme yolları incelenmiştir. Sulh hukuk mahkemelerinde kira uyuşmazlıklarının yargısal sürece yük getirdiği tespit edilmiş, bu kapsamda 7445 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler değerlendirilmiştir. 1 Eylül 2023 itibarıyla konut ve çatılı işyeri kira davalarında arabuluculuğun dava şartı haline gelmesi, uyuşmazlıkların daha hızlı ve etkili çözülmesini amaçlamaktadır.

Sonuç olarak, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme süreçleri ve dava şartı arabuluculuk kurumu, yargı sisteminin etkinliği açısından önemli bir gelişme olup, beraberinde pek çok sorunu da getirmiştir. Bu sorunlara hukuk sistematığı açısından maddi hukuk ve usul hukuku çerçevesinde cevap bulunmaya çalışılmıştır.

Anahtar Sözcükler

Kira sözleşmesi, konut ve çatılı işyeri, aile konutu, dava şartı arabuluculuk

ABSTRACT

Yeni Ceylan, Ayşe. *Mediation As A Case Condition In Termination Of Residential And Roofed Workplace Lease Agreements Through Eviction Cases*, Master's Thesis, Ankara, 2025.

This study examines the reasons for the termination of residential and roofed workplace lease agreements and the mandatory mediation process. Disputes arising from lease relationships are significant legal issues affecting social harmony. To resolve such conflicts, legislators promote alternative dispute resolution methods.

This study analyzes the legal nature of lease agreements, the obligations of the parties, and the termination mechanisms under the Turkish Code of Obligations (TBK). It has been determined that rental disputes place a heavy burden on civil courts, and in this context, the amendments introduced by Law No. 7445 have been evaluated. As of September 1, 2023, mandatory mediation has become a prerequisite for filing lawsuits related to residential and commercial lease disputes, aiming for faster and more effective resolution of conflicts.

In conclusion, the termination of residential and commercial lease agreements and the mandatory mediation process represent significant legal developments in improving judicial efficiency. However, these changes have also introduced various challenges. This study seeks to address these issues within the framework of substantive and procedural law.

Keywords

Lease agreement, residential and commercial property, landlord, tenant, mandatory mediation.

İÇİNDEKİLER

KABUL VE ONAY	i
YAYIMLAMA VE FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI BEYANI	ii
ETİK BEYAN.....	iii
TEŞEKKÜR	iv
ÖZET.....	v
ABSTRACT	vi
İÇİNDEKİLER	vii
KISALTMALAR DİZİNİ	xii
GİRİŞ	1
1. BÖLÜM: KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ.....	5
1.1. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN	
KAVRAMLAR	6
1.1.1. Konut Kavramı.....	7
1.1.1.1. Genel Olarak	7
1.1.1.2. Aile Konutu.....	9
1.1.2. Çatılı İşyeri Kavramı.....	10
1.1.3. Karma Amaçlı Kullanılan Yerler	11
1.2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI,	
HUKUKİ NİTELİĞİ, UNSURLARI	12
1.2.1. Tanımı	12
1.2.2. Hukuki Niteliği	13
1.2.3. Unsurları.....	13
1.2.3.1. Kiralanan	13
1.2.3.2. Kira Bedeli	14
1.2.3.3. Tarafların Anlaşması.....	15
1.3. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN	
TARAFLARI, ŞEKLİ, SÜRESİ.....	15
1.3.1. Sözleşmenin Tarafları	15
1.3.1.1. Kiraya Veren	15
1.3.1.2. Kiracı.....	17

1.3.2. Sözleşmenin Şekli	17
1.3.3. Sözleşmenin Süresi	18
1.3.3.1. Genel Olarak	18
1.3.3.2. Belirli ve Belirsiz Süreli Sözleşme Ayırımı	18
1.4. TARAFLARIN BORÇLARI	20
1.4.1. Kiraya Veren Borçları	20
1.4.1.1. Kiralanana Teslim Borcu	21
1.4.1.2. Kiralananın Ayıplarından Sorumluluk	21
1.4.1.3. Vergi ve Benzeri Yükümlülüklere Katlanma Borcu	22
1.4.1.4. Yan Giderlere Katlanma Borcu	23
1.4.2. Kiracının Borçları	23
1.4.2.1. Kira Bedelini Ödeme Borcu	23
1.4.2.2. Kiralanana Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu	24
1.4.2.3. Temizlik ve Bakım Giderlerine Katlanma Borcu	25
1.4.2.4. Ayıpları Kiraya Verene Bildirme Borcu	25
1.4.2.5. Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu	26
1.4.2.6. Kiralanana Geri Verme Borcu	27
2. BÖLÜM: KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERME SEBEPLERİ	29
2.1. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLERE GÖRE (TBK M.327- 333) SONA ERME SEBEPLERİ.....	29
2.1.1. Belirli Süreli Sözleşmede Sürenin Geçmesi	29
2.1.2. Belirsiz Süreli Sözleşmede Fesih Bildirimi.....	30
2.1.3. Önemli Sebeplerden Dolayı Fesih Bildirimi.....	31
2.1.4. Tarafların Sözleşmeye Aykırı Hareket Etmesi.....	33
2.1.5. Kiracının İflası.....	34
2.1.6. Kiracının Ölümü.....	35
2.1.7. Kira Bedelinin Ödenmemesi	36
2.2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE ÖZGÜ SONA ERME SEBEPLERİ (TBK M. 347- 353)	38

2.2.1. Fesih Bildirimi Yoluyla Sona Erme	38
2.2.1.1. Belirli Süreli Sözleşmeler Bakımından	38
2.2.1.2. Belirsiz Süreli Sözleşmeler Bakımından	41
2.2.2. Tahliye Davası Yoluyla Sona Erme	42
2.2.2.1. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebepler	42
2.2.2.1.1. Kiraya Verenin Gerekisini	42
2.2.2.1.1.1. Genel Olarak	42
2.2.2.1.1.2. Şartları	42
2.2.2.1.1.3. Dava Açma Süresi	44
2.2.2.1.2. Yeni Malikin Gerekisini	45
2.2.2.1.2.1. Genel Olarak	45
2.2.2.1.2.2. Şartları	46
2.2.2.1.2.3. Dava Açma Süresi	47
2.2.2.1.3. Kiralananın Yeniden İnşası veya İmarı Sebebiyle	49
2.2.2.1.3.1. Genel Olarak	49
2.2.2.1.3.2. Şartları	50
2.2.2.1.3.3. Dava Açma Süresi	52
2.2.2.2. Kiracıdan Kaynaklanan Sebepler	52
2.2.2.2.1. Yazılı Tahliye Taahhütnamesi	52
2.2.2.2.1.1. Genel Olarak	52
2.2.2.2.1.2. Şartları	53
2.2.2.2.1.3. Dava Açma Süresi	55
2.2.2.2.2. Bir Kira Yılı İçinde Kira Bedelinin İki Defa Ödenmemesi (İki Haklı İhtar) Sebebiyle	55
2.2.2.2.2.1. Genel Olarak	55
2.2.2.2.2.2. Şartları	56
2.2.2.2.2.3. Dava Açma Süresi	58
2.2.2.2.3. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belde Sınırları İçinde Oturmaya Elverişli Konutunun Olması Sebebiyle	59
2.2.2.2.3.1. Genel Olarak	59
2.2.2.2.3.2. Şartları	60

2.2.2.2.3.3. Dava Açma Süresi.....	62
2.2.3. Dava Açma Süresinin Uzaması.....	63
3. BÖLÜM: KONUT VE ÇATILI İŞYERİ İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN TAHLİYE DAVASI YOLUYLA SONA ERMESİNDE DAVA ŞARTI OLARAK ARABULUCULUK	64
3.1. ARABULUCULUK	64
3.1.1. Arabuluculuğun Tanımı, Genel Esasları, Başvuru Yöntemine Göre Türleri.....	64
3.1.1.1. Tanımı ve Genel Esasları	64
3.1.1.2. Başvuru Yöntemine Göre Türleri.....	65
3.1.1.2.1. İhtiyari Arabuluculuk	65
3.1.1.2.2. Dava Şartı Arabuluculuk.....	66
3.1.1.2.2.1. Genel Olarak	66
3.1.1.2.2.2. Türk Hukukunda Dava Şartı Arabuluculuğun Tarihsel Gelişimi	67
3.1.2. Arabuluculuk Faaliyetine İlişkin Temel İlkeler	69
3.1.2.1. İradilik İlkesi	69
3.1.2.2. Eşitlik İlkesi	70
3.1.2.3. Gizlilik İlkesi.....	70
3.2. KİRA İLİŞKİSİNDEN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLARDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK	72
3.2.1. Arabuluculuğa Elverişlilik	72
3.2.1.1. Genel Olarak	72
3.2.1.2. Kira Uyuşmazlıkları Bakımından	73
3.2.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Dava Şartı Arabuluculuk	75
3.2.2.1. Genel Olarak	75
3.2.2.2. Ticari Dava Niteliğindeki Kira Uyuşmazlıkları	76
3.2.2.3. Kira Bedelinin Tespiti Davaları	79
3.2.2.4. Menfi Tespit Davaları	83
3.2.2.5. Tahliye Davaları.....	85
3.2.2.6. Dava Şartı Arabuluculuk Kapsamı Dışında Tutulan Uyuşmazlıklar	86

3.3. TAHLİYE DAVALARINDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK SÜRECİ.....	87
3.3.1. Başvuru	87
3.3.1.1. Başvurunun Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Sürelere Etkisi	87
3.3.1.2. Dava Açma Hakkı Doğmadan Arabuluculuğa Başvuru Sorunu.....	90
3.3.1.3. Yetkisiz Arabuluculuk Bürosuna Başvuru ve Sonuçları.....	94
3.3.1.4. Görevsiz Mahkemede Dava Açılması Halinde Dava Şartı Arabuluculuk Sorunu	96
3.3.2. Taraflar	98
3.3.2.1. Kiraya Veren	98
3.3.2.2. Kiracı.....	99
3.3.2.3. Aile Konutu.....	100
3.3.3. Arabuluculuk Sürecinin Sona Ermesi	102
3.3.3.1. Anlaşma ile Sona Erme	103
3.3.3.1.1. Anlaşma Belgesinin Hukuki Niteliği ve Şekli	104
3.3.3.1.2. Anlaşma Belgesinin İcra Edilebilirliği.....	105
3.3.3.1.3. Anlaşma Belgesinin Kesin Hükümsüzlüğü ve İptali	107
3.3.3.2. Anlaşmama ile Sona Erme	110
SONUÇ.....	114
KAYNAKÇA	117
EK 1. ORJİNALLİK FORMU	129
EK 2. ETİK KURUL MUAFİYET FORMU (YA DA İZNİ).....	131

KISALTMALAR DİZİNİ

AkdHFD	Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
BAM	Bölge Adliye Mahkemesi
Bkz	Bakınız
C.	Cilt
çev.	Çeviri
E.	Esas
E.T.	Erişim Tarihi
eBK	818 Sayılı Borçlar Kanunu
GKHK	6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD	Hukuk Dairesi
HGK	Hukuk Genel Kurulu
HMK	6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
I.	Issue
İİK	2004 Sayılı İİK
K.	Karar
m.	Madde
MÜHF-HAD	Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
s.	Sayfa
S.	Sayı
T.	Tarih
TBB	Türkiye Barolar Birliği
TBK	6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TKHK	6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TMK	4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
V	Volume
vb	ve benzeri
vd	ve devamı

GİRİŞ

I. KONUNUN SUNULMASI VE SINIRLANDIRILMASI

Tezimiz giriş, üç ana bölüm ve sonuç kısımlarından oluşmaktadır. Giriş kısmında kira sözleşmelerinin düzenleme alanı bulduğu 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu¹ (TBK), öncesinde ise 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu (eBK)² ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun³ (GKHK) dönemindeki birtakım temel farklılıklardan, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine dair koruyucu düzenlemeler ve bu düzenlemelerin sözleşme özgürlüğü çerçevesinde taraflar arasındaki dengeye orantısız bir müdahale noktasındaki eleştirilerden bahsedilmiştir. Kira sözleşmelerine ilişkin uyuşmazlıkların her geçen gün artıyor olması ve toplumsal barışı etkilemesinden ötürü, kanun koyucunun bu alandaki uyuşmazlıkların çözümü noktasında alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinin tercihini teşvik ettiğinden bahsetmek mümkündür.

Çalışmamızın birinci bölümünde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin kavramlardan, hukuki niteliği, unsurları, tarafları, şekli, süresi ve tarafların borçlarından bahsedilmiş, eBK ve GKHK uygulanan dönemdeki farklılıklardan bahsedilmiştir.

Çalışmamızın ikinci bölümünde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme sebeplerine yer verilmiştir. Uygulamada tahliye sebepleri bakımından karışıklık ve uyuşmazlıkların kaynağındaki sorunlara cevap olabilmesi adına bu bölümde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme sebepleri TBK m.327- 333 hükümlerinde düzenlenen kiraya ilişkin genel hükümler uyarınca sona erme sebepleri ve TBK m. 347-353 hükümlerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü sona erme sebepleri olmak üzere iki başlık altında incelenmiştir. Sulh hukuk mahkemelerinin yargılama yükünün büyük bir kısmını oluşturan kira uyuşmazlıklarından kaynaklanan

¹ 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, R.G.11.01.2011 tarih 27836 Sayı.

² 818 Sayılı Borçlar Kanunu, R.G. 22.04.1926 tarih 359 Sayı.

³ 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, R.G. 27.05.1955/9013. 12.01.2011 tarihli ve 6101 sayılı Kanunu'nun 10. Maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.

tahliye davaları⁴ kanun sistematığına uygun şekilde, mahkeme kararları ve öğretide yer alan görüşler ve tartışmalar çerçevesinde incelenmiştir.

Çalışmamızın üçüncü bölümünde ise, maddi hukuka ilişkin ilgili bilgilerin aktarımından sonra konut ve çatılı işyeri kiralalarının alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinden biri olan arabuluculuk bakımından incelenmiştir. İlk olarak temel oluşturmak adına arabuluculuğun tanımı, genel esasları, türleri ve arabuluculuk faaliyetine hakim olan ilkelerden bahsedilmiştir. Çalışmamızın esas konusu olan dava şartı arabuluculuk faaliyetinin Türk Hukuku'ndaki gelişmesinden kısaca bahsedilerek nihai olarak 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun⁵ ile 6325 sayılı Kanun için 18/A maddesi eklenerek kiralananın ilamı icra yoluyla tahliyesi hariç olmak üzere, kira uyuşmazlıklarından kaynaklanan uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuk faaliyeti kapsamında incelenmiştir. Bu incelemede kira uyuşmazlıkları özellikle de konut ve çatılı işyeri kira uyuşmazlıkları bakımından dava şartı arabuluculuğun yeni bir müessese olmasıyla beraberinde getirdiği tespit edebildiğimiz sorunlar çerçevesinde ilenmiştir.

Çalışmamızın kapsamında konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından tahliye davası sebebiyle sonlanması ve dava şartı arabuluculuk süreci birlikte değerlendirilmiştir. İlk iki bölüm maddi hukuk çerçevesinde oluşturulmuştur. Bunun sebebi konut ve çatılı işyeri kiralalarının TBK ile ayrıca düzenlenmesiyle birlikte uygulamada birtakım kavramların birbirine karıştırılmasından ötürü kanun sistematığıyla paralel bir inceleme tercih edilmiştir. Konunun maddi hukukla ilgili kısımlarından sonrasında ise usul hukuku boyutuyla birlikte ilk iki bölümde ele alınan konular dava şartı arabuluculuk faaliyeti çerçevesinde yeniden değerlendirilmiştir. Bunların yanı sıra dava şartı arabuluculuk faaliyeti tahliye davaları çerçevesinde incelenirken, bir bütünlük arz etmesi ve konuların güncel olması sebebiyle kira bedelinin tespiti ve menfi tespit davaları gibi tartışmalı konular hakkında da ilgili yerlerde incelenme gereği duyulmuştur.

⁴ <https://www.ntv.com.tr/ekonomi/mahkemelerde-tahliye-ve-kira-davalari-artti> E.T. 20.08.2024.

⁵ 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun R.G. 28.03.2023 tarih 32154 Sayı.

KONUNUN ÖNEMİ

Kira sözleşmeleri günlük hayatta sıklıkla akdedilen sözleşme türlerinden biridir. Dolayısıyla bu sözleşmelere ilişkin özel düzenlemelere gidilmiştir. Türk Hukuku'nda kiraya veren bir şeyin kullanılmasını ya da kullanılmasıyla birlikte yararlanılmasını kiracıya bıraktığı ve bunun karşılığında kiracının da bir bedel ödemeyi üstlendiği kira sözleşmelerine ilişkin uygulanacak hükümler TBK ile düzenlenmiştir. TBK öncesinde ise 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu eBK ile düzenlenmiştir. eBK yürürlük döneminde aynı zamanda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine dair hükümleri karşılayan GKHK uygulanmaktaydı. TBK ile konut ve çatılı işyeri terimi ilk kez düzenlenmiştir. Kanun koyucu sözleşmenin zayıf tarafını koruma amacıyla konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde özellikle sözleşmenin sona ermesini kiracı lehine pek çok düzenleme ile sınırlandırılmıştır. Bu durumun taraflar arasındaki dengenin kanun koyucu tarafından orantısız şekilde bozulduğu ve kiraya verenin sözleşmenin kurulmasından sonraki süreçte dezavantajlı konumda kaldığını söyleyebiliriz.

Son yıllarda gelişen olumsuz ekonomik koşullar, kiraya veren ile kiracı taraflar arasındaki pek çok yeni anlaşmazlığı gündeme getirmektedir. Bu sebeple mahkemelerin kira bedelinin tespiti ve tahliye davası gibi uyuşmazlıklar bakımından iş yükünün epey arttığı tespit edilmiştir⁶. Bu durum da davaların uzun sürmesi, uyuşmazlıkların uzun süre boyunca çözüme kavuşturulamaması, hukuki öngörülebilirlik bakımından tarafların güveninin yitirilmesi gibi olumsuz sonuçlar doğurabilmektedir. Dolayısıyla uyuşmazlıkların alternatif yöntemlerle çözülmesi kanun koyucu tarafından tercih ve teşvik edilmektedir. Her ne kadar dava açmadan önce arabulucuya başvuru zorunluluğu istisnai bir durum olsa da kanun koyucunun bu konudaki iradesi arabuluculuğa başvuruyu zorunluluğunun kapsamının genişletilmesi yönündedir⁷.

Kanun koyucunun bu yöndeki tercihinin bir sonucu olarak kira uyuşmazlıkları bakımından 01.09.2023 tarihinden sonra açılacak davalarda, arabuluculuğa başvuru

⁶ <https://www.ntv.com.tr/ekonomi/mahkemelerde-tahliye-ve-kira-davalari-artti> E.T. 20.08.2024.

⁷ **Tanrıver**, Süha, Dava Şartı Arabuluculuk Üzerine Bazı Düşünceler, TBB Dergisi, 2020 (147), s. 113.

zorunlu hale gelmiştir. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sonlandırmak isteyen kiraya verenin çoğu durumda dava açmadan önce arabuluculuk sürecine başvurması gerekmektedir. Aksi takdirde açılan dava esasına girilmeksizin usulden reddedilecektir. Bu yeni düzenlemeyle birlikte konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü durumlarda yeni sorunlar gündeme gelebilmektedir. Söz konusu sorunlara getirilecek çözüm önerileri yargısal süreci etkileyeceği gibi, taraflar arasındaki hukuki durumun belirsizliğinin de önüne geçmiş olacaktır. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sonlandırılması adına dava yoluna gidilmesi halinde dava şartı arabuluculuk faaliyeti ve sonuçları büyük önem taşımaktadır.



1. BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ

TBK Özel Borç İlişkilerinin düzenlendiği İkinci Kısım'ın Dördüncü Bölümü'nde kira sözleşmeleri düzenlenmektedir. Kira sözleşmeleri TBK öncesinde, 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu⁸ (eBK) ve mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun⁹ (GKHK) ile düzenlenmekteydi. Bu dönemde eBK ile adi kiralar ve hasılat kiraları, mülga GKHK ile üzeri örtülü taşınmaz kira sözleşmeleri düzenlenmiştir. TBK yürürlüğe girmesiyle tüm kira sözleşmelerine uygulanacak genel hükümler ile ürün kirası, konut ve çatılı işyeri kirasına uygulanacak özel hükümler bir kitap altında toplanmıştır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri TBK Dördüncü Bölümü'nün İkinci Ayırım'ında düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyerine kiralarına ilişkin hükümler kaleme alınırken, mülga GKHK'da yer alan düzenlemeler dikkate alınarak kiracıyı koruyucu düzenlemelerin yanı sıra, kiraya verenin menfaatleri de gözetilerek daha ileri düzenlemeler yapılmıştır¹⁰.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için uygulanacak maddeler TBK m. 339 ve 356 arasında düzenlenmektedir. Bu düzenlemelerden bir kısmı İsviçre Borçlar Kanunu bir kısmı ise mülga GKHK'daki düzenlemeler uyarınca kaleme alınmıştır¹¹. Konut ve çatılı işyeri kiralarında “uygulama alanı”, “kullanma giderleri”, “kiracının güvence vermesi”, “kira bedeli”, “kira bedelinin belirlenmesi”, “kiracı aleyhine düzenleme yasağı”, “sözleşmenin sona ermesi”, “yeniden kiralama yasağı”, “kiracının ölümünde sözleşmenin

⁸ 818 Sayılı Borçlar Kanunu, R.G. 22.04.1926 tarih 359 Sayı.

⁹ 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, R.G. 18.05.1955 tarih 9013 Sayı.

¹⁰ **Koç**, Nevzat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirilmesi, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S.1, 2014, s.7-36, s. 8.

¹¹ **Aydoğdu**, Murat/ **Kahveci**, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara, 2023, s. 581.

sürdürülmesi” kanunla özel hükümler halinde düzenlenmiştir. Bu konuda özel hüküm bulunmayan hallerde ise kira hukukuna dair genel nitelikli hükümler uygulanmaktadır.

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümler olarak zikredilen her bir madde ayrı bir başlık olup öğretide ve içtihatlarla son derece zenginleştirilmiştir. Bu çalışmada, konut ve çatılı işyeri kiralarının sona erme sebepleri ve özellikle tahliye davası yoluyla sona erme sebepleri incelenecektir. Ancak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin sona erme sebeplerinin her biri başlı başına ayrı bir çalışmanın konusu olabilecek niteliktedir. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine dair özel hükümler ve genel hükümler bu çalışmanın kapsamının elverdiği ölçüde incelenmiştir.

1.1. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN KAVRAMLAR

Konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanacak hükümler için öncelikle konut ve çatılı işyeri kavramlarının içeriğinin incelenmesi gerekmektedir. Bunun için öncelikle kiralanan yerin toprağa bağlı, üzeri ve etrafı dikey ve yatay şekilde kapalı olması gerektiği¹² söylenece de taşınmaz niteliğini taşıyıp taşıyamaması gerektiği konusu tereddütlüdür¹³. TBK m. 339/1,c.1 uyarınca açıkça taşınmazdan söz edilmemektedir. Aynı maddenin 1.fıkrası 2. cümlesinde ise “..*niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların...*” denilmek suretiyle taşınmazdan bahsedilmektedir. Aynı zamanda mülga GKHK açıkça taşınmaz olmasına vurgu yaparken TBK ile kira sözleşmeleri için İkinci Ayırımı “*konut ve çatılı işyeri kiraları*” olarak adlandırılması tereddütlere sebebiyet vermektedir¹⁴.

¹² **Aydoğdu/Kahveci**, s. 582; **Aral**, Fahrettin/ **Ayrancı**, Hasan, Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 17. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2024, s. 268.

¹³ **Gökyayla**, Emre, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339),” Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, C. II, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, C. 8, Özel Sayı, 2013, s. 1214.

¹⁴ **Gökyayla**, s. 1214.

1.1.1. Konut Kavramı

1.1.1.1. Genel Olarak

Konut kavramına ilişkin öğretide yer alan başlıca tanımlara ve nitelendirmelere aşağıda yer verilmiştir. Konut kişilerin sürekli oturması amacıyla kiralanen taşınmazlar için kullanılmaktadır. Konuttan söz edebilmek için 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu¹⁵ (TMK) m. 19 vd. gereğince yerleşim yeri (ikametgah) niteliği taşıması gerekmez¹⁶. İnsanların sürekli olarak içinde yaşama, özellikle de oturma, barınma ve yatmaları amacıyla ayrılan eseri yapılar konut olarak nitelendirilebilir. Bu yapıların insan tarafından yapılan, üç boyutlu bir hacme sahip, dikey ve yatay yönlerden kapalı, dışardan ise üstünün örtülü görünmesi ile bulunduğu toprak üzerinde sürekli kalması gerektiği söylenmektedir¹⁷. Mülga GKHK m. 1 gereğince konut kavramı için “üstü örtülü (musakkaf) taşınmaz” olması kanunun uygulanması için zorunlu bir şarttır. Taşınmazın üstünün örtülü olması gerekli ve yeterlidir¹⁸. TBK’da düzenlenen konut kavramı mülga GKHK’da yer alan üstü örtülü musakkaf taşınmaz kavramı ile aynı anlama gelmektedir. Konutun zaten üstü örtülü olması gerekeceği için çatılı konut kavramı kullanılmadığı ifade edilmektedir¹⁹. Ancak konutun üstünün örtülü olmasının bir şart olup olmadığı tartışmalıdır.

Aksi görüşe göre konut, üstü örtülü olması şart olmayan, insanların barınma ihtiyacını gideren ve çeşitli dış faktörlerden asgari seviyede dahi koruyan yer olarak tanımlanmaktadır²⁰. Bu durumda TBK’da yer alan düzenleme ile konutun çatılı olması vurgulanmadığı için, çatılı veya üstünün örtülü olmasının bir unsur olarak aranmayacağı ve konuta ilişkin şartları taşıyan çatısız yerlerin de konut kirasına konu olabileceği ifade

¹⁵ 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, R.G. 22.11.2001 tarih 24607 Sayı.

¹⁶ **Aral/Ayrancı**, s 268.

¹⁷ **Eren**, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 11. B., Ankara, 2023, s. 405.

¹⁸ **Gökyayla**, s. 1207.

¹⁹ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 583.

²⁰ **Gümüş**, s. 23vd.; **Gümüş**, M. Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.II, 3. Baskı, İstanbul, 2012. (C.II), s.229

edilmektedir²¹. Konut kirası tek bir odanın kiralanmasıyla dahi şartları taşıması halinde kurulabilmektedir²².

Bir görüşe göre, konut kavramı içerisine baraka, çadır, konteynır, karavan, yat vb. gibi taşınır yapılar da dahildir²³. TBK’da taşınır taşınmaz ayırımının olmaması, kiracının korunması düşüncesi gereği taşınır yapıların da konut olarak kabul edilerek koruma kapsamına alınması ve kanun koyucunun amacının sadece taşınmazları kapsamak olsaydı kira sözleşmeleri için “taşınmaz kiralari” teriminin tercih edileceği gerekçeleri ile taşınırların da konut kiralari kapsamında olduğu söylenmektedir²⁴.

Aksi görüş uyarınca, konut ve çatılı işyeri kirası hakkında mülga GKHK m.1 ile düzenlenen “üstü örtülü (musakkaf) taşınmaz” kavramı ile aynı anlamdadır. Konut ve çatılı işyeri kirasından söz edebilmek için kiralananın zemin üzerinde sabit kalması yani taşınmaz olması gerekmektedir²⁵. Dolayısıyla taşınırlar ancak taşınır kira sözleşmelerine konu olmaktadır. Bir çadırın, birden fazla kişinin kaldığı barakanın kira hukuku anlamında konut olma özelliği bulunmamaktadır²⁶.

TBK m. 339/I,c.1 gereğince kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar hakkında da konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri hakkında hükümler uygulanmaktadır. Buna göre kira sözleşmesinde, kiraya veren ile kiracı arasında kararlaştırılarak kiralanan ile verilen yan şey arasında fonksiyonel bir bağ olması gerekmektedir. Bu halde kiracıya araba parkı için

²¹ **İnceoğlu**, M. Murat, Kira Hukuku, C. I, İstanbul, 2014.(C. I),s. 18 vd; **Hekim**, Aylin, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi (TBK m. 347), 2019, İstanbul, s.17.

²² **Gümüş**, Kira, s. 23 vd.; **Gümüş**, C. II, s. 229.

²³ **Gümüş**, Kira, s.24; **İnceoğlu**, C. I, s. 11vd.

²⁴ **İnceoğlu**, C.2, s. 19; **Aydemir**, Efrail, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, 4. Baskı, 2016, s. 25; **Gökyayla**, s. 1215 vd; **Hekim**, s. 17

²⁵ **Eren**, s. 405-406; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 584; **Akyiğit**, s. 140; **Ural/Çınar**, s. 13

²⁶ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 583.

bir yerin kullanımının bırakılması, birtakım taşınır eşya bırakılması durumunda TBK m. 339/I,c.1 hükmü uygulanır²⁷.

TBK m. 339/I,c.2 gereğince geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreli kiralanmaları her ne kadar barınma ihtiyacını gidermekte ve diğer şartları da sağlamakta ise de konut kirasına dahil edilmemektedir. 6 aydan kısa süreli otelde oda tutma, tatil maksatlı yazlık, devre mülk kiralama durumlarında konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümler uygulanmaz²⁸.

1.1.1.2. Aile Konutu

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu²⁹ aile konutu kavramı ilk defa kullanılmış olup bu konuda bir tanımlama yapılmamıştır. Kiralananın aile konutu olması TMK m. 194 ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre eşlerden biri, eşinin açık rızası olmaksızın, aile konutuyla ilgili kira sözleşmesini feshedememekte, aile konutunu devredememekte ya da aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamamaktadır. Bu kavram eşlerin iradesiyle evlilik birliği süresince sürekli olarak eşlerin barınmasına tahsis edilen yer olarak tanımlanmaktadır³⁰. Konutun bir kısmında mesleki faaliyet yürütülse de kalan kısım eş ve çocukların yaşamına özgülenmiş ise aile konutu niteliğinden bahsetmek mümkündür³¹.

TMK m. 194 hükmü gereğince eşlerden biri diğer eşin rızası olmaksızın, aile konutuna ilişkin kira sözleşmesini feshedemez. Ancak eş rızayı vermekten haklı bir sebebi olmaksızın kaçınırsa TMK m. 349/II hükmü gereğince diğer eş hakimin müdahalesini

²⁷ Eren, s. 497; Yavuz/Acar/Özen, s. 299.

²⁸ Aydoğdu/Kahveci, s. 583.

²⁹ 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu, R.G. 22.11.2001 tarih 24607 Sayı.

³⁰ Doğan, Murat, Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu (Aile), Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2002, C. IV, S.1-4, s. 285-300, s. 286.

³¹ Şıpka, s. 109; Ceylan, s. 208.

isteyebilir. Diğer eşin rızası alınmaksızın yapılan kira sözleşmesinin feshi geçerli olmayacağı için kiraya veren konutun tahliyesini isteyemez³².

Eşler kira sözleşmesini birlikte yapmışlarsa veya TMK m. 194/IV hükmü uyarınca, sözleşmenin tarafı olmayan eş kiraya verene bir bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı haline gelmişse TMK m. 194/I hükmü uygulanmayacaktır. Eşlerin kira sözleşmesini birlikte yapması ile diğer eşin kiraya verene bildirimde bulunması durumunda her iki eş de kiracı sıfatına sahiptir³³. Dolayısıyla her iki eşin de müteselsil sorumluluğu gündeme gelmekte olup kiraya veren tarafından yapılacak fesih bildiriminin her iki eşe de yapılması gerekmektedir³⁴.

1.1.2. Çatılı İşyeri Kavramı

İşyeri sınai, ticari ya da tarımsal³⁵ nitelikte ekonomik veya mesleki faaliyetlerin en azından baskın olarak yürütüldüğü mekan olarak kabul edilmektedir³⁶. Ekonomik bir amaç yoksa mesela sadece ev eşyalarını korumak maksadıyla bir depo kiralanmışsa burada çatılı işyeri kirasından bahsedilmezken bir işyerine depo kiralandığında çatılı işyeri kirasından bahsedilmektedir³⁷.

Konut kavramında yer alan tartışmalardan farklı olarak, işyerine ilişkin üstü çatılı olması şarttır. TBK'da yer alan terim sebebiyle çatısız işyerlerinin bu kapsama alınmamasının bilinçli bir tercih olduğu ifade edilmektedir³⁸. Dolayısıyla üstü açık taşınmazlar veya

³² **Kılıçoğlu**, Ahmet M., Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuk İşlemler Ve Yasal Alım Hakkı, Ankara, 2002, s. 12.

³³ **Sıpka**, s. 109; **Doğan**, s.295.(Aile)

³⁴ **Dural**, Mustafa/ **Öğüz**, Tufan/ **Gümüş**, Mustafa Alper, Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku, 19. Baskı, İstanbul, 2023, s. 184.

³⁵ **Eren**, s. 406; **Gümüş**, s. 230.

³⁶ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 300.

³⁷ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 383.

³⁸ **Gökyayla**, s. 1219.

taşınmaz üzerindeki yapılar; bir arsa üzerinde açıkta satılan mallar için satış yerleri, araba park yerleri, yatay ve dikey olarak bir birimi olmayan araba yıkama yerleri TBK m. 339 vd. yer alan hükümlere değil, TBK m. 299 vd. yer alan kiraya ilişkin genel hükümlere tabidir³⁹.

Taşınmazın üstünün bir kısmının kapalı bir kısmının açık olması da mümkündür. Çay bahçesi, halı saha ve akaryakıt istasyonları bu duruma ilişkin en sık karşılaşılan örneklerdir⁴⁰. Bu durumda, üstü kapalı çatılı yerlerle üstü açık yerlere ilişkin hangi kısmın baskın olduğuna bakmak gerekmektedir⁴¹. Nitekim Yargıtay'da bu konuda taşınmazın üstün niteliğine, galip vasfına bakılması gerektiğini ifade etmektedir⁴².

Taşınmaz üzerinde sözleşmenin kurulduğu tarihte üstü kapalı çatılı yapı olmayabilir. Taraflarca kira sözleşmesi ile ileriki tarihte çatılı yapı inşası kararlaştırılmışsa, çatılı yapının inşasının bitmesinden sonra kira sözleşmesine TBK m. 339 vd. hükümleri uygulanması gerekmektedir⁴³.

1.1.3. Karma Amaçlı Kullanılan Yerler

Taraflarca kira sözleşmesi ile kararlaştırılan kullanıma uygun olarak kiracının kiralananı kullanması hususuna kanun koyucu önem atfetmektedir. TBK m. 301 ve TBK m. 316 da bu durumu ortaya koymaktadır. Uygulamada kiralananın home office olarak kullanılmasının taraflarca kararlaştırılabileceği sıklıkla karşılaşılan bir durumdur. Bahsedilen bu durumda karma kira unsurları bir arada bulunmakta olup kiralanan hem konut hem de işyeri olarak kullanılabilir. Kiralananın bu şekilde karma amaçlı

³⁹ Eren, s. 405-406; Aydoğdu/Kahveci, s. 383-384; Gümüş, s. 25; Gökyayla, s. 1220-1221.

⁴⁰ Hekim, s. 22.

⁴¹ İncoğlu, C.2, s. 22; Akyiğit, s. 141; Burcuoğlu, s.19.

⁴² Y3HD, 2019/3021 E., 2019/5814 K. Sayılı kararı “Bu itibarla, yığma tarzda yapılmış kiralananın üstü örtüsüz-gayrimusakkaf olduğundan, kira sözleşmesinin Türk Borçlar Kanunu’nun genel hükümlerine tabi olduğu anlaşılmaktadır.” www.mevzuat.sinerjias.com.tr E.T. 25.11.2024 Bu yönde başkaca kararlar için bkz. Y6HD 2015/3132 E. 2015/11384 K. Sayılı kararı; Y3HD2018/7771 E. 2019/6309 K.

⁴³ Burcuoğlu, s.22; Gümüş, s. 25; Aydoğdu/Kahveci, s. 584.

kullanılıyor olması durumunda hangi kullanımın baskın olduğu tespit edilerek tüm kira ilişkisine o kısma ilişkin hükümler uygulanmalıdır⁴⁴. Baskın kullanımın tespitinde, kiralananın dışardan bakıldığında görünüşünün konut olup olmaması, kiralananın dışında tabela olup olmaması, kiralananın ayakkabı ile girilip girilmemesi, ofis mobilyalarıyla dekore edilip edilmemesi gibi hususlar göz önüne alınabilir⁴⁵.

1.2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ, UNSURLARI

1.2.1. Tanımı

TBK m. 299 hükmü ile kira sözleşmeleri tanımlanmıştır. Bu tanıma göre kira sözleşmesi kiraya vereninin kiralananı kullandırma ve ondan yararlanılmasını kiracıya bırakma borcuna karşılık kiracının kira bedelini ödeme yükümlülüğü altına girdiği tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdir⁴⁶. Kira sözleşmesini kiracının bir bedel ödemeyi üstlendiği kira bedeline karşılık kiraya verenin belirli ya da belirli olmayan bir süre boyunca kiralananın kullanılmasını kiracıya bırakmayı üstlendiği sözleşme şeklinde tanımlamak mümkündür⁴⁷. Kira sözleşmesi bir üst kavram olup konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri ile ürün kirasına ilişkin sözleşmeleri kapsamaktadır⁴⁸. Nitekim söz konusu hükümde yer alan “yararlanma” kavramı ürün kirasını da kapsadığı anlamına gelmektedir⁴⁹.

⁴⁴ Eren, s. 407; Gökyayla, s. 1221.

⁴⁵ Boztepe, Merve, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uygulama Alanı, İstanbul, 2019, s. 88; Y3HD 04.12.2018 tarih 2018/7034 E. 2018/12294 K. www.kazanci.com.tr E.T. 08.09.2024

⁴⁶ Yavuz / Acar/ Özen, s.215; Eren, s. 317; Zevkliler, Aydın/Gökyayla, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Bası, Ankara, 2021, s. 193.

⁴⁷ Aral/Ayrancı, s. 210; Gümüş, s. 232; Eren, 316.

⁴⁸ Eren, s. 317.

⁴⁹ Yavuz/Acar/Özen, s. 215.

1.2.2. Hukuki Niteliği

Kira sözleşmesi rızai bir sözleşmedir. Dolayısıyla sözleşmenin kurulabilmesi tarafların karşılıklı iradelerinin uyuşmasına bağlıdır. Kiralananın kiracıya verilmesi ise sözleşmenin kurulması için bir şart değildir⁵⁰. Taraflar kira konusu şeyin kullanılması karşısında bir karşı edim (ivaz) belirlemediği takdirde kira değil kullanım ödöncü (ariyet) söz konusu olmaktadır⁵¹. Kira bedeli ve kiralanan kira sözleşmesinin esaslı unsurlarındandır. Dolayısıyla kira bedeli belirli veya belirlenebilir olmalıdır⁵².

Kira sözleşmesi taraflar hakkında aynı sonuçlar doğurmaz. Kira sözleşmesinin kurulması ile kiracının kiralananı kullanma hakkı şahsi nitelikte bir haktır. Bu sözleşmeye dayanarak kiracının bir aynı hak (intifa hakkı ya da oturma irtifakı gibi) talebi olamaz⁵³. Kira sözleşmesinin tapu kaydına şerh düşölmesi bu durumu değıştirmemekte, sadece kiracının kişisel hakkını kuvvetlendirmektedir⁵⁴. Kiracının kira sözleşmesi ile kiralanan üzerinde elde ettiğı hakkın şahsi olmasının sonucu olarak, kiracı kiraya verenden başkasına karşı bu hakkı ileri sürememektedir⁵⁵.

1.2.3. Unsurları

1.2.3.1. Kiralanan

TBK m. 299 hükmü gereğince kiraya veren bir şeyin kullanılmasını ya da kullanılmasıyla birlikte kiralananandan yararlanmasını kiracıya bırakmakta, kiracı ise karşılık olarak kira

⁵⁰ Tandoğan, Haluk, Özel Borç İlişkileri, C.1/2, 5. Baskı, İstanbul, 2008, s.11.

⁵¹ Yavuz/Acar/Özen, s. 216; Tandoğan, s.11.

⁵² Eren, s 321.

⁵³ Yavuz/Acar/Özen, s. 217.

⁵⁴ Aral/Ayrancı, s. 258; Eren, s. 319.

⁵⁵ Aral/Ayrancı, s. 259.

bedelini ödemeyi üstlenmektedir. Dolayısıyla ortada kullanılması veya kullanılmasıyla birlikte yararlanılmasının da kiracıya bırakılan *bir şey* olması gerektiğini vurgulamıştır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin konusunu oluşturan kiralanan taşınır veya taşınmaz maddi bir mal olmalıdır⁵⁶. Maddi olmayan fikri hakların, patent, marka gibi, ilke olarak ürün kirasına konu edilebileceği ifade edilmektedir⁵⁷. Tüketilebilen şeyler TBK m. 386 hükmü gereğince kira sözleşmesine değil, tüketim ödücü sözleşmesine konu olmaktadır⁵⁸.

1.2.3.2. Kira Bedeli

Kiraya verenin kiralananın kullanılmasını veya kullanılmasıyla birlikte yararlanılmasını kiracıya bırakmasına karşılık kiracı tarafından ödenmesi gereken kira bedeli sözleşmenin asli unsurlarındandır. Kira bedeli emredici hükümlere, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı ya da imkansız olmamak şartıyla özgürce kararlaştırılabilir⁵⁹. Kira bedeli para olarak kararlaştırılabilir. Para dışında misli şeyin dahi kira bedeli olarak kararlaştırılmasında bir engel bulunmamaktadır⁶⁰. Kira parası, Türk parası olarak kararlaştırılabileceği gibi yabancı bir para üzerinden de (döviz) kararlaştırılabilir⁶¹. Kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlenmesinin önünde TBK.344/IV ile 20.02.1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı tutulmuştur. 85 Sayılı Cumhurbaşkan Kararı⁶² ile 32 Sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Kararı'nın 4g maddesi değiştirilmiştir. Bu değişiklik uyarınca da ancak bir Türk

⁵⁶ Tandoğan, s. 11; Eren, s. 323; Zevkliler/Gökyayla, s. 190; Kılıçoğlu, s. 219;

⁵⁷ Aral/Ayrancı, s. 257; Tandoğan, s. 3; Özkanoglu, Neşe, 6098 Sayılı TBK Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, Ankara, 2023, s. 26.

⁵⁸ Kılıçoğlu, s. 220; Eren, s. 325.

⁵⁹ Zevkliler/Gökyayla, s. 226; Eren, s. 329; Doğan, s. 8.

⁶⁰ Yavuz/Acar/Özen, s. 220.

⁶¹ Ural Çınar, s. 51.

⁶² 85 Sayılı Cumhurbaşkan Kararı, R.G. tarih 13.09.2018 30534 Sayı

vatandaşı bir yabancıya konut veya çatılı işyerini dövizle kiraya verebilmektedir⁶³. Bu hal dışında kira sözleşmelerinde kira bedelinin döviz olarak kararlaştırılması yasaklanmıştır. Dolayısıyla her ne kadar TBK bakımından kira bedelinin yabancı para cinsinden kararlaştırılması mümkün görünse de, 32 Sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Kararı gereğince yabancı para cinsinden belirlenen kira bedelleri geçersizdir.

1.2.3.3. Tarafların Anlaşması

Kira sözleşmesinin kurulması için tarafların kiralananın kullanılması veya kullanılmasıyla birlikte yararlanılmasına karşılık ödenecek kira bedeli hakkında anlaşmaları gerekir. Kira sözleşmesinin kurulması için sözleşmenin esaslı noktaları konusunda tarafların anlaşmasıyla birlikte irade beyanlarının karşılıklı ve birbirine uygun olması gerekmektedir⁶⁴. Kiralananın teslimi kira sözleşmesinin kurulması için gerekli değildir⁶⁵.

1.3. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI, ŞEKLİ, SÜRESİ

1.3.1. Sözleşmenin Tarafları

1.3.1.1. Kiraya Veren

Kira sözleşmesinin taraflarından biri kiraya verendir. Kiraya veren kira sözleşmesi ile bir şeyin kullanılması veya kullanılmasıyla birlikte yararlanılması hakkını kiracıya devreder.

⁶³ Eren, s. 328.

⁶⁴ Aral/Ayrancı, s. 257; Eren, s. 330; Yavuz, Cevdet, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul, 2004, s. 140.

⁶⁵ Aral/Ayrancı, s. 257; Yavuz, s. 140.

Fiil ehliyetine sahip gerçek ya da tüzel kişiler kiraya veren sıfatıyla kira sözleşmesinin tarafı olabilirler⁶⁶.

Kiraya veren ayırt etme gücüne sahip küçük veya kısıtlı da olabilir. Bu durumda ise küçük veya kısıtlının yasal temsilcisinin sözleşmeye onay veya izin vermesi gerekmektedir⁶⁷. TMK m. 462/I hükmü gereğince bu kişilerin bir yıl veya daha uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmelerinin tarafı olması halinde vesayet makamının da izni gerekmektedir⁶⁸.

Kiraya veren bir kişi olabileceği gibi birden fazla kişi de olabilir⁶⁹. Kiraya veren kiralananın maliki olabileceği gibi malik olmayan kişi de kiraya veren sıfatına sahip olabilir⁷⁰. Bu durumda, malik artık kiraya verenin haklarını kullanamaz. Önemli olan kiralananın kiracının kullanımına elverişli şekilde teslim edebilme imkanının olmasıdır⁷¹.

Kiralanan şey elbirliği veya paylı mülkiyete tabi olabilir. TMK m. 691/I hükmü gereğince paylı mülkiyete tabi şeyin kiraya verilebilmesi için sayı ve pay çoğunluğunun sağlanması gerekirken, elbirliği mülkiyetine tabi şeyin kiraya verilebilmesi için TMK m. 702/II hükmü gereğince paydaşların oy birliği gerekmektedir⁷².

⁶⁶ Aral/Ayrancı, s. 261.

⁶⁷ Eren, s. 330.

⁶⁸ Aral/Ayrancı, s. 261; Eren, s. 331.

⁶⁹ Eren, s. 318.

⁷⁰ Yavuz/Acar/Özen, s. 218.

⁷¹ Yavuz/Acar/Özen, s. 218. Kiraya verenin malik olmadığı durumda, kiralananı kiracıya kullanılmasına elverişli şekilde teslim edememe halinde ise kira sözleşmesinin borçlandırıcı bir sözleşme olmasının gereğince kira sözleşmesi her ne kadar geçerli olsa da, kiraya veren tarafından asli edim yükümlülüğü yerine getirilemediğinden ötürü kiracının müspet zararının giderilmesi gerekmektedir. Bu konuda bkz. Aral/Ayrancı, s. 261.

⁷² Aydemir, s.43.

1.3.1.2. Kiracı

Kiracı kira sözleşmesi ile bir şeyin kullanılması ya da kullanılmasıyla birlikte yararlanılması hakkına karşılık kira bedelini kiraya verene ödemekle yükümlüdür. Kira sözleşmesinde kiracı fiil ehliyetine sahip gerçek veya tüzel kişi olabilir⁷³. Kiracı birden fazla da olabilir⁷⁴. Ayırt etme gücüne haiz küçükler ile kısıtlılar hakkında yukarıda kiralanan için ifade edilen açıklamalar geçerlidir.

Kira sözleşmesinde kiracının birden fazla kişi olması durumunda, kiraya verenin kiracıya bildirimde bulunma zorunluluğu varsa kural olarak bildirimin tüm kiracılara yapılması ve tahliye davasının aralarında dava arkadaşlığı bulunan tüm kiracılara yöneltilmesi gerekmektedir⁷⁵.

1.3.2. Sözleşmenin Şekli

TBK m. 12 kanunda aksi öngörülmediği sürece sözleşmelerin geçerliliğini bir şekil şartına bağlamamıştır⁷⁶. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için kanunda herhangi bir şekil şartı öngörülmemiş olup taraflar kira sözleşmesini adi yazılı şekilde, noter huzurunda resmi şekilde veya sözlü olarak yapabilir⁷⁷. Kira sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması ileride oluşabilecek uyuşmazlıklar bakımından ispat konusunda taraflar için güvence taşımaktadır.

⁷³ Eren, s. 330.

⁷⁴ Eren, s. 330.

⁷⁵ Burcuoğlu, s.78; Tandoğan, s. 109.

⁷⁶ Eren, s. 321-322; Tandoğan, s. 92; Zevkliler/Gökyayla, s. 211.

⁷⁷ Tandoğan, s. 92; Aydoğdu/Kahveci s. 388.

1.3.3. Sözleşmenin Süresi

1.3.3.1. Genel Olarak

Süre kira sözleşmesinin bir unsuru değildir. Kira sözleşmesinin süresi belirli ya da belirsiz olarak örtülü ya da açık olarak taraflarca kararlaştırılabilir. Bu konu TBK m. 300 hükmü ile düzenlenmiştir. Bu hüküm uyarınca kira sözleşmesi, belirli bir süre öngörülerek veya belirli olmayan bir süre için akdedilebilir. TBK m. 300/II hükmü gereğince belirli süreli kira sözleşmelerinde kararlaştırılan sürenin sona ermesiyle bildirime gerek kalmaksızın sözleşme sona ermektedir⁷⁸. Bunun dışında kalan kira sözleşmeleri ise belirsiz süreli sözleşmelerdir. Ancak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde bu konuda özel düzenleme bulunması sebebiyle sürenin sona ermesi sebebiyle sözleşmenin kendiliğinden sona ereceği hükmü uygulanmamaktadır⁷⁹.

TBK m. 300 hükmü hem genel hükümlere tabi adi kira sözleşmelerine hem de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine uygulanmaktadır. Ancak sözleşmenin belirli ya da belirsiz süreli olması adi kira sözleşmeleri ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde sonuçları bakımından farklılık göstermektedir⁸⁰.

1.3.3.2. Belirli ve Belirsiz Süreli Sözleşme Ayrımı

Kira sözleşmesi belirli bir süre öngörülerek veya belirli olmayan bir süre için yapılabilmektedir. Bahsi geçen sürenin geniş anlamda anlaşılması gerektiği söylenmektedir. Buna göre süre belirli bir tarih olabileceği gibi, başı ve sonu belli olan

⁷⁸ Aydoğdu/Kahveci, s. 371; Eren, s. 388.

⁷⁹ İnceoğlu, C.2, s. 191; Gümüş, M. Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, 2. Bası, İstanbul, 2017, s. 244. (Kısa Ders Kitabı).

⁸⁰ İnceoğlu, s. 36; Aydoğdu/Kahveci s. 371.

bir zaman dilimini de içerebilir⁸¹. Bu tür sözleşmeler belirli süreli sözleşmeler olarak kabul edilmektedir⁸².

Koşula bağlanmış kira sözleşmesinin süresinin belirli mi yoksa belirsiz süreli mi olarak kabul edileceği hakkında bir açıklık bulunmamaktadır. Koşulun sadece tahminden ibaret olması ve öngörü içermemesi durumunda sözleşme belirsiz süreli olarak kabul edilmektedir⁸³. Ancak koşulun işe başlamak, öğrenci olmak gibi sadece tahminden ibaret olmayan durumlara bağlandığı durumlarda kira sözleşmesinin belirli süreli olduğu kabul edilmelidir⁸⁴.

TBK m. 327/II hükmü tarafların belirli süreli olarak akdettikleri kira sözleşmesini açık bir anlaşma olmadan sürdürmeye devam etmeleri halini düzenlemektedir. Taraflarca kararlaştırılan sürenin geçmesine rağmen kiracı kiralananı kullanmaya devam ederse ve kiraya veren tarafından bu durum kabul edilmişse kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmektedir⁸⁵. Ancak taraflarca sözleşmede belirli bir sürenin sonunda sözleşmenin sona ereceği bildirilmemişse sözleşmenin aynı şartlarda uzayacağı şeklinde bir hüküm kararlaştırılmışsa, sözleşme belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmez. Aynı şartlarda kararlaştırılan süre kadar uzamış olmaktadır^{86 87}. TBK m. 347 hükmü gereğince konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı, belirli süreli sözleşmenin süresinin sona ermesinden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmaz ise, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmıştır. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde belirli sürenin geçmesiyle sözleşme belirsiz süreli hale gelmemektedir.

⁸¹ Eren, s. 388.

⁸² Zevkliler/Gökyayla, s. 337; Aral/Ayrancı, s. 271.

⁸³ İnCEOğlu, C.2, s. 193.

⁸⁴ İnCEOğlu, C.2, s. 193.

⁸⁵ Aydemir, 264; Aral/Ayrancı, s. 319.

⁸⁶ Sırataş, s. 63.

⁸⁷ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 16.04.2015 tarih 2015/3118 E. 2015/3850 K.

Tarafların belirli süreli olarak akdettikleri kira sözleşmesini açık bir anlaşma olmadan sürdürmeye devam etmeleri durumunda kira sözleşmesinin belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmesiyle ilgili olarak öğretide, yeni bir sözleşme mi olduğu yoksa eski sözleşmenin uzatılması mı olduğu durumu tartışmalıdır. Şöyle ki; bir görüşe göre yenilemede, eski sözleşme uzatılmamakta içeriğini ve konusunu eski sözleşmeden alan yeni bir sözleşmenin zımni olarak kurulması söz konusudur⁸⁸. Aksi yönde görüş ise, kanun lafzında geçen “dönüşür” kelimesinin bilinçli bir tercih olduğunu dolayısıyla yeni bir sözleşmeden değil sadece sözleşmenin belirsiz süreli olarak uzamasından bahsedilebileceğini ifade etmektedir⁸⁹. İlk görüşe göre, yeni bir sözleşme olduğunun kabulü halinde eski sözleşmeyle birlikte verilen kefaletler, teminatlar ve tanınan önalım hakkı kural olarak ortadan kalkmaktadır⁹⁰. Ancak aksi yöndeki görüş uyarınca, kiracının eski sözleşmeden doğan borçları için verilmiş olan teminatların kural olarak devam edeceği savunulmaktadır⁹¹.

TBK m. 327/ 2 hükmü uyarınca kira sözleşmesinin uzayarak belirsiz süreli sözleşmeye dönüştüğünü iddia eden taraf ispatlamalıdır. Söz konusu hüküm uyarınca sözleşmenin belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmesinin bir sonucu olarak artık TBK m. 328 uyarınca sözleşme feshedilebilecektir⁹².

1.4. TARAFLARIN BORÇLARI

1.4.1. Kiraya Veren Borçları

Kiraya veren sözleşmeden kaynaklanan borçları TBK m. 301 ile 304 hükümleri arasında; kiralanana teslim borcu, vergi ve benzeri yükümlülöklere katlanma borcu, yan

⁸⁸ Aydoğan/Kahveci, s. 619; Eren, s. 390; Zevkliler/Gökyayla, s. 337.

⁸⁹ İnceoğlu, C.2, s. 201.

⁹⁰ Aydoğan/Kahveci, s. 619; Eren, s. 390.

⁹¹ Aral/Ayrancı, s. 319-320.

⁹² Gümüş, 6098, s. 315; Sırataş, s. 67.

giderlere katlanma borcu ve kiralananın ayıplarından sorumluluğu olmak üzere tasnif edilmiş ve düzenlenmiştir.

1.4.1.1. Kiralananı Teslim Borcu

Kiraya verenin en önemli borcu kiralananın kullanımını kiracıya bırakmaktır. Nitekim bu kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından biridir. Kiraya veren kiralananı sözleşmede kararlaştırılan tarihte, sözleşmede yer alan kullanım amacı doğrultusunda kiracıya teslim ederek kira sözleşmesi boyunca aynı şekilde bulundurmakla yükümlüdür⁹³. Kiraya verenin söz konusu yükümlülüğü sözleşme süresi boyunca devam eder. Bu yükümlülük TBK m. 301 hükmü gereğince konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı aleyhine değiştirilemez. Diğer kira sözleşmeleri bakımından ise genel işlem şartıyla kiracı aleyhine değiştirilememektedir⁹⁴. Söz düzenlemeye aykırı olarak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının aleyhinde olacak düzenlemeler ile diğer kira sözleşmeleri bakımından kiracı aleyhine olacak şekilde genel işlem şartı olarak getirilen düzenlemeler kesin hükümsüzlük (mutlak butlan) yaptırımına tabi olup tarafları bağlamamaktadır⁹⁵.

1.4.1.2. Kiralananın Ayıplarından Sorumluluk

Kiraya verenin kiralananı, sözleşmede yer alan kullanım amacına uygun halde kiracıya teslim edip kira sözleşmesi boyunca aynı şekilde bulundurma yükümlülüğü gereğince kiraya veren kiralananın ayıplarından sorumludur. Ayıp, kira sözleşmesi ile amaçlanan kiralananın kullanım elverişliliğini azaltan veya kullanımını tamamen ortadan kaldıran eksiklikler veya bozulmalardır⁹⁶. Kiraya verenin ayıptan sorumlu olması için kiracının

⁹³ Eren, s. 333; Zevkliler/Gökyayla, s. 271; Aydoğdu/Kahveci, s. 368.

⁹⁴ Aydoğdu/Kahveci, s. 369; Eren, s. 333; Doğan, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi (Sona Erme), Ankara, 2011, s. 12; Aydemir, Efrail, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, 3. Baskı, Ankara, 2014, s.102

⁹⁵ Acar, s. 105; Gümüş (Özel), s. 218; Kılıçoğlu, (Özel), s. 229; Erzumluoğlu, s.98; Eren, s. 335.

⁹⁶ Akıntürk, Turgut/ Ateş, Derya, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkiler, İstanbul, 2017, s. 271; İnceoğlu, M. Murat, Kira Hukuku, C I, İstanbul, 2014, s. 117; Yavuz/Acar/Özen, s. 238.

veya kiracının yardımcılarının ayıba kendi kusuruyla neden olmaması ve kiracının kiralananındaki ayıbı bilmemesi gerekmektedir⁹⁷.

TBK m. 304 hükmü kiralananın kiracıya önemli ayıplar ile teslim edilmesi durumunda kiracının, borçlunun temerrüdüne ya da kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluğuna dair düzenlemelere başvurabileceğini hüküm altına almaktadır. Ayıbın önemli olması teslim anında mevcut olması kiraya verenin temerrüdüne sebebiyet vermektedir. Eğer ki önemli ayıp kiralananın tesliminden sonra meydana gelmişse kiracının TBK m. 305 vd. hükümlerine başvurabileceği ifade edilmiştir.

TBK m. 305/I hükmü kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi halinde kiracının, kiraya verenden ayıpların giderilmesini ya da kira bedeli üzerinden ayıp oranında indirim yapılmasını veya zararının giderilmesini talep hakkını düzenlemektedir. Bu hüküm ile kiracının kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinde kullanacağı seçimlik hakları düzenlenmiştir. Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise sonradan meydana gelen ayıbın önemli ayıp sayılması halinde kiracının sözleşmeyi feshedebileceği ifade edilmiştir. TBK m. 306/III hükmüne göre kiraya veren ayıbı gidermek yerine ayıpsız benzeriyle değiştirebilir. Kiraya veren ayıpsız benzeri ile kiralananı değiştirdiğinde ayıbı giderme (onarım) yükümlülüğünden kurtulmaktadır⁹⁸.

1.4.1.3. Vergi ve Benzeri Yükümlülüklerle Katlanma Borcu

TBK m. 302 ile kiraya veren tarafından kiralanan hakkında vergi ve benzeri yükümlülüklerle katlanması gerektiği düzenlenmektedir. Söz konusu yükümlülüklerin aksi taraflarca kararlaştırılmadığı ya da kanunda öngörülmediği durumlarda, kiraya veren tarafından katlanılacağı ifade edilmektedir. Dolayısıyla TBK m. 302 emredici nitelikte değildir⁹⁹. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralalarında TBK m. 346 ile özel bir düzenleme

⁹⁷ Eren, s. 340-341.

⁹⁸ Yavuz/Acar/Özen, s. 237.

⁹⁹ Yavuz/Acar/Özen, s. 252; Eren, s. 337; İncoğlu, s. 234.

getirilmişti. Bu düzenleme uyarınca kiracı için kira bedeli ve yan giderler haricinde başkaca bir ödeme yükümlülüğü öngörülemez. Özellikle kiracının kira bedelini zamanında ödememesi durumunda ceza koşulu ödeyeceği ya da sonraki kira bedellerinin muaccel olacağı yönündeki anlaşmalar hükümsüzdür. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından kamusal ve zorunlu vergi ve benzeri yükümlülüklerden kiraya veren sorumlu iken; yasa gereği zorunlu olmayan yükümlülüklerden yaptırın taraf sorumlu olacaktır. Ancak taraflar sözleşmede kararlaştırılarak bu yükümlülüğü taraflardan biri üzerine bırakabilir¹⁰⁰.

1.4.1.4. Yan Giderlere Katlanma Borcu

TBK m. 303 hükmü uyarınca kiraya veren kiralananın kullanımı hakkında kendisi tarafından ya da üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanma yükümlülüğü altındadır. Özellikle kiralanda meydana gelecek büyük onarımlar bu kapsamda olup kira verenin katlanması gerekmektedir. Buna karşılık, kiracı olağan kullanım için gereken önemsiz onarım ve temizlik işleri için yapılan giderlere katlanmak zorundadır¹⁰¹.

TBK m. 342 ile konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kullanım giderlerinin kiracı tarafına ait olduğu düzenlenmektedir. Kullanım gideri olarak madde metninde ısıtma aydınlatma ve su gibi giderler olarak ifade edilmiştir.

1.4.2. Kiracının Borçları

1.4.2.1. Kira Bedelini Ödeme Borcu

Kiracının kira sözleşmesi ile üstlendiği asli edim borcu sözleşmede kararlaştırılan kira bedelinin kiraya verene ödenmesidir. Bu husus TBK m. 313 hükmü ile açıkça ifade edilmiştir. Kira bedeli kural olarak taraflarca serbestçe kararlaştırılabilir. Kira bedeli konusunda yukarıda bahsedilen hususlar burada da geçerlidir. Dolayısıyla Türkiye’de

¹⁰⁰ Özkanoğlu, s. 36.

¹⁰¹ Eren, 338.

yerleşik kişiler arasında kira sözleşmelerine ilişkin kira bedelinin yabancı para cinsinden (döviz) kararlaştırılması yasaklanmıştır.

Kira bedelinin paradan başka bir şey veya bir kısım para bir kısım paradan başka bir şey olarak belirlenmesi durumunda birden çok unsurdan oluşan karma isimli bir sözleşme söz konusu olur¹⁰².

Kiracı, sözleşmede taraflarca kararlaştırılan zamanda; sözleşmede bu konuda hüküm yoksa yerel adete göre, yerel adette yoksa ay sonlarında ve en geç kira süresinin bitiminde kira bedelini ödemekle yükümlüdür¹⁰³.

TBK m. 324 hükmü gereğince kiralanan kullanıma hazır bulundurulduğu sürece kiracıdan kaynaklanan bir sebeple kullanılsa veya sınırlı olarak kullanılsa dahi kira bedeli ödenmelidir. Kiraya verenin bu durum dolayısıyla yapmaktan kurtulduğu giderler ise kira bedelinden düşülür.

1.4.2.2. Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu

Kiracının kira bedeli dışında bir diğer borcu ise kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanma ve kiralanan bir taşınmaz ise komşulara saygı gösterme borcudur. Bu halde kiracı kiralananı hem sözleşmeyle kararlaştırılan amacına uygun kullanma hem de özenle kullanma borcuyla yükümlüdür¹⁰⁴. TMK m. 2 hükmü herkesin, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorunda olduğunu düzenlemektedir. Söz konusu borç bu kuralının bir yansımasıdır¹⁰⁵. Kiracının söz konusu yükümlülüğe aykırı davranması halinde kiraya verene, kiracıya yazılı bildirimde

¹⁰² Acar, s. 63; Eren, s. 361.

¹⁰³ Koç, s. 13-14; Özkanoglu, s. 59.

¹⁰⁴ İncoğlu, s. 262-263.

¹⁰⁵ Türel, s. 266; Özkanoglu, s. 45.

bulunması ve kiracıya en az 30 gün süre tanınmasına rağmen söz konusu aykırılık giderilmemişse sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmaktadır¹⁰⁶.

Konut olarak kiralanan bir yerin sonradan işyerine dönüştürülmesi veya odalardan birinin yıkılıp terasa dönüştürülmesi sözleşmeye uygun özenle kullanma borcuna aykırılık hallerine örnektir¹⁰⁷. Kiralanan taşınmazda gece geç saatlere kadar müzik dinlenilmesi, komşularla sürekli kavga halinde olunması, evden kötü kokuların gelmesi gibi durumlar ise komşulara saygı gösterme borcunun ihlalidir¹⁰⁸.

1.4.2.3. Temizlik ve Bakım Giderlerine Katlanma Borcu

TBK m. 317 hükmü gereğince kiracı kiralananın olağan kullanılması için gerekli bakım ve temizlik giderlerini ödemekle yükümlüdür. Söz konusu hüküm emredici nitelikte olmayıp taraflarca aksi kararlaştırılabilir¹⁰⁹. Hükümde yer alan bakım giderleri, büyük bakım giderleri olarak anlaşılmamalıdır. Ufak tefek küçük bakım giderleri bu hüküm kapsamındadır¹¹⁰. Bu giderlerin tespiti konusunda yerel adete bakılması gerekmektedir¹¹¹.

1.4.2.4. Ayıpları Kiraya Verene Bildirme Borcu

Kiracı, kiralanda teslim anında mevcut veya sonradan meydana gelen ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür. Bu kural TBK m. 318 hükmü ile

¹⁰⁶ **Doğan**, 6098, s. 509; **Koç**, s. 14.

¹⁰⁷ **Akyiğit**, s. 112; **Özkanoglu**, s. 43. Kahvehane olarak kiralanan yerin meyhaneye çevrilmesi, konut olmak üzere kiralanan yerin ticarethane olarak kullanılması durumunda kiralananın özgülenme amacına aykırılık bulunmaktadır. Bkz. **Yavuz**, s. 225.

¹⁰⁸ Y3HD, 26.12.2017 tarih, 2017/6961 E. 2017/18233 K.

¹⁰⁹ **Uyumaz/Akcaal**, s. 310; **İnceoglu**, s. 334 vd.

¹¹⁰ **Eren**, s. 365. “olağan kullanımdan” kavramıyla birlikte bu giderlerin aynı zamanda “küçük temizlik” ve “küçük bakım” şeklinde ikinci bir sınırlamaya tabi tutulması isabetli görülmektedir. Bkz. **Yavuz/Acar/Özen**, s. 259.

¹¹¹ **Gümüş**, s.103; **Eren**, s. 365.

düzenlenmektedir. Bu kural kiracı, gidermekle yükümlü olmadığı ayıplar bakımından kiraya verene gecikmeksizin bildirimde bulunmasını aksi halde ayıptan doğan zarardan sorumlu olacağını düzenlemektedir.

Kiracıya kanun ile yükletilen bu borç gereği kiracı kiraya verene imkan bulur bulmaz bu ayıpları bildirmelidir¹¹². Kiracı bizzat ayıpları bildirebileceği gibi kiraya verenin yardımcılara da bildirebilir¹¹³. Kiraya verene yapılacak bildirimin geçerliliği herhangi bir şekil şartına bağlanmamıştır¹¹⁴.

1.4.2.5. Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu

TBK m. 319/I hükmü ile düzenlenen kiracının bir diğer yan yükümlülüğü kiralananın ayıplarının giderilmesine veya zararların önlenmesine dair çalışmalara katlanma borcudur. TBK m. 319/II hükmü ile bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde kiralananın gösterilmesine katlanma yükümlülüğü düzenlenmektedir. Bu yükümlülük kiracının yan yükümlülüklerinden olup haklı bir sebep olmaksızın söz konusu borçtan kaçınması halinde sözleşmeye aykırılık gündeme gelecektir¹¹⁵.

TBK m. 319/III hükmü ile düzenlenen, kiraya verence söz konusu çalışmaların ve kiralananın gezilip görüleceğinin uygun bir süre önceden kiracıya bildirme ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutma zorunluluğudur. TMK m. 319/III hükmü kiracıya getirilen ayıpların giderilmesi ve kiralananın gösterilmesine katlanma yükümlülüğü bakımından taraflar arasındaki menfaat dengesinin gözetildiğini göstermektedir¹¹⁶.

¹¹² Yavuz/Acar/Özen, s. 255- 256.

¹¹³ Eren, s 369.

¹¹⁴ Koçak Diker, s. 146.

¹¹⁵ Eren, s 371.

¹¹⁶ Doğan, s. 510; Koç, s 15; Özkanoglu, s. 48.

1.4.2.6. Kiralananı Geri Verme Borcu

Kiracı TBK m. 334 hükmü gereğince kira sözleşmesinin bitiminde kiralananı ne şekilde teslim almış ise yine o şekilde kiraya verene geri vermekle yükümlüdür. Söz konusu yükümlülük kiracının asli borçlarından biridir¹¹⁷. Kiralananın sözleşmeye uygun kullanılmasından dolayı oluşan eskime ve bozulmalardan kiracı sorumlu tutulmamıştır¹¹⁸.

Kiraya veren, kiralanan kötü durumda teslim edilmesi halinde de kiralananı teslim alması gerekmektedir. Kiraya verenin kiralananı teslim almaktan kaçınması halinde alacaklı temerrüdü gündeme gelmektedir¹¹⁹. Kiralananın kiracı tarafından kötü durumda teslim edilmesi halinde TBK m. 334/II hükmü gereğince tazminat sorumluluğu gündeme gelecektir. Nitekim söz konusu hüküm nispi emredici nitelikte olup kira sözleşmesiyle bu konuda kiracı aleyhine getirilecek düzenlemeler kesin hükümsüzdür¹²⁰.

Söz konusu düzenleme kiraya ilişkin genel hükümlerden olup, genel nitelikli kira sözleşmeleri (adi kiralar), konut ve çatılı işyeri kiraları ile ürün kiralarına uygulanmaktadır¹²¹. Kira sözleşmesinin sona erme halinin ne olduğu bu hükmün uygulanabilirliği açısından bir önemi yoktur. Zira TBK m. 325 hükmü kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi, TBK m. 327 hükmü belirli süreli sözleşmelerde sürenin geçmesi, TBK m. 328 vd. ile 330 vd. olağan veya olağanüstü feshi düzenlemekte olup benzeri sona erme hallerinde de TBK m. 334 hükmü uygulama alanı bulmaktadır¹²².

¹¹⁷ İncoğlu, 2, s. 490.

¹¹⁸ Aral/Ayrancı, s. 315; Y3HD, 2017/2280 E. 2017/13731 K. www.mevzuat.sinerjias.com.tr. E.T. 08.09.2024

¹¹⁹ Eren, s. 401.

¹²⁰ Aral/Ayrancı, s. 227- 278; Eren, s. 402.

¹²¹ Ural, s. 386; Gümüş, s. 235; Bayram, s. 136.

¹²² Yavuz/Acar/Özen, s. 267; Bayram, s. 135.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının kiralananı teslim yükümlülüğünün yerine getirilmesi için, kiracının kiralananı fiilen boşaltması yeterli olmayıp aynı zamanda kiralananın anahtarının da kiraya verene usulüne uygun şekilde teslim edilmesi gerekmektedir¹²³.



¹²³ Y3HD, 05.12.2018 tarih, 2017/4599 E. 2018/12416 K. www.mevzuat.sinerjias.com.tr E.T. 10.09.2024

2. BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERME SEBEPLERİ

TBK konut ve çatılı işyeri kiralarda temel yaklaşımı eBK ve mülga GKHK’da yer alan yaklaşımla yani sözleşmenin zayıf tarafı olan kiracıyı koruma yaklaşımıyla örtüşmektedir¹²⁴. Özellikle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme sebepleri TBK ile ayrıca düzenlenmiştir. Sözleşmeden doğan borçlarını yerine getiren kiracının kiralanan tahliyesi son derece güçtür. Nitekim bu husus özellikle ülkemizde yer alan son ekonomik gelişmeler karşısında söz konusu yaklaşımın sözleşmedeki taraflar arasındaki dengeyi sağlamayı amaçlamasına karşın kira ilişkisinin devamı boyunca kiraya vereni konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde bir taraf olarak dezavantajlı konuma getirdiği söylenebilir.

2.1. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLERE GÖRE (TBK M.327- 333) SONA ERME SEBEPLERİ

2.1.1. Belirli Süreli Sözleşmede Sürenin Geçmesi

TBK genel nitelikli kira (adi kira) hükümlerine tabi kira sözleşmeleri için m. 327 ile “Sözleşmenin sona ermesi – Sürenin geçmesi” adıyla taraflarca açık ya da örtülü bir süre belirlenmişse söz konusu sürenin sona ermesiyle sözleşmenin kendiliğinden sona ereceği hüküm altına alınmıştır. TBK m. 300/II fıkrası gereğince kararlaştırılan sürenin bitmesiyle herhangi bir bildirim gerek kalmaksızın sözleşme sona ermektedir. Dolayısıyla burada taraflarca bir bildirimde bulunmaya gerek yoktur¹²⁵.

¹²⁴ Koç, s. 9.

¹²⁵ Tandoğan, s. 195; Aydoğdu/Kahveci, s. 618; Aral/Ayrancı, s. 319; Uygur, Turgut, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, 3. Baskı, Ankara, 2013, s. 1772. (6098)

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi için bu konuda özel bir düzenlemenin olması sebebiyle belirli süreli konut ve çatılı işyeri kirasında sürenin sona ermesiyle sözleşmenin kendiliğinden sona ereceğine dair hüküm uygulanmamaktadır¹²⁶.

2.1.2. Belirsiz Süreli Sözleşmede Fesih Bildirimi

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflarca açık veya örtülü olarak bir kira süresi öngörülmemiştir. TBK m. 328 hükmü belirsiz süreli kira sözleşmelerinin fesih bildirimi ile sona erdirileceğini düzenlemektedir. Buna göre; taraflarca kira sözleşmesinde daha uzun bir fesih bildirim süresi veya fesih dönemi kararlaştırılmamış ise, taraflardan her biri fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak kira sözleşmesini feshedebilir¹²⁷.

TBK m. 328 ile “fesih dönemleri” ve “fesih bildirim süresinden” bahsedilmekte olup bu iki kavram birbirinden farklıdır. Fesih dönemi kira sözleşmesinin başlangıç anına göre hesaplanan süredir¹²⁸. Taraflardan biri bakımından yapılacak fesih bildiriminin kanunda öngörülen veya taraflarca kararlaştırılan fesih dönemi içerisinde yapılması gerekmektedir. Fesih bildirim süresi fesih döneminin sonundan geriye doğru hesaplanan süredir¹²⁹.

Fesih dönemleri ve fesih bildirim süreleri TBK m. 329 hükmü ile taşınmaza veya taşınır yapıya dair kiralara, TBK m. 330 hükmü taşınır kiralaları için düzenlenmiştir. Bu çalışmanın kapsamı konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi olduğu için TBK m. 329 hükmü üzerinde durulmuştur. Söz konusu hüküm gereğince, fesih dönemi yerel adet varsa yerel adette belirlenen sürenin sonu yoksa altı aylık kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim süresidir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında TBK m. 328-330 hükümleri doğrudan uygulanmamaktadır. TBK m. 347 hükmü öncelikle olarak dikkate alınarak kiracı her

¹²⁶ İnceoğlu, C.2, s. 191; Kırmızı, s. 244.

¹²⁷ Kırmızı, s. 249; Yavuz, s. 256.

¹²⁸ Aydoğdu/Kahveci, s. 621; Yavuz, s. 256.

¹²⁹ Aydoğdu/Kahveci, s. 621.

zaman kiraya veren ise on yıllık uzama süresinin sonunda TBK m. 328-330 hükümlerinde düzenlenen fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerine uyularak feshedebilmektedir¹³⁰.

2.1.3. Önemli Sebeplerden Dolayı Fesih Bildirimi

TBK ile kira sözleşmelerinin önemli nedenlerle olağanüstü fesih hali düzenlenmiştir. Bunlardan ilki TBK m. 331 hükmü ile kira sözleşmesinin önemli nedenlerle taraflardan biri için çekilmez hale gelmesi halinde yasal fesih bildirim süresinde sözleşmenin her zaman feshedilebileceğine ilişkin düzenlemedir. Bu durum işlem temelinin çökmesi teorisinin uygulama alanlarından biridir¹³¹.

TBK m. 331 hükmünün kira sözleşmesi belirli ya da belirsiz süreli olması fark etmeksizin uygulanması gerekmektedir. Kanun lafzında bir ayırım yapılmamakta ancak belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih için bildirim süresine uymak gerektiği ifade edilmektedir¹³². Ancak Yargıtay uygulaması TBK m. 331 hükmünün ancak belirli süreli kira sözleşmelerinde uygulanacağı, belirsiz süreli kira sözleşmeleri ile taşınır kiralalarında uygulanmayacağı yönündedir¹³³.

Söz konusu madde kira sözleşmesini sona erdirmek isteyen taraf için kira ilişkisinin devam ettirilmesinin taraflardan beklenemez hale getiren önemli sebebin varlığı şartını aramaktadır. Önemli sebepler, sözleşmeyi fesheden tarafın ekonomik olarak önemli ölçüde kötü duruma düşmesi, kaza ya da ağır bir hastalık geçirmesi, kiralanan bizzat ihtiyaç duyması veya görme duyma yetisinin büyük oranda azalması, kiracının başka bir ile tayini çıkması, savaş, savaş hali ve ağır ekonomik kriz olabilir¹³⁴. Kira bedelinin az

¹³⁰ İnCEOğlu, C.2, s 308; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s. 246; Zevkliler/Gökyayla, s. 340.

¹³¹ Eren, s. 395; Burcuoğlu, s. 284.

¹³² Aral/Ayrancı, s. 325; Eren, s. 394; Zevkliler/Gökyayla, s. 322.

¹³³ Y6HD, 04.06.2013 tarihli 2013/6353 E. 2013/9857 K. www.lexpera.com.tr E.T. 10.09.2024.

¹³⁴ Aydoğdu/Kahveci, s. 395; Gümüş, s. 321; Aral/Ayrancı, s. 325.

veya fazla oluşu, kiralananın arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine konu olması ise önemli sebep olarak kabul edilmemektedir¹³⁵.

Bir diğer şart ise sözleşme ilişkini çekilmez hale getiren önemli sebebin sözleşme esnasında bilinmemesi, öngörülmemesi gerektiğidir. Ayrıca TMK m. 2 dürüstlük kuralı gereğince sözleşmeyi feshetmek isteyen taraf önemli nedenle sözleşmenin devamının çekilmez hale gelmesinde kusurlu ise TBK m. 331 hükmü gereğince sözleşmeyi feshedemez¹³⁶.

Olağanüstü feshin sonucu olarak taraflar arasındaki kira sözleşmesi sona ermektedir. TBK m. 329- 330 hükümlerinde yer alan fesih bildirim sürelerine uymak kaydıyla fesih bildirimini her zaman yapılabilir¹³⁷. Taşınmaz ve taşınır yapı kiralalarında fesih bildirimini etkisini karşı tarafa ulaşmasından üç ay sonra gerçekleştirir¹³⁸. Genel nitelikli kira (adi kira) hükümlerine tabi kira sözleşmelerinde fesih bildirimini bir şekle bağlı değildir. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralalarında bu bildirimin yazılı şekilde yapılması gerekmektedir¹³⁹. Fesih bildiriminin hukuki niteliği bozucu yenilik doğuran bir haktır. Dolayısıyla sonuç doğurması için karşı tarafın kabulüne bağlı değildir. Fesih bildirimini karşı tarafın himaye alanına ulaştığı anda geleceğe etkili olarak hüküm ve sonuç doğurur¹⁴⁰.

TBK m. 331/II hükmü gereğince olağanüstü fesih hakkına başvurarak sözleşmeyi fesheden tarafın karşı tarafın uğramış olduğu zararları tazmin etme zorunluluğu vardır¹⁴¹. Söz konusu tazminat tayininde hakimın durum ve koşulları göz önünde tutması, kusur

¹³⁵ **Gümüş**, Kira, s. 270; **Aydın**, s. 195.

¹³⁶ **Burcuoğlu**, s. 286 vd.

¹³⁷ **Aral/Ayrancı**, s. 325.

¹³⁸ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 350.

¹³⁹ **Burcuoğlu**, s. 289.

¹⁴⁰ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 633.

¹⁴¹ Sözleşmenin olağanüstü sebeplerle feshinde, sözleşmeyi fesheden tarafın bir kusuru hukuka ve sözleşmeye aykırı bir davranışı olmadığından dolayı burada gerçek anlamda bir tazminattan söz edilemeyeceği kanun koyucunun meydana gelen zarara sözleşmeyi fesheden tarafın da denkleştirici adalet ilkesi gereğince katlanmasını istediğini söylenmektedir. Bkz. **İnceoğlu**, C.2, s. 252.

durumunu özellikle ortak kusur olup olmadığını, ödenecek tazminat neticesinde fesheden tarafın yoksulluğa düşüp düşmeyeceğini araştırması gerekmektedir¹⁴².

2.1.4. Tarafların Sözleşmeye Aykırı Hareket Etmesi

TBK m. 316 hükmü ile kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu düzenlenmektedir. Söz konusu madde ile bu yükümlülüğün ihlali halinde kiraya verene kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı tanınmaktadır. TBK m. 316/II hükmü kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya verene, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesini isteme, aksi takdirde sözleşmeyi feshetme hakkı tanımaktadır. Kiraya veren tarafından kiracıya yapılacak bildirim yazılı şekil şartına tabidir.

Kiralananın özenle kullanılmasına aykırılık doğrudan kiralananın kullanımıyla ilgili olmalıdır. Dolayısıyla kiracının kira bedelini zamanında ödememesi, hiç ödememesi, yan giderleri ödememesi gibi durumlar TBK m. 316 hükmüne aykırılık teşkil etmemektedir¹⁴³.

Ancak TBK m. 326/II ile kiraya verene tanınan bu hakkın kullanılabilmesi öncelikle kiracıya aykırılığın giderilmesi için yazılı bildirimde bulunularak otuz günlük süre tanınması ve bu sürede aykırılığın giderilmemesine bağlıdır. Söz konusu bildirim feshin ön koşulu olarak kabul edilmektedir¹⁴⁴.

TBK m. 316/III hükmü ile konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıya verilecek sürenin yararsız olması veya kiracının kiralananı ağır bir zarar vermesi veya aykırılığın kiraya veren veya komşular bakımından çekilmez olması durumunda kiracıya süre verilmeksizin kira sözleşmesi kiraya veren tarafından feshedileceği düzenlenmektedir. Bu halde kiraya

¹⁴² Eren , s. 396.

¹⁴³ Y6HD, 23.01.1989 tarihli 1988/16609 E. 1989/609 K., 01.11.2011 tarihli 2011/7354 E. 2011/12104 K. Sayılı kararlar için bkz. **Burcuoğlu**, s. 663.

¹⁴⁴ **Aydemir**, s. 105.

veren tarafından kiracıya otuz günlük süre tanınması gibi bir zorunluluk bulunmamaktadır.

TBK m. 316 ile tanınan fesih hakkını ancak kiraya veren kullanabilir, kiraya veren sıfatına sahip olmayan malik tarafından bu hükme dayalı olarak, kiracıya fesih bildirimi yapılamaz ve dava açılmaz¹⁴⁵. Tahliye ve kiralananı iade yükümlülüğü bölünemeyeceğinden dolayı birden fazla kiracının olması durumunda tüm kiracılara bildirimin yapılması ve davaya dahil edilmesi gerekmektedir¹⁴⁶.

Sözleşmeye aykırılık nedeniyle açılacak dava sözleşme süresince her zaman açılabilirliğinden dolayı dava açma süreye bağlı değildir¹⁴⁷. Ancak kiraya verenin TMK m. 2 uyarınca dürüstlük kuralları çerçevesinde hareket edip etmediğinin değerlendirilmesi gerekmektedir. Kiraya verene tanınan söz konusu fesih hakkı kira sözleşmesini ileriye etkili olarak sona erdirmektedir¹⁴⁸.

2.1.5. Kiracının İflası

TBK m. 332 hükmü ile kiralananın tesliminden sonra kiracının iflas etmesi durumunda kiraya verenin işleyecek kira bedelleri bakımından güvence verilmesini isteyebileceği düzenlenmektedir¹⁴⁹. Söz konusu güvence uygun bir süre içerisinde verilmezse kiraya veren herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın kira sözleşmesini feshedebilir. TBK m. 332 hükmü emredici nitelikte olup taraflarca kira sözleşmesinde kiracının iflası

¹⁴⁵ **Doğan**, s. 249; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 27.03.2001 tarihli, 2991/2368 E. 2001/2536 K. “*Sözleşmeye aykırılık halinde ihtar çekme ve tahliye davası açma hakkı kiralayana aittir. Kiraya veren durumunda olmayan malikin buna hakkı yoktur.*” <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay-kararlari/hukuk-daireleri/6-hukuk-dairesi> E.T. 25.11.2024.

¹⁴⁶ **Doğan**, s. 265.

¹⁴⁷ **Erdoğan**, s. 335; **Mamük**, s. 420.

¹⁴⁸ **Yavuz**, s. 254; **Mamük**, s. 420.

¹⁴⁹ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 628; **Eren**, s. 398; **Eren**, Fikret/**Dönmez**, Ünsal, Eren Borçlar Hukuku Şerhi, C. IV, TBK m. 207-392, 1. Baskı, Ankara, 2023, s. 397.

durumunda kiraya verenin sözleşmeyi feshedemeyeceği yönündeki anlaşmalar geçersizdir¹⁵⁰.

TBK m. 332 hükmü genel nitelikli kira sözleşmelerinde (adi kiralar) uygulanabilmektedir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde ise 2004 Sayılı İcra İflas Kanunu¹⁵¹ (İİK) uyarınca kiracı hakkında ticaret mahkemesince verilen iflas kararı olması halinde uygulama alanı bulmaktadır¹⁵².

Kiraya verenin söz konusu sebeple fesih hakkını kullandığı durumlarda kiraya veren, kural olarak kiracıdan tazminat talep edememektedir. Ancak kiracı sözleşmede iflas nedeniyle tazminat ödemeyi önceden kabul ettiği durumlar ile hileli iflas halinde kiraya veren haksız fiil sebebiyle tazminat isteyebilir¹⁵³.

2.1.6. Kiracının Ölümü

TBK m. 333 hükmü genel nitelikli kira sözleşmelerinde (adi kiralar) kiracının ölmesi durumunu düzenlemektedir. Söz konusu hüküm uyarınca kiracının ölmesi halinde kiracının mirasçıları yasal fesih bildirim süresine uymak koşuluyla en yakın fesih döneminde sözleşmeyi sona erdirebilmektedir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde TBK m. 356 hükmü gereğince ölen kiracıyla aynı konut içerisinde oturanlar ile ölen kiracının ortakları ya da bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları sözleşmeye ve kanun hükümlerine uygun davrandıkları sürece kira sözleşmesinin tarafı olarak kira sözleşmesini sürdürebilir. Ölüm sadece gerçek

¹⁵⁰ İnceoğlu, C.2, s. 259; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s. 298; Yavuz/Acar/Özen, s. 581; Acar, s. 586.

¹⁵¹ 2004 Sayılı İcra İflas Kanunu, R.G. 09.06.1932 tarih 2128 Sayı.

¹⁵² Aydoğdu/Kahveci, s. 628; Yavuz/Acar/Özen, s. 580; Ural Çınar, s. 136.

¹⁵³ Aydoğdu/Kahveci, s. 628- 629.

kişiler için olabileceği için TBK m. 333 ve m. 356 hükümleri tüzel kişi kiracılar bakımından uygulanmaz¹⁵⁴.

TBK m. 356 durumunda yasal sözleşme devrinden bahsedilebilmektedir¹⁵⁵. Dolayısıyla kiracının ölümü durumunda ölen kiracıyla birlikte aynı konutta yaşayan kişiler ki bu kişilerin mirasçı olmaları şartı yoktur¹⁵⁶, çatılı işyerleri bakımında ise ölen kiracının ortakları ya da ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları sözleşmenin tarafı olabilmektedir. Burada ölen kiracının ortaklarının gerçek veya tüzel kişi olması önem arz etmemektedir¹⁵⁷.

2.1.7. Kira Bedelinin Ödenmemesi

TBK m. 315 hükmü kiracının kiralananın tesliminden sonra kira bedelini veya yan giderleri ödeme yükümlülüğünü ihlal etmesi durumunda kiraya verenin sözleşmeyi feshedebileceğini düzenlemektedir. Bu hüküm uyarınca kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedellerini ya da yan giderleri ödeme borcunu yerine getirmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre vererek, bu sürede de borcun ifa edilmemesi halinde sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir.

Kiracıya verilmesi gereken süre eBK'da altı ay ya da daha fazla süreli kiralarda otuz günlük ve daha az süreli kira sözleşmelerinde ise altı günlük bu süre TBK ile adi kira sözleşmelerinde en az on beş gün konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde ise otuz gün olarak düzenlenmiştir¹⁵⁸. Ancak söz konusu sürelerle ilişkin düzenleme nispi emredici

¹⁵⁴ Eren, s. 399.

¹⁵⁵ **Gümüş**, Kısa Ders Kitabı, s. 314; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 688; **Yavuz/Acar/Özen**, s.306; **Sağlam**, İpek, Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi C. 23, S. 2, 2017, s. 249- 266, s. 257.

¹⁵⁶ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 688; **Sağlam**, s. 256.

¹⁵⁷ **Sağlam**, s 258.

¹⁵⁸ **Akartepe**, s. 91.

nitelikte olup kiracı aleyhine değiştirilememektedir¹⁵⁹. TBK ile düzenlenen bu sürelerin kısaltılması veya ödemede gecikilmesi durumunda sözleşmenin derhal feshedileceğine ilişkin sözleşmeler geçersizdir¹⁶⁰.

Kiracıya yapılacak bildirimin yazılı olarak yapılması şekil şartı olarak düzenlenmiştir¹⁶¹. Kiraya veren tarafından yapılan adi yazılı şekilde bildirim yeterli olup, bu bildirim icra memuru aracılığıyla da örnek 13 ödeme emrinin tebliğ edilmesiyle yapılabilir¹⁶². Uygulamada kiraya veren tarafından kiracı aleyhine ödenmeyen kira bedelleri veya yan giderler için icra takibi başlatılmaktadır. Söz konusu takipte alacağın otuz gün içerisinde ödenmemesi durumunda kiraya verenin tahliye davası açabileceği kiracıya ihtar edilmektedir. Kiracı tarafından ödeme emrinin tebliğinden itibaren yedi gün içerisinde borca veya kira sözleşmesine itiraz edilmesi durumunda icra takibi durmaktadır. Kiracının kira sözleşmesine veya imzaya açıkça itiraz etmesi durumunda kiraya veren tarafından noterlikçe re'sen tanzim edilen veya imzası tasdik edilen bir kira sözleşmesi sunulamayacaksa İKK m. 269/b-1 uyarınca icra hukuk mahkemesinden itirazın kaldırılmasını talep edilemeyecektir. Bu halde kiraya veren ancak sulh hukuk mahkemesine başvurarak itirazın iptali yoluna gidebilecektir. Kiracının sadece borca itiraz etmesi veya hiç itiraz etmemesi halinde ise kiraya veren icra hukuk mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılması ve tahliye veya yalnızca tahliye talep edebilir (İİK m. 269/a ve 269/b-1). Buradaki ayırım çalışmanın konularından olan dava şartı arabuluculuk bakımından önem arz etmektedir.

TBK m. 315 hükmü uyarınca açılacak tahliye davasının muhakkak kiraya veren tarafından açılması gerekmektedir. Kiraya veren durumunda olmayan malik tarafından söz konusu tahliye davası açılmamaktadır¹⁶³. Kiralananı sonradan edinen malik kiracıya kira bedellerinin kendisine ödenmesi konusunda önceden ihbar da bulunmalıdır. İhtarın

¹⁵⁹ Yavuz/Acar/Özen, s. 273; Eren, s. 377; İncoğlu, C.2, s. 265; Akartepe, s. 91.

¹⁶⁰ Eren, s. 397; Yavuz/Acar/Özen, s. 272; İncoğlu, C.2, s. 265.

¹⁶¹ Yavuz/Acar/Özen, s. 273; İncoğlu, C.2, s. 275.

¹⁶² Aydoğdu/Kahveci, s. 635.

¹⁶³ Aydoğdu/Kahveci, s.635; Akartepe, s. 96.

sonuçsuz kalması durumunda TBK m. 315 hükmüne dayanarak temerrüt sebebiyle kiracıya süre vermelidir. Yasal süresinde kiracı tarafından kira bedeli veya yan giderler kiraya verene ödenmemesi durumunda tahliye davasının açılması gerekmektedir¹⁶⁴.

Kiraya verenlerin birden fazla olması veya kiralananın yasal mirasçılara intikal etmesi durumunda söz konusu bildirimin hep birlikte yapılması gerekmektedir¹⁶⁵. Paylı mülkiyet halindeyse pay ve paydaş çoğunluğu sağlanarak yapılan bildirim yeterli ve geçerlidir¹⁶⁶. Kiracının birden fazla olduğu kira sözleşmelerinde söz konusu bildirim tüm kiracılara yapılmalıdır. Bu durumda kiracıya tanınan konut ve çatılı işyeri kiralarda otuz günlük ödeme süresi ihtarın tüm kiracılara ulaşmasını izleyen günden itibaren başlar¹⁶⁷.

2.2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE ÖZGÜ SONA ERME SEBEPLERİ (TBK M. 347- 353)

2.2.1. Fesih Bildirimi Yoluyla Sona Erme

2.2.1.1. Belirli Süreli Sözleşmeler Bakımından

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde ilk olarak kiracının sözleşmeyi bildirim yoluyla sona erdirebileceği hüküm altına alınmıştır. Kira sözleşmesinin sırf belirli süreli olarak akdedilmesi ve bu sürenin sona ermesi konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini başlı başına sona erdirmemektedir¹⁶⁸. Bu durum konut ve çatılı işyeri

¹⁶⁴ **Acar**, s. 315; **Aydemir**, s. 160; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 01.12.2016 tarihli 2016/7952 E. 2016/5932 K. “ *satış olgusu kendisine bildirilmeyen davalı kiracı satıştan sonraki kira bedellerini eski malike ödemiş ise, yeni malike karşı sorumlu tutulamaz.*” **Aydoğdu/Kahveci**, s.635; **Uyar**, Talih, Kiralanan Taşınmazın ‘Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt)’ Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi, Ankara Barosu Dergisi, Y. 67, S.1, 2009, s 75-106, s. 88.

¹⁶⁵ **Ural Çınar**, s. 275; **Akartepe**, s. 96.

¹⁶⁶ **Doğan**, s. 290; **Akartepe**, s. 96-97.

¹⁶⁷ **İnceoğlu**, C.2, s. 284; **Ural Çınar**, s. 290; **Akartepe**, 99.

¹⁶⁸ **Yeniocak**, Umut, Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Fesih Ve Tahliye Davaları, Seçkin Yayınları, Ankara, 2024, s.30.

kiralarının genel nitelikli kira sözleşmelerinden (adi kiralar) ayrılan bir yönüdür¹⁶⁹. Kiracı bakımından sözleşmenin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmak şartıyla sözleşme sona erdirilmektedir. Bu düzenleme nispi emredici nitelikte olup, kiracıyı koruma amacı taşımaktadır¹⁷⁰. Dolayısıyla söz konusu bu onbeş günlük sürenin kiracı lehine kısaltılabileceği kabul edilmektedir¹⁷¹. Ancak öğretide on beş günlük bu sürenin mutlak emredici nitelikte olduğu ve kiracı lehine kısaltılıp uzatılamayacağı söylenmektedir¹⁷².

Kiracı tarafından on beş günlük bu sürede bir bildirimde bulunulmadığı durumda sözleşme aynı koşullarda bir yıl yenilenmiş olacaktır. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kirası için sürenin dolması halinde sözleşmenin kendiliğinden (*ipso iure*) sona ermesi mümkün değildir. Belirli süreli genel nitelikli kira sözleşmelerinde (adi kiralar) ise sürenin geçmesinden sonra sözleşmenin taraflarca örtülü olarak devam ettirilmesi durumunda kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmektedir¹⁷³.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin aynı koşullarda bir yıl için uzatılmış sayılma durumunda taraflar arasında aksi yönde bir anlaşma bulunmuyorsa uzama yılındaki sözleşme için verilen teminatların düşeceği kabul edilmektedir¹⁷⁴. Nitekim TBK m. 327, m. 368 hükümleri uyarınca sözleşmenin yenilenmesi konusunda kabul edilen sonuçlar konut ve çatılı işyeri kiralarında da geçerli olacaktır¹⁷⁵.

¹⁶⁹ Olağan/adi kira sözleşmelerinin belirli süreli olarak akdedilmiş olması halinde belirlenen sürenin ⁸geçmesiyle sözleşmenin kendiliğinden sona ermektedir. Bu konuda açıklamalar için bkz. 2.1.1.1

¹⁷⁰ Eren, s. 423; Zevkliler/Gökyayla, s. 433.

¹⁷¹ Eren, s. 423; Zevkliler/Gökyayla, s. 433; Yavuz/Acar/Özen, s. 294.

¹⁷² Gümüş, s. 312; Yavuz, s. 633

¹⁷³ Yavuz/Acar/Özen, s. 332.

¹⁷⁴ Aydoğdu/Kahveci, s. 591; Öztürk, s. 1556.

¹⁷⁵ Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s. 291.

Kiraya veren ise, kural olarak belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin bitmesine dayanarak kira sözleşmesini sona erdiremez¹⁷⁶. Kanun koyucu kiraya verene ancak on yıllık uzama süresinin sonunda bildirim yoluyla fesih hakkı tanımaktadır. Kiraya verene tanınan bu hak on yıllık uzama süresini izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce kiracıya bildirimde bulunarak herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirebilme hakkıdır¹⁷⁷.

Kiraya verenin belirli süreli kira sözleşmesi için on yıllık uzama süresinin sonunda kiracıya yapacağı bildirimin en geç uzama yılının bitmesinden üç ay önce yapılması gerekmektedir¹⁷⁸. Söz konusu fesih bildirimine ilişkin on yıllık uzama süresinin sözleşme süresinin sona ermesinden itibaren başlayacağı ifade edilmektedir¹⁷⁹. Bu durumda kira sözleşmesinin 01.09.2000 yılında iki yıl süreli olarak akdedildiği durumda, on yıllık süre 01.09.2002 tarihinden sonra başlayacaktır¹⁸⁰. Bu konuda aksi görüş de mevcuttur¹⁸¹. Aksi görüşe göre, sekiz yıllık olarak akdedilmiş bir kira sözleşmesi için on yıllık sürenin hesabında kiraya veren üç aylık fesih bildirim süresine uyarak iki yıl sonra sözleşmeyi feshedebilir¹⁸². Bu görüş, kira sözleşmesinin on iki yıllık olarak akdedildiği durumlarda ise kiraya verenin mağduriyetine sebebiyet vermemesi açısından on iki yıllık sürenin sonunda fesih bildirim süresine uyarak sözleşmenin sona erdirilebileceğini düzenlemektedir¹⁸³.

¹⁷⁶ **Gümüş**, s. 310.

¹⁷⁷ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 638.

¹⁷⁸ **Doğan**, Sona Erme, s. 65; **Öztürk**, s. 1556; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 08.02.2016 tarihli, 2015/8957 E. 2016/680 K. “ Kanunun düzenlemesinden verilen üç aylık sürenin asgari süre olduğu bildirimin uzama yılının bitimine üç ay kala kiracının elinde olmasının yeterli olduğu anlaşılmaktadır.”

¹⁷⁹ **İnceoğlu**, C.2, s. 335; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 638.

¹⁸⁰ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 05.12.2017 tarihli 2017/9404 E. 2017/17034 K.

¹⁸¹ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 433; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 333; **Doğan**, Sona Erme, s. 65; **Öztürk**, s. 1556-1557.

¹⁸² **Zevkliler/Gökyayla**, s. 433.

¹⁸³ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 433- 434.

2.2.1.2. Belirsiz Süreli Sözleşmeler Bakımından

Belirsiz süreli sözleşmeler açısından ise TBK m. 347/II hükmü uyarınca kiracı bildirim yoluyla fesih hakkını her zaman kullanabilir. Kiraya veren ise on yıllık sürenin geçmesiyle bu hakkı kullanabilmektedir. Fesih bildiriminin genel hükümlere göre yapılacağı ifade edilmiştir. Bu halde kiraya ilişkin genel hükümlerde yer alan fesih dönemi ve fesih ihbar süresi kurallarına uyulması gerekmektedir¹⁸⁴.

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için kiracı her zaman fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerine uyması kaydıyla kira sözleşmesini sona erdirebilmektedir. Bunun bir sonucu olarak kiracı yerel adet açısından öngörülen kira döneminin sonu için eğer ki yerel adette bu konuda bir uygulama bulunmuyorsa altı aylık kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uymak şartıyla kira sözleşmesini feshedebilir¹⁸⁵. Kiraya veren bakımından ise belirsiz süreli kira sözleşmelerinde on yıllık sürenin geçmesi gerekmektedir. Kiraya veren TBK m. 328-329 hükümleri uyarınca fesih dönemi sonu için fesih bildirim süresine uyarak kira sözleşmesini on yıllık sürenin geçmesiyle sona erdirebilir¹⁸⁶.

TBK m. 348 hükmü konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlı olduğunu düzenlemektedir. Bu düzenleme uyarınca kiracıya yapılacak bildirimin hukuki niteliğinin fesih olduğu söylenmektedir¹⁸⁷. Fesih hakkı bozucu yenilik doğurucu bir hak olup kira sözleşmeleri dönemli ve sürekli borç ilişkilerinden olduğu için dönme hakkından farklı olarak ileriye etkili olarak sonuç doğurmaktadır¹⁸⁸.

¹⁸⁴ Eren, s. 423.

¹⁸⁵ Öztürk, s. 1558.

¹⁸⁶ Eren, s. 423; Yavuz/Acar/Özen, s. 334; Aral/Ayrancı, s. 327.

¹⁸⁷ Buz, Vedat, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, 1. Baskı, Ankara, 2005, s.330.

¹⁸⁸ Eren, s. 392; Aydoğdu/Kahveci, s. 644.

2.2.2. Tahliye Davası Yoluyla Sona Erme

2.2.2.1. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebepler

2.2.2.1.1. Kiraya Verenin Gereksinimi

2.2.2.1.1.1. Genel Olarak

TBK m. 350 hükmü ile kiraya verenin gereksinimi halinde açacağı tahliye davası ile kira sözleşmesini sona erdirebileceğini düzenlemektedir. Belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenini sonundan itibaren bir ay içerisinde tahliye davasının açılması gerekmektedir.

2.2.2.1.1.2. Şartları

a) Kiraya Verenin Kendisi veya Eşi, Üst Soyu, Alt Soyu Veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişilerin İhtiyacı Olmalı.

Kanun koyucu kiraya verenin kendisi veya kiraya verenin eşi, üst soyu, alt soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin gereksinimi halinde kiraya verene tahliye davası açma hakkı tanımaktadır. Kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu kişiler için TMK m. 364 hükmüne başvurulmaktadır. Buna göre kardeşlerin konut veya çatılı işyeri ihtiyacı da sözleşmeyi sona erdirebilecektir¹⁸⁹.

Tahliye sebebi olarak kiraya verenin ortağı veya yöneticisi olduğu tüzel kişiliklerin ihtiyacının bu kapsamda değerlendirilip değerlendirilemeyeceği konusunda ayrı bir tüzel kişiliği olmayan adi ortaklık bakımından ayrıma gidilmektedir. Adi ortaklığın ihtiyacı için TBK m.350 hükmüne başvurulması mümkün iken diğer tüzel kişiliklerin ihtiyacı bu hüküm kapsamında yer almamaktadır¹⁹⁰. Burada tüzel kişiliğin işyeri bakımından kiraya

¹⁸⁹ İpek, s. 63; TMK m. 364 hükmü gereğince yardım etmediği durumda yoksulluğa düşecek olan kardeşlere nafaka vermek yükümlülüktür.

¹⁹⁰ Tandoğan, s. 255.

veren olduğu durumda, tüzel kişiliğin işyeri ihtiyacına dayalı olarak tahliye davası açılabileceği kabul edilir.¹⁹¹

b-) Gereksinim Gerçek, Zorunlu ve Samimi Olmalı

TBK m. 350 kullanma zorunluluğuna ilişkin herhangi bir tanımlama sınırlama ve nitelendirilme getirilmemiştir. Kiraya verenin kendisi veya kiraya verenin eşi, üst soyu, alt soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacına dayalı olarak kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için ihtiyacın samimi, zorunlu ve gerçek olması gerekmektedir¹⁹². Gereksinimin samimi, zorunlu ve gerçek olması konusu mahkeme kararları ışığında açıklığa kavuşmaktadır. Hakim önüne gelen uyuşmazlıkta kiraya verenin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun veya bakmakla yükümlü olduğu kişilerin konut veya çatılı işyeri ihtiyacının sosyal ve ekonomik koşullar ile mesleki, kültürel ve sosyal durumlarıyla birlikte değerlendirilerek çözümlenmelidir¹⁹³.

Özellikle günümüzde kira uyuşmazlıklarına ilişkin davaların yoğunluğu ve uzun yargılama süreleri dikkate alındığında ihtiyacın dava açıldığı esnada mı yoksa dava sonuçlanana kadar mı devam etmesi konusuna Yargıtay¹⁹⁴ açıklık getirmiştir. Bu karara göre devamlılığı olmayan, geçici nitelikte, henüz gerçekleşmemiş veya gerçekleşmesi uzun bir süre gerektiren ihtiyaçlar tahliye sebebi olarak kabul edilmemelidir. Kiraya verenin kiralanan ihtiyacı yargılama süresince devam etmeli aksi takdirde mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekmektedir.

Gereksinimin tanımı kanunda yer almadığı için hangi hallerde gereksinim şartının sağlandığı hususu hakimin takdir yetkisine bırakılmıştır. Ancak günümüzde sulh hukuk

¹⁹¹ Tandoğan, s. 254.

¹⁹² Tandoğan, Haluk, Özel Borç İlişkileri, C.1/2, 5. Baskı, İstanbul, 1992, s.249.

¹⁹³ Eren, s. 417

¹⁹⁴ YHGK, 04.04.2006 tarih, 2006/1602 E. 2006/3434 K. Söz konusu kararda “ Devamlılık arzetmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir.” bahsi geçen husus açıkça ifade edilmiştir.

mahkemelerinin tahliye davaları sebebiyle sık sık meşgul olduğu dikkate alındığında, gereksinimin şartlarının önemi her geçen gün artmaktadır.

Kiraya verenin kendisinin kirada oturuyor olması gereksinimin varlığına karine teşkil etmektedir. Kiraya verenin kirada değil de bir yakınının evinde kalıyor olması da yine gereksinim şartını sağlamaktadır¹⁹⁵. Ancak elbette burada TMK m. 2 uyarınca kiraya verenin davranışının hakkın kötüye kullanılmaması yasağı çevresinde değerlendirilmesi gerekmektedir. Kiraya verenin sağlık sorunları olması sebebiyle kendi konutunda oturmakta iken kiraladığı konutun sağlığı açısından daha uygun olması durumunda gereksinimin samimi ve zorunlu olduğuna karar verilmektedir¹⁹⁶. Kiraya verenin ergin çocuğunun ayrı yaşamak istemesi sebebi de Yargıtay kararlarında TBK m. 350 kapsamında kabul edilmektedir. Ancak kiraya verenin çocuğunun ergin olmaması halinde ayrı yaşama ihtiyacının gerçek ve zorunlu olarak kabul edilmemektedir^{197 198}. Öğretide ergin olmayan çocuğun okul sebebiyle şehir dışında okuması sonucunda meydana gelen ihtiyacın zorunlu ve gerçek olduğunun kabul edilmesi gerektiği söylenmektedir¹⁹⁹.

2.2.2.1.1.3. Dava Açma Süresi

TBK m. 350/II hükmü gereğince kiraya veren tarafından gereksinim sebebiyle tahliye davası belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonundan itibaren bir ay içinde açılması gerekmektedir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise tahliye davası genel hükümlere göre fesih dönemi ve fesih bildirimi için düzenlenen sürelerle uyularak belirlenen tarihten itibaren bir ay içinde açılmalıdır. Gereksinim sebebiyle tahliye davası yerel adette belirlenen kira döneminin sonundan itibaren bir ay içinde eğer ki böyle bir yerel adet

¹⁹⁵ **Yavuz**, s. 588.

¹⁹⁶ YHGK 09.05.1990 tarih, 1990/188 E. 1990/288 K.; Y6HD, 11.03.2002, 2002/1372 E. 2002/1582 K. (Yavuz N., s 586-588)

¹⁹⁷ **Yeniocak**, s. 145.

¹⁹⁸ Y6HD, 25.04.2016 tarih 2016/3380 E. 2016/3343 K. www.mevzuat.sinerjias.com.tr. E.T. 10.10.2024

¹⁹⁹ **Doğan**, Murat, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ed. Turgut Öz, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s. 91.

bulunmuyorsa altı aylık kira döneminin sona erdiği tarihten itibaren bir ay içinde açılmalıdır²⁰⁰.

2.2.2.1.2. Yeni Malikin Gereksinimi

2.2.2.1.2.1. Genel Olarak

TBK m. 351 hükmü ile kiralananın sonradan edinilmesi halinde, yeni malikin gereksinim sebebine dayalı olarak tahliye davası açabileceği düzenlenmektedir. TBK m. 310 hükmü gereğince kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi halinde yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelmektedir.

eBK hükümlerine tabi kira sözleşmelerinde ise, kiralananı sonradan edinen malik sözleşmeyi sürdürmeye zorlanamamakta olup ihtiyaç iddiasına dayanmaksızın yeni malik kiracıyı çıkarabilmekteydi. Nitekim bu durum “satım kirayı bozar” şeklinde ifade edilmekteydi²⁰¹. Mülga GKHK tabi kira sözleşmelerinde ise, ihtiyaç iddiasının olması ve belirli sürelerle uyarak ihtar çekmek suretiyle tahliye davasının açılabilceği düzenlenmekteydi²⁰². Dolayısıyla TBK ile de aynı mantık korunarak konut ve çatılı işyeri kiralalarında yeni malikin tahliye davasıyla kira sözleşmesini sona erdirebilmesi birtakım şartlara bağlanmıştır.

²⁰⁰ Aydoğdu/Kahveci, s. 656; Yıldız, s. 46.

²⁰¹ Aydoğdu/Kahveci, s. 664.

²⁰² GKHK m. 7/d “Gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisabeden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadiyle iş yeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra...tahliye davası açabilir.”

2.2.2.1.2.2. Şartları

a) Kiralananı Sonradan Edinen Kişi Olmalı.

TBK m. 351/I hükmünce kiralananı sonradan edinen bir kişi olmalıdır. Söz konusu kazanma sebebi satım sözleşmesi, bağışlama, trampa veya mahkeme kararı yoluyla olabilir²⁰³. Nitekim madde hükmünde “edinen kimse” denilerek söz konusu tahliye davasını açma hakkı intifa hakkı sahiplerine de tanınmaktadır²⁰⁴. Konut veya çatılı işyerini sonradan edinilmesinde kiralananın tapulu veya tapusuz olmasının bir önemi yoktur, tahliye davası açılabilir²⁰⁵.

Kiralananın bir kısmına paylı mülkiyet ile malik olan kiraya verenin sonrasında diğer paydaşların payını da edinmesi halinde söz konusu hükme dayalı tahliye davası açıp açamayacağı konusunda Yargıtay uygulaması²⁰⁶ tahliye davasının açılmayacağı yönündedir. Ancak öğretide bu davayı açma hakkının tanınması gerektiği pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanamaması halinde davanın açılmaması gerektiği ifade edilmektedir²⁰⁷.

TBK m. 350/I hükmü ile kiraya verenin kendisinin, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut veya çatılı işyeri gereksinimi için bahsedilen kıstaslar burada da geçerlidir. Dolayısıyla söz konusu ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olması gerekmektedir²⁰⁸.

²⁰³ **Uygur**, 6098, s. 1840; **Gümüş**, s. 357; **İnceoğlu**, C.2, s. 372; **Kırmızı**, s. 477.

²⁰⁴ **Tandoğan**, s. 242.

²⁰⁵ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 665.

²⁰⁶ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 16.12.1996 tarihli 1996/11327 E. 1996/11586 K.

²⁰⁷ **Akgün Akay**, Merve, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri, İstanbul, 2016, s. 122.

²⁰⁸ **Eren**, s. 430.

b) Edinim Tarihinden İtibaren Bir Ay İçinde Bildirimde Bulunulmalı.

Söz konusu davanın açılabilmesi için yeni malik tarafından edinim tarihinden itibaren bir ay içerisinde kiracıya bildirimde bulunulması gerekmektedir. Yeni malikin çekeceği ihtar kiracının ele geçireceği şekilde göndermesi gerekmekte ise de dürüst davranan malikin gönderdiği ihtarın kiracıya geç varmasının tehlikesini üstlenmemesi gerektiği ifade edilmektedir²⁰⁹. Ancak Yargıtay uygulaması bu yönde olmayıp, ihtarın kiracıya bir aylık süre içerisinde ulaşması koşulunu aramaktadır²¹⁰. Bir aylık sürenin hesabında kazanımın gerçekleştiği gün de hesaba dahil edilmelidir²¹¹. Eğer ki yeni malik tarafından süresinde ihtar çekilmemişse, yeni malik sözleşmeyi aynı şartlarla üstlenmiş olur ve TBK m. 351/I hükmüne dayanarak tahliye davası açamaz. Ancak yeni malik TBK m. 351/II hükmü gereğince kira sözleşmesinin süresinin bitiminden itibaren bir ay içerisinde açacağı dava ile kira sözleşmesini sona erdirebilir²¹².

2.2.2.1.2.3. Dava Açma Süresi

TBK m. 351/I hükmü gereğince yeni malik tarafından açılacak tahliye davasının kiracıya edinim tarihinden itibaren altı aylık sürenin sonunda açılması gerekmektedir. Söz konusu davanın en erken kiralananın edinme tarihinden itibaren altı ay sonra açılabilmesi ifade edilmektedir. Öğretide kiracıyı koruma amacıyla altı aylık sürenin kiracıya yazılı bildirimin tebliğ edilmesiyle başlaması gerektiğini söylemektedir²¹³. Ancak Yargıtay

²⁰⁹ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 345.

²¹⁰ YHGK 04.03.1964 tarihli 1964/714 E. 1964/180 K. (**Aydoğdu/Kahveci**, s. 665); Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 17.10.2011 tarihli 2011/6973 E. 2011/10939 K.

²¹¹ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 345; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 17.10.2011 tarihli 2011/6973 E. 2011/10939 K.

²¹² **Aydoğdu/Kahveci**, s. 664; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 345.

²¹³ **Tandoğan**, s.138; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 664-665.

uygulaması söz konusu süreyi edinim tarihinden itibaren başlatmakta olup edinim gününü de süreye dahil etmektedir²¹⁴.

TBK m. 351/I hükmü doğrultusunda açılacak tahliye davası için altı aylık sürenin geçmesinden sonra ne kadar sürede dava açılacağıyla ilgili bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak altı aylık sürenin geçmesinden çok sonra açılan tahliye davaları gereksinimin samimi olmamasından dolayı reddedilmektedir²¹⁵.

TBK m. 351/II hükmüne göre konut veya çatılı işyerini sonradan edinen malik, isterse gereksinim sebebine dayanarak kira sözleşmesinin süresinin bitiminden itibaren bir aylık süre içerisinde sözleşmeyi sona erdirme hakkını kullanabilir²¹⁶. Nitekim kira sözleşmesinin süresinin bitimi yeni malikin ediniminden sonraki altı aydan daha önce ise yeni malikin altı aylık süreyi beklemesine gerek yoktur²¹⁷. Öğretide bir görüş yeni malik tarafından açılacak tahliye davasının altı aylık sürenin geçmesinden itibaren bir aylık süre içerisinde açılması gerektiğini savunmaktadır²¹⁸. Aksi görüş ise TBK’da bu yönde bir düzenleme olmaması ve TBK m. 353 hükmünün kıyasen uygulanması gerektiği sebebiyle dava açma süresinin bir kira yılı uzadığını savunmaktadır²¹⁹.

²¹⁴ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 28.05.2007 tarihli, 2007/5488 E. 2007/6563 K <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hd-e-2007-5488-k-2007-6563-t-28-5-2007> E. T. 10.10.202.; **Burcuoğlu**, s. 448-449.

²¹⁵ Yargıtay’a göre TBK m. 351/1’e dayalı davaların en geç önceki malikle yapılan kira sözleşmesinin sonuna kadar açılması gerekmektedir. Y6HD 23.11.1989 tarihli 1989/16071 E. 1989/18089 K. Bkz. **Burcuoğlu**, s. 451-452.

²¹⁶ **İnceoğlu**, C.2, s. 395; **Eren**, s. 430.

²¹⁷ **Feyzioğlu**, s. 646; **Burcuoğlu**, s. 438; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 665.

²¹⁸ **Gümüş**, Kısa Ders Kitabı, s. 313-314.

²¹⁹ **İnceoğlu**, C.2, s. 397; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 345; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 667

2.2.2.1.3. Kiralananın Yeniden İnşası veya İmarı Sebebiyle

2.2.2.1.3.1. Genel Olarak

TBK m. 350/b.2 hükmü kiraya verenin, kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla kiralanda esaslı onarım, genişletilme ya da değiştirilme gerekli ise ve bu esnada kiralananın kullanılması imkansız ise kiraya verenin açacağı tahliye davası ile kira sözleşmesinin sona ereceği düzenlenmektedir.

Söz konusu sebebe dayalı kiracının tahliyesi mülga GKHK ile düzenlenmiştir. TBK m. 350 /b.2 ile düzenlenen, yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliyeye ilişkin düzenleme ciddi bir değişiklik olmadan mülga GKHK'dan TBK'ya aktarılmıştır. Dolayısıyla mülga GKHK zamanında Yargıtay tarafından verilen kararlardan TBK döneminde de yararlanılmaktadır²²⁰. Ancak mülga GKHK ile TBK arasındaki farklılık, TBK ile yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye açısından imar amacıyla esaslı onarım, değişiklik veya genişletilmesinde bu işlerin icrasının zorunlu olması şartı aranmamaktadır. Öyle ki TBK m. 350/b.2'ye göre bunlar kiralanan için gerekli ise kiraya veren tarafından tahliye istenebilmektedir²²¹.

Söz konusu tahliye sebebine dayanarak açılacak tahliye davasında kiraya veren iddiasını kiralananın yeniden inşasına veya yeniden inşa dışında büyük ölçüde onarım, genişletme veya değiştirmesinde imar amacı taşımasına dayandırmalıdır²²². Yeniden inşa şartında imar amacının olup olmadığı araştırılmaz çünkü imar için mevcut bir bina üzerinde araştırma yapılması gerekmektedir²²³.

²²⁰ **Celep**, Ayşe Ebru, Yeniden İnşa Veya İmar Sebebiyle Tahliye Ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu, Oniki Levha Yayınları, İstanbul, 2018, s. 48.

²²¹ **Doğan**, s. 517.

²²² **Kılıçoğlu**, s. 340.

²²³ **Yavuz**, s. 633.

2.2.2.1.3.2. Şartları

a) Kiralananın Yeniden İnşası veya Onarımı, Genişletilmesi veya Değiştirilmesi Gerekmeli.

İmar sebebiyle onarım, değişim veya genişletmenin imar amacıyla ve esaslı şekilde olması gerekmektedir²²⁴. Çatı katına bir kat eklenmesi, taşınmazın genişletilmesi ve iki cepheli bir daireye dönüştürülmesi, binaya asansör eklenmesi, deprem sebebiyle kolonların güçlendirilmesi gibi onarım, genişletme ve değiştirme hallerinde esaslı şekilde imar amacının olduğu kabul edilmektedir²²⁵. Çatı tadilatı, dairenin boyanması²²⁶, iki dairenin ayrılması ya da birleştirilmesi, pencere çerçevelerinin değiştirilmesi gibi değişiklikler ise esaslı olarak değerlendirilmemektedir²²⁷.

Kiralanda imar sebebiyle onarım, değişim veya genişletmenin söz konusu olduğu durumlarda, mahkemeye belediye tarafından onanan tasdikli projenin sunulması şartı aranmaktadır²²⁸. Söz konusu projenin sunulması ve kiracının da projeye itiraz etmemiş olması dahi yeterli değildir. Mahkemece mahallinde keşif yapılarak, bilirkişi tarafından proje ve ruhsatnamenin fennen ve imar mevzuatına göre mümkün olup olmadığı incelenmelidir²²⁹.

Geliri arttırmak amacıyla konut olan kiralananın vasfının işyeri olarak değiştirilmesi sebebinin TBK m. 350/b.2 hüküm gereğince imar amacı kapsamına girip girmeyeceği tartışmalıdır. Öğretide bir görüşe göre kiralananın kullanım amacının değiştirilmesine

²²⁴ Aydoğdu/ Kahveci, s. 670.

²²⁵ Eren, s.421; Tandoğan, s.279.

²²⁶ Tekdemir, Ceyhun, Yeniden İnşa Veya İmar Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, ÇÜHAD, C. 4, , s. 99.

²²⁷ Gümü, s.315; Doğan, s. 173;

²²⁸ İncoğlu, C.2, s. 414.

²²⁹ Y6HD, 09.05.1966 tarih, 913/1808 sayılı kararında “İnşaat sebebiyle kiralananın boşaltılması davasında, davacının ibraz ettiği projeye kiracının bir itirazı olmasa bile, mahkeme bu itiraz etmeyişi iddianın kabulü sayarak, projeyi yerinde keşif yaparak uygulamaktan vazgeçemez; aksi takdirde karar, eksik inceleme nedeniyle bozulmak gerekir” ilgili karar için bkz. Yavuz N., s. 6389.

cevaz verilmesi halinde kiracının öncelik hakkını kullanması mümkün olmayacaktır. Kanun ile düzenlenen yeniden kiralama yasağını da gözeterek kiralananın kullanım amacının değiştirilmesi sebebiyle yapılacak onarım, genişletme veya değiştirme halinde imar amacının olmadığını savunulmaktadır²³⁰. Bu görüşe göre, TBK m. 350/I hükmünde yer alan “gereklilik” ifadesi uyarınca gelir arttırma amacıyla kiracının tahliyesi mümkün olmamalıdır²³¹.

Aksi görüş ise esas sorunun kiraya verenin mülkiyet hakkına bu denli müdahale edilip edilemeyeceği olduğunu ifade etmektedir²³². Mülkiyet hakkına bu denli bir müdahalenin hakkaniyete uygun düşmeyeceği²³³ ve bu sebeple de kiraya verene tahliye imkanı tanınması gerektiği savunulmaktadır²³⁴. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bu konuda davacının mülkiyet hakkına dayalı olarak kiralananı daha verimli hale getirmek için yıkıp yeniden yapma isteğinin önlenemeyeceğini burada kötü niyet savunmasının dinlenemeyeceği yönünde kararı²³⁵ ile öğretide yer alan ikinci görüş doğrultusunda karar vermiştir.

b) Kiralananın Kullanımı İmkansız Olmalı

Kiraya veren tarafından söz konusu tahliye davası sebebine dayanılması için kiralanda yapılacak imar sebebiyle onarım, değişim veya genişletme esnasında konut veya çatılı işyerinin kullanılmasının imkansız olması gerekmektedir. Kiralananın yeniden inşasında

²³⁰ **Yavuz N.**, s. 639. Prof Dr. Tunçomağ “ Eğer kiralayanın konut olarak kiraladığı taşınmazı ticarethaneye çevirmek için yeniden inşa veya esaslı tamir ihtiyacını öne sürebilmesine izin verilecek olursa, bu kiracının yeniden inşa edilmiş yeri öncelikle kiralayabilme hakkın (GKHK mad. 115/bent c) işlemez hale getirecektir.;**Doğan**, s. 137.

²³¹ **İnceoğlu**, C.2, s. 414.

²³² **Akyiğit**, s. 190.

²³³ **Akyiğit**, s. 191; **Eren**, s. 421.

²³⁴ Öğretide ilk görüşe katılan Tunçomağ ve Tandoğan da mülkiyet hakkının bu denli sınırlamayı kabul etmenin güçlüğü sebebiyle kiraya verene mesken olan taşınmazını işyerine çevirmek için tahliye davası açma hakkının tanınması gerektiğini daha isabetli olacağı yönünde görüş bildirmiştir. Bkz. **Yavuz N.**, s. 637.

²³⁵ YHGK, 23.11.1983 tarih, 1983/460 E. 1983/11971 K.

yıkılıp yeniden yapılacağı için kullanım zaten imkansız olacaktır²³⁶. Kiralananda yapılacak onarım, değişim veya genişletme esnasında kiralananın bir kısmının kullanılması mümkün olduğu durumlarda bunun kiracı tarafından da kabul edilmesi halinde kiracının kısmen tahliyesine de karar verilebilir²³⁷.

2.2.2.1.3.3. Dava Açma Süresi

Yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye davası, gereksinim sebebiyle tahliye davasında olduğu gibi, kiraya veren tarafından konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesinin belirli süreli akdedilmiş olması halinde sözleşmede öngörülen sürenin bitiminden itibaren bir ay içinde; sözleşme belirsiz süreli olarak akdedilmiş ise kiraya dair genel hükümler uyarınca fasih dönemine ve fesih bildirimi sürelerine riayet edilerek belirlenen tarihten itibaren bir ay içinde tahliye davası açılmalıdır²³⁸.

Taraflar arasında kira sözleşmesinin başlangıcı konusunda anlaşmazlık bulunması ve yazılı bir kira sözleşmesinin de olmaması halleride ise, sözleşmenin başlangıç tarihi her türlü delille ispat edilebilir²³⁹.

2.2.2.2. Kiracıdan Kaynaklanan Sebepler

2.2.2.2.1. Yazılı Tahliye Taahhütnamesi

2.2.2.2.1.1. Genel Olarak

Tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davaları da sıklıkla mahkeme önüne gelen uyuşmazlıklardandır. TBK m. 352/I hükmü kiracının, kiralananı teslim almasından sonra kiraya verene karşı, kiralananı belirli bir tarihte boşaltacağını yazılı olarak üstlendiği

²³⁶ **İnceoğlu**, C.2, s. 410; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 383; **Burcuoğlu**, s. 464.

²³⁷ **Tandoğan**, s. 282.

²³⁸ **Eren**, s. 422, **Akyiğit**, s. 203-204.

²³⁹ **Yavuz**, s. 643.

durumu düzenlemektedir. Buna göre kiracı kiralananı o tarih geldiğinde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.

Söz konusu düzenleme mülga GKHK m.7/I,a bendinden farklı düzenlenmiştir. GKHK m. 7/I,a ile *“kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye isteyebileceği”* şeklinde düzenlenmiştir. Mülga GKHK bu haliyle kiracının belirli bir tarih bildirmiş olmasını şart koşturmamaktadır. Ancak Yargıtay o dönemde kira sözleşmesinin kurulması esnasında verilen tahliye taahhütlerinin geçersiz olduğunu kabul etmektedir²⁴⁰. Dolayısıyla TBK m. 352/I hükmü açıkça kiralananın teslim edilmesinden sonra demek suretiyle bu konuyu hüküm altına almıştır. TBK ile getirilen bir diğer değişiklik ise, mülga GKHK döneminde sadece icra dairesine başvurma olanağı tanınmışken, TBK ile dava açmak suretiyle de kiracının konut ve işyerinden tahliyesi istenebilmektedir.

2.2.2.2.1.2. Şartları

a) Kiracı Tarafından Verilmeli.

TBK m. 352/I hükmü ile kiracı tarafından verilen tahliye taahhüdünün taşınması gereken şartlar düzenlenmiştir. Buna göre tahliye taahhüdü ilk olarak kiracı tarafından verilmiş olmalıdır. Kiracının temsilcisinin de vereceği taahhüt geçerlidir²⁴¹. Kiracının birden fazla olması halinde, tüm kiracıların imzasının olması veya ayrı ayrı taahhüt vermiş olmaları gerekmektedir²⁴².

Kiralanan taşınmazın aile konutu olması durumu özellik arz etmektedir. TBK m. 349 ile aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan konutunun kiracı eş tarafından, diğer eşin

²⁴⁰ İnCEOğlu, s. 428; Tandoğan, s.194.

²⁴¹ İnCEOğlu, s. 144; Eren, s. 445.

²⁴² Aral/Ayrancı, s. 344.; Hayıroğlu, Pelin Semra, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Taahhüdü Nedeniyle Sözleşmenin Sona Erdirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, s. 43. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp> E.T. 08.10.2024; Aral/Ayrancı, s. 344

açık rızası olmaksızın kira sözleşmesinin feshedemeyeceği düzenlenmektedir. Bu madde ile kira sözleşmesinin bildirim yoluyla sona ermesinde kiracının eşinin açık rızasının aranması gerektiği düzenlense de, kıyas yoluyla tahliye taahhüdüne ilişkin olarak da söz konusu hükmün uygulanması gerektiği savunulmaktadır²⁴³. Kiracının eşi kiraya verene yapmış olduğu bildirimle sözleşmenin tarafı haline geldiği durumda ise, eşlerin birlikte yazılı tahliye taahhüdünde bulunmaları gerekmektedir²⁴⁴.

b) Yazılı Olmalı.

Tahliye taahhüdü yazılı şekilde yapılmalıdır. Taraflar arasında sözlü olarak yapılan tahliye taahhütleri geçersizdir²⁴⁵. Tahliye taahhüdünün adi yazılı şekilde olması yeterlidir. Ancak taraflarca tahliye taahhüdünün resmi şekilde yapılması kararlaştırılmışsa, resmi makam noterliktir²⁴⁶. Her ne kadar adi yazılı şekil yeterli olsa da sonradan ortaya çıkabilecek tarih, imza gibi konularda güvence sağladığı için resmi şekilde yapılmasında fayda vardır.

c) Kira Sözleşmesinin Kurulmasından ve Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmeli.

Tahliye taahhüdüne ilişkin olarak bir diğer şart, kiracı tarafından tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinin kurulmasından sonra verilmesidir. Ancak sözleşmenin kurulmasından sonra verilmesi de tek başına yeterli olmayıp açıkça ifade edildiği üzere kiralanan kiracıya teslim edilmeli ve sonraki tarihte kiracı tarafından yazılı bir tahliye taahhüdünde bulunulmalıdır²⁴⁷.

²⁴³ **Ayan**, Serkan, Evlilik Birliğinin Korunması, Türkiye Barolar Birliği, Ankara, 2004, s. 113.

²⁴⁴ **Akyiğit**, s. 245.

²⁴⁵ **Zevkliler, Gökyayla**, s. 387. (güzelce yaz kaynağı)

²⁴⁶ **Eren**, s. 444.

²⁴⁷ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 387; **Eren**, s. 433.

2.2.2.2.1.3. Dava Açma Süresi

Bu nedene dayanmak isteyen kiraya veren TBK m. 352 hükmünde ifade edildiği üzere taahhüt edilen tahliye tarihinden itibaren bir ay içinde icraya başvurmalı ya da dava açmalıdır. Aksi halde kiraya veren bu nedene dayalı dava açma hakkını yitirir²⁴⁸. Tahliye tarihinin sözleşmenin sonuna ve öncesine denk gelmesi önemli değildir²⁴⁹.

Kiraya verenin kiracının üstlendiği tarihte kiralananı tahliye etmemesi halinde icra yoluna başvurusuyla kiracıya tahliye emri düzenlenerek tebliğe çıkartılır. Kiracı tahliye emrine süresi içerisinde itiraz ederse, söz konusu takip durur²⁵⁰. Kiracı İİK m. 269 uyarınca tahliye emrine itiraz ederse kiraya veren itiraza ve şartlara göre genel mahkemelerde itirazın iptali yoluna gidebilir veya icra mahkemesinde itirazın kaldırılmasını isteyebilir²⁵¹. Nitekim itirazın kaldırılması ve itirazın iptali yoluna başvurulması, kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk bakımından önem arz etmekte olup bu durum Üçüncü Bölüm’de incelenmiştir.

2.2.2.2.2. Bir Kira Yılı İçinde Kira Bedelinin İki Defa Ödenmemesi (İki Haklı İhtar) Sebebiyle

2.2.2.2.2.1. Genel Olarak

TBK m. 352/II hükmü gereğince kiraya veren tarafından, kiracıya bir yıldan daha kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresinde bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise kira yılı ya da kira yılını aşan süre içerisinde kira bedelini ödememesi sebebiyle yazılı iki haklı ihtarda bulunulmuş olmalıdır. Bu durumda kiraya veren kira süresinin ve bir

²⁴⁸ Zevkliler/Gökyayla, s. 388; Eren, s. 435, Aydoğdu/Kahveci, s. 682.

²⁴⁹ Aydoğdu/Kahveci, s. 682.

²⁵⁰ Aydoğdu/Kahveci, s. 683.

²⁵¹ Kanık, Hikmet, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, 4. Baskı, 2023, Ankara, s. 1704.

yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ihtarın yapıldığı kira yılının sona ermesinden sonra tahliye davası açarak sözleşmeyi sona erdirebilir.

Söz konusu tahliye sebebi, mülga GKHK m.7/I,e ile de düzenlenmiştir. Kiraya veren, kiracının kira bedelini zamanında ödememesinden ötürü haklı olarak bir yıl içerisinde iki defa yazılı ihtar yapılan kiracı aleyhinde ayrıca başka bir ihtara gerek olmaksızın kira süresinin bitiminde tahliye davası açabilmektedir.

Burada TBK m. 315 hükmünün değerlendirilmesi gerekmektedir. Söz konusu hüküm kiracının temerrüdünü düzenlemekte olup, kiralananın teslim edilmesinden sonra kiracı muaccel kira bedelini veya yan giderleri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya verence kiracıya yazılı olarak bir mühlet verilmektedir. Söz konusu sürede de borcun ifa edilmemesi halinde, kiraya veren sözleşmeyi feshedebilir. Kiracıya verilecek süre konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde otuz günden az olamaz. TBK m. 315 ile TBK m. 353/2 hükmü birlikte değerlendirildiğinde, yan giderleri ödeme borcunun iki haklı ihtar sebebiyle açılacak tahliye davasının kapsamına alındığı ileri sürülmektedir²⁵².

2.2.2.2.2.2. Şartları

a) İki Haklı İhtar Yazılı Olmalı ve Kira Bedellerinin Vadesi Gösterilmeli.

Kanunda açıkça belirtildiği üzere, kiracıya yapılacak ihtar yazılı olmalıdır²⁵³. TBK m. 12/II kıyasen söz konusu yazılılık şartı geçerlilik şeklidir²⁵⁴. Dolayısıyla kiracıya sözlü olarak yapılan bildirimler geçersizdir. İhtar uygulamada genellikle noter kanalıyla gönderilmektedir.²⁵⁵ Bununla birlikte mektupla, telgrafla veya icra ile gönderilen ödeme

²⁵² İpek, s. 80.

²⁵³ Eren, s. 436; Burcuoğlu, s. 251; İpek, s. 80.

²⁵⁴ Aydoğdu/Kahveci, s. 684; Kılıçoğlu, s. 307; İncoğlu, M. Murat, Kira Hukuku C.2, İstanbul, 2014, s.454.

²⁵⁵ Eren, s. 436.

emriyle de gönderilen bildirimler de geçerlidir²⁵⁶. Kiracıya yapılacak ihtarın kira sözleşmesinde belirtilen veya kiracının düzenli olarak kullandığı e-posta adresine gönderilmesinin de geçerlilik şartını taşıdığı söylenmektedir²⁵⁷. İhtarların içeriği bakımından ise, ödenmeyen kira miktarları ile bunların ait oldukları vadelerinin (hangi aya ait olduklarının) ve ödeme istek ve gereğinin ihtarında belirtilmesi gerekmektedir²⁵⁸.

b) Kira Süresinde veya Kira Yılı veya Aşan Süre İçinde İhtarlar Yapılmalı.

Altı aydan kısa süreli kira sözleşmelerinde konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanmayacağı (TBK m. 339/1) için, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin altı aydan uzun süreli olması gerekmektedir. Altı aydan uzun ve bir yıldan kısa süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira süresi içerisinde iki haklı ihtarın yapılmış olması gerekmektedir. Bir yıl ve bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ise iki haklı ihtar bir kira yılı içerisinde ya da aşan süre içerisinde yapılmalıdır²⁵⁹. Böylelikle eBK döneminde bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde bir yılı aşan süre içerisinde iki haklı ihtar uygulamasını reddeden Yargıtay uygulaması ortadan kaldırılmıştır²⁶⁰.

Kiracıya yapılacak yazılı ihtar bir kira yılı içerisinde ayrı aylara ait olmalıdır²⁶¹. Kiraya veren farklı aylara ilişkin birikmiş kiralari bölerek iki haklı ihtara konu edemez. Dolayısıyla kiraya veren birikmiş kiralari tek bir ihtara konu edebilecektir²⁶². eBK m. 260 hükmünde açıkça “birikmiş kira” ifadesi kullanılmaktaydı. Birikmiş kiralari bir kısmının bir ihtara diğer kısmının ikinci ihtara bölünmesi halinde iki haklı ihtar koşulu gerçekleşmemekteydi²⁶³. TBK madde metninde “birikmiş kira” ifadesi kullanılmamış

²⁵⁶ Aral/Ayrancı, s. 336; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s. 334.

²⁵⁷ Aydoğdu/Kahveci, s. 684.

²⁵⁸ Eren, s. 436.

²⁵⁹ Gümüş, s. 334.

²⁶⁰ Aydoğdu/Kahveci, s. 687; Ural Çınar, s. 315.

²⁶¹ Eren, s. 437.

²⁶² Yavuz/Acar/Özen, s. 371; İnceoğlu, C.2, s. 441 vd.; Ural Çınar, s. 319.

²⁶³ Aydoğdu/Kahveci, s. 686.

olsa da dürüstlük kuralları gereğince eBK döneminde Yargıtay tarafından benimsenen uygulamanın devam etmesi gerektiği savunulmaktadır²⁶⁴.

Kiracıya gönderilen iki ihtar, haklı olması için kira bedelinin muaccel olma anından sonra gönderilmelidir²⁶⁵. İhtarın haklılığının tespiti için ihtarın gönderildiği an değil kiracıya ulaştığı an esas alınmaktadır²⁶⁶. İhtarın kiracıya ulaştığı andan sonra kira bedelinin ödenmesi ihtarın haklılığını ortadan kaldırmamaktadır²⁶⁷. Ancak ihtar kiracıya ulaşmadan önce kira bedelinin ödenmesi durumunda, ihtarın haklılığından söz edilememektedir.

Taraflarca kira bedelinin ödenme zamanı sözleşmede kararlaştırılmış olsa dahi, kiracı tarafından uzun süre ve farklı zamanlarda yapılan ödemelere kiraya veren tarafından karşı çıkılmaması durumunda taraflar arasında bir teamül olduğundan söz edilebilmektedir. Bu durumda kiraya veren tarafından çekilen ihtar haklı sayılmamaktadır²⁶⁸.

Öğretide bir görüş zamanında ödenmeyen kira bedelleri ve yan giderlerin ödenmesini isteyen her ihtarın haklı olduğunu ileri sürmektedir²⁶⁹. Aksi görüşe göre ise TBK m. 352/II hükmünde sadece kira bedelinden söz edilmesi sebebiyle yan giderlerin ödenmemesinin haklı ihtara esas olmayacağını ileri sürülmektedir²⁷⁰.

2.2.2.2.2.3. Dava Açma Süresi

TBK m. 352/II hükmü ile açıkça kira sözleşmesinin süresinin bitiminden itibaren bir ay içerisinde tahliye davası açılması gerektiği ifade edilmiştir. Kiraya veren bir yıldan kısa

²⁶⁴ Aydoğdu/Kahveci, s. 686; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s. 305

²⁶⁵ Aral/Ayrancı, s. 335; İnceoğlu, C.2, s. 446; Aydoğdu/Kahveci, s. 684.

²⁶⁶ Aral/Ayrancı, s. 335.

²⁶⁷ Y3HD, 02.10.2018 tarihli, 2018/5827 E. 2018/9394 K; Bu yönde diğer kararlar için bkz. Uygur, s. 998.

²⁶⁸ Aral/Ayrancı, s. 335-336; Aydoğdu/Kahveci, s. 686; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s. 304.

²⁶⁹ Eren, s. 436-437.

²⁷⁰ Aydoğdu/Kahveci, s. 685; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s. 304.

sürelî konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kira süresinin, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesinde ise ihtarın yapıldığı kira yılının bitiminden itibaren bir ay içerisinde tahliye davasını açmalıdır²⁷¹.

2.2.2.2.3. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belde Sınırları İçinde Oturmaya Elverişli Konutunun Olması Sebebiyle

2.2.2.2.3.1. Genel Olarak

TBK m. 352/III hükmü ile kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin kiralananla aynı ilçe ya da belde sınırlarında oturmaya elverişli konutunun olması halinde kiraya verenin tahliye davası açabileceğini düzenlemektedir. Öncelikle belirtmek gerekir ki kanun koyucu bu düzenlemeyi sadece konut için öngörmüş olup, kiracının veya eşinin aynı ilçe ya da belde sınırları içerisinde çatılı işyerinin bulunması halinde bu maddeye başvurarak tahliye davası açılması mümkün değildir²⁷².

Bu düzenleme ile kiracının kendisine ait oturmaya elverişli konutu daha yüksek bir bedelle başkasına kiraya vererek, düşük bir bedelle kirada oturmasının ve kira hukuku kapsamında koruyucu düzenlemelerden dürüstlük kurallarına aykırı şekilde faydalanmasının önüne geçilmek istenmiştir²⁷³.

²⁷¹ Aral/Ayrancı, s. 337; Eren, s. 437.

²⁷² Aydoğdu/Kahveci, s. 675; Akgün Akay, s.167.

²⁷³ Zevkliler/Gökyayla, s. 394; Doğu, Hakkı Mert, Türk Borçlar Kanunu'nun 352. Maddesinin Üçüncü Fıkrasına Göre Kiraya Veren Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, Y.7, S.14, 2019, s. 140.

2.2.2.2.3.2. Şartları

a) Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Maliki Olduğu Oturmaya Elverişli Konutu Olmalı.

Söz konusu hükmün uygulanabilmesi için kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe ya da belde sınırlarında bir konuta malik olmaları gerekmektedir. Kiracı ile eşi evli olmalarına rağmen birlikte yaşamıyorlarsa bu hüküm uygulanamaz²⁷⁴.

Söz konusu konutun tapulu ve tapusuz arsa üzerinde olması önemli olmayıp, konutun kiracıya ya da eşine kooperatif tarafından oturulabilecek mesken halinde tahsis edilmesi hali de yeterlidir. Tapu kaydında kiracının ya da eşinin adının olması gerekli değildir²⁷⁵.

Kanun metninde ayrıca söz konusu konutun oturmaya elverişli olması şartı da aranmaktadır. Buradaki elverişlilik şartı için konutun fiziksel özellikleri ile kiracı ve ailesinin nüfusu²⁷⁶, konutun sosyal açıdan oturmaya elverişli bir konumda olması veya sağlık açısından elverişli olması gerekmektedir²⁷⁷.

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin sahip oldukları oturmaya elverişli konutta başka bir kiracının yaşıyor olması bu hükme göre tahliye davası açılmasının önünde engel teşkil etmemektedir²⁷⁸. Nitekim bu durumda kiracının da kendi kiracısına karşı TBK m. 350 hükmü uyarınca gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilme imkanı mevcuttur.

²⁷⁴ Eren, s. 439; Aydoğdu/Kahveci, s. 675; Zevkliler/Gökyayla, s. 392; Yavuz/Acar/Özen, s. 699.

²⁷⁵ Aral/Ayrancı, s. 337.

²⁷⁶ Aral/Ayrancı, s. 337; Burcuoğlu, s. 337; İnceoğlu, s. 463.

²⁷⁷ Aydoğdu/Kahveci, s. 675.

²⁷⁸ Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin, Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri, C.1, İstanbul, 1980, s. 678.

b) Konut Aynı İlçe veya Belde Sınırları İçinde Olmalı.

TBK m. 352/III hükmüne göre aynı ilçe veya belde belediye sınırları içerisinde kiracının ya da eşinin oturmaya elverişli konutu olmalıdır. Kanun lafzında “*belde belediyesi*” ifadesi geçmektedir. Ancak 6360 sayılı Kanun²⁷⁹ ile belde belediyeleri kapatılmıştır. Dolayısıyla halihazırda kanun metninde yer alan belde belediyesi kavramı günümüzdeki durumu karşılamamaktadır.

Mülga GKHK m. 7/2 hükmünce kiracının veya eşinin aynı şehir veya belediye sınırlarında kayıtlı oturabilecekleri meskeni bulunması durumunda malikin isteği üzerine kiracının kiralananı tahliye etmesi gerekmektedir. Aynı şehir ve belediye sınırları denilmesinden dolayı Yargıtay ve öğretide büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde mülga GKHK m.7/2 hükmünün uygulanabileceği sonucuna varılmaktaydı²⁸⁰. Ancak TBK m. 352/III hükmünde kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin “*aynı belde belediye sınırları içerisinde olması*” lafzı dolayısıyla büyükşehir belediyelerinin kapsama alınmasından vazgeçilmiş ve ilçe veya belde belediye sınırları esas alınmıştır²⁸¹. Ancak öğretide belediye kavramından büyükşehir belediyesinin anlaşılması gerektiği halen savunulmaktadır²⁸². Bu konuda maddenin uygulama alanını daraltmayarak büyükşehir belediyesinin de bu kapsamda olması gerektiği söylenmektedir. Ancak mesafenin çok uzaması halinde kanunun aradığı elverişlilik şartının gerçekleşmeyeceğinden dolayı kiracının korunması amacına da uygun olacağı ifade edilmektedir²⁸³.

TBK m. 352/III hükmü oturmaya elverişli konut aynı il içinde olmasa dahi uygulama alanı bulabilmektedir. Özellikle il sınırları dışında kalan her türlü belediye hizmetlerinden

²⁷⁹ 06.12.2012 tarih 28489 Sayılı Resmi Gazete

²⁸⁰ Aydoğdu/Kahveci, s. 675; Aral/Ayrancı, s. 337.

²⁸¹ Gümüş, Kira, s. 340; Aydoğdu/Kahveci, s. 676; Burcuoğlu, s. 180.

²⁸² Aral/Ayrancı, s. 337.

²⁸³ İncoğlu, C.2, s. 472.

yararlanan mücavir alanlarda yer alan konut için de kiraya veren bu hükme başvurarak tahliye isteyebilir²⁸⁴.

c) Kiraya Verenin Bu Durumu Bilmemeli

Kiraya verenin kiracısının ya da eşinin oturmaya elverişli aynı ilçe ya da belde belediye içerisinde evi olduğunu sözleşme esnasında bilmemesi gerekmektedir. Bu durum TBK ile mülga GKHK arasındaki farklılıklardan biridir. Kiraya verenlerin bu durumu bilerek kira sözleşmesi akdettikten sonra kiracıyı çıkarmak için bu düzenlemeden faydalanması dürüstlük kuralına aykırılık teşkil etmektedir. Nitekim TBK ile de bu durumun önüne geçilmesi amaçlanmıştır. Burada önemli olan kiraya verenin bu durumu bilmeme koşulunu “bilmesi gerekmekte” şeklinde anlaşılmamasıdır. Kiraya verenin gerekli araştırmayı yapmış olsa idi bu durumu öğrenebileceği gerekçesi ile dava açma hakkı sınırlandırılmamalıdır²⁸⁵.

2.2.2.2.3.3. Dava Açma Süresi

TBK m. 352/III hükmünde açıkça ifade edildiği üzere söz konusu tahliye davası kira sözleşmesinin bitiminden başlayarak bir ay içerisinde açılmalıdır. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde söz konusu dava açma süresi genel hükümler uyarınca fesih döneminden itibaren başlamalıdır²⁸⁶. Kiraya verenin önceden ihtar çekmesi zorunlu olmasa da, dava açma süresi içerisinde ihtar çekmiş olması durumunda TBK m. 353 gereğince dava açma süresi bir kira yılı uzamaktadır²⁸⁷.

²⁸⁴ Aral/Ayrancı, s. 336; Aydoğdu/Kahveci, s. 676.

²⁸⁵ Gümüş, M. Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.II, 3. Baskı, İstanbul, 2012 (C.II); Aydoğdu/Kahveci, s. 677.

²⁸⁶ İnceoğlu, C.2, s. 482; Burcuoğlu, s. 104; Doğu, s.146.

²⁸⁷ Feyzioğlu, s. 672; Tandoğan, s. 269; Aydoğan/Kahveci, s. 677.

2.2.3. Dava Açma Süresinin Uzaması

TBK m. 353 hükmü kiraya verenin en geç dava açma süresi içerisinde dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmesi halinde dava açma süresinin bir kira yılı için uzayacağı hüküm altına alınmıştır. Dava açma süresi TBK m. 350, 351 ve 352 uyarınca belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonundan itibaren bir aydır. Kira sözleşmesinin belirsiz süreli olarak akdedilmiş olması halinde dava açma süresi genel hükümler uyarınca fesih dönemi ile fesih bildirimi için düzenlenen süreler uyarınca belirlenen tarihten itibaren 1 aydır. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde yerel adet uyarınca belirlenen kira döneminin sonundan itibaren bir ay içinde eğer ki böyle bir yerel adet bulunmuyorsa altı aylık kira döneminin sona erdiği tarihten itibaren bir ay içinde tahliye davası açılmalıdır²⁸⁸. TBK m. 352/I ile düzenlenen kiracının yazılı tahliye taahhüdünde bulunduğu hallerde ise dava açma süresi bakımından sözleşmenin belirli süreli ya da belirsiz süreli olması önem arz etmez. Tahliye tarihinden itibaren bir ay içerisinde kiraya veren tarafından, kanunda öngörülen yollara başvurulmalıdır.

TBK m. 353 hükmünde dava açma süresinin uzamasına dair, kiraya verenden kaynaklanan sebepler ile kiracıdan kaynaklanan sebepler bakımından ayırımı gidilmemesinden dolayı bütün tahliye davası yoluyla sona erme sebepleri bakımından TBK m. 353 hükmünün kabul edildiği söylenmektedir²⁸⁹. Ancak bu durum kiracıdan kaynaklanan sebepler dolayısıyla açılacak tahliye davası için kiraya veren tarafına haksız bir menfaat sağladığı gerekçesiyle sadece kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle tahliye davası bakımından dava açma süresinin uzamasının kabul edilmesi gerektiği ifade edilmektedir²⁹⁰.

²⁸⁸ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 656; **Yıldız**, Mustafa Umut, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi ,s .46.

²⁸⁹ **Celep**, s. 89.

²⁹⁰ **Gümüş**, 6098, s. 326

3. BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN TAHLİYE DAVASI YOLUYLA SONA ERMESİNDE DAVA ŞARTI OLARAK ARABULUCULUK

3.1. ARABULUCULUK

Yargının yükünün ağır olması, yargılama süreçlerinin çok uzun olması gibi sebeplerle alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri (Alternative Dispute Resolution, ADR) ortaya çıkmıştır. Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerine mahkeme dışı çözüm yöntemleri de denilmektedir. Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinden biri de arabuluculuktur²⁹¹. Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri arasında tarafları bir araya getirerek tarafların iradesinin müzakerelere en çok yansıdığı çözüm yönteminin arabuluculuk olduğu ifade edilmektedir²⁹².

3.1.1. Arabuluculuğun Tanımı, Genel Esasları, Başvuru Yöntemine Göre Türleri

3.1.1.1. Tanımı ve Genel Esasları

Arabuluculuk tarafsız bir veya daha fazla arabulucunun desteğiyle tarafların ihtiyaçlarına uygun olası çözümler yolları aradığı, alternatifler üretmek ve karşılıklı olarak mutabakat çerçevesinde bir anlaşmaya varabilmek için ihtilaflı hususları sistematik olarak ayırdıkları usul olarak tanımlanabilir²⁹³.

²⁹¹ Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri; arabuluculuk, tahkim, sulh, uzlaşma ve ombudsmanlık olarak sayılabilmektedir. Bkz. **Erkal**, , s. 42

²⁹² **Pekcanıtaç**, Hakan/ **Atalay**, Oğuz/ **Özekes**, Muhammet, Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, 12. Bası, Ankara, 2024, s. 761; **Ersen Perçin**, s.185.; **Kaplan**, s. 121.

²⁹³ **Gardner**, Nancy T., Mediation, A Comprehensive Guide to Resolving Conflicts Without Litigation By Jay Folberg and Alison Taylor. San Francisco 1984, Michigan Law Review, V. 84, No:4/5, 1986, s.1036- 1041; **Özbek**, Mustafa, Avrupa Konseyi Arabuluculuk Yönergesi Önerisi, Ankara Üniversitesi

Arabuluculuğun temel esaslarından biri tarafların haklılığından öte tarafların menfaatinin ön plana alınması ve tarafların gelecek menfaatleri²⁹⁴ temelli bir çözüm yöntemi olmasıdır²⁹⁵. Arabuluculuk bu özelliğiyle hedefe yönelik bir süreç olarak değerlendirilebilir. Arabuluculuk faaliyeti esnek olup, süre sınırlaması, usul belgelerinin ibrazı gibi katı kurallara tabi değildir²⁹⁶. Arabuluculuk taraflar arasındaki ilişkilerin ve iletişimin tahrip edilmeden korunmasıyla devam ettirilmesini sağlamayı amaçlamaktadır²⁹⁷.

3.1.1.2. Başvuru Yöntemine Göre Türleri

Arabuluculuk bir alternatif çözüm yöntemi olmasının gereği olarak, ihtiyari bir yol olarak öngörülmektedir. Özel hukukun bazı alanlarında arabuluculuğun zorunluluk haline getirilmesi de mümkündür. Nitekim bu durum Türk Hukuku'nda dava şartı olarak karşımıza çıkmaktadır²⁹⁸.

3.1.1.2.1. İhtiyari Arabuluculuk

Arabuluculuk esasında gönüllülük esasına dayalı bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir²⁹⁹. Tarafların bu sürece gönüllü olarak katılmaları, uyuşmazlıkların çözümünde daha etkili, barışçıl ve sürdürülebilir sonuçlar almalarına sebebiyet

Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 56, S. 1, s. 183-231; Nitekim bu tanım, Avrupa Konseyi Bakanlar Komitesi'nin 2002 tarihli Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Hakkında Kararı m. 1 ile de ifade edilmektedir. Bkz. <https://rm.coe.int/bakanlar-komitesi-tavsiye-karari-2002-10-hukuk-uyusmazliklarinda-arabu/1680a72d71> E.T. 01.12.2024.

²⁹⁴ Pekcanıtez/Atalay/ Özekes, s. 1095-1096.

²⁹⁵ Börü/Parlak Börü, s. 30; Tanrıver, s. 41; Koçyiğit/Bulur, s. 13.

²⁹⁶ Börü/Parlak Börü, s. 30.

²⁹⁷ Tanrıver, s. 41.

²⁹⁸ Erkal, s. 46.

²⁹⁹ Azaklı Arslan, s. 50.

vermektedir³⁰⁰. Nitekim Adalet Bakanlığı tarafından yayınlanan istatistiklerde³⁰¹ 14.11.2013 ile 04.05.2022 tarihleri arasında ihtiyari arabuluculuk faaliyetine ilişkin olarak yapılan başvuruların %99'unun anlaşma ile sonuçlandırıldığı görülmüştür³⁰².

Uyuşmazlığın konusu ve niteliğine göre Türk Hukuku'nda arabuluculuk uygulaması ihtiyari ve davanın görülmesine engel teşkil eden (dava şartı) arabuluculuk³⁰³ olarak iki farklı usulle yürütülmektedir. İhtiyari arabuluculuk sürecinin başlaması taraflar arasında bir arabuluculuk sözleşmesinin varlığına bağlıdır³⁰⁴.

Taraflar arabuluculuk sürecine zorla dahil edilemeyeceği gibi sürecin her aşamasında uyuşmazlığı arabuluculuk yöntemiyle çözmekten vazgeçebilirler³⁰⁵. Arabulucunun bu süreçteki görevi uyuşmazlık hakkında bir karar vermek değildir³⁰⁶. Arabulucu sistematik bir şekilde iletişim teknikleriyle taraflar arasındaki iletişimi kolaylaştırarak sürecin işlerlik kazanmasına katkı sağlar

3.1.1.2.2. Dava Şartı Arabuluculuk

3.1.1.2.2.1. Genel Olarak

Taraflar aralarındaki uyuşmazlığın çözümü konusunda kural olarak yargısal yollara veya alternatif çözüm yöntemlerine başvurmak konusunda serbest olsalar da bu serbesti

³⁰⁰ Koçyiğit/Bulur, s. 13.

³⁰¹ <https://adb.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/9052022162348ihtiyari%20%2004.05.2022.pdf> E.T. 02.12.2024.

³⁰² Özkul, Büşra, Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2024, s.15-16

³⁰³ Börü/Parlak Börü, s. 67.

³⁰⁴ Ermenek, s.1022

³⁰⁵ Börü/Parlak Börü, s. 35.

³⁰⁶ Yıldırım, Mehmet Kamil, İhtilafların Mahkeme Dışı Usullerle Çözülmesi Hakkında,, Yavuz Alangoya Armağan, V.1, N.1, 2007, s. 349.

arabuluculuğun dava şartı³⁰⁷ olarak öngörüldüğü durumlarla sınırlandırılmaktadır³⁰⁸. Bu halde taraflar uyuşmazlığın çözümü için mahkeme yargısına başvurmadan önce arabuluculuk sürecinin gerçekleştirilmesi yasal bir zorunluluktur³⁰⁹. Arabulucuya başvuru zorunluluğunun bulunduğu durumlarda bu yol tüketilmeksizin açılan davanın taraflara süre dahi verilmeksizin dava şartı yokluğu sebebiyle reddedilmektedir³¹⁰. 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu³¹¹ (HUAK) ile dava şartı arabuluculuğa hakim olan ilkeler düzenlenmiştir.

3.1.1.2.2. Türk Hukukunda Dava Şartı Arabuluculuğun Tarihsel Gelişimi

Türk Hukuku'nda arabuluculuk sürecinin gelişiminde mahkeme yargısına bir alternatif olarak arabuluculuk kurumunun yaygınlaştırılması amaçlanmıştır³¹². Tarafların uyuşmazlıkları kendi iradeleri ile müzakere etmesiyle çözümlenmesinin toplumsal barışa katkıda bulunacağı düşüncesiyle HUAK kabul edilmiştir³¹³. Kanun ilk halinde arabulucuyu çözüm önerisi getiremeyen bir şekilde konumlandırmakta iken 7036 sayılı

³⁰⁷ Dava şartı arabuluculuğun esasında zorunlu arabuluculuk modeli olması ve dava şartı olarak ifade edilmesinin mahiyetini değiştirmedigini, arabuluculuğun dava şartı olarak getirilmesi sisteminin teknik ve teorik anlamda bir dava şartı olmadığı, dava engeli mahiyeti taşıdığı yönündeki görüşü için bkz. **Atalı**, Murat, Zorunlu Arabuluculuğun Yargılama Hukuku Bakımından Ortaya Çıkardığı Sorunlar, Editör Erdoğan Ersin, Arabuluculuğun Geliştirilmesi Uluslararası Sempozyumu, Ankara, 2018, s. 138.

³⁰⁸ **Börü/Parlak Börü**, s. 36.

³⁰⁹ **Akipek Öcal**, Şebnem/ **Yıldırım**, Abdülkerim/ **Kurt Konca**, Nesibe/ **Karabacak**, Hakan/ **Kazan**, Hüseyin/ **Yüksel**, Onur/ **Demir**, Şamil/ **Süleymanoğlu**, Aşıyan/ **Timur**, Pınar, Uzman Arabuluculuğa Giriş Kitabı, Editör: Akipek Öcal, Şebnem, Ankara, 2023, s.198.

³¹⁰ **Ermenek**, s. 10222.

³¹¹ 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu R. G. 07.06.2012 tarih 6325 Sayı.

³¹² **Kaya**, s. 213.

³¹³ **Börü**, Levent/ **Parlak Börü**, Şafak, Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemi Olarak Arabuluculuk, Ankara, 2022, s. 29.

İş Mahkemeleri Kanunu³¹⁴ (İMK) ile arabulucunun taraflara çözüm önerisi getirebileceği şeklinde düzenlenerek arabulucuya daha aktif bir rol yüklenmiştir³¹⁵.

HUAK esasında ihtiyari olarak tarafların arabuluculuk usulünü benimsemeleri durumunda uygulanacak hükümler için hazırlanmıştır. Ancak ihtiyari arabuluculuk yoluna istenildiği kadar başvurulmaması sebebiyle arabuluculuğun yaygınlaştırılması ve yargının iş yükünde ciddi bir ağırlığı olan iş hukukundan kaynaklanan uyuşmazlıkların mahkemeye taşınmadan barışçıl yöntemlerle çözümlenebilmesi için ayrı bir düzenlemeye gidilmiştir³¹⁶. İMK ile Türk Hukuku'nda ilk kez bireysel veya toplu iş sözleşmesine dayanan işçi veya işveren alacağı ve tazminatı ile işe iade davalarında arabuluculuk dava şartı haline getirilmiştir³¹⁷.

Akabinde ise 7155 sayılı Abonelik Sözleşmelerinden Kaynaklanan Para Alacaklarına İlişkin Takibin Başlatılması Usulü Hakkında Kanun³¹⁸ m. 20 ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na³¹⁹ (TTK) 5/A maddesi eklenmiştir. Söz konusu ekleme ile diğer kanunlarda yer alan ticari davalarda, konusu bir miktar paranın ödenmesi olan alacak ve tazminat talepleri hakkında arabuluculuk dava şartı haline getirilmiştir³²⁰.

İş hukukundan kaynaklanan alacaklara ve işe iade istemine ilişkin davalar ile ticari davalara ilişkin tazminat talepleri hakkındaki uyuşmazlıkların dava şartı haline

³¹⁴ 7036 Sayılı R. G. 12.10.2017 tarih 30221 Sayılı Kanun ile HUAK “(Ek: 12/10/2017-7036/22 md.) Tarafların çözüm üretemediklerinin ortaya çıkması hâlinde arabulucu bir çözüm önerisinde bulunabilir.” Hükmü eklenmiştir.

³¹⁵ **Arslan**, Ramazan/ **Yılmaz**, Ejder/ **Taşpınar Ayvaz**, Sema/ **Hanağası**, Emel, Medeni Usul Hukuku, Güncellenmiş 9. Baskı, Ankara, 2023, s. 808.

³¹⁶ **Erdoğan**, Ersin, 7036 Sayılı İş Mahkemeleri Kanunu'nda Öngörülen Zorunlu Arabuluculuk ve Hak Arama Özgürlüğü Açısından Değerlendirilmesi, İSGHD, C. 14, S. 55, 2017, s. 1211-1242, s. 1233

³¹⁷ **Koçyiğit**, İlker/ **Bulur**, Alper, Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk, 1. Baskı, Ankara, 2019, s. 47.

³¹⁸ 7155 sayılı Abonelik Sözleşmelerinden Kaynaklanan Para Alacaklarına İlişkin Takibin Başlatılması Usulü Hakkında R.G. 06.12.2018 tarih 30630 Sayı.

³¹⁹ 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu R.G. 13.12.2011 tarih 27846 Sayı.

³²⁰ **Koçyiğit/Bulur**, s. 47.

getirilmesi ve uygulanmasının ardından 7251 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun³²¹ ile 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna³²² (TKHK) ekleme yapılarak tüketici mahkemelerinde görülen uyuşmazlıklar bakımından arabuluculuk dava şartı haline getirilmiştir.

Nihai olarak ise bu süreçte 7445 sayılı Kanun ile 6325 sayılı Kanuna 18/A maddesine ekleme yapılarak kira uyuşmazlıkları, kiralananın ilamı icra yoluyla tahliyesi hariç olmak üzere, taşınır ve taşınmazların paylaşılması ile ortaklığın giderilmesi, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan kaynaklanan uyuşmazlıklar ile komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuk kapsamına alınmıştır³²³.

3.1.2. Arabuluculuk Faaliyetine İlişkin Temel İlkeler

3.1.2.1. İradilik İlkesi

Arabuluculuk esasında gönüllülük esasına dayalı olup bu durum iradilik veya ihtiyarilik olarak adlandırılmaktadır³²⁴. İradilik ilkesi HUAK m. 3/I uyarınca tarafların uyuşmazlık hakkında arabuluculuk faaliyetine başvurma, süreci devam ettirme ve sonuçlandırma ya da süreçten vazgeçme konusunda özgür olmaları demektir. Bu hususta taraf iradelerine bir sınırlandırma konulmasının mümkün olmadığı ifade edilmektedir³²⁵.

Öğretide, dava şartı arabuluculuk, hak arama özgürlüğüne müdahale olduğu, Anayasa m. 36- 37 hükümlerine açıkça aykırı olduğu ve dava şartı olarak getirilmesinin arabuluculuğun doğası gereği iradilik ilkesine uygun düşmediği gerekçeleriyle

³²¹ 7251 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun R.G. 28.07.2020 tarih 31199 Sayı.

³²² 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun R.G. 28.11.2013 tarih 28835 Sayı.

³²³ **Gündoğdu**, s. 852.

³²⁴ **Görgün**, Şanal/ **Börü**, Levent/ **Kodakoğlu**, Mehmet, Medeni Usul Hukuku, Değiştirilmiş, Genişletilmiş ve Yargı Kararları İşlenmiş 12. Baskı, Ankara, 2023, s. 757.

³²⁵ **Börü/Parlak Börü**, s. 35-36.

eleştirilmektedir³²⁶. Ancak aksi yöndeki çoğunluk görüşü dava şartı arabuluculuk hakkında zorunluluğun sadece arabuluculuğa başvuru esnasında olduğu, taraflara anlaşmaya varma veya süreci devam ettirme konularında zorunluluk getirilmediğini ifade etmektedir³²⁷. Bu konuda Anayasa Mahkemesi dava şartı olarak arabuluculuğun mahkemeye erişim hakkını sınırlandırdığını ifade etmekle birlikte mahkemeye erişim hakkının özüne dokunmadığı, sürecin işleyişi ve sonuçlandırılmasında tarafların serbest olmasından ötürü bir hak kaybı olmadığı sonucuna varmıştır³²⁸.

3.1.2.2. Eşitlik İlkesi

HUAK m. 3/II hükmü ile tarafların arabuluculuğa başvururken ve tüm süreçte eşit haklara sahip olduğu düzenlenmektedir. Nitekim bu husus Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği³²⁹ (HUAK Yönetmeliği) m. 5/II ile taraflardan birinin sürecin dışında bırakılamayacağı gibi söz hakkının da kısıtlanamayacağı şeklinde ifade edilmiştir³³⁰. Taraflar arasındaki eşitliğin gözetilmesi ve adil olma görevi Türkiye Arabuluculuk Etik Kuralları m. 1 uyarınca arabulucudadır.

3.1.2.3. Gizlilik İlkesi

Mahkeme yargısına hakim olan aleniyet ilkesi arabuluculuk sürecinde uygulanmamaktadır³³¹. Arabuluculuk sürecinde gizlilik ilkesi hakim olup HUAK m. 4/I hükmü ile taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça arabuluculuk sürecinde ibraz edilen bilgi ve belgeler açıklanmamakta ve üçüncü kişilerle paylaşılmamaktadır³³². Söz konusu

³²⁶ Karacabey, s.473.

³²⁷ Erdoğan/Erzurumlu, s. 10; Özçelik, s. 350; Özkul, s. 21.

³²⁸ Börü/Parlak Börü, s. 68.

³²⁹ Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği R.G. 02.06.2018 tarih 30439 Sayı.

³³⁰ Tanrıver, s. 56-57.

³³¹ Börü/Parlak Börü, s. 37.

³³² Tanrıver, s.273.

madde ile uyuşmazlığın çözülemediği durumlarda tarafları önceki durumdan daha elverişsiz bir duruma düşmemeleri ve müzakerelerde yer alan bilgi ve belgelerin başkalarıyla paylaşılmasını önlemek amaçlanmaktadır³³³. Mahkeme yargılamasında asıl olan Anayasa m. 141 ve HMK m. 28 hükümleri gereğince aleniyet ve duruşmaların aleni olarak yapılmasıdır. Arabuluculuk faaliyetinde ise, esas olan HUAK m. 4 HUAK Yönetmeliği m. 6 gereğince gizliliktir³³⁴.

Arabuluculuk faaliyetinde gizlilik iç ve dış ilişkide gizlilik olarak ikiye ayrılmıştır³³⁵. Buna göre arabuluculuk müzakerelerinin tamamı gizli olup özel bir ortamda yapılır. Müzakerelerde tartışılan konular bu şekilde gizli kalmakta, varılan sonucu tarafların kabul etmesi halinde açıklanması söz konusudur³³⁶. Gizlilik ilkesinin bir diğer cephesi ise taraflardan biri ile yapılan özel bir görüşmede paylaşılan bilgi ve belgeler ilgili tarafın açık rızası olmaksızın diğer tarafa aktarılmasındır³³⁷.

Gizlilik ilkesinin bir gereği olarak arabuluculuk faaliyeti sürecinde kullanılan bilgiler, beyanlar, belgeler, ileri sürülen teklif ve görüşler kural olarak gizlidir³³⁸. Uyuşmazlık hakkında sonradan doğrudan veya dolaylı bir yargılama yapılması halinde, HUAK m. 5 ile arabuluculuk faaliyeti esnasındaki beyan, bilgi ve belgelerin kullanılmayacağı durumlar sınırları çizilerek özel olarak belirtilmiştir³³⁹.

Taraflar müzakereler başlamadan önce gizlilik sözleşmesi yapabileceği gibi, aralarında arabuluculuk sözleşmesi yaparak bu sözleşmeye gizlilik kaydı da koyabilirler³⁴⁰. Ancak arabuluculuk anlaşması ancak ihtiyari arabuluculuk için söz konusu olabilir. Dava şartı

³³³ Börü/Parlak Börü, s. 37; Yazıcı Tıktık, s. 101; Atalı/ Ermenek/ Erdoğan, s.777.

³³⁴ Yazıcı, s.632.

³³⁵ Dür, s. 276.

³³⁶ Özbek, Mustafa Serdar, Alternatif Uyuşmazlık Çözümü, C.II, Ankara, 2016, s. 1245.

³³⁷ Özbek, s. 1245.

³³⁸ Dür, s. 276.

³³⁹ Özbek, s. 1248.

³⁴⁰ Özbek, s. 1249.

arabuluculuk kapsamında HUAK m. 18 gereğince taraflar ancak listeden arabulucu seçmeleri mümkündür. Taraflar gizlilik sözleşmesi veya gizlilik kaydı ile arabuluculuk müzakerelerinde öğrenilen bilgilerin, kullanılan belgelerin ve beyanların daha sonrasında yargılama esnasında delil olarak kullanılmayacağını, arabulucunun bu beyanlar için tanık olarak dinlenemeyeceğini kararlaştırabilir³⁴¹. Bu haliyle gizlilik sözleşmesi usul hukuku anlamında delillerin daraltılmasın yönelik olumsuz delil sözleşmesinin bir örneğidir³⁴².

3.2. KİRA İLİŞKİSİNDEN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLARDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK

3.2.1. Arabuluculuğa Elverişlilik

3.2.1.1. Genel Olarak

Tarafların arabuluculuğa başvurabilmeleri için uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olması gerekmektedir. Bu durum HUAK m. 1 hükmü ile düzenlenerek, yabancılık unsuru taşıyan uyuşmazlıklar da dahil olmak üzere tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri özel hukuk uyuşmazlıkları arabuluculuğa elverişli olduğu ifade edilmiştir.

Bir uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olup olmadığının tespitinde tarafların bir uyuşmazlık hakkında mahkeme kararına gerek olmaksızın kendi özgür iradeleri ile hareket ederek hukuki bir sonuç alıp alamamaları dikkate alınmaktadır. Taraflar mahkeme kararına gerek olmaksızın kendi özgür iradeleri ile hareket ederek hukuki bir sonuç alabiliyorlarsa o uyuşmazlık arabuluculuğa elverişlidir³⁴³. Başka bir deyişle arabuluculuğun tarafların sulh olarak sonuçlandırabilecekleri hukuk uyuşmazlıkları bakımından uygulama alanı bulduğu söylenmektedir³⁴⁴. Dolayısıyla kamu düzenini ilgilendiren ve tarafların uyuşmazlık hakkında serbestçe tasarruf edebilmesine imkan

³⁴¹ Özbek, s. 1249.

³⁴² Yazıcı Tıktık, s. 269; Özbek, s. 1250.

³⁴³ Özbek, s. 1184; Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 757.

³⁴⁴ Tanrıver, s. 51.

vermeyen hukuki ilişkilerden kaynaklanan uyuşmazlıklar arabuluculuk için elverişli değildir³⁴⁵. Ayrıca çekişmesiz yargı işlerinin arabuluculuk kapsamında yer almadığı ifade edilmektedir³⁴⁶.

Arbuluculuğa elverişlilik bakımından kabul edilen bu kıstas Avukatlık Kanunu m. 35/A ile düzenlenen uzlaşma, HMK m. 313/II ve m. 408 ile düzenlenen sulh ve tahkim için öngörülen kıstasa benzer olduğu ifade edilmektedir³⁴⁷. Arbuluculuğa başvurulabilecek uyuşmazlıklar tespit edilirken tahkimle aynı yönde yorum yapılmaması gerektiği ifade edilmektedir. Buna göre, arabuluculuk dava yolunu kapatmadığından ve tahkimden çok farklı bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemi olmasından dolayı arabuluculuğa elverişli uyuşmazlıklar belirlenirken daha geniş bir yorum yapılması gerektiği ifade edilmektedir³⁴⁸. Malvarlığı haklarına ilişkin kaynaklanan tüm hukuk uyuşmazlıklarının ve malvarlığı haklarına ilişkin taleplerden kaynaklananlar uyuşmazlıklar dışında kalan ancak taraflarında üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği konular arabuluculuğu elverişli kabul edilmelidir³⁴⁹.

3.2.1.2. Kira Uyuşmazlıkları Bakımından

Kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklardan bahsedebilmek için öncelikle taraflar arasında geçerli bir kira sözleşmesi olması gerekmektedir. Tarafların arasında geçerli bir kira sözleşmesi olmadığı durumlarda “ecrimisil” olarak anılan haksız kullanımdan kaynaklı talepler dava şartı arabuluculuk kapsamında değildir³⁵⁰. Nitekim elbirliği mülkiyetine tabi kiralanan hakkında diğer mirasçılardan rızası olmaksızın mirasçılardan biriyle yapılan kira sözleşmesinde, sözleşmenin tarafı olmayan mirasçılardan maddi

³⁴⁵ Özbek, s. 1184.

³⁴⁶ Dür, s. 292.

³⁴⁷ Özbek, s. 1186.

³⁴⁸ Özbek, s. 1186; Aksi yönde görüş için bkz. Ulukapı, s. 1645-1698.

³⁴⁹ Özbek, s. 1186.

³⁵⁰ Yeniocak, Uyarlama, s. 152; Çelik/Doğu, s. 815.

hukuktan kaynaklı kendi hakları için açacakları davalar dava şartı arabuluculuk kapsamında değildir³⁵¹.

Kira sözleşmeleri tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri konulardan biri olduğundan arabuluculuk faaliyetine elverişli olduğu söylenmektedir. Kira uyuşmazlıklarına ilişkin ihtiyari arabuluculuk faaliyetine başvurabilme yolunun açık olmasına rağmen uygulamada taraflar arasındaki genel eğilimin mahkeme yargısına başvurmak olduğu ifade edilmektedir³⁵². Mahkeme yargısının yükünün azaltılması, kira uyuşmazlıklarının çözümünün hızlandırılması ve bu şekilde toplumsal barışın korunması düşüncesiyle kira uyuşmazlıklarına ilişkin davalarda 01.09.2023 tarihinden itibaren dava şartı arabuluculuğun yerine getirilmesi gerekmektedir³⁵³.

7445 sayılı Kanun ile kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar dava şartı haline getirilmiştir. Yukarıda yer alan düzenleme uyarınca tüm kira ilişkileri dava şartı arabuluculuk kapsamındadır. Kira sözleşmeleri bir üst kavram olup bunun içerisine konut ve çatılı işyeri kiralari, ürün kiralari, ve genel nitelikli kira sözleşmeleri (adi kiralari) yer almaktadır³⁵⁴. Kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar sadece TBK’da yer alan düzenlemelerden ibaret değildir. 5737 sayılı Vakıflar Kanunu³⁵⁵ ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu³⁵⁶’nda kiraya ilişkin maddeler yer almaktadır³⁵⁷. Kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıkları dava şartı haline getiren düzenlemede (HUAK m.18/B) kira ilişkisinin konusu, tarafları veya türü bakımından bir ayırım yapılmadığı için taşınır,

³⁵¹ **Gündoğdu**, s. 862.

³⁵² **Gündoğdu**, s. 852.

³⁵³ **Çelik**, Aytekin/ **Doğu**, Hakkı Mert, Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 32, S. 2, 2024, s. 823.

³⁵⁴ **Gündoğdu**, s. 853.

³⁵⁵ 5737 sayılı Vakıflar Kanunu R.G. 27.02.2008 tarih 26800 Sayı.

³⁵⁶ 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu R.G. 10.09.1983 tarih 18161 Sayı.

³⁵⁷ **Gündoğdu**, s. 853.

taşınmaz tüm kira uyuşmazlıkları dava şartı arabuluculuk kapsamındadır³⁵⁸. Bunların kapsamına örnek vermek gerekirse, açık otopark, çay bahçesi gibi çatısız işyerleri, gelinlik kirasında olduğu gibi taşınırlar, otel, restoran gibi işyerleri girmektedir³⁵⁹.

3.2.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Dava Şartı Arabuluculuk

3.2.2.1. Genel Olarak

TBK m. 339/I,c.2 gereğince geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreli kiralanmalarında her ne kadar barınma ihtiyacını gidermekte ve diğer şartları da sağlamakta ise de konut kirasına dahil edilmemektedir. Altı aydan kısa süreli otelde konaklama, tatil maksatlı yazlık, devre mülk kiralama durumlarında konut ve çatılı işyeri kiraları hakkındaki özel nitelikli hükümler uygulanmaz³⁶⁰. Ancak bu hallerde genel nitelikli kira sözleşmelerine (adi kiralar) ilişkin hükümler uygulanacağı için söz konusu uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuk kapsamında olacaktır³⁶¹. Kanun koyucunun bu anlamda dava şartı arabuluculuk için geniş bir çerçeve çizdiği sonucuna varılmaktadır³⁶².

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklar bakımından kira alacağı, kira bedelinin belirlenmesi, kira bedelinin uyarlanması, kiralananın geri verilmesi, kiralananın gösterilmesine izin verilmesi, güvence verilmesi hakkındaki uyuşmazlıkların dava şartı arabuluculuk kapsamında olduğu ifade edilmektedir.³⁶³ Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin sıklıkla karşılaşılan sorunlar, kira bedelinin tespiti, uyarlanması ve kiracının tahliyesi istemli uyuşmazlıklar olduğu söylenebilir.

³⁵⁸ Çelik/Doğu, s. 813; Özkul, s. 105.

³⁵⁹ Yeniocak, Umut, Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları, 3. Baskı, Ankara 2023, s. 151.

³⁶⁰ Aydoğdu/Kahveci, s. 583.

³⁶¹ Gündoğdu, s. 860.

³⁶² Çelik/Doğu, s. 815.

³⁶³ Yeniocak, Uyarlama, s. 153; Çelik/Doğu, s. 816.

3.2.2.2. Ticari Dava Niteliğindeki Kira Uyuşmazlıkları

Bir kira uyuşmazlığı ticari dava niteliğinde olabilir. TTK uyarınca kira sözleşmesinden doğan bir uyuşmazlığın ticari dava niteliğinde olabilmesi için kiraya verenin ve kiracının ticari işletmesiyle ilgili olması dolayısıyla da her iki tarafın da tacir olması gerekmektedir³⁶⁴. Tacirin tüzel kişi olduğu durumda kira sözleşmesinin ticari işletmeyle ilgili olması gibi bir gereklilik bulunmamaktadır³⁶⁵. Dolayısıyla kira sözleşmesinin her iki tarafının da tüzel kişi tacir olması durumunda mutlak bir ticari dava olduğundan bahsedilir³⁶⁶. Ancak tacirin gerçek kişi olması durumunda ticari davadan bahsedebilmek için, TTK m. 4/1 hükmü gereğince kira sözleşmesinin ticari işletmeyi ilgilendirmesi gerekmektedir³⁶⁷.

Ticari dava niteliğindeki kira uyuşmazlıklarından kaynaklanan davalar bakımından görevli mahkemenin tayini konusu öğretide tartışmalıdır. Ticari davalarda TTK m. 5 hükmü gereğince aksine düzenleme bulunmadıkça asliye ticaret mahkemeleri görevlidir. TTK m. 4/1 hükmü gereğince kira sözleşmesi her iki tarafın ticari işletmesini ilgilendirir ise bu davalara bakmakla görevli mahkeme asliye ticaret mahkemeleridir³⁶⁸. Fakat HMK m. 4/I,a hükmü kiralanan taşınmazların ilamsız icra ile tahliyesi haricindeki uyuşmazlıklar bakımından görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi olduğunu düzenlemektedir. Dolayısıyla sözleşmenin taraflarının ticari işletmesi hakkındaki kira uyuşmazlıkları bakımından davanın sulh hukuk mahkemesinde mi yoksa asliye ticaret mahkemesinde mi görülmesi gerektiğinin tespit edilmesi gerekmektedir.

³⁶⁴ Çelik/Doğu, s. 839.

³⁶⁵ TTK m. 19/I “Bir tacirin borçlarının ticari olması asıldır. Ancak, gerçek kişi olan bir tacir, işlemi yaptığı anda bunun ticari işletmesiyle ilgili olmadığını diğer tarafa açıkça bildirdiği veya işin ticari sayılmasına durum elverişli olmadığı takdirde borç adi sayılır.”

³⁶⁶ Çelik/Doğu, s. 840.

³⁶⁷ Ticari işletmenin faaliyet konusu kira sözleşmesine dair olabileceği gibi kira sözleşmesi işletmenin faaliyet konusunu kolaylaştıran bir nitelik de arz edebilir. Her iki durumda da ticari işletmeyi ilgilendiren bir durumdan söz edilir. Hem doğrudan hem de dolaylı olarak bağlantı kurulabilecek işlerin ticari işletmeyle ilgili olduğu konusunda daha detaylı bilgi için bkz. Ayhan, Rıza/ Çağlar, Hayrettin/ Özdamar, Mehmet, Ticari İşletme Hukuku, 15. Baskı, Ankara, 2022, s. 18 vd.

³⁶⁸ Çelik/Doğu, s. 841.

Öğretide bir görüşe göre TTK m. 5/I hükmünden yola çıkarak aksine düzenleme olmadıkça ticari dava niteliğindeki kira uyuşmazlıkları için HMK m. 4/I hükmü uyarınca sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğu ifade edilmektedir³⁶⁹. Aksi yönde görüşe göre ise, HMK m. 4/I hükmü “Görev” başlığı altında asliye hukuk mahkemeleri ile sulh hukuk mahkemeleri arasındaki sınırı belirlemek içindir. Sulh hukuk mahkemelerinin asliye hukuk mahkemeleri gibi genel mahkemeler içerisinde yer alması, ticaret mahkemelerinin özel mahkemelerden olması ve TTK m. 5 hükmünün HMK m. 4/I hükmüne göre özel hüküm niteliğinde ve sonraki tarihli olması sebepleriyle ticari dava niteliği taşıyan kira uyuşmazlıklarının asliye ticaret mahkemelerinde görülmesi gerektiği ifade edilmektedir³⁷⁰. Ticari bir dava hakkında görevli mahkemenin asliye ticaret mahkemelerinden başka bir mahkeme olması hususu davanın ticari dava olma niteliğini değiştirmemektedir³⁷¹.

TTK m. 5/A hükmü uyarınca konusu bir miktar para olan ticari alacak davası, tazminat, itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davaları bakımından dava yoluna gitmeden önce dava şartı arabuluculuğun yerine getirilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla her iki tarafın da ticari işletmesini ilgilendirmesinden ötürü ticari dava niteliğine haiz ve konusu bir miktar para alacağına ilişkin kira uyuşmazlıkları ile, kira uyuşmazlığından kaynaklanan tazminat, itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davaları için arabuluculuk yoluna gidilmesi TTK m. 5/A hükmü uyarınca dava şartıdır³⁷². Ancak tahliye davaları her ne kadar her iki tarafın da ticari işletmesiyle ilgili olabileceği kabul edilse de TTK m. 5/A hükmünün kapsamı dışındadır. Ancak bu uyuşmazlıklar HUAK m. 18/B/1/a kapsamında konusunun bir miktar para alacağı olup olmadığı fark etmeksizin kira sözleşmesinden kaynaklanmasından dolayı dava şartı arabuluculuk kapsamındadır³⁷³. HUAK m. 18/B/1/a hükmüne ilişkin düzenlemenin yürürlüğe girmesiyle birlikte konusu para olan ticari dava

³⁶⁹ Şener, 241.

³⁷⁰ Çelik/Doğu, s. 842-843; Tuğ, Mehmet Arif, Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Ticari Davalarda Görevli Mahkeme, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 29, S. 3, 2021, s. 1916.

³⁷¹ Ekmekçi/Özekes/Atalı/Seven, s. 306.

³⁷² Çelik/Doğu, s. 845; Paşlı, s. 24.

³⁷³ Çelik/Doğu, s. 845.

özelliğini taşıyan kira uyuşmazlıkları bakımından iki ayrı dava şartı arabuluculuk faaliyetinden³⁷⁴ bahsedilebilir³⁷⁵.

Hem ticari dava şartı arabuluculuk ile hem de diğer dava şartı arabuluculuk faaliyeti kapsamına giren uyuşmazlıklar³⁷⁶ bakımından arabuluculuk faaliyeti süre, anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge sayılabilmesi ve arabulucunun alacağı ücret konularında farklıdır. Ticari dava niteliğindeki dava şartı arabuluculuk kapsamında arabuluculuk süresi altı haftadır. Bu süre iki hafta daha uzatılarak en fazla sekiz hafta olabilir. Ancak kira uyuşmazlıklarıyla ilgili diğer dava şartı arabuluculuk bakımından HUAK m. 18/B hükmünde süre hakkında özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Dolayısıyla kira uyuşmazlıkları bakımından arabuluculuk süresi üç haftadır. Bu süre arabulucu tarafından en fazla bir hafta daha uzatılabilmektedir. Her iki arabuluculuk faaliyeti bakımından arabuluculuk süresi farklıdır. Sürenin önemi dava şartı arabuluculuğa başvurulmasıyla zamanaşımı ve hak düşürücü sürenin işlememesinden kaynaklanmaktadır³⁷⁷.

Bu bölüm bakımından uyuşmazlığın ticari dava şartı arabuluculuk kapsamında mı yoksa diğer dava şartı arabuluculuk kapsamında mı ele alınması gerektiğine dair önem arz eden durumlardan biri anlaşma belgesinin ilam niteliği kabul edilebilmesiyle ilgilidir³⁷⁸. HUAK m. 18/4 hükmü gereğince ticari dava şartı arabuluculuk kapsamında yapılan arabuluculuk faaliyeti neticesinde anlaşma belgesinin sadece tarafların avukatları ile arabulucu tarafından imzalaması halinde anlaşma belgesi ilam niteliğinde belge niteliğine sahip olmaktadır. HUAK m. 18/B/3 hükmü uyarınca anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge niteliğine sahip olması belgenin icra edilebilirlik şerhi almasına bağlıdır. Kira uyuşmazlıkları için arabuluculuk kapsamında tarafların, avukatlarının ve arabulucunun

³⁷⁴ “Ticari dava şartı arabuluculuk” ve “Diğer dava şartı arabuluculuk” olarak bahsedilecektir.

³⁷⁵ Çelik/Doğu, s. 845.

³⁷⁶ TTK m. 5/A hükmü kapsamına ticari dava niteliği taşıyan ve konusu para olan kira uyuşmazlıklarına ilişkin olarak açılacak alacak, tazminat, itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davaları girmekte iken HUAK m. 18/B/1/a hükmünün kapsamına tüm kira sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklar girmektedir.

³⁷⁷ Çelik/Doğu, s. 848-849.

³⁷⁸ Çelik/Doğu, s. 851.

birlikte imzaladığı anlaşma belgesi ilam niteliğinde belge niteliğine sahip değildir. TTK m. 5/A hükmü ile ticari dava şartı arabuluculuk kapsamında anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge olması hususunda ayrıca özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Dolayısıyla TTK m. 5/A hükmü kapsamında kira uyuşmazlığı bakımından tarafların anlaşması halinde düzenlenen anlaşma belgesini avukatlar ve arabulucu birlikte imzalaması dahi anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge olduğu söylenemeyecektir³⁷⁹.

3.2.2.3. Kira Bedelinin Tespiti Davaları

Kira bedelinin belirlenmesi konusunda taraflar sözleşme kurulduğu esnada yani kira bedeli ilk kez belirlendiği esnada serbesttirler³⁸⁰. Nitekim kira bedeli sözleşmenin esaslı unsuru olmasından ötürü, kira bedelinin belirli olmadığı durumlarda kira sözleşmesi kurulmamış olacaktır³⁸¹. Kira bedeline ilişkin aşırı yararlanma ve irade sakatlığı halleri hariç olmak üzere sözleşmenin kurulması esnasında bu konuda taraflar arasında bir uyuşmazlık olduğundan bahsedilemez³⁸². Kira bedelinin tespiti davası, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde yenilenen kira dönemi için kira bedeli hakkında tarafların anlaşmaya varamaması halinde açılması gereken davadır³⁸³. Kira bedelinin kira sözleşmesinin yenilenen dönemleri için nasıl belirleneceği konusu TBK ile düzenlenmiştir. TBK m. 344/I hükmü gereğince tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeli, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemelidir. Söz konusu hüküm nispi emredici niteliktedir³⁸⁴. Taraflarca kira bedelinin tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının üzerinde belirlemeleri halinde kısmi hükümsüzlük

³⁷⁹ Çelik/Doğu, s. 851- 852.

³⁸⁰ Aydoğdu/Kahveci, s. 592.

³⁸¹ Özyakışır, s. 97; Babaoğlu, s. 101.

³⁸² Babaoğlu, s. 101.

³⁸³ Yavuz/Acar/Özen, s. 644.

³⁸⁴ İncoğlu, C.II, s. 566 ; Gökyayla, s. 27.

yaptırımına maruz kalacağı ifade edilmektedir³⁸⁵. Taraflarca kira sözleşmesinde yenilenen dönemler için kira bedelinin artışına ilişkin sözleşmede hüküm bulunmadığı durumlarda, kira bedeli bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalama oranını geçmemek kaydıyla hakim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak belirlenir³⁸⁶.

Kira bedelinin tespiti davasının niteliği öğretide tartışmalıdır. Bir görüşe göre³⁸⁷, kira bedelinin belirlenmesi davasının hukuki niteliği tespit davasıdır. Başka bir görüşe göre³⁸⁸ ise kira bedelinin belirlenmesi davası inşai dava niteliğindedir. Kira bedelinin tespiti davası ile diğer tespit davalarında olduğu gibi hukuki bir ilişkinin varlığına ya da yokluğuna karar verilmemektedir. Bu dava ile amaçlanan kira sözleşmesinin yeni dönemde belirli olmayan kira bedelini belirlemektir. Kira bedelinin tespiti davasında hukuki sonuç ancak hakimin karar vermesi ile doğmaktadır³⁸⁹. Dolayısıyla burada bir tespit hükmünden bahsedilemediği, kira sözleşmesinin mahkeme kararı ile yeniden şekillendiği ifade edilmektedir³⁹⁰.

Yargıtay'ın kira tespit davasının hukuki niteliği konusundaki görüşü İçtihadı Birleştirme Kararı ile³⁹¹, ileride açılacak ancak henüz şartları oluşmadığından açılmayan kira bedeli alacağı davasını hazırlamak amacını taşıdığı gerekçesi ile tespit davası olarak nitelendirilmiştir. Ancak Yargıtay'ın yakın tarihli kararı³⁹² ile öğretideki ikinci görüş

³⁸⁵ **Doğan**, Murat, Kira Sözleşmesi, M. Turgut Öz (Ed.), Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara, 2023, s.294; **Özyakışır**, s. 200-201.

³⁸⁶ **Aral/Ayrancı**, s. 330.

³⁸⁷ **Kuru/Arslan/Yılmaz**, s. 259; **Kuru/Budak**, s.106; **Babaoğlu**, Tuba, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Arabuluculuk Yoluyla Çözümü, KTO Karatay Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2023, s. 77.

³⁸⁸ **Pekcanitez/Atalay/Özekes**, s. 300; **Özyakışır**, s. 203- 204; **Özen**, s. 2042.

³⁸⁹ YHGK, 16.03.2021 tarih 2017/2792 E. 2021/267. www.lexpera.com E.T.01.02.2025.

³⁹⁰ **Özyakışır**, s. 204.

³⁹¹ YİBK, 07.07.1965 tarih 1965/5 E. 1965/5 K. . www.lexpera.com E.T.01.02.2025

³⁹² YHGK, 16.03.2021 tarih 2017/2792 E. 2021/267 www.lexpera.com E.T.01.02.2025; Aynı yönde bkz. YHGK, 24.02.2016 tarih 2014/3-348 E. 2016/173 K. www.lexpera.com E.T.01.02.2025; **Babaoğlu**, s. 77.

doğrultusunda kira tespit davasının yenilik doğuran dava olduğu görüşünü benimsediği anlaşılmaktadır.

Taraflarca kira sözleşmesi ile kira bedelinin uzayan yıllarda artışına ilişkin bir anlaşma yapmaları belli ölçüler ve sınırlar dahilinde mümkündür³⁹³. TBK m. 344/I hükmü gereğince tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeli, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemelidir. Söz konusu hüküm nispi emredici niteliktedir³⁹⁴. Kira bedelinin artışına ilişkin taraflarca akdedilen sözleşmedeki artış hükmü yasal sınırlandırmaya aştığı takdirde geçersiz sayılmaktadır. Söz konusu geçersizlik kısmi kesin hükümsüzlüktür³⁹⁵. Söz konusu kısmi kesin hükümsüzlük yaptırımı gereğince sözleşmedeki artış şartı geçersiz kaldığında bir boşluk olduğu sorunu ortaya çıkmaktadır. Söz konusu boşluğun ise geçersiz sayılan hükmün yerine pozitif kural tarafından öngörülen düzenleme geçmektedir. Öğretide bu durumda “değiştirilmiş kesin hükümsüzlük” durumundan bahsedilmektedir³⁹⁶. Taraflar arasında yasal sınırlandırmayı aşar şekilde kira bedelinin arttırılacağı konusunda anlaşmaları ve kiracının bu ödemeyi yapması ve kiraya veren tarafından kabul edilmesi durumunda kira bedelinin artışına ilişkin taraflarca zımnî bir anlaşma yapılmış sayılsa da, kiracı yaptığı ödemenin yasal artış oranını aşan kısmını sebepsiz zenginleşme talebiyle geri alabilmesi gerektiği öğretide ifade edilmektedir³⁹⁷. Ancak öğretide bu durum eleştirilmekte ve kira sözleşmesinin kurulup taşınmazın teslim edilmesinden sonra kiracının artık bir baskı altında olduğundan bahsedilemeyeceği ve tarafların yeni döneme ilişkin kira bedelinin endeks oranına aşması halinde anlaşmalarında artış oranının geçerli olacağı ifade edilmektedir³⁹⁸.

³⁹³ Aydoğdu/Tuncer/Meral, s. 592.

³⁹⁴ İnceoğlu, C.II, s. 566 ; Gökyayla, s. 27.

³⁹⁵ Özen, s. 2037.

³⁹⁶ Özen, s. 2038.

³⁹⁷ İnceoğlu, C. II, s. 129.

³⁹⁸ Özen, s. 2038-2039; Babaoğlu, s. 47.

Kira bedelinin tespiti davası için kira uyuşmazlıklarına ilişkin dava şartı arabuluculuk bakımından ayrıca incelemekte fayda vardır. TBK m. 344 ve 345 hükümleri gereğince kira bedelinin tespiti için taraflarca dava açılabilir. Tarafların içindeki bulundukları uyuşmazlığı arabuluculuk yolu ile çözüm aranmasının mümkün olup olmadığı hususu tartışmalıdır. Yargıtay'ın 02.12.2004 tarihli kararı³⁹⁹ uyarınca, kira bedelinin tespiti hakkındaki uyuşmazlıklara dair sözleşmenin taraflarının üzerinde serbest iradeleriyle kira bedelini karar vermeleri ancak birtakım ölçüler ve sınırlar dahilinde mümkündür. Kira bedelinin tespiti kamu düzenini ilgilendirmekte olup bu tür uyuşmazlıklara ilişkin tahkim şartının geçersiz olacağına hükmetmiştir. Öğretide bir görüşe göre⁴⁰⁰, Yargıtay'ın ilgili kararında kira bedelinin tespitine ilişkin davaların kamu düzenine ilişkin olduğu tespiti ile tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği iş ve işlemlerden olmaması sebebiyle kira bedelinin tespitine ilişkin dava şartı arabuluculuk uygulamasının HUAK m. 1/II hükmüne aykırılık teşkil edeceği savunulmaktadır⁴⁰¹. Yargıtay'ın 16.12.2004 tarihli kararında⁴⁰² ise iki tarafın da tacir olduğu bir tahliye davasına ilişkin olarak uyuşmazlığın tahkime elverişli olduğu yönündeki kararı gereğince Yargıtay'ın tacir olma kriteri üzerinde durduğu ifade edilmektedir⁴⁰³.

Yargıtay'ın kira uyuşmazlıklarına ilişkin tahkime elverişliliği yönünde verdiği kararları öğretide eleştirilmektedir. Uyuşmazlık konusunun 4686 sayılı Milletlerarası Tahkim Kanunu⁴⁰⁴ (MTK) m.1 hükmü uyarınca taşınmazın aynına ilişkin olmadığı ve Yargıtay'ın yorumunun kanun metnini aşan bir uygulama olduğu yönünde eleştiriler mevcuttur⁴⁰⁵. Söz konusu tartışmalar HUAK m.18/B hükmü öncesindeki döneme aittir. Nitekim kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar bakımından dava şartı arabuluculuk hususu

³⁹⁹ Y3HD, 02.12.2004 tarih 2004/13018 E. 2004/13409 K. www.sinerji.com.tr E.T. 04.12.2024.

⁴⁰⁰ **Üstündağ**, Mustafa Emir/ **Türken**, Şafak, Kira Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kurumuna Genel Bir Bakış, İzmir Barosu Dergisi, Y.88, S.3, 2023, s. 423-432.

⁴⁰¹ **Üstündağ/Türken**, s. 426-427.

⁴⁰² Y19HD, 16.12.2004 tarihli 2004/5413 E. 2004/12656 K. www.sinerji.com.tr E.T. 04.12.2024.

⁴⁰³ **Pürselim**, s.505.

⁴⁰⁴ 4686 sayılı Milletlerarası Tahkim Kanunu R.G. 21.06.2001 Tarih 24453 Sayı.

⁴⁰⁵ Doktrindeki görüşler için bkz. **Pürselim**, s. 502-506.

yasalaşmadan öncesinde de kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıkların arabuluculuk yöntemi ile çözülebileceği kabul edilmektedir⁴⁰⁶. Bu görüş dava yolunu kapatmaması ve tahkimden çok farklı bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemi olmasından dolayı arabuluculuğa elverişli uyuşmazlıklar belirlenirken daha geniş bir yorum yapılması gerektiği görüşüne⁴⁰⁷ uygundur. Nitekim kanun koyucu kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklara ilişkin dava şartı arabuluculuğa tabi olmayan uyuşmazlıkları “*kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar,*” demek suretiyle ifade etmiştir. Kanun koyucunun amacının söz konusu istisna dışında kalan haller bakımından kira ilişkisinden kaynaklanan tüm uyuşmazlıklarda mahkemeye başvurmadan önce dava şartı arabuluculuk faaliyetine gidilmesi ve bu suretle uyuşmazlıkların barışçıl ve daha esnek şekilde çözülmesini tercih ettiğini düşünmekteyiz.

3.2.2.4. Menfi Tespit Davaları

Menfi tespit davaları hukuki niteliği itibariyle bir tespit davasıdır. Davacının bir hakkın veya hukuki ilişkinin varlığının ya da yokluğunun veya bir belgenin sahte olup olmadığının tespit edilmesini talep ettiği davalara tespit davası denilmektedir⁴⁰⁸. Bu anlamda menfi tespit davaları bir alacak veya tazminat talebi içermemektedir⁴⁰⁹. 7445 sayılı Kanun ile getirilen yenilikler arasında, ticari davalar bakımından menfi tespit davalarının ve işçi veya işveren alacağı ve tazminatlarına ilişkin uyuşmazlıklarda menfi tespit davalarının dava şartı arabuluculuğa tabi olduğu düzenlemeler yer almaktadır. Nitekim söz konusu düzenleme öncesinde menfi tespit, itirazın iptali ve istirdat davalarının dava şartı arabuluculuğa tabi olup olmadığı hususunda farklı görüşler bulunmaktaydı⁴¹⁰. Söz konusu farklılığın temelinde ise dava şartı arabuluculuğu

⁴⁰⁶ Babaoğlu, s. 104-105.

⁴⁰⁷ Özbek, s. 1186.

⁴⁰⁸ Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 275; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 299.

⁴⁰⁹ Börü, Levent/ Bilgiç Eroğlu, Emine, Menfi Tespit Davalarının Arabuluculuğa Konu Olabilmesi Üzerine Değerlendirmeler, Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Dergisi, C. 18, S. 51, 2022, s. 69- 91.

⁴¹⁰ Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 773; Atalı/ Ermenek/ Erdoğan, s. 772.

düzenleyen gerek işçi işveren uyuşmazlıklarında gerekse de ticari davalar bakımından mevzuat incelendiğinde dava şartı arabuluculuğun söz konusu olabilmesi için bir miktar paranın ödenmesini içeren “alacak ve tazminat” talebini içermesi gerektiği ifade edilmektedir⁴¹¹. Nitekim işçi işveren uyuşmazlıkları ile ticari davalar hakkındaki uyuşmazlıklara dair menfi tespit davasının dava şartı arabuluculuk kapsamında olup olmadığına dair tartışmalar, tüketici uyuşmazlıkları bakımından yapılmamaktadır. TKHK m. 73/A hükmü ile tüketici mahkemelerinde görülen tüm uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuk kapsamındadır. Kanun koyuncunun bu yöndeki tercihinin bilinçli olarak TTK ve İşMK ile getirilen dava şartı arabuluculukta para alacağı, tazminat, tespit talepleri açısından ortaya çıkan tartışmaların tüketici uyuşmazlıkları bakımından önüne geçmek istediği yönünde görüşler mevcuttur⁴¹².

Tespit davalarına ilişkin uyuşmazlıkların, eda yükümlüğü içermemesi ve bu tür uyuşmazlıklara ilişkin arabuluculuk anlaşma belgesinin icra edilebilirlik şerhi almaması, bu uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli olmadığı anlamına gelmemektedir. Tespit davalarına ilişkin uyuşmazlıklar da arabuluculuk sürecinin konusu olabileceği ifade edilmektedir⁴¹³. Nitekim kanun koyucu, 28.03.2023 yılında yapmış olduğu çeşitli düzenlemeler ve yeniliklerle pek çok uyuşmazlığı dava şartı arabuluculuk kapsamına almıştır. Kanun koyucu tarafından uyuşmazlıkların mahkeme önüne gelmeksizin taraflar arasında müzakere edilerek, karşılıklı ödünler verilerek çözülmesinin tercih edildiği sonucuna varılmaktadır. Dolayısıyla kanunun amacı ile, kira uyuşmazlıklarına ilişkin uyuşmazlıkları dava şartı arabuluculuk kapsamına alan madde dikkate alındığında kira uyuşmazlıklarına ilişkin menfi tespit davalarının da dava şartı arabuluculuk kapsamında olduğu sonucuna varmaktayız. Nitekim işçi işveren uyuşmazlıkları ile ticari davalar hakkındaki uyuşmazlıklara dair menfi tespit davasının dava şartı arabuluculuk kapsamına girip girmediğine yönelik tartışmalar, tüketici uyuşmazlıkları bakımından

⁴¹¹ Börü/Bilgiç Eroğlu, s. 80.

⁴¹² Börü/Bilgiç Eroğlu, s. 80.

⁴¹³ Dür, Arabuluculuk Faaliyeti ve Arabulucuların Hak ve Yükümlülükleri, 1. Baskı, Ankara, 2017, s. 293.

yapılmamaktadır. TKHK m. 73/A hükmü ile tüketici mahkemelerinde görülen tüm uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuk kapsamındadır.

Menfi tespit davalarının dava şartı arabuluculuk kapsamında olması tahliye davaları bakımından önem arz etmektedir. Şöyle ki TBK m. 315 ve İKK m. 269/a hükümleri gereğince kiracı hakkında verilen tahliye kararı sonucunda kiracının menfi tespit davası ile borçlu olmadığını ispat etmesi durumunda icra mahkemesince verilen tahliye kararı uygulanamayacaktır. Dolayısıyla bu yönüyle menfi tespit davaları tahliye davaları bakımından önem arz etmektedir. Menfi tespit davaları bakımından dava şartı arabuluculuğun yerine getirilmemesi halinde davanın usulden reddedilmesi gerekmektedir.

3.2.2.5. Tahliye Davaları

Bu çalışma kapsamında yer alan TBK m. 350 ve devamında sayılan tahliye sebepleri sınırlı sayıda (*numerus clausus*) olup taraflarca sözleşmede yeni tahliye sebebi kararlaştırılamaz⁴¹⁴. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona ermesi için mahkemeye başvurulması ve mahkemenin bu yöndeki kararının kesinleşmesi gerekmektedir⁴¹⁵. Bu yönüyle tahliye davaları, halihazırda var olan bir hukuki durumun içeriğinin değiştirilmesi ya da var olan bir hukuki durumun ortadan kaldırılması için mutlaka mahkeme ilamına ihtiyaç duyulan inşai davalardan olduğu söylenebilir⁴¹⁶. Mahkeme tarafından verilen inşai nitelikli hükümlerin etkisi mahkemece hükmün verilmesi ve kesinleşmesi ile kendiliğinden ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla kural olarak söz konusu hükümlerin ilamlı icra hükümleri uyarınca icra edilmeleri gereklilik değildir. Tahliye davalarında olduğu gibi, mahkeme tarafından verilen inşai hüküm içerisinde edimle alakalı da bir hüküm barındırıyor ise bu hükümler bakımından ilamlı icra yoluna gidilebilir⁴¹⁷. Kiraya veren ile kiracı arasındaki tahliye davasının konusu, kira

⁴¹⁴ Aydoğdu/Kahveci, s. 644-645.

⁴¹⁵ Gümüş, Kira, s. 317.

⁴¹⁶ Pekcanıtez/Atalay/Özoğuz, s. 254.

⁴¹⁷ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s.304.

sözleşmesinin feshi ve kiralananın kiraya verene iadesi hakkındadır. Dolayısıyla tahliye davasının kabulü ile verilen hüküm kiralananın iadesine ilişkin eda hükmü barındırmaktadır.

TBK konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin tahliye davası yoluyla sona ermesine ilişkin uyuşmazlıklar kiraya veren tarafından kiralananın tahliyesi istemli dava açılmadan önce dava şartı arabuluculuğun yerine getirilmesi gerekmektedir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin tahliye davası yoluyla sona erdirilmesine yönelik hükümler kamu düzenine ilişkindir. Tahliye davalarında bu sebeple mahkeme yargılaması yerine tahkim yoluna başvurulma imkanı bulunmamaktadır⁴¹⁸.

3.2.2.6. Dava Şartı Arabuluculuk Kapsamı Dışında Tutulan Uyuşmazlıklar

Kiralananın yazılı tahliye taahhüdüne dayalı ilamsız icra yolu ile tahliyesi veya kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle kira bedelinin ödenmesi ve tahliye istemli icra takipleri ile akabinde icra mahkemelerinde itirazın kaldırılması davaları dava şartı arabuluculuk bakımından kapsam dışı tutulmuştur⁴¹⁹. Dolayısıyla bu istemlerle tahliye talepli olarak açılan icra takibine kiracının itiraz etmemesiyle icra mahkemesinde altı ay içerisinde tahliye istemli açılacak dava bakımından arabuluculuğa başvuru şartı aranmamaktadır. Diğer ihtimalde ise kiracının itiraz etmesine rağmen kiraya verenin elinde İİK m. 269/b-1 uyarınca noter onaylı bir belge bulunması halinde icra mahkemesinde itirazın kaldırılması⁴²⁰ ve kiralananın tahliyesi istemli açılacak davada dava şartı arabuluculuk şartı aranmayacaktır.

⁴¹⁸ Keleş, s. 109-110.

⁴¹⁹ Gündoğdu, s. 853; Sert Sütçü, s. 1509.

⁴²⁰ İtirazın kaldırılması usulü için ise her ne kadar “itirazın kaldırılması davası” şeklinde anılsa da teknik anlamda bir dava değildir. Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 192.

3.3. TAHLİYE DAVALARINDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK SÜRECİ

3.3.1. Başvuru

3.3.1.1. Başvurunun Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Sürelere Etkisi

HUAK m. 16/II ile arabuluculuk sürecinin başlamasından sona ermesine kadar geçen sürede zamanaşımı ve hak düşürücü sürelerin hesaplamada dikkate alınmayacağı hüküm altına alınmıştır. Nitekim bu husus HUAK Yönetmeliği m. 19/II ile de ifade edilmiştir. Arabuluculuk süreci ihtiyari olarak, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması durumunda tarafların ilk toplantıya davet edilmeleri ve taraflarla arabulucu arasında sürecin devam ettirilmesi hususunda anlaşmaları ile tutanak altına alınmasıyla başlamaktadır⁴²¹. Dava şartı olarak arabuluculuğa başvurulmasında ise zamanaşımı ve hak düşürücü süreler, HUAK m. 27 hükmü gereğince arabuluculuk bürosuna başvuruyla son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar zamanaşımı ve hak düşürücü süreler korunmaktadır⁴²².

Konut ve çatılı işyeri kiralarda ise dava şartı arabuluculuğa başvuru esnasından arabuluculuk son tutanak düzenlenme tarihine kadar geçen sürede zamanaşımı ve hak düşürücü sürelerin işlememesi ayrıca önem taşımaktadır. Kiraya verenin kendisi veya kiraya verenin eşi, üst soyu, alt soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin gereksinimi halinde belirli süreli sözleşmelerde dava açma süresi kira süresinin sonundan itibaren bir aydır. Aynı şekilde kiralananın yeniden inşası ya da imarı sebebine dayanılarak açılacak tahliye davası bir aylık süre içerisinde açılmalıdır⁴²³. Yeni malikin gereksinimi sebebiyle açılacak tahliye davasında ise durum farklıdır. TBK m. 351/I hükmü uyarınca edinim tarihinden itibaren bir aylık süre içinde kiracıya bildirimde

⁴²¹ Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 767; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 1103.

⁴²² Özkul, s. 55.

⁴²³ Eren, s. 422, Akyiğit, s. 203-204.

bulunulmalı ve altı aylık sürenin geçmesiyle tahliye davasının açılması gerekmektedir⁴²⁴. Tahliye davası için altı aylık sürenin geçmesinden sonra ne kadar sürede açılması gerektiğiyle ilgili bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak altı aylık sürenin geçmesinden çok sonra açılan tahliye davaları gereksinimin samimi olmamasından dolayı reddedilmektedir⁴²⁵. Yeni malik söz konusu tahliye davasını TBK m. 351/II hükmü gereğince kira sözleşmesinin süresinin bitmesinden itibaren bir ay içerisinde açacağı tahliye davası ile sona erdirebilir⁴²⁶. Dolayısıyla kiraya veren dava açma sürelerine dikkat ederek, dava şartı arbuluculuk başvurusunu en geç dava açma süresi dolmadan yapmalıdır. Bu durumun istisnası ise TBK m. 353 ile düzenlenen dava açma süresinin uzamasıdır. Ancak bunun için kiraya veren tarafından kiracıya kira sözleşmesine sürdürmeyeceğine dava açacağını kiracıya bildirmesi gerekmektedir. Başvurunun yapılmasıyla birlikte işleyen dava açma süresi son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar duracaktır⁴²⁷.

Şöyle ki kiraya verenden kaynaklanan sebeplerden gereksinim sebebiyle tahliye davası açmak isteyen kiraya veren sözleşme belirli süreli ise sürenin sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde, sözleşme belirsiz süreli ise genel hükümler uyarınca fesih dönemi ve fesih bildirim süresine uyarak belirlenen tarihten itibaren bir ay içerisinde davayı açmalıdır⁴²⁸.

Kiracıdan kaynaklanan tahliye davaları bakımından ise, kiracının yazılı tahliye taahhüdünde bulunması durumunda tahliye tarihinin sözleşmenin sonuna ve öncesine denk gelmesi dikkate alınmaksızın⁴²⁹ arbuluculuk başvurusu en geç tahliye tarihinden

⁴²⁴ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 28.05.2007 tarihli, 2007/5488 E. 2007/6563 K <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hd-e-2007-5488-k-2007-6563-t-28-5-2007> E. T. 10.10.202.; **Burcuoğlu**, s. 448-449.

⁴²⁵ Yargıtay'a göre TBK m. 351/1'e dayalı davaların en geç önceki malikle yapılan kira sözleşmesinin sonuna kadar açılması gerekmektedir. Y6HD 23.11.1989 tarihli 1989/16071 E. 1989/18089 K. Bkz. **Burcuoğlu**, s. 451-452.

⁴²⁶ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 664; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 345.

⁴²⁷ **Çelik/Doğu**, s. 820.

⁴²⁸ **Eren**, s. 422, **Akyiğit**, s. 203-204.

⁴²⁹ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 682.

sonraki bir ay içerisinde yapılmalıdır. Kiraya verenin icraya başvurması ve itirazın iptali davası için itirazın kendisine tebliğ edildiği tarihten itibaren bir yıllık hak düşürücü süre (İİK m. 67) içerisinde dava şartı arabuluculuğu yerine getirmelidir. Kira uyuşmazlıkları bakımından itirazın iptali davası için bir yıllık hak düşürücü sürenin arabuluculuk anlaşmama son tutanağının imzalandığı tarihten itibaren başladığı ve davanın süresinde açılmadığı gerekçesi ile davanın reddedildiği yönünde kararlar verilmiştir⁴³⁰. Ancak Yargıtay önüne gelen uyuşmazlık hakkında kanun ile düzenlenen bir yıllık hak düşürücü sürenin genişletici yoruma tabi tutularak alacaklı aleyhine yorumlanmaması gerektiği. İtirazın iptali davası için öngörülen bir yıllık hak düşürücü süre için arabuluculuk anlaşmama tutanağının imzalandığı tarihin esas alınamayacağı, itirazın alacaklıya tebliğ edildiği tarihin dikkate alınması gerektiğini ifade etmiştir⁴³¹.

Kiracının kira borcunu ödememesi sebebiyle iki haklı ihtar ve kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe ya da belde sınırları içerisinde oturmaya elverişli konutunun olması sebebiyle yapılacak dava şartı arabuluculuk başvurusunun en geç sözleşmesi süresinin bitiminden bir ay içerisinde yapılması gerekmektedir. TBK m. 352/2 hükmü açıkça kira sözleşmesi süresinin bitiminden bir ay içerisinde tahliye davası açılması gerektiğini ifade edilmiştir. Kiraya veren bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresinin, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ise ihtarın yapıldığı kira yılının bitiminden itibaren bir ay içerisinde tahliye davası açmalıdır⁴³².

Kira sözleşmesi belirsiz süreli ise dava açma süreleri kiraya ilişkin genel hükümler uyarınca fesih döneminden itibaren başlayacağı için yapılacak arabuluculuk başvurusu için bu süreler dikkate alınmalıdır⁴³³. Fesih dönemi ile fesih bildirim süreleri TBK m. 329 ile taşınmaz ve taşınır yapı kira sözleşmeleri için; TBK m. 330 ile taşınır kira sözleşmeleri için düzenlenmiştir. Bu çalışmanın kapsamı konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi olduğundan dolayı TBK m. 329 hükmü üzerinde durulmuştur. Söz konusu hüküm

⁴³⁰ İstanbul BAM 43HD, 18.10.2024 tarih 2023/1538 E. 2024/41 K. www.sinerji.com.tr E.T. 04.12.2024.

⁴³¹ Y11HD 16.09.2024 tarih 2024/3074 E. 2024/6421 K. . www.sinerji.com.tr E.T. 04.12.2024.

⁴³² Aral/Ayrancı, s. 337; Eren, s. 437.

⁴³³ İncoğlu, C.2, s. 482; Burcuoğlu, s. 104; Doğu, s.146.

gereğince, fesih dönemi yerel adet varsa yerel adette belirlenen sürenin sonu yoksa altı aylık kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim süresidir. Konut ve çatılı işyeri kiralarında TBK m. 328-330 hükümleri doğrudan uygulanmamaktadır. TBK m. 347 hükmü öncelikle olarak dikkate alınarak kiracı her zaman kiraya veren ise on yıllık uzama süresinin sonunda TBK m. 328-330 hükümlerinde düzenlenen fesih dönemi ile fesih bildirim sürelerine uyarak feshedebilmektedir⁴³⁴.

3.3.1.2. Dava Açma Hakkı Doğmadan Arabuluculuğa Başvuru Sorunu

Kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıkların dava şartı arabuluculuk kapsamına dahil edilmesi ile birlikte uygulamada dava şartı arabuluculuğa başvuru zamanıyla ilgili yeni sorunlar beraberinde gelmiştir. Henüz tahliye davası açma hakkı doğmadan, tahliye istemli arabuluculuk başvurusunun dava şartını yerine getirip getirmediği bu sorunlardan biridir. Tahliye davaları bakımından, dava şartı arabuluculuk başvurusunu en geç dava açma süresi dolmadan yapılmalıdır. Ancak söz konusu başvurunun en erken ne zaman yapılabileceği konusu henüz mahkeme kararları ile kesinleşmemiştir. Tahliye davası açma süresi başlamaksızın yapılan arabuluculuk başvurusunun sonucunun ne olacağı ise, şu aşamada Bölge Adliye Mahkemelerinin kararları⁴³⁵ ile şekillenmektedir.

Dava şartı arabuluculuğa en erken dava açma tarihinde başvurulabileceği, dava açma süresi başlamaksızın yapılan arabuluculuk başvurusunun süre yönünden usulsüz olduğu sebebiyle davanın reddedilmesi üzerine, istinaf incelemesinde İstanbul Bölge Adliye Mahkemelerinin dava şartı arabuluculuğa ilişkin HUAK'a göre dava açmadan önce arabulucuya başvurmuş olmanın dava şartı haline getirildiği düzenlemede dava açma hakkı doğduktan sonra ve dava açma süresi içerisinde arabuluculuğa başvurulacağına ilişkin herhangi bir ibarenin bulunmadığı ifade edilmiştir. Arabuluculuk başvuru süresine yönelik kısıtlayıcı bir düzenleme olmaması, kanunda bu yönde bir sınırlandırma

⁴³⁴ İnceoğlu, C.2, s. 308; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s. 246; Aydoğdu/Kahveci, s. 364; Zevkliler/Gökyayla, s. 340.

⁴³⁵ İstanbul BAM 49. Hukuk Dairesi 03.07.2024 tarih 2024/3072 E. 2024/1618 K.; İstanbul BAM 54. Hukuk Dairesi 15.05.2024 tarih 2024/778 E. 2024/1096 K.; İstanbul BAM 55. Hukuk Dairesi 27.03.2024 tarih 2024/1098 E. 2024/847 K.

olmamasına rağmen mahkeme tarafından sürenin sınırlandırılmayacağı, dava açma süresinden önce arabulucuya başvurulmasında yasal bir engel olmadığı yönünde kararları mevcuttur⁴³⁶. Aksi yönde ise Bursa Bölge Adliye Mahkemesi⁴³⁷ arabuluculuğun dava şartı olarak düzenlendiği durumlarda dava şartının yerine geldiğinin kabulü için arabuluculuğa hangi tarihte başvurulduğunun önem taşıdığını ifade etmektedir. İhtiyaç nedeniyle tahliye davası açmak isteyen kiraya verenin yeni dönem başladıktan sonraki bir ay içerisinde arabuluculuk bürosuna başvurması gerektiği sonucuna varılmıştır. Bölgesel anlamda bu konuda henüz bir birlik sağlanmamaktadır. Yargıtay'ın henüz dava açma hakkı doğmaksızın yapılan dava şartı arabuluculuğun dava şartını sağlayıp sağlamadığı yönünde vereceği kararla uygulamada birlik sağlanacağı kanaatindeyiz.

TBK m. 350 ile kiraya verenin kira sözleşmesinin; kiraya verenin gereksinimi ile kiralananın yeniden inşası ya da imarı sebebiyle tahliye davası açmak suretiyle sona erdirebileceğini düzenlemektedir. Buna göre tahliye davası kira sözleşmesi belirli bir süre için akdedilmiş ise bu sürenin geçmesiyle, kira sözleşmesi belirsiz süreli ise genel hükümler uyarınca fesih dönemi ile fesih bildirim süresi uyarıncaki tarihten itibaren bir aylık süre içerisinde açılmalıdır. Nitekim Yargıtay⁴³⁸ tahliye davasına ilişkin olarak dava açma süresinin kamu düzeninden olduğu ve mahkemece kendiliğinden dikkate alınması gerektiği görüşündedir. Tahliye davasının en temel özelliklerinden biri, kira sözleşmesinin tahliye davası açılarak son ermesidir⁴³⁹. Yapılacak yargılama sonunda davanın kabulüne karar verilmesi halinde kira sözleşmesi ileriye etkili olarak sona erecektir⁴⁴⁰.

⁴³⁶ İstanbul BAM 49. Hukuk Dairesi 03.07.2024 tarih 2024/3072 E. 2024/1618 K; İstanbul BAM 54. Hukuk Dairesi 15.05.2024 tarih 2024/778 E. 2024/1096 K.; Aynı yönde bkz. İstanbul BAM 55. Hukuk Dairesi 27.03.2024 tarih 2024/1098 E. 2024/847 K.

⁴³⁷ Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 26.12.2024 tarih 2024/3188 E. 2024/3486 K.

⁴³⁸ Y6HD, 2015/8286 E. 2016/3259 K.

⁴³⁹ Aydoğdu/Tuncer, s. 648.

⁴⁴⁰ Burcuoğlu, s. 31; Demirbaş, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, 2007, Ankara, s. 111.

Dava açma imkanı kanun hükmü ile tanınmış olsa da tahliye davasının yenilik doğuran dava⁴⁴¹ olarak nitelendirilmemesi gerektiği ifade edilmektedir⁴⁴². Tahliye davasının kabulü ile davalı kiracının kiralananı iadesine karar verilmektedir. Ancak tarafların bu konuda anlaşmaları ile tahliye davası açmakta hukuki yararın kalmadığı hatta gerek de olmadığı ifade edilmektedir⁴⁴³. Bu sebeplerle tahliye davasına konu uyuşmazlığın tahliye talebi yerine getirilmediği için bir ifa davası olduğu, mahkemece önce bir tespit yapılarak tahliyenin şartlarının oluşup oluşmadığının inceleneceği, oluştuğuna karar verilirse davayı kabul ederek bir ifa hükmü vereceği ifade edilmektedir⁴⁴⁴.

TBK tahliye davaları bakımından dava açma süresini kanun ile sınırlandırılmıştır. Buna göre süreye bağlı haklarda, hakkın başlaması için tanınan süre henüz başlamamış ise hakkın korunması için ifa davası açılmayacağı kabul edilmektedir⁴⁴⁵. Bu şekilde erken açılan davanın reddedilmesi gerekir, hakkın bağlı olduğu süre işlemeye başladığında talep için gereken unsurlar tamamlanmış olacağı için aynı davanın kesin hüküm engeliyle karşılaşılmadan yeniden açılabileceği ifade edilmektedir⁴⁴⁶. Dolayısıyla kiraya verene tanınan tahliye davası açma hakkının süreyle sınırlandırıldığı sonucuna varılmaktadır. Bu durumda hakkın bağlı olduğu süre başlamaksızın açılan dava süre yönünden reddedilmektedir. Ancak söz konusu ret kararının tahliye davası için tanınan sürenin başlamasıyla açılacak dava için kesin hüküm teşkil etmeyeceği sonucuna varılmaktadır. Bu durumda dava açma hakkı henüz başlamamışken yapılan dava şartı arabuluculuk başvurusuyla ilgili yapılacak değerlendirmede, arabuluculuk faaliyetinin esnek olup, süre sınırlaması, usul belgelerinin ibrazı gibi katı kurallara tabi olmadığına dikkate alınması

⁴⁴¹ Yenilik doğuran (inşai) dava davacının mahkemeden yenilik doğuran (inşai) hakka dayalı olarak bir hukuki durumun içeriğinin değiştirilmesinin veya ortadan kaldırılmasını veya yeni bir hukuki durum yaratılmasının istendiği davalardır. Yenilik doğuran dava tarafların maddi hukuk açısından üzerinde serbestçe tasarruf edemeyeceği haklara ilişkindir. Bu konuda daha fazla bilgi için bkz. **Görgün/Börü/Kodakoğlu**, s. 237; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s. 311.

⁴⁴² **Demirbaş**, s. 111.

⁴⁴³ **Demirbaş**, s. 111- 112.

⁴⁴⁴ **Demirbaş**, s. 112.

⁴⁴⁵ **Budak**, Ali Cem, Mevsimsiz Dava: Davanın Vaktinden Önce Açılması, Adalet Dergisi, 2023, S. 70, s. 22.

⁴⁴⁶ **Budak**, s. 22-23.

gerekmektedir⁴⁴⁷. Buna göre arabuluculuk faaliyetinin mahkeme yargılamasına göre daha esnek olması gerekmektedir. Dava şartı arabuluculuk başvurusu yapılması akabinde muhakkak bir mahkeme yargılaması olacağı anlamını taşımadığı gibi, arabuluculuk faaliyetinden sonra davanın açılması için de kısıtlayıcı bir süre tanınmamaktadır⁴⁴⁸. Dolayısıyla arabuluculuk faaliyetini mahkeme yargılamasıyla eşdeğer tutacak şekilde henüz tahliye davası için tanınan süre başlamaksızın yapılan dava şartı arabuluculuk başvurusunun dava şartını yerine getirmediği yönündeki yorum, arabuluculuğun esnek olması anlayışıyla uyumlanmamaktadır. Aynı zamanda söz konusu katı bir yorumun mahkemeye erişim hakkı bakımından da sınırlandırıcı olduğu kanaatindeyiz.

Bu durumu, TBK m. 353 çerçevesinde değerlendirmek de mümkündür. Dava açma sürelerine ilişkin yukarıda açıklanan hususlarla birlikte TBK kiraya verene tahliye davası açma süresini uzatabileceği bir imkan tanımaktadır. Kiraya verenin kiracıya sözleşmeyi sürdürmeyeceği ve tahliye davası açacağı yönünde bildirimde bulunması için öngörülen süre en geç davanın açılabilmesi sürede bildirmiş bulunmalıdır. Dolayısıyla kiraya veren tahliye sebepleri mevcut olduğunda dilerse kiracıya dava açacağını dava açma süresinden çok önce de bildirebilir. Mahkeme yargısına başvurulmadan önce getirilen dava şartı arabuluculuk sürecinin mahkemeye erişim hakkını kısıtlar nitelikte değerlendirmemek gerekmektedir⁴⁴⁹. Dolayısıyla kiraya verene dava açma süresinden çok önce de bildirimde bulunma hakkı tanınması ve HUAK ile de dava açma hakkı doğmadan önce başvuru yapılamayacağı yönünde bir düzenleme getirilmemesi birlikte değerlendirilerek, tahliye davasına ilişkin tanınan dava açma süresinden önce yapılan başvuruların dava şartını yerine getirmediği yönündeki değerlendirmelerin isabetli olmadığı görüşündeyiz.

⁴⁴⁷ Börü/Parlak Börü, s. 30.

⁴⁴⁸ İşe iade konulu davalar açısından İş Kanunu m. 20/I hükmü ile işe iade talebiyle arabuluculuğu başvuru süresi ve anlaşmaya varılmaması halinde işe iade davasının son tutanağın düzenlendiği tarihten itibaren iki hafta içerisinde açılması gerektiği ifade edilmektedir. Özekes, Özlem, İşe İade Taleplerinde Dava Şartı Olan (Zorunlu) Arabuluculuk, TBB Dergisi, 2018, S. 138, s.290.

⁴⁴⁹ Özel, Sibel, Zorunlu Arabuluculuğun Adalet Erişim Hakkı Çerçevesinde İrdelenmesi, Public and Private International Law Bulletin, V. 40, I. 2, 2020, s. 867- 892.

3.3.1.3. Yetkisiz Arabuluculuk Bürosuna Başvuru ve Sonuçları

Dava şartı arabuluculuk sürecine başvuru uyuşmazlığın içeriğine göre, davaya bakmakta yetkili olan mahkemenin bulunduğu yer arabuluculuk bürosuna, arabuluculuk bürosunun kurulmadığı yerlerde ise yazı işleri müdürlüğüne yapılmaktadır⁴⁵⁰. Dolayısıyla arabuluculuk bürosuna yapılacak başvuruda, yetkili mahkemeye ilişkin kuralların dikkate alınması gerekmektedir. HMK m. 5-19 arasında düzenlenmiş olup uyuşmazlığın konusu tayin edilerek yetkili mahkemenin dolayısıyla da yetkili arabuluculuk bürosunun tespit edilmesi gerekmektedir. HMK m. 6 genel yetkili mahkemenin davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesi olduğunu ifade etmektedir. Buna göre dava şartı arabuluculuk faaliyetinde genel yetki, diğer tarafın (ileride açılacak davanın davalısı) başvuru yapıldığı sırada yerleşim yerinde bulunan arabuluculuk bürosu veya yazı işleri müdürlüğüdür⁴⁵¹. HMK'da genel yetki kuralıyla birlikte bazı özel yetki kuralları da bulunmaktadır. Bu kuralların bir kısmı ise kesin yetki kuralıdır. Kesin yetkinin söz konusu olduğu durumlarda mahkeme kesin yetkinin dava şartı olması sebebiyle bu durumu kendiliğinden gözetmeli, yetkili değil ise yetkisizlik kararı vermelidir. Kesin yetkinin olduğu durumlarda HMK m. 19/I ile düzenlenen kesin yetkiye ilişkin düzenlemeden ayrılarak dava şartı arabuluculuk için kesin yetkinin söz konusu olduğu durumlarda da söz konusu itirazın ancak karşı tarafça ileri sürülebileceği söylenmektedir⁴⁵². HUAK m. 18/A-8 hükmü gereğince arabulucu, arabuluculuk bürosunun yetkisine ilişkin kendiliğinden bir değerlendirme yapamamaktadır. Söz konusu yetkiye ilişkin itirazın en geç ilk toplantıda⁴⁵³ yetkiye dair belgelerin sunulması suretiyle yapılacağı ifade edilmiştir. Dava şartı arabuluculuk faaliyetine ilişkin olarak HMK'ya paralel bir düzenleme ile kesin yetki kuralının olmadığı davalarda yetki itirazının ancak karşı tarafça ileri sürülebilen bir itiraz olarak kabul edildiği ifade

⁴⁵⁰ **Kılınç**, s.541; **Görgün/Börü/Kodakoğlu**, s. 774.

⁴⁵¹ **Kılınç**, s. 542.

⁴⁵² **Koçyiğit/Bulur**, s. 54; **Kılınç**, s. 547.

⁴⁵³ Yetki itirazının ilk toplantıda da yapılabileceği ancak ilk toplantıdan sonraki toplantılarda yetki itirazının ileri sürülemeyeceği ifade edilmektedir. Bkz. **Kılınç**, s. 548; Nitekim arabuluculuk bürosunun yetkisine ilişkin itirazın hak düşürücü süreye tabi olduğu ve itirazın ilk toplantıdan sonra yapıldığı durumlarda büro yetkisiz olsa dahi arabuluculuk faaliyetine devam edileceği ifade edilmektedir. Bkz. **Koçyiğit/Bulur**, s. 55.

edilmektedir⁴⁵⁴. Karşı tarafça süresinde yapılmayan yetki itirazı sonucunda taraflar yetkisiz arabuluculuk bürosunu zımni olarak yetkili kılmaktadırlar⁴⁵⁵.

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin uyuşmazlıklarda yetki kuralı, dava konusu ifaya ilişkin ise kira sözleşmesinin ifa edileceği veya davalının yerleşim yeri, kira bedelinin ödenmesine ilişkin davalarda para borcu götürülecek borçlardan olmasından ötürü kiraya verenin yerleşim yeri, kiralananın tahliyesine ilişkin davalarda ise kiralananın bulunduğu yer mahkemesidir⁴⁵⁶. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü tahliye davalarında arabuluculuk başvurusu kiralananın bulunduğu yer arabuluculuk bürosuna eğer ki arabuluculuk bürosu yoksa yazı işleri müdürlüğüne yapılmalıdır.

HUAK m. 18/A-8 hükmü ile karşı tarafça yapılacak yetki itirazında yetkili olduğunu düşündüğü büroyu göstermesi ve buna dair belgeleri de sunması gerektiği anlaşılmaktadır⁴⁵⁷. Usulüne uygun şekilde arabuluculuk bürosunun yetkisizliği hakkında yapılan itiraza dair arabulucunun yetki konusunu inceleme yetkisi bulunmamaktadır⁴⁵⁸. Arabulucu dosyayı sulh hukuk mahkemesine gönderilmesi için büroya teslim etmelidir. Sulh hukuk mahkemesinin dosya üzerinden inceleme yaparak yetkili arabuluculuk bürosunu en geç bir hafta içinde karara bağlayacağı kabul edilmektedir⁴⁵⁹. Mahkemece karara bağlanan itiraz neticesinde mahkeme kararının taraflara tebliğ edilmesi için dosyanın arabuluculuk bürosuna gönderilmesi gerekmektedir.

Sulh hukuk mahkemesince yetkisizlik itirazı hakkında itirazın reddine karar verilmesi durumunda aynı arabulucu yeniden görevlendirilmektedir. Yetki itirazının kabul edilmesi durumunda ise, kararın tebliğinden itibaren bir hafta içerisinde yetkili arabuluculuk

⁴⁵⁴ **Kılınç**, s. 547.

⁴⁵⁵ **Azıklı Arslan**, s. 97.

⁴⁵⁶ **Özkul**, s. 54.

⁴⁵⁷ **Kılınç**, s. 550; **Görgün/Börü/Kodakoğlu**, s. 775.

⁴⁵⁸ **Görgün/Börü/Kodakoğlu**, s. 774; **Atalı/ Ermenek/ Erdoğan**, s. 786.

⁴⁵⁹ **Ekmekçi**, Ömer/ **Özekes**, Muhammet/ **Atalı**, Murat/ **Seven**, Vural, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk, 2. Baskı, İstanbul, 2019, s. 162; **Kılınç**, s. 553-554.

bürosuna başvurulması gerekmektedir. Başvuran taraf, söz konusu sürede yetkili olan büroya başvurur ise başvuru tarihi yetkisiz arabuluculuk bürosuna yapılan başvuru tarihi olarak kabul edilecektir. Bu durumda zamanaşımı ve hak düşürücü süreler yetkisiz arabuluculuk bürosuna yapılan başvuru tarihinden itibaren işlemeyecektir⁴⁶⁰.

3.3.1.4. Görevsiz Mahkemede Dava Açılması Halinde Dava Şartı Arabuluculuk Sorunu

Dava şartı arabuluculuk kapsamına giren uyuşmazlık bakımından, arabuluculuk yoluna başvurulmaksızın dava açılması halinde mahkeme davayı usulden reddetmektedir. Söz konusu eksiklik sonradan giderilebilir bir dava şartı değildir⁴⁶¹. Bu durumda görevsiz bir mahkemede arabuluculuğa başvurulmaksızın dava açılması durumunda ne olacağı sorunu gündeme gelmektedir.

Konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından tahliye davası için kiraya veren tarafından dava şartı arabuluculuk sürecine başvurulmaksızın görevsiz mahkemede tahliye davası açıldığı durumda, mahkeme HMK m. 4/1, a hükmü gereğince sulh hukuk mahkemelerinin görevli olması sebebiyle, görevsizlik kararı verecektir. Yargıtay HUAK uygulanmasındaki amaç ve usul ekonomisi ilkesi gereğince dosya görevli mahkemeye gelene kadar ki sürede dava şartı arabuluculuk sürecine başvurulup süreç sonuçlandırılırsa dava şartı arabuluculuğun yerine getirildiğini kabul etmektedir⁴⁶². Ancak Yargıtay'ın görevsizlik kararı sonrasında görevli mahkemede görülen davanın yeni bir dava olmadığı ilk açılan davanın devamı

⁴⁶⁰ Koçyiğit/Bulur, s. 54-55; Kılınç, s. 556.

⁴⁶¹ Görgün/Börü/Kodakoğlu, s.773.

⁴⁶² Y11HD 27.09.2022 tarih 2022/4240 E. 2022/6367 K. (Görgün/Börü/Kodakoğlu, s.773); “Buna göre davacı tarafça asliye hukuk mahkemesine dava açılmadan önce arabuluculuğa başvurulmadığı; ancak dosyanın görevli olan ... mahkemesinin esasına kaydedilmesinden önce arabulucuya başvurulup sürecin sonuçlandırıldığı tartışmasızdır. Böylece 7036 ... Kanun'un 3 üncü maddesi ve 6325 ... Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun uygulanmasındaki amaç ve usul ekonomisi gözetildiğinde; dava şartının yerine getirildiği kabul edilip işin esasına girilerek oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın dava şartı yokluğundan reddine karar verilmesi doğru olmamıştır...” Y9HD 09.01.2024 tarih 2023/14948 E 2024/70 K. www.kazanci.com.tr E.T. 04.12.2024.

niteliğın olduğu ve bu anlamda görevsiz mahkemede davanın açıldığı tarih itibarıyla dava şartının yerine getirilmediği yönünde kararları da mevcuttur⁴⁶³.

Dava şartı arabuluculuğun mahkemenin görev ilişkisinden bağımsız şekilde değerlendirilmesi gerektiği, dava şartı arabuluculuk süreci sonunda anlaşmama şeklinde son tutanağın düzenlenmiş bu tutanağın da görevsiz veya yetkisiz mahkemede açılan dava dilekçesine eklenmesi durumunda, dava itibarıyla tamamlanmış bir usul işleminden söz edilebileceği için görevli veya yetkili mahkemede tekrar dava şartı arabuluculuk sürecine başvurulması gerekmemektedir⁴⁶⁴. Görevsiz veya yetkisiz mahkemede açılan dava dilekçesinde arabuluculuk anlaşmama son tutanağının eklenmemiş olması halinde, davacıya haftalık kesin süre verilerek bu süre içerisinde anlaşmama son tutanağının mahkemeye sunulması gerektiği, aksi halde davanın usulden reddedileceği yönünde ihtar gönderilir ve ihtarın gereği yerine getirilmezse dava, dava şartı eksikliğinden reddedilmelidir⁴⁶⁵.

Koçyiğit/Bulur'un⁴⁶⁶ belirttiği görüşte, görevsiz mahkemede dava açıldığı takdirde dava şartı arabuluculuk son tutanağının dava dilekçesine eklenmesi gerektiği, aksi halde görevsiz mahkemeden görevli mahkemeye kadar ki geçen süreçte dava şartının yerine getirilemediği sonucuna zımni olarak varılabilmektedir.

⁴⁶³ “7155 sayılı Yasa ile değişik 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununun 18/A maddesinde arabuluculuğa başvurulmadan dava açılması halinde herhangi bir işlem yapılmaksızın davanın dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddine karar verileceği düzenlenmiş olup, görevsizlik kararı üzerine davaya görevli mahkemede bakılan dava yeni bir dava olmayıp önceki davanın devamı niteliğinde olduğundan ve aksi yönde istisnai nitelikte bir hüküm de bulunmadığından mahkemece görevsiz mahkemede açılan davadan önce arabuluculuğa başvurulmadığından davacının temyiz ‘tirazlarının reddi gerekmiştir.” Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 26.09.2023 tarih 2023/3342 E. 2023/2951 K. www.sinerji.com.tr E.T. 04.12.2024.

⁴⁶⁴ Koçyiğit/Bulur, s. 71.

⁴⁶⁵ Koçyiğit/Bulur, s. 71-72.

⁴⁶⁶ Koçyiğit/Bulur, s. 71-72.

3.3.2. Taraflar

Arabuluculuk bürosu tarafından görevlendirilen arabulucuya tarafların daveti edilmesi için iletişim bilgileri verilmektedir. Nitekim arabuluculuk başvuru formunda, hem başvuran tarafın hem de diğer tarafın telefon ve adres bilgileri zorunlu olarak yer almaktadır. Arabuluculuk toplantılarının da tarafların daveti önem taşımaktadır. HUAK m. 18/A hükmü gereğince arabulucu taraflarla iletişime geçmek için ihtiyaç duyması halinde kendiliğinden de araştırma yapabilir. Taraflar vekil ile temsil ediliyor olsa da 28.03.2023 tarihli değişiklik ile vekil bilgilendirilse dahi asilin bilgilendirilmesi de bir zorunluluktur⁴⁶⁷.

3.3.2.1. Kiraya Veren

Kira sözleşmesi ile bir şeyin kullanılması ya da kullanılmasıyla birlikte yararlanılması hakkını kiracıya devretme borcu altına giren kişi kiraya verendir. Kiraya veren fiil ehliyetine sahip gerçek ya da tüzel kişiler kira sözleşmesinin tarafı olabilirler. Kiraya veren bir kişi olabileceği gibi birden fazla kişi de olabilir. Kiraya veren kiralananın maliki olabileceği gibi malik olmayan kişi de kiraya veren sıfatına sahip olabilir⁴⁶⁸. Bu durumda, malik artık kiraya verenin haklarını kullanamaz. Önem arz eden kiraya verenin kiralananı kiracının kullanımına elverişli şekilde teslim edebilme imkanının olmasıdır⁴⁶⁹.

Kira sözleşmesinde birden fazla kişinin sözleşmenin aynı tarafı olması mümkündür. Kiraya veren paylı mülkiyet veya elbirliği halinde mülkiyet ilişkisi içinde birden fazla kişi olabilir⁴⁷⁰. Elbirliği mülkiyetinde tüm mirasçıların birlikte kiraya veren sıfatını taşıdığı kira uyuşmazlıklarında tüm mirasçıların arabuluculuk sürecinde birlikte yer

⁴⁶⁷ **Gündoğdu**, s. 861.

⁴⁶⁸ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 218; **Eren**, s. 318.

⁴⁶⁹ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 218. Kiraya verenin malik olmadığı durumda, kiralananı kiracıya kullanılmasına elverişli şekilde teslim edememe halinde ise kira sözleşmesinin borçlandırıcı bir sözleşme olmasının gereğince kira sözleşmesi her ne kadar geçerli olsa da, kiraya veren tarafından asli edim yükümlülüğü yerine getirilemediğinden ötürü kiracının müspet zararının giderilmesi gerekmektedir. Bu konuda bkz. **Aral/Ayrancı**, s. 261.

⁴⁷⁰ **Eren**, s. 330.

almaları gerekmektedir⁴⁷¹. Elbirliği mülkiyetine tabi bir taşınmaz mal hakkında diğer mirasçılarının rızası olmaksızın mirasçılardan biriyle yapılan kira sözleşmesinde, sözleşmenin tarafı olmayan mirasçılarının maddi hukuktan kaynaklı kendi hakları için açacakları davalar dava şartı arabuluculuğa tabi değildir. Dolayısıyla bu durumda tarafların daveti veya sürece dahil edilmeleri önem arz etmemektedir. Ancak kiracıyla sözleşme yapan mirasçı bakımından aralarındaki uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuk kapsamındadır⁴⁷².

Paylı mülkiyete tabi taşınmazın kiralanabilmesi için pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması gerekmektedir⁴⁷³. Paylı mülkiyete tabi kiralanan için kira bedelinin tespiti davasını her bir paydaş kendi payı oranında açabileceği⁴⁷⁴ için diğer paydaşlardan bağımsız olarak arabuluculuğa başvurabilecektir⁴⁷⁵. Ancak tahliye davaları bakımından kiraya veren malikler açısından pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması gerekmektedir. Usul hukuku bakımından aralarında mecburi veya ihtiyari dava arkadaşlığının bulunduğu uyuşmazlıklar bakımından arabuluculuk sürecinde de dava arkadaşlığı kıyas yoluyla arabuluculuk arkadaşlığı şeklinde uygulanabilir⁴⁷⁶.

3.3.2.2. Kiracı

Kiraya verenin birden fazla olabileceği gibi kiracı tarafının da bir kişiden fazla olması mümkündür. Birden fazla kiracıyla konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi akdedilebilir. Bu durumda kiraya verenin tahliye talebinde bulunması durumunda tahliye bölünebilir bir

⁴⁷¹ **Gündoğdu**, s. 862

⁴⁷² **Gündoğdu**, s. 862.

⁴⁷³ **Aydemir**, s. 43.

⁴⁷⁴ **Tandoğan**, s. 107.

⁴⁷⁵ **Özkul**, s. 63.

⁴⁷⁶ **Akyol Aslan**, Leyla/**Erbahçeci**, Gülten, Arabuluculuk Faaliyetinin Tarafları ve Tarafların Temsili, Fırat Üniversitesi Uluslararası İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, C.7, S.1, 2023, s. 20.

borç⁴⁷⁷ olmadığından arabuluculuk başvurusunda tüm kiracılar taraf göstermelidir⁴⁷⁸. Aksi halde taraf gösterilmeyen kiracılar bakımından dava şartı yerine getirilmemiş olacaktır. Ancak burada dikkat edilmesi gereken husus, birden fazla kişinin aynı konutta veya aynı çatılı işyerini kullanmayı istemeleri hatta aralarında bu konuda bir anlaşma olmasına rağmen bu yöndeki irade dışarıya hiçbir şekilde yansıtılmamış ise yalnız kira sözleşmesinin tarafı olarak görünen kişi kiracı olarak kabul edilmektedir⁴⁷⁹.

3.3.2.3. Aile Konutu

Kiralananın aile konutu olması TMK m. 194 ile düzenlenmektedir. Bu düzenlemeye göre eşlerden biri, diğer eşin açık rızası olmadan aile konutuyla ilgili kira sözleşmesini feshedememekte, aile konutunu devredememekte ya da aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamamaktadır. Bu kavram eşlerin iradesiyle evlilik birliği süresince sürekli olarak eşlerin barınmasına tahsis edilen yer olarak tanımlanmaktadır⁴⁸⁰. Konutun bir kısmında mesleki faaliyet yürütülse de kalan kısım eş ve çocukların yaşamına özgülenmiş ise aile konutu niteliğinden bahsetmek mümkündür⁴⁸¹.

TMK m. 194 hükmü gereğince eşlerden biri diğer eşin rızası olmaksızın, aile konutuna ilişkin kira sözleşmesini feshedemez. Diğer eşin rızası alınmaksızın yapılan kira sözleşmesinin feshi geçerli olmayacağı için kiraya veren konutun tahliyesini isteyemez⁴⁸². Eşler kira sözleşmesini birlikte yapmışlarsa veya TMK m. 194/IV hükmü uyarınca, sözleşmenin tarafı olmayan eş kiraya verene bir bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı haline gelmişse TMK m. 194/I hükmü uygulanmayacaktır. Eşlerin kira sözleşmesini birlikte yapması ile diğer eşin kiraya verene bildirimde bulunması

⁴⁷⁷ Y6HD, 25.02.2013 tarih 2013/181 E. 2013/3028 K.

⁴⁷⁸ **Gündoğdu**, s. 863; **Özkul**, s. 65.

⁴⁷⁹ **Bayram**, Aziz Erman, Birlikte Kira, Ankara Barosu Dergisi, C.1, 2019, s. 89- 154.

⁴⁸⁰ **Doğan**, s. 286.

⁴⁸¹ **Şıpka**, s. 109; **Ceylan**, s. 208.

⁴⁸² **Kılıçoğlu**, s. 12.

durumunda her iki eş de kiracı sıfatına sahiptir⁴⁸³. Dolayısıyla her iki eşin de müteselsil sorumluluğu gündeme gelmekte olup kiraya veren tarafından yapılacak fesih bildiriminin her iki eşe de yapılması gerekmektedir⁴⁸⁴.

Aile konutu kapsamında kira sözleşmesi diğer eşin rızası olmaksızın feshedilememektedir. Aynı zamanda feshe benzer sonuçlar doğurabilen ikale sözleşmesinin yapılması, tahliye davasının kabul edilmesi, tahliye taahhüdü verilmesi gibi işlemler diğer eşin rızası olmamasından ötürü geçerli olmaz⁴⁸⁵. Aile konutuna ilişkin dava şartı arabuluculuk kapsamında, sözleşmenin kurulduğu andan itibaren taraf olan veya sonrasında kiraya verene yaptığı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelen diğer eş bakımından tartışma yoktur. Kira sözleşmesinin tarafı olmaları sebebiyle her iki eşin de sürece davet edilmesi gerekmektedir⁴⁸⁶.

Sözleşmenin tarafı olmayan diğer eşin, kiralananın aile konutu olması sebebiyle arabuluculuk görüşmelerine dahil edilmesi gerekip gerekmediği konusunda bir düzenleme bulunmamaktadır. Uyuşmazlık kapsamında taraflar arasında anlaşma sağlanabileceği ve kira sözleşmesine taraf olan eşin tahliyeyi kabul etme ihtimali göz önüne alındığında diğer eşin rızası (TBK m.349; TMK m.194) gerekecektir. Bu sebepten öğretide arabulucunun bu hususu gözeterek diğer eş arabuluculuk sürecine davet etmesi gerekebileceği söylenmektedir⁴⁸⁷. Ancak hazırlık aşamasında arabulucunun müzakerelerden önce anlaşmaya varılıp varılmayacağı konusunda bir öngörüsü olsa dahi sürecin sonu müzakerelerin sonunda belli olacağı için sözleşmeye taraf olmayan eşin her durumda baştan itibaren sürece dahil edilmesi gerektiği ifade edilmektedir⁴⁸⁸.

⁴⁸³ Şıpka, s. 109; Doğan, s.295.

⁴⁸⁴ Dural/Öğüz/ Gümüş, s. 184.

⁴⁸⁵ Zevkliler/Gökyayla, s. 345; Şıpka, s. 129; Yavuz/Acar/Özen, s. 333.

⁴⁸⁶ TMK m. 194/4 hükmü uyarınca kiraya verene diğer eş tarafından bildirimde bulunularak kira sözleşmesinin tarafı haline gelmişse artık her iki eşte kiracı sıfatına sahip olmaktadır. Bkz. Şıpka, s. 109; Doğan (Aile), s. 295; Dural/Öğüz/Gümüş, s. 184.

⁴⁸⁷ Dağhoğlu, s. 875.

⁴⁸⁸ Dağhoğlu, s. 875; Her ne kadar arabulucunun kiralananın aile konutu niteliğinde olduğunu bilemeyeceği ifade edilse de, taraflarla iletişime geçildiğinde bu durum ifade edilmiş veya aile konutu

Arabuluculuk sürecinde kira sözleşmesinin tarafı olmayan eş sürece katılmaksızın taraflar arasında tahliye yönünde bir anlaşma geçersiz bir anlaşma olacaktır. Bu noktada arabulucunun kiralananın aile konutu olduğunu bilmesine rağmen hukuken geçersiz bir anlaşma sağladığı gündeme gelebilir. HUAK m. 9 hükmü arabulucunun görevini özenle yerine getirme yükümlülüğünü düzenlemekte olup bu yükümlülük kapsamında varılan anlaşmaya ilişkin arabulucunun anlaşma belgesi düzenlememesi gerektiği savunulmaktadır⁴⁸⁹.

3.3.3. Arabuluculuk Sürecinin Sona Ermesi

Dava şartı arabuluculuk sürecinin sona ermesi HUAK m. 18/A ve HUAK Yönetmeliği m. 25/8 hükümlerinde düzenlenmiştir. Buna göre arabulucu tarafından taraflara ulaşılamaması, tarafların geçerli bir mazereti olmaksızın arabuluculuk toplantısına katılmaması, tarafların yapılan görüşmeler neticesinde anlaşmaya varması ve varamaması şeklindedir. Bunlarla birlikte HUAK m. 17 ve HUAK Yönetmeliği m. 20 hükümlerinde ihtiyari arabuluculuk sürecinin sona ereceği durumlar düzenlenmiştir. Buna göre ise, tarafların anlaşmaları, taraflara danışılarak daha fazla emek sarf edilmesinin arabuluculuk bakımından gereksiz olduğu sonucuna varılması, taraflardan birisinin süreçten ayrılması, tarafların anlaşmaya vararak arabuluculuk faaliyetinin sona erdirilmesi, uyuşmazlığın arabuluculuk bakımından elverişsizliğinin tespit edilmesi ile sona ermektedir⁴⁹⁰. HUAK m. 17 hükmü ile düzenlenen ihtiyari arabuluculuk sürecini sona erdiren durumların varlığı halinde dava şartı arabuluculuk sürecini sona erdireceği öğretide kabul edilmektedir⁴⁹¹. HUAK Yönetmeliği m. 25 uyarınca sürecin anlaşma dışında sona erdiği tüm hallerde tarafların anlaşmadıkları kabul edilir⁴⁹².

şerhinin varlığından söz edilmişse arabulucu tarafından taraf olmayan eşin de davet edilmesi gerektiği yönünde bkz. **Özkul**, s. 78.

⁴⁸⁹ **Dağhoğlu**, s. 877.

⁴⁹⁰ **Börü/Parlak Börü**, s. 47-48; **Çelik/Doğu**, s. 820; **Pekcanitez/Atalay/Özekes**, s. 1102.

⁴⁹¹ **Tanrıver**, s. 173; **Keleş**, s. 181.

⁴⁹² **Çelik/Doğu**, s. 820.

3.3.3.1. Anlaşma ile Sona Erme

Dava şartı arabuluculuk süreci anlaşma ile sona erebilmektedir. Kiraya veren ve kiracı uyuşmazlık hakkında kısmen ya da tamamen anlaşılabilirler bu halde sürecin anlaşmayla sona erdiği kabul edilir⁴⁹³. Taraflar arasında arabuluculuk sürecine ilişkin yapılan anlaşmanın geçerliliği şekle tabi değildir⁴⁹⁴. HUAK arabuluculuk sürecinin sonunda anlaşma olması durumunda anlaşma belgesi düzenleme zorunluluğuna yer vermemektedir⁴⁹⁵. Ancak HUAK m. 17/B,3 ve m. 18/B,2 hükümleri gereğince bu kapsamda yürütülen arabuluculuk sürecinin sonunda anlaşma belgesinin düzenlenmesi zorunluluktur. Dolayısıyla kiralanan taşınmazların İİK'ya göre ilamsız icra ile tahliyesi hakkındaki durumlar dışında, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar hakkında dava şartı arabuluculuk sürecinde anlaşılması durumunda, anlaşma belgesi düzenlenmelidir⁴⁹⁶.

Anlaşma belgesinin düzenlenmesinin zorunlu olmadığı durumlarda sözlü olarak yapılması mümkündür. Ancak sözlü yapılan arabuluculuk anlaşmasına icra edilebilirlik şerhi alınması mümkün değildir⁴⁹⁷. Arabuluculuk anlaşması sözlü olarak yapılmış olsa dahi son tutanakta taraflar arasında anlaşılan ve anlaşılmayan konuların yer alması gerekmektedir⁴⁹⁸. Arabuluculuk son tutanağı, arabulucu tarafından düzenlenen ve sürecin hangi şekilde sonlandırıldığını gösteren ve düzenlenmesi zorunlu bir belgedir⁴⁹⁹. Taraflar arasında yazılı bir anlaşma belgesinin olmadığı durumlarda son tutanağın içeriği önem taşımaktadır. Son tutanakta arabulucunun, uyuşmazlık taraflarının veya kanuni

⁴⁹³ Çelik/Doğu, s. 821.

⁴⁹⁴ Ekmekçi/ Özkes/ Atalı/ Seven, s. 108; Çelik/Doğu, s. 821; Badur, s. 53.

⁴⁹⁵ Köksoy, Mesut, Arabuluculukta Tarafların Anlaşmasına Rağmen Anlaşma Belgesi Düzenlenmemesi, AkdHFD, C.14, S.1, s. 339.

⁴⁹⁶ Köksoy, s. 345.

⁴⁹⁷ Çelik/Doğu, s. 821.

⁴⁹⁸ Çelik/Doğu, s. 821.

⁴⁹⁹ Badur, s.55.

temsilcilerinin veya avukatlarının imzası olması halinde tarafların uyuşmazlığı anlaşma ile sonlandırdığı nitelikli yazılı şekilde tespit edilmiş olur⁵⁰⁰.

3.3.3.1.1. Anlaşma Belgesinin Hukuki Niteliği ve Şekli

Arabuluculuk faaliyeti neticesinde anlaşılması halinde söz konusu anlaşma belgesi usul hukuku alanında sonuçlar doğurmakla beraber, usul hukuku sözleşmesi değil tarafların karşılıklı irade beyanını içeriyor olmasından ötürü borçlar hukuku anlamında bir sözleşmedir⁵⁰¹. Dolayısıyla anlaşma belgesinin içeriği sözleşme özgürlüğü çerçevesinde değerlendirilmelidir⁵⁰². Arabuluculuk anlaşma belgesinin hukuki niteliğinin değerlendirilmesi için öncelikli olarak sulh kavramının incelenmesi gerekmektedir⁵⁰³. Sulh tarafların arasındaki ilişkiden kaynaklanan uyuşmazlığın tarafların karşılıklı fedakarlıkta bulunarak kısmen veya tamamen son vermesidir⁵⁰⁴. HMK m. 313/I ile mahkeme içi sulh düzenlenmektedir. Buna göre görülmekte olan dava bakımından taraflar, aralarındaki uyuşmazlığı kısmen ya da tamamen sona erdirmek suretiyle mahkeme huzurunda sulh sözleşmesi yapabilirler. Doktrindeki hakim görüş uyarınca mahkeme içi sulh hem usul hukuku hem de maddi hukuka ilişkin özellikleri taşıyan karma nitelikte bir özel hukuk sözleşmesidir⁵⁰⁵. Mahkeme dışı sulh ise tarafların aralarındaki uyuşmazlığı mahkemeye taşımaksızın belirli fedakarlıklarda bulunarak çözüme kavuşturmak amacıyla yaptıkları sözleşme olarak ifade edilmektedir⁵⁰⁶. Mahkeme dışı sulh sözleşmesinin kural olarak maddi hukuk işlemi olduğu ve bu sebeple borçlar hukukuna konu olması sebebiyle HMK’da düzenlenmemiştir⁵⁰⁷. Mahkeme içi sulh

⁵⁰⁰ Çelik/Doğu, s. 822.

⁵⁰¹ Özbek, s. 1259; Taşpolat Tuğsavul, s. 185; Azaklı Arslan, s. 178.

⁵⁰² Özbek, s. 1259; Kıyak, s. 531.

⁵⁰³ Tanrıver, s. 173.

⁵⁰⁴ Kılınç, s. 503- 521. Taşpolat Tuğsavul, s. 184; Azaklı Arslan, s. 180.

⁵⁰⁵ Taşpolat Tuğsavul, s. 184; Keleş, s. 188.

⁵⁰⁶ Kılınç, Sulh, s. 510; Keleş, s. 189.

⁵⁰⁷ Görgün/Börü/Kodakoğlu, s.568.

sözleşmesinin usul hukuku kurallarına aykırılığının denetlenebilmesi amacıyla kanun yoluna tabidir⁵⁰⁸.

Arabuluculuk faaliyeti neticesinde gerçekleşen anlaşma yargılama yetkisi olmayan arabulucu önünde gerçekleşmiş olup tarafların karşılıklı olarak tavizler vererek gerçekleştirdikleri bir uzlaşma ürünü olduğu söylenmektedir⁵⁰⁹. Tarafların anlaşması sonucunda düzenlenen anlaşma belgesinin hukuki niteliğinin sözleşme olduğu ve sözleşmenin şekli ve çerçevesinin tarafların iradesine bırakıldığı söylenmektedir⁵¹⁰. Dava şartı arabuluculuk kapsamına tabi bir uyuşmazlık hakkında dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurulması neticesinde taraflar anlaşmaya varırlarsa bu anlaşmanın mahkeme dışı sulh olarak kabul edileceği ifade edilmektedir⁵¹¹. Arabuluculuk anlaşma belgesine ilişkin öğretide, genel olarak maddi hukukla ilgili⁵¹² mahkeme dışı sulh sözleşmesi veya sulh benzeri sözleşme⁵¹³ şeklinde olduğu söylenmektedir⁵¹⁴.

3.3.3.1.2. Anlaşma Belgesinin İcra Edilebilirliği

HUAK m. 18/VI hükmü gereğince tarafların anlaşmaya vardıkları hususlar üzerinde taraflarca dava açılamaz. Söz konusu hükmün, tarafların arabuluculukta anlaştıkları konular bakımından sözleşmenin yerine getirilmesi için dava açmalarını veya icraya başvurmaları önünde engel olacak şekilde yorumlanmamalıdır⁵¹⁵. HUAK m. 18/IV hükmü gereğince kanunlarda icra edilebilirlik şerhinin zorunlu kılındığı durumlar hariç, taraflar ve avukatları ile arabulucunun birlikte imzaladıkları anlaşma belgesi, icra

⁵⁰⁸ **Görgün/Börü/Kodakoğlu**, s.568.

⁵⁰⁹ **Tanrıver**, s. 120.

⁵¹⁰ **Gündoğdu**, s. 868.

⁵¹¹ **Taşpolat Tuğsavul**, s. 190; **Azıklı Arslan**, s. 237; **Keleş**, s. 189.

⁵¹² **Badur**, s.58.

⁵¹³ **Azıklı Arslan**, s. 236.

⁵¹⁴ **Yıldırım**, Ferhat, Arabuluculuk ve Ombudsman, Ankara, 2019, s. 139-140.

⁵¹⁵ **Badur**, s. 69.

edilebilirlik şerhi aranmaksızın ilam niteliğinde belge sayılmaktadır. Ancak kanunun icra edilebilirlik şerhi alınmasını zorunlu kıldığı durumlarda anlaşma belgesini, taraflar, avukatları ve arabulucu birlikte imzalamış olması anlaşma belgesine ilam niteliğinde belge sıfatı kazandırmamaktadır. HUAK m. 18/B,III hükmü gereğince kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda icra edilebilirlik şerhi alınması zorunludur. Bir diğer anlatımla kira uyuşmazlıkları kapsamında arabuluculuk anlaşma belgesini taraflar, tarafların avukatları ve arabulucu birlikte imzalamış olması anlaşma belgesine icra edilebilirlik mahiyeti kazandırmamaktadır⁵¹⁶. Ancak görevli ve yetkili mahkemeden icra edilebilirlik şerhi alındığı anlaşma belgesi icra edilebilir niteliğe haiz olacaktır. Bu durumda icra edilebilirlik şerhi almış olan bir arabuluculuk anlaşma belgesi mahkeme ilamı ile yalnızca icra edilebilirlik yönünden benzetilmektedir⁵¹⁷. İcra edilebilirlik şerhi alan bir arabuluculuk anlaşma belgesi, mahkeme ilamı gibi kesin hüküm taşımamaktadır⁵¹⁸.

Kiraya veren ve kiracı dava şartı arabuluculuk sürecinin sonunda, kiracının belirli bir tarihte kiralananı tahliyesi veya kiracının belirli bir tarihte kiralananı tahliye etmesiyle birlikte kira bedelinin arttırılması veya kiracının kiralananı tahliyesiyle birlikte kiraya veren tarafından kiracıya tazminat bir bedel ödenmesi gibi çeşitli hallerde anlaşabilirler. Tarafların iki kişiden fazla olması da mümkün olup, kural olarak tüm tarafların anlaşması şart değildir⁵¹⁹. Ancak kiraya veren ile kiracı arasındaki tahliye davasına konu uyuşmazlıklar bakımından tahliye edimi bölünebilir bir edim olmadığından tarafların tahliye konusunda anlaşmaları için kiracının birden fazla olduğu durumlarda tüm kiracıların bu hususta anlaşmaları gerekmektedir. Aynı şekilde, elbirliği ile kiralananı sahip olup tüm paydaşlar arasında zorunlu dava arkadaşlığı olması kıyasen arabuluculuk bakımından uygulandığında zorunlu arabuluculuk arkadaşlığı gereğince tüm kiraya verenlerin anlaşması gerekmektedir.

⁵¹⁶ Keleş, s. 191.

⁵¹⁷ Tanrıver, s. 136; Taşpolat Tuğsavul, s. 192.

⁵¹⁸ Tanrıver, s. 136; Taşpolat Tuğsavul, s. 192.

⁵¹⁹ Köksoy, s. 341; Badur, s. 59.

Kiraya veren ve kiracı dava şartı arabuluculuk sürecinde anlaştıkları hususlara ilişkin düzenlenen anlaşma belgesinin icra edilebilmesi için şerh verilmesini talep edebilmektedir. HUAK m. 18/B, III hükmü uyarınca icra edilebilirlik şerhi taşınmaza ilişkin anlaşma belgesi açısından taşınmazın bulunduğu yer, diğer hallerde ise arabulucunun görevli olduğu yer sulh hukuk mahkemesinden alınmaktadır. Bu durumda konut ve çatılı işyeri kiralarda dava şartı arabuluculuk hakkında anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhini verme yetkisi ve görevi kiralananın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesidir.

Sulh hukuk mahkemesi icra edilebilirlik şerhine ilişkin inceleme kapsamında HUAK m. 18/B, III hükmü gereğince taşınmazla ilgili anlaşma belgelerinin, anlaşmanın içeriğinin, anlaşmanın arabuluculuk ve cebri icraya elverişliliğinin ve taşınmaz ile ilgili kanunlarda yer alan sınırlamalar dahilinde olup olmadığı yönünden denetlenmektedir. Dava şartı arabuluculuk faaliyetinin konusunun taşınmaz olmadığı hallerde ise mahkemece HUAK m. 18/III ve HUAK Yönetmeliği m. 21/VI hükümleri gereğince anlaşma belgesinin cebri icraya uygun olması ile uyuşmazlığın arabuluculuk bakımından elverişlilik şartını taşıyıp taşımadığı denetlenmektedir. HUAK m. 18/III hükmünde ifade edildiği üzere icra edilebilirlik şerhi alınması çekişmesiz yargı işidir. HMK m. 385/2 hükmü gereğince çekişmesiz yargı işlerine resen araştırma ilkesi hakimdir. Bu sebeple bir talep olmaksızın sulh hukuk mahkemesi resen araştırma ilkesi gereğince anlaşma belgesinin kanunun emredici hükümlerine veya kamu düzenine uygun olup olmadığının denetleneceği kabul edilmelidir⁵²⁰.

3.3.3.1.3. Anlaşma Belgesinin Kesin Hükümsüzlüğü ve İptali

Anlaşma belgesinin hukuki niteliği itibariyle bir sözleşme olduğu kabul edilmiştir. Bu durumda anlaşma belgesine ilişkin irade sakatlığı, tarafların ehliyetsizliği, sözleşme özgürlüğünün sınırlarının aşılması ya da aşırı yararlanma durumunda dava yoluyla suretiyle konu yargıya taşınabilecektir⁵²¹. Arabulucunun anlaşma belgesinin sözleşme

⁵²⁰ Özbek, C.II, s. 1262; Dür, s. 374; Azaklı Arslan, s. 240; Keleş, s. 192.

⁵²¹ Ekmekçi/Özekes/Atalı/Seven, s. 114; Azaklı Arslan, s. 236; Badur, s. 70.

serbestisinin sınırları içerisinde olmasını denetleme yükümlülüğü bulunduğu söylenmektedir⁵²². Anlaşma belgesinde TBK m. 27 belirlenen sınırlamalara aykırı bir husus varsa taraflar bu durumu ileri sürebilecektir⁵²³. TBK m. 27 hükmüne aykırı şekilde düzenlenmiş olan arabuluculuk anlaşma belgesi bakımından anlaşmanın içeriğinin bir kısmının hükümsüzlük yaptırımına maruz kalması kural olarak anlaşılan diğer hususların geçerliliğini etkilemeyecektir. Fakat tarafların anlaşmaya hakkında geçersiz sayılan hükümler olmasaydı anlaşmaya varmayacakları açıkça anlaşılmaktaysa anlaşma belgesinin tamamının kesin hükümsüz olmasından bahsedilir⁵²⁴.

Konut ve çatılı işyeri kiralari hakkında tahliye davaları açısından kiralananın aile konutu olması ve kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin rızası olmaksızın düzenlenen tahliye konusunda tarafların anlaştığı arabuluculuk anlaşma belgesinin akıbetinin ne olacağı sorunu gündeme gelmektedir. Kira sözleşmesinin tarafı olan eşin arabuluculuk sürecinde kiraya veren tarafla kira sözleşmesinin sona ermesi ve tahliye konusunda anlaşmaya varması halinde sözleşmenin tarafı olmayan eşin sürece katılarak anlaşmaya açıkça rıza vermesiyle anlaşma belgesi geçerli olmaktadır⁵²⁵. Kira sözleşmesinin tarafı olmayan eş tarafından verilecek rızanın zımnen olması söz konusu değildir⁵²⁶. Ancak taraf olmayan eşin sürece katılmaması veya sürece katılsa bile kira sözleşmesinin sona ermesi ve tahliye konusunda rıza vermemesi durumunda düzenlenen anlaşma belgesinin TMK m. 194/I ve TBK m. 349/I hükümlerine aykırı olacağı sonucuna varılmıştır. TMK m. 194/I ve TBK m. 349/I hükümlerinin emredici niteliktedir. Emredici hukuk kurallarına aykırılık durumunda uygulanacak yaptırım ise kesin hükümsüzlük yaptırımıdır.

Çatılı işyeri kiralalarında mevcut kiracının kiralanın taşınmazı boşaltması veya kullanım hakkını üçüncü kişiye devretmesi karşılığında, yeni kiracıdan veya kiraya verenden hava

⁵²² **Badur**, s. 71.

⁵²³ **Badur**, s. 71; **Kıyak**, Emre, Arabuluculuk Sonunda Ulaşılan Anlaşma Belgesinin Hukuki Niteliği, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Y. 6, S. 21, 2015, s. 535-564.

⁵²⁴ **Dağhoğlu**, s. 878.

⁵²⁵ **Dağhoğlu**, s. 877.

⁵²⁶ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 345.

parası adı altında bir bedel talep ettiği durumlara rastlanmaktadır. Hukuki açıdan, hava parası doğrudan bir kira bedeli niteliğinde olmayıp, kiracının taşınmaz üzerindeki fiili kullanım hakkından ekonomik bir değer elde etme amacıyla talep ettiği bir ödeme olarak değerlendirilir. Bu durumdaki kiracının talep etmiş olduğu hava parasının hukuki anlamda değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu kavram, Türk hukukunda uzun yıllardır tartışmalı bir konu olup, GKHK m. 16 hükmü ile yasaklanmışken⁵²⁷, TBK bu konuda doğrudan bir düzenleme bulunmamaktadır. TBK m. 27. hükmü uyarınca, kanunun emredici hükümlerine, kamu düzenine, ahlaka veya kişilik haklarına aykırı sözleşmeler kesin hükümsüzdür. Nitekim Yargıtay'ın bu konudaki görüşü de kiracılık hakkının satışa konu olamayacağı, hukuka ve ahlaka aykırı bir amaç için verilen paranın istenemeyeceği yönündedir⁵²⁸. Bu durumda dava şartı arabuluculuk kapsamında tarafların hava parasıyla ilgili bir anlaşmanın akıbetinin ne olacağı sorunu gündeme gelmektedir. Arabuluculuk anlaşma belgesi bakımından anlaşmanın sözleşme özgürlüğü sınırları dahilinde kaldığını ve taraf iradelerinin aslına uygun şekilde anlaşma belgesine yansıtıldığını denetlemesinin arabulucunun yükümlülükleri arasında olduğu söylenmektedir.⁵²⁹ Bu durumda arabulucu tarafların sözleşme özgürlüğünün sınırlarını aşar şekilde anlaşmak istediği anlaması halinde tarafları uyarmalı ve anlaşma belgesini imzalamamalıdır⁵³⁰. Ancak tarafların sözleşme özgürlüğü hükümlerine uygun şekilde anlaşmada değişiklik yapmayı kabul etmemeleri ve aynı şekilde anlaşma konusunda ısrar etmeleri durumunda arabulucunun süreci anlaşmama tutanağı tutmak suretiyle sonlandırmaktan başka çaresi olmadığı ifade edilmektedir⁵³¹.

⁵²⁷ Y13HD 2005/4735 E. 2005/12388 K. 15.07.2005 tarih www.sinerji.com.tr E.T. 10.02.2025.

⁵²⁸ Y3HD 2017/5457 E. 2019/7562 K. 08.10.2019 tarih “Bu durumda, hava parası olarak belirlenen bedel karşılığında kiracılık sıfatının satışa konu olamayacağı da açıktır.” www.sinerji.com.tr E.T. 10.02.2025; Y13HD 2009/14151E. 2010/8581 K. “ Davalı-karşı davacı ödemiş olduğu bedelin hava parası olduğunu ileri sürerek karşı dava açtığına göre bu durumda BK'nın 65. maddesi uyarınca vermiş olduğu parayı davacıdan isteyemez. Öyle olunca Mahkemece karşı davanın da reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir.”

⁵²⁹ Badur, s. 71.

⁵³⁰ Badur, s. 71.

⁵³¹ Badur, s. 71-72.

Taraflar arasındaki kira ilişkisinin sona ermesi ve tahliye konulu uyuşmazlıklara ilişkin düzenlenen anlaşma belgesinin, tarafların iradesinde bir bozukluk veya aşırı yararlanma sebebiyle akdedilmesi halinde maruz kalacağı yaptırımın iptal edilebilirlik olduğu ifade edilmiştir⁵³². Ancak aşırı yararlanma iddiası hakkında arabulucunun hukukçu olması aynı zamanda müzakereler esnasında taraflarla birlikte olacağı bu sebeple aşırı yararlanmaya müsaade etmeyeceğinden ötürü aşırı yararlanmanın söz konusu olmayacağı da ifade edilmektedir⁵³³. Ancak öğretilde çoğunluk görüş arabuluculuk sürecine dahil olmuş olsa dahi taraflardan birinin zor durumda bulunmasından dolayı talep ettiğinden daha azını kabul etmek zorunda olabileceği sebebiyle aşırı yararlanma sebebiyle arabuluculuk anlaşma belgesinin iptal edilebilmesinin mümkün olduğunu ifade etmektedir⁵³⁴.

Anlaşma belgesinin iptal edilebilirliği hakkında anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge olması bir önem taşımamaktadır. Arabuluculuk anlaşma belgesi ilam niteliğinde belge özelliğine sahip olsa da kesin hüküm özelliğine sahip değildir. Dolayısıyla anlaşma belgesi tarafların ehliyetsizliği, anlaşma belgesinin kanunun emredici hükümlerine, kamu düzenine, ahlaka, kişilik haklarına aykırı olması halinde anlaşma belgesi bakımından kesin hükümsüzlük yaptırımından bahsetmek mümkündür. Aşırı yararlanmanın (gabin) şartlarının anlaşma belgesi bakımından mevcut olduğu hallerde de mahkemede anlaşma belgesinin iptali hakkında dava açılabilmesinin kabulü gerekmektedir⁵³⁵.

3.3.3.2. Anlaşmama ile Sona Erme

Arabuluculuk süreci tarafların anlaşması dışındaki seçeneklerle sona erdiği durumlarda süreç anlaşmama olarak sona ermiştir. Arabulucunun taraflara ulaşamamasında, taraflara ulaşılmasına rağmen taraflardan birinin bizzat kendilerinin, avukatlarının veya kanuni temsilcilerinin katılmamış olmasında, taraflar arasındaki uyuşmazlığın arabuluculuk faaliyetine elverişli olmadığı tespit, tarafların ilk toplantıya katıldıktan sonra süreci

⁵³² Dağhoğlu, s. 878.

⁵³³ Büyükkay, Ferhat, Arabuluculuk Anlaşma Belgesi ve İcra Edilebilirlik Şerhi, Ankara, 2018, s. 304.

⁵³⁴ Taşpolat Tuğsavul, s. 344; Dür, s. 380; Badur, s. 75.

⁵³⁵ Dür, s. 373.

sonlandırmak istemelerinde, bunların hiçbirisi gerçekleşmese dahi öngörülen sürenin bitmesiyle⁵³⁶ arabuluculuk süreci anlaşılmama olarak sona ermektedir⁵³⁷. Sürecin sona ermesiyle arabuluculuk faaliyetinin ne şekilde sonuçlandırıldığı bir tutanak ile belgelendirilir⁵³⁸.

Kira uyuşmazlıkları bakımından dava şartı arabuluculuk için özel bir süre öngörülmediği için HUAK m. 18/A, 9 hükmü gereğince arabulucu görevlendirilme tarihi itibarıyla üç hafta içerisinde, zorunlu durumlarda ise bu süreyi bir hafta daha uzatarak süreci sonlandırmalıdır. Arabuluculuk son tutanağında sürecin ne şekilde sona erdiğinin muhakkak belirtilmesi gerekmektedir⁵³⁹.

Dava konusu talepler hakkında dava şartı arabuluculuk şartının sağlanıp sağlanmadığını hakim son tutanak üzerinden tespit etmektedir⁵⁴⁰. Dolayısıyla dava şartı arabuluculuk bakımından son tutanakta başvuran tarafın taleplerinin tam yer alması önem arz etmektedir. Nitekim son tutanağa arabuluculuk faaliyetinin sonuçlanması dışında hangi hususların yer alacağına taraflar karar vermektedir⁵⁴¹. Kira veren dilerse birden fazla tahliye sebebi için tek bir arabuluculuk başvurusu gerçekleştirebilir. HUAK m. 18/A,2 hükmü gereğince arabuluculuk son tutanağının aslını ya da arabulucu tarafından onaylanan bir örneğinin dava dilekçesine eklenmesi zorunludur. Söz konusu durumun eksikliği halinde ise davacıya kesin süre verilerek, arabuluculuk son tutanağının sunulması aksi halde davanın usulden reddedileceği yönünde bir ihtar çıkarılmaktadır⁵⁴².

⁵³⁶ TTK m. 5/A hükmü uyarınca arabuluculuk için belirtilen süre içerisinde anlaşmayla sürecin sonlandırılmaması halinde, arabuluculuğun anlaşmama şeklinde sonlandığının kabulü ile dava şartı arabuluculuk faaliyetinin gerçekleştiğinin kabulü gerektiği ileri süren görüş için bkz. **Ülgen/Helvaci/Kaya/ Nomer Ertan**, s. 61.

⁵³⁷ **Tanrıver**, s. 125; **Börü/Parlak Börü**, s. 47-48; **Çelik/Doğu**, s. 820;

⁵³⁸ **Görgün/Börü/Kodakoğlu**, s. 768.

⁵³⁹ **Çelik/Doğu**, s. 820.

⁵⁴⁰ **Gündoğdu**, s.867.

⁵⁴¹ **Görgün/Börü/Kodakoğlu**, s. 768.

⁵⁴² **Görgün/Börü/Kodakoğlu**, s. 768.

Dava şartı arabuluculuk faaliyetinin taraflardan birinin ya da her ikisinin ilk oturuma katılmaması sebebiyle sona ermesi durumu HUAK m. 18/A, 10- 11 hükmü gereğince muhakkak tutanağa geçirilmelidir⁵⁴³. Taraflardan birinin geçerli bir mazereti olmaksızın arabuluculuk görüşmelerine katılmaması sebebiyle sürecin sona ermesi durumunda, HUAK m. 18/A, 11 hükmü gereğince görüşmelere katılmayan taraf dava sürecinde tamamen ve kısmen haklı bulunsa dahi karşı tarafın yükümlü olduğu yargılama giderlerinin yarısından sorumlu olacaktır. Ayrıca kendisi lehine hükmedilecek olan vekalet ücretinin sadece yarısına hükmedilecektir⁵⁴⁴.

Dava şartı olarak arabuluculuğa başvurulmasında ise zamanaşımı ve hak düşürücü süreler, HUAK m. 27 hükmü gereğince arabuluculuk bürosuna yapılan başvuru tarihiyle son tutanak düzenlenen tarihe kadar geçen sürede korunmaktadır.⁵⁴⁵ Arabuluculuk sürecinin anlaşmama ile sona ermesine ilişkin tutanağın düzenlendiği tarih itibarıyla ile kiraya veren bakımından tahliye davası açma süresi kaldığı yerden işlemeye devam etmektedir.

Uygulamada ise dava şartı arabuluculuk sürecinde tarafların avukatlarıyla temsil edildikleri durumlarda, görüşmelerin telekonferans veya video konferans şeklinde gerçekleşmesi son yıllarda artış gösterdiği izlenimine varılmıştır⁵⁴⁶. Anlaşmama son tutanağında yer alan arabuluculuk sürecinin sona erdiği veya tutanağın düzenlendiği tarihin tarafların telekonferans veya video konferansla son görüşmeyi gerçekleştirdikleri tarih olarak geçtiği görülmektedir. Bu durumda esasında tutanakların düzenlenerek taraf vekillerine gönderilmesi ve onlar tarafından da sırayla ve çoğunlukla elektronik imza ile

⁵⁴³ Çelik/Doğu, s. 836.

⁵⁴⁴ HUAK m. 18/A, 11 numaralı fıkrasının birinci cümlesi “..bu taraf davada kısmen veya tamamen haklı çıksa bile yargılama giderinin tamamından sorumlu tutulur.” şeklinde düzenlenmiştir. Bu haliyle arabuluculuk sürecine mazeretsiz olarak katılmayan taraf yargılama sürecinde tamamen haklı çıksa dahi yargılama giderlerine katlanmakta olup bu kişi lehine vekalet ücreti hükmedilmemektedir. Söz konusu düzenleme Anayasa Mahkemesi’nin önüne gelmiş ve iptal edilmiştir. (AYM 14.03.2024 tarih 2023/160 E. 2024/77K. Kararın gerekçesi için bkz. <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr> E.T. 05.11.2024)

⁵⁴⁵ Özkul, s. 55.

⁵⁴⁶ Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Arabuluculuk Daire Başkanlığı bu konuya değinmiştir. <https://adb.adalet.gov.tr/Home/SayfaDetay/arabulucularimiz-in-ve-kamuoyunun-dikkatine15012021093748> E.T. 03.12.2024

imzalanarak arabulucuya gönderilmesiyle süreç tamamlanmaktadır. Bu süreç tarafların hak kaybına yol açmayacağı şekilde tamamlanabileceği gibi, tam tersi şekilde de sonuçlanabilir. Kiraya veren tarafından açılacak tahliye davasına ilişkin dava açma süresinin az kaldığı durumlarda bir gün dahi önem arz edebilir. Bu durumda uygulamada son tutanağın düzenlendiği tarih için taraflarla yapılan son görüşmelerin tarihi yerine en son elektronik imzanın atılarak tutanağın arabulucuya gönderildiği tarihin belirtilmesi gerektiğini düşünmekteyiz.

Kira ilişkisinden kaynaklanan bir uyuşmazlık bakımından arabuluculuk başvurusu yanlışlıkla tüketici veya ticari dava şartı arabuluculuk olarak yapılmış olabilir. Bu şekilde yapılan başvuru anlaşmama şeklinde son tutanak altına alınmışsa mahkemece, usul ekonomisi ilkesi dikkate alınarak dava şartı arabuluculuğun yerine getirildiği sonucuna varılması gerektiği söylenmektedir⁵⁴⁷.

⁵⁴⁷ **Gündoğdu**, s. 855.

SONUÇ

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri hakkında eleştirilmekte olan düzenlemeler mevcuttur. TBK ile kiracıyı koruma düşüncesiyle getirilen düzenlemelerin taraflar arasındaki denge bakımından orantısız şekilde bozulduğu söylenebilir. Söz konusu dengenin yeniden sağlanabilmesinin bir ihtimali de tarafların arabuluculuk sürecinde uyuşmazlık konularını müzakere edebilmeleridir. Sözleşmenin kurulması anında kiraya verenin daha avantajlı konumu ve kiracının barınma ve çalışma gibi temel ihtiyaçları karşısında, modern hukuk sistemleri gereğince zayıf tarafın korunması bir gerekliliktir. Kiralananın kendisine teslim edilmesi itibarıyla kiracının sözleşmenin zayıf tarafı olmaktan çıktığını ileri sürmekteyiz. Bu andan itibaren kiraya verenin her ne kadar sözleşmenin zayıf tarafı olabileceği düşünülse de, kiraya verenin kiralananı yararlanma hakkına karşın kiracı bakımından özellikle konut kiralalarında en temel ihtiyaç olan barınma ihtiyacı göz önüne alınması gerekmektedir.

01.09.2023 tarihi itibarıyla açılacak tahliye davalarının öncesinde tarafların kira uyuşmazlıklarına ilişkin olarak arabulucu eşliğinde müzakerelerin yürütülmesi ve uzun ve masraflı bir yol olan mahkeme yargısına başvurmaksızın menfaatleri doğrultusunda anlaşmaları elbette ki HUAK ile amaçlanan durumlardan biridir. Bu düzenleme ile konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü durumlarda yeni sorunlar meydana gelmekte ve bu sorunlara, gerek mahkemelerce gerek öğretide cevaplar aranmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında dava şartı arabuluculuk uygulaması gün geçtikçe zenginleşecektir. Dava şartı arabuluculuk faaliyetine ilişkin mevcut düzenlemeler ve başka konularda verilen kararların kıyas yoluyla uygulanması söz konusu olabilir. Uygulamada güncel sorunlardan biri de konulardan birinin de kanun koyucunun yazılı bildirim şartını aradığı durumlarda dava şartı arabuluculuk başvurusunun yazılı bildirim şartını yerine getirip getirmediğidir. Bu soru karşısında tez çalışmamızda kıyas yoluyla temerrüde ilişkin dava şartı arabuluculuk hakkındaki içtihatların kıyas yoluyla kira uyuşmazlıklarına uygulanabileceğinden bahsedilmiştir. Kanun koyucunun kiraya ilişkin amacının “kiracının durumdan haberdar edilmesi” olarak kabul edildiği takdirde, arabuluculuk sürecinde tarafların bir araya gelmesi, kiraya verenin talebi üzerinde şartını yerine getirdiğinden bahsetmek mümkün olabilir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin tahliye davası ile sonlanması halinde dava şartı arabuluculuk hakkında dikkat edilmesi gereken kiralananın yazılı tahliye taahhüdüne dayalı ilamsız icra yoluyla tahliyesiyle, kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle kira bedelinin ödenmesi ve tahliye istemli icra takipleri ile akabinde icra mahkemelerinde itirazın kaldırılması davaları dava şartı arabuluculuk bakımından kapsam dışı tutulmuş olmasıdır⁵⁴⁸. Bunlar dışında kalan diğer tahliye davalarında dava şartı arabuluculuğa başvurulması gerekmektedir. Aksi takdirde görülmekte olan davanın dava şartı eksikliğinden reddi gündeme gelecektir.

Kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk uygulamasına geçilmesiyle birlikte henüz tahliye davası açma hakkı doğmadan, tahliye istemli arabuluculuk başvurusunun dava şartını yerine getirip getirmediği bu sorunlardan biridir. Tahliye davaları bakımından, dava şartı arabuluculuk başvurusunu en geç dava açma süresi dolmadan yapılmalıdır. Ancak söz konusu başvurusunun en erken ne zaman yapılabileceği konusu henüz mahkeme kararları ile kesinleşmemiştir. Bu konuda bölge adliye mahkemeleri tarafından verilen birbirinin aksi yönünde kararlar mevcut olup henüz uygulamada bir birlik bulunmamaktadır. Bu konunun Yargıtay'ın gündemine gelmesiyle henüz dava açma hakkı doğmaksızın yapılan dava şartı arabuluculuğun dava şartını sağlayıp sağlamadığı yönünde vereceği kararlar uygulamada birlik sağlanacağı kanaatindeyiz.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine hakkında dava şartı arabuluculuk kapsamında kira bedelinin tespiti, menfi tespit davaları ile ticari dava niteliğindeki kira uyuşmazlıkları ve tahliye davaları bakımından öğretideki görüşler ve sorunlar incelenerek dava şartı arabuluculuk uygulaması bir bütün olarak incelenmiştir. Bu süreçte tarafların hak kaybına uğramaması adına usul hukukuna ilişkin kurallara dikkat etmesi özellikle arabuluculuk sürecine başvuru ve sonrasındaki süreçte dava açma sürelerinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Bunlar içerisinde konut ve çatılı işyeri kiralarda dava şartı olarak arabuluculuğa başvurulmasında ise zamanaşımı ve hak düşürücü süreler, HUAK m. 27 hükmü gereğince arabuluculuk bürosuna başvuruya son tutanağın

⁵⁴⁸ Gündoğdu, s. 853; Sert Sütçü, s.1509.

düzenlendiği tarihe kadar zamanaşımı ve hak düşürücü süreler korunmaktadır⁵⁴⁹. Dava açma süresi bakımından sürelerin korunması ve sürelerin hesabı önem arz etmektedir.

Dava şartı arabuluculuk sürecinin sonuçlanmasıyla taraflar üzerinde serbestçe tasarrufta bulunabilecekleri konular hakkında sözleşme özgürlüğü sınırları çerçevesinde anlaşabileceklerdir. Anlaşma belgesinin hukuki niteliği itibariyle bir sözleşme olduğu kabul edilmektedir. HUAK m. 18/B,III hükmü gereğince kira uyuşmazlıklarından kaynaklanan arabuluculuk faaliyeti neticesinde anlaşma belgesi için icra edilebilirlik şerhi alınması zorunludur. Anlaşma belgesinin icra edilebilirliği hakkında sulh hukuk mahkemesince yapılan incelemede irade sakatlığı, tarafların ehliyetsizliği, sözleşme özgürlüğünün sınırlarının aşılması ya da aşırı yararlanmanın söz konusu olduğu durumlarda dava açılabilmesi kabul edilmektedir⁵⁵⁰. Arabuluculuk süreci tarafların anlaşması dışındaki seçeneklerle sona erdiği durumlarda süreç anlaşmama olarak sona ermiştir. Tarafların anlaşmaması halinde ileride açılacak dava bakımından tarafların hangi konularda anlaşmaya varamadığının son tutanakta yer alması önem arz etmektedir. Dava konusu talepler hakkında dava şartı arabuluculuk şartının sağlanıp sağlanmadığını hakim son tutanak üzerinden tespit etmektedir⁵⁵¹.

⁵⁴⁹ Özkul, s. 55.

⁵⁵⁰ Ekmekçi/Özekes/Atalı/Seven, s. 114; Azaklı Aslan, s. 236; Badur, s. 70.

⁵⁵¹ Gündoğdu, s.867.

KAYNAKÇA

- Akartepe**, Alparslan, Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cevdet Yavuz'a Armağan, C. 22, S. 3, 2016, s. 83-110.
- Akgün Akay**, Merve, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri, Ankara, 2017.
- Akıntürk**,Turgut/ **Ateş**, Derya, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkiler, İstanbul, 2017.
- Akipek Öcal**, Şebnem/ **Yıldırım**, Abdulkerim/ **Kurt Konca**, Nesibe/ **Karabacak**, Hakan/ **Kazan**, Hüseyin/ **Yüksel**, Onur/ **Demir**, Şamil/ **Süleymanoğlu**, Aşıyan/ **Timur**, Pınar, Uzman Arabuluculuğa Giriş Kitabı, Editör: Akipek Öcal, Şebnem, Ankara, 2023.
- Akyiğit**, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Seçkin Yayınları, Ankara, 2012.
- Akyol Aslan**, Leyla/**Erbahçeci**, Gülten, Arabuluculuk Faaliyetinin Tarafları ve Tarafların Temsili, Fırat Üniversitesi Uluslararası İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, C.7, S.1, 2023, s. 1-40.
- Aral**, Fahrettin/ **Ayrancı**, Hasan, Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 17. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2024
- Arslan**, Ramazan/ **Yılmaz**, Ejder/ **Taşpınar Ayvaz**, Sema/ **Hanağası**, Emel, Medeni Usul Hukuku, Güncellenmiş 9. Baskı, Ankara, 2023.

- Atalı,** Murat, Zorunlu Arabuluculuğun Yargılama Hukuku Bakımından Ortaya Çıkardığı Sorunlar, Editör Erdoğan Ersin, Arabuluculuğun Geliştirilmesi Uluslararası Sempozyumu, Ankara, 2018.
- Atalı,** Murat/ **Ermenek,** İbrahim/ **Erdoğan,** Ersin, Medeni Usul Hukuku, 2. Baskı, Ankara, 2019.
- Ayan,** Serkan, Evlilik Birliğinin Korunması, Türkiye Barolar Birliği, Ankara, 2004.
- Ayan,** Nurşen, Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 15(2), s. 11-24.
- Aydemir,** Efrail, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, 3. Baskı, Ankara
- Aydın,** Güleser, Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kiraya Veren Borçları ve Borca Aykırılığın Sonuçları, Ankara, 2022
- Aydoğdu,** Murat/ **Kahveci,** Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Adalet Yayınevi, Ankara, 2023.
- Ayhan,** Rıza/ **Çağlar,** Hayrettin/ **Özdamar,** Mehmet, Ticari İşletme Hukuku, 15. Baskı, Ankara, 2022.
- Azıklı Arslan,** Betül, Medeni Usul Hukuku Açısından Zorunlu Arabuluculuk, Ankara, 2018.
- Babaoğlu,** Tuba, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Arabuluculuk Yoluyla Çözümü, KTO Karatay Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2023.
- Badur,** Emel, Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, Y.9, S.18, 2021, s.49-87.
- Bayram,** Aziz Erman, Birlikte Kira, Ankara Barosu Dergisi, C.1, 2019, s. 89- 154.

- Bayram**, Aziz Ermen, Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu, Ankara hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, V. 21, I. 4,131, s.131- 181. (Geri Verme)
- Boztepe**, Merve, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uygulama Alanı, İstanbul, 2019.
- Börü**, Levent/ **Bilgiç Eroğlu**, Emine, Menfi Tespit Davalarının Arabuluculuğa Konu Olabilmesi Üzerine Değerlendirmeler, Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Dergisi, C. 18, S. 51, 2022, s. 69- 91.
- Börü**, Levent/ **Parlak Börü**, Şafak, Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemi Olarak Arabuluculuk, Ankara, 2022.
- Budak**, Ali Cem, Mevsimsiz Dava: Davanın Vaktinden Önce Açılması, Adalet Dergisi, 2023, S. 70, s. 17- 46.
- Burcuoğlu**, Haluk, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi ile İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, C.8 S. Özel, s. 657- 673. (Konut)
- Burcuoğlu**, Haluk, Yargıtay Kararları Işığında 6750 Sayılı Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul, 1993.
- Buz**, Vedat, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2005.
- Büyükkay**, Ferhat, Arabuluculuk Anlaşma Belgesi ve İcra Edilebilirlik Şerhi, Ankara, 2018.
- Celep**, Ayşe Ebru, Yeniden İnşa Veya İmar Sebebiyle Tahliye Ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu, Oniki LevhaYayınları, İstanbul, 2018.
- Ceylan**, E, Yeni Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutunun Önemi, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, s. 203-230.

Çelik, Aytekin/ **Doğu**, Hakkı Mert, Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 32, S. 2, 2024, s. 811-860.

Dağlıoğlu, Duygu, Konut Kirasına İlişkin Uyuşmazlıklarda Taşınmazın Aile Konutu Niteliğinin Arabuluculuk Sürecine Etkisi, Süleyman Demirel Hukuk Fakültesi Dergisi, C.14, S.1, 2024, s. 861-883.

Demirbaş, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, 2007, Ankara.

Doğan, Murat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanuna Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, Sempozyum No:3, Prof. Dr. Cevdet Yavuz Armağan, 2011, s. 501-519. (Konut)

Doğan, Murat, Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 2004, C. VIII, S. 1-2 , s. 443-476. (Adi Kira)

Doğan, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi Ankara, 2011. (Sona Erme)

Doğan, Murat, Kira Sözleşmesi, M. Turgut Öz (Ed.), Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara, 2023.

Doğan, Murat, Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2002, C. IV, S.1-4, s. 285-300 (Aile Konutu)

Doğu, Hakkı Mert, Türk Borçlar Kanunu'nun 352. Maddesinin Üçüncü Fıkrasına Göre Kiraya Veren Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, Y.7, S.14, 2019, s. 137-15.

Dural, Mustafa/ **Öğüz**, Tufan/ **Gümüş**, Mustafa Alper, Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku, 19. Baskı, İstanbul, 2023.

- Dür**, Arabuluculuk Faaliyeti ve Arabulucuların Hak ve Yükümlülükleri, 1. Baskı, Ankara, 2017.
- Ekmekçi**, Ömer/ **Özekes**, Muhammet/ **Atalı**, Murat/ **Seven**, Vural, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk, 2. Baskı, İstanbul, 2019.
- Eren**, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 11. Baskı, Ankara, 2023.
- Eren**, Fikret/**Dönmez**, Ünsal, Eren Borçlar Hukuku Şerhi, C. IV, TBK m. 207-392, 1. Baskı, Ankara, 2023.
- Erdoğan**, Hasan, Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, 1. Baskı, Ankara, 2006.
- Erdoğan**, Ersin, 7036 Sayılı İş Mahkemeleri Kanunu'nda Öngörülen Zorunlu Arabuluculuk ve Hak Arama Özgürlüğü Açısından Değerlendirilmesi, İSGHD, C. 14, S. 55, 2017, s. 1211-1242 (7036).
- Erdoğan**, Ersin/ **Erzurumlu** Nurbanu, Hukuk Uyuşmazlıklarında Türkiye'nin Arabuluculuk Tecrübesi ve Zorunlu Arabuluculuk Taslağı, 2017.
- Erkal**, Atila, Türk,Alman ve İsviçre İdare Hukukunda Arabuluculuk, AkdHFD, C. 12, S.1, s. 39-66.
- Ermenek**, İbrahim, Dava Şartının Arabulucu Tarafından Kendiliğinden Dikkate Alınması Sorunu ve Bu Kapsamda Yapılan Hataların Düzeltilmesi, Yargıtay Dergisi, C. 46, S. 4, 2020, s. 1017- 1062.
- Ersen Perçin**, Gizem, Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemlerinden Arabuluculuğun Hukuksal Düzenlemelerdeki Yeri, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, C. 31, S. 2, s. 177-201.
- Erzumluoğlu**, Erzan, Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 9. Baskı, Ankara, 2019.
- Feyzioğlu**, Feyzi Necmeddin, Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri, C.1, İstanbul, 1980.

- Gardner**, Nancy T., Mediation, A Comprehensive Guide to Resolving Conflicts Without Litigation By Jay Folberg and Alison Taylor. San Francisco 1984, Michigan Law Review, V. 84, No:4/5, 1986, s.1036- 1041.
<https://www.jstor.org/stable/1288874?seq=1> E.T. 01.12.2024.
- Ganbari**, Muhammed Kiomers, Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XXVII, S. 4, 2023, s. 197-232.
- Gökyayla**, Emre, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339),” Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, C. II, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, C. 8, Özel Sayı, 2013, s. 1203- 1251.
- Görgün**, Şanal/ **Börü**, Levent/ **Kodakoğlu**, Mehmet, Medeni Usul Hukuku, Değiştirilmiş, Genişletilmiş ve Yargı Kararları İşlenmiş 12. Baskı, Ankara, 2023.
- Gümüş**, Mustafa Alper, Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanuna Göre Kira Sözleşmesi (TBK m.299-356), Vedat Kitapçılık, 2. Baskı, İstanbul, 2012 (6098).
- Gümüş**, M. Alper, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler (Yan Giderler), Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C.9, s.103-104.
- Gümüş**, M. Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.I, 3. Baskı, İstanbul, 2012. (C.I)
- Gümüş**, M. Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.II, 3. Baskı, İstanbul, 2012. (C.II)
- Gümüş**, M. Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, 2. Bası, İstanbul, 2017. (Kısa Ders Kitabı)
- Günay**, Cevdet İlhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, Ankara, 2016.
- Gündoğdu**, Süleyman Burak, Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler, Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 6, S. 2, 2023, s. 851- 880.
- Hayiroğlu**, Pelin Semra, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Taahhüdü Nedeniyle Sözleşmenin Sona Erdirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, s. 43.

Hekim, Aylin, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi (TBK m. 347), 2019, İstanbul.

İnceoğlu, M. Murat, Kira Hukuku, C I, İstanbul, 2014.

İnceoğlu, M. Murat, Kira Hukuku C.2, İstanbul, 2014.

İpek, Eyüp, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, C.25, S.102, 2012, s. 59-92.

Kanık, Hikmet, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, 4. Baskı, 2023, Ankara.

Karacabey, Kürşat, Zorunlu Arabuluculuğun Hukukun Temel İlkelerine Aykırılığı ve Uygulanabilirliğine Dair Sorunlar, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S.1, 2016, s. 457- 489.

Kaplan, Yavuz, Arabuluculuk ve Türk Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanun Tasarısına Eleştirel Bir Bakış, MHBD, Y. 28, S. 1-2, 2008, s.115-146.

Kaya, Sedat, 7036 Sayılı İş Mahkemeleri Kanunu Çerçevesinde Bireysel İş Uyuşmazlıklarında Zorunlu Arabuluculuk, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XXII, S. 1-2, 2018, s. 209- 261.

Kırmızı, Mustafa, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, Ankara, 2014.

Kılıçoğlu, Ahmet, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 4. Bası, Ankara, 2022.

Kılıçoğlu, Ahmet M., Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuk İşlemler Ve Yasal Alım Hakkı (Diğer), Ankara, 2002.

Kılınç, Ayşe, Mevcut Düzenlemeler Çerçevesinde Zorunlu Arabuluculukta Yetki, Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi, S. 2, 2023, s.535-564.

Kılınç, Ayşe, Mahkeme Dışı Yapılan Sulh ve Yargılamaya Etkisi, İstanbul Hukuk Mecmuası, C. 77, S.2, 2019, s. 503- 521. (Sulh)

- Kıyak**, Emre, Arabuluculuk Sonunda Ulaşılan Anlaşma Belgesinin Hukuki Niteliği, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Y. 6, S. 21, 2015, s. 535-564.
- Knoepfler**, F., İsviçre’de Yeni Aile Hukuku Üzerinde Açıklamalar, (3 Eylül 1985 t. Konferans), (çev.: A. Özer), Yargıtay Dergisi 1988, C.14, S. 1-2, s. 121-128.
- Koç**, Nevzat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirilmesi, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.1, S.1, s. 7-36.
- Koçak Diker**, Duygu, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (TBK m. 316/II-III), İstanbul, 2018.
- Koçyiğit**, İlker/ **Bulur**, Alper, Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk, 1. Baskı, Ankara, 2019, s. 55.
- Köroğlu**, Emre, Kira Sözleşmesinin Kiracının İflası Sebebiyle Sona Ermesi (TBK m. 332), Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 31, S. 2, 2023, s. 489- 526.
- Köksoy**, Mesut, Arabuluculukta Tarafların Anlaşmasına Rağmen Anlaşma Belgesi Düzenlenmemesi, AkdHFD, C.14, S.1, s.337-360.
- Kuru**, Baki/**Arslan**, Ramazan/**Yılmaz**, Ejder, Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, B.24, Ankara 2013.
- Mamük**, Damla, Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu ile Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi, Ankara Barosu Dergisi, S. 1, 2013, s. 409- 453.
- Paslı**, Ali, Ticari İşletme ve Ticaret Şirketleri Bakımından Zorunlu Arabuluculuğun Değerlendirilmesi: Türk Ticaret Kanunu 5/A Maddesinin Yorumlanması, Ticari Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk, Ankara, 2019.
- Pekcanıtaç**, Hakan/ **Atalay**, Oğuz/ **Özekes**, Muhammet, Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, 12. Bası, Ankara, 2024.

- Pürselim**, Hatice Selin, Milletleraras Tahkim Kanunu Çerçevesinde Kira Sözleşmesinin Tahkime Elverişliliği, MÜHF-HAD, C. 27, S.1, 2021, s.476- 512.
- Oğuzman**, Kemal/Öz, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, İstanbul, 2013.
- Özbek**, Mustafa, Avrupa Konseyi Arabuluculuk Yönergesi Önerisi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 56, S. 1, s. 183-231.
- Özbek**, Mustafa, Avukatlık Kanunu’nun 35/A Maddesine Göre Arabuluculuk, Ankara Barosu Dergisi, 2001, S. 3, s. 113-139. (Arabuluculuk)
- Özbek**, Mustafa Serdar, Alternatif Uyuşmazlık Çözümü, C.I, Ankara, 2016, s. 1245. (C.I)
- Özbek**, Mustafa Serdar, Alternatif Uyuşmazlık Çözümü, C.II, Ankara, 2016, s. 1245. (C.II)
- Özçelik**, Volkan, Dava Şartı Olarak Arabulucuya Başvuru Zorunluluğu Usul Ekonomisi İlkesi ve Hak Arama Hürriyeti Bakımından Değerlendirilmesi, Kesit Akademisi Dergisi, S.14 , 2018, s.344-352.
- Özdoğan**, Mustafa/ Oymak, Tuba, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Tahliye, Ankara, 2013.
- Özel**, Sibel, Zorunlu Arabuluculuğun Adalet Erişim Hakkı Çerçevesinde İrdelenmesi, Public and Private International Law Bulletin, V. 40, I. 2, 2020, s. 867- 892.
- Özen**, Burak Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 2, S. 3, 2016, s. 2033-2062.
- Özekes**, Özlem, İşe İade Taleplerinde Dava Şartı Olan (Zorunlu) Arabuluculuk, TBB Dergisi, 2018, S. 138, s.273- 316.
- Özkanoglu**, Neşe, 6098 Sayılı TBK Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, Ankara, 2023.

Özkul, Büşra, Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2024.

Öztürk, Mehmet, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri, DEÜ Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan, C.19, Özel Sayı, s. 1549- 1595.

Özyakışır, Özkan, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Ankara, 2019.

Tandoğan, Haluk, Özel Borç İlişkileri, C.1/2, 5. Baskı, İstanbul, 2008.

Tanrıver, Süha, Dava Şartı Arabuluculuk Üzerine Bazı Düşünceler, TBB Dergisi, 2020 (147), s. 111-142. (Dava Şartı)

Tanrıver, Süha, Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları ve Özellikle Arabuluculuk, Makalelerim, Ankara, 2006. (Makalelerim)

Tanrıver, Süha, Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk, 2. Bası, Ankara, 2022.

Taşpolat Tuğsavul, Melis, Türk Hukukunda Arabuluculuk (6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Çerçevesinde), 2012, Ankara

Tekdemir, Ceyhun, Yeniden İnşa Veya İmar Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, ÇÜHAD, (4), s. 94-115.

Tuğ, Mehmet Arif, Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Ticari Davalarda Görevli Mahkeme, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 29, S. 3, 2021, s. 1897-1921.

Türel, Erol, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanuna Göre Kira Sözleşmeleri, C.I, İstanbul, 2015

Sağlam, İpek, Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi C. 23, S. 2, 2017, s. 249- 266.

Sert Sütçü, Selin, Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kiralananın Tahliyesi: Yazılı Tahliye Taahhüdü (Sorunlar_ Çözüm önerileri), Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi C.13, S.2, s. 1491-1516.

Sırataş, Burcu, Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, 2. Baskı, İstanbul, 2024.

Şener, Oruç Hami, Ticari Uyuşmazlıklarda Ticaret Mahkemelerinin Görev Alanı ve Yetki Sözleşmesi, Ankara, 2021.

Ural Çınar, Nihal Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul, 2014.

Ulukapı, Ömer/ Kıyak, **Emre**, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ile Model Etik ve Uygulama Kuralları Çerçevesinde Arabuluculuk Yöntemi ve Sürecin İşleyişi (Prof. Dr. Ramazan Arslan'a Armağan), C. 2, Ankara, 2015, s. 1645-1698.

Uyar, Talih, Kiralanan Taşınmazın 'Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt)' Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi, Ankara Barosu Dergisi, Y. 67, S.1, 2009, s 75-106.

Uygur, Turgut, Açıklamalı İçtihatlı Borçlar Kanunu, Özel Borç İlişkileri, C.IV, Ankara, 1991.

Uygur, Turgut, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, 3. Baskı, Ankara, 2013. (6098)

Uyumaz, Alper/**Akçaal**, Mehmet, Borçlar Kanunun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 21, S. 1, s. 297- 325.

Üstündağ, Mustafa Emir/ **Türken**, Şafak, Kira Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kurumuna Genel Bir Bakış, İzmir Barosu Dergisi, Y.88, S.3, 2023, s. 423-432.

Ülgen, Hüseyin/ **Helvacı**, Mehmet/ **Kaya**, Arslan/ **Nomer Ertan**, Füsun, Ticari İşletme Hukuku, 8. Baskı, İstanbul, 2022.

Yavuz, Cevdet, Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Özel), İstanbul, 2004

- Yavuz**, Cevdet/ **Acar**, Faruk/ **Özen**, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, İstanbul, 2016.
- Yavuz**, Nihat, Yeni TBK ve HMK'ya Göre Kira Hukuku (Yeni), 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2024. (Yavuz N.)
- Yazıcı**, Uğur, Arabuluculuk Kurumunda Gizlilik ve Hukuki Sonuçları, Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 28, S. 49, 2023, s.621-777.
- Yazıcı Tıktık**, Çiğdem, Arabuluculukta Gizliliğin Korunması, İstanbul, 2013.
- Yeniocak**, Umut, Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları, 3. Baskı, Ankara 2023. (Uyarlama)
- Yeniocak**, Umut, Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Fesih Ve Tahliye Davaları, Seçkin Yayınları, Ankara, 2024.
- Yıldırım**, Mehmet Kamil, İhtilafların Mahkeme Dışı Usullerle Çözülmesi Hakkında,. Yavuz Alangoya Armağan, V.1, N.1, 2007, s. 337-360.
- Yıldırım**, Ferhat, Arabuluculuk ve Ombudsman, Ankara, 2019.
- Yıldız**, Mustafa Umut, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Zevkliler**, Aydın/**Gökyayla**, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri , 21. Bası, Ankara, 2021.

EK 1. ORJİNALLİK FORMU

	HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ	Doküman Kodu Form No.	FRM-YL-15
		Yayın Tarihi Date of Pub.	04.12.2023
	FRM-YL-15 Yüksek Lisans Tezi Orijinallik Raporu <i>Master's Thesis Dissertation Originality Report</i>	Revizyon No Rev. No.	02
		Revizyon Tarihi Rev. Date	25.01.2024

HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI BAŞKANLIĞINA Tarih: 04/05/2025 Tez Başlığı (Türkçe): Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Tahliye Davası Yoluyla Sona Ermesinde Dava Şartı Olarak Arabuluculuk Tez Başlığı (Almanca/Fransızca)*:..... Yukarıda başlığı verilen tezin a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam <u>108</u> sayfalık kısmına ilişkin, <u>10...</u>/<u>06/2025</u> tarihinde şahsım/tez danışmanım tarafından Turnitin adlı intihal tespit programından aşağıda işaretlenmiş filtrelemeler uygulanarak alınmış olan orijinallik raporuna göre, tezin benzerlik oranı %<u>27</u>’dir. Uygulanan filtrelemeler*: ☐ Kabul/Onay ve Bildirim sayfaları hariç ☒ Kaynakça hariç ☐ Alıntılar hariç ☒ Alıntılar dâhil ☒ 5 kelimeden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esasları’nı inceledim ve bu Uygulama Esasları’nda belirtilen azami benzerlik oranlarına göre tezin herhangi bir intihal içermediğini; aksinin tespit edileceği muhtemel durumlarda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim. Gereğini saygılarımla arz ederim. <i>Ayşe YENİ CEYLAN</i> Ad-Soyad/İmza

Öğrenci Bilgileri	Ad-Soyad	Ayşe YENİ CEYLAN
	Öğrenci No	N21139787
	Enstitü Anabilim Dalı	Özel Hukuk Anabilim Dalı
	Programı	Tezli Yüksek Lisans Programı

DANIŞMAN ONAYI

UYGUNDUR.
Dr. Öğr. Üyesi Dila OKYAR

* Tez Almanca veya Fransızca yazılıyor ise bu kısımda tez başlığı Tez Yazım Dilinde yazılmalıdır.

**Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esasları İkinci bölüm madde (4)/3’te de belirtildiği üzere: Kaynakça hariç, Alıntılar hariç/dahil, 5 kelimeden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç (Limit match size to 5 words) filtreleme yapılmalıdır.

	HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ	Doküman Kodu Form No.	FRM-YL-15
		Yayın Tarihi Date of Pub.	04.12.2023
	FRM-YL-15 Yüksek Lisans Tezi Orijinallik Raporu <i>Master's Thesis Dissertation Originality Report</i>	Revizyon No Rev. No.	02
		Revizyon Tarihi Rev.Date	25.01.2024

TO HACETTEPE UNIVERSITY GRADUATE SCHOOL OF SOCIAL SCIENCES DEPARTMENT OF PRIVATE LAW Date: 04/05/2025 Thesis Title (In English): Mediation As A Case Condition In Termination Of Residential And Roofed Workplace Lease Agreements Through Eviction Cases According to the originality report obtained by myself/my thesis advisor by using the Turnitin plagiarism detection software and by applying the filtering options checked below on 10.05.2025 for the total of 108..... pages including the a) Title Page, b) Introduction, c) Main Chapters, and d) Conclusion sections of my thesis entitled above, the similarity index of my thesis is 27... %. Filtering options applied**: ☐ Approval and Declaration sections excluded ☒ References cited excluded ☐ Quotes excluded ☒ Quotes included ☒ Match size up to 5 words excluded I hereby declare that I have carefully read Hacettepe University Graduate School of Social Sciences Guidelines for Obtaining and Using Thesis Originality Reports that according to the maximum similarity index values specified in the Guidelines, my thesis does not include any form of plagiarism; that in any future detection of possible infringement of the regulations I accept all legal responsibility; and that all the information I have provided is correct to the best of my knowledge. Kindly submitted for the necessary actions. Ayşe YENİ CEYLAN
--

Student Information	Name-Surname	Ayşe YENİ CEYLAN
	Student Number	N21139787
	Department	Private Law Department
	Programme	Master Degree

SUPERVISOR'S APPROVAL

APPROVED
 Dr. Öğr. Üyesi Dila OKYAR

**As mentioned in the second part [article (4)/3] of the Thesis Dissertation Originality Report's Codes of Practice of Hacettepe University Graduate School of Social Sciences, filtering should be done as following: excluding reference, quotation excluded/included, Match size up to 5 words excluded.

EK 2. ETİK KURUL MUAFİYET FORMU (YA DA İZNİ)

	HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ	Doküman Kodu Form No.	FRM-YL-09
		Yayın Tarihi Date of Pub.	22.11.2023
	FRM-YL-09 Yüksek Lisans Tezi Etik Kurul Muafiyeti Formu <i>Ethics Board Form for Master's Thesis</i>	Revizyon No Rev. No.	02
		Revizyon Tarihi Rev. Date	25.01.2024

HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI BAŞKANLIĞINA Tarih:04/05/2025 Tez Başlığı (Türkçe): Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Tahliye Davası Yoluyla Sona Ermesinde Dava Şartı Olarak Arabuluculuk Tez Başlığı (Almanca/Fransızca)*: Yukarıda başlığı verilen tez çalışmam: 1. İnsan ve hayvan üzerinde deney niteliği taşımamaktadır. 2. Biyolojik materyal (kan, idrar vb. biyolojik sıvılar ve numuneler) kullanılmasını gerektirmemektedir. 3. Beden bütünlüğüne veya ruh sağlığına müdahale içermemektedir. 4. Anket, ölçek (test), mülakat, odak grup çalışması, gözlem, deney, görüşme gibi teknikler kullanılarak katılımcılardan veri toplanmasını gerektiren nitel ya da nicel yaklaşımlarla yürütülen araştırma niteliğinde değildir. 5. Diğer kişi ve kurumlardan temin edilen veri kullanımını (kitap, belge vs.) gerektirmektedir. Ancak bu kullanım, diğer kişi ve kurumların izin verdiği ölçüde Kişisel Bilgilerin Korunması Kanuna riayet edilerek gerçekleştirilecektir. Hacettepe Üniversitesi Etik Kurullarının Yönergelerini inceledim ve bunlara göre çalışmamın yürütülebilmesi için herhangi bir Etik Kuruldan izin alınmasına gerek olmadığını; aksi durumda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim. Gereğini saygılarımla arz ederim. Ayşe YENİ CEYLAN
--

Öğrenci Bilgileri	Ad-Soyad	Ayşe YENİ CEYLAN
	Öğrenci No	N21139787
	Enstitü Anabilim Dalı	Özel Hukuk Anabilim Dalı
	Programı	Tezli Yüksek Lisans Programı

DANIŞMAN ONAYI

UYGUNDUR.
 Dr. Öğr. Üyesi Dila OKYAR

* Tez Almanca veya Fransızca yazılıyor ise bu kısımda tez başlığı **Tez Yazım Dilinde** yazılmalıdır.

	HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ	Doküman Kodu Form No.	FRM-YL-09
		Yayın Tarihi Date of Pub.	22.11.2023
	FRM-YL-09 Yüksek Lisans Tezi Etik Kurul Muafiyeti Formu <i>Ethics Board Form for Master's Thesis</i>	Revizyon No Rev. No.	02
		Revizyon Tarihi Rev.Date	25.01.2024

HACETTEPE UNIVERSITY GRADUATE SCHOOL OF SOCIAL SCIENCES DEPARTMENT OF PRIVATE LAW
Date:04/05/2025
ThesisTitle (In English): Mediation As A Case Condition In Termination Of Residential And Roofed Workplace Lease Agreements Through Eviction Cases My thesis work with the title given above: 1. Does not perform experimentation on people or animals. 2. Does not necessitate the use of biological material (blood, urine, biological fluids and samples, etc.). 3. Does not involve any interference of the body's integrity. 4. Is not a research conducted with qualitative or quantitative approaches that require data collection from the participants by using techniques such as survey, scale (test), interview, focus group work, observation, experiment, interview. 5. Requires the use of data (books, documents, etc.) obtained from other people and institutions. However, this use will be carried out in accordance with the Personal Information Protection Law to the extent permitted by other persons and institutions. I hereby declare that I reviewed the Directives of Ethics Boards of Hacettepe University and in regard to these directives it is not necessary to obtain permission from any Ethics Board in order to carry out my thesis study; I accept all legal responsibilities that may arise in any infringement of the directives and that the information I have given above is correct. I respectfully submit this for approval. Ayşe YENİ CEYLAN

Student Information	Name-Surname	Ayşe YENİ CEYLAN
	Student Number	N21139787
	Department	Private Law Department
	Programme	Master Degree

SUPERVISOR'S APPROVAL

APPROVED
Dr. Öğr. Üyesi Dila OKYAR