

T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Meltem BARUTÇU

2200006521

Anabilim Dalı: Özel Hukuk

Program: Özel Hukuk

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Güler GÜMÜŞSOY KARAKURT

NİSAN 2025

T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Meltem BARUTÇU

2200006521

Anabilim Dalı: Özel Hukuk

Program: Özel Hukuk

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Güler GÜMÜŞSOY KARAKURT

Jüri Üyeleri: Dr. Öğr. Üyesi Mehmet Emin ALPASLAN
Dr. Öğr. Üyesi Özlem ACAR ÜNAL

NİSAN 2025

ÖNSÖZ

Kira uyuşmazlıkları uygulamada çok sık rastlanan uyuşmazlıklardır. Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk ise çok yeni bir alandır. Bu tez ile oldukça yeni olan ve henüz kaynak sıkıntısı yaşanan bu alana katkı sağlayabilmek amacıyla; ilk bölümde genel olarak alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri ve bilhassa arabuluculuk hakkında bilgi verilmiş, ikinci bölümde kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ile yapılan yenilikler dikkate alınarak, farklı Yargıtay kararlarından yararlanılarak ve doktrindeki bazı farklı görüşlere yer verilerek ele alınmış, üçüncü bölümünde ise kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk süreci; başlaması, yürütülmesi, sona ermesi ve sonuçları detaylarıyla açıklanarak kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk hakkında bir inceleme yapılmıştır.

Tez çalışmam süresince tez konumu belirlemekten, belirlediğim konuda yaptığım tüm incelemeler ve yazım aşaması boyunca bana her konuda, her zaman yardımcı olan, bir an bile desteğini esirgemeyen değerli danışmanım Dr. Öğr. Üyesi Güler GÜMÜŞSOY KARAKURT'a bana her zaman inandığı, yorulduğum anlarda beni motive ettiği, kıymetli zamanını bu çalışmaya ayırdığı ve süreç boyunca gösterdiği sabrı için yürekten teşekkürlerimi sunarım. Savunma aşamasında değerli katkıları ve tavsiyeleri ile çalışmamın daha düzenli, daha sistematik ve daha kapsamlı hale gelmesini sağlayan Dr. Öğr. Üyesi Mehmet Emin ALPASLAN'a kıymetli zamanını bu çalışmaya ve sorularımı içtenlikle yanıtlamaya ayırdığı ve değerli görüşleriyle bana yol gösterdiği için teşekkürlerimi sunarım. Kaynak araştırma ve savunma sürecinde kaynak ve güncel Yargıtay kararı tavsiyeleriyle çalışmamı geliştirmem için desteğini esirgemeyen Dr. Öğr. Üyesi Özlem ACAR ÜNAL'a teşekkürlerimi sunarım. Ayrıca çalışmam süresince bana her koşulda var gücüyle destek olmaya çalışan, üzerimden sorumluluk almaya gayret ederek hayatı benim için kolaylaştırmaya çalışan değerli eşim Bulut BARUTÇU'ya süreç boyunca gösterdiği sabır ve anlayış için, yüksek lisans yapma kararından tezimi savunma aşamama kadar her zaman maddi manevi beni destekleyen ve başaracağıma hep inanan sevgili annem Suzan EROL'a ve masa başında uzun saatler süren çalışmalarımı çalışma masamın üzerinde bana eşlik ederek keyifli hale getiren patili evlatlarım kedilerime çok teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	i
KISALTMALAR LİSTESİ	v
ÖZET	vii
ABSTRACT	ix
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK ALTERNATİF UYUŞMAZLIK ÇÖZÜM YÖNTEMLERİ VE ÖZELLİKLE ARABULUCULUK

I. ALTERNATİF UYUŞMAZLIK ÇÖZÜM YÖNTEMLERİ.....	3
A. MÜZAKERE	4
B. VAKIALARIN SAPTANMASI.....	5
C. TARAFSIZ ÖN DEĞERLENDİRME	6
D. KISA DURUŞMA.....	6
E. UZLAŞTIRMA	7
F. TAHKİM.....	8
G. ARABULUCULUK-TAHKİM (<i>MED-ARB</i>)	9
II. ARABULUCULUK	11
A. GENEL OLARAK	11
B. ARABULUCULUĞUN TARİHÇESİ	13
C. ARABULUCULUĞUN TEMEL İLKELERİ	14
1. Eşitlik	14
2. İradilik.....	15
3. Gizlilik.....	16
4. Tarafsızlık	17
5. Kontrolün Taraflarda Olması.....	18
D. ARABULUCULUĞUN TÜRLERİ	19
1. Kolaylaştırıcı Arabuluculuk.....	19
2. Değerlendirici Arabuluculuk	20
3. Dönüştürücü Arabuluculuk.....	21
E. ARABULUCULUĞUN OLUMLU VE OLUMSUZ YÖNLERİ	21
1. Olumlu Yönleri.....	22
a. Uyuşmazlığın Daha Kısa Sürede Çözümü	22
b. Uyuşmazlığın Daha Az Masrafla Çözümü	22
c. Sürecin Gizlilik İçerisinde Yürütülmesi	23
d. Taraf Hakimiyeti.....	24
e. Yargı Yolunun Açık Olması.....	24
2. Olumsuz Yönleri.....	25
a. Uyuşmazlığın Tarafları Arasındaki Eşitsizlikler	25
b. Uyuşmazlığın Taraflarının İsteksiz Olması.....	26
c. Arabulucunun Yetersizliği.....	26

d. Dar Kapsamlı Olması	27
------------------------------	----

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK VE İSTİSNALARI

I. DAVA ŞARTI ARABULUCULUK KAPSAMINA GİREN UYUŞMAZLIKLAR.....	28
A. GENEL OLARAK	28
B. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ.....	30
1. Genel Olarak.....	30
2. Kira Artış Oranına Getirilen Sınırlama ve Kira Tespit Davalarına Etkisi	34
3. Türk Borçlar Kanunu Madde 344 Hükmünün Kamu Düzenine İlişkin Olması Bakımından Arabuluculuğa Elverişliliğinin Değerlendirilmesi ve Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler Konusunda Arabuluculukta Taraf İradesi	35
C. KİRA BEDELİNİN UYARLANMASI.....	41
1. Genel Olarak.....	41
2. Uyarlamanın Şartları	45
3. Uyarlamanın Sonuçları.....	46
D. KİRACI – KİRAYA VEREN ARASINDAKİ ALACAK VE TAZMİNAT UYUŞMAZLIKLARI.....	47
1. Genel Olarak.....	47
2. Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcuna Aykırılıktan Doğan Tazminat 47	
3. Kiralananın Teslim Alındığı Şekilde Geri Verilmesi Düzenlemesine Aykırılıktan Doğan Tazminat.....	48
4. Yeniden Kiralama Yasağına Aykırılıktan Doğan Tazminat.....	48
5. Kira Sözleşmesi Kaynaklı Alacak Davası	49
6. Kira Fark Alacağı Davası	50
E. KİRALANAN ŞEYİN AYIBINDAN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLAR	51
1. Genel Olarak.....	51
2. Ayıptan Doğan Sorumluluğun Şartları.....	52
3. Kiracının Ayıptan Doğan Hakları	53
F. TAHLİYE DAVASI.....	54
1. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Tahliye Davası.....	54
a. Gereksinim, Yeniden İnşa Ve İmar Sebebiyle Tahliye Davası	54
b. Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Tahliye Davası	58
2. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Tahliye Davası	59
a. Kiracının Belli Tarihte Boşaltmayı Üstlenmesi (Tahliye Taahhüdü) Sebebiyle Tahliye Davası.....	59
b. İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliye Davası	63
c. Kiracının Veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe Veya Belde Belediye Sınırları İçinde Oturmaya Elverişli Bir Konutu Bulunması Sebebiyle Tahliye Davası	65
II. DAVA ŞARTI ARABULUCULUĞUN İSTİSNALARI.....	69
A. GENEL OLARAK	69
B. KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ NEDENİYLE İLAMSIZ İCRA YOLUYLA TAHLİYE	71
C. TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYANAN İLAMSIZ İCRA YOLUYLA TAHLİYE.....	72

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK SÜRECİ

I.	KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK SÜRECİNİN BAŞLAMASI	74
A.	BAŞVURUYU YAPABİLECEK KİŞİLER.....	74
B.	BAŞVURULACAK MERCİ.....	74
C.	ARABULUCUNUN BELİRLENMESİ.....	75
D.	ARABULUCULUĞA MÜRACAATIN SÜRELERE ETKİSİ	76
II.	KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK SÜRECİNİN YÜRÜTÜLMESİ ..	77
A.	ARABULUCULUK SÜRECİNİN AŞAMALARI	77
1.	<i>Hazırlık Aşaması</i>	77
2.	<i>Başlangıç Aşaması</i>	80
3.	<i>İnceleme Aşaması</i>	84
4.	<i>Müzakere Aşaması</i>	85
5.	<i>Sonuç Aşaması</i>	86
B.	ARABULUCULUK SÜRESİ VE SÜRENİN UZATILMASI	86
III.	KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK SÜRECİNİN SONA ERMESİ VE SONUÇLARI	87
A.	ARABULUCULUK SÜRECİNİN SONA ERME NEDENLERİ	87
B.	ANLAŞAMAMA VE SONUÇLARI.....	87
1.	<i>Genel Olarak</i>	87
2.	<i>Anlaşamamanın Sonuçları</i>	88
3.	<i>Anlaşamama Halinde Arabuluculuk Ücreti</i>	88
C.	ANLAŞMA VE SONUÇLARI	90
1.	<i>Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Hukukî Niteliği</i>	91
2.	<i>Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Geçerliliği</i>	92
3.	<i>Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Etkisi</i>	94
4.	<i>İcra Edilebilirlik Şerhi</i>	96
a.	<i>Genel Olarak</i>	96
b.	<i>İcra Edilebilirlik Şerhine İlişkin Yargılamanın Hukukî Niteliği</i>	97
c.	<i>Görevli ve Yetkili Mahkeme</i>	97
d.	<i>İncelemenin Kapsamı</i>	98
e.	<i>İcra Edilebilirlik Şerhi Verilmesinin Sonuçları</i>	99
5.	<i>Anlaşma Halinde Arabuluculuk Ücreti</i>	99
IV.	KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCUYA BAŞVURULMADAN DAVA AÇILMASI VE SONUÇLARI	102
SONUÇ		105
KAYNAKÇA		124

KISALTMALAR LİSTESİ

AYM	: Anayasa Mahkemesi
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
bkz.	: Bakınız
CMK	: 5271 sayılı Ceza Muhakemesi Kanunu
E.	: Esas
GKHK.	: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD.	: Hukuk Dairesi
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu
HMK.	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUAK.	: Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
İİK.	: 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu
K.	: Karar
KVKK	: Kişisel Verileri Koruma Kanunu
m.	: Madde
MED-ARB	: Arabuluculuk-Tahkim
RG.	: Resmî Gazete
s.	: Sayfa
T.	: Tarih
TBK.	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu

T.L.	: Türk lirası
TMK.	: Türk Medeni Kanunu
TÜFE.	: Tüketici Fiyat Endeksi
Vb.	: Ve benzeri
Vd.	: Ve devamı
YİBK.	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu

ÖZET

KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK

Geçmişten günümüze her coğrafyanın kendi gelenek görenek, ihtiyaç ve kültürlerine uygun olacak şekilde uyuşmazlıkların çözümünde çok çeşitli yöntemler uygulanmıştır. Yakın geçmişe kadar hukuki uyuşmazlıkların çözümünde mahkeme yargısı akla ilk gelen ve en fazla başvurulanan yöntem olurken davaların yığılması, yargılama süreçlerinin çok uzun ve masraflı olması uyuşmazlıkları daha barışçıl yollarla çözüp, ilişkilerin iyi bir şekilde devam etmesi için alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri aramaya ve uygulamaya sebep olmuştur. Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri mahkeme yargısına göre daha hızlı, daha az masrafla ve uyuşmazlığın tüm taraflarının menfaatine olacak şekilde çözüm yollarının hedeflendiği bir yöntem olarak tercih edilmeye başlanmıştır. Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri arasında en yaygın olan, en çok başvurulanan yöntem ise arabuluculuktur. Arabuluculuk, oldukça eski bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemi olup çok eski çağlardan bu yana kullanılmaktadır. Arabuluculuk yeni keşfedilmiş bir uyuşmazlık çözüm yöntemi olmayıp, nispeten yeni olan arabuluculuğun kurumsal olarak mevzuat içerisinde hukuk sistemine dahil edilerek uygulamada kullanılmaya başlanmasıdır. 2012 yılında 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ve 2013 yılında Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği kabul edilmiş ve arabuluculuk Türk hukuk sistemine dahil edilmiştir.

Dava şartı arabuluculuk konusunda en yeni olan alanlardan biri ise kira uyuşmazlıklarıdır. 01.09.2023 tarihinde 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun 18/B maddesi ile zaten arabuluculuğa elverişli olan kira hukukundan kaynaklanan uyuşmazlıklar da dahil olmak üzere birkaç alanda daha dava şartı arabuluculuk uygulanması düzenlenmiştir. Kira hukukunda zorunlu arabuluculuk, kira hukukundan doğan uyuşmazlıklarda kiralanan taşınmazların 2004 sayılı İcra ve İflas Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, tüm kira ilişkilerini kapsayacak şekilde düzenlenmiştir. Son yıllarda ülkemizde kira uyuşmazlıklarına dayalı dava sayısı oldukça artmış olup, yargılama uzun yıllar sürmekte ve bu durum hem kiraya veren hem kiracı için çeşitli mağduriyetlere sebep olmaktadır. Bu mağduriyetlerin önüne geçilebilmesi için kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk verimli bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir.

Bu çalışmanın ilk bölümünde genel olarak alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri ve bilhassa arabuluculuk hakkında bilgi verilerek, ikinci bölümünde kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk

Kanunu ile yapılan yenilikler dikkate alınarak, farklı Yargıtay kararlarından yararlanılarak ve doktrindeki bazı farklı görüşlere yer verilerek ele alınmış, üçüncü bölümünde ise kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk süreci; başlaması, yürütülmesi, sona ermesi ve sonuçları detaylarıyla açıklanarak kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk hakkında bir inceleme yapılması amaçlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kira Hukuku, Kira, Arabuluculuk, Arabulucu, Kira Uyuşmazlıkları



ABSTRACT

MEDIATION IN RENTAL DISPUTES

Throughout history, diverse methods have been employed to resolve disputes in accordance with the traditions, needs, and cultures of various geographies. Until recently, litigation was the primary and most frequently utilized method for resolving legal disputes. However, the backlog of cases and the lengthy, costly nature of legal proceedings have prompted the search for and implementation of alternative dispute resolution methods that facilitate more amicable resolutions and foster the continuation of relationships. Compared to court proceedings, alternative dispute resolution methods have begun to be preferred as they offer faster, more cost-effective solutions that are aimed at serving the interests of all parties involved in the dispute. Among these alternative methods, mediation has emerged as the most prevalent and widely adopted.

Mediation is an ancient form of alternative dispute resolution that has been utilized since ancient times. It is not a newly discovered method; rather, it has gained institutional recognition within the legal system through the incorporation of relatively recent legislative frameworks. In 2012, the Law on Mediation in Civil Disputes No. 6325 was enacted, followed by the Regulation on Mediation in Civil Disputes in 2013, thus integrating mediation into the Turkish legal system.

One of the most recent areas of mandatory mediation is rental disputes. As of September 1, 2023, Article 18/B of the Law on Mediation in Civil Disputes No. 6325 has introduced mandatory mediation for disputes arising from rental law, which encompasses all rental relationships except for provisions related to the enforcement of eviction of leased properties under the Enforcement and Bankruptcy Law No. 2004. In recent years, the number of lawsuits based on rental disputes in Turkey has significantly increased, leading to prolonged litigation that results in various grievances for both landlords and tenants. To mitigate these grievances, mediation in rental disputes serves as an effective alternative dispute resolution method.

The first section of this study provides general information about alternative dispute resolution methods, particularly focusing on mediation as a method of alternative dispute resolution. The second section examines mediation in rental disputes in light of the innovations introduced by Law No. 6325, utilizing different Court of Cassation rulings and incorporating some differing doctrinal views. The third section elaborates on the mediation process in rental disputes, detailing its initiation, conduct, conclusion, and outcomes, with the aim of providing an analysis of mediation in rental disputes.

Key Words: Rental Law, Rent, Mediation, Mediator, Rental Disputes.

GİRİŞ

İnsanın var olduğu her alanda ortak bir hayat sürme, ihtiyaçlar ve paylaşma noktasında uyuşmazlıklar yaşanması kaçınılmazdır. Uyuşmazlıklar da birtakım kuralların ve normların düzenlenmesini gerektirmiştir. Geçmişten günümüze her coğrafyanın kendi gelenek görenek, ihtiyaç ve kültürlerine uygun olacak şekilde uyuşmazlıkların çözümünde çok çeşitli yöntemler uygulanmıştır.

Yakın geçmişe kadar hukuki uyuşmazlıkların çözümünde mahkeme yargısı akla ilk gelen ve en fazla başvurulanan yöntem olurken davaların yığılması, yargılama süreçlerinin çok uzun ve masraflı olması uyuşmazlıkları daha barışçıl yollarla çözüp, ilişkilerin iyi bir şekilde devam etmesi için alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri aramaya ve uygulamaya sebep olmuştur. Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri daha hızlı, daha az masrafla ve uyuşmazlığın tüm taraflarının menfaatine olacak şekilde çözüm yollarının hedeflendiği bir yöntem olarak tercih edilmeye başlanmıştır. Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri arasında en yaygın olan, en çok başvurulanan yöntem ise arabuluculuktur.

Arabuluculuk, oldukça eski bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemi olup çok eski çağlardan bu yana kullanılmaktadır. Afrika ve Uzak Doğu’da arabuluculuğun tarihçesi eski çağlara kadar gitmektedir. Bizim kültürümüze bakıldığında ise Osmanlı’da ulemanın bazı faaliyetlerinin modern arabuluculuğu çağrıştırmakta olduğu görülmektedir. Dolayısıyla arabuluculuk yeni keşfedilmiş bir uyuşmazlık çözüm yöntemi olmayıp, yeni olan arabuluculuğun kurumsal olarak mevzuat içerisinde hukuk sistemine dahil edilerek uygulamada kullanılmaya başlanmasıdır. Modern anlamda arabuluculuk Amerika Birleşik Devletleri’nde 1960’lı yılların sonunda çok sık kullanılmaya başlanmıştır. Arabuluculuk kurumuna ilişkin olarak kurumsal adımların atılması Avrupa’da ise 20. yüzyıl sonlarına tekabül etmektedir.¹

¹ Bkz. I. Bölüm II. Kısım “B.Arabuluculuğun Tarihçesi” başlıklı bölüm.

Türk hukuk sisteminde de yukarıda bahsedilen gelişmelere kayıtsız kalınmamış ve 2012 yılında 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ve 2013 yılında Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği kabul edilmiştir.

Arabuluculuk kural olarak ihtiyari bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir. Arabuluculuğun iradilik ilkesine ilk olarak 2018 yılında iş hukukundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda “dava şartı arabuluculuk” uygulaması düzenlenerek bir istisna getirilmiş ardından 2019 yılında ticari uyuşmazlıklarda ve 2020 yılında tüketici hukukundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk uygulaması düzenlenerek dava şartı arabuluculuğun kapsamı genişletilmiştir.

Son olarak da 01.09.2023 tarihinde 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu’nun 18/B maddesi ile zaten arabuluculuğa elverişli olan kira hukukundan kaynaklanan uyuşmazlıklar da dahil olmak üzere birkaç alanda daha dava şartı arabuluculuk uygulanması düzenlenmiştir.

Kira hukukunda zorunlu arabuluculuk, kira hukukundan doğan uyuşmazlıklarda kiralanan taşınmazların 2004 sayılı İcra ve İflas Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, tüm kira ilişkilerini kapsayacak şekilde düzenlenmiştir. Son yıllarda ülkemizde kira uyuşmazlıklarına dayalı dava sayısı oldukça artmış olup, yargılama uzun yıllar sürmekte ve bu durum hem kiraya veren hem kiracı için çeşitli mağduriyetlere sebep olmaktadır. Bu mağduriyetlerin önüne geçilebilmesi için kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk verimli bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir.

Bu çalışmanın ilk bölümünde genel olarak alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri ve bilhassa arabuluculuk hakkında bilgi verilmiş, ikinci bölümünde kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ile yapılan yenilikler dikkate alınarak, farklı Yargıtay kararlarından yararlanılarak ve doktrinindeki bazı farklı görüşlere yer verilerek ele alınmıştır. Üçüncü bölümünde ise kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk süreci; başlaması, yürütülmesi, sona ermesi ve sonuçları detaylarıyla açıklanmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK ALTERNATİF UYUŞMAZLIK ÇÖZÜM YÖNTEMLERİ VE ÖZELLİKLE ARABULUCULUK

I. ALTERNATİF UYUŞMAZLIK ÇÖZÜM YÖNTEMLERİ

Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleriyle ilgili doktrinde pek çok farklı tanım mevcuttur. Genel olarak alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerini, mahkeme yargısı dışında kalan bir uyuşmazlık çözüm yöntemi olarak, uzmanlık eğitimi almış olan, tarafsız bağımsız bir üçüncü kişi tarafından, uyuşmazlığın taraflarının iletişim kurmaları ve beraberce kendi çözümlerini kendilerinin bulması amacıyla bir araya getirildiği ya da aralarındaki somut uyuşmazlığın şartlarına uygun bir şekilde üzerinde anlaşmaya varabilecekleri çözüm önerileri sunulan, gönüllülük esasına dayalı, her iki tarafın da tatmin edileceği biçimde bir sonuca ulaşmayı hedefleyen, mahkemelerdeki yargılamaya göre seçimlik bir yol olan uyuşmazlık çözüm yöntemleridir şeklinde tanımlayabiliriz.²

² TANRIVER, Süha, Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk, Yetkin, Ankara, 2022, s.31; ACER TUNÇEL, Kübra, “*Aile Hukuku Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk*”, Ankara Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2023, s.3-4; BÜYÜKAY, Ferhat, Arabuluculuk Anlaşma Belgesi Ve İcra Edilebilirlik Şerhi, Adalet Yayınevi, Ankara 2018, s.24; ÇINARLI, Serkan, “*Karşılaştırmalı Hukuk Bağlamında Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Örnekleri Ve Ülkemizde Uygulanabilirliği*”, Türkiye Cumhuriyeti Danıştay Başkanlığı Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemleri Sempozyumu, Danıştay Yayınları No:111, Ankara, 2021, s.43-44.

Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerine yargıya ikame bir yöntem, yargıya alternatif ve yargıyla rekabet eden bir yöntem olarak bakmamak gerekir. Daha ziyade yargıyla tümleşik şekilde uyuşmazlık çözümüne çalışan süreçler bütünü olarak bakmak daha faydalı olacaktır. Bu nedenle de kavram olarak alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri demektense dostane bir şekilde uyuşmazlık çözüm yöntemleri kavramı doktrinde daha çok tercih edilmektedir.³ Zira alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri, amacına uygun uygulandığında yargıyı dışlamayan, yargının yetkisine müdahale etmeyen yöntemler bütünüdür. Yargıyı dışlayacak bir alternatife müsaade edilmesi de zaten devletin yargı yetkisini zedeleyeceğinden doğru değildir.⁴ Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri yargıya değil, yargı ile diğer uyuşmazlık çözüm yöntemleri arasındaki yapı farklılığını baz alarak esasen yargılama kurallarına alternatif getirir.⁵

Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinin başlıcaları, müzakere, vakıaların saptanması, tarafsız ön değerlendirme, kısa duruşma, uzlaştırma, tahkim, arabuluculuk, arabuluculuk tahkimdir (*med-arb*).⁶ Bu çalışmanın konusu Kira Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk olduğu için diğer alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerine çalışmanın kapsamı dışına çıkmamak adına kısaca değinilip arabuluculuk üzerinde durulacaktır.

A. Müzakere

Müzakere tarafsız üçüncü bir kişinin yer almadığı, tarafların bazen avukatlarının da katılımıyla bir araya gelerek, karşılıklı görüşme ve fikir alışverişlerinde bulunarak, tartışma ve ikna etme yöntemiyle, çatışma konularını ve menfaatlerini dile getirip bir çözüme ulaşip, anlaşma sağlamayı hedefledikleri klasik bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir.⁷

³ TANRIVER, s.31-32; ACER TUNCEL 2023, s.5.

⁴ EKMEKÇİ Ömer, ÖZEKES Muhammet, ATALI Murat, SEVEN Vural, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019, s.8.

⁵ YAZICI TIKTIK, Çiğdem, Arabuluculukta Gizliliğin Korunması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013, s.6.

⁶ ILDIR, Gülgün, Alternatif Uyuşmazlık Çözümü, Seçkin, Ankara, 2003, s.78-114; TANRIVER, s.35; POYRAZ, Asiye, “Aile Hukukundan Doğan Uyuşmazlıklarda Alternatif Çözüm Yolları”, Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2017, s.7-12.

⁷ TANRIVER, s.35; ŞAHİN Tuğçem, ÇELİK Yasin, RUHİ Ahmet Cemal, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Rehberi, Seçkin, Ankara 2018, s.15; ÇIRKAN, Merve Hilal, Hukuk Uyuşmazlıklarında

Tüm alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinin temeli müzakereye dayanır.⁸ Müzakereye tarafların bizzat katılımı esas olsa da zaman zaman taraf avukatları da katılım sağlayabilir.⁹ Müzakereye tarafların bizzat katılımının tercih edilmesinin nedenlerinden biri de avukatların katılması sürece hukuki bir boyut kazandıracağından samimiyet açısından negatif bir etki yaratabileceği düşüncesidir.¹⁰

B. Vakıaların Saptanması

Vakıaların saptanması yöntemi en genel tanımıyla tarafsız bir üçüncü kişi tarafından uyuşmazlığın somutlaştırılması yoluyla bir çözüme ulaşılmasıdır.¹¹ Vakıaların saptanması yöntemi direkt uyuşmazlığı çözmekten ziyade, uyuşmazlığın temelini teşkil eden vakıaların tespitini hedefleyen bir yöntemdir.¹²

Vakıaların saptanması yönteminde vakıa saptayıcısı konumunda olan bağımsız ve tarafsız üçüncü kişi, kendisine sunulmuş belge ve delilleri inceleyerek, gerekirse tanıkları dinleyerek¹³, derinlemesine araştırmalar yaparak tarafların ne tür rizikolarla karşı karşıya olduklarına dair hukuki durumlarına ilişkin bir rapor hazırlar ve bu rapora eğer isteniyorsa bağlayıcı olmayacak şekilde çözüm önerisi de ilave edebilir.¹⁴ Taraflar vakıaların saptanması yoluna genelde, tarafsız olarak vaziyetlerinin incelenmesini ve yargıya başvurma ihtimallerinde, davayı kazanma şanslarının ne oranda olacağı hususunda fikir edinmek amacıyla başvurmak ister.¹⁵

Arabuluculukta Eşitlik İlkesi, Yetkin, Ankara, 2021, s.31; ÖZBEK, Mustafa Serdar, Alternatif Uyuşmazlık Çözümü, Yetkin, Ankara, 2022, s.616-618.

⁸ EKMEKÇİ, ÖZEKES, ATALI, SEVEN, s.12.

⁹ ÇIRKAN, s.31.

¹⁰ ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ s.15.

¹¹ İLDIR, s.78; ACER TUNÇEL 2023, s.7; POYRAZ, s.8-9.

¹² EKMEKÇİ, ÖZEKES, ATALI, SEVEN s.13; BÜYÜKAY, s.39.

¹³ BÜYÜKAY, s.39.

¹⁴ TANRIVER, s.38; ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.16; EKMEKÇİ, ÖZEKES, ATALI, SEVEN s.14; POYRAZ, 2017, s.8; BÜYÜKAY, s.39-40.

¹⁵ POYRAZ, 2017, s.8; TANRIVER, s.38.

C. Tarafsız Ön Değerlendirme

Tarafsız ön değerlendirme yöntemi uyuşmazlığı çözmek amacıyla izlenmesi gereken yolun nasıl olması gerektiği konusunda karar alabilmek için, daha uyuşmazlığın başında uyuşmazlığın nasıl oluştuğu, nasıl ortaya çıktığı, gelişimi ve gelecekteki seyri hakkında tarafsız, bağımsız ve tecrübeli üçüncü bir kişi tarafından uyuşmazlığın taraflarının bilgilendirilmesini amaçlayan alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir.¹⁶

Tarafsız ön değerlendirme yönteminde tarafsız, bağımsız ve tecrübeli üçüncü kişi taraflar ve bazı hallerde tarafların avukatlarıyla bir araya gelip taraflar için bağlayıcı olmayacak şekilde uyuşmazlık hakkında bir değerlendirme raporu düzenler. Bu rapor çözüm önerileri de getirebilir.¹⁷ Taraflar söz konusu rapordaki çözüm önerilerinden bir veya birkaçını kabul ederek uyuşmazlıklarına son verebilecekleri gibi, söz konusu değerlendirme raporu sonucunda hukuki açıdan zayıf ve güçlü yönlerini görüp uyuşmazlığa yeni bir bakış açısıyla bakabilme şansına erişebilecekler ve ne şekilde bir yöntem uygulamaları gerektiği berraklaşmış olacaktır.¹⁸ Tarafsız ön değerlendirme yöntemi uyuşmazlığın bu yolla çözümünde başarılı olamasa da hazırlanmış değerlendirme raporu daha sonra uygulanacak farklı bir alternatif çözüm yönteminde kullanılabileceğinden zaman tasarrufu sağlayacaktır.¹⁹

D. Kısa Duruşma

Kısa duruşma yöntemi, bağımsız ve tarafsız bir üçüncü kişi ile tarafların temsilcilerinden oluşan bir kurulun, bağlayıcı olmayacak şekilde uyuşmazlığa çözüm önerisi getirmek veya çözüm bulabilmek amacıyla, uyuşmazlığı bir iş problemiymişçesine ele alarak, gizlilik ilkesi ile inceleyip değerlendirmelerini

¹⁶ BÜYÜKAY, s.41; TANRIVER s.36.

¹⁷ ILDIR, s.85.

¹⁸ ILDIR, s.85; EKMEKÇİ, ÖZEKES, ATALI, SEVEN s.15.

¹⁹ BÜYÜKAY, s.43.

öngören bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir.²⁰ Kısa duruşma yönteminde kısa duruşma komisyonu adı verilen bir komisyon bulunur ve her bir taraf kendisini kısa duruşma komisyonunda temsil etmesi için bir temsilci seçer.²¹

Bu yöntem, tarafların uyuşmazlıklarını en hızlı ve en etkili şekilde çözmek istedikleri ve uyuşmazlığın taraflarının uyuşmazlık öncesi olağan ilişkilerine geri dönmek istedikleri bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir ve özellikle taraf sayısı çok, uyuşmazlık miktarı yüksek ve karmaşık olan ticari uyuşmazlıkların çözümünde tercih edilir.²²

Kısa duruşma yönteminde, taraflar bir kısa duruşma sözleşmesiyle uygulanacak usul ve kapsamı, ne gibi aşamalar içereceğini, kimlerin süreçte rol oynayacağını, süreç sonunda alınacak kararın bağlayıcı olup olmayacağını, taraf temsilcilerinin kimler olacağını ve yetkilerinin neler olacağını, duruşmaların günü, saati, nerde yapılacağını kendileri takdir eder.²³ Kısa duruşma yöntemi ile, tarafların kısa duruşma esnasında delillerini, iddialarını belirlenmiş kurula sunarak kurul üyelerinin çabalarıyla, tarafsız üçüncü kişinin, taraflar arasındaki kısa duruşma sözleşmesinde anlaşıldığı şekilde bağlayıcı olacak ya da bağlayıcı olmayacak şekilde bir çözüm önerisi getirmesi yahut temsilcilerin anlaşmaya varması sağlanmaya çalışılır.²⁴

E. Uzlaştırma

Uzlaştırma, işlenen bir suç nedeniyle şüpheli ya da sanık ile mağdur arasındaki uyuşmazlığın, tarafsız üçüncü bir kişi olan uzlaştırmacı aracılığıyla, somut uyuşmazlığın özelliklerine ve şartlarına göre sunulan çeşitli çözüm önerileri üzerinde tarafların mutabakata varmaları suretiyle çözümünü amaçlayan bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir.²⁵ Uzlaştırmacı çözüm önerisi ya da önerileri

²⁰ ILDIR, s.108; BÜYÜKAY, s.44; TANRIVER, s.40.

²¹ ILDIR, s.108; TANRIVER, s.40; ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.15.

²² ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.15; BÜYÜKAY, s.44; ILDIR, s.108; ÇIRKAN, s.35.

²³ BÜYÜKAY, s.44; TANRIVER, s.40; ILDIR, s.108.

²⁴ TANRIVER, s.41; ILDIR, s.114; EKMEKÇİ, ÖZEKES, ATALI, SEVEN s.14.

²⁵ ÖZBEK, s.1316; TANRIVER, s.46; ÇIRKAN, s.31.

sunabilmekle birlikte, tarafları bu çözüm önerisi ya da önerilerini kabule zorlayamaz.²⁶

Uzlaştırma yöntemi Türk Hukuku'nda CMK²⁷ alanındaki uyuşmazlıklar için düzenlenmiştir.²⁸ Uzlaştırma, şikayete tabi bir suç için söz konusu oluyorsa, şikayetin geri alınması söz konusu olmaz, şikayetin varlığı devam etmekte olup, şüpheli ya da sanık için cezanın sonuçlarını ortadan kaldırırken mağdur ya da suçtan zarar görenin de zararının giderilip tatmin edilmesi amaçlanır.²⁹ Ancak uzlaştırmaya tabi suçlar için uzlaşılması durumunda artık uzlaşmaya varılan söz konusu uyuşmazlık için tazminat davası açılmayacak, açılmış olan bir dava varsa ondan da feragat edilmiş sayılacaktır.³⁰

F. Tahkim

Tahkim, tarafların çözümünü tarafsız üçüncü kişi veya kişilere bıraktığı üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri konulardan doğan uyuşmazlığın tarafsız üçüncü kişilerce incelenip nihai ve bağlayıcı bir şekilde karara bağlanmasıdır.³¹ Tarafların uyuşmazlığın çözümünü bıraktıkları üçüncü kişiye hakem, hakemlerden oluşan kurula ise hakem kurulu denmektedir.³² Tahkim yoluna başvurmak kural olarak ihtiyaridir ancak bazı durumlarda tahkim yoluna başvurunun zorunlu olduğu haller de vardır.³³ Çünkü taraflar arasında henüz doğmamış bir uyuşmazlık için de doğması durumunda çözüm yöntemi olarak tahkim şartı konulan bir tahkim sözleşmesi yapılabilir.³⁴

Tahkimin alternatif uyuşmazlık çözüm yolu olup olmadığı hususu doktrinde tartışmalıdır. Tahkim sonucunda verilen karar nihai ve bağlayıcı olduğu için ve tahkim sonrasında tarafların artık mahkemeye başvurması mümkün olmadığı için

²⁶ TANRIVER, s.46.

²⁷ RG. Tarih: 17/12/2004, Sayı: 25673.

²⁸ ÇIRKAN, s.32.

²⁹ ÖZBEK, s.1316.

³⁰ ÇIRKAN, s.32; ÇETİN, Soner H., “Ceza Muhakemesi Kanunu'nda Uzlaşma (CMK m. 253, 254, 255)”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Cilt: 22, Sayı: 82, Mayıs 2009, s.251.

³¹ ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.18; BÜYÜKAY, s.52; ACER TUNÇEL, 2023; ÇIRKAN, s.34.

³² ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.18.

³³ BÜYÜKAY, s.52.

³⁴ ÇIRKAN, s.33; BÜYÜKAY, s.54.

ayrıca tahkimde hakemler mahkeme yargılamasındaki hakimler gibi yargılama yaparak uyuşmazlığı çözmeye çalıştıkları için tahkimin bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemi olmadığını savunan görüşler vardır.³⁵

Buna karşılık tahkim yolunun işleyişi her ne kadar yargılama şeklinde bir usulde yapılıyor olsa da, uyuşmazlığı çözen makam mahkemeler değil bir yargı organı olmayan hakemler olduğu için ve hakemlik kurumu devlet yetkisiyle donatılmış bir kurum olmadığı için, tahkimde yargı makamını seçmek ve işleyecek süreci belirlemek bakımından dava yolunun aksine taraflar etkin olduğu için ve diğer alternatif uyuşmazlık çözüm yolları gibi tahkim yargılaması da gizli olarak yürütüldüğü için tahkimin alternatif bir uyuşmazlık çözüm yöntemi olduğunu savunan görüşler ve hatta Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu Kararı³⁶ da vardır.³⁷

G. Arabuluculuk-Tahkim (MED-ARB)

Karma bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemi olan Arabuluculuk-Tahkim (“mediation” ve “arbitration”ın kısaltması olan *med-arb*) yöntemi adından da anlaşılacağı üzere arabulucuk ile tahkim yöntemlerinin bir araya getirilmesi ile oluşmuş bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir.³⁸ Bu yöntem genellikle tarafların, arabuluculuk yolundan başarılı bir sonuç alamaması ihtimaline binaen mahkeme yargısına başvurmayaya gerek olmaksızın uyuşmazlığı kesin bir çözüme kavuşturmak amacıyla kullanılır.³⁹

³⁵ BÜYÜKAY, s.53; ACER TUNÇEL, 2023, s.3-4; ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.19; ATÇEKEN, Cemre, “Türk Hukukunda Aile Arabuluculuğu”, KTO Karatay Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya, 2021, s.30-31.

³⁶ “Yargı, devletin temel fonksiyonlarından biridir ve kural olarak taraflar arasındaki uyuşmazlıkların çözüm yeri mahkemelerdir. Ancak özel hukuka ilişkin uyuşmazlıkların çözümünde mahkemeler yerine hakemlere başvurulması konusunda sözleşme yapılabilir veya taraflarca bağutlanan sözleşmelere bu yönde bir hüküm konulabilir (HMK m.412/2). Özel hukukun taraflara tanıdığı irade serbestisi, kendisini sözleşme yapıp yapmamak, sözleşmenin karşı tarafını ve içeriğini belirlemek noktalarında gösterdiği gibi taraflar arasında çıkmış ve çıkması muhtemel uyuşmazlıkları hakemler eliyle çözmek noktasında da gösterir. Hakem kararı, devlet mahkemeleri tarafından verilen karar gibi bağlayıcıdır. Bu hâliyle tahkim, alternatif uyuşmazlık çözüm yollarından biridir.” YİBK., E.2016/2, K.2018/4, T.13.04.2018, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi:07.01.2024.

³⁷ BÜYÜKAY, s.52; ÇIRKAN, s.34; ATÇEKEN, 2021, s.30-31.

³⁸ TANRIVER, s.42; YEŞİLİRMAL, Ali, “Uyuşmazlıkların Arabuluculuk ve Tahkim Yollarının Birlikte Kullanılarak Çözümü (Med-Arb)” Arabuluculuğun Geliştirilmesi Uluslararası Sempozyumu, Pozitif Matbaacılık, Ankara, 2018, s.182; EKMEKÇİ, ÖZEKES, ATALI, SEVEN, s.16.

³⁹ BÜYÜKAY, s.56; ÇIRKAN, s.34; ILDIR, s.100.

Arabuluculuk-tahkim tarafların aralarındaki uyuşmazlık konusu sözleşme ile bu yöntemi kullanmak konusunda anlaşmaları suretiyle veya uyuşmazlık ortaya çıktıktan sonra bu yöntemi kullanma konusunda karar alınması suretiyle kullanılabilir.⁴⁰ Arabuluculuk-tahkim yönteminde genellikle arabulucu ve hakem görevini aynı tarafsız ve bağımsız üçüncü kişi üstlenir. Söz konusu tarafsız ve bağımsız üçüncü kişi ilk aşamada arabulucu sıfatıyla hareket edip, arabuluculuk ilkeleri çerçevesinde taraflar arasındaki iletişimi kuvvetlendirmeye ve böylece uyuşmazlık konularını tarafların müzakere etmesini sağlamaya çalışarak uyuşmazlığı çözmeye çalışır. Uyuşmazlık bu şekilde çözülemediği takdirde tarafsız ve bağımsız üçüncü kişi bu defa hakem sıfatıyla hareket ederek uyuşmazlık hakkında nihai ve bağlayıcı bir karar verir. Tabii tahkim sonucunda verilecek kararın bağlayıcı olmayacağı da taraflarca kararlaştırılabilir.⁴¹

Arabuluculuk-tahkim yönteminin olumlu yanları olduğu gibi olumsuz yanları da vardır. Örneğin arabulucu ve hakem aynı bağımsız ve tarafsız üçüncü kişi olduğunda arabuluculuk aşamasında uyuşmazlık konusunun tüm detayları, tarafların menfaatleri ve pozisyonları, tarafların yaklaşımları, bakış açıları detaylıca açığa çıkacağı için, tahkim aşamasında tüm bunların baştan detaylandırılmasına gerek kalmamış olacağından zaman, masraf ve emek tasarrufu sağlanmış olacaktır.⁴² Ayrıca taraflar arasındaki ticari ilişkinin korunması da bu yöntemin olumlu yanlarından biridir. Zira mahkeme yargısında taraflar arasındaki çatışma arttığı için yargılama süreci sona erdiğinde taraflar arasındaki ilişki çoğunlukla kopma noktasına gelmektedir.⁴³ Bu yöntemin bir diğer olumlu özelliği ise, arabulucu ve hakem aynı bağımsız ve tarafsız üçüncü kişi olduğunda arabuluculuk aşamasında taraflar çözüme ulaşmak için daha istekli ve daha çabalayıcı davranabilmektedir çünkü arabuluculuk

⁴⁰ ILDIR, s.100; YEŞİLIRMAK, Arabuluculuk Tahkim, 2018, s.187.

⁴¹ BÜYÜKAY, s.56-57; Tahkimin temel özelliği, hakemin verdiği kararın taraflar açısından nihai ve bağlayıcı olmasıdır. Taraflar, hakem kararının bağlayıcı olmayacağını kararlaştırdıklarında süreç teknik anlamda tahkim niteliğini kaybeder. Bu durumda uyuşmazlık çözüm yöntemi, tahkimden çok vakıa saptama raporu olarak değerlendirilmelidir. Detaylı bilgi için bkz. ILDIR, s.100.

⁴² TANRIVER, s.42; YEŞİLIRMAK, Arabuluculuk Tahkim, 2018, s.184; EKMEKÇİ, ÖZEKES, ATALI, SEVEN, s.16; ILDIR, s.100.

⁴³ YEŞİLIRMAK, Arabuluculuk Tahkim, 2018, s.183.

aşamasında uyuşmazlık çözülmezse tahkim aşamasında bağlayıcı ve nihai bir kararla uyuşmazlığın karara bağlanacağını bilincindedir.⁴⁴

Arabuluculuk-tahkim yönteminin olumsuz yönlerine baktığımızda ise, arabulucu ve hakem aynı bağımsız ve tarafsız üçüncü kişi olduğunda arabuluculuk aşamasında anlaşılabilmesi halinde daha sonra hakem olarak bağlayıcı ve nihai karar verebilecek olan arabulucu ile tarafların menfaatlerini, zayıf noktalarını paylaşmakta tereddüt etmesi bunun da arabuluculuğun amacına uygun uygulanamamasına neden olacak olması karşımıza çıkar.⁴⁵ Ayrıca arabulucu ve hakem aynı tarafsız ve bağımsız üçüncü kişi olduğunda söz konusu üçüncü kişinin arabuluculuk aşamasında taraflara ilişkin edinmiş olduğu gizli ve hassas bilgilerden etkilenebileceği dolayısıyla da tahkim aşamasında tarafsız karar veremeyeceği endişesi de olumsuz yanlardan biridir.⁴⁶

II. ARABULUCULUK

A. Genel Olarak

6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu⁴⁷ (HUAK) ile arabuluculuk *“Sistemik teknikler uygulayarak, görüşmek ve müzakerelerde bulunmak amacıyla tarafları bir araya getiren, onların birbirlerini anlamalarını ve bu suretle çözümlerini kendilerinin üretmesini sağlamak için aralarında iletişim sürecinin kurulmasını gerçekleştiren, tarafların çözüm üretmediklerinin ortaya çıkması hâlinde çözüm önerisi de getirebilen, uzmanlık eğitimi almış olan tarafsız ve bağımsız bir üçüncü kişinin katılımıyla ve ihtiyarî olarak yürütülen uyuşmazlık çözüm yöntemi”* şeklinde tanımlanmıştır.

Kanunda ve doktrinde yapılan çeşitli tanımlardan hareketle arabuluculuğu, “uzmanlık eğitimi almış, taraflar arasında iletişimi kolaylaştıran, tarafsız ve bağımsız üçüncü bir kişi olan arabulucunun, bir uyuşmazlığın taraflarını müzakereler sonucu

⁴⁴ ILDIR, s.102.

⁴⁵ YEŞİLİRMAK, Arabuluculuk Tahkim, 2018, s.184; ILDIR, s.102.

⁴⁶ TANRIVER, s.43; YEŞİLİRMAK, Arabuluculuk Tahkim, 2018, s.184-185; EKMEKÇİ, ÖZEKES, ATALI, SEVEN, s.16; ÇIRKAN, s.34; ILDIR, s.102.

⁴⁷ RG. Tarih: 22/06/2012, Sayı: 28331.

birbirlerini anlamaları ve menfaatlerini azami düzeyde karşılayacak şekilde kendi çözümlerini kendilerinin üretmesi amacıyla bir araya getirdiği, gönüllülük esasına dayalı, uyuşmazlığın çözümüne ilişkin karar verme yetkisinin taraflarda olduğu menfaat temelli bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir.”⁴⁸ şeklinde tanımlayabiliriz.

Arabuluculuk, alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri arasında en yaygın olan, en çok başvurulanan yöntemdir.⁴⁹

Arabuluculuk, sorundan ziyade çözüm odaklı bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir.⁵⁰ Arabulucu uyuşmazlık hakkında karar verme yetkisini haiz değildir. Arabulucu sistematik teknikler uygulamak suretiyle taraflar arasında iletişimi kolaylaştırarak, tarafların aralarındaki uyuşmazlığı müzakere ederek kendi çözümlerini kendilerinin bulmasına yardımcı olur. Arabuluculuk süreci hak temelli bir alternatif uyuşmazlık süreci olmayıp, her iki tarafın da menfaatine olacak şekilde uyuşmazlığın kazan-kazan ilkesinin hakim olduğu şekilde çözüme kavuşturulmasını hedefler. Bunun için de tarafların ortak menfaatleri üzerinde yoğunlaşarak, üzerinde anlaşabilecekleri ortak paydaları tespit eder.⁵¹

Arabulucu uyuşmazlık hakkında karar verme yetkisine sahip olmamakla birlikte tarafların çözüm üretemediğinin ortaya çıkması durumunda taraflara çözüm önerisinde bulunabilir⁵² ancak bu çözüm önerisini hiçbir surette taraflara empoze edemez.⁵³

⁴⁸ Benzer tanımlar için bkz. TANRIVER, s.43; BÜYÜKAY, s.46-47; ILDIR, s.88; ACER TUNÇEL, 2023, s.8; ATÇEKEN, 2021, s.4-5; POYRAZ, 2017, s.10; ÖZBEK, s.658; IŞIKTAÇ, Yasemin, “*Türk Arabuluculuğunda Etik Modeli Ve Etik İkilemler*” Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Sempozyumu I, Sümer Kitabevi, İstanbul, 2014, s.59; ÖZTATAR, Hakan, “*Genel Olarak Arabuluculuk*” Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Sempozyumu I, Sümer Kitabevi, İstanbul, 2014, s.9; TIKTIK, s.8-10; EKMEKÇİ, ÖZEKES, ATALI, SEVEN, s.4; ÇIRKAN, s.39; MURATOĞLU Tahir, BULUTTEKİN, Burak, Hukukta Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları, Seçkin, Ankara, 2018, s.151.

⁴⁹ ÖZTATAR, 2014, s.9; ÖZBEK, s.658; ILDIR, s.88.

⁵⁰ BÜYÜKAY, s.47.

⁵¹ TANRIVER, s.44; ACER TUNÇEL, 2023, s.8-9; ATÇEKEN, 2021, s.7.

⁵² 12/10/2017 tarihinde HUAK m.2’de değişiklik yapılmış ve tarafların çözüm üretemediklerinin ortaya çıkması hâlinde arabulucuya çözüm önerisi getirebilme yetkisi verilmiştir ve HUAK 15. maddesine ek fıkra 7 ile arabulucu, tarafların çözüm üretemediğinin ortaya çıkması halinde çözüm önerisi de getirebilen üçüncü kişi olarak tanımlanmıştır.; ÇIRKAN, s.39-40, s.79.

⁵³ TANRIVER, s.44.

Arabuluculuğa görülmekte olan bir dava sırasında hakimin teşviki ile veya arabulucuya başvurma konusunda tarafların aralarında anlaşmasıyla gidilebileceği gibi henüz bir dava açılmadan önce de başvurulabilir.⁵⁴ Arabuluculuğun dava şartı olduğu hallerde ise davanın açılabilmesi arabuluculuk yoluna başvurulması ve arabuluculuk faaliyetinin sonunda anlaşma sağlanamadığına yönelik son tutanağın aslının veya arabulucu tarafından onaylanmış bir suretinin dava dilekçesine eklenmesine bağlıdır.

Arabuluculuk sürecinden beklenen faydanın sağlanabilmesi için arabulucu, tarafsız olmalı, sabırlı ve süreçteki değişen koşullara göre şekil alabilecek nitelikte esnek olmalı, iyi bir dinleyici olmalı, sır saklayabilmeli, empatik anlayışa sahip olmalı, süreci yönetme becerisine sahip olmalı, dürüst, güvenilir ve eleştirilere açık olmalıdır.⁵⁵

B. Arabuluculuğun Tarihçesi

Arabuluculuk, oldukça eski bir uyuşmazlık çözüm yöntemi olup çok eski çağlardan bu yana kullanılmaktadır. Afrika ve Uzak Doğu'da arabuluculuğun tarihçesi eski çağlara kadar gitmektedir.⁵⁶ Bizim kültürümüze bakıldığında ise Osmanlı'da ulemanın bazı faaliyetlerinin modern arabuluculuğu çağrıştırmakta olduğu görülmektedir.⁵⁷ Dolayısıyla arabuluculuk yeni keşfedilmiş bir uyuşmazlık çözüm yöntemi olmayıp, yeni olan arabuluculuğun kurumsal olarak mevzuat içerisinde hukuk sistemine dahil edilerek uygulamada kullanılmaya başlanmasıdır.⁵⁸

Modern anlamda arabuluculuk Amerika Birleşik Devletleri'nde 1960'lı yılların sonunda çok sık kullanılmaya başlanmıştır.⁵⁹ 1976 yılında yapılan Roscoe Pound Konferansı milat olarak kabul edilerek, söz konusu konferans sonrasında

⁵⁴ ILDIR, s.89; BÜYÜKAY, s.47.

⁵⁵ BÜYÜKAY, s.48; ILDIR, s.90.

⁵⁶ YEŞİLİRMAK Ali, KEKEÇ Elif Kısmet, BULUR Alper (eds), Arabuluculuk Daire Başkanlığı Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı, Arcs Matbaacılık, 2021, s.27.

⁵⁷ YEŞİLİRMAK, KEKEÇ, BULUR, s.27.

⁵⁸ ÖZEKES, Muhammet, "Zorunlu Arabuluculuğun Hak Arama Özgürlüğü Ve Arabuluculuk İlkeleri Bakımından Değerlendirilmesi "Zorunlu Arabuluculuğa Eleştirel Bir Yaklaşım" "Arabuluculuğun Geliştirilmesi Uluslararası Sempozyumu, Pozitif Matbaacılık, Ankara, 2018, s.114; YEŞİLİRMAK, KEKEÇ, BULUR, s.27.

⁵⁹ YAZICI TIKTIK, s.15; ACER TUNÇEL, 2023, s.9-10; YEŞİLİRMAK, KEKEÇ, BULUR, s.27.

mahkemelerin sadece yargılama yapan bir yer olarak değil, uyuşmazlıklar için en uygun çözüm yolunu yönetecek birer uyuşmazlık çözüm merkezi haline getirilmelerine dair karar verilmiştir.⁶⁰

Arabuluculuk kurumuna ilişkin olarak kurumsal adımların atılması Avrupa’da ise 20. yüzyıl sonlarına tekabül etmektedir.⁶¹ 1990’lı senelerde başta Fransa ve İngiltere olmak üzere birçok ülke arabuluculuk kurumunu ve 2002 senesinde “UNCITRAL Milletlerarası Ticari Arabuluculuğa İlişkin Model Kanunu”nu kabul etmiştir. Yine 2002 yılında Avrupa Komisyonu tarafından “Medeni Hukukta ve Ticaret Hukukunda Uyuşmazlık Çözümüne İlişkin Alternatif Usuller Üzerine Yeşil Kitap” hazırlanmıştır.

2008 yılında ise Avrupa Birliği tarafından, 2008/52/EC sayılı, “Hukuki ve Ticari Uyuşmazlıklarda Arabuluculuğun Belirli Yönlerine İlişkin 21 Mayıs 2008 Tarihli Avrupa Parlamentosu ve Konseyi Yönergesi” kabul edilmiştir. Ayrıca 2003 yılında Avrupa Konseyi Bakanlar Komitesi, Aile Arabuluculuğu Hakkındaki R (98) 1 Sayılı Tavsiye Kararı’nı düzenlemiştir.

Ülkemizde de yukarıda bahsedilen gelişmelere kayıtsız kalınmamış olup 2012 yılında 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ve 2013 yılında Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği⁶² kabul edilmiştir.⁶³

C. Arabuluculuğun Temel İlkeleri

1. Eşitlik

Uyuşmazlığın taraflarının arabulucuya başvururken ve arabuluculuk süreci boyunca eşit haklara sahip olması eşitlik ilkesiyle ifade edilir.⁶⁴ Arabulucu taraflar arasındaki eşitliği gözetmekle yükümlü olup, taraflara tüm arabuluculuk süreci boyunca eşit yaklaşım sergilemesi, eşit söz hakkı vermesi gerekmektedir.⁶⁵

⁶⁰ ÖZBEK, s.259; YEŞİLIRMAK, KEKEÇ, BULUR, s.27.

⁶¹ YAZICI TIKTIK, s.17-18.

⁶² RG. Tarih: 26/01/2013, Sayı: 28540.

⁶³ YEŞİLIRMAK, KEKEÇ, BULUR, s.27.

⁶⁴ ACER TUNÇEL, 2023, s.16; BÜYÜKAY, s.68; TANRIVER, s.65; ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.79.

⁶⁵ ÇIRKAN, s.75; BÜYÜKAY, s.68; TANRIVER, s.66.

Arabuluculuk sürecinin başarılı olmasında eşitlik ilkesi çok önemlidir çünkü kendisini karşı tarafla eşit hissedemeyen ya da uyuşmazlığın karşı tarafıyla eşit muamele görmediğini düşünen tarafın anlaşmasından söz etmek çok gerçekçi olmayacak ancak mecburen sonuca katlandığını söylemek daha doğru olacaktır.⁶⁶

Eşitlik ilkesi aynı zamanda taraflardan birinin arabuluculuk sürecinin dışında bırakılamayacağını, söz hakkının karşı tarafa nazaran kısıtlanamayacağını da kapsamaktadır.⁶⁷ Elbette ki eşitlik ilkesinin mutlak eşitlik olarak anlaşılması gerekir. Eşitlik ilkesinden beklenen faydanın sağlanabilmesi için arabulucunun aralarında güç dengesizliği bulunan taraflar arasında dengeyi kurması gerekir. Örneğin tarafların eşit koşullara sahip olmadığı hallerde mutlak eşitlik uygulanmaya çalışılırsa güçlü tarafın bilgi, imkan, statü vb. kaynaklı gücünü müzakereler sırasında hissetirmesi sebebiyle zayıf olan karşı tarafın, arabulucunun da güçlüünün tarafında olduğunu değerlendirmesi söz konusu olabilir.⁶⁸ Bu nedenle arabulucunun taraflar arasındaki güç dengesizliklerini giderebilmek için gerekli tedbirleri alması, gerekli değişiklikleri yapması bunlara rağmen taraflar arası eşitliği sağlayamadığı durumlarda gerekirse arabuluculuk sürecini bitirmesi gerekir.⁶⁹

2. İradilik

Arabuluculuk, dava şartı olarak düzenlenen istisnalarda arabuluculuğa başvuru hususu dışında, iradi olarak gerçekleştirilen bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir.⁷⁰ İradilik arabuluculukta sürece başvuru, sürecin devam ettirilip ettirilmemesi ve sürecin sonunda anlaşmaya varıp varmamak olmak üzere üç aşamada da söz konusudur.⁷¹ İradilik ilkesinden diğer bir ifadeyle gönüllülük ilkesi olarak da söz edilir.

6325 sayılı HUAK ile arabuluculuk süreci iradi bir süreç şeklinde düzenlemeye alınmıştır. İradilik ilkesi arabuluculuğun en temel ilkelerinden biridir

⁶⁶ BÜYÜKAY, s.68; ÇIRKAN, s.76.

⁶⁷ ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.79; TANRIVER, s.65-66.

⁶⁸ ACER TUNÇEL, 2023, s.17; ÇIRKAN, s.79.

⁶⁹ ÇIRKAN, s.79; BÜYÜKAY, s.68.

⁷⁰ ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.76; KÖKSOY, Mesut, “Arabuluculukta Tarafların Anlaşmasına Rağmen Anlaşma Belgesini Düzenlenmemesi”, Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 14, Sayı: 1, Temmuz, 2024, Erişim Tarihi:24.12.2024, s.339.

⁷¹ ÇIRKAN, s.62.

Çünkü uyuşmazlığın taraflarının süreci başlatma, sürece devam etme ve süreci sonlandırma hususlarında serbest iradeye sahip olmasıyla birlikte uyuşmazlığın taraflarının gönüllü bir şekilde süreci yürütmesi sürecin başarısını belirler.

İradilik ilkesi gereği taraflar istedikleri zaman süreci sona erdirebilir. Taraflardan birinin yahut her iki tarafın da isteğiyle sürecin sona erdirilmesi durumunda uyuşmazlığın taraflarının bir zarara uğraması söz konusu olmayacak, tarafların arabuluculuk yoluna başvurmuş ancak anlaşamamış olmaları mahkemeye başvuru haklarını ortadan kaldırmayacaktır. Arabulucunun da tarafların arabuluculuk sürecine katılım, süreci yürütme, süreçten çekilme ve süreci sona erdirme dahil sürecin her aşamasında iradilik ilkesinin işlerliğini gözetmesi gereklidir.⁷²

3. Gizlilik

Gizlilik ilkesi arabuluculuk yolunun en çok tercih edilme nedenlerinden biridir.⁷³ Arabuluculuk sürecinde gizlilik ilkesi i ilişkide gizlilik ve dış ilişkide gizlilik olmak üzere incelenebilir.

Dış ilişkide gizlilik ile ifade edilmek istenen; arabuluculuk sürecinde verilen bilgilerin, tekliflerin, paylaşılan belgelerin üçüncü kişilerle paylaşılamaması ve mahkeme yoluna başvurulması durumunda delil olarak kullanılamayacak olması, arabuluculuk sürecinin aleni olmamasıdır.⁷⁴

İ ilişkide gizlilik ile ifade edilmek istenen ise; tarafların izni olmadığı sürece, arabulucunun özel oturumlar sırasında uyuşmazlığın taraflarından birinden edinmiş olduğu bilgileri uyuşmazlığın diğer tarafına aktaramayacağı, arabulucunun ve uyuşmazlığın taraflarının uyuşmazlığın dışında kalan üçüncü kişilere karşı sır saklama yükümlülüklerinin olmasıdır.⁷⁵

⁷² şAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.78.

⁷³ YAZICI TIKTIK, s.51 vd.

⁷⁴ BÜYÜKAY, s.68-69; TANRIVER, s.68; şAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.81-82; YAZICI TIKTIK, s.57; İşIKTA, 2014, s.66; KOÇ, Evren, “*Türk Arabuluculuğunda Etik Modeli Ve Etik İkilemler*” Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Sempozyumu I, Sümer Kitabevi, İstanbul, 2014, s.47.

⁷⁵ şAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.82; BÜYÜKAY, s.69-70.

Gizlilik ilkesi aralarındaki uyuşmazlığın üçüncü kişilerce bilinmesini istemeyen, müsaade etmedikleri detayların uyuşmazlığın karşı tarafıyla paylaşılmasını istemeyen ve süreç içerisinde yaptıkları tekliflerin, verdikleri bilgilerin veya sundukları belgelerin anlaşma olmaması durumunda mahkeme yargısında aleyhlerine delil olarak kullanılmasını istemeyen tarafların arabuluculuk yöntemini tercih etmelerinde büyük bir etken olmaktadır. Dolayısıyla da gizlilik ilkesinin başarıyla uygulanması arabuluculuk sürecinin başarısını etkileyecektir.⁷⁶

Arabuluculukta gizlilik ilkesi ile ilgili yukarıda bahsedilen bilgiler taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça geçerlidir yani gizlilik ilkesi mutlak olmayıp taraflarca aksinin kararlaştırılması mümkündür.⁷⁷ Taraflar arabuluculuk sürecine katılan üçüncü kişilerin sır saklama yükümlülüklerini kaldırabilecek olup, sürecin aleni olmasını da kararlaştırabileceklerdir.⁷⁸ Gizlilik ilkesine aykırı hareket edilmesi durumunda HUAK ile gerek arabulucu gerekse gizliliği ihlal eden taraf için hukuki ve cezai yaptırımlar öngörüldüğü düzenlenmiştir.⁷⁹

4. Tarafsızlık

Arabuluculuğun tanımında da “tarafsız ve bağımsız üçüncü kişi” şeklinde geçen tarafsızlık ilkesi arabuluculuk yönteminin en temel ilkelerinden birisidir. Tarafsızlık, en genel ifadesiyle uyuşmazlığın çözümüne ilişkin süreçte taraf tutulmaması ve önyargılı olmamak demektir.⁸⁰ Arabulucunun tarafsızlığı aynı zamanda taraflardan birinin çıkarını diğer tarafın çıkarından üstün tutmaması anlamına gelir.⁸¹

Arabulucu, arabuluculuk sürecini yönetirken tarafsız olmalı ve sözleriyle davranışlarıyla tarafsızlığından şüphe edilecek davranışlardan kaçınmalıdır.⁸² Örneğin uyuşmazlığın taraflarından değerli bir hediye kabul etmemelidir. Uyuşmazlığın taraflarının tarafsızlık anlamında arabulucuya duyacakları güven ve

⁷⁶ IŞIKTAÇ, 2014, s.63.

⁷⁷ YAZICI TIKTIK, s.58; BÜYÜKAY, s.70; TANRIVER, s.68; ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.83; EKMEKÇİ, ÖZEKES, ATALI, SEVEN, s.34.

⁷⁸ YAZICI TIKTIK, s.58.

⁷⁹ HUAK m.33.

⁸⁰ ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.80; ÖZBEK, s.669.

⁸¹ ÖZBEK, s.669.

⁸² IŞIKTAÇ, 2014, s.60.

müzakere ederken bu anlamda kendilerini güvende hissetmeleri sürecin başarısı için oldukça önemlidir.⁸³

Arabulucunun uyuşmazlığın taraflarına karşı tarafsız olmasının yanı sıra uyuşmazlığın konusu açısından da tarafsız olması gerekir. Arabuluculuk süreci sonucunda anlaşma halinde arabulucunun bu anlaşma konusundan doğrudan veya dolaylı olarak ekonomik veya şahsi bir menfaati olmamalıdır.

Arabulucu, görevini yerine getirirken tarafsızlığından şüphe edilmesini gerektirecek önemli bir durumun söz konusu olması halinde bu durumla ilgili tarafları bilgilendirmekle yükümlüdür. Taraflar bu durumda tarafsızlıkla ilgili şüphe söz konusu olduğu için arabulucunun görevine son verebilirler. Ancak bu bilgilendirmeye rağmen taraflar, arabulucunun görevine devam etmesini talep ederse arabulucu süreci yönetmeyi sürdürebilir.⁸⁴ Taraflar onay verse bile arabulucu tarafsızlığından şüphe edilmesini gerektirecek durum nedeniyle tarafsızlığının etkileneceğini düşünüyorsa bu durumda süreci yönetmeye devam etmemelidir.⁸⁵

5. Kontrolün Taraflarda Olması

Arabuluculuğun mahkeme yargısından en büyük farklı kontrolün taraflarda olması ilkesidir. Kontrolün taraflarda olması ilkesi gereğince arabuluculukta taraflar, süreçle ve sonuçla ilgili sorumluluğu ve kontrolü ele alıp etkili çözümler üretebilir, karar verme yetkisini ellerinde bulundurarak anlaşma şartlarını serbestçe belirleyebilir.⁸⁶ Böylece tarafların, şartlarını kendileri belirledikleri anlaşmaya uyma isteği ve ihtimali oldukça yüksek olacaktır.⁸⁷

Kontrolün taraflarda olması ilkesi esasen iradilik ilkesinin bir uzantısıdır. Arabuluculuk yönteminin temelini oluşturan iradilik nedeniyle taraflar; bir çözüme zorlanamayacakları gibi uyuşmazlığın çözümü için müzakereye dahi zorlanamaz, sürecin her aşamasında da süreçten vazgeçebilme hakkına sahiptir. İradilik ilkesinin

⁸³ AÇER TUNCEL, 2023, s.19; IŞIKTAÇ, 2014, s.62.

⁸⁴ ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.80-81; IŞIKTAÇ, 2014, s.60.

⁸⁵ IŞIKTAÇ, 2014, s.60.

⁸⁶ ÇIRKAN, s.68; TIKTIK, s.47; ÖZBEK, s.678.

⁸⁷ EKMEKÇİ, ÖZEKES, ATALI, SEVEN, s.6; ILDIR, s.23.

bir uzantısı olarak da arabuluculukta, uyuşmazlığın çözümüne ilişkin süreç ve dolayısıyla sonuç tarafların kontrolündedir.⁸⁸

Arabulucu kontrolün taraflarda olması ilkesinin bir gereği olarak süreç boyunca karar verme yetkisinin taraflarda olduğunu vurgulamalıdır. Söz konusu ilkenin, arabuluculuk yönteminin tercih edilmesine etken olan arabuluculuğun olumlu yanlarından, ilk sıralarda olduğu söylenebilir.⁸⁹ Kontrolün taraflarda olması ilkesi gereği taraflar, sürecin başlangıcında, arabulucuyu seçmekte, sürecin yürütülmesinde, sürecin sonuçlandırılmasında, anlaşma olması durumunda anlaşma belgesine ne yazılacağına karar vermekte tamamen serbesttir.

Tarafların çözüm üretmediğinin ortaya çıkması durumunda arabulucunun taraflara çözüm önerisi sunabiliyor olması ile kontrolün taraflarda olması ilkesinin ihlal edildiğinden söz edilemez. Zira tarafların çözüm üretmediğinin ortaya çıkması halinde taraflara çözüm önerisi sunabilme yetkisi arabulucuya istisnai olarak verilen bir yetki olup taraflar arabulucunun çözüm önerisini kabul etmek zorunda değildir.⁹⁰ Taraflar uyuşmazlığı anlaşma ile bitirip bitirmemek konusunda tamamen serbesttir.⁹¹

D. Arabuluculuğun Türleri

1. Kolaylaştırıcı Arabuluculuk

Menfaate dayalı arabuluculuk olarak da bilinen kolaylaştırıcı arabuluculuk adından da anlaşılacağı üzere uyuşmazlığın çözümü sürecinde arabulucunun kolaylaştırıcı olarak rol alacağı bir arabuluculuk türüdür.⁹² Kolaylaştırıcı arabuluculuk, uyuşmazlığın taraflarının, uyuşmazlığın çözümünde ortak menfaatlerinin olduğu durumlarda tercih edilen bir arabuluculuk türüdür.⁹³

⁸⁸ EKMEKÇİ, ÖZEKES, ATALI, SEVEN, s.29.

⁸⁹ ÇIRKAN, s.68.

⁹⁰ ÇIRKAN, s.68.

⁹¹ ÖZBEK, s.678.

⁹² ACER TUNÇEL, 2023, s.11.

⁹³ GÜNDOĞDU, Tansu, “Boşanma Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk”, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Isparta, 2022, s.62.

Kolaylaştırıcı arabuluculuk türüne göre, uyuşmazlığın çözümü önündeki en büyük engel uyuşmazlığın tarafları arasındaki iletişim eksikliğidir.⁹⁴ Arabulucunun uyuşmazlığın tarafları arasındaki iletişimi geliştirici ve güçlendirici bir yol izlemesi ile uyuşmazlığın çözümünü sağlamak hedeflenir.⁹⁵ Kolaylaştırıcı arabuluculuk türünde anlaşma, tarafların birbirini doğru anlamasına ve iletişim kanallarının açık tutulması sağlanarak etkili bir iletişim kurulmasına dayanır.

Kolaylaştırıcı arabuluculuk türünde arabulucu, uyuşmazlığın taraflarının pozisyon, menfaat ve ihtiyaçlarını bulmaya odaklanarak tarafların uyuşmazlığın çözümü konusundaki seçenekleri, uyuşmazlığın çözümündeki ihtiyaç ve menfaatleri doğrultusunda değerlendirmeleri için yardımcı olur.

Kolaylaştırıcı arabuluculuk türünde arabulucu, kural olarak hukuki değerlendirme yapamaz, taraflara müdahale ederek kendi düşüncelerini paylaşamaz veya tavsiyelerde bulunamaz.⁹⁶ HUAK'taki arabuluculuğun çözüm önerisinde bulunabilen kolaylaştırıcı arabulucuk olduğu söylenebilir (HUAK m.2/1-b).

2. Değerlendirici Arabuluculuk

Değerlendirici arabuluculuk türünün temelini tarafların hakları oluşturur.⁹⁷ Değerlendirici arabuluculukta arabulucu, uyuşmazlığın taraflarının uyuşmazlık konusundaki zayıf yönlerini belirleyip, mahkeme yoluyla uyuşmazlığın çözümü sağlanmaya çalışılıyorsa bu konuda nasıl bir karar verilebileceğini değerlendirerek uyuşmazlığın çözümüne yardımcı olmaya çalışır.⁹⁸

Değerlendirici arabuluculukta kolaylaştırıcı arabuluculuktakinin aksine menfaatlere değil tarafların hakları üzerine yoğunlaşılır. Değerlendirici arabuluculuk türünde arabulucu, hukuki değerlendirme yaptığından ve mahkeme yargısında

⁹⁴ ACER TUNÇEL, 2023, s.11.

⁹⁵ ÇIRKAN, s.49; GÜNDOĞDU, 2022, s.62; ACER TUNÇEL, 2023, s.11-12.

⁹⁶ GÜNDOĞDU, 2022, s.62; ACER TUNÇEL, 2023, s.11.

⁹⁷ GÜNDOĞDU, 2022, s.62.

⁹⁸ ACER TUNCEL, 2023, s.12; GÜNDOĞDU, 2022, s.62.

sürecin nasıl işleyeceğine ilişkin tarafları bilgilendirebileceğinden arabulucuda hukuk bilgisi ve hukuk alt yapısı olması aranır.⁹⁹

3. Dönüştürücü Arabuluculuk

Dönüştürücü arabuluculuk ilişki odaklı arabuluculuk olarak da bilinir. Bu arabuluculuk türünde amaç uyuşmazlığın taraflarının birbirlerini anlamalarını sağlamaya çalışarak aralarındaki çatışmayı ilişki anlamında olumluya çevirmektir.¹⁰⁰

Dönüştürücü arabuluculuk türünde uyuşmazlık, çözülmesi gerekli bir sorundan ziyade, uyuşmazlığın taraflarının gelişimi için bir fırsat olarak görülür zira uyuşmazlığın çözümü için edilen mücadelenin, uyuşmazlığın taraflarının kişisel gelişimine destek olduğu ve uyuşmazlığın taraflarının farkındalıklarını arttırdığı tespit edilmektedir.¹⁰¹

Dönüştürücü arabuluculuk ile uyuşmazlığın tarafları kişisel olarak geliştiğinden anlaşma sağlanamasa bile uyuşmazlığın taraflarının mücadele yetileri güçleneceğinden ileride söz konusu olabilecek uyuşmazlıklarla daha iyi mücadele edebileceklerdir. Bu nedenle dönüştürücü arabuluculukta anlaşma sağlanması noktasında bir kaygı duyulmaz, çünkü olası yanlış anlaşılımların belirlenmesi, alternatif bakış açılarının deneyimlenmesi ve tarafların birbirlerini tanıması ve anlaması başarı için zaten yeterli bir ölçüt kabul edilmektedir.¹⁰²

E. Arabuluculuğun Olumlu ve Olumsuz Yönleri

Tüm alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinde olduğu gibi arabuluculuk yönteminin de olumlu ve olumsuz yönleri mevcuttur. Arabuluculuğun olumlu ve olumsuz yönleri ayrı ayrı başlıklar altında incelenecektir.

⁹⁹ ACER TUNCEL, 2023, s.12; ÇIRKAN, s.50.

¹⁰⁰ GÜNDOĞDU, 2022, s.63; ÇIRKAN, s.50.

¹⁰¹ ACER TUNCEL, 2023, s.13.

¹⁰² ACER TUNCEL, 2023, s.13; ÇIRKAN, s.50.

1. Olumlu Yönleri

Uyuşmazlıkların çözümünde arabuluculuk yönteminin kullanılması özellikle son senelerde oldukça artmıştır. Bu artışın nedeni şüphesiz arabuluculuk yönteminin aşağıda detaylarıyla bahsedeceğimiz birtakım avantajları ve uyuşmazlığın taraflarına mahkeme yargısına görece sunduğu bazı imkanlardır.

a. Uyuşmazlığın Daha Kısa Sürede Çözümü

Arabuluculuk yöntemi uyuşmazlığı mahkeme yargısına nazaran çok daha kısa sürede sonuçlandırma fırsatı sunmaktadır.¹⁰³ Mahkemelerdeki iş yükü sebebiyle yargılamada birtakım gecikmeler yaşanıyor olması nedeniyle mahkeme yargısında uyuşmazlıkların çözümü çok daha uzun süreçler gerektirmektedir.¹⁰⁴ Mahkeme yargısında bilirkişiye başvurulması, tanık deliline dayanılması, keşif yapılması gibi yargılama süresinin uzamasına sebep olan usul işlemlerine arabuluculuk yönteminde başvurulmadığı için arabuluculuk yöntemi uyuşmazlığın çözümünde taraflara zamandan ciddi derecede tasarruf imkanı sunmaktadır. Böylece mahkeme yargısında senelerce süren çözüm süreci, arabuluculuk yönteminde haftalar hatta bazen günler içerisinde tamamlanmaktadır.¹⁰⁵

b. Uyuşmazlığın Daha Az Masrafla Çözümü

Arabuluculuk ile uyuşmazlığın daha kısa sürede çözümü ile paralel olarak uyuşmazlığın daha az masrafla çözümü de söz konusu olur. Biraz önce yukarıda bahsettiğimiz gibi mahkeme yargısında bilirkişiye başvurulması, tanık deliline dayanılması, keşif yapılması gibi usul işlemleri yargılama süresinin uzamasının yanısıra daha fazla masraf yapılmasını da gerektirmektedir.¹⁰⁶ Ayrıca yargılama boyunca ödenmesi gereken birtakım harç ve giderler söz konusudur. Arabuluculuk yönteminde tarafların yapacağı masrafın, mahkeme yargısındaki harç ve giderlere

¹⁰³ TANRIVER, s.33.

¹⁰⁴ BÜYÜKAY, s.34.

¹⁰⁵ ÖZBEK, s.663.

¹⁰⁶ BÜYÜKAY, s.34-35.

göre çok daha az olması¹⁰⁷ da söz konusu alternatif uyuşmazlık çözüm yönteminin olumlu yönlerinden biridir.¹⁰⁸

c. Sürecin Gizlilik İçerisinde Yürütülmesi

Arbuluculuk yöntemini mahkeme yargısından ayıran en önemli farklardan biri de mahkeme yargısının aleni olmasına karşın arbuluculuk sürecinin gizli olmasıdır. Uyuşmazlığın taraflarının arbuluculuk yöntemini tercih etmelerinin en önemli sebeplerinden biri de sürecin gizlilik içerisinde yürütülmesidir. Çünkü uyuşmazlığın tarafları aralarındaki uyuşmazlığı üçüncü kişilerin bilmesini istemezler.¹⁰⁹ Bu durum özellikle de ticari uyuşmazlıklarda karşımıza çıkar. Örneğin ticari bir uyuşmazlığın tarafları piyasalardaki itibarları açısından aralarındaki uyuşmazlığın, ticari sırlarının üçüncü kişilerce bilinmesini istemeyecekleri için arbuluculuk, sürecin gizlilik içerisinde yürütülmesi açısından daha tercih edilebilir olacaktır.

Ayrıca sürecin gizlilik içerisinde yürütülmesi uyuşmazlığın taraflarının, daha rahat müzakere edebilmelerini, üçüncü kişilerce öğrenilmesi endişesi taşımadan daha rahat bir şekilde teklif verebilmelerini bu nedenlerle de uyuşmazlığın taraflarının birbirleriyle savaşıp birbirlerine zarar vermek yerine uyuşmazlığın çözümüne daha çok konsantre olabilmelerini sağlar.¹¹⁰ Bu da uyuşmazlığın taraflarının ilişkilerinin sürmesini sağlayacaktır.¹¹¹ Sürecin gizlilik içerisinde yürütülmesi aynı zamanda uyuşmazlığın çözümü için tarafların uyuşmazlığa dair tüm detayları paylaşması konusunda taraflar için cesaretlendirici bir etkiye sahiptir.¹¹²

Gizlilik ilkesi, yalnızca uyuşmazlığın tarafları açısından değil uyuşmazlığın çözüm sürecine dahil olan üçüncü kişiler açısından da dikkat edilmesi gereken temel bir ilkedir.¹¹³ Gizlilik ilkesinin bir gereği olarak mahkeme aşamasında arbuluculuk

¹⁰⁷ Hatta dava şartı arbuluculukta görüşmeler iki saati bulmadan sonuçlanır ve anlaşma sağlanamazsa, sonrasında yargı yoluna başvurulmadığı ihtimalde, taraflarca hiç arbuluculuk masrafı yapılmayacak olması da söz konusu alternatif uyuşmazlık çözüm yönteminin olumlu yönlerinden biridir.

¹⁰⁸ TANRIVER, s.33; ÖZBEK, s.663.

¹⁰⁹ TANRIVER, s.32.

¹¹⁰ BÜYÜKAY, s.33.

¹¹¹ TANRIVER, s.32.

¹¹² ÖZBEK, s.665.

¹¹³ BÜYÜKAY, s.33.

müzakerelerinde edinilen bilgi veya beyanlara dayanılamaması da tarafların arabuluculuk yöntemine güven duymasına ve tercih etmesine neden olmaktadır.¹¹⁴

d. Taraf Hakimiyeti

Arabuluculuk yöntemi uyuşmazlığın taraflarına, uyuşmazlığın çözüm sürecine doğrudan katılma, çözüm sürecinde mutlak bir hakimiyet ve sonuç üzerinde egemen olma fırsatı vermektedir. Arabuluculuk yönteminin tercih edilmesinde en önemli etkenlerden birisi de budur.¹¹⁵

Uyuşmazlığın tarafları arabuluculuk yönteminde ihtiyaçlarına uygun çözümü ve uyuşmazlığın çözüm sürecinde uygulanacak kuralları belirleyebildikleri için kendi kararlarıyla kendi belirledikleri kurallara uyma olasılıkları daha yüksek olacak ve daha kalıcı ve her iki tarafın da kazanacağı bir çözüme ulaşmak söz konusu olacaktır.¹¹⁶ Ayrıca uyuşmazlığın taraflarının beklemedikleri yahut kabul etmeyecekleri bir çözüm yöntemi ile karşılaşmaları söz konusu değildir.

Mahkeme yargısında hak temelli, tarafların sonuç üzerinde hakimiyetinin olmadığı ve bir tarafın kazanıp diğer tarafın kaybettiği çözümlere göre arabuluculuk yönteminde haklılıktan ziyade tarafların menfaatlerine odaklanan ve her iki tarafın da kazandığı (kazan-kazan) bir çözüm amaçlanmaktadır. Bu da arabuluculuk yönteminde tarafların uyuşmazlığın çözüm sürecinde doğrudan hakimiyetleri olmasıyla mümkün olabilecektir.

e. Yargı Yolunun Açık Olması

Arabuluculuk yöntemine başvurmak, dava yoluna başvurmaya engel olmaz. Uyuşmazlığın tarafları arabuluculuk ile çözemedikleri uyuşmazlıkları için mahkeme yargısına başvurma hakkına sahip olmaya devam edecektir.¹¹⁷ Zira arabuluculuk yönteminin de içerisinde olduğu alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri mahkeme yargısına alternatif, mahkeme yargısına ikame bir bir yol olarak kullanılmamaktadır. Aksine uyuşmazlık çözümleri noktasında mahkeme yargısı da

¹¹⁴ YAZICI TIKTIK, s.57; ACER TUNÇEL, 2023, s.21.

¹¹⁵ TANRIVER, s.32; BÜYÜKAY, s.31.

¹¹⁶ BÜYÜKAY, s.31; ACER TUNÇEL, 2023, s.21; EKMEKÇİ, ÖZEKES, ATALI, SEVEN, s.6.

¹¹⁷ BÜYÜKAY, s.35; POYRAZ, 2017, s.21; TAŞPOLAT TUĞSAVUL, Melis, Türk Hukukunda Arabuluculuk, Yetkin, Ankara, 2012, s.28; ATÇEKEN, 2021, s.7; TANRIVER, s.33; ÖZBEK, s.663.

dahil öngörölmüş yöntemlere ek, söz konusu yöntemleri tamamlayıcı olarak görölmektedir. Uyuşmazlığın taraflarının arabuluculuk yöntemine başvurmuş olması mahkeme yargısını bertaraf etmemektedir.¹¹⁸ Dolayısıyla arabuluculuk yöntemini denemek uyuşmazlığı mahkeme yargısına göre çok daha kısa sürede ve az masrafla çözüme ulaştırabileceği gibi uyuşmazlığın arabuluculuk yöntemiyle çözülememesi durumunda mahkeme yargısı yolu zaten kapanmadığı için bu husus da arabuluculuk yönteminin tercih edilmesi sebeplerinden biri olmaktadır.

2. Olumsuz Yönleri

Arabuluculuk uyuşmazlığın taraflarına, uyuşmazlığı daha kısa sürede, daha düşük masrafla ve her iki tarafın menfaatine olacak şekilde çözüme imkanı sunmaktadır ancak arabuluculuk tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri özel hukuk uyuşmazlıklarından doğan problemlerin çözümlerinde kullanılabileceği için mahkeme yargısına göre dar kapsamlıdır. Bu nedenle de bazı durumlarda uyuşmazlıkların çözümünde yetersiz kalabilmektedir. Arabuluculuğun uyuşmazlıkların çözümünde yetersiz kalmasının sebepleri olarak bahsedebileceğimiz olumsuz yönlerine aşağıda başlıklar halinde değinilecektir.

a. Uyuşmazlığın Tarafları Arasındaki Eşitsizlikler

Uyuşmazlığın tarafları arasında hukuki, ekonomik, nüfuz veya çeşitli nedenlerden kaynaklı bir eşitsizliğin olması ve bu sebeple bir tarafın diğer tarafa göre daha zayıf pozisyonda olması halinde, rahat ve özgür bir şekilde müzakere edilmesi mümkün olmayacak dolayısıyla arabuluculuk çözüm sürecinin olumsuz etkilenmesi muhtemel olacak ve her iki tarafın da menfaatine olacak şekilde tatmin olacakları bir çözüme ulaşılması güçleşecektir.¹¹⁹ Örneğin en çok karşılaşılan durumlardan bir tanesi olarak ekonomik olarak daha güçlü konumda olan tarafın daha zayıf konumda olan tarafa karşı uyuşmazlığın çözüm süresinde kendi istediği çözüm yolunu kabul ettirmek için ekonomik gücünü baskı unsuru olarak kullanması söz konusu olabilecektir.¹²⁰

¹¹⁸ ÖZEKES, 2018, s.121; EKMEKÇİ, ÖZEKES, ATALI, SEVEN, s.9.

¹¹⁹ TANRIVER, s.33-34; BÜYÜKAY, s.37; ÖZBEK, s.667.

¹²⁰ BÜYÜKAY, s.37; ÇIRKAN, s.85.

b. Uyuşmazlığın Taraflarının İsteksiz Olması

Arbuluculuk yolunun çözüme ulaşmada başarılı olabilmesi için uyuşmazlığın tarafları bu konuda istekli olmalı ve çözüme ulaşmak için çabalamalıdır. Tarafların her ikisinin de yahut sadece taraflardan birinin uyuşmazlığı çözmek konusundaki isteksizliği söz konusu olduğunda arbuluculuk ile hedeflenen sonuca ulaşamayacaktır.¹²¹ Hatta taraflardan birinin uyuşmazlığın çözümüne dair uzlaşma konusunda göstereceği isteksizlik uyuşmazlığı çözümü daha da güç bir hale sokabilir. Bazı durumlarda uyuşmazlığın çözümünde isteksiz olan tarafın zaman kazanmak yahut kötü niyetli bir şekilde kendi lehine zaman aşımından yararlanmak için arbuluculuk yöntemine başvurması bile söz konusu olabilir.¹²²

Tarafların aralarındaki uyuşmazlığın çözümünde alışık oldukları mahkeme yargısı yerine arbuluculuk yöntemini dolayısıyla da iletişimi seçmeleri iletişim kopukluğunun yaşandığı ve diyalog kültürünün pek gelişmediği toplumlar için kolay görünmemektedir.¹²³ Bu nedenle de, taraflardan birinin alışık olmadığı bu yönteme isteksizliğinin olması yüksek bir ihtimal olarak karşılaşılabilecek, arbuluculuk ile taraflar arasında iletişimin gelişmesi amaçlanırken, uyuşmazlığın taraflarının bu alışık olmadıkları yöntemle vakit kaybetmeleri bir risk olacaktır.¹²⁴

c. Arbulucunun Yetersizliği

Arbuluculuk yönteminin olumsuz özelliklerinden biri de süreci yöneten üçüncü kişi olan arbulucunun mesleki yetersizlik veya bağımsızlık, tarafsızlık, eşitlik, gizliliğe uyma gibi arbuluculuğun temel ilkelerine dair eksiklikleridir. Çünkü arbulucunun sahip olduğu veya sahip olamadığı bazı özellikler arbuluculuk sürecinin başarısını etkiler.¹²⁵ Uyuşmazlığın tarafları arasındaki iletişim tıkanıp zaman zaman arbulucunun rolü ve yaklaşımı uyuşmazlığın çözümü için çok önemli olmaktadır. Bu nedenlerle de arbulucunun mesleki yeterliliği ve sahip olduğu özellikler olumlu sonuca götürebileceği gibi sahip olmadığı özellikler veya yetersizliği de arbuluculuk sürecini olumsuz etkileyebilir. Ayrıca arbulucunun

¹²¹ TANRIVER, s.33; BÜYÜKAY, s.36.

¹²² ÖZBEK, s.666-667; BÜYÜKAY, s.36.

¹²³ TANRIVER, s.33.

¹²⁴ ACER TUNÇEL, 2023, s.22.

¹²⁵ BÜYÜKAY, s.37; TANRIVER, s.34.

mesleki yeterliliği, kalitesi, tarafsızlığı gibi standartlara ilişkin denetim mekanizmalarının tam olarak oluşturulamamış olması ve arabulucunun uyuşmazlık çözüm sürecindeki yetersizliğinden ötürü tarafların uğrayabileceği olası zararların tazmini hususunda bir mesleki sorumluluk sigortası öngörülmemiş olması arabuluculuk yöntemine başvurma konusunda uyuşmazlığın taraflarının kafasında soru işaretleri oluşturabilmekte bu da arabuluculuk sürecinden beklenen olumlu etkinin oluşmasına engel olabilmektedir.¹²⁶

d. Dar Kapsamlı Olması

Arbuluculuk yöntemi ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri özel hukuk uyuşmazlıklarından doğan problemlerin çözümünde kullanılabileceği için mahkeme yargısına göre dar kapsamlıdır. Bu nedenle de daha karmaşık veya daha çok taraflı hukuki problemlerin çözümünde yetersiz kalmaktadır.¹²⁷ Çünkü uyuşmazlıklarda taraf sayısı arttıkça arabuluculuğun özü olan tüm tarafların manfaatlerine olacak şekilde ve her birinin özel ihtiyaçları dikkate alınarak çözüme ulaşmak oldukça zorlaşacaktır. Bu gibi nedenlerle kapsam olarak sınırlı olması da arabuluculuk yönteminin olumsuz özelliklerinden biridir.

¹²⁶ POYRAZ, 2017, s.21; BÜYÜKAY, s.37.

¹²⁷ BÜYÜKAY, s.35-36.

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK VE İSTİSNALARI

I. DAVA ŞARTI ARABULUCULUK KAPSAMINA GİREN UYUŞMAZLIKLAR

A. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin tanımı 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu¹²⁸ (TBK) madde 299 ile, “Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.” şeklinde yapılmıştır.

818 sayılı Borçlar Kanunu¹²⁹ madde 248 ile ise kira sözleşmesi “Adi icar, bir akittirki mucir onunla, müstecire ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeği iltizam eder.” şeklinde tanımlanmıştır. 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun yaptığı tanımda sadece adi kira tanımlanarak kiracıya bir bedel karşılığında kullanım hakkının bırakılacağı ifade edilmiştir.¹³⁰ TBK’da ise kiracıya kullanım ve yararlanma

¹²⁸ RG. Tarih: 04/02/2011, Sayı: 27836.

¹²⁹ RG. Tarih: 29/4/1926, Sayı: 359.

¹³⁰ HATEMİ Hüseyin, SEROZAN Rona, ARPACI Abdülkadir, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1992, s.156; KILIÇOĞLU, Mustafa, Kira Hukukundan Doğan Tahliye Tespit Uyarılama Tazminat Ve Alacak Davaları (Öğreti – Açıklama – Yorum), Platon, İstanbul, 2024, s.76.

hakkının bırakılacağı ifadesi ile hem adi kira hem de ürün kirasını kapsar şekilde TBK'daki bütün kira sözleşmesi türlerini kapsayacak bir tanım yapılmıştır.¹³¹

Kira sözleşmesi uzun bir süre içerisinde ve düzenli bir şekilde ifa gerektiren edimler meydana getirme şeklinde sürekli bir borç ilişkisine yol açan, kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşmelerdendir. Kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşmeler içerisinde de en geniş uygulama alanına sahip olmaktadır.¹³² Genel hatlarıyla kira sözleşmeleri; tam iki tarafa borç yükleyen, sürekli bir borç doğuran ve karşılıklı birbirine uygun irade beyanı ile kurulan sözleşmelerdir.

6325 sayılı HUAK'a eklenen 18/B maddesiyle, 01.09.2023 tarihinden itibaren kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk dava şartı olduktan sonra kiralanan taşınmazın kira bedelinin ödenmemesi ve tahliye taahhüdüne dayanan ilamsız icra yolu ile tahliyesi hariç bütün kira ilişkilerinden kaynaklanan uyuşmazlıklar için dava açmadan önce arabuluculuk yöntemine başvuru zorunludur. Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk tüm kira uyuşmazlıkları için elverişlidir. Sadece konut ve çatılı iş yeri kiralalarında değil; çay bahçeleri, açık otopark gibi çatısız iş yeri kiralaları, taşınır kiralaları, ürün (hasılat) kiralaları da arabuluculuğa elverişlidir.¹³³

Henüz kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk dava şartı olmadan önce de taraflar kira ilişkisinden doğacak uyuşmazlıklarını, arabuluculuk yöntemiyle çözeceklerini kararlaştırıp ihtiyari arabuluculuk yöntemiyle çözme yoluna gidebilmekteydi. Ayrıca taraflar arasında bu yönde bir anlaşma olmasa dahi aralarında kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlık çıktıktan sonra iradi olarak ihtiyari arabuluculuk yoluna başvurarak çözülmesine karar verebilmekteydi.¹³⁴ Taraflar

¹³¹ YAVUZ, Cevdet, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), Beta, İstanbul, 2013, s.205; ARAL Fahrettin, AYRANCI Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, B.11, Ankara 2015, s.256; RUHİ Canan, RUHİ Ahmet Cemal, Türk Borçlar Kanunu ile İcra Ve İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku, Seçkin, Ankara, 2023, s.28-29; ZEVLİLİLER Aydın, GÖKYAYLA K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Vedat Kitapçılık, 21. Bası, İstanbul, 2021, s.209; YAVUZ Cevdet, ACAR Faruk, ÖZEN Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt: 1, 11. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2022, s.413; URAL ÇINAR, Nihal, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi Ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s.5; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s.4-5.

¹³² YAVUZ, C., s.205; ZEVLİLİLER, GÖKYAYLA, s.195.

¹³³ YENİOCAK, Umut, Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit Ve Kira Uyarılma Davaları, Seçkin, Ankara, 2023, s.151.

¹³⁴ ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.53.

arasında kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlığa ilişkin davanın görülmesi sırasında mahkemenin arabulucuya başvurma konusunda tarafları teşviki ve arabuluculuk yönteminin faydaları konusunda tarafları aydınlatması veya tarafların kendi isteğiyle ya da bir tarafın diğer tarafı davetiyle arabuluculuk sürecine başvuracaklarını beyan etmeleri üzerine yargılamanın mahkemece üç ayı geçmeyecek şekilde ertelenmesi şeklinde de dava görülmeye başladıktan sonra arabuluculuk yöntemine başvurulması mümkündür.¹³⁵

Çalışmamızın bu kısmında kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk kapsamına giren uyuşmazlıklar ana hatlarıyla ele alınacaktır.

B. Kira Bedelinin Tespiti

1. Genel Olarak

TBK madde 344 ile kira bedelinin belirlenmesi düzenlenmiştir. Kira bedelinin belirlenmesi konut ve çatılı iş yeri kiralalarına ilişkin düzenlemeler arasında yer almakta olup taşınır kiralaları ya da konut ve çatılı iş yeri vasfında olmayan diğer taşınmaz kiralalarında söz konusu olmayacaktır.¹³⁶ Maddenin birinci fıkrasında yenilenen kira dönemlerinde tarafların anlaşmalarının, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek şartıyla geçerli olduğu düzenlenmiştir.¹³⁷

Uygulamada en sık rastlanan ve “kira tespit davası” olarak adlandırılan kira bedelinin tespiti ise TBK madde 344/2 ve TBK madde 344/3 fıkralarında düzenlenmiştir: *“Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.*

¹³⁵ ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.56; TANRIVER, s.125.

¹³⁶ YAVUZ C., s.307.

¹³⁷ RUHİ Canan, RUHİ Ahmet Cemal, s.930; YAVUZ C., s.308; YENİOCAK, s.42; GÜNAY, Erhan, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Seçkin, Ankara, 2022, s.28-29.

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.”

TBK madde 344/3'ün düzenlenme amacı esasen konut ve çatılı işyeri kiralarına TBK'nın aynı maddesinin birinci fıkrasıyla getirdiği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) sınırlaması nedeniyle zamanla kira bedellerinin emsallerine göre düşük kalması ve kiraya verenin bu sebeple kira sözleşmesini sona erdirememesi nedeniyle bir denge sağlanmak istenmesidir.¹³⁸ TBK m. 344/3'te bahsedilen beş yıllık sürenin; tarafların yeni kira sözleşmesi veya sözleşmeleri yapmaları durumunda hangi tarihten itibaren başlayacağı yani taraflar arasındaki hangi kira sözleşmesinin tarihi baz alınarak beş yıllık sürenin hesaplanacağı önemli bir noktadır. Böyle bir durumda yeni yapılan kira sözleşmesi daha önceki kira sözleşmesinin devamı niteliğinde ise beş yıllık sürenin, ilk kira sözleşmesinin yapıldığı tarihten itibaren hesaplanması, ikinci kira sözleşmesi ilk kira sözleşmesinin devamı niteliğinde değilse, TBK madde 344/3 anlamında kira bedelinin belirlenmesi amaçlı yapılmışsa beş yıllık sürenin, ikinci kira sözleşmesinin yapıldığı tarihinden itibaren hesaplanması gerekir¹³⁹. Beş yıllık

¹³⁸ BURCUOĞLU, Haluk, Kira Tesbit Davaları Uygulamasında Belli Başlı Kilometre Taşları 2000 Ve 2001 Yıllarında Kira Paralarının Belirlenmesine İlişkin 4531 SAYILI YASA Gerekçesi-Komisyon Görüşmeleri Değerlendirilmesi Ve Uygulaması, Filiz Kitabevi, İstanbul 2001, s.15; YAVUZ, Nihat, Kira Hukuku, Adalet Yayınevi, Ankara, 2020. s.719-720.

¹³⁹ İNCEOĞLU, Mehmet Murat, Kira Hukuku, Cilt:1, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s.143. AKDİ, Murat “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde Sözleşme İlişkisi Devam Ederken Tarafların TBK m. 344 Hükmündeki Sınırlamayı Aşarak Belirledikleri Yeni Kira Bedeline Uygulanacak Hükümler”, Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 11, sayı: 1, Temmuz, 2023, Erişim Tarihi:22.12.2024, s.391; YENİOCAK, s.94; “Yenileme sözleşmesinde kira bedeli emsal ve rayiçlere uygun değil ise yenileme sözleşmenin imzalanmasından itibaren 5 yıl geçmemiş olsa dahi ilk sözleşmenin başlangıcına göre geçen süre gözetilerek şartları varsa kira parasının hak ve nesafete göre tespiti talep edilebilir.” Yargıtay 6. HD., E.2015/5957, K.2016/478, T.27.01.2016, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi:08.01.2025; “Davacı kira ilişkisinin 2006 yılında başladığını belirtmiş ancak sözleşme ibraz etmemiş, davalı ise yeni yapılan 01.01.2013 başlangıç tarihli kira sözleşmesini ibraz etmiştir. Yenileme sözleşmesinde kira bedeli emsal ve rayiçlere uygun değil ise yenileme sözleşmenin imzalanmasından itibaren 5 yıl geçmemiş olsa dahi ilk sözleşmenin başlangıcına göre geçen süre gözetilerek şartları varsa kira parasının hak ve nesafete göre tespiti talep edilebilir.

Bu durumda mahkemece; öncelikle davalı tarafça ibraz edilen 01.01.2013 başlangıç tarihli ve 2 yıl süreli sözleşme hakkında davacının beyanının alınması, sözleşmenin yapıldığı tarih itibarıyla kira bedelinin rayici yansıtıp yansıtmadığının araştırılması, usulüne uygun toplanacak emsallerle birlikte

süre dolmadan kira tespit davası açılmaması TBK m. 344/3 hükmü için geçerlidir. TBK m. 344/2 hükmü çerçevesinde kira bedelinin tespiti her zaman istenebilecektir.¹⁴⁰

Kira tespit davasını kiraya verenin de kiracının da açması mümkündür.¹⁴¹ Kiraya veren yukarıda hükmün amacında da bahsedildiği gibi emsallerinden düşük kalan kira bedelinin arttırılması amacıyla, kiracı ise fazla olan kira bedelinin düşürülmesi amacıyla kira tespit davası açabilir.¹⁴²

TBK madde 344/1 gereği taraflar arasında kira bedelinin belirlenmesi hususunda bir anlaşma mevcutsa yani kira sözleşmesinde kira artış oranı kararlaştırılmışsa, bu oran da bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmiyorsa, kira bedeli söz konusu anlaşmaya göre arttırılacağından kira tespit davası açılmaz. Kira sözleşmesinde kira artırımını konusunda bir anlaşma olup bir artış oranı kararlaştırılmamış olması ancak kiracının bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre artış yapması durumunda yine kira tespit davası açılmaz.¹⁴³

Elbette yukarıda belirtildiği gibi taraflar arasındaki kira sözleşmesinde kira artışı ile ilgili bir anlaşma olmaması veya kira artışı konusunda bir anlaşma olması ancak artış oranı belirlenmemiş olması durumunda yenilenen kira sözleşmesinde yeni kira bedelinin tespit edilmesi amacıyla kira tespit davası açılması ve taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmış olup olmadığına bakılmaksızın beş yılı aşan veya beş

mahallinde yapılacak keşifle belirlenerek, rayice uygun olması durumunda endeks uygulanarak aksi halde hak ve nesafete göre kira bedelinin belirlenmesi gerekirken eksik incelemeye dayalı olarak yazılı şekilde hüküm tesisi doğru olmadığından hükmün bozulmasına karar vermek gerekmiştir.” Yargıtay 6. HD., E.2015/10787, K.2016/6759, T.16.11.2016, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi:31.01.2025.

¹⁴⁰ TAT, Orkun, “Türk Borçlar Kanunu M. 344/III İle m. 138 Arasındaki İlişki Çerçevesinde Konut Kira Sözleşmesinde Kira Bedelinin Uyarlanması”, Adalet Dergisi, Yıl:2024 Sayı:73, Ekim 2024, Erişim Tarihi:22.12.2024, s.831-832.

¹⁴¹ “Kira bedelinin tespiti davasını, kira sözleşmesini akdeden kiraya veren açabileceği gibi kiracının da açabileceği hususu tartışmasızdır. Somut olayda, davacı kiracı tacir olup 25.12.2015 tarihinde açtığı iş bu davada, yeni kira yılı için kira bedeli tespiti isteminde bulunmuştur.” Yargıtay 3. HD., E.2017/7608, K.2019/2623, T.27.03.2019, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi:04.05.2024.

¹⁴² RUHİ Canan, RUHİ Ahmet Cemal, s.931; YAVUZ C., s.312.

¹⁴³ RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.931.

yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde yeni kira yılında uygulanacak olan kira bedelinin tespiti için tespit davası açılması hükümleri saklıdır.¹⁴⁴

Kira tespit davasının açılması için TBK bir dava açma süresi belirtmemiş olup kira tespit davalarının her zaman açılabilceğı düzenlenmiştir ancak kira tespit davalarında davanın açıldığı tarih verilen mahkeme kararının hangi tarihten itibaren geçerli olacağını etkiler.¹⁴⁵ TBK madde 345/2 uyarınca kira tespit davası yeni kira döneminin başlamasından en geç otuz gün önce açılır veya kiraya veren yeni kira döneminin başlamasından en geç otuz gün önce kira bedelinin artırılacağına ilişkin kiracıya yazılı bildirimde bulunursa dava ne zaman açılmış olursa olsun mahkemece belirlenecek kira bedeli, davanın açıldığı kira döneminin başlangıcından itibaren geçerli olur. TBK madde 345/3 uyarınca da taraflar arasındaki kira sözleşmesinde yeni kira döneminde kira artış hükmü varsa, yine mahkemece belirlenecek kira bedeli davanın açıldığı kira döneminin başlangıcından itibaren geçerli olur.

Kira tespiti konusunda TBK madde 344/3'e dayanarak dava açılacaksa kira sözleşmesinin 5. yılını doldurması durumunda dava, 6. kira yılının başında açılabilceğinden arabuluculuğa da bu dönemde başvurulması gerekir. Kira tespit davası, yeni kira dönemi başlangıcından en geç otuz gün önce açıldığı ya da bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına dair kiracıya yazılı bildirimde bulunulduğu durumda, yeni kira dönemi sonuna kadar ne zaman açılmış olursa olsun, mahkemece belirlenecek yeni kira bedeli, davanın açıldığı kira döneminin başlangıcından itibaren geçerli olacaktır. İhtar süresi içinde arabuluculuğa başvuru, karşı tarafın arabuluculuk sürecine katılımı ve her iki tarafın da imzasını taşıyan arabuluculuk son tutanağının düzenlenmiş olması koşuluyla yazılı bildirim yerine geçer. Bu yöntemle bildirim şartını dava açma süresi henüz başlamadan ihtiyari arabuluculuğa başvurarak da ihtar süresinde dava şartı arabuluculuğa başvurarak da gerçekleştirmek mümkündür.¹⁴⁶

¹⁴⁴ GÜNAY, s.35; UYGUR, Neriman, "Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk" Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk Uygulamaları, İbn Haldun Üniversitesi Yayınları, İstanbul, Ekim, 2023, s.40.

¹⁴⁵ YAVUZ C., s. 312; YAVUZ N., s.721; RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.932-933.

¹⁴⁶ UYGUR, s.40-41.

2. Kira Artış Oranına Getirilen Sınırlama ve Kira Tespit Davalarına Etkisi

08.06.2022 tarihli ve 31863 sayılı Resmi Gazete ile 7409 sayılı Kanun'a¹⁴⁷ eklenen madde 4 ile TBK'ya eklenen geçici madde 1 "*Konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.*" düzenlemesi getirmiştir. Söz konusu düzenleme 15.07.2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete ile 7456 sayılı Kanun'a¹⁴⁸ eklenen madde 23 ile TBK'ya eklenen geçici madde 2 ile de 01.07.2024 tarihine kadar uzatılmıştır.

Söz konusu düzenleme konut kiralariyla sınırlı bir düzenleme olduğundan %25'lik kira artış oranı sınırı iş yeri kiralari bakımından geçerli olmayıp iş yeri kiralari bakımından 01.07.2024 tarihine kadar TÜFE oranı azami sınır olarak uygulanmaya devam etmiştir.¹⁴⁹ Bu tarihler arasında konut kiralari bakımından da tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı %25'in altında kalacak olursa konut kiralari bakımından da TÜFE oranının azami sınır olarak uygulanacağı düzenlenmiştir.¹⁵⁰

TBK'ya eklenen geçici madde ile konut kira artış oranına getirilen sınırlama TBK madde 344/2 uyarınca hakim tarafından verilecek kararlarda da uygulanacak olup bu husus geçici madde metninde de yer almaktadır. Dolayısıyla açılan bir kira tespit davasında hakim kira bedelini tespit ederken geçici maddede belirtilen tarihler

¹⁴⁷ RG. Tarih: 11/06/2022, Sayı: 31863.

¹⁴⁸ RG. Tarih: 15/07/2023, Sayı: 32249.

¹⁴⁹ TAT, 2024, s.828.

¹⁵⁰ YENİOCAK, s.53; AYDOĞDU, Murat "*Kira Parasında Artışı %25 İle Sınırlayan Düzenlemeler Konusunda Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar Hakkındaki Değerlendirmeler*", İzmir Barosu Dergisi, Yıl:88 Sayı:3, Aralık 2023, Erişim Tarihi:20.12.2024, s.141.

arasında yenilenen konut kira sözleşmeleri için 01.07.2024 tarihine kadar azami %25 sınırı ile bağlı kalmıştır.¹⁵¹ Yukarıda da bahsedildiği gibi uygulamada kira tespit davası ile akla gelen TBK madde 344/3'te düzenlenen kira ilişkisinin beşinci yılını doldurması ile açılabilen dava olsa da TBK madde 344/2 ile düzenlenen kira sözleşmelerinde artış hükmünün bulunmadığı veya artış hükmü olup da artış oranının belirlenmediği sözleşmelerde yeni dönem kira bedelinin hakim tarafından belirlenmesinin talep edildiği davalar da kira tespit davasıdır. İşte TBK'ya eklenen geçici madde ile TBK madde 344/2 uyarınca açılacak kira tespit davalarında hakim yeni dönem kira bedeli belirlerken azami kira artış oranı sınırı 01.07.2024 tarihine kadar %25 olmuştur. TBK madde 344/3 uyarınca açılacak kira tespit davalarını ise kanun koyucu TBK geçici madde 1 ve 2 kapsamı dışında tutarak mahkemelerin beş yıllık süresi dolan kiracılık ilişkileri için açılan bu davalardaki kira artış oranına dair kararını %25 azami sınır ile sınırlandırmamıştır.¹⁵²

3. Türk Borçlar Kanunu Madde 344 Hükmünün Kamu Düzenine İlişkin Olması Bakımından Arabuluculuğa Elverişliliğinin Değerlendirilmesi ve Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler Konusunda Arabuluculukta Taraf İradesi

Kira hukukuna ilişkin uyuşmazlıklarda kanun koyucu, kiraya veren karşısındaki zayıf taraf olan kiracıyı korumak istemiş bu nedenle de sözleşme serbestisine birtakım sınırlamalar getirmiştir.¹⁵³ Bu sınırlamalardan biri de TBK

¹⁵¹ YAVUZ N., s.722; YENİOCAK, s.54; RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.932.

¹⁵² YENİOCAK, s.54; YAVUZ N., s.722; GANBARİ, Muhammed Kiomers, "Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler İle Taraf İradesi: Özellikle Arabuluculuk" Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: Volume XXVII, Sayı: 4, Ekim 2023, Erişim tarihi: 04.05.2024, s.215.

¹⁵³ BABAOĞLU, Tuba, "Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi Ve Arabuluculuk Yoluyla Çözümü", KTO Karatay Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya, 2023, s.106; YENİOCAK, s.152; "1.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 344. maddesi uyarınca 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanun'unun 344.maddesinde "Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir." Hükmü, Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanunun 2.maddesinde geçmişe etkili olma başlığı altında "Türk Borçlar Kanununun düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları gerçekleştirdikleri tarihe bakılmaksızın, bütün fiil ve işlemlere uygulanır." hükmü yer

madde 344/1 ve 344/2 ile tarafların kira bedelini belirlemelerine getirilmiştir. Söz konusu madde hükmüne göre tarafların yenilenen kira dönemlerinde yeni kira bedeli hususunda anlaşmaları bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemez. Yukarıda¹⁵⁴ detaylıca bahsedildiği şekilde 7409 sayılı Kanun'a eklenen madde 4 ile TBK'ya eklenen geçici madde 1 ile de bu oranın %25 olarak uygulanacağı düzenlemesi getirilmiş ve söz konusu düzenleme de 15.07.2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete ile 7456 sayılı Kanun'a eklenen madde 23 ile TBK'ya eklenen geçici madde 2 ile 01.07.2024 tarihine kadar geçerli olacak şekilde uzatılmıştır.

Söz konusu düzenlemenin ülkemizde son yıllarda yaşanan ekonomik problemler sonucu fahiş artış gösteren kira bedelleri karşısında kiracıyı korumaya yönelik olduğu, kiraya veren karşısında ekonomik bakımdan zayıf taraf olan kiracının korunması gerektiği düşüncelerinin ardında sosyal refah, toplumsal barış ve kamu düzeninin korunması amacının olduğu şüphesizdir.¹⁵⁵ Bu nedenlerle de TBK m. 344 hükmünün kamu düzenine ilişkin olduğunun kabul edilmesi de bu düşünceden ileri gelmektedir.

Elbette ki yenilenen kira dönemlerinde yeni kira bedeline ilişkin anlaşmaların TBK madde 344 uyarınca sınırlandırılmış olması ve bu sınırlandırmanın kamu düzenine ilişkin olması kira bedelinin belirlenmesine ilişkin uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli olmadığı anlamına gelmemektedir. Ancak bu noktada konut kiralarda taraflarca arabuluculuk anlaşma belgesi ile 01.07.2024 tarihine kadar yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak yeni kira bedeline ilişkin anlaşmaların, bir önceki yılın kira bedelinin %25'inin üzerinde olması durumunda söz konusu anlaşmanın akıbetinin ne olacağı sorusu gündeme gelmiştir.

almaktadır. Türk Borçlar Kanununun kira artışına ilişkin 344.maddesindeki düzenleme kiracıları koruyucu nitelikte olup, kamu düzenine ilişkindir." Yargıtay 6. HD., E.2015/11606, K.2016/1639, T.03.03.2016; Aynı yönde Yargıtay 6. HD., E.2015/9059, K.2016/3885, T.12.05.2016, Legalbank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi:23.05.2024; AYDOĞDU, 2023, s.137-138; TAT, 2024, s.827; SARI FİDAN, Özlem, "Kira Bedeli Artışına İlişkin Hukuki Sınırlamalar Karşısında Kira Bedelinin Uyarlanması Davasının Değerlendirilmesi", Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:32 Sayı:2, Nisan 2024, Erişim Tarihi:22.12.2024, s.602.

¹⁵⁴ Bkz. yukarıdaki "2. Kira Artış Oranına Getirilen Sınırlama Ve Kira Tespit Davalarına Etkisi" başlıklı bölüm.

¹⁵⁵ BABAOĞLU, 2023, s.107; GANBARI, 2023, s.214; AYDOĞDU, 2023, s.144; TAT, 2024, s.827; SARI FİDAN, 2024, s.605-606.

Esasen kanun koyucu madde metninde “*Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir.*” şeklinde düzenlemeye yer vererek açıkça kira bedeline ilişkin anlaşmaların, bir önceki yılın kira bedelinin %25’ini geçmesi durumunda söz konusu anlaşmanın akıbetinin ne olacağı sorusuna yanıt vermiştir. Bir görüşe göre kanun koyucunun kiracıyı korumak amacıyla özel olarak koyduğu emredici kurallara aykırı olacak şekilde yapılan anlaşmalar geçersizdir.¹⁵⁶ Böyle bir anlaşmanın arabuluculuk yoluyla yapılması hatta söz konusu anlaşmaya icra edilebilirlik şerhi alınmış olması bile sonucu değiştirmeyecektir.¹⁵⁷ Bu görüşte olanlar tarafından, TBK’ya eklenen geçici madde 1 ve 2 ile düzenlenen yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaların, bir önceki yılın kira bedelinin %25’ini geçemeyeceği sınırlandırmasının arabuluculuk anlaşmasıyla aşılabileceğinin savunulmasının hukuka ve hatta yasaya aykırı olduğu ileri sürülmektedir. Zaten kanun hükmünde “*Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir*” ibaresi yer aldığından dolayı açıkça fazla miktar yönünden yapılan anlaşmaların geçersiz olacağı hatta kanun hükmünde yer almasaydı dahi sözleşme hukukunun temel ilkeleri gereği arabuluculuk yoluyla %25 sınırlamasına aykırı anlaşmaların geçersiz yani kesin hükümsüz olacağı savunulmaktadır.¹⁵⁸ Ülkenin içerisinde bulunduğu ekonomik şartlarda kiracının konutunu kaybetme riski altında %25’in üzerinde bir artışa arabuluculukta razı olup ardından sözleşmenin geçersizliğini ileri sürmesinin, istisnai bazı durumlar dışında hakkın kötüye kullanılması olarak nitelendirilemeyeceği ileri sürülmektedir.¹⁵⁹ Bu görüşe göre arabuluculuk anlaşma belgesiyle yenilenen kira döneminde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaların, bir önceki yılın kira bedelinin %25’ini geçtiği bir anlaşma belgesinin icra edilebilirlik şerhi alması da güçtür çünkü icra edilebilirlik şerhi veren sulh hukuk mahkemesinin icra edilebilirlik şerhi için bir kira uyuşmazlığı bakımından, re’sen emredici hükümlere aykırılığı denetlemesi gerektiğinden %25 artış oranını aşan bir anlaşma yapılmışsa icra edilebilirlik şerhi talebinin reddedilme ihtimali yüksektir.¹⁶⁰

¹⁵⁶ TAT, 2024, s.830; EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 11. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara, 2023, s.414.

¹⁵⁷ YENİOCAK, s.152; GÜNDOĞDU, Süleyman Burak, “*Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler*”, Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:6 Sayı:2, Aralık, 2023, Erişim Tarihi:19.06.2024, s.871-872.

¹⁵⁸ AYDOĞDU, 2023, s.149.

¹⁵⁹ YENİOCAK, s.153; AYDOĞDU, 2023, s.150.

¹⁶⁰ AYDOĞDU, 2023, s.151-152.

Diğer bir görüşe göre, kira sözleşmesinin zayıf tarafı olan kiracı, yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalarının, bir önceki yılın kira bedelinin %25'ini geçmesine razıysa arabuluculukta taraflar arasında bu yöndeki bir anlaşma geçerli olacaktır. Zira geçerli olmayacağını ileri sürme TBK madde 26'da düzenlenen tarafların, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebileceğinin düzenlendiği sözleşme özgürlüğünün ihlali niteliğinde olacaktır.¹⁶¹ Bizim de katıldığımız bu görüşe göre kanun koyucu TBK'ya eklenen geçici madde 1 ve 2 ile artış oranını sınırlandırmış ve tarafların iradelerinin uyuşmadığı hallerde kiracıyı korumuş ve fahiş artışların önüne geçmeye çalışmıştır. Kiracı ise özgür iradesiyle bu korumadan yararlanmak istemediğini söyleyebilmektedir. Bu durumda kiracının özgür iradesini kabul etmemenin pratikte hiçbir anlamı yoktur. Taraflar, ahlaka aykırılık, aşırı yararlanma gibi özel hükümsüzlük nedenleri olmadığı müddetçe sözleşme serbestisi içerisinde diledikleri oranı kararlaştırabilirler. Kira artış oranı konusunda da bunun aksini gerektiren bir durum söz konusu değildir. Üstelik arabuluculuk görüşmeleri esnasında arabulucunun etkisi ve katkısıyla daha etkin ve verimli bir görüşme ve pazarlık süreci geçirilip sağlıklı bir şekilde düşünülerek yeni kira bedeli belirlenebilmektedir. Dolayısıyla nitelikli bir görüşme ve pazarlık sürecini içeren arabuluculuk yönteminde taraflar anlaştıktan sonra artık kiracının fahiş bir kira artış oranına razı olduğunun düşünülmesi de hayatın olağan akışına uygun olmayacak ve kiracıyı kendi özgür iradesine karşı korumak da makul bir gerekçeye dayanmayacaktır. Zaten yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaların, bir önceki yılın kira bedelinin %25'ini geçmesinin mümkün olduğunun kabul edilmesi arabuluculuk kurumundan beklenen faydanın sağlanması için de gereklidir.¹⁶² Bu görüşe göre kiracının, ödeyebileceği kira miktarını ölçüp tartarak karar verip, arabuluculukta anlaşıp bir önceki yılın kira bedelinin %25'ini geçen bir artış oranını kabul etmesi sonrasında ise bunun geçersiz olduğunu iddia etmesinin, diğer görüşün aksine

¹⁶¹ Benzer görüşler için bkz. GANBARİ, 2003, s.220-223; ATALAY, Oğuz, “Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk” Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk Uygulamaları, İbn Haldun Üniversitesi Yayınları, İstanbul, Ekim, 2023, s.51-52.

¹⁶² %25 sınırlamasına aykırı anlaşmaların geçersiz olacağı savunmasına katılmasına rağmen, arabulucunun yasal düzenlemeler konusunda tarafları uyarak tarafların ortak talepleri o yöndeysen konut kiralarda %25 üzerindeki artışları tutanağa geçirebilmesi gerektiği, aksi halde arabuluculuğun anlamı kalmayacağı, arabulucunun, tarafları bu konuda uyarması ve hatta yapılan uyarıları tutanağa geçirmesi sonrasında taraflar bu durumu bile isteye kabul etmişse, aksinin ileri sürülmesinin dürüstlük kuralına aykırı veya hakkın kötüye kullanımı niteliğinde görülmesi gerektiği yönünde görüşün detayları için bkz. AYDOĞDU, 2023, s.151.

TMK¹⁶³ madde 2’de düzenlenen dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edebileceği savunulmaktadır.¹⁶⁴ Ayrıca söz konusu geçici düzenlemelerin kiracıyı enflasyona karşı korunmayı hedeflerken kiraya verenler açısından hak ihlali oluşturduğu noktasında eleştiriler de vardır.¹⁶⁵ Kira bedeli kendileri için geçim kaynağı olan kiraya verenler açısından, enflasyonun karşısında kira bedeline ilişkin anlaşmaların, bir önceki yılın kira bedelinin %25’ini geçemeyecek olmasının mülkiyet hakkının özüne dokunur nitelikte olduğu savunulmaktadır. İlerleyen bölümlerde¹⁶⁶ arabuluculuk süreci ve icra edilebilirlik şerhi kapsamında kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk anlaşma belgelerinde icra edilebilirlik şerhinin detayına girileceğinden burada çok kısaca belirtmek gerekirse; bu görüşe göre arabuluculuk anlaşma belgesiyle yenilenen kira döneminde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaların, bir önceki yılın kira bedelinin %25’ini geçtiği bir anlaşma belgesinin icra edilebilirlik şerhi almasına da hiçbir engel yoktur çünkü icra edilebilirlik şerhi veren sulh hukuk mahkemesinin yetkisi sınırlı olup, uyuşmazlık hakkında yerindelik incelemesi yapamaz. Sadece anlaşma icra edilebilir nitelikte mi ve arabuluculuğa elverişli mi bununla sınırlı bir inceleme yapar.¹⁶⁷ %25 artış oranını aşan bir anlaşma yapıp yapılmadığının incelenmesi yerindelik incelemesi teşkil edeceğinden sulh hukuk mahkemesinin yetkisini aşacaktır.

Burada tekrar belirtmekte fayda var ki; yukarıda açıklanan görüşler TBK madde 344/1 ve 344/2 açısından değerlendirilmiş olup, TBK madde 344/3 uyarınca açılacak kira tespit davalarını kanun koyucu TBK geçici madde 1 ve 2 kapsamı dışında tutarak mahkemelerin beş yıllık süresi dolan kiracılık ilişkileri için açılan bu davalardaki kira artış oranına dair kararını %25 azami sınır ile sınırlandırmamıştır.¹⁶⁸ Dolayısıyla TBK geçici madde 1 ve 2’nin uygulanmakta olduğu dönemde arabuluculuk sürecinde de TBK madde 344/3 uyarınca beş yıllık süresi dolan kiracılık ilişkileri için %25 sınırının üzerinde kira bedeli belirlenmesine ilişkin anlaşma yapılmasının önünde herhangi bir engel yoktu.

¹⁶³ RG. Tarih: 08/12/2001, Sayı: 24607.

¹⁶⁴ GANBARİ, 2023, s.221.

¹⁶⁵ MAKARACI BAŞAK, Aslı, ÖKTEM ÇEVİK, Seda, “7409 Sayılı Kanun ile Getirilen Geçici Madde 1 Gereğince Kira Bedelinin Belirlenmesi”, <https://blog.lexpera.com.tr/7409-sayili-kanun-ile-getirilen-gecici-madde-1-geregince-kira-bedelinin-belirlenmesi/>, Lexpera Blog, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Yayın Tarihi: 08.07.2022, Erişim Tarihi: 24.05.2024.

¹⁶⁶ Bkz. çalışmanın üçüncü bölümünde “d.İncelemenin Kapsamı” başlıklı kısım.

¹⁶⁷ ATALAY, 2023, s.53.

¹⁶⁸ AYDOĞDU, 2023, s.141.

Son olarak belirtmek gerekirse; kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen TBK m. 344 hükmü tüm konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulurken, Geçici Madde 1 ve 2 01.07.2024 tarihine kadar sadece konut kira sözleşmeleri bakımından uygulanmıştır. Çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından bu süreçte kira bedelinin belirlenmesinde TBK m. 344 uygulanmaya devam edilmiş olup Geçici Madde 1 ve 2'nin kapsamı dışında bırakılmış ve iş yeri kiralari bakımından 01.07.2024 tarihine kadar TÜFE oranı azami sınır olarak uygulanmaya devam etmiştir.¹⁶⁹ Bir görüşe göre, işyeri kira artışı için, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemez hükmünün arabuluculuk anlaşma belgesiyle aksi kararlaştırılmaz.¹⁷⁰ 01.07.2024 tarihi TBK'ya eklenen geçici madde 1 ile getirilen ve geçici madde 2 ile uzatılan %25 kira artış oranı sınırının sonu olduğu için 01.07.2024 tarihinden sonra konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri TBK madde 344/1 ve 344/2 ile düzenlenen tarafların yenilenen kira dönemlerinde yeni kira bedeline ilişkin anlaşmaları bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemez düzenlemesine tabi olmaya devam etmiştir.

%25 kira artış oranı sınırının sonu olan 01.07.2024 tarihinden sonra bu kez konut kiralalarında taraflarca arabuluculuk anlaşma belgesi ile yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaların, bir önceki yılın kira bedelinin tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmesi durumunda söz konusu anlaşmanın akıbetinin ne olacağı sorusu gündeme gelmiştir. Bir görüşe göre TBK m. 344 hükmünde öngörüldüğü gibi tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı üzerinde bir artış oranı üzerinde anlaşılması pek mümkün gözükmemektedir zira hakim bile tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ile bağlıdır.¹⁷¹ İkinci görüş olarak, arabuluculuk bir yargılama faaliyeti olmadığından yargılama faaliyetinde dikkate alınması gereken maddi hukuktaki emredici hükümlerin arabuluculuk süreci açısından bağlayıcı olmayacağı ve tarafların arabuluculuk sürecinde yapacakları anlaşmada kira bedelini, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre

¹⁶⁹ AYDOĞDU, 2023, s.143.

¹⁷⁰ BABAOĞLU, 2023, s.109; EKMEKÇİ, ÖZEKES, ATALI, SEVEN, s.173.

¹⁷¹ BABAOĞLU, 2023, s.109.

değişim oranının üzerinde bir artış yaparak belirleyebilecekleri söylenebilir.¹⁷² Kanaatimizce tarafların tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı üzerinde bir artışta anlaşma sağlayamayacaklarını söylemek katı bir yaklaşım olabilecek ve böyle bir yaklaşım arabuluculuğa hakim olan iradilik ilkesi ile de bağdaşmayacaktır. Üstelik arabulucunun tarafları uyarmak, taraflara kanuni sınırlamanın üzerinde bir artış yapamayacaklarını söylemek gibi adeta karar verici bir pozisyona geçmesi arabuluculuğun ruhuna uygun değildir. Tarafların arabuluculuk müzakerelerinde TBK m. 344 ile düzenlenen yasal sınırlama ile bağlı olmayacağı görüşünün kabulü arabuluculuk sürecinin iradilik ilkesi ile de örtüşür. Bu şekilde bir anlaşma belgesinin, icra edilebilirlik şerhi alınması noktasında bir sorun teşkil etmeyeceğini savunan görüşler de vardır.¹⁷³ Bu görüşlerin dayanağı ise icra edilebilirlik şerhi veren sulh hukuk mahkemesi uyuşmazlık hakkında yerindelik incelemesi yapamayacağı sadece anlaşma icra edilebilir nitelikte mi ve arabuluculuğa elverişli mi bununla sınırlı bir inceleme yapabileceği için tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını aşan bir anlaşma yapıp yapılmadığının incelenmesi yerindelik incelemesi teşkil edeceğinden sulh hukuk mahkemesinin yetkisini aşacağı hususudur.¹⁷⁴ Ancak doktrinde icra edilebilirlik şerhi verilirken sulh hukuk mahkemesinin anlaşma belgesinin kanunun emredici hükümlerine ve kamu düzenine aykırılığını re'sen inceleyebileceği belirtilmektedir.¹⁷⁵ Bu husus göz önünde bulundurulduğunda TBK madde 344/1 ve 344/2'ye aykırı anlaşmaya icra edilebilirlik şerhi verilmemesi de söz konusu olabilir.

C. Kira Bedelinin Uyarlanması

1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu'nda uyarılama, madde 138 ile “aşırı ifa güçlüğü” başlığı altında hükme bağlanmıştır. Bir sözleşmenin uyarlanması için, sözleşme kurulduktan sonra öngörülmesi mümkün olmayan gelişmelerin meydana gelmesi ve söz konusu gelişmelerin başlangıçta kurulan sözleşmenin dengesini dayanılamayacak şekilde

¹⁷² CANBOLAT Talat, OCAK Saim, OĞUZ Özgür, KARACA Aybüke, BULUR Alper, KOÇ Erol, İş Hukukunda Arabuluculuk Uzmanlık Eğitimi Kaynak Kitabı, Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Arabuluculuk Daire Başkanlığı Yayını, s.11.

¹⁷³ DEMİR, Şamil, Avukatın Uzlaşma Sağlama Yetkisi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011, s.52.

¹⁷⁴ DEMİR, s.52.

¹⁷⁵ TAŞPOLAT TUĞSAVUL, s.195; BÜYÜKAY, s.143.

bozması gerekmektedir.¹⁷⁶ Yani bir sözleşmenin uyarlanması için, meydana gelen beklenmedik gelişmelerin sözleşmedeki dengeleri esaslı bir şekilde etkilemiş olması gerekmektedir.¹⁷⁷ Meydana gelen beklenmedik gelişme mağdur tarafça öngörülebilseydi sözleşmeyi yapmayacağı konusunda tereddüt olmayacak olmalıdır.¹⁷⁸

Kira uyarlama davasını kiraya veren açabileceği gibi kiracı da açabilir.¹⁷⁹ Örneğin geçirmiş olduğumuz Covid19 pandemisinde işyerlerinin kapalı olduğu dönemde kiraladığı işyerinin kapalı olması nedeniyle kiracının kira uyarlama davası açabilmesi bu davayı kiracının açabileceği hallere bir örnektir.¹⁸⁰ TBK'ya eklenen geçici maddeler ile TBK'nın 344. maddesinde yapılan değişiklikle 01.07.2024 tarihine kadar konut kiralarının kira artışlarına %25 oranında sınırlama getirilmesiyle döviz kurundaki aşırı yükselmeler, TÜFE'nin aşırı derecede artması, enflasyon gibi sebeplerle kira sözleşmesindeki başlangıçta kurulurken var olan dengenin bozulması, kiranın rayiç kira bedellerinin çok altında kalması durumu ise kiraya verenin kira

¹⁷⁶ GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Teorisiyle ve Yargıtay Uygulamasıyla Sözleşmenin Uyarlanması (TBK m. 138), Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, s.1; ARAT, Ayşe, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006, s.52; URAL ÇINAR, s.120; OGUZMAN, M. Kemal, ÖZ, M. Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt: 1, 20. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2022, s.204.

¹⁷⁷ YAVUZ, ACAR, ÖZEN, s.630.

¹⁷⁸ GÜMÜŞ, Uyarlama, s.97.

¹⁷⁹ SARI FİDAN, 2024, s.608.

¹⁸⁰ TAT, 2024, s.838; SARI FİDAN, 2024, s.608; “*Kiracı, Covid-19 salgın hastalığının önlenmesi için alınan idari tedbirler sonucunda düğün salonu olarak işlettiği kiralananı tam ve verimli olarak kullanamaması nedeniyle ödediği kira bedelinin uyarlanmasını talep etmektedir. 11/03/2020 tarihi öncesinde yapılmış olan kira sözleşmelerinde; Covid-19 salgın hastalığının, kiralananın sözleşmede öngörülen kullanım amacını ve tarafların borçlarını etkilediği ölçüde, sözleşmenin yapılması sırasında öngörülemeyen olağanüstü bir durumun sonradan ortaya çıktığının ve buna bağlı olarak Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili maddesinde öngörülen uyarlamanın ilk koşulunun gerçekleştiği kabul edilmelidir. Yaşanan bu salgın nedeniyle, kiracının da faaliyet gösterdiği düğün salonu işletmeciliği sektöründe faaliyetlerin sınırlandırılmasına ilişkin idarece çeşitli önlemler alınmıştır. Alınan bu önlemler, salgın hastalık öncesine göre kiracının kira bedelini ödeme yükümlüğünü zorlaştırmış, eş söyleyişle sözleşmenin ifasını dürüstlük kurallarına aykırı düşecek şekilde etkilemiştir. Kira sözleşmesinde yer alan, kiraya verenin, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına elverişli halde bulundurma dahi her durumda kiracının kira bedelini ödeme borcunu tam olarak yerine getirmekle yükümlü olduğuna dair hükümlerin geçersiz olduğu; Covid-19 salgın hastalığı sebebiyle alınan idari yasak ve tedbirlerin etkin olduğu dönemle sınırlı olmak üzere, kiracının Türk Borçlar Kanunu uyarınca uyarlamaya dayalı olarak kira bedelinin tenzili talepli dava açmakta haklı bulunduğu gözetilmek suretiyle, istinaf incelemesinin gerçekleştirilmesi gerekmektedir” Yargıtay 3. HD., E.2022/2200, K.2022/8401, T.01.11.2022, Legalbank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi:22.12.2024; Aynı yönde Yargıtay 3. HD., E.2021/3452, K.2021/6001 T. 04.06.2021; Yargıtay 3. HD., E.2021/6159, K.2021/11839, T.23.11.2021; Yargıtay 3. HD., E.2021/6230, K.2021/11840 T.23.11.2021; Yargıtay 3. HD., E.2021/3452, K.2021/6001, T. 04.06.2020 Legalbank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi:22.12.2024.*

uyarlama davası açabileceği hallere bir örnektir.¹⁸¹ Uygulamada kiralanan taşınmazın kira bedeli son zamanlarda kiraya verilen emsal nitelikte taşınmazların kira bedelinden üç kat aşağıda kalmış ise kiraya verenin kira uyarlama davası açmakta haklı olduğu kabul edilmektedir.¹⁸²

TBK madde 344/3 ile düzenlenen kira tespit davasından farklı olarak kira uyarlama davası için tamamlanması, beklenmesi gereken bir süre yoktur. Kira uyarlama davası gerekli koşullar varsa her zaman açılabilir, kira bedelinin günün koşullarına uyarlanması her zaman istenebilir.¹⁸³ Yine TBK madde 344/3 ile düzenlenen kira tespit davasından farklı olarak kira uyarlama davası konut ve çatılı işyeri kiralalarıyla sınırlı olmayıp, genel hükümlere tabi herhangi bir taşınmaz veya taşınır kirası ya da ürün kirasına ilişkin açılabilir.¹⁸⁴ Kiranın uyarlanması davası şartları varsa her zaman açılabilir.¹⁸⁵ Kira uyarlama davalarında kira tespit davalarından farklı şekilde kira sözleşmesinin imzalanmasından sonra sözleşme ilişkisini devam ettirmeyi etkileyecek derecede beklenmeyen gelişmelerin meydana geldiğinin ispat edilmesi beklenecektir.¹⁸⁶ Arabuluculuk aşamasında ise tarafların kendi özgür ve ortak iradeleriyle kira sözleşmelerini uyarlamaları mümkündür ve bu minvalde bir anlaşma belgesi geçerli ve bağlayıcıdır. Dava yolundaki gibi kira sözleşmesinin uyarlanmasını gerektirecek beklenmeyen gelişmelerin ispatı

¹⁸¹ Kiraya verenin açtığı kira uyarlama davasına örnek teşkil edebilecek bir karar için bkz. “Davacı, mülkiyeti kendisine ait taşınmazı davalı bankaya 06.07.2004 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli kira sözleşmesi ile kiraladığını, kira bedelinin 2.500.Euro olarak belirlendiğini, sözleşmede herhangi bir artırım şartı bulunmadığını, çevredeki gelişmeler nedeniyle kira fiyatlarının hızlı bir şekilde arttığını, aylık kira bedelinin emsal kira değerleri yanında çok düşük kaldığını ileri sürerek aylık kira bedelinin 12.000.TL olarak belirlenmesi istemiştir.” Yargıtay 13. HD., E. 2010/6881, K.2010/16390, T.07.12.2010, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi:30.05.2024.

¹⁸² RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.936.

¹⁸³ Yargıtayın yeni tarihli içtihatlarında aslında artık uyarlama meselesinin TBK madde 344 ile özel olarak düzenlendiği ve bu hükmün özel bir uyarlama niteliğinde olduğu dolayısıyla TBK madde 138 ile düzenlenen aşırı ifa güçlüğüne başvurulamayacağı yönünde kararları da mevcuttur. Bkz. “Kira sözleşme süresinin kısa veya uzun süreli veya belirsiz süreli olmasının bu yeni düzenlemeye (TBK hükümlerine) göre kira belirlemede aralarında bir fark kalmamış olup sözleşmenin kurulması sonrasında ekonomik faktörlerdeki olumlu veya olumsuz değişiklikler ile rayiç kira artışları ve kiralananın durumuna ilişkin müspet veya menfi değişimlerin açılacak kira belirleme talepli davada değerlendirileceği TBK m.344 düzenlemesinde belirtilmiştir. Bu hüküm özel bir uyarlama hükmü niteliğinde olup yeni dönemde fiyat artışlarına bağlı enflasyon, fiyat endeksindeki artışlar, paranın satın alma gücünde meydana gelen değişimleri de kapsamına aldığından bu sebeplerin varlığı halinde kiranın belirlenmesinde genel uyarlama hükmü olan TBK m. 138 değil daha özel bir düzenleme olan 344 üncü maddesinin uygulanması gerekir.” Yargıtay 3. HD., E. 2023/2580, K.2024/792, T.27.02.2024, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi:21.04.2024.

¹⁸⁴ YAVUZ, ACAR, ÖZEN, s. 624; YENİOCAK, s.172.

¹⁸⁵ UYGUR, s.42.

¹⁸⁶ YENİOCAK, s.200.

arabuluculuk yönteminde şart olmayıp bu husus tarafların yaptığı uyarlamaya dair anlaşma belgesinin geçerliliğini etkilemeyecektir.¹⁸⁷ Tarafların kiranın uyarlanması uyuşmazlıklarını arabuluculuk yoluyla çözmeye çalışmaları uyuşmazlığın dava yoluna göre hızlı ve taraf menfaatlerine uygun şekilde çözülmesine katkı sağlayacaktır.¹⁸⁸

Kira sözleşmesi kurulurken taraflarca ileride yaşanması muhtemel bazı durumlar öngörülüp buna ilişkin sözleşmeye hüküm konulabilir. Örneğin döviz ile ödenen bir kira bedeli için söz konusu döviz kurunun 40 TL'yi aşması durumunda 40 TL'de sabitleneceğine ilişkin sözleşmeye bir hüküm konulabilir. Bu durumda söz konusu döviz kurunun 40 TL'yi aştığı varsayımında bu önceden öngörülüp sözleşmeyle kararlaştırıldığı için artık bu nedenle uyarlama davası açılmayacaktır veya kira sözleşmesiyle kira uyarlama sebeplerinin neler olacağı hüküm altına alınabilir, bu durumda sözleşmede sayılmayan sebeplerden biri için uyarlama davası açılmayacaktır. Ancak kira sözleşmelerinde, kiracının uyarlama talep etmesini tamamen engellemek amaçlı sözleşme hükümleri, sözleşmenin zayıf konumda olan tarafının yani kiracının himaye edilmesi ilkesi gereğince geçerli kabul edilmemektedir.¹⁸⁹

Kira bedeli yabancı para ile belirlenmiş olan kira sözleşmelerinde TBK m. 344/4 uyarınca kira bedelinin beş yıllık süre boyunca arttırılması engellenmiştir ancak yine aynı maddede kira bedelinin yabancı para ile belirlenmesinin, şartları olduğu takdirde kiranın uyarlanması davası açılmasına engel olmayacağı da düzenlenmiştir.¹⁹⁰ Uyarlamanın en büyük sebeplerinden biri de kuşkusuz ekonomik krizlerdir ancak Yargıtay'ın Türkiye'nin ekonomik krizler ülkesi olduğu, devalüasyon, dövizin aşırı şekilde dalgalanması gibi gelişmelerin Türkiye'de öngörülemez gelişmeler sayılamayacağı bu nedenle Türkiye'de ekonomik kriz gerekçesiyle uyarlama yapılamayacağı şeklinde kararları da vardır.¹⁹¹

¹⁸⁷ YENİOCAK, s.200.

¹⁸⁸ TAT, 2024, s.848.

¹⁸⁹ İNCEOĞLU, Mehmet Murat, Kira Hukuku, Cilt:2, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s.163,164; YENİOCAK, s.171.

¹⁹⁰ YENİOCAK, s.196.

¹⁹¹ "Dava konusu olayda davacının başlangıçta seçme özgürlüğü varken TL yerine döviz bazında kredi kullandığı, bir başka deyişle serbest iradesiyle kredi türünü belirlediği, ülkemizde zaman zaman ekonomik krizlerin vuku bulduğu ve bu bağlamda dövizle borçlanmanın risk taşıdığı da toplumun büyük bir çoğunluğu tarafından bilinen bir olgu olduğu, davacının, bu riski önceden öngörebilecek

2. Uyarlamanın Şartları

Kira uyarlama davasının söz konusu olabilmesi için sözleşmenin yapıldığı esnada taraflarca öngörülemeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir gelişme ortaya çıkmış olmalıdır. Öngörülemezlik kriteri, kira uyarlama davası için en başta aranan kriterdir.¹⁹² Sözleşmenin yapıldığı esnada taraflarca öngörülemeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü gelişme objektif nitelikte ve herkes için geçerli olmalıdır.¹⁹³ Söz konusu öngörülemeyen olağanüstü gelişmelerin sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelmesi gereklidir.¹⁹⁴ Ayrıca sözleşme şartlarındaki değişiklikten sözleşmenin mağdur tarafı yani uyarlama isteyen taraf sorumlu olmamalıdır.¹⁹⁵ Uyarlama isteyen taraf kiracı ise kira bedelini daha ödememiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden kaynaklı haklarını saklı tutmak kaydıyla ödemiş olmalı yani ödeme yapılırken ihtirazi kayıt beyan edilerek yapılmış olmalıdır.¹⁹⁶ Sözleşme kurulurken öngörülemeyen ve taraflardan öngörmeleri de beklenmeyen olağanüstü gelişmeler sözleşmenin kurulduğu esnada var olan dengeyi, kendisinden ifanın istenmesi dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine bozmuş olmalıdır. Özetle kira uyarlama davası açılabilmesi için kira sözleşmesinin yapıldığı esnada, taraflarca öngörülemeyen ve taraflardan öngörülmesinin de beklenmediği olağanüstü bir hal meydana gelmiş olmalı, söz konusu olağanüstü hal

durumda olmasına rağmen dövizle kredi kullanma yolunu tercih etmiş bulunduğu, buna göre işlem temelinin çökmesinden bahsetmenin olanaklı olmadığı, bununla birlikte, eldeki davanın, kredi sözleşmesinden 3 yıl sonra açılmış olması da nazara alındığında, sözleşmenin davacı tarafından benimsendiğinin kabulü gerektiği bu nedenle yukarıda belirtilen tüm hususlar birlikte değerlendirildiğinde dava konusu olayda uyarlama koşullarının bulunmadığı anlaşılmaktadır.” Yargıtay HGK., E.2017/2308, K.2021/994, T.14.09.2021; “Türkiye’de yıllardan beri ekonomik paketler açılmakta, ancak istikrarlı bir ekonomiye kavuşamamaktadır. Devalüasyonların ülkemiz açısından önceden tahmin edilemeyecek bir keyfiyet olmadığı, kur politikalarının her an değişebileceği bir gerçektir. Devalüasyon ve ekonomik krizlerin aniden oluşmadığı, piyasadaki belli ekonomik darboğazlardan sonra meydana geldiği bilinmektedir. Ülkemizde 1958 yılından beri devalüasyonlar ilan edilmekte sık sık para ayarlamaları yapılmakta, Türk parasının değeri dolar ve diğer yabancı paralar karşısında düşürülmektedir. Ülkemizdeki istikrarsız ekonomik durum davacı tarafından tahmin olunabilecek bir keyfiyettir. Somut olayda uyarlamanın koşullarından olan öngörülmezlik unsuru oluşmamıştır. Bu nedenle; aynı hususlara değinen, Hukuk Genel Kurulu’nca da benimsenen Özel Daire bozma ilamına uyulması gerekirken önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırı olup; direnme kararı bozulmalıdır.” Yargıtay HGK., E.2014/13-1614, K.2014/900, T.12.11.2014; Aynı yönde Yargıtay 13. HD., E.2016/15539, K.2019/9970, T.16.10.2019; Yargıtay 13. HD., E. 2005/1874, K.2005/9749, T.09.06.2005, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi:30.05.2024; TAT, 2024, s.839; URAL ÇINAR, s.123; SARI FİDAN, 2024, s.615.

¹⁹² YENİOCAK, s.159.

¹⁹³ RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.935.

¹⁹⁴ YENİOCAK, s.156; GÜMÜŞ, Uyarlama, s.97; SARI FİDAN, 2024, s.609; RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.935.

¹⁹⁵ YENİOCAK, s.166; RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.934-935.

¹⁹⁶ SARI FİDAN, 2024, s.609; URAL ÇINAR, s.121; YENİOCAK, s.165.

uyarlama isteyen taraftan kaynaklanmamış olmalı ve bu olağanüstü hal kira sözleşmesinin yapıldığı sırada var olan dengeyi bozmuş olmalıdır.¹⁹⁷

3. Uyarlamanın Sonuçları

Kira uyarlama davasının kabul edilmesi sonucunda uyarlanmış yeni kira bedeline kural olarak davanın açıldığı tarihten itibaren uygulanmak üzere hükmedilir.¹⁹⁸ Ancak dava tarihinden önce ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden kaynaklı haklarını saklı tutmak kaydıyla ihtirazi kayıtlı ödenen kira bedelleri mevcutsa ihtirazi kayıtlı ödenen bu kira bedelleri de uyarlama hükmünün kapsamına girer.¹⁹⁹ Böyle bir durumda kiracı, ihtirazi kayıtlı ödediği ayların kirasının iadesini talep edebilecektir.

Diğer yandan örneğin beş yıllık bir kira sözleşmesinin henüz ikinci yılında uyarlama koşullarının söz konusu olduğu iddiasında olan taraf kalan üç yıllık süresi için sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilecektir. Talebin kabulü halinde verilen uyarlama kararı, sözleşmenin kalan üç yıllık süresi içerisinde uygulanacaktır.²⁰⁰

Sözleşmede kira artışına ilişkin bir anlaşma, kararlaştırılan bir oran varsa bu anlaşma kira uyarlama davasından etkilenmez. Uyarlama davası yoluyla kira bedelinin güncellenmiş olması durumundan sonra sözleşmenin her yenileme dönemi için uygulanması öngörülen artış oranı uyarlama davası sonucunda uyarlanan kira bedeli için uygulanmaya devam eder.²⁰¹

¹⁹⁷ RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.934-935; YENİOCAK, s.159, TAT, 2024, s.839 vd.

¹⁹⁸ “Uyarlama davalarında sözleşmenin başlangıcından itibaren başlamak suretiyle dava tarihinden geriye doğru kira parası uyarlanamaz. Bu yolla tayin edilen kira parası, dava tarihinden itibaren ileriye doğru hüküm ve neticelerini doğurur. Bu kuralın aksi doğrultuda karar verilmiş olması da, kabul biçimi bakımından bozma nedenidir.” Yargıtay 13. HD., E. 2001/1979, K.2001/2831, T.22.03.2001, Legalbank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi:21.03.2025.

¹⁹⁹ YENİOCAK, s.194; YAVUZ, ACAR, ÖZEN, s.631; Gümüş, Uyarlama, s.547, s.555.

²⁰⁰ YENİOCAK, s.195.

²⁰¹ “Olayımızda ise; taraflar arasında 16.05.1985 başlangıç tarihli 20 yıl süreli kira sözleşmesi imzalanmış olup sözleşmenin 1.maddesinde” kira konusu mecurun kira bedeli yıllık net 400 milyon TL. dir. Bu bedel her yıl %30 oranında artırılır...” şeklinde düzenlenmiştir. Sözleşme geçerli olup tarafları bağlar. Dava dilekçesindeki açıklamalara göre istem kararlaştırılan yıllık kira bedelinin sözleşme süresi sona ermeden önce 16.05.1999 tarihinden itibaren 300 milyar TL. olarak günlük koşullarına göre uyarlanmasıdır. ... AHM nin ..E.K sayılı kararında 16/01/1992 Tarihinden itibaren yıllık kira bedelinin 1.850.000.000 TL olarak uyarlanmasına karar verilmiş olup, yargıtayın yerleşik içtihatlarına göre uyarlama yada tespit davalarında uyarlama yada tespite karar verilmesi sözleşmedeki artış şartını ortadan kaldırmayacağından devam eden dönemlerde tespit edilen bedel üzerinden %30 oranında artış yapılması gerekir. Sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin açıklanan kural ve yöntemler gözetilmeden, eksik inceleme ile hazırlanan rapor uyarınca kira bedelinin tespitine karar

Kira uyarlama davası sonucunda kira bedelinin uyarlanmasına dair karar verildi ise söz konusu karar, TBK m. 344/3 ile düzenlenen, kira tespit davası açılması için dolması gereken beş yıllık süreyi sınırlamış kabul edilir. Dolayısıyla uyarlanmış kira bedeli hakkında kira tespit davası açabilmek için uyarlama kararından itibaren beş yıl geçmesi gerekmektedir.²⁰²

D. Kiracı – Kiraya Veren Arasındaki Alacak ve Tazminat Uyuşmazlıkları

1. Genel Olarak

Kiracı veya kiraya veren arasındaki alacak ve tazminata dair uyuşmazlıklar da dava şartı arabuluculuk kapsamına dahildir. Kiracı veya kiraya veren arasındaki alacak ve tazminat uyuşmazlıklarına TBK madde 316 ile düzenlenen özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcuna aykırılıktan doğan tazminat, TBK madde 334 ile düzenlenen kiralananın geri verilmesi düzenlemesine aykırılıktan doğan tazminat, TBK madde 355 ile düzenlenen yeniden kiralama yasağına aykırılıktan doğan tazminat davaları ve kira sözleşmesinden kaynaklı alacak davası, kira fark alacağı davası gibi davalar örnek verilebilir.

2. Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcuna Aykırılıktan Doğan Tazminat

TBK madde 316 ile “*Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür. Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralana kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular*

verilmesi doğru değildir.” Yargıtay 6. HD., E. 2014/12999, K.2015/10017, T.18.11.2015, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi:21.03.2025.

²⁰² GÜMÜŞ, Uyarlama, s.524.

*bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.”*düzenlemesi getirilmiştir. Söz konusu düzenleme uyarınca kiralayan, kiracıyı TBK madde 316’da düzenlenen yükümlülüklerine aykırı davranması durumunda yazılı olarak uyardığı halde kiracı söz konusu yükümlülüklerle aykırı davranmakta ısrar ederse kiraya veren fesih davası açabilir. TBK madde 114/2 uyarınca haksız fiil sorumluluğuna ilişkin hükümler sözleşmeye aykırılık hallerine de kıyas yoluyla uygulanacağından²⁰³ kiraya veren bu durumda kiracıdan kiralananı kullanırken özenli hareket etmeyip yükümlülüklerine aykırı hareket ederek sözleşmeye aykırı davrandığı için tazminat talep edebilecektir.²⁰⁴ Söz konusu fesih veya tazminat davası için arabuluculuk dava şartı olacaktır.

3. Kiralananın Teslim Alındığı Şekilde Geri Verilmesi Düzenlemesine Aykırılıktan Doğan Tazminat

TBK madde 334 ile “*Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir. Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.*” düzenlemesi getirilmiştir. Kiracı, geri verme zamanını geciktirirse kiraya veren bu gecikmeden doğan zararının tazmini amacıyla dava açabilir veya kiracı, kiralanan şeyi teslim aldığı şekilde kiraya verene teslim etmezse ve bu konuda kendisine hiçbir kusur yüklenemeyeceğini ispat etmediği sürece kiraya verene tazminat ödemekle yükümlü olur.²⁰⁵ Ancak kiralanan sözleşmeye uygun şekilde kullanılmış ise meydana gelen zararlardan kiracı sorumlu tutulamayacaktır. TBK madde 334 uyarınca istenecek tazminat için yine arabuluculuk dava şartı olacaktır.

4. Yeniden Kiralama Yasağına Aykırılıktan Doğan Tazminat

TBK madde 355 ile “*Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması*

²⁰³ REİSOĞLU, Safa, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta, İstanbul, 2013, s.162.

²⁰⁴ YAVUZ, N., s.403.

²⁰⁵ YAVUZ, N., s.584-585.

sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirimi izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz. Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.” şeklinde yeniden kiralama yasağı düzenlenmiştir. Kiraya veren kiralanan konuta gerçek ve samimi bir ihtiyaç duymadığı halde ihtiyaç duyuyormuş gibi dava yoluyla kiracısını tahliye ettikten sonra 3 yıl geçmedikçe dava konusu taşınmazı üçüncü bir kişiye kiraya verirse tahliye ettiği kiracısı uğradığı zararların tazmini için tazminat davası açabilecektir.²⁰⁶ Veya kiraya veren yeniden inşa ve imar nedenine dayanarak tahliye davası açmış ve kiracısını tahliye etmişse dava konusu taşınmazı eski hali ile haklı bir sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe üçüncü bir kişiye kiraya vermişse (haklı sebebin olup olmadığını her somut olayın koşullarına göre hakim takdir edecektir.) tahliye ettiği kiracısı tazminat talep edebilecektir.²⁰⁷ TBK madde 355 uyarınca istenecek tazminat için arabuluculuk dava şartı olacaktır.

5. Kira Sözleşmesi Kaynaklı Alacak Davası

Kira sözleşmesinden kaynaklı alacak davası kira bedelinin ödenmemesi veya eksik ödenmesi durumunda söz konusu olabilir. Kira sözleşmesi, bir şeyin kullanımını kiraya verenin, ücret karşılığında kiracıya bıraktığı bir sözleşmedir.²⁰⁸ Dolayısıyla kira bedelini ödeme borcu kiracının kira sözleşmesi kaynaklı bir yükümlülüğüdür. Kiracı söz konusu yükümlülüğüne aykırı davranırsa kiraya veren TBK madde 315 uyarınca kiracıya süre verip bu süre sonunda da borcun ifa edilmemesi durumunda sözleşmeyi feshedebilecektir.²⁰⁹ Bunun yanı sıra kiraya veren ödenmeyen kira bedeli alacağını icra takibi yoluyla tahsil etmek isteyebileceği gibi alacak davası yoluyla da tahsil etmek isteyebilir. Bu durumda açılacak alacak davasında arabuluculuk dava şartı olacaktır. Ayrıca ileride kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuğun istisnaları kısmında detaylıca bahsedileceği üzere

²⁰⁶ RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.494-495; YAVUZ, N., s.1081-1082.

²⁰⁷ YAVUZ, N., s.1082; YENİOCAK, s.495-496.

²⁰⁸ HATEMİ, SEROZAN, ARPACI, s.156; YAVUZ C., s.205; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s.34.

²⁰⁹ RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.227.

kiralanan taşınmazın kira bedelinin ödenmemesi ve tahliye taahhüdüne dayanan ilamsız icra yolu ile tahliyesi (Örnek No 13 - Örnek No 14) dava şartı arabuluculuk kapsamına dahil değildir. Burdan hareketle kiranın eksik ödenmesi veya hiç ödenmemesi durumunda kiraya verenin ilamsız icra takibi yoluna başvurarak kiracıya ödeme emri gönderme (Örnek No: 13) yolunu tercih ettiği ihtimalde; kiracının icra takibine itiraz edip de takibin durmasına sebep olduğu durumda icra hukuk mahkemesinde başlatılacak itirazın kaldırılması prosedürünün de dava şartı arabuluculuk kapsamında olmadığını belirtmekte fayda var.

6. Kira Fark Alacağı Davası

Kira fark alacağı davası ise, kira sözleşmesinde kararlaştırılan artış oranına rağmen kiracı tarafından zam döneminde yıllık kira artışı yapılmayarak eski kira bedeli üzerinden kiranın yatırılması durumunda kiraya verenin aradaki farkı tahsil etmek için açacağı davadır. Yukarıda kira sözleşmesinden kaynaklı alacak davası kısmında bahsedilen ilamsız icra yoluyla tahsil seçeneği kiraya verenin fark alacağını tahsil etmesi durumu için de aynen geçerlidir. Kiraya verenin icra yolunu değil de dava yolunu tercih etmesi durumunda arabuluculuk dava şartı olacaktır. Yine aynı şekilde kiranın eksik ödenmesi durumunda kiraya verenin ilamsız icra takibi yoluna başvurarak kira fark alacağını kiracıya ödeme emri göndererek tahsil etme yolunu tercih ettiği ihtimalde kiracının icra takibine itiraz edip de takibin durmasına sebep olduğu durumda icra hukuk mahkemesinde başlatılacak itirazın kaldırılması prosedürü dava şartı arabuluculuk kapsamında olmayacaktır. Ayrıca kira tespit davası sonucunda; TBK madde 345/2 uyarınca kira tespit davası yeni kira döneminin başlamasından en geç otuz gün önce açılır veya kiraya veren yeni kira dönemin başlamasından önceki otuz günlük süre içerisinde kira bedelinin artırılacağına dair kiracıya yazılı bildirimde bulunursa dava ne zaman açılmış olursa olsun mahkeme tarafından belirlenecek yeni kira bedeli, davanın açıldığı kira döneminin başından itibaren geçerli olacağı için ya da TBK madde 345/3 uyarınca da taraflar arasındaki kira sözleşmesinde yeni kira döneminde kira artış hükmü varsa, yine mahkeme tarafından belirlenecek yeni kira bedeli davanın açıldığı kira döneminin başından itibaren geçerli olacağı için hükmedilen yeni kira bedelinin geçerli olduğu tarihten itibaren doğan kira fark alacağı için de kiraya veren ayrı bir dava yoluna başvurmak isterse yine arabuluculuk dava şartı olacaktır.

E. Kiralanan Şeyin Ayıbından Kaynaklanan Uyuşmazlıklar

1. Genel Olarak

Kiralanan şeyin ayıbından sorumluluk TBK madde 304 ve devamında düzenlenmiştir. Kira sözleşmesinde kiraya verenin asli borcu kiralanan şeyi kira sözleşmesine uygun olarak teslim etmek ve sözleşme süresi boyunca kullanıma uygun şekilde bulundurmaktır. Dolayısıyla kiraya veren sözleşme kurulurken mevcut olan veya sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan ayıplardan sorumludur.²¹⁰ Kiralanan şeyin teslimi sırasında bulunan ayıplar için önemli ayıp, önemli olmayan ayıp ayrımı yapılmaktadır. Bu ayırım yapılırken kiralanan şeyin kullanım amacının gerçekleştirilip gerçekleştirilemediğine göre objektif bir değerlendirme yapılması gereklidir.²¹¹ Kiralanan şeyin sözleşmede öngörülen kullanıma uygunluğunu engelleyen ya da bu kullanımı önemli sayılabilecek bir ölçüde sınırlayan ayıplar önemli ayıp olarak değerlendirilir.²¹² Kiralanan şeyin sözleşmede öngörülen kullanıma uygunluğunu azaltmayan veya azaltsa bile esaslı bir şekilde tamamen ortadan kaldırmayan ayıp ise önemli olmayan ayıptır.²¹³

Kiralanan şeyin ayıplı olduğu bir sözleşmede edimler arası dengeyi sağlamak amacıyla kiracıya bazı seçimlik haklar tanınmıştır. Kiralanan şeyin ayıbından kaynaklanan uyuşmazlıklarda tüm bu bahsedilen seçimlik hakların kullanılması için dava yoluna gidilmek istendiğinde arabuluculuk dava şartıdır. Kiralanan şeyin ayıbından kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculukta müzakereler esnasında söz konusu seçimlik haklardan biri üzerinde anlaşma sağlanması mümkün olduğundan bu seçimlik hakların tümünün çözüm noktasında müzakere edilmiş olması arabuluculuktan beklenen faydanın sağlanabilmesi için önemlidir.

²¹⁰ÖZDEMİR, Hayrunnisa, KÜÇÜKÇAPRAZ, Serhat, “*Kiraya Verenin Ayrıptan Doğan Sorumluluğu*”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Sayı:47, Temmuz, 2021, Erişim Tarihi:21.06.2024, s.114; YAVUZ, C., s.220.

²¹¹ Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.212.

²¹² YAVUZ, N., s.172; RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.212; YAVUZ, C., s.221-222; URAL ÇINAR, s.154,155.

²¹³YAVUZ, C., s.221-222; YAVUZ, N., s.172; URAL ÇINAR, s.154-155; RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.212.

2. Ayıptan Doğan Sorumluluğun Şartları

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğundan söz edebilmek için kiralanan ayıp olarak nitelendirilecek bozukluk veya eksikliklerin bulunması gerekir.²¹⁴ Kiralananda ayıp olarak nitelendirilen durumun kiralananın sözleşmede öngörülmüş olan kullanım amacına aykırılık oluşturmaması gerekir.²¹⁵ Kira sözleşmesinin tarafları kiraya verenin kiralananın ayıplarından doğan sorumluluğunu kısmen ya da tamamen kaldıran anlaşmalar yapmamış olmalıdır.²¹⁶ Kiralanandaki ayıp açık ayıp olmamalıdır.²¹⁷ Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun şartlarından biri de kiralananın ayıbın teslim anında kiracı tarafından açıkça görülemeyen, sonradan ortaya çıkan bir ayıp olması gerekliliğidir. Sözleşmenin yapıldığı anda mevcut olan ve kiracının bildiği ayıplardan dolayı kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğundan söz edilemez.²¹⁸ Kira sözleşmelerini düzenleyen hükümler arasında kiracıya kiralananı gözden geçirme yükümlülüğü yükleyen bir hüküm bulunmamaktadır ancak TBK m. 318 uyarınca kiracı, kendisinin gidermek zorunda olmadığı ayıpları kiraya verene, imkan bulur bulmaz gecikmeden bildirmek durumundadır. Aksi halde kiracı meydana gelen zararı gidermekle yükümlü olur ve kiracı teslim sırasında bulunan açık ayıplardan dolayı bir itirazda bulunmazsa kiralananı mevcut haliyle kabul etmiş sayılır.²¹⁹ Dolayısıyla kiracının ihbar külfetini yerine getirmesi ayıptan doğan sorumluluğun şartlarından biridir. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna başvurabilmek için kiracı söz konusu ayıbın ortaya çıkmasında kusurlu

²¹⁴ YAVUZ, C., s.220.

²¹⁵ RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.214.

²¹⁶ Kira sözleşmesinin tarafları kiraya verenin kiralananın ayıplarından doğan sorumluluğunu kısmen ya da tamamen kaldıran anlaşmalar yapmış olabilirler. TBK m. 301 kiraya verenin, kiralananı sözleşmedeki kullanım amacına elverişli bir şekilde, kararlaştırılan tarihte teslim etmek ve sözleşme boyunca da bu halde bulundurma yükümlülüğü olduğunu ve bu hükmün, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı aleyhine olacak şekilde değiştirilemeyeceğini; diğer kira sözleşmelerinde de kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükmeye aykırı olacak şekilde bir düzenleme yapılamayacağını düzenlenmiştir. TBK m.301 2. cümle konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağını düzenlemiştir dolayısıyla kiraya verenin ayıptan sorumlu olmayacağı yönünde yapılacak sorumsuzluk anlaşması konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine kararlaştırılmamaktadır. Emredici düzenleme olan TBK m.301'in aksi yönünde yapılacak sorumsuzluk anlaşması kesin hükümsüz olacaktır. Detaylı açıklamalar için bkz. ÖZDEMİR, KÜÇÜKÇAPRAZ, 2021, s.97-98; RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.214-215; YAVUZ, C., s.224-225.

²¹⁷ ÖZDEMİR, KÜÇÜKÇAPRAZ, 2021, s.94; YAVUZ, C., s.223-224.

²¹⁸ ÖZDEMİR, KÜÇÜKÇAPRAZ, 2021, s.96.

²¹⁹ RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.215; YAVUZ, C., s.225-226.

olmamalıdır.²²⁰ Başka bir deyişle kiralanan, kiracıdan kaynaklanan bir sebeple ayıplı hale gelmiş olmamalıdır.

3. Kiracının Ayıptan Doğan Hakları

TBK madde 304 uyarınca kiralanan şeyin önemli ayıp ile teslimi durumunda kiracı, kiralanan şeyin ayıplı şekilde teslim edilmesini kabul etmeyip borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurmak isteyebilir ve gecikme tazminatı ile aynen ifa yahut aynen ifadan vazgeçtiğini belirterek borcun gerektiği gibi ifa edilmemiş olması nedeniyle uğradığı müspet zararın tazminini veya sözleşmeden dönerek bu sebeple uğradığı menfi zararının tazminini talep edebilecektir.²²¹ Kiracı eğer başlangıçtaki ayıplar sebebiyle kiraya verenin kiralanan şeyin tesliminden sonraki ayıptan sorumluluğu hükümlerine başvurmak isterse ya da kiralanan şey sonradan ayıplı hale gelirse o zaman TBK madde 305 uyarınca kiracının; ayıbın giderilmesini talep etme, kira bedelinden ayıpla orantılı olarak indirim yapılmasını talep etme, zararın tazminini talep etme ve ayıbın önemli ayıp olması halinde ise sözleşmeyi feshetme seçimlik hakları vardır. Tazminat talebinin diğer seçimlik hakların yanında kullanılmasına engel yoktur.

Ayıbın önemli ayıp olmaması durumunda kiracının, TBK madde 305/2 hükmünün zıttından yola çıkarak kiralanan şeyde sonradan ortaya çıkmış olan ayıplardan kiralayanın sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurma hakkı olup, sözleşmeyi fesih hakkı ve borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurma hakkı olmayacaktır.²²² Böylece kiracı, kiralananın önemli olmayan ayıp ile teslimi durumunda, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi dolayısıyla öngörülen seçimlik hakların hepsini kullanma hakkına sahip olmayacak, TBK madde 305 uyarınca ayıbın giderilmesini isteme, kira bedelinden ayıpla orantılı olarak indirim yapılmasını isteme, kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini isteme, zararın giderilmesini isteme seçimlik haklarına sahip olacaktır.

²²⁰ ÖZDEMİR, KÜÇÜKÇAPRAZ, 2021, s.94.

²²¹ RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.212; ÖZDEMİR, KÜÇÜKÇAPRAZ, 2021, s.100-101.

²²² RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.213; YAVUZ, C., s.228. YAVUZ, N., s.175; ÖZDEMİR, KÜÇÜKÇAPRAZ, 2021, s.109.

F. Tahliye Davası

Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşme, bildirim yolu ve dava yolu olmak üzere iki farklı şekilde sona erdirilebilir.²²³ Uygulamada tahliye sebepleri olarak da ifade edilen dava yoluyla sona erme ise kiraya verenden kaynaklanan sebepler ve kiracıdan kaynaklanan sebepler olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Kiraya verenden kaynaklanan sebepler TBK madde 350 ile düzenlenen gereksinim, yeniden inşa ve imar ile TBK madde 351 ile düzenlenen yeni malikin gereksinimi sebepleridir. Kiracıdan kaynaklanan sebeplerle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesi ise TBK madde 352 ile 3 fıkra halinde düzenlenmiştir. Bunlardan ilki TBK m. 352 birinci fıkrasında düzenlenen tahliye taahhüdüdür. TBK m. 352 ikinci fıkrasında uygulamadaki ifadesiyle iki haklı ihtar sebebiyle tahliye düzenlenmiştir. TBK m.352 üçüncü fıkrasında ise kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması düzenlenmiştir. Kiraya verenden ve kiracıdan kaynaklanan sebeplerle açılacak tahliye davası sebeplerine kısaca değineceğiz.

1. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Tahliye Davası

a. Gereksinim, Yeniden İnşa Ve İmar Sebebiyle Tahliye Davası

TBK madde 350'nin birinci fıkrasının birinci bendinde kiraya verenin, kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya yasa gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için kiralaran taşınmazı konut ya da işyeri ihtiyacı sebebiyle kullanma zorunluluğu mevcutsa kira sözleşmesini; belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde ise kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyarak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içerisinde dava açarak sona erdirebileceği düzenlemesi mevcuttur. Kiraya verenin kendisinin, eşinin, alt ve üst soyunun ya da kanunen bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut ihtiyacı söz konusu ise ve söz konusu ihtiyaç da gerçek, samimi ve zorunlu ise uygulamada ihtiyaç nedeniyle tahliye davası denilen bu davayı açabilir.

²²³ ACAR ÜNAL, Özlem “*Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk*” Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk Uygulamaları, İbn Haldun Üniversitesi Yayınları, İstanbul, Ekim, 2023, s.28.

TBK madde 350/1’de düzenlenen ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olması ve bu hususu da kiraya veren davacının ispatlaması gerekir.²²⁴ Kiraya verenin sırf kira artış oranında anlaşılabilmesi, eski kiracıyı tahliye edip konutu daha yüksek bedelden yeniden kiraya vermek, konutu daha kolay satabilmek gibi amaçlarla tahliye davası açması halinde, esasen gerçek bir konut ihtiyacının bulunmadığı ve ihtiyaç iddiasının da gerçeği yansıtmadığı kabul edilecektir. İhtiyaç nedeniyle tahliye davalarında konut ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olup olmadığının takdiri mahkemeye ait olup, hakim bu durumu kiraya verenin ve kanun maddesinde sayılan yakınlarının sosyal, ekonomik, kültürel, mesleki ve sağlık durumlarını dikkate alarak inceleme yapmak suretiyle tespit edecektir.²²⁵

Davanın açılması gerektiği süre TBK madde 350’de belirtilmiş olup belirli süreli sözleşmelerde bu sürenin sonundan itibaren bir ay içerisinde, belirsiz süreli sözleşmelerde ise kiraya ilişkin genel hükümlerdeki fesih dönemi ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak bu tarihten itibaren 1 ay içerisinde ihtiyaç nedeniyle tahliye davasının açılması gerekmektedir. TBK madde 353 uyarınca kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen bu 1 aylık sürede kiracıya dava açacağını yazılı olarak bildirdiği takdirde, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılacaktır.²²⁶ İhtiyaç nedeniyle tahliye davasında arabuluculuk dava şartı olduğundan dava açma süresi aynı zamanda arabuluculuk yoluna başvurma süresidir.²²⁷ Tahliye davalarının ihtar süresi içinde arabuluculuğa başvuru da karşı tarafın arabuluculuk sürecine katılımı ve her iki tarafın da imzasını taşıyan arabuluculuk son tutanağının düzenlenmiş olması koşuluyla yazılı bildirim yerine geçer. Bu yöntemle bildirim şartını dava açma süresi henüz başlamadan ihtiyari arabuluculuğa başvurarak ya da ihtar süresinde dava şartı arabuluculuğa başvurarak da gerçekleştirmek mümkündür.²²⁸ HUAK madde 18/A 15. fıkra uyarınca arabuluculuk sürecinin başlamasından sona ermesine kadar geçirilen süre, zamanaşımı ve hak düşürücü sürelerin hesaplanmasında dikkate alınmaz.²²⁹

²²⁴ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s.342.

²²⁵ YAVUZ, C., s.330-331-332; ÖZTÜRK, Mehmet “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan, Cilt:19, Özel Sayı, 2017, s.1563; YAVUZ, N., s.901.

²²⁶ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s.347.

²²⁷ UYGUR, s.42.

²²⁸ UYGUR, s.40-41.

²²⁹ GÜNDOĞDU, Süleyman, 2023, s.866; HUAK m. 18A/15; ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.66; RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.24.

Bu noktada ihtiyaç nedeniyle tahliye hususunda tarafların arabuluculuk süreci sonucunda anlaşmaya varmaları durumunda kiracının tahliyeyi gerçekleştirmesinden sonra kiraya verenin, konut veya çatılı işyerini üçüncü bir kişiye kiraya vermesi durumunda TBK m. 355 ile düzenlenen yeniden kiralama yasağının uygulanıp uygulanamayacağı konusuna da kısaca değinmekte yarar görüyoruz. Bu konuda iki farklı değerlendirme yapılabilir. İlk değerlendirmeye göre eski kiracı arabuluculuk anlaşması ile konutu tahliye ettiyse TBK m. 355 ile düzenlenen yeniden kiralama yasağından yararlanabilmelidir zira kira hukuku hükümlerinin kiracıyı koruma amacı dikkate alınarak ve kira hukukuna ilişkin hükümlerin ruh ve mantığına uygun bir değerlendirme yapılarak, kiralananın tahliyesi hususunda arabuluculuk anlaşma belgesi ilam niteliğinde bir belge olduğu için ve söz konusu belgeye uyulmaması sonucunda cebri icra yoluna başvurulabilmesi imkanı olduğu için, dolayısıyla aynen tahliye davasında olduğu gibi anlaşma belgesi tahliyeye dair uyumsuzluğu sonuca kavuşturduğu için tahliye hususunda tarafların arabuluculuk süreci sonucunda anlaşmaya varmaları durumunda kiracının tahliyeyi gerçekleştirmesinden sonra kiraya verenin, konut veya çatılı işyerini üçüncü bir kişiye kiraya vermesi durumunda kiracının TBK m. 355 ile düzenlenen yeniden kiralama yasağından yararlanabilmesi gerekir.²³⁰ Diğer değerlendirmeye göre ise TBK'nin 355. maddesinden faydalanabilmek için bir mahkeme kararına binaen tahliyenin gerçekleşmesi gerektiği ve arabuluculuk sürecinde yargılama söz konusu olmadığı için ayrıca arabulucunun, ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olup olmadığı konusunda bir değerlendirme yapma yetkisi de olmadığı için tahliye hususunda tarafların arabuluculuk süreci sonucunda anlaşmaya varmaları durumunda kiracının tahliyeyi gerçekleştirmesinden sonra kiraya verenin, konut veya çatılı işyerini üçüncü bir kişiye kiraya vermesi durumunda kiracının TBK m. 355 ile düzenlenen yeniden kiralama yasağından yararlanamaması gerekir.²³¹ Kanaatimizce kira hukukunun mantığına ve TBK'nin sistemine uygun olacak olan; tahliye hususunda tarafların arabuluculuk süreci sonucunda anlaşmaya varmaları durumunda kiracının tahliyeyi gerçekleştirmesinden sonra şartları varsa TBK m. 355'ten yararlanabilmesi

²³⁰ DOĞU, Hakkı Mert, “Konut veya Çatılı İşyerlerinin İhtiyaç Sebebiyle Tahliyesindeki Arabuluculuk Sürecinin TBK'nin 355. Maddesine Etkisi”, Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Cilt:10, Sayı:2, Temmuz 2024, Erişim Tarihi:24.12.2024, s.383.

²³¹ DOĞU (İhtiyaç Sebebiyle Tahliye), 2024, s.383-384.

gerektiğidir. Bu değerdendirmin kabul edilmesi arabuluculuğa olan güvenin artmasına ve arabuluculuktan beklenen faydanın elde edilmesine yarayacaktır.

TBK madde 350'nin birinci fıkrasının ikinci bendinde ise kiralanan taşınmazın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi veya değıştirilmesi gerekliliğı mevcut ve bu işler esnasında kiralanan taşınmazın kullanımı mümkün değil ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürele uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içerisinde dava açılarak kira sözleşmesinin sona erdirebileceğı düzenlemesi ile yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye düzenlenmiştir. Bu düzenlemeden hareketle kiraya veren, kiralananın yeniden inşası ya da imarı amacıyla yeniden onarımı, değıştirilmesi veya genişletilmesi lüzumu doğar ise ve bu işlemlerin, kiralanda kiracı bulunup, kiralanan kullanılıyorken yapılması mümkün değilse bu sebeple tahliye davası açabilir. Bu sebeple tahliye davası açabilmek için kiralananın yeniden inşası ya da imarı amacıyla yeniden onarımı, değıştirilmesi veya genişletilmesi esaslı olmalıdır örneğın depremde bir bölümü yıkılan binanın yeniden inşası gibi.²³² Ayrıca bu sebeple tahliye davası açabilmek için yapılacak değışiklik, tamirat veya genişletme işleri esnasında kiralananın kullanımı imkansız olmalıdır.²³³

Yeniden inşa ve imar nedeni ile tahliye davasının açılması gereken süre TBK madde 350'de belirtilmiş olup belirli süreli sözleşmelerde bu sürenin sonundan itibaren bir ay içerisinde, belirsiz süreli sözleşmelerde ise kiraya ilişkin genel hükümlerdeki fesih dönemi ve fesih bildirimini için öngörülen sürele uyularak bu tarihten itibaren 1 ay içerisinde yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye davasının açılması gerekmektedir. Yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye davasında arabuluculuk dava şartı olduğundan dava açma süresi aynı zamanda arabuluculuk yoluna başvurma süresidir. En geç davanın açılması için öngörülen sürede yazılı bildirimde bulunmak ve ihtar süresi içinde arabuluculuğa başvuru hususunda

²³² YAVUZ, C., s.336; RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.489; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s.354.

²³³ YAVUZ, C., s.336; YAVUZ, N., s.954.

yukarıda²³⁴ gereksinim nedeniyle tahliye davasına ilişkin detaylıca yaptığımız açıklamalarımız burada da geçerlidir.

b. Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Tahliye Davası

Yeni malikin gereksinimi sebebiyle tahliye davası TBK madde 351’de *“Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir.*

Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.” şeklinde düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre kiralananı sonradan edinmiş olan yeni malik kendisinin, eşinin, alt veya üstsoyunun ya da yasa gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut yahut işyeri olarak kullanma ihtiyacı zorunluluğu mevcutsa kiralananı edindiği tarihten itibaren bir ay içerisinde kiralananındaki kiracıya yazılı bildirim yapmak koşuluyla altı ay sonra tahliye davası açabilecektir. Hükmün ikinci fıkrasında açıkça belirtildiği üzere yeni malik isterse mevcut kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren bir ay içerisinde de bu davayı açabilecektir.²³⁵ Uygulamada genelde mevcut kira sözleşmesinin bitimine 6 aydan az varsa sözleşmenin bitiminden itibaren bir ay içerisinde bu davanın açılması tercih edilmektedir. Elbette ki kiralananın yeni malik tarafından edinilmiş olması tek başına yeni malikin gereksinimi sebebiyle tahliye davası açmaya yeterli değildir. Yeni malikin kiralananı kendisi, eşi, alt veya üstsoyu ya da kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler için konut veya işyeri olarak kullanma zorunluluğu olmalıdır. Ayrıca yeni malikin bu ihtiyacından kaynaklı olarak söz konusu davayı açabilmesi için kiralananı edinme tarihinden itibaren bir ay içerisinde kiracıya kiralananı edindiğini ve ihtiyacı nedeniyle kira sözleşmesini sona erdireceğini yazılı olarak bildirmesi gerekmektedir. Yeni malik bu bildirimini yaptıktan altı ay sonra ya da mevcut kira sözleşmesinin bitiminden itibaren bir ay içerisinde yeni malikin ihtiyacı nedeniyle tahliye davasını açabilecektir. Yeni malikin

²³⁴ Bkz. yukarıda “a. Gereksinim Yeniden İnşa Ve İmar Sebebiyle Tahliye Davası” başlıklı bölümün 2. paragrafı.

²³⁵ RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.486; YAVUZ, N., s.351; YAVUZ, C., s.334-335.

ihhtiyacı sebebiyle tahliye davasında arabuluculuk dava şartı olduğundan dava açma süresi aynı zamanda arabuluculuk yoluna başvurma süresidir. Yeni malikin gereksinimi sebebiyle tahliye davasında yeni malikin ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olduğunu tıpkı gereksinim sebebiyle tahliye davasında olduğu gibi kanıtlaması gerekir ve ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olup olmadığına dair mahkemenin yapacağı inceleme konusunda yukarıda²³⁶ gereksinim nedeniyle tahliye davasında yaptığımız açıklamalar burada da aynı şekilde geçerlidir.²³⁷

2. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Tahliye Davası

a. Kiracının Belli Tarihte Boşaltmayı Üstlenmesi (Tahliye Taahhüdü)

Sebebiyle Tahliye Davası

Kiracının kiralananı belirli bir tarihte boşaltmayı üstlendiği bu durum uygulamada “tahliye taahhüdü” olarak anılmaktadır. Kiracı yazılı olarak kiralananı belirli bir tarihte boşaltmayı üstlenmişse, kiralayan bu yazılı tarihten itibaren bir ay içerisinde icra ya da dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilecektir.

TBK m.352/1 “*Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.*” şeklinde düzenlenmiştir. O halde ilgili kanun maddesi uyarınca uygulamada tahliye taahhüdü olarak anılan kiracının kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı üstlenmesi sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesinin belirli koşulları vardır. Bu koşullar şu şekilde sıralanabilir:

Öncelikle geçerli olarak kurulmuş ve var olan bir kira sözleşmesi olmalıdır. Kiralananın belirli bir tarihte boşaltılması üstlenilen tahliye taahhüdü ancak geçerli olarak kurulan bir kira sözleşmesine dayalı olarak verilmişse geçerlidir.²³⁸ Kiracı kiralananı belirli bir tarihte boşaltmayı “yazılı” olarak üstlenmiş olmalıdır.²³⁹ Tahliye taahhütnamesinin adi yazılı şekilde verilmesi yeterlidir. Dolayısıyla sözlü tahliye

²³⁶ Bkz. yukarıdaki “a. Gereksinim Yeniden İnşa Ve İmar Sebebiyle Tahliye Davası” başlıklı bölüm.

²³⁷ ÖZTÜRK, 2017, s.1576.

²³⁸ GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Yargıtay Uygulaması Işığında Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü (TBK m.352/1), Yetkin, Ankara, 2024, s.103.

²³⁹ ACAR ÜNAL, s.31; KILIÇOĞLU, s.454; GÜMÜŞ, Tahliye Taahhüdü, s.133.

taahhüdü verilmesi TBK m.352/1 kapsamında tahliye nedeni sayılmayacaktır.²⁴⁰ Kiracının, kiralananı belirli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği taahhütname “kiralananın teslim edilmesinden (sözleşme tarihinden) sonra” düzenlenip kiraya verene verilmiş olmalıdır. Kira sözleşmesinin yapılması esnasında verilmiş olan taahhütler geçerli değildir.²⁴¹ 04.10.1944 tarih ve E.20, K.28 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararına göre, “*ilk kira ilişkisi kurulmadan veya kurulurken alınan tahliye taahhütlerinin serbest iradeye dayanmaması nedeniyle geçersizliği kabul edilmiştir.*”²⁴² Tahliye taahhüdü bizzat kiracı tarafından verilmiş olmalıdır. Kiracı dışında birinin yani kiracı ile beraber kiralanan taşınmazda oturma hakkına sahip olan eşinin veya altsoyunun tahliye taahhütnamesi imzalamış olması TBK m.352/1 kapsamında tahliye nedeni sayılmayacaktır. Ancak kiracı dışında birinin tahliye taahhütnamesi vermesi durumunda, bu kişi veya kişiler TBK m.128 uyarınca “üçüncü kişinin fiilini taahhüt etmiş kimse” olarak sorumlu tutulabilirler.²⁴³ Kiraya veren ise kiracının tahliyesini taahhüt etmiş olan üçüncü kişiye karşı TBK m.128 uyarınca tazminat davası açabilecektir.²⁴⁴ TMK’nın 194. ve TBK’nın 349. maddesi uyarınca eşlerden biri, aile konutu olan taşınmazda diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, kira sözleşmesini feshedemez. Her iki kanun hükmünde de kira sözleşmesinin feshi denilmişse de, fesih ile aynı nitelikte ve aynı sonuçları doğurabilecek olan tahliye taahhüdüne de diğer eşin onay vermesi geçerlilik şartıdır.²⁴⁵ Diğer eşin rızası alınmadan kiracı eş tarafından verilen tahliye taahhütnamesi geçerli olmayacaktır.²⁴⁶ TMK m.194/4 ise: “*Aile konutu eşlerden biri*

²⁴⁰ GÜMÜŞ, Tahliye Taahhüdü, s.133.

²⁴¹ YALMAN, Süleyman “*Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü*”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 13, Sayı: 2, Yıl 2005, Erişim tarihi:26.07.2024, s.13; YAVUZ, N., s.995; ACAR ÜNAL, s.31; GÜMÜŞ, Tahliye Taahhüdü, s.266.

²⁴² “...ilk kira ilişkisi kurulmadan veya kurulurken alınan tahliye taahhütlerinin serbest iradeye dayanmaması nedeniyle geçersizliği kabul edilmiştir. Hiç kuşkusuz kira ilişkisi kurulduktan, kiralanan taşınmaz kiracının kullanımına geçtikten ve 6570 sayılı Kanunun kiracıyı koruyan hükümlerine tabii olduktan sonra alınan tahliye taahhütleri geçerli olup 6570 sayılı Yasanın 7/a maddesinde de bu hal tahliye nedenlerinin başında yer almıştır.” YİBK, E.1944/20, K.1944/28, T.04.10.1944, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi:26.07.2024; Aynı yönde Yargıtay 6. HD., E.1991/1187, K.1991/1624, T.08.02.1991, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 26.07.2024.

²⁴³ TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt:2, Vedat Kitapçılık, Ankara, 1987 s.198.

²⁴⁴ KURU, Baki, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013. s.871.

²⁴⁵ GÜMÜŞ, Tahliye Taahhüdü, s.319.

²⁴⁶ YALMAN, s.19; “*Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutla devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz” hükmü yer almakta; aynı Kanunun 194/3. maddesinde ise; “Aile konutu olarak özgülenen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini isteyebilir.” düzenlemesi bulunmaktadır. Bu hükümler göstermektedir ki, aile konutu özel bir konuma ve öneme sahip kılınmış ve üzerindeki tasarruf yetkisi yasa ile sınırlandırılmıştır. Takibe ve tahliye konu*

tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur.” şeklinde düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemeler nedeniyle, kiracı eşin diğeri eşin rızasını almadan tahliye taahhüdü vermesinin taahhütnamenin geçerliliğini nasıl etkileyeceği konusu tartışmalıdır.²⁴⁷ 2022 tarihli bir BAM kararında kiracı olmayan diğeri eşin kiraya verene yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelmesi ve bu bildirimin tahliye taahhütnamesine dayalı icra takibi tarihine kadar yapılması halinde kiracı eşin tek başına verdiği tahliye taahhütnamesinin geçerli olmayacağı, söz konusu bildirim takip tarihine kadar yapılmadığı takdirde ise yalnızca kiracı eşin verdiği tahliye taahhütnamesinin geçerli olacağı belirtilmiştir.²⁴⁸

Tahliye taahhütnamesinde tahliye tarihi belli veya belirlenebilir olmalıdır.²⁴⁹ Tahliye tarihinin belirlenebilir, hesaplanabilir olması durumu söz konusuysa o zaman belirli olma koşulunu sağlayacaktır.²⁵⁰ Örneğin, “Zafer Bayramı”nı izleyen 9. Gün”, kiracının nikah tarihi belli olan bir kızı olması durumunda “kiracının kızının

taşınmazın aile konutu olduğunun belirlenmesi halinde bu yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediğinin araştırılması gerekecektir.” Yargıtay 12. HD, E.2012/629, K.2012/19408, T.06.06.2012; Aynı yönde Yargıtay 12. HD, E.2013/11579, K.2013/18318, T.13.05.2013, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi:26.07.2024; RUHİ, Canan, RUHİ Ahmet Cemal, s.491; GÜNDOĞDU, Süleyman, 2023, s.874; ACAR ÜNAL, s.33; DAĞLIOĞLU, Duygu, “Konut Kirasına İlişkin Uyuşmazlıklarda Taşınmazın Aile Konutu Niteliğinin Arabuluculuk Sürecine Etkisi” Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:14 Sayı:1, Haziran 2024, Erişim Tarihi:20.12.2024, s.874.

²⁴⁷ GÜMÜŞ, Tahliye Taahhüdü, s.319-323.

²⁴⁸ “..Davalı vekili her ne kadar; takibe konu tahliye taahhüdünü müvekkilinin eşinin bilgisi ve rızası dışında imzaladığını ve aile konutu olduğuna dair açtıkları davanın bekletici mesele yapılmadığını ileri sürmüş ise de, dava dışı eşin Aile Mahkemesine aile konutu şerhi verilmesi için başvurusunun icra takip tarihinden sonra olduğu anlaşılmaktadır. T.M.K.nın 194. maddesinde, konutun eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmış ise sözleşmenin tarafı olmayan eşin, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline geleceği düzenlenmiştir. Bu durumda dava konusu kiralananın aile konutu olması halinde dahi dava dışı eş takip tarihine kadar kiralayana bir bildirimde bulunmadığından (dava dışı eşin bildirimi takip tarihinden sonra) kira sözleşmesinin tarafı haline gelmez. İcra takibinde haklılık durumunun takip tarihi itibarıyla değerlendirilmesi gerektiğinden mahkemece açılan davanın bekletici mesele yapılmaması da yerindedir..” Antalya BAM, 6. HD., E.2022/1054, K.2022/1010, T.24.5.2022, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi:10.12.2024; Aksi görüş için bkz. GÜMÜŞ, Tahliye Taahhüdü, s.360-364.

²⁴⁹ GÜNAY, s.273; “...davalının 01/02/2005 tarihli kira sözleşmesine göre bu tarihten itibaren kiralanan taşınmazda bulunduğu, söz konusu taahhüdün kira ilişkisi devam ederken verilen tahliye taahhüdü olduğu ancak taahhüdün belli bir tarihi içermediği görülmüştür. Tahliye taahhüdünde, tahliye tarihi belli (açık) bir şekilde yer almadığından Türk Borçlar Kanununun 352. maddesinin aradığı anlamda bir tahliye taahhüdünün varlığından bahsedilemez.” Yargıtay 12. HD., E. 2020/1175, K.2020/2309, T.09.03.2020, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi:26.07.2024; KAYA, Merve, “Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Sona Ermesi”, Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2020, s.29-30; ACAR ÜNAL, s.31.

²⁵⁰ İNCEOĞLU(C.2), s.428; KAYA, 2020, s.30; GÜMÜŞ, Tahliye Taahhüdü, s.169.

nikahından itibaren on gün içinde” gibi tarihler Zafer Bayramı ve kiracının kızının nikah tarihi bilindiği için belirlenebilir olması sebebiyle geçerli kabul edilmektedir fakat tahliye tarihi nitelik olarak belirlenebilir değilse geçersiz kabul etmek gerekecektir. Örneğin, “oğlum yeni bir iş bulduğunda” şeklinde bir tahliye tarihinin, söz konusu oğulun yeni bir iş bulma tarihi bilinmediği için, belirlenebilir olmaması sebebiyle kabulü mümkün değildir. Kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirmek için, “kiracının kiralananı yazılı olarak boşaltmayı üstlendiği belirli tarihten itibaren bir ay içerisinde” icra takibi başlatması veya dava açması gerekmektedir.

Kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk ve istisnalarına ilerde detaylıca değinileceğinden burda kısaca HUAK 18/B maddesinin birinci fıkrasının a bendi uyarınca kiralanan taşınmazın kira bedelinin ödenmemesi ve tahliye taahhüdüne dayanan ilamsız icra yolu ile tahliyesinin (Örnek No 13 - Örnek No 14) dava şartı arabuluculuk kapsamına dahil olmadığını, arabuluculuk yoluna başvurmaksızın doğrudan tahliye taahhütnamesine dayalı icra takibi yoluna başvurulabileceğini belirtmekle yetiniyoruz. Ayrıca kiracının tahliye taahhütnamesine dayalı ilamsız icra takibine itiraz edip de takibin durmasına sebep olduğu durumda icra hukuk mahkemesinde başlatılacak itirazın kaldırılması prosedürü de dava şartı arabuluculuk kapsamında değildir.²⁵¹ Ancak tahliye taahhütnamesine dayalı ilamsız icra takiplerinde, imzaya itiraz halinde, genel mahkemelerde (sulh hukuk mahkemesi) itirazın iptali davası açılması gerektiğinde söz konusu itirazın iptali davası dava şartı arabuluculuğa tabi olacaktır.²⁵² HUAK 18/B maddesinin birinci fıkrasının a bendi uyarınca açıkça kiralanan taşınmazın kira bedelinin ödenmemesi ve tahliye taahhüdüne dayanan “ilamsız icra yolu ile tahliyesinin” (Örnek No 13 - Örnek No 14) dava şartı arabuluculuk kapsamına dahil olmadığı belirtildiğinden hükmün zıttından kanaatimizce tahliye taahhütnamesine dayalı “tahliye davası açmak” dava şartı arabuluculuk kapsamındadır²⁵³ ve

²⁵¹ GÜMÜŞ, Tahliye Taahhüdü, s.498.

²⁵² Bu durumda sulh hukuk mahkemesinde açılacak davanın itirazın iptali değil tahliye davası olabileceği yönünde görüş için bkz. “*İlamsız tahliye takibinde, borçlunun ödeme emrine itiraz etmesi üzerine, alacaklı kiraya veren, icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ve tahliye istemezse, sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açabilir; itirazın iptali ve tahliye davası açamaz. Çünkü m.269/d hükmünde, m.67 sayılmış değildir.*” KURU, s.858, s.876, s.880-881.

²⁵³ UYGUR, s.45; DAĞLIOĞLU, 2024, s.866.

taahhütnamede belirtilen tahliye tarihinden itibaren 1 ay içerisinde dava açılması gereken süre aynı zamanda arabuluculuğa başvurma süresidir.²⁵⁴

b. İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliye Davası

Kira sözleşmesinde kiracının borçlarından biri de kira bedelinin ödenmesidir. Kiracı bu borcuna aykırı davranırsa birtakım yaptırımlara maruz kalacaktır. TBK m. 315 ile kiraya verene, kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi sebebiyle kira sözleşmesini feshetme imkânı tanınmıştır. Kira bedelini ödemeyip her defasında temerrüde düşen ancak ödeme için verilen süre sona ermeden borcunu ödeyip kira sözleşmesinin feshedilmesini engelleyen kiracıya karşı TBK m.352/2 hükmü ile kiraya verene tahliye davası açma imkânı tanınmıştır.²⁵⁵

TBK m.352/2 hükmüne göre “*Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarla bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.*”

İki haklı ihtar sebebiyle tahliye sadece konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanabilir bir hüküm olmakla, konut ve çatılı işyeri kiralaları haricinde bir kira sözleşmesi türünde uygulanması mümkün olmayacaktır.²⁵⁶ Yine kiranın yıllık olarak ve peşin olarak ödeneceği kararlaştırılmış ise, bir kira yılı içerisinde ancak bir kez

²⁵⁴ GÜMÜŞ, Tahliye Taahhüdü, s.504.

²⁵⁵ KILIÇOĞLU, s.466; URAL ÇINAR, s.347.

²⁵⁶ “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 352/2. maddesinde yer alan düzenlemeye göre ise konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarla bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir. Somut olayda; Yukarıda anılan bu düzenlemeler çerçevesinde kiralananın 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Genel Hükümlerine mi, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Hükümlerine mi tabi olduğu önem arz etmektedir. Kira sözleşmesinde kiralanan yerin dükkân ve depo olarak kiraya verildiği belirtilmiş ise de, dosya kapsamından kiralanan taşınmazın vasfı anlaşılamamaktadır. Bu nedenle mahkemece mahallinde keşif yapılarak kiralanan taşınmazın uygulanacak Kanun hükümlerinin tespiti ile sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.” Yargıtay 6. HD, E.2014/9277, K.2014/10947, T.13.10.2014, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi:02.08.2024.

ihhtar çekilebileceğinden, TBK m.352/2 uyarınca tahliye davasına konu olamayacaktır.²⁵⁷

İki haklı ihhtar sebebiyle tahliye davası açabilmek için bir kira yılı içerisinde kiracıya farklı aylara ilişkin iki haklı ihhtar yapılmış olması gerekmektedir. Aynı ay için çekilen iki ihhtar bu koşulu sağlamaz. İki haklı ihhtar sebebiyle tahliye yoluna gidebilmek için iki haklı ihhtarın bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde çekilmesi gerektiği düzenlenmiştir. İki haklı ihhtar sebebiyle tahliye davası açabilmek için kira sözleşmesi belirli süreli olmalıdır. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, iki haklı ihhtar sebebiyle tahliye imkânı bulunmamaktadır. Zira iki haklı ihhtar çekilmesine neden olunan kira döneminin sonunda tahliye davası açılacağı düzenlenmiş olduğundan belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de kira sözleşmesinin bitim tarihi belli olmadığından, iki haklı ihhtar nedeniyle tahliye davasına konu olamayacaktır.²⁵⁸

İki haklı ihhtar sebebiyle tahliye davası açabilmek için diğer bir şart kiracıya çekilen iki ihhtarın da haklı olması gerekliliğidir. Kira bedelini ödeme borcunun âdet, sözleşme ya da yasa hükmü gereği ifa için belirli zamanda yerine getirilmemesi, hakkaniyete aykırı olması üzerine ihhtar gönderilmişse o ihhtar haklı sayılacaktır. Örnek vermek gerekirse kiracı kira borcunu zamanında ödemeyi teklif etmiş ancak kiraya veren haklı bir sebep olmaksızın ödemeyi kabul etmemiş, sonradan kiracının kira borcunu ödememesi sebebiyle ihhtar çekmişse bu durumda söz konusu ihhtar haklı bir ihhtar sayılmayacaktır. Ayrıca ihhtar kiracıya usulüne uygun tebliğ edilmiş olmalıdır.²⁵⁹ İhtarlar yazılı olmalıdır. İhtar noter aracılığıyla gönderilebileceği gibi

²⁵⁷ TANDOĞAN, s.226; URAL ÇINAR, s.356

²⁵⁸ “Ancak, iki haklı ihtaraya dayanan tahliye davasının aktin bitimini izleyen bir ay içerisinde açılması zorunludur. Süresiz akitlerde veya bir yıldan daha az süreli sözleşmelerde iki haklı ihtar oluşmaz.” Yargıtay 6. HD, E.1986/10559, K.1986/12458, T.06.11.1986, Legalbank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi:02.08.2024; Aynı yönde Yargıtay 6. HD, E.2014/9277, K.2014/10947, T.13.10.2014, Legalbank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi 02.08.2024.

²⁵⁹ Kiracı yargılama esnasında ihtarın usulsüz tebliğ edildiğini ileri sürerse bu hususun dikkate alınabilecek olmasının yanısıra tebligatın usulsüzlüğüne dair bir iddia olmasa bile bu husus mahkemece re’sen incelenebilmelidir. Çünkü tebligatın usulüne uygun olarak yapılması tarafların anayasal hakkı olan adil yargılanma ve hukuki dinlenilme hakkına hizmet etmektedir. Dolayısıyla usulsüz tebligat tarafların hukuki dinlenilme hakkına zarar verecektir. Bu yönde bkz. “...tebligatın usulüne uygunluğu hakim in resen göz önüne alması gereken kamu düzeni (ile ilgili) yani ağır basan hususlardandır.” Yargıtay HGK., E. 2003/442, K.2003/445, T.02.07.2003, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 28.01.2025; Aynı yönde “Yargılamanın hukuka uygun ve sağlıklı bir biçimde

mektup, telgraf gibi yollarla gönderilmesi de yazılı olması yeterli olduğu için, geçerlilik şartını sağlayacaktır. Uygulamada ispat kolaylığı bakımından noter aracılığıyla ihtar çekilmesi tercih edilmektedir. Ayrıca kiraya veren ödenmeyen kira borcuna ilişkin icra takibi başlatmışsa icra dairesi aracılığıyla gönderilen ödeme emri de ihtar yerine kabul edilmektedir. İhtarname içeriğinde istenilen kira bedelinin hangi aylara ilişkin olduğu ve bedeli açıkça belirtilmelidir.

İki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açabilmek için bir yıl ve bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresinin bitiminden, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ise kiracıya yazılı olarak iki haklı ihtarın çekildiği kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içerisinde kiraya veren tahliye davasını açmalıdır. Bu bir aylık süre hak düşürücü süredir ve sürenin geçmesiyle tahliye davası açma hakkı ortadan kalkar.²⁶⁰ İki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası dava şartı arabuluculuk kapsamındadır. Dolayısıyla dava açma süresi aynı zamanda arabuluculuğa başvurma süresidir.

c. Kiracının Veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe Veya Belde Belediye Sınırları İçinde Oturmaya Elverişli Bir Konutu Bulunması Sebebiyle Tahliye Davası

TBK m. 352/3 uyarınca kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesinin bir diğer yöntemi de kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde, belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunmasıdır. TBK m. 352'ye göre *“Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir.”*

sürdürülebilmesi, iddia ve savunmanın özgürce ileri sürülebilmesi ve delillerin eksiksiz olarak toplanıp tartışılabilmesi, öncelikle tarafların yargılamadan haberdar edilmeleri ile olanaklıdır. 7201 sayılı Tebligat Kanunu ve bu Kanun'un uygulanması için çıkarılan Tüzük hükümleri tamamen şeklidir ve titizlikle uygulanması gerekir. Bir davada yapılan tebligatların usulüne uygun olarak yapılıp yapılmadığı hâkim kendiliğinden denetlemelidir. Davanın taraflarının, usul hukuku hükümlerine aykırı olarak açıklama ve ispat hakkını kullanmalarının kısıtlanması, iddia ve savunma hakkının kısıtlanması sonucunu doğurur.” Yargıtay 22. HD., E. 2016/30635, K.2017/360, T.19.01.2017, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 28.01.2025.

²⁶⁰ URAL ÇINAR, s.358-359.

Kanun hükmüne göre kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında durumu bilmemesi koşuluyla, kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içerisinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunması halinde kira sözleşmesini, sözleşmenin bitimi itibarıyla bir ay içerisinde açacağı dava ile sona erdirebilecektir. Kiracının kendisinin veya eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içerisinde konutu olmasına rağmen başkasına ait konutta oturması esasen kiracının gerçek manada korunmaya ihtiyacı olmadığını düşündürmektedir.²⁶¹ Kiraya verene bu sebeple kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı verilmesinin amacı, kiracının kendisinin veya eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içerisinde konutu olmasına rağmen başkasına ait konutta daha düşük bedelde oturmasını önlemektir. Kiracı sahip olduğu konutu daha yüksek bedelden kiraya vererek, kendisinin daha düşük bedelde oturmaya devam etmesi kanun koyucu tarafından önlenmek istenmektedir.²⁶²

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli konutunun bulunması sebebiyle tahliye davası açabilmek için konut kiralanan konut ile aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde olmalıdır. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun²⁶³'ün (GKHK) 7. maddesinin son fıkrasıyla söz konusu koşul, ilçe veya belde belediye sınırları olarak değil; şehir veya belediye sınırları olarak belirlenmişti. İlgili düzenleme gereği “*Aynı şehir veya belediye hudutları içinde...*” ifadesine göre büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki konutların da bu kapsamda değerlendirilmesi görece yüz ölçümü büyük şehirlerde, kiracı için sorunlara sebep olabilecektir. Zira öğretide Gümüş'e göre; “*Yargıtay ve öğreti hükmündeki belediye kavramını, büyük şehir belediyesinin bulunduğu illerde “büyük şehir belediyesi” olarak kabul etmektedir. Oysa İstanbul örneğinden konuya yaklaşırsak, işi veya diğer geçerli bir sebeple Pendik’te oturan bir kişinin Halkalı’da maliki olduğu bir taşınmazı sebebiyle GKHK m.7/f.son’a dayalı olarak tahliyesini istemek, GKHK’nın ruhuyla bağdaşmasa gerekir. Böyle bir durumda Halkalı’daki konutun oturulabilir olmadığı kabul edilerek malikin tahliye*

²⁶¹ İNCEOĞLU(C1), s.461.

²⁶² DOĞU, Hakkı Mert, “*Türk Borçlar Kanunu’nun 352. Maddesinin Üçüncü Fıkrasına Göre Kiraya Veren Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi*”, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi Cilt:0 Sayı:14, Aralık 2019, Erişim Tarihi:26.07.2024, s.140.

²⁶³ RG. Tarih: 27/05/1955 Sayı: 9013 (mülga).

talebi reddedilmelidir."²⁶⁴ TBK ve doktrinde bu husustaki eleştiriler doğrultusunda "aynı şehir ve belediye sınırları içinde" ifadesi yerini "aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde" ifadesine bırakmıştır.²⁶⁵ Böylece büyükşehir belediyeleri aynı belediye olarak kabul edilmemiş, ilçe ve belde belediye sınırları esas alınmıştır. Kanaatimizce isabetli olan bu düzenlemeye göre, kiracının aynı büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde olsa bile farklı ilçelerde olan konutu sebebiyle kiralananın tahliyesi yoluna gidilemeyecektir.

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içindeki konutunun oturmaya elverişli olması gerekmektedir. Oturmaya elverişli konut ifadesiyle kastedilen, bir konuttan beklenebilecek her türlü fayda ve imkanın sağlanmasıdır.²⁶⁶ Konutun objektif ve sübjektif olarak oturmaya elverişli durumda olması gerekir. Konutun objektif olarak oturmaya elverişli olması fiziksel olarak oturulabilir durumda olmasını gerektirmektedir. Kiracı veya birlikte yaşadığı eşine ait konutun oda sayısının, kiracının ve onunla yaşayacak aile fertlerinin sayısına uygun olması gerekmektedir. Doktrindeki bir görüş iskân izni olmayan konutların, oturmaya elverişli sayılamayacağı yönündedir.²⁶⁷ Konuya ilişkin bazı bölgelerde henüz iskân izni olmayan birçok konutun bulunduğu ve bu konutlarda oturma fiilen mümkün ise, bu konutları TBK m.352/3'te belirtilen konut saymayıp tahliye sebebi kabul etmemenin katı bir yaklaşım olacağı görüşü de vardır.²⁶⁸ Bu görüşe göre fiilen oturmaya elverişli bir konutun varlığı, iskân izninin olmaması durumunu ortadan kaldırmalıdır.²⁶⁹ Konutun sübjektif olarak oturmaya elverişli olması ise konutun kiracının oturabileceği niteliklere sahip olmasıdır. Konut içerisinde ailenin yaşamasına olanak sağlayacak şekilde tuvalet banyo ve ısıtma sisteminin olması gerekir. Konut, ufak tadilat ve tamirat ile oturulur duruma gelebiliyorsa, oturulabilir nitelikte kabul edilir. Kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe sınırları içerisinde bir konutu değil de bir işyeri olması halinde, kiraya veren TBK m. 352/3 uyarınca tahliye talep edemez. Hem konut hem de işyeri olarak kullanılan home office olarak tabir edilen bir taşınmaz ise, tamamına işyerine ilişkin hükümler uygulanacağından

²⁶⁴ GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2013, s.347.

²⁶⁵ YAVUZ, N., s.997.

²⁶⁶ DOĞU, 2019, s.143.

²⁶⁷ HATEMİ, SEROZAN, ARPACI, s.227.

²⁶⁸ İNCEOĞLU(C.2), s.473.

²⁶⁹ DOĞU, 2019, s.144.

yine TBK m.352/3 uygulama alanı bulamayacaktır. Yazlık kiralarında da bu hüküm yazlığın ancak sonradan konut olarak kullanılmaya başlanmasıyla uygulanma alanı bulabilecektir.

Kiraya verenin TBK m.352/3 uyarınca tahliye davası açabilmesi için aynı ilçe veya belde belediye sınırları içerisindeki oturmaya elverişli konutun maliki kiracı veya birlikte yaşadığı eşi olmalıdır. Kiracı taraflar evli olmalarına rağmen birlikte yaşamıyorlarsa veya haklarında verilmiş ayrılık kararı varsa TBK m.352/3 hükmü uygulanmaz. Kanunda “*kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin*” şeklinde düzenlenmesinin sebebi budur. Yine aynı şekilde taraflar evli değil ancak birlikte yaşıyorlarsa, kira sözleşmesinin tarafı olmayan diğer tarafın aynı ilçe belde belediye sınırları içerisinde konutunun bulunması kiraya verene TBK m.352/3 uyarınca tahliye davası açma hakkı vermez. Kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin, paylı mülkiyet hakkına dayalı tek bir konutu varsa yine bu sebebe dayanılarak tahliye davası açılmayacaktır. Kiracıya veya eşine ait olan konutta da bir kiracının oturuyor olması tahliye davası açmaya engel değildir. Ancak böyle bir durumda davaya bakan hakim kiracının kendi kiracısına açtığı tahliye davası sonuçlanıncaya kadar kiralanan taşınmazda oturmasına izin verecektir. Meğerki kiracı, kendi kiracısına açtığı tahliye davasını isteyerek uzatıyor olsun.²⁷⁰

Kiracı tek bir kişi olabileceği gibi, birden fazla kişi de olabilir ve hepsi tarafından kira sözleşmesi imzalanmış olabilir. Bu kiracılardan sadece birinin aynı şehir veya belediye sınırları içerisinde oturulabilir bir evi olabilir ancak bu sebebe dayanarak yine kiraya veren TBK m.352/3 uyarınca tahliye davası açamayacaktır. Çünkü Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin bir kararında da değindiği gibi: “*Kira akti bütün taraflar arasında yapılmış bir sözleşme olup parçalanamaz. Kiralanandan çıkma borcu da bölümeleyen borçlardandır. Kiracılardan bir kısmının kiralanda kalması ve bir kısmının çıkması, kiralananın boşaltılmasından beklenen amacı gerçekleştirmez. Kiracılardan biri hakkında kiralananın boşaltılması halinin doğması, onun kiralandan çıkarılması diğerlerinin kalmasını sağlayamaz.*

²⁷⁰ YAVUZ, C., s.341.

*Davanın tümü hakkında reddi icap eder. Bu mecburi dava arkadaşlığının tabii bir sonucudur.*²⁷¹

Kiraya veren kira sözleşmesi kurulurken kiracının aynı ilçe veya belde belediye sınırları içerisinde bir konutu olduğunu bilmemelidir. Kiraya verenin bilebilecek durumda olması önemli değildir zira kiraya veren bu durumu araştırmakla mükellef değildir. Ancak kira sözleşmesi kurulurken kiraya veren kiracının aynı ilçe veya belde belediye sınırları içerisinde oturmaya elverişli bir konutu olduğunu biliyorsa TBK m.352/3 uyarınca tahliye talep edemeyecektir.

Kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında durumu bilmemesi koşuluyla, kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içerisinde oturmaya elverişli konutunun bulunması durumunda kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde tahliye davasını açmalıdır. Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içerisinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunması sebebiyle tahliye davası dava şartı arabuluculuğa tabi olduğundan dava açma süresi aynı zamanda arabuluculuk yoluna başvurma süresidir.

II. DAVA ŞARTI ARABULUCULUĞUN İSTİSNALARI

A. Genel Olarak

01.09.2023 tarihinde yürürlüğe giren 05.04.2023 tarihli ve 32154 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve 7445 sayılı “İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”²⁷² ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununda yapılan değişiklikle kiracı ve kiraya veren arasındaki tüm uyuşmazlıklar için dava açılmadan önce arabulucuya gidilmesi dava şartı haline gelmiştir.²⁷³

²⁷¹ Yargıtay 6. HD., E. 1980/9346, K.1980/5, T.03.01.1980, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi:02.08.2024.

²⁷² RG. Tarih: 05/04/2023, Sayı: 32154.

²⁷³ YILDIRIM, Necdet, Kirada Zorunlu Arabuluculuk, Bilge Yayınevi, Ankara, 2024, s.105, s.235.

7445 sayılı kanunun 37. maddesi ile: “6325 sayılı Kanuna 18/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki madde eklenmiştir.

“Bazı uyuşmazlıklarda dava şartı olarak arabuluculuk

MADDE 18/B- (1) Aşağıdaki uyuşmazlıklarda, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır:

a) Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar.

b) Taşınır ve taşınmazların paylaşılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklar.

c) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar.

ç) Komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklar.

(2) Arabuluculuk süreci sonunda tarafların anlaşması halinde anlaşma belgesi, taşınmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslar gözetilmek suretiyle düzenlenir.

(3) Bu madde kapsamında düzenlenen anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerhin alınması zorunlu olup bu şerh taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri bakımından taşınmazın bulunduğu yer, diğer anlaşma belgeleri bakımından ise arabulucunun görev yaptığı yer sulh hukuk mahkemesinden alınır. Mahkeme taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri bakımından yapacağı incelemede anlaşma içeriğini, arabuluculuğa ve cebri icraya elverişli olup olmadığı ve taşınmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslara uyulup uyulmadığı yönünden denetler; bu kapsamda kurum veya kuruluşlardan bilgi veya belge talep edebilir ve gerektiğinde duruşma açabilir.

(4) Anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerhin verilmesiyle ilgili diğer hususlar hakkında 18 inci madde hükmü uygulanır.””

HUAK’a eklenen madde 18/B uyarınca kira hukukunda zorunlu arabuluculuk, kira hukukundan doğan uyuşmazlıklarda kiralanan taşınmazların 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu²⁷⁴na göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, tüm kira ilişkilerini kapsayacak şekilde düzenlenmiştir.

²⁷⁴ RG. Tarih: 19/06/1932, Sayı: 2128.

Yani kiralanan taşınmazın kira bedelinin ödenmemesi (Örnek No:13) ve tahliye taahhüdüne dayanan (Örnek No:14) ilamsız icra yolu ile tahliyesi hariç TBK madde 299 ile TBK madde 378 arasında kalan bütün kira ilişkilerinden kaynaklanan uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuğa tabidir.²⁷⁵

Kiralanan taşınmazın kira bedelinin ödenmemesi ve tahliye taahhüdüne dayanan ilamsız icra yolu ile tahliyesi hariç olmak üzere ister konut ister işyeri isterse çay bahçeleri, açık otopark gibi çatısız iş yeri kiralaları, taşınır kiralaları, ürün (hasılat) kiralaları olsun kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar için öncelikle arabuluculuk yöntemine başvurulmalı, uyuşmazlık arabuluculuk yöntemiyle çözülemez ise düzenlenecek son tutanağın dava dilekçesine eklenmesi ile dava açılmalıdır. Arabuluculuk yöntemi sonucunda kiracı ve kiraya veren arasındaki uyuşmazlık hususunda anlaşmaya varılırsa bu anlaşmaya dair bir anlaşma belgesi düzenlenir ve bu anlaşılan hususlarda artık dava açılmaz.

B. Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliye

Kiraya veren, kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle mahkemeye başvurup kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirmeye ve kiralananın tahliyesini isteyebilir²⁷⁶ fakat bunun için dava açmadan önce dava şartı arabuluculuk yoluna başvurmalıdır. Ancak kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle kiracının tahliyesini isteyen bir kiraya veren arabuluculuk dava şartına tabi olmadan doğrudan yetkili icra dairesine başvurarak kiralanan taşınmazın kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle ilamsız icra yolu ile tahliyesine ilişkin icra takibi başlatabilecek ve kiracıya (Örnek No:13) ödeme emri gönderebilecektir.²⁷⁷ Ayrıca kiracının, kira bedelinin ödenmemesi sebebine dayalı ilamsız icra takibine itiraz edip de takibin durmasına sebep olduğu durumda kiracı, başlatılan icra takibine karşı imzaya veya kira sözleşmesine yahut kira sözleşmesi dışındaki bir hususa itiraz ederse, kiraya verenin elinde İİK. m. 269/b

²⁷⁵ YEŞİLİRMAK, Ali, “Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk” Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk Uygulamaları, İbn Haldun Üniversitesi Yayınları, İstanbul, Ekim, 2023, s.9; DAĞLIOĞLU, 2024, s.865; Örneğin turizm amaçlı konut kirası sözleşmeleri de neticede özü itibarıyla kira sözleşmesi olduğu için dava şartı arabuluculuğa tabidir. Ayrıntılı bilgi için bkz. DOĞU, Hakkı Mert, “Turizm Amaçlı Konut Kirası Sözleşmesi”, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Cilt:19 Sayı:2, Ekim 2024, Erişim Tarihi:23.12.2024, s.629.

²⁷⁶ URAL ÇINAR, s.334.

²⁷⁷ GÜNDOĞDU, Süleyman, 2023, s.853.

uyarınca noterlikçe düzenleme veya onaylama şeklinde yapılmış bir kira sözleşmesi varsa kiraya veren, icra hukuk mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyebilir ya da kiracı, kira sözleşmesine ya da kira sözleşmesindeki imzaya itiraz etmeyip örneğin kira borcuna itiraz ederse, bu durumda kiraya veren yine icra hukuk mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyebilir.²⁷⁸ Bu durumlarda icra hukuk mahkemesinde başlatılacak itirazın kaldırılması prosedürü de dava şartı arabuluculuk kapsamında değildir.²⁷⁹

Ancak kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle tahliye talepli ilamsız icra takiplerinde kira sözleşmesine veya kira sözleşmesindeki imzaya itiraz halinde, kiraya veren İİK. m. 269/b uyarınca noter tarafından düzenleme ya da onaylama biçiminde yapılmış bir kira sözleşmesine sahip değilse genel mahkemelerde (sulh hukuk mahkemesi) itirazın iptali davası açılması gerektiğinde söz konusu itirazın iptali davası dava şartı arabuluculuğa tabi olacaktır.²⁸⁰

C. Tahliye Taahhüdüne Dayanan İlamsız İcra Yoluyla Tahliye

Kira süresinin sona erdiği tarihte veya belirli bir tarihte kiralananın boşaltılacağına dair tahliye taahhünamesi verilmiş ve taahhüt edilen tarihte taşınmazın boşaltılmamış olması sebebiyle kiracının tahliyesini isteyen bir kiraya veren arabuluculuk dava şartına tabi olmadan doğrudan yetkili icra dairesine başvurarak kiralanan taşınmazın tahliye taahhüdüne dayanan (Örnek No:14) ilamsız icra yolu ile tahliyesine ilişkin icra takibi başlatabilecektir.²⁸¹ Ayrıca kiracının, tahliye taahhünamesine dayalı ilamsız icra takibine itiraz edip de takibin durmasına sebep olduğu durumda kiracı, başlatılan icra takibine karşı tahliye taahhünamesine, kira sözleşmesine veya imzaya yahut kira sözleşmesi dışındaki bir hususa itiraz ederse, kiraya verende İİK. m. 269/b'ye göre noter tarafından düzenleme veya onaylama biçiminde yapılmış bir kira sözleşmesi veya tahliye taahhünamesi

²⁷⁸ URAL ÇINAR, s.342-343; ATALI Murat, ERMENEK İbrahim, ERDOĞAN Ersin, İcra ve İflâs Hukuku, 6. Bası, Yetkin, Ankara, 2022, s.395.

²⁷⁹ ÇELİK, Aytekin, DOĞU, Hakkı Mert, “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Cilt:32 Sayı:2, Mayıs 2024, Erişim Tarihi:14.08.2024, s.818; GÜNDOĞDU, Süleyman, 2023, s.853; DAĞLIOĞLU, 2024, s.887.

²⁸⁰ ÇELİK, DOĞU, 2024, s.818-819; GÜNDOĞDU, Süleyman, s.854; UYGUR, s.45; DAĞLIOĞLU, 2024, s.887.

²⁸¹ GÜNDOĞDU, Süleyman, 2023, s.853.

mevcutsa icra hukuk mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyebilir. Bu durumda icra hukuk mahkemesinde başlatılacak itirazın kaldırılması prosedürü de dava şartı arabuluculuk kapsamında değildir.²⁸²

Tahliye taahhütnamesine dayalı ilamsız icra takiplerinde kira sözleşmesindeki veya tahliye taahhütnamesindeki imzaya itiraz halinde, kiraya verenin elinde İİK. m. 269/b uyarınca noterlikçe düzenleme ya da onaylama biçiminde yapılmış bir kira sözleşmesi veya tahliye taahhütnamesi olmaması nedeniyle genel mahkemelerde (sulh hukuk mahkemesi) itirazın iptali davası açılması gerektiğinde söz konusu itirazın iptali davası dava şartı arabuluculuğa tabi olacaktır.²⁸³



²⁸² ATALI, ERMENEK, ERDOĞAN, s. 395; ÇELİK, DOĞU, 2024, s.819; GÜNDOĞDU, Süleyman, 2023, s.853; DAĞLIOĞLU, 2024, s.887.

²⁸³ ÇELİK, DOĞU, 2024, s.818-819; GÜNDOĞDU, Süleyman, s.854; UYGUR, s.45; DAĞLIOĞLU, 2024, s.887.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK SÜRECİ

I. KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK SÜRECİNİN BAŞLAMASI

A. Başvuruyu Yapabilecek Kişiler

Kira uyuşmazlıklarında dava açılmadan önce arabuluculuk yöntemine başvurması gereken taraf somut uyuşmazlığa göre kiraya veren veya kiracı olabilir. Örneğin kiracısını tahliye etmek isteyen kiraya veren tahliye davası açmadan önce dava şartı arabuluculuk yoluna başvurması gereken taraf olacakken, fazla olan kira bedelinin düşürülmesi amacıyla kiracı kira tespit davası açmak isterse öncesinde dava şartı arabuluculuk yoluna başvurması gereken taraf kiracı olacaktır.²⁸⁴

B. Başvurulacak Mercî

01.09.2023 tarihinden itibaren kira uyuşmazlıkları için kiracı veya kiraya veren adliyelerde bulunan arabuluculuk bürosuna başvuru yaparak önce dava şartı arabuluculuk sürecini başlatacaktır. Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk süreci kiracı veya kiraya veren başvuru alan adliye arabuluculuk bürosuna veya arabuluculuk bürosu bulunmayan yerlerde bu konuda görevlendirilmiş olan Sulh

²⁸⁴ RUHİ Canan, RUHİ Ahmet Cemal, s.931; GÜNDOĞDU, Süleyman, 2023, s.861; YAVUZ C., s.312.

Hukuk Mahkemesi Yazı İşleri Müdürlüğüne başvuru yapılması ile başlar.²⁸⁵ Kira uyuşmazlıklarına ilişkin davalarda görevli mahkeme Hukuk Muhakemeleri Kanunu²⁸⁶ (HMK) madde 4/1 uyarınca sulh hukuk mahkemeleridir. Yetkili mahkeme ise HMK genel yetki kuralı uyarınca davalının yerleşim yeri mahkemesi (HMK m. 6) veya özel yetki kuralı uyarınca sözleşmenin ifa edildiği yer sulh hukuk mahkemesidir (HMK m.10). Kira sözleşmelerinde sözleşmenin ifa yeri, kural olarak, kiralanan taşınmazın bulunduğu yer olduğundan bu nedenle HMK m. 10'daki özel yetki kuralı uyarınca taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesi de görevli ve yetkili mahkemedir.²⁸⁷ Arabuluculuk başvurusu da yetkili sulh hukuk mahkemesinin bulunduğu yerdeki arabuluculuk bürosuna yapılmalıdır.

Başvuru arabuluculuk bürolarında bulunan arabuluculuk başvuru formlarının doldurulması suretiyle veya dilekçeyle yapılabileceği gibi vekil aracılığıyla UYAP elektronik ortamından başvurulmak suretiyle de yapılabilir.²⁸⁸ Başvurucu kendisinin ve karşı tarafın tüm iletişim bilgilerini arabuluculuk bürosuna bildirmelidir.²⁸⁹ Ayrıca adliye arabuluculuk büroları uyuşmazlığın taraflarının resmi kayıtlarda yer alan iletişim bilgilerini re'sen araştırmaya da yetkilidir.²⁹⁰

C. Arabulucunun Belirlenmesi

Arabuluculuk Daire Başkanlığı arabuluculuk resmi siciline kayıtlı olan arabulucuları görev yapmak istedikleri adli yargı ilk derece mahkemesi adalet komisyonlarına göre listeler ve adli yargı ilk derece adalet komisyonu başkanlıklarına bildirilen listeden arabuluculuk bürosu tarafından bir arabulucu görevlendirilir.²⁹¹ Eğer uyuşmazlığın taraflarının komisyon başkanlıklarına bildirilen listeden bir arabulucu üzerinde anlaşmaları söz konusuysa öncelik tarafların ortak

²⁸⁵ TANRIVER, s.166; KILIÇOĞLU, s.1181; DAĞLIOĞLU, 2024, s.875.

²⁸⁶ RG. Tarih: 04/02/2011, Sayı: 27836.

²⁸⁷ PEKCANİTEZ, Hakan, ATALAY, Oğuz, ÖZEKES, Muhammet, Medeni Usul Hukuku, İstanbul, 2024, s.76-77.

²⁸⁸ TURAN, Cansev, “Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk” Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk Uygulamaları, İbn Haldun Üniversitesi Yayınları, İstanbul, Ekim, 2023, s.59.

²⁸⁹ TURAN, s.59.

²⁹⁰ GÜNDÖĞDU, Süleyman, 2023, s. 864; TANRIVER, s. 166; KILIÇOĞLU, s. 1181.

²⁹¹ Detaylı bilgi için bkz. HUAK m.18/A-3.

iradesi ile seçilen arabulucuda olduğu için arabuluculuk bürosu bu arabulucuyu görevlendirir.²⁹²

D. Arabuluculuğa Müracaatın Sürelere Etkisi

Süreç, somut uyuşmazlığa göre kiracı veya kiraya verenin arabuluculuk bürosuna başvurması ile başlar ve arabuluculuk son tutanağının düzenlendiği tarihte sona erer.²⁹³ Arabuluculuk bürosuna başvurudan son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar geçen sürede zamanaşımı durur ve hak düşürücü süreler işlemez.²⁹⁴ Bu kural bilhassa kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk bakımından çok önemlidir çünkü TBK’da kira hukukuna ilişkin bazı süreler öngörülmüştür. Örneğin; TBK madde 350 uyarınca gereksinim, yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye amacıyla dava açılacaksa *“kiraya veren, kira sözleşmesini; ... belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.”* Söz konusu düzenleme uyarınca dava açılması için öncelikle bu süre içerisinde arabuluculuk yoluna başvurulmalıdır. Kira uyuşmazlıklarında davanın türüne göre dava açmak için öngörülen hak düşürücü süreler aynı zamanda arabulucuya başvuru süresidir. Arabuluculuk bürosuna başvurulduğu andan itibaren söz konusu bir aylık süre durur ve son tutanağın düzenlenmesi ve arabuluculuk sürecinin sona ermesiyle işlemeye devam eder. Örneğin TBK madde 350’de öngörüldüğü gibi davanın açılması için bir aylık sürenin olduğu bir gereksinim nedeniyle tahliye davası ihtimalinde üçüncü gün arabuluculuk yoluna başvurulmuşsa, bir aylık süre bu andan itibaren durur ve son tutanağın düzenlenmesi ve sürecin sona ermesiyle dördüncü günden itibaren işlemeye devam eder. Başvurucu kiraya veren, bu örnekte bir aydan kalan yirmi yedi günlük süresi içerisinde dava açabilir. Örneğin iki haklı ihtar nedenine dayalı tahliye davası açmak için bir yıl ve bir yıldan kısa süreli kira sözleşmeleri için kira süresinin bitiminden, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri için ise kiracıya yazılı olarak iki haklı ihtarın çekildiği kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içerisinde dava

²⁹² KILIÇOĞLU, s.1181.

²⁹³ TANRIVER, s.166.

²⁹⁴ GÜNDOĞDU, Süleyman, 2023, s.866; HUAK m. 16/2, 18A/15; ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.66; RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.24.

açılması gerektiği için bir yıllık bir kira sözleşmesi için kira süresinin bitiminden itibaren beşinci gün arabuluculuk yoluna başvurulmuşsa, bir aylık süre bu andan itibaren durur ve son tutanağın düzenlenmesi ve sürecin sona ermesiyle altıncı günden itibaren işlemeye devam eder. Başvurucu kiraya veren, bu örnekte bir aydan kalan yirmi beş günlük süresi içerisinde dava açabilir.

Kira uyuşmazlıklarında ilgili uyuşmazlığa dair açılacak davaların ihtar süresi içinde arabuluculuğa başvuru da karşı tarafın arabuluculuk sürecine katılımı ve her iki tarafın da imzasını taşıyan arabuluculuk son tutanağının düzenlenmiş olması koşuluyla yazılı bildirim yerine geçer. Bu yöntemle bildirim şartını dava açma süresi henüz başlamadan ihtiyari arabuluculuğa başvurarak ya da ihtar süresinde dava şartı arabuluculuğa başvurarak da gerçekleştirmek mümkündür.²⁹⁵

II. KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK SÜRECİNİN YÜRÜTÜLMESİ

A. Arabuluculuk Sürecinin Aşamaları

Arabuluculuk süreci temelde beş aşamaya ayrılır ve bu aşamalar; arabuluculuk sürecinin ilk aşaması olan taraflarla ön görüşme yapılan hazırlık aşaması, karşılıklı görüşmelerle arabuluculuğun fiilen başladığı başlangıç aşaması, uyuşmazlığın altında yatan nedenlerin ve menfaatlerin ortaya çıkarılmak istendiği inceleme aşaması, karşılıklı tekliflerin alınıp verildiği, çözüm seçeneklerinin değerlendirildiği müzakere aşaması ve son aşama olan arabuluculuk faaliyeti ve sonuçlarının etkin bir şekilde değerlendirildiği sonuç aşamalarıdır.²⁹⁶

1. Hazırlık Aşaması

Hazırlık aşaması arabuluculuk sürecinin ilk aşamasıdır. Görevlendirilen arabulucu, bu aşamada ilk olarak uyuşmazlığın niteliğini tespit ederek uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olup olmadığını değerlendirir.²⁹⁷ Söz konusu kira uyuşmazlığının arabuluculuğa elverişli olduğunun tespitinden sonra arabulucu,

²⁹⁵ UYGUR, s.40-41.

²⁹⁶ YEŞİLIRMAK, KEKEÇ, BULUR, s.83.

²⁹⁷ TURAN, s.60.

arabuluculuk bürosuna bildirilen iletişim bilgileriyle ve ihtiyaç olması halinde re'sen araştırma yaparak taraflara ulaşır, tarafları bilgilendirir ve en kısa zamanda ilk toplantıya davet eder.

Hazırlık aşamasında sürece kimlerin katılacağı belirlenecektir. Kira uyuşmazlıklarında asiller ve vekaletnamesinde arabuluculuğa müracaat yetkisi bulunan vekiller sürece katılabilecektir. Arabulucu hazırlık aşamasından başlamak üzere sürece katılan tarafların yetki ve ehliyetine sahip olup olmadıklarını kendiliğinden kontrol etmelidir. Kira uyuşmazlıklarında uyuşmazlık konusu taşınmazın maliki olmasa dahi, kira sözleşmesini yetkili sıfatıyla imzalayan kişiler varsa bu kişiler de taraf sıfatıyla arabuluculuk sürecinde yer alabilecektir.²⁹⁸ Tahliye uyuşmazlıklarında arabuluculukta arabulucunun, kira sözleşmesinin aile konutuna ilişkin olup olmadığını bu aşamada taraflarla yapacağı ön görüşmede tespit etmesi; tespit ettiyse uyuşmazlığın niteliğine göre diğer eşin rızasına ihtiyaç duyulup duyulmayacağını düşünüp kira sözleşmesinin tarafı olmayan diğer eş sürece davet etmesi gerekebilir.²⁹⁹ Bu gereklilik söz konusu uyuşmazlığın aile konutuna ilişkin sözleşmenin feshi ve konutun tahliyesi hususunda olması ve bu hususlarda anlaşma yapılması halinde söz konusu olacaktır. Zira yukarıda³⁰⁰ detaylıca açıklandığı gibi TMK'nın 194. ve TBK'nın 349. maddesi uyarınca eşlerden biri, aile konutu olan taşınmazda öteki eşin açık rızası bulunmazsa, kira sözleşmesini feshedemez, fesih ile aynı nitelikte ve aynı sonuçları doğurabilecek olan tahliye taahhüdüne de diğer eşin onay vermesi geçerlilik şartıdır. Diğer eşin rızası alınmadan kiracı eş tarafından verilen tahliye taahhütnamesi geçerli olmayacaktır. Arabuluculuk anlaşma belgesiyle de kira sözleşmesinin feshi ve tahliye taahhütnamesi verilmesi mümkün olduğundan kira sözleşmesinin tarafı olmayan diğer eş de tahliye davalarında arabuluculuk sürecine davet edilmelidir. Ayrıca 05.04.2023 tarihli ve 32154 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe giren 7445 sayılı "İcra ve

²⁹⁸ TURAN, s.61.

²⁹⁹ DAĞLIOĞLU, 2024, s.875.

³⁰⁰ Bkz. yukarıdaki "a. Kiracının Belli Tarihte Boşaltmayı Üstlenmesi (Tahliye Taahhüdü) Sebebiyle Tahliye Davası" başlığı altında TMK'nın 194. ve TBK'nın 349. maddesi uyarınca eşlerden biri, aile konutu olan taşınmazda diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, kira sözleşmesini feshedemez. Her iki kanun hükmünde de kira sözleşmesinin feshi denilmişse de, fesih ile aynı nitelikte ve aynı sonuçları doğurabilecek olan tahliye taahhüdüne de diğer eşin onay vermesi geçerlilik şartıdır. Diğer eşin rızası alınmadan kiracı eş tarafından verilen tahliye taahhütnamesi geçerli olmayacaktır. TMK m.194/4 ise: "Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur." şeklinde düzenlenmiştir detaylı açıklamaları yapılmıştır.

İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununda yapılan değişiklikle HUAK m. 18/A 7. fıkra uyarınca tarafların avukatları bulunsa dahi arabulucu asilleri de bilgilendirmelidir.³⁰¹ Söz konusu davet ve bilgilendirmeye ilişkin işlemler arabulucu tarafından tutanağa bağlanır. Arabulucu taraflarla iletişime geçtikten sonra kiracı ve kiraya verenin ilişkisinin boyutunu, uyuşmazlık konusunun detaylarını, tarafların duygu durumunu, kiracı ve kiraya veren arasındaki iletişim yahut iletişimsizliğin boyutunu ve tarafların yüz yüze gelebilecek durumda olup olmadıklarını değerlendirerek ilerlemelidir.

Bu aşamada arabulucu tarafları bilgilendirip ilk toplantı için davet mektubu gönderirken uyuşmazlığın taraflarını KVKK³⁰² kapsamında da bilgilendirmelidir. HUAK “Tarafların aydınlatılması” başlıklı madde 11 ile *“Arabulucu, arabuluculuk faaliyetinin başında, tarafları arabuluculuğun esasları, süreci ve sonuçları hakkında gerektiği gibi aydınlatmakla yükümlüdür.”* düzenlemesi yapılmıştır.

KVKK madde 3 ile de veri sorumlusu *“Kişisel verilerin işleme amaçlarını ve vasıtalarını belirleyen, veri kayıt sisteminin kurulmasından ve yönetilmesinden sorumlu olan gerçek veya tüzel kişiyi ifade eder”* şeklinde belirtilmiştir. KVKK madde 10 ile ise aydınlatma yükümlülüğü düzenlenmiştir. Aydınlatma yükümlülüğü veri sorumluları için bir yükümlülük iken kişisel verileri işlenen gerçek kişiler için de bir haktır. Söz konusu aydınlatma yükümlülüğü kapsamında amaç; veri sorumlusunun ve varsa temsilcisinin kimliği, veri işleme amacı, verilerin kimlere ve hangi amaçla aktarılabilceği, veri toplamanın yöntemi ve hukuki sebebi ile KVKK 11. maddede sayılan diğer hakları konusunda ilgili kişilerin bilgilendirilmesidir. Arabuluculuk sürecinde de veri sorumlusu statüsünde olan arabulucu, hangi amaçlar doğrultusunda, hukuka ve dürüstlük kurallarına uygun suretle ve işleme amaçları ile sınırlı olmak kaydıyla taraflara ait kişisel verileri işleyebileceğini taraflara bildirme yükümlülüğü altındadır. Ayrıca arabulucu, kişisel verileri işlerken ilgili kişinin açık rızasının ya da diğer kişisel veri işleme şartlarından birinin bulunması durumlarının her birinde aydınlatma yükümlülüğünü yerine getirmelidir. Zira aydınlatma yükümlülüğü hem açık rıza hem de kanunda sayılan diğer kişisel veri işleme

³⁰¹ YEŞİLİRMAK, Kira, s.10; TURAN, s.61.

³⁰² RG. Tarih: 07/04/2016, Sayı: 29677.

şartlarından bağımsız olarak her koşulda yerine getirilmesi gereken bir yükümlülüktür. Aydınlatma yükümlülüğünün yerine getirildiğinin ispatı da veri sorumlusu olan arabulucuya aittir. Aydınlatma yükümlülüğü yerine getirilirken uyulacak usul ve esaslar “Aydınlatma Yükümlülüğünün Yerine Getirilmesinde Uyulacak Usul Ve Esaslar Hakkında Tebliğ”³⁰³inde düzenlenmiştir. Arabulucu, KVKK’nın uygulanması bakımından veri sorumlusu sıfatıyla, KVKK madde 10 doğrultusunda tarafları bilgilendirmekle yükümlüdür. Arabulucunun, HUAK madde 11 gereğince arabuluculuk faaliyetine başlarken tarafları arabuluculuk süreci, arabuluculuğun esasları ve sonuçları hakkında bilgilendirmesi HUAK kapsamında arabulucunun tarafları aydınlatma yükümlülüğünün yerine getirilmesidir ancak bunun yanı sıra arabulucunun, uyuşmazlığın taraflarının kişisel verilerinin işlenmesi hususunda KVKK madde 10 ile sayılan hususlarda ilgili kişilere ayrıca bilgi vermek suretiyle KVKK’dan doğan aydınlatma yükümlülüğünü de yerine getirmesi gereklidir.³⁰⁴ KVKK kapsamında hukuka uygun bir veri işlemenin söz konusu olabilmesi için aydınlatma yükümlülüğünün kural olarak en geç kişisel veri elde edilmesi sırasında yapılması gerektiğinden arabuluculukta KVKK’ya ilişkin aydınlatmanın hazırlık aşamasında en geç davet mektubu ile yapılması gerekmektedir. Arabuluculuk sürecinde tarafların vekilleri olsa dahi hem asillerin hem de vekillerin kişisel verileri işlendiğinden aydınlatmanın asiller ve vekiller yönünden ayrı ayrı yapılması gerekmektedir.

2. Başlangıç Aşaması

Başlangıç aşaması hazırlık aşamasında temas kurulan ve davet edilen kira uyuşmazlığının tarafları ve varsa vekilleriyle görüşmelerin yapılmaya başlandığı aşamadır. Arabuluculuğun fiilen başladığı aşama da denilebilir.³⁰⁵ Arabuluculuk görüşmeleri taraflarca aksi kararlaştırılmaz ise arabulucunun görevli olduğu arabuluculuk bürosunun bağlı olduğu adli yargı çevresi içerisinde yürütülür. Toplantı zamanlarını ve süreçle ilgili diğer detayları taraflar serbestçe kararlaştırabilir. Toplantıların yüz yüze olması kuraldır ancak yine taraflar mutabık ise telekonferans

³⁰³ RG. Tarih: 10/03/2018, Sayı: 30356.

³⁰⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. “Arabuluculuk Faaliyetleri Kapsamında Aydınlatma Yükümlülüğünün Yerine Getirilmesine” İlişkin Kamuoyu Duyurusu <https://www.kvkk.gov.tr/Icerik/8151/-Arabuluculuk-Faaliyetleri-Kapsaminda-Aydinlatma-Yukumlulugunun-Yerine-Getirilmesine-Iliskin-Kamuoyu-Duyurusu->

³⁰⁵ YEŞİLİRMAK, KEKEÇ, BULUR, s.115.

veya videokonferans gibi yöntemlerle de arabuluculuk toplantısı yapılabilir.³⁰⁶ Kira uyuşmazlıklarına ilişkin arabuluculuk görüşmesine taraflar bizzat ya da kanuni temsilcileri veya avukatları aracılığıyla katılabilirler. Başlangıç aşaması süreç boyunca uygulanacak temel kuralların konduğu aşamadır. Bu aşamada arabulucu, açılış konuşması yaparak kendisini tanıtmalı ve süreçteki rolü, arabuluculuğun temel ilkeleri, faydaları, bu aşamada belirlenmiş olan sürecin temel kuralları, işleyişi gibi konularda tarafları bilgilendirmelidir.

Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk sürecinin yürütülmesi esnasında arabuluculuk bürosunun yetkisine dair bir itiraz varsa uyuşmazlığın karşı tarafı en geç ilk toplantıda başlangıç aşamasında, arabuluculuk bürosunun yetkisiz olduğunu ileri sürerek yetki hususuna itiraz edebilir. Arabulucu, görevlendirmeyi yapmış olan adliye arabuluculuk bürosunun yetkili olup olmadığını kendiliğinden dikkate alıp değerlendirme yapamaz, böyle bir yetkisi yoktur. Yetki itirazı söz konusu olduğunda arabulucu, ilgili sulh hukuk mahkemesine gönderilmesi için arabuluculuk dosyasını adliye arabuluculuk bürosuna teslim edecek, ilgili sulh hukuk mahkemesi de harç almadan dosya üzerinden inceleme yaparak yetkili arabuluculuk bürosunu belirleyip kesin karar verecektir. Yetki itirazına ilişkin inceleme yapılırken görevlendirilen arabulucunun listesinde kayıtlı bulunduğu komisyon dikkate alınmak suretiyle inceleme yapılır.³⁰⁷ İlgili sulh hukuk mahkemesinin yetki itirazına dair kararı taraflara tebliğ edilir. Yetkisizlik kararı verilirse adliye arabuluculuk bürosu ayrıca kararı görevlendirdiği arabulucuya bildirir arabulucu da görevlendirmeyi Arabulucu Bilgi Sistemi üzerinden sonlandırır. Yetkisizlik kararının tebliğinden itibaren bir hafta içinde yetkili adliye arabuluculuk bürosuna başvurulabilir ve yetkili adliye arabuluculuk bürosu arabulucu görevlendirir. Bu durumda yetkisiz adliye arabuluculuk bürosuna başvurma tarihi yetkili adliye arabuluculuk bürosuna

³⁰⁶ TANRIVER, s.172.

³⁰⁷ “02/06/2018 tarihinde yayımlanan Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliğinin 25/4.maddesinde; Arabulucu, görevlendirmeyi yapan adliye arabuluculuk bürosunun yetkili olup olmadığını kendiliğinden dikkate alamaz. Karşı taraf en geç ilk toplantıda, yerleşim yeri ve işin yapıldığı yere ilişkin belgelerini sunmak suretiyle adliye arabuluculuk bürosunun yetkisine itiraz edebilir. Bu durumda arabulucu, dosyayı derhal ilgili sulh hukuk mahkemesine gönderilmek üzere adliye arabuluculuk bürosuna teslim eder. Mahkeme, harç alınmaksızın dosya üzerinden ivedilikle yapacağı inceleme sonunda yetkili adliye arabuluculuk bürosunu belirleyip kesin olarak karara bağlar ve dosyayı adliye arabuluculuk bürosuna iade eder. Yetki itirazına ilişkin inceleme yapılırken mahkemeye atamayı yapan büro değil görevlendirilen arabulucunun listesinde kayıtlı bulunduğu komisyon dikkate alınır.” Yargıtay 20. HD., E.2019/5607, K.2019/7372, T.12.12.2019, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi:15.12.2024.

başvurma tarihi olarak kabul görür. Böylece hak düşürücü süreye tabi olan kira davaları için dava açma süresi aynı zamanda arabuluculuğa başvurma süresi olduğu için (örneğin gereksinim nedeniyle tahliye davasında) yetkisiz arabuluculuk bürosuna da olsa süresinde yapılan başvuru yeterli olacaktır. Yetki itirazının reddi kararı verilmesi durumunda ise aynı arabulucu yeniden görevlendirilir ve adliye arabuluculuk bürosuna başvurudan son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar geçen sürede ilgili uyuşmazlık konusu hususlarda zamanaşımı durur ve hak düşürücü süre işlemez kuralında bahsedilen adliye arabuluculuk bürosuna başvuru yeni görevlendirme tarihinden itibaren yapılmış sayılır.³⁰⁸

Kira uyuşmazlığının taraflarından birisinin geçerli bir mazeret sunmaksızın ilk toplantıya katılmaması sebebiyle arabuluculuk faaliyeti sona ererse HUAK madde 18/A 11. fıkrası uyarınca toplantıya katılmayan taraf, son tutanağa yazılmakta ve toplantıya katılmayan bu taraf açılacak davada haklı çıksa dahi yargılama giderlerinden sorumlu tutulmakta ayrıca toplantıya katılmayan bu taraf lehine vekâlet ücretine hükmedilmemektedir. Ancak 18.04.2024 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan Anayasa Mahkemesi’nin 2023/160 E., 2024/77 K. sayılı ve 14/3/2024 tarihli kararı³⁰⁹ ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu’nun 18/A maddesinin 11. fıkrasının birinci cümlesinin “...*bu taraf davada kısmen veya tamamen haklı çıksa bile yargılama giderinin tamamından sorumlu tutulur.*” bölümü ve aynı maddenin ikinci cümlesinde yer alan “*ayrıca bu taraf lehine vekalet ücretine hükmedilmez.*” şeklindeki ikinci cümlesi Anayasa’ya aykırı bulunduğu gerekçesiyle iptal edilmiştir. İptal kararının ise yayımlanmasından başlayarak dokuz ay sonra yürürlüğe girmesine karar verilmiştir. Dolayısıyla ilk arabuluculuk toplantısına mazeretsiz katılmayan tarafın yargılama giderlerinden tümüyle sorumlu tutulmasının ve lehine vekalet ücretine hükmedilmemesinin yargılama sonunda haksız bir sürece maruz kaldığı anlaşılan tarafa ilişkin orantısız bir sınırlamaya sebep olduğu ve aşırı külfet yüklediği belirtilerek ilgili hükümler Anayasanın 13. 35. ve 36. maddelerine aykırılık sebebiyle iptal edildiğinden söz konusu Anayasa Mahkemesi kararı yürürlüğe girdikten sonra dava şartı arabuluculuk görüşmelerinin ilk toplantısına katılmayan taraf, sadece toplantıya katılmama nedeniyle yargılama giderlerinden sorumlu tutulmayacak ve bu taraf lehine vekalet ücretine hükmedilebilecektir

³⁰⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz. HUAK Yönetmeliği m. 25/4.

³⁰⁹ RG. Tarih: 18/04/2024, Sayı: 32521.

şeklinde bir düzenleme yapılmıştır. Söz konusu iptal kararı Resmi Gazete’de yayımlandığı gün olan 18.04.2024 tarihinden dokuz ay sonra yürürlüğe girecek şeklinde düzenlenmiştir.

Ancak sonrasında 7531 sayılı kanunun³¹⁰ 25. maddesi ile “6325 sayılı Kanunun 18/A maddesinin onbirinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan “bu taraf davada kısmen veya tamamen haklı çıksa bile yargılama giderlerinin tamamından sorumlu tutulur.” ibaresi “bu taraf davada kısmen veya tamamen haklı çıksa bile karşı tarafın ödemekle yükümlü olduğu yargılama giderlerinin yarısından sorumlu tutulur.” şeklinde ve ikinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. “Ayrıca bu taraf lehine Avukatlık Asgari Ücret Tarifesine göre belirlenen vekâlet ücretinin yarısına hükmedilir.”” şeklinde düzenleme yapılarak bu husus netliğe kavuşturulmuş ve yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Sonuç olarak kira uyuşmazlığının taraflarından birisinin geçerli bir mazeret sunmaksızın ilk toplantıya katılmaması nedeniyle arabuluculuk faaliyeti sona ererse toplantıya katılmayan taraf, son tutanağa yazılır ve toplantıya katılmayan bu taraf açılacak davada kısmen ya da tamamen haklı çıksa dahi yargılama giderlerinin yarısından sorumlu tutulacak ayrıca toplantıya katılmayan bu taraf lehine Avukatlık Asgari Ücret Tarifesine göre belirlenen vekâlet ücretinin yarısına hükmedilecektir. Bunun haricinde tüketici uyuşmazlıkları hariç olmak üzere tarafların ikisinin de toplantıya katılmaması nedeniyle arabuluculuk faaliyeti sona ererse dava açılması durumunda tarafların yapmış oldukları yargılama giderleri kendi üzerlerinde bırakılır.

Yetki itirazı usulünden bahsettikten sonra kira uyuşmazlıklarında arabuluculukta arabulucunun reddi usulüne de değinmekte fayda görüyoruz. Çalışmanın birinci bölümünde de detaylıca bahsedildiği gibi³¹¹ arabuluculuğun tanımında da “tarafsız ve bağımsız üçüncü kişi” şeklinde geçen tarafsızlık ilkesi arabuluculuk yönteminin en temel ilkelerinden birisidir. Arabulucu, arabuluculuk sürecini yönetirken tarafsız olmalı ve sözleriyle davranışlarıyla tarafsızlığından şüphe edilecek durumlardan kaçınmalıdır.³¹² Örneğin uyuşmazlığın taraflarından değerli bir hediye kabul etmemelidir. Arabulucunun uyuşmazlığın taraflarına karşı

³¹⁰ RG. Tarih: 14/11/2024, Sayı: 32722.

³¹¹ Bkz. Birinci bölümde “4.Tarafsızlık” başlıklı kısım.

³¹² IŞIKTAÇ, 2014, s.60.

tarafsız olmasının yanı sıra uyuşmazlığın konusu açısından da tarafsız olması gerekir. Arabuluculuk süreci sonucunda anlaşma halinde arabulucunun bu anlaşma konusundan doğrudan veya dolaylı olarak ekonomik veya şahsi bir menfaati olmamalıdır. Arabulucu, görevini yerine getirirken tarafsızlığından şüphe edilmesini gerektirecek önemli bir durumun söz konusu olması halinde bu durumla ilgili tarafları bilgilendirmekle yükümlüdür. Örneğin arabulucu, taraflardan birisiyle arabuluculuk süreci öncesinde kişisel ya da mesleki bir ilişki kurmuşsa, taraflardan birisinin avukatlığını yapmışsa bunu taraflara açıklamalı ancak taraflar rıza gösterirse arabuluculuk sürecine devam etmelidir. Taraflar bu durumda arabulucunun tarafsızlığıyla ilgili şüphe söz konusu olduğu için arabulucunun görevine son verebilirler.³¹³ Ancak taraflar, bu bilgilendirmeye rağmen arabulucunun görevine devam etmesini isterse arabulucu süreci yönetmeyi sürdürebilir.³¹⁴ Taraflar onay verse bile arabulucu tarafsızlığından şüphe edilmesini gerektirecek durum nedeniyle tarafsızlığının etkileneceğini düşünüyorsa bu durumda süreci yönetmeye devam etmemelidir.³¹⁵ Bu hususlar HUAK madde 9 ve Türkiye Arabulucular Etik Kuralları madde 3 ve 4 ile de hüküm altına alınmıştır. Arabulucunun, tarafsızlığından şüphe edilmesini gerektirecek önemli bir durum söz konusu olursa, arabulucunun tarafsızlığı konusunda şüphe duyan taraf veya taraflar gerekçeleriyle birlikte arabulucunun reddini talep edebilir. Dava şartı arabuluculukta arabulucunun reddi talebi yazılı olarak arabulucuyu atayan adliye arabuluculuk bürosuna yapılmalıdır.

3. İnceleme Aşaması

İnceleme aşamasında temel amaç, uyuşmazlığın altında yatan sebepleri ve menfaatleri ortaya çıkarmak olduğu için kira uyuşmazlıklarında arabulucu, bu aşamada tarafların arasındaki kira sözleşmesinin süresi, içeriği ve detayları, varsa gönderilen ihtarnameler ya da tahliye taahhütnamesi olup olmadığı gibi bilgi ve belgeleri göz önünde bulundurarak sürece devam etmelidir.³¹⁶ Arabuluculuk süreci mahkeme yargılamasından farklı olduğu için yargısal bir yetkinin kullanımı olarak sadece hakim tarafından yapılabilecek tanık dinlemek, uyuşmazlığın çözümü

³¹³ YEŞİLİRMAK, KEKEÇ, BULUR, s.54; IŞIKTAÇ, 2014, s.61.

³¹⁴ ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.80-81; IŞIKTAÇ, 2014, s.60.

³¹⁵ IŞIKTAÇ, 2014, s.60.

³¹⁶ TURAN, s.64.

hakkında karar vermek, keşif yapmak gibi işlemler arabulucu tarafından yapılamaz.³¹⁷

Kira uyuşmazlıklarında arabulucu taraflarla ortak toplantılar yapabileceği gibi, her bir tarafla ayrı ayrı özel oturumlar da yapılabilir. Kira uyuşmazlıklarında arabuluculukta sürecin tamamını ortak toplantılarla yürütebileceği gibi süreç tamamen özel oturumlarla da yürütülebilir. Kira ilişkilerinden kaynaklı uyuşmazlıklarda inceleme aşamasında bilgi edinmek için özel oturumların önemi büyüktür. Örneğin kiracısının tahliyesini isteyen bir kiraya verenin aslında aldığı kira bedelinin yetmiyor olması nedeniyle arka planda belki taşınmazını güncel bir bedelden yeniden kiraya vermek menfaatinin yattığı ve kira bedelinin tarafların ortak kararıyla yapılacak bir anlaşma ile güncellenmesiyle tahliye konusunun tamamen ortadan kalkması gibi spesifik durumlar ancak yapılacak özel oturumlar sayesinde açığa çıkacaktır. Özel oturumlardan beklenen verimin alınabilmesi için de gizlilik ilkesinin hatırlatılması ve özel oturum yapılan tarafın izni olmadan paylaştığı bilgilerin uyuşmazlığın diğer tarafına aktarılmayacağının tekrar altının çizilmesi önemlidir.³¹⁸

4. Müzakere Aşaması

Müzakere aşaması tarafların uyuşmazlıklarını çözmek için karşılıklı görüşmeler yaptığı, tekliflerin alınıp verildiği, çözüm seçeneklerinin değerlendirildiği aşamadır. Kira uyuşmazlıklarında müzakere aşamasında taraflara, teklif ve karşı tekliflerini iletirken, anlaşamama ihtimalinde ileride açılacak davada, söz konusu tekliflerin, gizlilik ilkesi sebebiyle kullanılamayacağının hatırlatılması daha rahat ve verimli bir müzakere aşaması olması açısından önemlidir.

Kira uyuşmazlıklarında kiracı kiraya veren ilişkisinde çoğu zaman zayıf durumda olan kiracı olduğundan arabulucu tarafından, kiracının zayıf taraf olması ile ilgili güç dengesizliğinin yönetilmesi önemlidir ancak duruma göre bilgi eksikliği olan, güçsüz olan taraf bazen kiraya veren de olabilir bu nedenle uyuşmazlığın taraflarından birisinin anlamakta güçlük çektiği hususlarda eğer vekili yoksa hukuki

³¹⁷ ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.58; GÜNDOĞDU, Süleyman, 2023, s.865; TANRIVER, s.130.

³¹⁸ YEŞİLIRMAK, KEKEÇ, BULUR, s.145.

yardım almasının önerilmesi arabuluculuk sürecinin başarısı için önemlidir.³¹⁹ Diğer dava şartı uyuşmazlıklarda olduğu gibi kira uyuşmazlıklarında da sadece arabulucuya başvuru zorunludur, süreçteki tasarruf yetkisi taraflardadır dolayısıyla taraflar müzakere aşaması da dahil olmak üzere diledikleri zaman süreci sonlandırabilirler.

5. Sonuç Aşaması

Sonuç aşaması arabuluculuk sürecinin beşinci ve aynı zamanda son aşamasıdır. Müzakere aşaması sonrası süreç anlaşma veya anlaşamama ile bitecektir. Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk sürecinin sonuç aşamasında sürecin hangi sebeple sona erdiği, taraflar anlaşma sağlayamadıysa tarafların anlaşamadığı hususların ne veya neler olduğunun yazıldığı bir arabuluculuk son tutanağı düzenlenir. Arabuluculuk son tutanağına arabuluculuk sürecinin sonuçlanması dışında hangi hususların yazılacağına uyuşmazlığın tarafları karar verecektir. Arabuluculuk müzakereleri sonucunda kiracı ve kiraya veren anlaşmaya varamazsa bu durumda anlaşma sağlanamadığı arabuluculuk son tutanağına yazılır ve artık bu hususlarda dava açılabilir. Arabulucunun bu aşamada zamanaşımı ve hak düşürücü sürelerin işlemeye devam edeceğini taraflara hatırlatması da uygun olacaktır.³²⁰ Arabuluculuk süreci anlaşma ile bittiyse anlaşılan hususların yazıldığı bir anlaşma belgesi düzenlenebilir ve bu anlaşılan hususlarda artık dava açılamaz.³²¹

B. Arabuluculuk Süresi ve Sürenin Uzatılması

Kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk faaliyetinin sona ermesi gereken süre açısından ayrı bir düzenleme bulunmadığından HUAK madde 18/A 9. fıkradaki genel düzenleme uyarınca arabulucu, yapılan dava şartı başvuruyu, görevlendirildiği tarihten itibaren üç hafta içerisinde sonuçlandırmak zorundadır ancak gerekli görürse zorunlu durumlarda bu süre arabulucu tarafından en fazla bir hafta daha uzatılarak azami dört hafta içerisinde süreç sonuçlandırılmak zorundadır.³²² Kira uyuşmazlıklarında ihtiyari arabuluculuk faaliyetinin sona ermesi

³¹⁹ TURAN, s.65.

³²⁰ YEŞİLIRMAK, KEKEÇ, BULUR, s.179.

³²¹ YENİOCAK, s.150; RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.23; KÖKSOY, 2024, s.341.

³²² YEŞİLIRMAK, KEKEÇ, BULUR, s.205.

hususunda kanunen belirlenen bir süre olmamakla birlikte uyuşmazlık konusuna uygun olarak mümkün olabilecek en kısa zamanda sürecin tamamlanması gerekir.

III. KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK SÜRECİNİN SONA ERMESİ VE SONUÇLARI

A. Arabuluculuk Sürecinin Sona Erme Nedenleri

Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk süreci diğer arabuluculuk süreçlerinde olduğu gibi HUAK madde 17 uyarınca; tarafların uyuşmazlık konusu hakkında anlaşmaya varması, arabuluculuk için sarf edilenden daha fazla çabaya gerek olmadığına taraflara da bu husus danışıldıktan sonra arabulucu tarafından saptanması, taraflardan birisinin arabuluculuk faaliyetinden çekildiğini bildirmesi, tarafların arabuluculuk faaliyetini sona erdirmeye hususunda anlaşmaları, söz konusu uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olmadığına tespit edilmesi, arabuluculuk süreci sırasında uyuşmazlığın taraflarından birinin ölümü sebepleriyle sona erebilir.³²³ Arabuluculuk sürecinin hangi sebeple sona erdiği, taraflar anlaşma sağlayamadıysa tarafların anlaşamadığı hususların ne veya neler olduğu arabuluculuk son tutanağına yazılır.

B. Anlaşamama ve Sonuçları

1. Genel Olarak

Arabuluculuk sürecinin tarafların anlaşma sağlayamaması sebebiyle sona erdiği durumda tarafların anlaşamadığı hususların ne veya neler olduğu arabuluculuk son tutanağına yazılır ve artık bu hususlarda dava açılabilir.

Taraflardan biri ya da her ikisi de ilk toplantıya gelmediği için de arabuluculuk süreci sona ermiş olabilir bu husus arabulucu tarafından tutanağa bağlanır ve bu durum da tarafların anlaşamamış olması anlamına geldiği için artık dava açılmasına engel yoktur.³²⁴

³²³ YEŞİLİRMAK, KEKEÇ, BULUR, s.177.

³²⁴ YENİOCAK, s.150.

2. Anlaşamamanın Sonuçları

Arabuluculuk müzakereleri sonucunda kiracı ve kiraya veren anlaşmaya varamazsa bu durumda anlaşma sağlanamadığı için artık bu hususlarda dava açılabilir. Davanın açılması gereken görevli ve yetkili mahkeme yukarıdaki³²⁵ açıklamalar ışığında davalının yerleşim yeri veya sözleşmenin ifa edildiği yer sulh hukuk mahkemesidir. Dava açılırken anlaşma sağlanamadığına ilişkin son tutanağın aslı ya da arabulucu tarafından onaylanmış bir örneği dava dilekçesine eklenmelidir. Eklenmezse mahkemeye davacıya son tutanağı bir haftalık kesin süre içinde mahkemeye sunması için süre verilir. Verilen bir haftalık sürede de son tutanağın aslı ya da arabulucu tarafından onaylanmış bir örneği mahkemeye sunulmazsa dava dilekçesi karşı tarafa tebliğe çıkarılmaksızın davanın usulden reddine karar verilir.

3. Anlaşamama Halinde Arabuluculuk Ücreti

6325 sayılı HUAK madde 7’de arabulucunun yapmış olduğu arabuluculuk faaliyeti karşılığında ücret ve masraf isteme hakkına sahip olduğu belirtilmiştir. Uyuşmazlığın tarafları ve arabulucu yazılı bir ücret sözleşmesi yaparak arabuluculuk ücretini kararlaştırabilirler veya arabulucu sözleşmesine ücrete ilişkin bir madde eklenmek suretiyle de bu hususu kararlaştırabilirler.³²⁶ Ancak böyle bir sözleşme yoksa veya böyle bir sözleşme ile aksi kararlaştırılmadığı müddetçe arabuluculuk ücreti arabuluculuk faaliyetinin sona erdiği tarihte yürürlükte olan Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi’ne göre belirlenir.³²⁷ Arabuluculuk ücretinin sözleşme ile belirlendiği durumlarda da Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi’nde belirtilen tutarların altında bir arabuluculuk ücreti kararlaştırılamaz. Şayet sözleşme ile Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi’nde belirtilen tutarların altında bir arabuluculuk ücreti kararlaştırılmışsa ücret sözleşmesi geçersiz olacağı gibi arabulucu sözleşmesine ücrete ilişkin madde eklenmek suretiyle Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi’nde belirtilen tutarların altında bir arabuluculuk ücreti kararlaştırılmışsa arabulucu sözleşmesinin ücrete ilişkin kısmı geçersiz olacaktır. Böyle bir durumda arabulucuya ödenecek ücret yine Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi’ne göre

³²⁵ Bkz. yukarıdaki “B. Başvurulacak Merci” başlıklı bölümdeki açıklamalar.

³²⁶ TANRIVER, s.102; ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.97.

³²⁷ ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.96; TANRIVER, s.102; GÜNDOĞDU, Süleyman, 2023, s.875-876.

belirlenecektir.³²⁸ Arabuluculuk ücreti uyuşmazlığın türüne göre Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi'nde farklılık göstermektedir. Konusu para olan veya para ile değerlendirilebilen uyuşmazlıklar için arabuluculuk ücreti Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi'nin ikinci kısmına göre belirlenir. Konusu para olmayan veya para ile değerlendirilemeyen uyuşmazlıklar için arabuluculuk ücreti Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi'nin birinci kısmına göre belirlenir. Çünkü Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi'nde arabuluculuk ücretine ilişkin belirleme yapılırken konusu para olan ya da para ile ölçülebilen uyuşmazlıklarla, konusu para olmayan veya para ile belirlenemeyen nitelikte uyuşmazlıklar olarak bir ayrım belirlenmiş ve konusu para veya parayla ölçülebilen uyuşmazlıkların değerini baz alan nisbi bir oran, konusu para olmayan veya parayla belirlenemeyen nitelikte uyuşmazlıklarda taraf sayısı ve saat esasını baz alan maktu bir meblağ kıstas alınmıştır.

Arabuluculuk faaliyeti sonucunda anlaşma sağlanamaması durumunda, uyuşmazlık konusu para olan veya parayla değerlendirilebilen bir uyuşmazlık olsa dahi, arabuluculuk ücreti, konusu para olmayan ya da para ile değerlendirilemeyen uyuşmazlıklar için olan Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi'nin birinci kısmına göre istenebilir. Ayrıca dava şartı arabuluculukta arabuluculuk süreci sonucunda taraflara ulaşılamamış olması, taraflar katılmadığı için görüşme yapılamamış olması veya iki saatten az süren görüşmeler sonunda tarafların anlaşamamış olması durumlarında, iki saatlik ücret tutarı Arabuluculuk Asgari Ücret Tarife'sinin birinci kısmına göre Adalet Bakanlığı bütçesinden ödenir. İki saatten fazla süren görüşmeler sonunda tarafların anlaşamamış olmaları durumunda ise iki saati aşan kısma ilişkin ücret aksi kararlaştırılmadıkça uyuşmazlığın taraflarınca eşit şekilde uyuşmazlığın konusu dikkate alınarak Arabuluculuk Asgari Ücret Tarife'sinin birinci kısmına göre karşılanır. Adalet Bakanlığı bütçesinden ödenen ve taraflarca karşılanan arabuluculuk ücreti, yargılama giderlerinden sayılır.

Kira uyuşmazlıklarında konusu para olmayan veya parayla değerlendirilemeyen türdeki uyuşmazlıklarda arabuluculuk ücreti belirlenirken 2023 yılı Arabuluculuk Asgari Ücret Tarife'sinde³²⁹ kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk ücretine ilişkin özel bir düzenleme yokken Arabuluculuk Daire Başkanlığı'nın

³²⁸ TANRIVER, s.102.

³²⁹ RG. Tarih: 4/10/2022, Sayı: 31973.

görüşü, Arabuluculuk Asgari Ücret Tarife³³⁰'sinin birinci kısmındaki diğer tür uyuşmazlıklara ilişkin saatlik ücretin uygulanabileceği yönündeydi.³³¹ Ardından 2024 yılı Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesinde Tarifenin eki Birinci Kısım'a 5. madde olarak "Kira uyuşmazlıklarında, Komşu Hakkı uyuşmazlıklarında ve Kat Mülkiyeti Kanunundan Kaynaklanan uyuşmazlıklarda" başlığı eklenmiştir. Böylece kira uyuşmazlıklarında konusu para olmayan veya parayla değerlendirilemeyen türdeki uyuşmazlıklarda arabuluculuk ücreti belirlenmesi açıklığa kavuşmuştur. Kira uyuşmazlıklarında konusu para olmayan veya parayla değerlendirilemeyen türdeki uyuşmazlıklarda güncel arabuluculuk ücreti ise şu şekildedir: 2025 yılı Arabuluculuk Asgari Ücret Tarife³³²'sinin birinci kısmı 5. maddesinde konusu para olmayan veya parayla değerlendirilemeyen türdeki kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk ücreti; bir saati: 2 kişinin taraf olması durumunda, taraf başına 835,00 TL, bir saati: 3-5 kişinin taraf olması durumunda, taraf sayısı gözetmeksizin 1750,00 TL, bir saati: 6-10 kişinin taraf olması durumunda, taraf sayısı gözetmeksizin 1850,00 TL, bir saati: 11 ve daha fazla kişinin taraf olması durumunda, taraf sayısı gözetmeksizin 1950,00 TL asgari tutar olarak belirlenmiştir.³³³

C. Anlaşma ve Sonuçları

Arabuluculuk süreci anlaşma ile bittiyse anlaşılan hususların yazıldığı bir anlaşma belgesi düzenlenebilir ve bu anlaşılan hususlarda artık dava açılmaz.³³⁴ Düzenlenen anlaşma belgesi taraflar ve arabulucu tarafından imzalanır. Anlaşma belgesi düzenlenmesi kural olarak zorunlu değildir ancak kira uyuşmazlıklarına ilişkin arabuluculuk uygulamalarında anlaşılan hususların ispatı ve icra edilebilirlik şerhi alınması gerekliliği bakımından HUAK m.18/B/2'de belirtildiği üzere

³³⁰ RG. Tarih: 29/12/2023, Sayı: 32414.

³³¹ "4.10.2022 tarih ve 31973 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi'nin 8. maddesinde, "Arabuluculuk Ücret Tarifesinde yazılı olmayan haller için söz konusu Tarifenin birinci kısmındaki diğer tür uyuşmazlıklar için belirlenen ücret ödenir" hükmü yer almaktadır. Bu itibarla, kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk ücreti belirlenirken Tarifenin söz konusu hükmü uyarınca, yine Tarifenin eki 1. Kısım'daki diğer tür uyuşmazlıklara ilişkin saatlik ücretin uygulanabileceği düşünülmektedir."

<https://adb.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/120920231550208.pdf> (Erişim Tarihi: 05.10.2023)

³³² RG. Tarih: 25/12/2024, Sayı: 32763.

³³³ Ayrıntılı bilgi için bkz. 2025 yılı Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi'nin eki Birinci Kısım Konusu Para Olmayan Veya Parayla Değerlendirilemeyen Türdeki Kira Uyuşmazlıklarında Arabulucuya Ödenecek Ücret 5. madde.

³³⁴ YENİOCAK, s.150; RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.23; KÖKSOY, 2024, s.341.

arabuluculuk süreci sonunda tarafların anlaşması hâlinde anlaşma belgesi düzenleneceği hüküm altına alınmıştır.

1. Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Hukukî Niteliği

Arabuluculuk anlaşma belgesi borçlar hukuku anlamında hukuki niteliği itibarıyla tarafların karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanlarını içeren bir sözleşmedir.³³⁵ Arabuluculuk anlaşma belgesiyle meydana gelen sözleşme tipi, anlaşma belgesinin içeriğine göre tipik bir sözleşme veya atipik bir sözleşme de olabilir. Doktrinde arabuluculuk anlaşma belgesinin uyuşmazlığın taraflarının karşılıklı olarak feragat ve kabullerinde bulunmaları söz konusuysa o zaman sulh sözleşmesi niteliğinde olacağı savunulmaktadır.³³⁶ Arabuluculuk anlaşma belgesi, uyuşmazlığın taraflarınca imzalanmasıyla birlikte bir sözleşme niteliği kazanarak bu hali ile adi senet niteliğinde olmaktadır. Arabuluculuk anlaşma belgesinin hukuki niteliği, gerekli şartların sağlanması halinde ise ilam niteliğinde belge olacaktır. Kira uyuşmazlıklarında anlaşma sağlanması halinde arabuluculuk anlaşma belgesi için HUAK madde 18/B/3 uyarınca icra edilebilirlik şerhi alınması zorunludur ancak örneğin ticari uyuşmazlıklar bakımından avukatlar ile arabulucunun birlikte imzaladıkları anlaşma belgesi icra edilebilirlik şerhi alınması gerekmeksizin ilam niteliğinde belge sayılır. Bunun haricinde taraflar ve avukatları ile arabulucunun birlikte imzaladıkları anlaşma belgesi, kanunlarda icra edilebilirlik şerhi alınmasının zorunlu kılındığı haller hariç, ilam niteliğinde belge sayılır. Ayrıca bu hükmün Avukatlık Kanunu³³⁷ madde 35/A ile uzlaşma sağlama olarak yapılan düzenlemenin bir yansıması olduğunu söylemek mümkündür. Madde hükmünde açıkça avukatların, müvekkilleriyle birlikte karşı tarafı uzlaşmaya davet edebilecekleri ve bu davet karşı tarafça da kabul edilir ve bir uzlaşma söz konusu olursa, uzlaşma konusunu, yer ve tarihini, tarafların karşılıklı olarak yerine getirmeleri gerekli olan hususları içeren tutanak, avukatlar ve müvekkilleri tarafından birlikte imzalanırsa bu tutanakların ilâm niteliğinde olacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla tarafların zaten uzlaşma sağlayabildikleri bir uyuşmazlıkları için sadece ilam niteliğinde bir belge elde etmek için arabuluculuk yoluna başvurmaları zorunlu değildir. Zira yukarıda bahsedilen

³³⁵ TAŞPOLAT TUĞSAVUL, s.184; ATALAY, s.56; BADUR, Emel “*Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi*”, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, Yıl:9, Cilt: 0, Sayı: 18, Aralık, 2021, s.66-67.

³³⁶ ILDIR, s.166; ATALAY, s.56; BADUR, 2021, s.68; EKMEKÇİ, ÖZEKES, ATALI, SEVEN, s.109.

³³⁷ RG. Tarih: 07/04/1969, Sayı: 13168.

arabuluculuk anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge olmasını sağlayan esaslı unsur, taraflar ve avukatlarının imzalarıdır. Avukatlık Kanunu madde 35/A uyarınca yapılacak olan bir uzlaşma kapsamında imzalanan uzlaşma tutanakları, İİK. madde 38 anlamında ilâm niteliğinde belge olduğundan, arabuluculuk sürecine başvurmadan, sadece tarafların ve avukatlarının katılımıyla gerçekleştirilecek uzlaşma görüşmeleri neticesinde imzalanan uzlaşma tutanakları da ilam niteliğinde olacak ve bir mahkeme kararına gerek olmaksızın doğrudan ilamlı icraya konu edilebilecektir.

2. Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Geçerliliği

Anlaşma belgesinin icra edilebilirlik şerhi alarak ilam niteliğinde bir belge olması için elbette geçerli bir anlaşma belgesi olması gerekmektedir. Geçerli bir anlaşma belgesinden söz edebilmek için ise anlaşma belgesinde düzenlenen hususların cebri icraya ve arabuluculuğa elverişli olması gerekmektedir. En nihayetinde arabuluculuk anlaşma belgesi, ilamlı icra takibine konu olacağı için bir mahkeme ilamı gibi hiçbir tereddüte yer bırakmayacak biçimde düzenlenmiş olmalıdır. Arabuluculuk anlaşma belgesinin arabuluculuk faaliyeti yürütülmüş ve bunun sonucunda düzenlenmiş olması gereklidir. Yani bir arabuluculuk süreci yürütülmeksizin uyuşmazlığın taraflarının aralarında yapmış oldukları bir sözleşmeyi arabulucuya imzalatmak suretiyle anlaşma belgesi haline getirmeleri mümkün değildir.³³⁸ Ayrıca anlaşma belgesi niteliği itibarıyla bir sözleşme olduğundan bir sözleşme için gerekli olan geçerlilik şartlarının da sağlanmış olması gerekmektedir. Bu nedenle anlaşma belgesini imzalayan tarafların ehliyetli olması, sözleşmenin konusunun emredici hukuk kuralları, kamu düzeni, genel ahlak ve kişilik haklarına aykırı olmaması, sözleşmenin konusunun imkansız olmaması ve tarafların iradelerini sakatlayacak herhangi bir durum veya muvazaa olmaması gerekmektedir.³³⁹ Anlaşma belgesinin emredici hukuk kurallarına aykırı olmaması gerektiğinden ve kira

³³⁸ KÖKSOY, 2024, s.342-343; BADUR, 2021, s.59; “Bütün bu işlemlerin davalı şirketin kayden avukatının arabuluculuğunda gerçekleştiği, arabulucunun davacı tarafı diğer tarafın avukatı olduğu konusunda bilgilendirdiğinin tespit edilemediği, emsal dosyalarda dinlenen tanık anlatımlarına göre, arabuluculuk görüşmelerinin hiç yapılmadığı, hatta arabulucunun da işçilerin imzaladığı aşamada işyerinde olmadığına beyan edilmesi karşısında; usulüne uygun bir arabuluculuk başvurusunun ve görüşmesinin yapılmadığı gibi mevzuat hükümleri çerçevesinde arabuluculuk anlaşma belgesinin düzenlenmediği sonucuna varılmaktadır.” Yargıtay 9. HD., E.2019/3694, K.2019/13040, T.11.06.2019, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 24.12.2024.

³³⁹ KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, HATEMİ, Hüseyin, SEROZAN, Rona, ARPACI, Abdülkadir, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt: 1, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014, s.580 vd.; BÜYÜKAY, s.149; REİSOĞLU, s.78; KÖKSOY, 2024, s.343-344.

uyuşmazlıklarında arabuluculuktan bahsettiğimizden bu noktada kira hukukuna ilişkin birtakım emredici kurallara ve bunlara uyulmaması halinde arabuluculuk anlaşma belgesinin geçerliliğine değinmek gerekir.

Kira hukukunda kanun koyucu, kiracı lehine birtakım hükümler düzenleyerek kiraya veren karşısında zayıf durumda olan kiracıyı korumak istemiş ve kira sözleşmelerinin güçlü ve zayıf tarafları arasındaki dengeyi korumaya çalışmıştır.³⁴⁰ Bu amaçla da kira hukukunda mutlak veya nispi bazı emredici düzenlemeler getirilmiştir. Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk sürecinde tarafların anlaşması ve bir anlaşma belgesi düzenlenmesi ihtimalinde söz konusu anlaşma belgesinin geçerliliğinden söz edebilmek için bu emredici düzenlemelere aykırılık olmaması gerekmektedir. Örneğin TBK madde 346 ile düzenlenen kiracı aleyhine düzenleme yasağı bertaraf edilerek anlaşma belgesine eklenen bir ceza koşulu yahut muacceliyete dair bir anlaşma geçerli olmayacaktır.³⁴¹ Kira uyuşmazlıklarında geçerli bir arabuluculuk anlaşma belgesi düzenlemek istenirken göz önünde bulundurulması gereken hususlardan biri de kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlenmesidir. Normalde tarafların TBK çerçevesinde kira bedelini yabancı para cinsinden belirlemesi mümkündür ancak 12 Eylül 2018 tarihinde, 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 8/8/1989 tarihli ve 32 sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Kararın 4'üncü maddesine eklenen bent ve Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara ilişkin Tebliğ'in³⁴² 8. maddesinin 2. fıkrası uyarınca, Türkiye'de yerleşik kişilerin kendi aralarında yurt içinde bulunan taşınmazları için yapacakları; konut ve çatılı iş yerleri dâhil taşınmaz kiralama sözleşmelerinde, kira bedelini ve ödemeye ilişkin diğer yükümlülüklerini döviz cinsinden yahut dövize endeksli bir şekilde kararlaştıramayacakları düzenlenmiştir.³⁴³ Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinden kaynaklanan

³⁴⁰ GÜNDOĞDU, Süleyman, 2023, s.869; YENİOCAK, s.152.

³⁴¹ TBK m. 342 uyarınca uyarınca kira sözleşmesi kurulurken kiracının depozit olarak adlandırılan kiraya verene ödediği bedel üç aylık kira bedelini geçemez. Güvence bedeline ilişkin bu düzenlemenin aksinin arabuluculuk anlaşma belgesiyle -örneğin beş aylık kira bedeli olarak- kararlaştırılması durumunda kısmi butlan söz konusu olacağı ve icra edilebilirlik şerhine yönelik incelemede bu hususun göz önüne alınabileceğine ilişkin bkz. GÜNDOĞDU, Süleyman, 2023, s.870.

³⁴² Tebliğ No:2008-32/34

³⁴³ AYDOĞDU, 2023, s.146-147-148; YENİOCAK, s.196.

uyuşmazlıklarda arabuluculuk anlaşma belgesi düzenlenirken geçerli bir anlaşma belgesinden söz edebilmek için söz konusu sınırlamaya uyulmalıdır.³⁴⁴

Kira uyuşmazlıkları açısından anlaşma belgesinde ayrıca taraflar arasındaki kira sözleşmesinin başlangıç tarihi, taşınmaza dair gerekli bilgiler, tahliye konusunda bir anlaşma söz konusu ise taşınmazın tahliye edileceği tarih, anahtar tesliminin nasıl olacağı gibi hususlar yazılmalıdır. Kira tespit uyuşmazlığı açısından anlaşma söz konusu olduğunda ise, yine kira sözleşmesinin başlangıç tarihi, taşınmaza dair gerekli bilgiler, anlaşılan kira bedeli rakamla belirtilerek hangi tarihten itibaren anlaşılan kira bedelinin belirlendiği gibi hususlar açıkça yazılmalıdır.³⁴⁵

3. Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Etkisi

Arabuluculuk sonucunda varılan çözüm üzerine hazırlanan anlaşma belgesi bağlayıcıdır. Zira HUAK madde 18/5 ile *“Arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılması hâlinde, üzerinde anlaşılan hususlar hakkında taraflarca dava açılmaz.”* düzenlemesi getirilmiştir.

Arabuluculuk süreci anlaşma ile bittiyse anlaşılan hususların yazıldığı bir anlaşma belgesi düzenlenebilir ve bu anlaşılan hususlarda artık dava açılmaz.³⁴⁶ Düzenlenen anlaşma belgesi arabulucu ve taraflarca imzalanır. Anlaşma belgesi düzenlenmesi kural olarak zorunlu değildir ancak kira uyuşmazlıklarına ilişkin arabuluculuk uygulamalarında anlaşılan hususların ispatı ve icra edilebilirlik şerhi alınması gerekliliği bakımından HUAK m.18/B/2’de belirtildiği üzere arabuluculuk süreci sonunda tarafların anlaşması hâlinde anlaşma belgesi düzenleneceği hüküm altına alınmıştır. Emredici nitelikte olan bu hüküm gereği, bu hüküm kapsamında yürütülen arabuluculuk faaliyeti sonucunda anlaşma sağlanması söz konusu olmuşsa, anlaşma belgesi düzenlenmesi zorunludur. O nedenle kiralanan taşınmazların 2004

³⁴⁴ Arabuluculuk anlaşma belgesiyle, TBK madde 344’te düzenlenen TÜFE sınırının aşılması ile, 7409 sayılı Kanun’a eklenen madde 4 ile TBK’ya eklenen geçici madde 1 ve 7456 sayılı Kanun’a eklenen madde 23 ile TBK’ya eklenen geçici madde 2 ile 01.07.2024 tarihine kadar uygulanan konut kiralarda %25 kira artış oranı sınırının aşılması durumunda arabuluculuk anlaşma belgesinin geçerliliği hususunda yukarıda detaylıca açıklama yapıldığından burda tekrar bu hususa değinilmeyecektir. Bkz. yukarıdaki *“4. Türk Borçlar Kanunu Madde 344 Hükümünün Kamu Düzenine İlişkin Olması Bakımından Arabuluculuğa Elverişliliğinin Değerlendirilmesi Ve Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler Konusunda Arabuluculukta Taraf İradesi”* başlıklı bölüm.

³⁴⁵ TURAN, s.67.

³⁴⁶ YENİOCAK, s. 150; RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.23; KÖKSOY, 2024, s.341.

sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda tarafların anlaşması durumunda anlaşma belgesinin düzenlenmesinin zorunlu tutulduğu görülmektedir.³⁴⁷

Anlaşma belgesini kimin düzenleyeceği HUAK’da açıkça düzenlenmemiştir ancak HUAK madde 17’nin gerekçesinde “*Tutanakta yer alacak diğer hususları taraflar serbestçe kararlaştırabilirler. Zira, taraflar, fazla bir ayrıntıya yer vermek istemeyebilirler, faaliyetin gizli kalmasını arzu edebilirler. Ancak taraflar, eğer isterlerse daha ayrıntılı ve içeriğini kendilerinin belirlediği bir tutanak düzenleyebilirler. Arabulucu da, düzenlenecek tutanak, bunun içeriği ve sonuçları hakkında tarafları bilgilendirecektir. Bu sayede, tutanağı nasıl düzenleyecekleri konusunda taraflar daha sağlıklı karar verebileceklerdir.*”³⁴⁸ şeklinde tutanak olarak bahsedilen anlaşma belgesini kural olarak uyuşmazlığın taraflarının düzenleyeceği anlamı çıkmaktadır.³⁴⁹ Ancak taraflar anlaşma belgesini arabulucunun hazırlamasını da isteyebilir ve uygulamada da çoğunlukla anlaşma belgesini arabulucu hazırlamaktadır.³⁵⁰ Doktrinde ise anlaşma belgesi düzenlemenin arabulucunun görevi kapsamında olduğuna dair görüşler de vardır.³⁵¹ Arabulucu tarafından anlaşma belgesinin hazırlanması, anlaşma belgesinin tarafların iradelerini açıkça yansıtabilmesi, netliği, hiçbir tereddüte yer bırakmayacak şekilde düzenlenmiş olması dolayısıyla icra edilebilirlik şerhi alma noktasında sorun yaşanmaması açısından faydalıdır.³⁵²

Uygulamada kiralananın tahliyesine ilişkin uyuşmazlıklarda tarafların arabuluculuk anlaşma belgesi ile tahliye taahhünamesi almasına da sıkça rastlanmaktadır.³⁵³ Anlaşma belgesiyle tahliye taahhünamesi alınması mümkündür zira böyle bir durumda daha önceden kurulmuş bir kira sözleşmesine ilişkin olarak bir tahliye taahhünamesi verilmektedir.³⁵⁴ Söz konusu tahliye taahhünamesinin

³⁴⁷ ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.70; KÖKSOY, 2024, s.345.

³⁴⁸ HUAK madde gerekçeleri, m.17/III, s.14.

³⁴⁹ TAŞPOLAT TUĞSAVUL, s.183; BÜYÜKAY, s.100.

³⁵⁰ TURAN, s.66; KÖKSOY, 2024, s.342.

³⁵¹ Anlaşma belgesi düzenlemenin arabulucunun görevi kapsamında olduğuna dair görüşler için bkz. AZAKLI ARSLAN, Betül, Medeni Usul Hukuku Açısından Zorunlu Arabuluculuk, Yetkin Yayınları, Ankara 2018, s.234; TAŞPOLAT TUĞSAVUL, s.183; BÜYÜKAY, s.101; ÇİÇEK, Mustafa “*İş Hukukunda Zorunlu Arabuluculuk*”, Terazi Hukuk Dergisi, Cilt: 13, Sayı: 139, Mart 2018, s.58.

³⁵² BÜYÜKAY, s.101; KÖKSOY, 2024, s.342.

³⁵³ GÜNDOĞDU, Süleyman, 2023, s.874; GÜMÜŞ, Tahliye Taahhüdü, s.501.

³⁵⁴ GÜNDOĞDU, Süleyman, 2023, s.874.

geçerliliği konusunda ise; HUAK madde 18/B 2. fıkrası uyarınca anlaşma belgesi taşınmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan usul ve esaslar ile yasal sınırlamalar gözetilmek suretiyle düzenlenmelidir dolayısıyla tahliye taahhütnamesi TBK madde 352/1 ve diğer kanun hükümlerinin geçerli bir yazılı tahliye taahhütnamesi için öngördüğü şartlara uygun olacak şekilde düzenlenerek anlaşma belgesinde yer almalıdır.³⁵⁵

4. İcra Edilebilirlik Şerhi

a. Genel Olarak

Anlaşma belgesinde yukarıda da bahsedildiği gibi anlaşılan hususlar, tarafların hakları ve yükümlülükleri açık ve net bir biçimde icra edilebilirlik şerhi almaya ve cebri icraya elverişli olacak şekilde ayrıntılı olarak yer almalıdır. Anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi almak HUAK madde 18/II ve 18/III uyarınca uyuşmazlığın taraflarının tercihine bırakılmıştır. Ancak HUAK madde 18/B ile arabuluculuğun dava şartı haline geldiği uyuşmazlıklar için icra edilebilirlik şerhi alınması HUAK madde 18/B/3 gereği zorunludur. Kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda hazırlanan anlaşma belgesi de icra edilebilirlik şerhi alınması zorunlu olan istisnalardan birisidir.³⁵⁶ İcra edilebilirlik şerhi alınmayan arabuluculuk anlaşma belgesi ilamsız icra takibine konu edilebilir. Arabuluculuk anlaşma belgesi ile anlaşmaya varılan hususlarda hukuki yarar olmaması nedeniyle dava

³⁵⁵ Bu noktada dava şartı arabuluculuk süreci sonucunda anlaşma belgesi sadece yazılı bir tahliye taahhütnamesi içeriyorsa GÜMÜŞ'e göre icra edilebilirlik şerhi alınmasına gerek olmadığı düşünülebilirse de kanun koyucu dava şartı arabuluculuk sürecinde, icra edilebilirlik şerhinin verilmesi için mahkemeye, yalnızca arabuluculuk ve cebri icraya elverişlilik denetimi değil ayrıca hukuka uygunluk denetimi yapabilme yetkisi de verdiği için sadece yazılı tahliye taahhütnamesi içeren arabuluculuk anlaşma belgelerinin de icra edilebilirlik şerhi alması zorunludur. Ancak yine GÜMÜŞ'e göre icra edilebilirlik şerhi içeren anlaşmanın ilam niteliğinde belge sayılması hükmünün yani icra edilebilirlik şerhinin anlaşmaya ilam niteliği kazandıran gücünün, dava şartı arabuluculuk sürecinde anlaşma belgesiyle verilen tahliye taahhütnamesi bakımından bir işlevi olmayacak, böyle bir durumda icra edilebilirlik şerhi, yazılı tahliye taahhütnamesinin geçerliliğine ilişkin tamamlayıcı bir olgu işlevi görecektir ve dava şartı arabuluculuk sürecinde anlaşma belgesiyle verilen tahliye taahhütnamesi icra edilebilirlik şerhi ile geçmişe dönük düzenleme tarihinden itibaren hüküm ve sonuç doğuracak, icra edilebilirlik şerhi alınmadıkça askıda geçersizlik söz konusu olacak, icra edilebilirlik şerhi talebinin reddi durumunda da red kararıyla birlikte yazılı tahliye taahhütnamesi başından beri kesin hükümsüz sayılacaktır. İhtiyari arabuluculukta ise taraflarca varılan anlaşmaya ilişkin anlaşma belgesi sadece tahliye taahhütnamesi içeriyorsa HUAK m. 18/3 uyarınca mahkemenin yapacağı icra edilebilirlik incelemesi yalnızca arabuluculuğa ve cebri icraya elverişlilik açısından olacağı için HUAK m.18/2 uyarınca yazılı tahliye taahhütnamesi açısından icra edilebilirlik şerhi alınmasına gerek olmayacaktır. Detaylı bilgi için bkz. GÜMÜŞ, Tahliye Taahhüdü, s.501-502-503.

³⁵⁶ GANBARI, 2023, s.227; GÜNDOĞDU, Süleyman, 2023, s.875; EKMEKÇİ, ÖZEKES, ATALI, SEVEN, s.112; KÖKSOY, 2024, s.347.

açılmayacağından açıldığı takdirde dava şartı eksikliği nedeniyle usulden reddedilmesi gerekir.³⁵⁷

İcra edilebilirlik kavramı bir belgenin cebri icraya elverişli olduğunu ve söz konusu belgenin icrasının talep edilebileceğini belirtir.³⁵⁸ İcra edilebilirlik şerhi kavramı ise bir belgenin cebri icraya elverişli olduğunun mahkeme tarafından tespit edilmesi anlamına gelir.³⁵⁹

b. İcra Edilebilirlik Şerhine İlişkin Yargılamanın Hukukî Niteliği

İcra edilebilirlik şerhi verilmesi nitelik itibarıyla çekişmesiz yargı işi olup icra edilebilirlik şerhinin verilmesine ilişkin inceleme HUAK madde 18/III uyarınca dosya üzerinden yapılır. İcra edilebilirlik şerhi verilmesi çekişmesiz yargı işi olduğu için niteliğine uygun düştüğü ölçüde basit yargılama usulü uygulanır. HMK madde 388 gereği kanunda aksine hüküm olmadığı sürece çekişmesiz yargı işleri maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmeyeceğinden icra edilebilirlik şerhi verilmesi de maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmez. Çekişmesiz yargı işi olan bir iş hakkında bir karara karşı kanun yoluna gidilmişse dahi karar kesin hüküm teşkil etmez, bir iptal davası açılarak değiştirilebilir ve ortadan kaldırılabilir.³⁶⁰

c. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk sonucunda düzenlenmiş olan anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin icra edilebilirlik şerhi almak için görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir. Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk sonucunda düzenlenmiş olan anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin icra edilebilirlik şerhi almak için yetkili mahkeme ise arabulucunun görev yaptığı adli yargı çevresindeki sulh hukuk mahkemesidir. Davanın görülmesi esnasında ihtiyari

³⁵⁷ KÖKSOY, 2024, s.341; TANRIVER, s.117.

³⁵⁸ ÇELİKOĞLU, Cengiz Topel, “6325 Sayılı HUAK’a Göre Arabuluculuk Yoluna Başvurulması ve Çözüm Anlaşmasının Mahkeme ve İcra Usulleri İle İlişkisi” Prof. Dr. Ejder Yılmaz’a Armağan, Ankara 2014, s.712.

³⁵⁹ BÜYÜKAY, s.131.

³⁶⁰ “Yine, hasımsız olarak açılan ve çekişmesiz yargıya tabi davalarda verilen kararlar kesin hüküm teşkil etmez. O nedenle bu kararlar, aleyhine kanun yoluna başvurulsa bile kesin hüküm oluşturmadıklarından, açılacak bir iptal davası ile değiştirilebilir ve ortadan kaldırılabilirler” Yargıtay HGK., E.2005/2-693, K.2005/726, T.14.12.2005, Legalbank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi:12.09.2024; ÜSTÜNDAĞ, Saim, Medeni Yargılama Hukuku, Yaylacık Matbaası, İstanbul, 1992, s.32.

arabuluculuğa başvurulması söz konusu olduğunda ise icra edilebilirlik şerhi davanın görülmekte olduğu mahkemeden talep edilebilir.

d. İncelemenin Kapsamı

İcra edilebilirlik şerhi verilmesi sırasında mahkeme yapacağı denetimde, anlaşmanın içeriğinin arabuluculuğa ve cebri icraya elverişli olup olmadığını ve kira hukukunun yukarıda bahsedilen emredici nitelikteki düzenlemelerine aykırılık bulunup bulunmadığını re'sen inceler. İcra edilebilirlik şerhi veren sulh hukuk mahkemesinin inceleme yetkisi sınırlı olup, uyuşmazlık hakkında yerindelik incelemesi yapamaz. Sadece anlaşma icra edilebilir nitelikte mi ve arabuluculuğa elverişli mi bununla sınırlı bir inceleme yapar.³⁶¹

İcra edilebilirlik şerhi verilmesi istenen mahkeme ayrıca gerekli usuli koşulların varlığını da inceler. Bu nedenle mahkeme icra edilebilirlik şerhi talebini içeren başvuru dilekçesinin verilmesiyle tarafların ismi soyismi, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numaraları, adresleri, kanuni temsilcileri varsa onların veya vekillerinin isim soyisim, adresleri, talep sonucu, talepte bulunan veya varsa vekilinin imzası gibi dilekçede bulunması zorunlu unsurların varlığını da inceleyecektir. Bu unsurlarda bir eksiklik olması durumunda, mahkeme talepte bulunana söz konusu eksiklikleri gidermesi için bir haftalık kesin süre verir ve bu sürede ilgili eksiklik tamamlanmazsa HMK madde 119 gereğince icra edilebilirlik şerhi verilmesi talebi hiç yapılmamış sayılır. Ayrıca icra edilebilirlik şerhi verilmesi istenen mahkeme, Türk mahkemelerinin yargı hakkı bulunup bulunmadığı, mahkemenin görevli olup olmadığı, tarafların çekişmesiz yargı ehliyetine sahip olup olmadığı, vekille temsil söz konusuysa vekilin usulüne uygun bir vekaletnameye sahip olup olmadığı, yatırılması gereken gider avansının yatırılıp yatırılmadığı, hukuki yararın bulunup bulunmadığı gibi yargılama koşullarının bulunup bulunmadığını da re'sen inceler.³⁶² Yargılama koşullarında eksiklik varsa mahkeme ilgili eksikliğin giderilmesi mümkünse tamamlanması için kesin süre verir. Aksi

³⁶¹ ATALAY, 2023, s.53.

³⁶² Çekişmesiz yargı işinde HMK'da düzenlenen dava şartları gibi kanunla ön görülmemiş olsa da yargılama şartlarının mevcut olması gerektiği ve yargılama şartlarının mevcut olup olmadığını mahkemenin re'sen incelemesi gerektiği ve dava şartlarının çekişmesiz yargı işinin niteliğine uygun düştüğü ölçüde yargılama şartları olarak dikkate alınarak belirlenebileceği yönünde bkz. PEKCANITEZ, ATALAY, ÖZEKES, s.219; BÜYÜKAY, s.145.

takdirde çekişmesiz yargı işinin usulden reddine karar verilir.³⁶³ Arabuluculuk anlaşma belgesinin iptalini gerektiren geçerlilik şartlarının bulunup bulunmadığı ise mahkemece re'sen incelenemez zira iptal edilebilirliği ileri sürme ilgililerden biri tarafından ileri sürülebilecek def'i niteliğindedir.³⁶⁴

e. İcra Edilebilirlik Şerhi Verilmesinin Sonuçları

İcra edilebilirlik şerhi alınan arabuluculuk anlaşma belgesi, ilam niteliğinde belge sayılır ve dolayısıyla ilamlı icra hükümlerine tabi olarak icra edilebilir.³⁶⁵

Tarafların, kira hukukuna ilişkin uyuşmazlıklarını çözdükten ve söz konusu uyuşmazlığa ilişkin anlaşma belgelerine icra edilebilirlik şerhi aldıktan sonra, bir daha aynı uyuşmazlık hakkında anlaşılan hususlarda dava açabilmesi mümkün değildir. Zira anlaşma belgesi, ilam niteliğinde belge sayıldığı için anlaşılan hususlarda tekrar dava açılması durumunda açılan davanın hukuki yarar eksikliği nedeniyle usûlden reddi gerekir. Ancak anlaşma belgesi ile ilgili irade sakatlığı söz konusuysa o zaman yukarıda bahsedildiği gibi genel hükümler uyarınca anlaşma belgesinin iptal edilebilirliği ilgililerce def'i olarak ileri sürülerek anlaşma belgesinin iptali sağlanabilir.³⁶⁶

5. Anlaşma Halinde Arabuluculuk Ücreti

Arabuluculuk faaliyeti, taraflar uyuşmazlık konusu üzerinde anlaşmaya varmış olduğu için sona erdiğinde arabulucu, Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi ile belirlenen ücretin tamamına hak kazanır.³⁶⁷

³⁶³ BÜYÜKAY, s.144-145.

³⁶⁴ BÜYÜKAY, s.153.

³⁶⁵ Ancak örneğin kira tespit uyuşmazlığında arabuluculuk anlaşma belgesiyle yeni dönem kira bedeli için bir oran belirlenmiş ise henüz yeni kira dönemi işlemeye başlamadığından, borcun muaccel olmaması gerekçesiyle icra edilebilirlik şerhi alınamayacaktır. Detaylı bilgi için bkz. UYGUR, s.41; ATALAY, s.56.

³⁶⁶ GÜNDOĞDU, Süleyman, 2023, s.875; BADUR, 2021, s.70.

³⁶⁷ Arabuluculuk faaliyetinin, tarafların uyuşmazlık konusu üzerinde anlaşmaya varmış olması durumunda sona ermesinde olduğu gibi; taraflara danışıldıktan sonra arabuluculuk için daha çok çaba sarf edilmesine gerek olmadığı arabulucu tarafından tespit edilirse veya taraflardan birinin karşı tarafa veya arabulucuya, arabuluculuk faaliyetinden çekildiğini bildirmesi ya da taraflardan birinin ölümü ya da iflası durumunda yahut tarafların anlaşarak arabuluculuk faaliyetini sona erdirmesi nedenleriyle sona ermesi hallerinde de arabulucu, Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi ile belirlenen ücretin tamamına hak kazanır. Bkz. ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.98; TANRIVER, s.103-104; Bkz. Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi madde 4/1; Ayrıca arabuluculuk faaliyetine başlandıktan sonra, uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olmadığı ortaya çıkar ve sonradan ortaya çıkan söz konusu durumla ilgili olarak arabulucunun herhangi bir kusuru olmadığı anlaşılırsa ya da arabuluculuk faaliyeti devam ederken, arabuluculuk faaliyetinin konusuz kalması, feragat, kabul veya sulh gibi

Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça anlaşma halinde arabuluculuk ücreti uyuşmazlığın taraflarınca eşit ödenir. Ancak arabuluculuk ücretinin uyuşmazlığın taraflarından yalnızca biri tarafından ödeneceği veya yarı yarıyadan farklı bir oranda paylaşarak ödeneceği de kararlaştırılabilir.³⁶⁸ Aynı uyuşmazlığın çözümüne ilişkin konusu para olmayan ya da para ile değerlendirilemeyen uyuşmazlıklar için arabuluculuk faaliyetinin birden fazla arabulucu tarafından yürütülmesi halinde, her bir arabulucuya arabuluculuk ücreti ayrı ayrı ödenir.³⁶⁹ Konusu para olan ya da para ile değerlendirilebilen uyuşmazlıklar için arabuluculuk faaliyetinin birden fazla arabulucu tarafından yürütülmesi halinde Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi'nin ikinci kısmına göre belirlenen orandaki arabuluculuk ücreti her bir arabulucuya eşit bölünmek suretiyle ödenir.³⁷⁰ Arabulucu yapmış olduğu faaliyet karşılığı ücret ve masraflar için taraflardan avans da talep edebilir.³⁷¹ Ancak söz konusu arabuluculuk faaliyeti dava şartı kapsamında ise arabulucu, taraflardan masraf isteyemez.³⁷²

Konusu para olan veya para ile değerlendirilebilen kira uyuşmazlıklarında anlaşma halinde arabuluculuk ücreti belirlenirken 2025 yılı Arabuluculuk Asgari Ücret Tarife'sinin ikinci kısmındaki konusu para olan veya para ile değerlendirilebilen uyuşmazlıklar için arabulucuya ödenecek olan ücret üzerinde anlaşılan meblağın ilk 300.000,00 TL'si için tek arabulucu görev yaparsa %6'sı arabuluculuk ücreti olarak belirlenirken, birden fazla arabulucu görev yaparsa %9'u her bir arabulucuya eşit bölünmek suretiyle ödenir. Kira uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Asgari Ücret Tarife'sinin ikinci kısmındaki konusu para olan veya para ile değerlendirilebilen uyuşmazlıklar için arabulucuya ödenecek ücret belirlenirken üzerinde anlaşılan miktarın ilk 300.000,00 TL'sinden sonra gelen 480.000,00 TL'si için bir arabulucu görev yaparsa %5'i, birden fazla arabulucu görev yaparsa %7,5'i arabuluculuk ücreti olarak ödenir. Üzerinde anlaşılan miktarın sonra gelen 780.000,00 TL'si için bir arabulucu görev yaparsa %4'ü, birden fazla

arabuluculuk dışında bir yöntem ve nedenle uyuşmazlık sona erdirilirse bu sebeplerle sona eren arabuluculuk faaliyeti sonrası arabulucu, yine Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi ile belirlenen ücretin tamamına hak kazanır. Bkz. TANRIVER, s.104; ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.98; Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi madde 5/1.

³⁶⁸ TANRIVER, s.105; ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.97.

³⁶⁹ Bkz. Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi madde 3/2; TANRIVER, s.104.

³⁷⁰ TANRIVER, s.104; Bkz. Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi madde 3/3.

³⁷¹ ŞAHİN, ÇELİK, RUHİ, s.96; Bkz. Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi madde 2/3.

³⁷² Bkz. Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi madde 2/4.

arabulucu görev yaparsa %6'sı arabuluculuk ücreti olarak ödenir. Üzerinde anlaşılan miktarın sonra gelen 1.560.000,00 TL'si için bir arabulucu görev yaparsa %3'ü, birden fazla arabulucu görev yaparsa %4,5'i arabuluculuk ücreti ödenir. Üzerinde anlaşılan miktarın sonra gelen 4.680.000,00 TL'si için bir arabulucu görev yaparsa %2'si, birden fazla arabulucu görev yaparsa %3'ü arabuluculuk ücreti ödenir. Üzerinde anlaşılan miktarın sonra gelen 6.240.000,00 TL'si için bir arabulucu görev yaparsa %1,5'i, birden fazla arabulucu görev yaparsa %2,5'i arabuluculuk ücreti ödenir. Üzerinde anlaşılan miktarın sonra gelen 12.480.000,00 TL'si için bir arabulucu görev yaparsa %1'i, birden fazla arabulucu görev yaparsa %1,5'i arabuluculuk ücreti ödenir. Son olarak üzerinde anlaşılan miktarın 26.520.000,00 TL'den yukarısı için bir arabulucu görev yaparsa %0,5'i, birden fazla arabulucu görev yaparsa %1'i her bir arabulucuya eşit bölünmek suretiyle arabuluculuk ücreti ödenir.³⁷³

Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk ücreti belirlenirken anlaşma sağlanması durumunda ise örneğin tahliye talepli bir uyuşmazlıkta arabuluculuk ücreti belirlenirken Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesinin ikinci kısmındaki konusu para olan veya para ile değerlendirilebilen uyuşmazlıklar için üzerinde anlaşılan miktar; bir yıllık kira bedeli tutarının yarısı, kira tespiti uyuşmazlıklarında ise tespit olunan kira bedeli farkının bir yıllık tutarı olarak baz alınarak arabuluculuk ücreti söz konusu bu tutar üzerinden belirlenir. Ancak söz konusu tutarlar Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi'nin birinci kısmında belirlenen iki saatlik ücretten az olamaz.³⁷⁴ Ayrıca Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi madde 7/7'de "*Arabuluculuk sürecinin sonunda anlaşma sağlanması halinde, anlaşma bedeline bakılmaksızın arabuluculuk ücreti 6.000,00 TL'den az olamaz.*" düzenlemesi mevcut olduğundan anlaşma durumunda arabulucuya ödenen ücret 2025 yılı için 6000 Türk lirasından az olamaz.

Bir örnekle açıklayacak olursak; beş yıldan uzun süreli bir kira sözleşmesinden kaynaklanan kira bedelinin belirlenmesi istemli bir uyuşmazlıkta taraflar yeni kira yılı için kira bedelinin aylık 10.000 Türk lirasından aylık 20.000 Türk lirasına çıkarılacağı yönünde arabuluculuk anlaşma belgesiyle anlaşma sağlamışsa;

³⁷³ Ayrıntılı bilgi için bkz. 2025 yılı Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi'nin eki İkinci Kısım Konusu Para Olan Veya Para İle Değerlendirilebilen Uyuşmazlıklar İçin Arabulucuya Ödenecek Ücret.

³⁷⁴ GÜNDOĞDU, Süleyman, 2023, s.876.

arabulucunun hak edeceği ücret, iki kira bedeli aradaki fark olan 10.000 Türk lirasının on iki ayla çarpılması sonucu Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi'nin ikinci kısmındaki konusu para olan veya para ile değerlendirilebilen uyuşmazlıklar için üzerinde anlaşılan miktar 120.000 Türk lirası olarak baz alınacak ve arabuluculuk ücreti üzerinde anlaşılan miktar olarak baz alınan 120.000 Türk lirasının %6'sı olarak hesaplanarak bu tutar 2025 yılı Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi için 7200 Türk lirası olacaktır.

Aylık kira bedelinin 10.000 Türk lirası olduğu tahliye istemli bir uyuşmazlıkta ise tarafların mevcut sözleşmeyi kiralananın tahliyesi hususunda anlaşma yapmak suretiyle ortadan kaldırdığı bir anlaşma belgesinin olması durumunda arabulucuya ödenecek ücret; Arabuluculuk Asgari Ücret Tarife'sinin ikinci kısmındaki konusu para olan veya para ile değerlendirilebilen uyuşmazlıklar için üzerinde anlaşılan miktar; bir yıllık kira bedeli tutarı olan 120.000 Türk lirasının yarısı olarak belirlenerek 60.000 Türk lirası olacak, arabuluculuk ücreti de 60.000 Türk lirasının %6'sı olarak hesaplanacak bu tutar da 2025 yılı Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi için 3600 Türk lirası olacaktır. Ancak Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi madde 7/7'de arabuluculuk sürecinin anlaşma ile sonuçlanması durumunda, anlaşma bedeli önemli olmaksızın arabuluculuk ücretinin 6.000,00 TL'den az olamayacağı düzenlendiğinden söz konusu örnekte arabulucuya ödenen ücret 2025 yılı için 6000 Türk lirası olacaktır.

IV. KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCUYA BAŞVURULMADAN DAVA AÇILMASI VE SONUÇLARI

Kira hukukunda dava şartı arabuluculuk kapsamına giren uyuşmazlıklarda arabulucuya başvurulmadan dava açılmasının söz konusu olması durumunda dava şartı eksikliği sebebiyle davanın doğrudan usulden reddine karar verilir.³⁷⁵ Dava şartı eksikliği nedeniyle davanın usulden reddine karar verilmesinin bir diğer örneği de dava açılırken anlaşma sağlanamadığına ilişkin son tutanağın aslının ya da arabulucu

³⁷⁵ YILDIRIM, s.135; RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, s.23-24; “Arabulucuya başvurulmadan dava açıldığının anlaşılması hâlinde herhangi bir işlem yapılmaksızın davanın, dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddine karar verilir.” Yargıtay 9. HD., E.2020/932, K.2020/5773, T.17.06.2020, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 29.01.2025; Aynı yönde Yargıtay 11. HD., E.2020/1467, K.2021/617, T.01.02.2021, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 29.01.2025; Yargıtay 9. HD., E.2022/6390, K.2022/8656, T.30.06.2022, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 29.01.2025.

tarafından onaylanmış bir örneğinin dava dilekçesine eklenmediği durumda davacıya son tutanağın bir haftalık kesin süre içinde mahkemeye sunulması için süre verilmesi ve verilen bir haftalık sürede de son tutanağın aslının ya da arabulucu tarafından onaylanmış olan bir örneğinin mahkemeye sunulmaması durumunda karşımıza çıkar.

Bu noktada arabulucuya başvurulmadan dava açılması durumunda, son tutanağın aslının ya da arabulucu tarafından onaylanmış olan bir örneğinin dava dilekçesine eklenmemesinde olanın aksine, herhangi bir süre verilmeksizin doğrudan dava şartı eksikliği nedeniyle usulden red kararı verilmesi isabetli midir hususuna değinecek olursak dava şartları, bir davanın esası incelenmeden önce sağlanması gereken hukuki ön koşullardır.³⁷⁶ Arabuluculuğun, dava şartı olduğu davalar için, arabuluculuğa başvurmadan yani bu şart yerine getirilmeden dava açılması durumunda mahkemece davanın usulden reddedilmesi gerekir. Bu düzenlemenin, hukuk sistemimize uygun olduğunu söylemek mümkündür çünkü HMK m. 115/2'ye göre, bir dava şartı eksikse mahkeme, bu eksikliğin giderilip giderilemeyeceğini değerlendirir. Ancak dava şartı kesin nitelikteyse, yani giderilmesi mümkün değilse, mahkeme süre vermeden davayı usulden reddeder. Arabuluculuk da kesin bir dava şartıdır. Arabuluculuğa başvurmadan dava açılması, baştan itibaren geçersiz bir dava açma işlemi anlamına gelir. Bu nedenle mahkemenin süre vermeksizin davayı usulden reddetmesi, kanaatimizce sistematik olarak doğru bir yaklaşımdır. Dava açmadan önce arabulucuya başvurmak, kira uyuşmazlıkları da dahil olmak üzere belirli uyuşmazlıklar için zorunlu tutulduğu için mahkeme, davacıya eksikliği tamamlaması için süre veremez, çünkü arabuluculuk süreci zaten dava açılmadan önce tamamlanması gereken bir süreçtir. Dava açıldıktan sonra geriye dönük olarak bu eksikliğin giderilmesi mümkün değildir. Arabuluculuk, bir ön koşul niteliğindedir ve mahkemeye başvurmadan önce tamamlanması gerekir. Dava açıldıktan sonra arabuluculuğa başvurulması, bu eksikliği gidermez. Arabuluculuğa başvurulmadan dava açılması durumunda süre verilerek bu eksikliğin tamamlanması imkanının verilmesi halinde, arabuluculuğun dava açılmadan önce tamamlanması gereken bir süreç olma özelliği zayıflar ve dava şartı sistemine aykırılık oluşur. Ayrıca mahkeme, dava şartlarının bulunup bulunmadığını re'sen inceler.³⁷⁷ Dava şartı eksikliği ise kamu düzenine ilişkin bir konudur. Bu nedenle mahkemenin arabuluculuğa

³⁷⁶ PEKCANITEZ, ATALAY, ÖZEKES, s.212-213.

³⁷⁷ PEKCANITEZ, ATALAY, ÖZEKES, s.213, s.219.

başvurulmadan açılan davalarda süre vermeksizin usulden red kararı vermesi, hukuk sistemimizdeki dava şartı sistemine uygun olup, yasal düzenlemelerle örtüşmektedir.



SONUÇ

İnsanın var olduğu her alanda ortak bir hayat sürme, ihtiyaçlar ve paylaşma noktasında uyuşmazlıklar yaşanması kaçınılmaz olduğundan birtakım kuralların ve normların düzenlenmesi gerekmiştir. Geçmişten günümüze her coğrafyanın kendi gelenek görenek, ihtiyaç ve kültürlerine uygun olacak şekilde uyuşmazlıkların çözümünde çok çeşitli yöntemler uygulanmıştır. Mahkeme yargısı yakın geçmişe kadar hukuki uyuşmazlıkların çözümünde akla ilk gelen ve en fazla başvuru alan yöntem olurken alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri daha hızlı, daha az masrafla ve uyuşmazlığın tüm taraflarının menfaatine olacak şekilde çözüm yollarının hedeflendiği bir yöntem olarak tercih edilmeye başlanmıştır. Genel olarak alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri, mahkeme yargısı dışında kalan bir uyuşmazlık çözüm yöntemi olarak, uzmanlık eğitimi almış olan, tarafsız bağımsız bir üçüncü kişi tarafından, uyuşmazlığın taraflarının iletişim kurmaları ve beraberce kendi çözümlerini kendilerinin bulması maksadıyla bir araya getirildiği ya da aralarındaki somut uyuşmazlığın şartlarına uygun bir şekilde üzerinde anlaşmaya varabilecekleri çözüm önerileri sunulan, gönüllülük esasına dayalı, her iki tarafın da tatmin edileceği biçimde bir sonuca ulaşmayı hedefleyen, mahkemelerdeki yargılamaya göre seçimlik bir yol olan uyuşmazlık çözüm yöntemleridir. Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerine yargıya ikame bir yöntem, yargıya alternatif ve yargıyla rekabet eden bir yöntem olarak bakmamak gerekir. Daha ziyade yargıyla tümleşik şekilde uyuşmazlık çözümüne çalışan süreçler bütünü olarak bakmak daha faydalı olacaktır. Bu nedenle de kavram olarak alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri demektense dostane bir şekilde uyuşmazlık çözüm yöntemleri kavramı tercih edilmektedir. Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinin başlıcaları, müzakere, vakıaların saptanması, tarafsız ön değerlendirme, kısa duruşma, uzlaştırma, tahkim, arabuluculuk, arabuluculuk tahkimidir (*med-arb*).

Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri arasında en yaygın olan, en çok başvuru alan yöntem ise arabuluculuktur. Arabuluculuk, oldukça eski bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemi olup çok eski çağlardan bu yana kullanılmaktadır. Türk Hukuk sisteminde 2012 yılında 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk

Kanunu ve 2013 yılında Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği kabul edilmiştir. Kanunda ve doktrinde yapılan çeşitli tanımlardan hareketle arabuluculuk, uzmanlık eğitimi almış, taraflar arasında iletişimi kolaylaştıran, tarafsız ve bağımsız üçüncü bir kişi olan arabulucunun, bir uyuşmazlığın taraflarını müzakereler sonucu birbirlerini anlamaları ve menfaatlerini azami düzeyde karşılayacak şekilde kendi çözümlerini kendilerinin üretmesi amacıyla bir araya getirdiği, gönüllülük esasına dayalı, uyuşmazlığın çözümüne ilişkin karar verme yetkisinin taraflarda olduğu menfaat temelli bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir.

Arabuluculuğun temel ilkeleri eşitlik, iradilik, gizlilik, tarafsızlık, kontrolün taraflarda olması ilkeleridir. Arabuluculuğun türleri ise kolaylaştırıcı arabuluculuk, değerlendirici arabuluculuk ve dönüştürücü arabuluculuktur. Arabuluculuğun da diğer tüm alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri gibi olumlu ve olumsuz yönleri vardır. Uyuşmazlığın çözümünün mahkeme yargısına nazaran çok daha kısa sürede çözümü, daha az masrafla çözümü, mahkeme yargısının aleni olmasına karşın arabuluculuk sürecinin gizli olması, uyuşmazlığın taraflarına, uyuşmazlığın çözüm sürecine doğrudan katılma, çözüm sürecinde mutlak bir hakimiyet ve sonuç üzerinde egemen olma fırsatı vermesi ve tarafların arabuluculuk yöntemi ile çözemedikleri uyuşmazlıkları için mahkeme yargısına başvurma hakkına sahip olmaya devam edecek olmaları, arabuluculuğun yargı yolunu kapatmıyor olması arabuluculuğun olumlu yönleridir. Arabuluculuğun olumsuz yönleri ise; uyuşmazlığın tarafları arasındaki eşitsizliklerin rahat bir müzakereye engel olması, uyuşmazlığın taraflarının arabuluculuk yöntemi için isteksiz olması, arabulucunun yetersiz olması, arabuluculuk yönteminin ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri özel hukuk uyuşmazlıklarından doğan problemlerin çözümünde kullanılabilmesi nedeniyle mahkeme yargısına göre dar kapsamlı olmasıdır.

Arabuluculuk kural olarak ihtiyari bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir. Arabuluculuğun iradilik ilkesine “dava şartı arabuluculuk” uygulaması düzenlenerek bir istisna getirilmiş 01.09.2023 tarihinde 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu’nun 18/B maddesi ile zaten arabuluculuğa elverişli olan kira hukukundan kaynaklanan uyuşmazlıklar da dava şartı arabuluculuk kapsamına dahil edilmiştir. Kira hukukunda zorunlu arabuluculuk, kira hukukundan

doğın uyuşmazlıklarda kiralanan taşınmazların 2004 sayılı İcra ve İflas Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, tüm kira ilişkilerini kapsayacak şekilde düzenlenmiştir. Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk tüm kira uyuşmazlıkları için elverişlidir. Sadece konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmeleri değil; çay bahçeleri, açık otopark gibi çatısız iş yeri kiralrı, taşınır kiralrı, ürün (hasılat) kiralrı da arabuluculuğa elverişlidir. Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk kapsamına giren uyuşmazlıklar; kira bedelinin tespiti, kira bedelinin uyarlanması, kiracı kiraya veren arasındaki alacak ve tazminat uyuşmazlıkları, kiralanan şeyin ayıbından kaynaklanan uyuşmazlıklar, tahliye davası uyuşmazlıklarıdır.

Kira bedelinin tespiti TBK madde 344 ile düzenlenmiştir. Kira bedelinin tespiti konut ve çatılı iş yeri kiralrına ilişkin düzenlemeler arasında yer almakta olup taşınır kiralrı ya da konut ve çatılı iş yeri vasfında olmayan diğer taşınmaz kiralrında söz konusu olmayacaktır. Maddenin birinci fıkrasında yenilenen kira dönemlerinde tarafların anlaşmalarının, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek şartıyla geçerli olduğu düzenlenmiştir. Uygulamada en sık rastlanan ve “kira tespit davası” olarak adlandırılan kira bedelinin tespiti ise TBK madde 344/2 ve TBK madde 344/3 fıkralarında düzenlenmiştir. TBK madde 344/3’ün düzenlenme amacı esasen konut ve çatılı işyeri kiralrına TBK’nın aynı maddesinin birinci fıkrasıyla getirdiği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) sınırlaması nedeniyle zamanla kira bedellerinin emsallerine göre düşük kalması ve kiraya verenin bu sebeple kira sözleşmesini sona erdirememesi nedeniyle bir denge sağlanmak istenmesidir. TBK mdde 344/3’e göre kira bedelinin belirlenmesinin istenebilmesi için kira sözleşmesinin 5. yılını doldurmuş olması gerekmektedir. TBK m. 344/2 hükmü çerçevesinde kira bedelinin tespiti ise her zaman istenebilecektir. Kira tespit davasını kiraya verenin de kiracının da açması mümkündür. TBK madde 344/1 gereği taraflar arasında kira bedelinin belirlenmesi hususunda bir anlaşma mevcutsa yani kira sözleşmesinde kira artış oranı kararlaştırılmışsa, bu oran da bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmiyorsa, kira bedeli söz konusu anlaşmaya göre arttırılacağından kira tespit davası açılmaz. Kira sözleşmesinde kira artırımını konusunda bir anlaşma olup bir artış oranı kararlaştırılmamış olması ancak kiracının bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara

göre artış yapması durumunda yine kira tespit davası açılmaz. Kira tespit davasının açılması için TBK bir dava açma süresi belirtmemiş olup kira tespit davalarının her zaman açılabilceğı düzenlenmiştir ancak kira tespit davalarında davanın açılma zamanı verilen mahkeme kararının hangi tarihten itibaren geçerli olacağını etkiler. TBK madde 345/2 uyarınca kira tespit davası yeni kira döneminin başlamasından en geç otuz gün önce açılır veya kiraya veren yeni kira dönemin başlamasından en geç otuz gün önce kira bedelinin artırılacağına ilişkin kiracıya yazılı bildirimde bulunursa dava ne zaman açılmış olursa olsun mahkemece belirlenecek kira bedeli, davanın açıldığı kira döneminin başlangıcından itibaren geçerli olur. TBK madde 345/3 uyarınca da taraflar arasındaki kira sözleşmesinde yeni kira döneminde kira artış hükmü varsa, yine mahkemece belirlenecek kira bedeli davanın açıldığı kira döneminin başlangıcından itibaren geçerli olur. TBK madde 344/3'e dayanarak dava açılacaksa kira sözleşmesinin 5. yılını doldurması durumunda söz konusu dava 6. kira yılının başında açılabilceğinden arabuluculuğa da bu dönemde başvurulması gerekir.

08.06.2022 tarihli ve 31863 sayılı Resmi Gazete ile 7409 sayılı Kanun'a eklenen madde 4 ile TBK'ya eklenen geçici madde 1 ile konut kiralari bakımından 1/7/2023 tarihine kadar yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin %25'ini geçmemek şartıyla geçerlidir düzenlemesi getirilmiş ve söz konusu düzenleme 15.07.2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete ile 7456 sayılı Kanun'a eklenen madde 23 ile TBK'ya eklenen geçici madde 2 ile de 01.07.2024 tarihine kadar uzatılmıştır. Söz konusu düzenleme konut kiralariyla sınırlı bir düzenleme olduğundan % 25'lik kira artış oranı sınırı iş yeri kiralari bakımından geçerli olmayıp iş yeri kiralari bakımından 01.07.2024 tarihine kadar TÜFE oranı azami sınır olarak uygulanmaya devam etmiştir. Bu tarihler arasında konut kiralari bakımından da tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı % 25'in altında kalacak olursa konut kiralari bakımından da TÜFE oranının azami sınır olarak uygulanacağı düzenlenmiştir. TBK'ya eklenen geçici madde ile konut kira artış oranına getirilen sınırlama TBK madde 344/2 uyarınca hakim tarafından verilecek kararlarda da uygulanacak olup bu husus geçici madde metninde de yer almaktadır. Dolayısıyla açılan bir kira tespit davasında hakim kira bedelini tespit ederken geçici maddede belirtilen tarihler arasında yenilenen konut kira sözleşmeleri için 01.07.2024 tarihine

kadar azami % 25 sınırı ile bağı kalmıştır. TBK madde 344/3 uyarınca açılacak kira tespit davalarını ise kanun koyucu TBK geçici madde 1 ve 2 kapsamı dışında tutarak mahkemelerin beş yıllık süresi dolan kiracılık ilişkileri için açılan bu davalardaki kira artış oranına dair kararını % 25 azami sınır ile sınırlandırmamıştır. Elbette ki yenilenen kira dönemlerinde yeni kira bedeline ilişkin anlaşmaların TBK madde 344 uyarınca sınırlandırılmış olması ve bu sınırlandırmanın kamu düzenine ilişkin olması kira bedelinin belirlenmesine ilişkin uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli olmadığı anlamına gelmemektedir. Ancak bu noktada konut kiralarda taraflarca arabuluculuk anlaşma belgesi ile 01.07.2024 tarihine kadar yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak yeni kira bedeline ilişkin anlaşmaların, bir önceki yılın kira bedelinin %25'inin üzerinde olması durumunda söz konusu anlaşmanın akıbetinin ne olacağı sorusu gündeme gelmiştir.

Esasen kanun koyucu madde metninde “*Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir.*” şeklinde düzenlemeye yer vererek açıkça kira bedeline ilişkin anlaşmaların, bir önceki yılın kira bedelinin %25'ini geçmesi durumunda söz konusu anlaşmanın akıbetinin ne olacağı sorusuna yanıt vermiştir. Bir görüşe göre kanun koyucunun kiracıyı korumak amacıyla özel olarak koyduğu emredici kurallara aykırı olacak şekilde yapılan anlaşmalar geçersizdir ve böyle bir anlaşmanın arabuluculuk yoluyla yapılması hatta söz konusu anlaşmaya icra edilebilirlik şerhi alınmış olması sonucu değiştirmeyecektir. Bu görüşü savunanlar tarafından, TBK'ya eklenen geçici madde 1 ve 2 ile düzenlenen yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaların, bir önceki yılın kira bedelinin %25'ini geçemeyeceği sınırlandırmasının arabuluculuk anlaşmasıyla aşılabileceğinin savunulmasının hukuka ve hatta yasaya aykırı olduğu ileri sürülmektedir. Zaten kanun hükmünde “*Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir*” ibaresi yer aldığından dolayı açıkça fazla miktar yönünden yapılan anlaşmaların geçersiz olacağı hatta kanun hükmünde yer almasaydı dahi sözleşme hukukunun temel ilkeleri gereği arabuluculuk yoluyla %25 sınırlamasına aykırı anlaşmaların geçersiz yani kesin hükümsüz olacağı savunulmaktadır. Ülkenin içerisinde bulunduğu ekonomik şartlarda kiracının konutunu kaybetme riski altında %25'in üzerinde bir artışa arabuluculukta razı olup ardından sözleşmenin geçersizliğini ileri sürmesinin, istisnai bazı durumlar dışında hakkın kötüye kullanılması olarak nitelendirilemeyeceği savunulmaktadır. Bu görüşe

göre arabuluculuk anlaşma belgesiyle yenilenen kira döneminde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaların, bir önceki yılın kira bedelinin %25'ini geçtiği bir anlaşma belgesinin icra edilebilirlik şerhi alması da güçtür çünkü icra edilebilirlik şerhi veren sulh hukuk mahkemesinin icra edilebilirlik şerhi için bir kira uyuşmazlığı bakımından, re'sen emredici hükümlere aykırılığı denetlemesi gerektiğinden %25 artış oranını aşan bir anlaşma yapılmışsa icra edilebilirlik şerhi talebinin reddedilme ihtimali yüksektir.

Diğer bir görüşe göre, kira sözleşmesinin zayıf tarafı olan kiracı, yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalarının, bir önceki yılın kira bedelinin %25'ini geçmesine razıysa arabuluculukta taraflar arasında bu yöndeki bir anlaşma geçerli olacaktır. Geçerli olmayacağını ileri sürmek TBK madde 26'da düzenlenen tarafların, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebileceğinin düzenlendiği sözleşme özgürlüğünün ihlali niteliğinde olacaktır. Bizim de katıldığımız bu görüşe göre kanun koyucu TBK'ya eklenen geçici madde 1 ve 2 ile artış oranını sınırlandırmış ve tarafların iradelerinin uyuşmadığı hallerde kiracıyı korumuş ve fahiş artışların önüne geçmeye çalışmıştır. Kiracı ise özgür iradesiyle bu korumadan yararlanmak istemediğini söyleyebilmektedir. Bu durumda kiracının özgür iradesini kabul etmemenin pratikte hiçbir anlamı yoktur. Taraflar, aşırı yararlanma, ahlaka aykırılık gibi özel hükümsüzlük nedenleri olmadığı müddetçe sözleşme serbestisi içerisinde diledikleri oranı kararlaştırabilirler. Kira artış oranı konusunda da bunun aksini gerektiren bir durum söz konusu değildir. Üstelik arabuluculuk görüşmeleri esnasında arabulucunun etkisi ve katkısıyla daha nitelikli bir görüşme ve pazarlık süreci geçirilip sağlıklı bir şekilde düşünülerek yeni kira bedeli belirlenebilmektedir. Dolayısıyla nitelikli bir görüşme ve pazarlık sürecini içeren arabuluculuk yönteminde taraflar anlaştıktan sonra artık kiracının fahiş bir kira artış oranına razı olduğunun düşünülmesi de hayatın olağan akışına uygun olmadığından, kiracıyı kendi hür iradesine karşı korumak da makul bir gerekçeye dayanmayacaktır. Yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaların, bir önceki yılın kira bedelinin %25'ini geçmesinin mümkün olduğunun kabul edilmesi arabuluculuk kurumundan beklenen faydanın sağlanması için de gereklidir. Bu görüşe göre kiracının, ödeyebileceği kira miktarını düşünüp, buna göre karar verip, arabuluculukta anlaşıp bir önceki yılın kira bedelinin %25'ini geçen bir artış oranını

kabul etmesi sonrasında ise bunun geçersiz olduğunu iddia etmesinin, diğer görüşün aksine dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edebileceği savunulmaktadır. Ayrıca söz konusu geçici düzenlemelerin kiracıyı enflasyona karşı korunmayı hedeflerken kiraya verenler açısından hak ihlali oluşturduğu noktasında eleştiriler de vardır. Kira bedeli kendileri için geçim kaynağı olan kiraya verenler açısından, enflasyonun karşısında kira bedeline ilişkin anlaşmaların, bir önceki yılın kira bedelinin %25'ini geçemeyecek olmasının mülkiyet hakkının özüne dokunur nitelikte olduğu savunulmaktadır. Bu görüşe göre arabuluculuk anlaşma belgesiyle yenilenen kira döneminde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaların, bir önceki yılın kira bedelinin %25'ini geçtiği bir anlaşma belgesinin icra edilebilirlik şerhi almasına da hiçbir engel yoktur çünkü icra edilebilirlik şerhi veren sulh hukuk mahkemesinin yetkisi sınırlı olup, uyuşmazlık hakkında yerindelik incelemesi yapamaz. Sadece anlaşma icra edilebilir nitelikte mi ve arabuluculuğa elverişli mi bununla sınırlı bir inceleme yapar. %25 artış oranını aşan bir anlaşma yapıp yapılmadığının incelenmesi yerindelik incelemesi teşkil edeceğinden sulh hukuk mahkemesinin yetkisini aşacağı savunulmaktadır.

01.07.2024 tarihi TBK'ya eklenen geçici madde 1 ile getirilen ve geçici madde 2 ile uzatılan %25 kira artış oranı sınırının sonu olduğu için 01.07.2024 tarihinden sonra konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri TBK madde 344/1 ve 344/2 ile düzenlenen tarafların yenilenen kira dönemlerinde yeni kira bedeline ilişkin anlaşmaları bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemez düzenlemesine tabi olmaya devam etmiştir. %25 kira artış oranı sınırının sonu olan 01.07.2024 tarihinden sonra bu kez konut kiralarda taraflarca arabuluculuk anlaşma belgesi ile yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaların, bir önceki yılın kira bedelinin tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmesi durumunda söz konusu anlaşmanın akıbetinin ne olacağı sorusu gündeme gelmiştir. Bir görüşe göre TBK m. 344 hükmünde öngörüldüğü gibi tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı üzerinde bir artış oranı üzerinde anlaşılması pek mümkün gözükmemektedir zira hakim bile tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ile bağlıdır. İkinci görüş olarak, arabuluculuk bir yargılama faaliyeti değildir ve bu nedenle yargılama sürecinde dikkate alınması gereken maddi hukuktaki emredici hükümler arabuluculuk süreci bakımından

bağlayıcı olmayacaktır ve tarafların arabuluculuk sürecinde yapacakları anlaşmada kira bedelini, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının üzerinde bir artış yaparak belirleyebilecekleri söylenebilir. Kanaatimizce tarafların tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı üzerinde bir artışta anlaşma sağlayamayacaklarını söylemek katı bir yaklaşım olabilecek ve böyle bir yaklaşım arabuluculuğa hakim olan iradilik ilkesi ile de bağdaşmayacaktır. Üstelik arabulucunun tarafları uyarmak, taraflara kanuni sınırlamanın üzerinde bir artış yapamayacaklarını söylemek gibi adeta karar verici bir pozisyona geçmesi arabuluculuğun ruhuna uygun değildir. Tarafların arabuluculuk müzakerelerinde TBK m. 344'ün öngördüğü kanuni sınırlama ile bağlı olmayacağı görüşünün kabulü arabuluculuk sürecinin iradilik ilkesi ile de örtüşür. Bu şekilde bir anlaşma belgesinin, icra edilebilirlik şerhi alınması noktasında bir sorun teşkil etmeyeceğini savunan görüşler de vardır. Bu görüşlerin dayanağı ise icra edilebilirlik şerhi veren sulh hukuk mahkemesi uyuşmazlık hakkında yerindelik incelemesi yapamayacağı sadece anlaşma icra edilebilir nitelikte mi ve arabuluculuğa elverişli mi bununla sınırlı bir inceleme yapabileceği için tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını aşan bir anlaşma yapıp yapılmadığının incelenmesi yerindelik incelemesi teşkil edeceğinden sulh hukuk mahkemesinin yetkisini aşacağı hususudur. Ancak doktrinde icra edilebilirlik şerhi verilirken sulh hukuk mahkemesinin anlaşma belgesinin kanunun emredici hükümlerine ve kamu düzenine aykırılığını re'sen inceleyebileceği belirtilmektedir. Bu husus göz önünde bulundurulduğunda TBK madde 344/1 ve 344/2'ye aykırı anlaşmaya icra edilebilirlik şerhi verilmemesi de söz konusu olabilir.

Kiranın bedelinin uyarlanması ise uyarlamanın söz konusu olabilmesi için sözleşme kurulduktan sonra öngörülmesi mümkün olmayan ve sözleşmenin mağdur tarafı yani uyarlama isteyen tarafın sorumlu olmadığı birtakım gelişmelerin meydana gelmesi ve bu gelişmelerin başlangıçta kurulan sözleşmenin dengesini dayanılamayacak şekilde bozması gerekmektedir. Meydana gelen beklenmedik gelişme mağdur tarafça öngörülebilseydi sözleşmeyi yapmayacağı konusunda tereddüt olmayacak olmalıdır. Türk Borçlar Kanunu'nda uyarlama, madde 138 ile "aşırı ifa güçlüğü" başlığı altında hükme bağlanmıştır. Kira uyarlama davasını kiraya veren açabileceği gibi kiracı da açabilir. Uygulamada kiralanan taşınmazın kira bedeli son zamanlarda kiraya verilen emsal nitelikte taşınmazların kira bedelinden üç

kat aşığıda kalmış ise kiraya verenin kira uyarlama davası açmakta haklı olduğı kabul edilmektedir. TBK madde 344/3 ile düzenlenen kira tespit davasından farklı olarak kira uyarlama davası konut ve çatılı işyeri kiralariyla sınırlı olmayıp, genel hükümlere tabi herhangi bir taşınmaz veya taşınır kirası ya da ürün kirasına ilişkin açılabilir. Ayrıca kira uyarlama davası için TBK madde 344/3 ile düzenlenen kira tespit davası gibi tamamlanması, beklenmesi gereken bir süre yoktur. Kira uyarlama davası gerekli koşullar varsa her zaman açılabilir, kira bedelinin günün koşullarına uyarlanması her zaman istenebilir. Kiranın uyarlanması davası şartları varsa her zaman açılabilceğinden dava şartı arabuluculuğa başvuru da şartları varsa her zaman yapılabilir. Kira uyarlama davalarında kira tespit davalarından farklı şekilde kira sözleşmesinin imzalanmasından sonra sözleşme ilişkisini devam ettirmeyi etkileyecek derecede beklenmeyen gelişmelerin meydana geldiğinin ispat edilmesi beklenecek, arabuluculuk aşamasında ise tarafların kendi özgür ve ortak iradeleriyle kira sözleşmelerini uyarlamaları mümkün olup bu minvalde bir anlaşma belgesi geçerli ve bağlayıcı olacaktır. Dava yolundaki gibi kira sözleşmesinin uyarlanmasını gerektirecek beklenmeyen gelişmelerin ispatı arabuluculuk yönteminde şart olmayıp bu husus tarafların yaptığı uyarlamaya dair anlaşma belgesinin geçerliliğini etkilemeyecektir. Kira uyarlama davasının kabul edilmesi sonucunda uyarlanmış yeni kira bedeline kural olarak davanın açıldığı tarihten itibaren uygulanmak üzere hükmedilir ancak dava tarihinden önce ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden kaynaklı haklarını saklı tutmak kaydıyla ihtirazi kayıtla ödenen kira bedelleri mevcutsa ihtirazi kayıtla ödenen bu kira bedelleri de uyarlama hükmünün kapsamına girer.

Kiracı ve kiraya veren arasındaki alacak ve tazminata dair uyuşmazlıklar da dava şartı arabuluculuk kapsamına dahildir. Kiracı veya kiraya veren arasındaki alacak ve tazminat uyuşmazlıklarına TBK madde 316 ile düzenlenen özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcuna aykırılıktan doğan tazminat, TBK madde 334 ile düzenlenen kiralananın teslim alındığı şekilde geri verilmesi düzenlemesine aykırılıktan doğan tazminat, TBK madde 355 ile düzenlenen yeniden kiralama yasağına aykırılıktan doğan tazminat, kira sözleşmesinden kaynaklı alacak davası, kira fark alacağı davası gibi davalar örnek verilebilir. Söz konusu davalar açılmak istendiğinde arabuluculuk yoluna başvurmak zorunludur.

Kiralanın şeyin ayıbından sorumluluk TBK madde 304 ve devamında düzenlenmiştir. Kira sözleşmesinde kiraya verenin asli borcu kiralanın şeyi kira sözleşmesine uygun olarak teslim etmek ve sözleşme süresi boyunca kullanıma uygun şekilde bulundurmaktır. Dolayısıyla kiraya veren sözleşme kurulurken mevcut olan veya sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan ayıplardan sorumludur. Kiralanın şeyin teslimi sırasında bulunan ayıplar için önemli ayıp, önemli olmayan ayıp ayrımı yapılmaktadır. Kiralanın şeyin sözleşmede öngörülen kullanıma uygunluğunu engelleyen ya da bu kullanımı önemli sayılabilecek bir ölçüde sınırlayan ayıplar önemli ayıp olarak kabul edilirken; kiralanın şeyin sözleşmede öngörülen kullanıma uygunluğunu azaltmayan veya azaltsa bile esaslı bir şekilde tamamen ortadan kaldırmayan ayıp ise önemli olmayan ayıp olarak kabul edilir. Kiralanın şeyin ayıplı olduğı bir sözleşmede edimler arası dengeyi sağlamak amacıyla kiracıya bazı seçimlik haklar tanınmıştır. Kiralanın şeyin ayıbından kaynaklanan uyuşmazlıklarda tüm bu bahsedilen seçimlik hakların kullanılması için dava yoluna gidilmek istendiğinde arabuluculuk dava şartıdır. Kiralanın şeyin ayıbından kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculukta müzakereler esnasında söz konusu seçimlik haklardan biri üzerinde anlaşma sağlanması mümkün olduğundan bu seçimlik hakların tümünün çözüm noktasında müzakere edilmiş olması arabuluculuktan beklenen faydanın sağlanabilmesi için önemlidir.

Kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk kapsamında uygulamada en çok karşılaşılan dava türü ise tahliye davalarıdır. Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşme, bildirim yolu ve dava yolu olmak üzere iki farklı şekilde sona erdirilebilir. Uygulamada tahliye sebepleri olarak da ifade edilen dava yoluyla sona erme ise kiraya verenden kaynaklanan sebepler ve kiracıdan kaynaklanan sebepler olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Kiraya verenden kaynaklanan sebepler TBK madde 350 ile düzenlenen gereksinim, yeniden inşa ve imar ile TBK madde 351 ile düzenlenen yeni malikin gereksinimi sebepleridir. Kiracıdan kaynaklanan sebeplerle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesi ise TBK madde 352 ile 3 fıkra halinde düzenlenmiştir. Bunlardan ilki TBK m. 352 birinci fıkrasında düzenlenen tahliye taahhüdüdür. TBK m. 352 ikinci fıkrasında ise uygulamadaki ifadesiyle iki haklı ihtar sebebiyle tahliye düzenlenmiştir. TBK m.352 üçüncü fıkrasında ise kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya

elverişli bir konutu bulunması düzenlenmiştir. Söz konusu tahliye sebeplerinden birine dayanılarak açılacak tahliye davası için arabuluculuk dava şartıdır.

Kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk kapsamına giren uyuşmazlıklardan bahsedildikten sonra dava şartı arabuluculuğun istisnalarına değinilmiştir. HUAK'a eklenen madde 18/B uyarınca kira hukukunda zorunlu arabuluculuk, kira hukukundan doğan uyuşmazlıklarda kiralanan taşınmazların 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu' na göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, tüm kira ilişkilerini kapsayacak şekilde düzenlenmiştir. Kanun metninden de açıkça anlaşıldığı üzere kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuğun iki tane istisnası vardır. Bu istisnalar 2004 sayılı İİK.'ya göre kiralanan taşınmazın kira bedelinin ödenmemesi (Örnek No:13) ve tahliye taahhüdüne dayanan (Örnek No:14) ilamsız icra yolu ile tahliyesine ilişkin uyuşmazlıklardır. Yani kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle yahut tahliye taahhütnamesi verilmiş ve taahhüt edilen tarihte taşınmazın boşaltılmamış olması sebebiyle kiracının tahliyesini isteyen bir kiraya veren arabuluculuk dava şartına tabi olmadan doğrudan yetkili icra dairesine başvurarak kiralanan taşınmazın kira bedelinin ödenmemesi (Örnek No:13) veya tahliye taahhüdüne dayanan (Örnek No:14) ilamsız icra yolu ile tahliyesine ilişkin icra takibi başlatılabilecektir. Ayrıca kiracının, tahliye taahhütnamesine ya da kira bedelinin ödenmemesi sebebine dayalı ilamsız icra takibine itiraz edip de takibin durmasına sebep olduğu durumda kiracı, başlatılan icra takibine karşı imzaya veya kira sözleşmesine yahut kira sözleşmesi dışındaki bir hususa itiraz ederse, kiraya veren İİK. m. 269/b'ye göre noter tarafından düzenleme ya da onaylama şeklinde yapılmış bir kira sözleşmesi veya tahliye taahhütnamesine sahipse icra hukuk mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyebilir. Bu durumda icra hukuk mahkemesinde başlatılacak itirazın kaldırılması prosedürü de dava şartı arabuluculuk kapsamında değildir. Ancak tahliye taahhütnamesine dayalı ilamsız icra takiplerinde ya da kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle tahliye talepli ilamsız icra takiplerinde kira sözleşmesindeki veya tahliye taahhütnamesindeki imzaya itiraz halinde, kiraya verenin elinde İİK. m. 269/b uyarınca noter tarafından düzenleme ya da onaylama şeklinde yapılmış bir kira sözleşmesi veya tahliye taahhütnamesi bulunmaması nedeniyle genel mahkemelerde (sulh hukuk mahkemesi) itirazın iptali davası açılması gerektiğinde söz konusu itirazın iptali davası dava şartı arabuluculuğa tabi olacaktır.

Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk sürecine başvuru yapabilecek kişiler somut uyuşmazlığa göre kiraya veren veya kiracı olabilir. 01.09.2023 tarihinden itibaren kira uyuşmazlıkları için kiracı veya kiraya veren adliyelerde bulunan arabuluculuk bürosuna başvuru yaparak önce dava şartı arabuluculuk sürecini başlatacaktır. Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk süreci kiracı veya kiraya veren başvurusunun adliye arabuluculuk bürosuna veya arabuluculuk bürosu bulunmayan yerlerde bu konuda görevlendirilmiş olan Sulh Hukuk Mahkemesi Yazı İşleri Müdürlüğüne başvuru yapılması ile başlar. Kira uyuşmazlıklarına ilişkin davalarda görevli mahkeme HMK madde 4/1 uyarınca sulh hukuk mahkemeleridir. Yetkili mahkeme ise HMK genel yetki kuralı uyarınca davalının yerleşim yeri mahkemesi (HMK m. 6) veya özel yetki kuralı uyarınca sözleşmenin ifa edildiği yer sulh hukuk mahkemesidir (HMK m.10). Kira sözleşmelerinde sözleşmenin ifa yeri, kural olarak, kiralanın taşınmazın bulunduğu yer olduğundan bu nedenle HMK m. 10'daki özel yetki kuralı uyarınca taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesi de görevli ve yetkili mahkemedir. Arabuluculuk başvurusu da yetkili sulh hukuk mahkemesinin bulunduğu yerdeki arabuluculuk bürosuna yapılmalıdır. Başvurucu kendisinin ve karşı tarafın tüm iletişim bilgilerini arabuluculuk bürosuna bildirmelidir. Ayrıca adliye arabuluculuk büroları uyuşmazlığın taraflarının resmi kayıtlarda yer alan iletişim bilgilerini re'sen araştırmaya da yetkilidir. Arabuluculuk Daire Başkanlığı arabuluculuk resmi siciline kayıtlı olan arabulucuları görev yapmak istedikleri adli yargı ilk derece mahkemesi adalet komisyonlarına göre listeler ve adli yargı ilk derece adalet komisyonu başkanlıklarına bildirilen listeden arabuluculuk bürosu tarafından bir arabulucu görevlendirilir.

Süreç, somut uyuşmazlığa göre kiracı veya kiraya verenin arabuluculuk bürosuna başvurması ile başlar ve arabuluculuk son tutanağının düzenlendiği tarihte sona erer. Arabuluculuk bürosuna başvurudan son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar geçen sürede zamanaşımı durur ve hak düşürücü süreler işlemez. Kira uyuşmazlıklarında davanın türüne göre dava açmak için öngörülen hak düşürücü süreler aynı zamanda arabulucuya başvuru süresidir. Kira uyuşmazlıklarında ilgili uyuşmazlığa dair açılacak davaların ihtar süresi içinde arabuluculuğa başvuru da karşı tarafın arabuluculuk sürecine katılımı ve her iki tarafın da imzasını taşıyan arabuluculuk son tutanağının düzenlenmiş olması koşuluyla yazılı bildirim yerine

geçer. Bu yöntemle bildirim şartını dava açma süresi henüz başlamadan ihtiyari arabuluculuğa başvurarak ya da ihtar süresinde dava şartı arabuluculuğa başvurarak da gerçekleştirmek mümkündür.

Arabuluculuk süreci temelde beş aşamaya ayrılır ve bu aşamalar; hazırlık, başlangıç, inceleme, müzakere ve sonuç aşamalarıdır.

Arabuluculuk sürecinin ilk aşaması olan hazırlık aşamasında görevlendirilen arabulucu, ilk olarak uyuşmazlığın niteliğini tespit ederek uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olup olmadığını değerlendirir ve söz konusu kira uyuşmazlığının arabuluculuğa elverişli olduğunun tespitinden sonra arabuluculuk bürosuna bildirilen iletişim bilgileriyle ve ihtiyaç olması halinde re'sen araştırma yaparak taraflara ulaşır, tarafları bilgilendirir ve en kısa süre içerisinde ilk toplantıya davet eder. Hazırlık aşamasında sürece kimlerin katılacağı belirlenecektir. Kira uyuşmazlıklarında asiller ve vekaletnamesinde arabuluculuk yetkisi bulunan vekiller sürece katılabilecektir. Arabulucu hazırlık aşamasından başlamak üzere sürece katılan tarafların yetki ve ehliyeteye sahip olup olmadıklarını kendiliğinden kontrol etmelidir. Kira uyuşmazlıklarında uyuşmazlık konusu taşınmazın maliki olmasa bile, kira sözleşmesini yetkili sıfatıyla imzalayan kişiler varsa bu kişiler de taraf sıfatıyla arabuluculuk sürecinde yer alabilecektir. Bu aşamada arabulucu tarafları bilgilendirip ilk toplantı için davet mektubu gönderirken uyuşmazlığın taraflarını KVKK kapsamında da bilgilendirmelidir. Arabuluculuk sürecinde veri sorumlusu statüsünde olan arabulucu, hangi amaçlar doğrultusunda, hukuka ve dürüstlük kurallarına uygun suretle ve işleme amaçları ile sınırlı olmak kaydıyla taraflara ait kişisel verileri işleyebileceğini taraflara bildirme yükümlülüğü altındadır. Ayrıca arabulucu, kişisel verileri işlerken ilgili kişinin açık rızasının ya da diğer kişisel veri işleme şartlarından birinin bulunması durumlarının her birinde aydınlatma yükümlülüğünü yerine getirmelidir. Arabulucunun, HUAK madde 11 gereğince arabuluculuk faaliyetine başlarken tarafları arabuluculuk süreci, arabuluculuğun esasları ve sonuçları hakkında bilgilendirmesi HUAK kapsamında arabulucunun tarafları aydınlatma yükümlülüğünün yerine getirilmesidir ancak bunun yanı sıra arabulucunun, uyuşmazlığın taraflarının kişisel verilerinin işlenmesi hususunda KVKK madde 10 ile sayılan hususlarda ilgili kişilere ayrıca bilgi vermek suretiyle KVKK'dan doğan aydınlatma yükümlülüğünü de yerine getirmesi gereklidir. KVKK kapsamında

hukuka uygun bir veri işlemenin söz konusu olabilmesi için aydınlatma yükümlülüğünün kural olarak en geç kişisel veri elde edilmesi sırasında yapılması gerektiğinden arabuluculukta KVKK'ya ilişkin aydınlatmanın hazırlık aşamasında en geç davet mektubu ile yapılması gerekmektedir.

Hazırlık aşamasının tamamlanmasının ardından başlangıç aşamasına geçilir. Başlangıç aşaması hazırlık aşamasında temas kurulan ve davet edilen kira uyuşmazlığının tarafları ve varsa vekilleriyle görüşmelerin yapılmaya başlandığı, arabuluculuğun fiilen başladığı aşamadır. Arabuluculuk görüşmeleri taraflarca aksi kararlaştırılmaz ise arabulucunun görevli olduğu arabuluculuk bürosunun bağlı olduğu adli yargı çevresi içerisinde yürütülür. Toplantı zamanlarını ve süreçle ilgili diğer detayları taraflar serbestçe kararlaştırabilir. Toplantıların yüz yüze olması kuraldır ancak yine taraflar mutabık ise telekonferans veya videokonferans gibi yöntemlerle de arabuluculuk toplantısı yapılabilir. Kira uyuşmazlıklarına ilişkin arabuluculuk görüşmesine taraflar bizzat ya da kanuni temsilcileri veya avukatları aracılığıyla katılabilirler. Başlangıç aşamasında arabulucu, açılış konuşması yaparak kendisini tanıtmalı ve süreçteki rolü, arabuluculuğun temel ilkeleri, faydaları, bu aşamada belirlenmiş olan sürecin temel kuralları, işleyişi gibi konularda tarafları bilgilendirmelidir.

Arabuluculuk sürecinin üçüncü aşaması inceleme aşamasıdır. İnceleme aşamasında temel amaç, uyuşmazlığın altında yatan sebepleri ortaya çıkarmak olduğu için kira uyuşmazlıklarında arabulucu, bu aşamada tarafların arasındaki kira sözleşmesinin süresi, içeriği ve detayları, varsa gönderilen ihtarnameler ya da tahliye taahhütnamesi olup olmadığı gibi bilgi ve belgeleri göz önünde bulundurarak sürece devam etmelidir. Kira ilişkilerinden kaynaklı uyuşmazlıklarda inceleme aşamasında bilgi edinmek için özel oturumların önemi büyüktür.

Sürecin dördüncü aşaması olan müzakere aşaması tarafların uyuşmazlıklarını çözmek için karşılıklı görüşmeler yaptığı, tekliflerin alınıp verildiği, çözüm seçeneklerinin değerlendirildiği aşamadır. Kira uyuşmazlıklarında müzakere aşamasında taraflara, teklif ve karşı tekliflerini iletirken, anlaşamama ihtimalinde ileride açılacak davada, söz konusu tekliflerin, gizlilik ilkesi sebebiyle

kullanılamayacağını hatırlatılması daha rahat ve verimli bir müzakere aşaması geçirilmesi açısından önemlidir.

Arabuluculuk sürecinin beşinci ve son aşaması sonuç aşamasıdır. Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk sürecinin sonuç aşamasında sürecin hangi sebeple sona erdiği, taraflar anlaşma sağlayamadıysa tarafların anlaşamadığı hususların ne veya neler olduğunun yazıldığı bir arabuluculuk son tutanağı düzenlenir. Arabuluculuk son tutanağına arabuluculuk sürecinin sonuçlanması haricinde nelerin yazılacağına uyuşmazlığın tarafları karar verecektir. Arabuluculuk müzakereleri sonucunda kiracı ve kiraya veren anlaşmaya varamazsa bu durumda anlaşma sağlanamadığı arabuluculuk son tutanağına yazılır ve artık bu hususlarda dava açılabilir. Arabuluculuk süreci anlaşma ile bittiyse anlaşılan hususların yazıldığı bir anlaşma belgesi düzenlenir ve bu anlaşılan hususlarda artık dava açılmaz.

HUAK madde 18/A 9. fıkradaki genel düzenleme uyarınca arabulucu, yapılan dava şartı başvuruyu, görevlendirilmiş olduğu tarihten itibaren üç hafta içerisinde sonuçlandırmak zorundadır ancak gerekli görürse zorunlu hallerde bu süre arabulucu tarafından en fazla bir hafta daha uzatılarak azami dört hafta içerisinde sürecin sonuçlandırılması gerekir. Kira uyuşmazlıklarında ihtiyari arabuluculuk faaliyetinin sona ermesi hususunda kanunen belirlenen bir süre yoktur ancak uyuşmazlık konusuna uygun olarak mümkün olabilecek en kısa zamanda sürecin tamamlanması gerekir.

Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk süreci diğer arabuluculuk süreçlerinde olduğu gibi HUAK madde 17 uyarınca; tarafların uyuşmazlık konusu hakkında anlaşmaya varması, arabuluculuk için sarf edilenden daha fazla çabaya gerek olmadığının taraflara da bu husus danışıldıktan sonra arabulucu tarafından saptanması, taraflardan birisinin arabuluculuk faaliyetinden çekildiğini bildirmesi, tarafların arabuluculuk faaliyetini sona erdirmesi hususunda anlaşmaları, söz konusu uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olmadığının tespit edilmesi, arabuluculuk süreci sırasında uyuşmazlığın taraflarından birinin ölümü sebepleriyle sona erebilir. Arabuluculuk sürecinin hangi sebeple sona erdiği, taraflar anlaşma sağlayamadıysa tarafların anlaşamadığı hususların ne veya neler olduğu arabuluculuk son tutanağına yazılır.

Arabuluculuk müzakereleri sonucunda kiracı ve kiraya veren anlaşmaya varamazsa bu durumda anlaşma sağlanamadığı için artık bu hususlarda dava açılabilir. Davanın açılması gereken görevli ve yetkili mahkeme davalının yerleşim yeri veya sözleşmenin ifa edildiği yer sulh hukuk mahkemesidir. Dava açılırken anlaşma sağlanamadığına ilişkin son tutanağın aslının ya da arabulucu tarafından onaylanmış olan bir örneğinin dava dilekçesine eklenmesi zorunludur. Eklenmezse mahkemece davacıya son tutanağı bir haftalık kesin süre içinde mahkemeye sunması için süre verilir. Verilen 1 haftalık sürede de son tutanağın aslı veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneği mahkemeye sunulmazsa dava dilekçesi karşı tarafa tebliğe çıkarılmaksızın davanın usulden reddine karar verilir.

Arabuluculuk ücretini, uyuşmazlığın tarafları ve arabulucu yazılı bir ücret sözleşmesi yaparak kararlaştırabilirler veya arabulucu sözleşmesine ücrete ilişkin bir madde eklenmek suretiyle de bu hususu kararlaştırabilirler. Ancak böyle bir sözleşme yoksa veya böyle bir sözleşme ile aksi kararlaştırılmadığı müddetçe arabuluculuk ücreti arabuluculuk faaliyetinin sona erdiği tarihte yürürlükte olan Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi'ne göre belirlenir. Arabuluculuk ücreti uyuşmazlığın türüne göre Arabuluculuk Ücret Tarifesi'nde farklılık göstermektedir. Konusu para olan veya para ile değerlendirilebilen uyuşmazlıklar için arabuluculuk ücreti Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi'nin ikinci kısmına göre belirlenir. Konusu para olmayan veya para ile değerlendirilemeyen uyuşmazlıklar için arabuluculuk ücreti Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi'nin birinci kısmına göre belirlenir. Arabuluculuk faaliyeti sonucunda anlaşma sağlanamazsa, uyuşmazlık konusu para olan ya da parayla değerlendirilebilen bir uyuşmazlık olsa dahi, arabuluculuk ücreti, konusu para olmayan ya da para ile değerlendirilemeyen uyuşmazlıklar için olan Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi'nin birinci kısmına göre istenebilir. Ayrıca dava şartı arabuluculukta arabuluculuk süreci sonucunda taraflara ulaşılamamış olması, taraflar katılmadığı için görüşme yapılamamış olması veya iki saatten az süren görüşmeler sonunda tarafların anlaşamamış olması durumlarında, iki saatlik ücret tutarı Arabuluculuk Asgari Ücret Tarife'sinin birinci kısmına göre Adalet Bakanlığı bütçesinden ödenir. İki saatten fazla süren görüşmeler sonunda tarafların anlaşamamış olmaları durumunda ise iki saati aşan kısma ilişkin ücret aksi kararlaştırılmadıkça uyuşmazlığın taraflarınca eşit şekilde uyuşmazlığın konusu

dikkate alınarak Arabuluculuk Asgari Ücret Tarife'sinin birinci kısmına göre karşılanır.

Arabuluculuk süreci anlaşma ile bittiyse anlaşılan hususların yazıldığı bir anlaşma belgesi düzenlenir ve bu anlaşılan hususlarda artık dava açılmaz. Düzenlenen anlaşma belgesi arabulucu ve taraflarca imzalanır. Anlaşma belgesi düzenlenmesi kural olarak zorunlu değildir ancak kira uyuşmazlıklarına ilişkin arabuluculuk uygulamalarında anlaşılan hususların ispatı ve icra edilebilirlik şerhi alınması gerekliliği bakımından HUAK m.17/B/3 ve HUAK m.18/B/2'de belirtildiği üzere arabuluculuk süreci sonunda tarafların anlaşması hâlinde anlaşma belgesi düzenleneceği hüküm altına alınmıştır. Arabuluculuk anlaşma belgesi borçlar hukuku anlamında hukuki nitelik itibarıyla tarafların karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanlarını içeren bir sözleşmedir. Arabuluculuk anlaşma belgesinin hukuki niteliği, gerekli şartların sağlanması halinde ise ilam niteliğinde belge olacaktır. Kira uyuşmazlıklarında anlaşma sağlanması halinde arabuluculuk anlaşma belgesi için HUAK madde 18B/3 uyarınca icra edilebilirlik şerhi alınması zorunludur. Anlaşma belgesinin icra edilebilirlik şerhi alarak ilam niteliğinde bir belge olması için elbette geçerli bir anlaşma belgesi olması gerekmektedir. Geçerli bir anlaşma belgesinden söz edebilmek için ise anlaşma belgesinde düzenlenen hususların cebri icraya ve arabuluculuğa elverişli olması gerekmektedir. En nihayetinde arabuluculuk anlaşma belgesi, ilamlı icra takibine konu olacağı için bir mahkeme ilamı gibi hiçbir tereddüte yer bırakmayacak biçimde düzenlenmiş olmalıdır. Ayrıca anlaşma belgesi niteliği itibarıyla bir sözleşme olduğundan bir sözleşme için gerekli olan geçerlilik şartlarının da sağlanmış olması gerekmektedir. Bu nedenle anlaşma belgesini imzalayan tarafların ehliyetli olması, sözleşmenin konusunun emredici hukuk kuralları, kamu düzeni, genel ahlak ve kişilik haklarına aykırı olmaması, sözleşmenin konusunun imkansız olmaması ve tarafların iradelerini sakatlayacak herhangi bir durum veya muvazaa olmaması gerekmektedir. Arabuluculuk sonucunda varılan çözüm üzerine hazırlanan anlaşma belgesi bağlayıcıdır. Anlaşma belgesini kimin düzenleyeceği HUAK'da açıkça düzenlenmemiştir ancak HUAK madde 17'nin gerekçesinde anlaşma belgesini kural olarak uyuşmazlığın taraflarının düzenleyeceği anlamı çıkmaktadır. Ancak taraflar anlaşma belgesini arabulucunun hazırlamasını da isteyebilir ve uygulamada da çoğunlukla anlaşma belgesini arabulucu hazırlamaktadır. Doktrinde ise anlaşma belgesi düzenlemenin arabulucunun görevi

kapsamında olduğuna dair görüşler vardır. Arabulucu tarafından anlaşma belgesinin hazırlanması, anlaşma belgesinin tarafların iradelerini açıkça yansıtabilmesi, netliği, hiçbir tereddüte yer bırakmayacak şekilde düzenlenmiş olması dolayısıyla icra edilebilirlik şerhi alma noktasında sorun yaşanmaması açısından faydalıdır.

İcra edilebilirlik kavramı bir belgenin cebri icraya elverişli olduğunu ve söz konusu belgenin icrasının talep edilebileceğini belirtir. İcra edilebilirlik şerhi kavramı ise bir belgenin cebri icraya elverişli olduğunun mahkeme tarafından tespit edilmesi anlamına gelir. İcra edilebilirlik şerhi verilmesi nitelik itibarıyla çekişmesiz yargı işi olup icra edilebilirlik şerhinin verilmesine ilişkin inceleme HUAK madde 18/III uyarınca dosya üzerinden yapılır. İcra edilebilirlik şerhi verilmesi çekişmesiz yargı işi olduğu için niteliğine uygun düştüğü ölçüde basit yargılama usulü uygulanır. Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk sonucunda düzenlenmiş olan anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin icra edilebilirlik şerhi almak için görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir. Yetkili mahkeme ise arabulucunun görev yaptığı adli yargı çevresindeki sulh hukuk mahkemesidir. Davanın görülmesi esnasında ihtiyari arabuluculuğa başvurulması söz konusu olduğunda ise icra edilebilirlik şerhi davanın görülmekte olduğu mahkemeden talep edilebilir. İcra edilebilirlik şerhi verilmesi sırasında mahkeme yapacağı denetimde, anlaşmanın içeriğinin arabuluculuğa ve cebri icraya elverişli olup olmadığını ve kira hukukunun emredici nitelikteki düzenlemelerine aykırılık bulunup bulunmadığını re'sen inceler. İcra edilebilirlik şerhi veren sulh hukuk mahkemesinin inceleme yetkisi sınırlı olup, uyuşmazlık hakkında yerindelik incelemesi yapamaz. Sadece anlaşma icra edilebilir nitelikte mi ve arabuluculuğa elverişli mi bununla sınırlı bir inceleme yapar. Ayrıca icra edilebilirlik şerhi verilmesi istenen mahkeme usuli koşulların varlığını da inceler. İcra edilebilirlik şerhi alınan arabuluculuk anlaşma belgesi, ilam niteliğinde belge sayılır ve dolayısıyla ilamlı icra hükümlerine tabi olarak icra edilebilir.

Arabuluculuk faaliyeti, tarafların uyuşmazlık konusu üzerinde anlaşmaya varmış olması nedeniyle sona erdiğinde arabulucu, Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi ile belirlenen ücretin tamamına hak kazanır. Taraflarca aksi kararlaştırmadıkça anlaşma halinde arabuluculuk ücreti uyuşmazlığın taraflarınca eşit ödenir. Ancak arabuluculuk ücretinin uyuşmazlığın taraflarından yalnızca biri

tarafından ödeneceği veya yarı yarıyadan farklı bir oranda paylaşılarak ödeneceği de kararlaştırılabilir.

Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk ücreti belirlenirken anlaşma sağlanması durumunda örneğin tahliye talepli bir uyuşmazlıkta arabuluculuk ücreti belirlenirken Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesinin ikinci kısmındaki konusu para olan veya para ile değerlendirilebilen uyuşmazlıklar için üzerinde anlaşılan miktar; bir yıllık kira bedeli tutarının yarısı, kira tespiti uyuşmazlıklarında ise tespit olunan kira bedeli farkının bir yıllık tutarı olarak baz alınarak arabuluculuk ücreti söz konusu bu tutar üzerinden belirlenir. Ancak söz konusu tutarlar Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi'nin birinci kısmında belirlenen iki saatlik ücretten az olamaz. Ayrıca Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi madde 7/7'de arabuluculuk sürecinin anlaşma ile sonuçlanması durumunda, anlaşma bedeli olmaksızın arabuluculuk ücretinin 6.000,00 TL'den az olamayacağı düzenlendiğinden anlaşma durumunda arabulucuya ödenen ücret 2025 yılı için 6000 Türk lirasından az olamaz.

Kira hukukunda dava şartı arabuluculuk kapsamına giren uyuşmazlıklarda arabulucuya başvurulmadan dava açılması durumunda dava şartı eksikliği nedeniyle davanın doğrudan usulden reddine karar verilir. Arabuluculuğun dava şartı olduğu davalar için, bu şart yerine getirilmeden dava açılması halinde son tutanağın aslının veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğinin dava dilekçesine eklenmeden dava açılması durumunda yapılanın aksine, herhangi bir süre verilmeksizin doğrudan dava şartı eksikliği nedeniyle usulden red kararı verilmesi hukuk sistemimize uygundur çünkü arabuluculuk kesin bir dava şartıdır ve arabuluculuğa başvurmadan dava açılması, baştan itibaren geçersiz bir dava açma işlemi anlamına gelir. Ayrıca dava şartı eksikliği kamu düzenine ilişkin bir konu olduğundan ve mahkeme, dava şartlarının bulunup bulunmadığını re'sen inceleyeceğinden mahkemenin süre vermeksizin davayı usulden reddetmesi, kanaatimizce sistematik olarak doğru bir yaklaşımdır.

KAYNAKÇA

ACAR ÜNAL, Özlem “*Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk*” Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk Uygulamaları, İbn Haldun Üniversitesi Yayınları, İstanbul, Ekim, 2023, s.27-38.

ACER TUNÇEL, Kübra, “Aile Hukuku Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk”, Ankara Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2023.

AKDİ, Murat “*Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde Sözleşme İlişkisi Devam Ederken Tarafların TBK m. 344 Hükmündeki Sınırlamayı Aşarak Belirledikleri Yeni Kira Bedeline Uygulanacak Hükümler*”, Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl:2023 Cilt: 11, Sayı: 1, Temmuz 2023, Erişim Tarihi:22.12.2024, s. 377-402.

ARAL Fahrettin, AYRANCI Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, B.11, Ankara, 2015.

ARAT, Ayşe, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006.

ATALAY, Oğuz, “*Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk*” Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk Uygulamaları, İbn Haldun Üniversitesi Yayınları, İstanbul, Ekim, 2023, s.51-58.

ATALI Murat, ERMENEK İbrahim, ERDOĞAN Ersin, İcra ve İflâs Hukuku, 6. Bası, Yetkin, Ankara, 2022.

ATÇEKEN, Cemre, “*Türk Hukukunda Aile Arabuluculuğu*”, KTO Karatay Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya, 2021.

AYDOĞDU, Murat “*Kira Parasında Artışı %25 İle Sınırlayan Düzenlemeler Konusunda Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar Hakkındaki Değerlendirmeler*”, İzmir Barosu Dergisi, Yıl:88 Sayı:3, Aralık, 2023, Erişim Tarihi:20.12.2024, s.135-164.

AZAKLI ARSLAN, Betül, Medeni Usul Hukuku Açısından Zorunlu Arabuluculuk, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018.

BABAOĞLU, Tuba, “*Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi Ve Arabuluculuk Yoluyla Çözümü*”, KTO Karatay Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya, 2023.

BADUR, Emel “*Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi*” , Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, Yıl: 9, Cilt: 0, Sayı: 18, Aralık, 2021, s.49-87.

BURCUOĞLU, Haluk, Kira Tesbit Davaları Uygulamasında Belli Başlı Kilometre Taşları 2000 Ve 2001 Yıllarında Kira Paralarının Belirlenmesine İlişkin 4531 SAYILI YASA Gerekçesi-Komisyon Görüşmeleri Değerlendirilmesi Ve Uygulaması, Filiz Kitabevi, İstanbul 2001.

BÜYÜKAY, Ferhat, Arabuluculuk Anlaşma Belgesi Ve İcra Edilebilirlik Şerhi, Adalet Yayınevi, Ankara 2018.

CANBOLAT Talat, OCAK Saim, OĞUZ Özgür, KARACA Aybüke, BULUR Alper, KOÇ Erol, İş Hukukunda Arabuluculuk Uzmanlık Eğitimi Kaynak Kitabı, Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Arabuluculuk Daire Başkanlığı Yayını.

ÇELİK, Aytekin, DOĞU, Hakkı Mert, “*Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri*”, Selçuk

Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Cilt:32 Sayı:2, Mayıs 2024, Erişim Tarihi:14.08.2024, s.811-860.

ÇELİKOĞLU, Cengiz Topel, “6325 Sayılı HUKAK’a Göre Arabuluculuk Yoluna Başvurulması ve Çözüm Anlaşmasının Mahkeme ve İcra Usulleri İle İlişkisi” Prof. Dr. Ejder Yılmaz'a Armağan, Ankara 2014, s.669-725.

ÇETİN, Soner H., “Ceza Muhakemesi Kanunu'nda Uzlaşma (CMK m. 253, 254, 255)”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Cilt: 22, Sayı: 82, Mayıs 2009, s.247-279.

ÇINARLI, Serkan, “Karşılaştırmalı Hukuk Bağlamında Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Örnekleri Ve Ülkemizde Uygulanabilirliği”, Türkiye Cumhuriyeti Danıştay Başkanlığı Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemleri Sempozyumu, Danıştay Yayınları No:111, Ankara,2021, s.43-49.

ÇIRKAN, Merve Hilal, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculukta Eşitlik İlkesi, Yetkin, Ankara, 2021.

ÇİÇEK, Mustafa “İş Hukukunda Zorunlu Arabuluculuk”, Terazi Hukuk Dergisi, Cilt: 13, Sayı: 139, Mart, 2018, s.51-63.

DAĞLIOĞLU, Duygu, “Konut Kirasına İlişkin Uyuşmazlıklarda Taşınmazın Aile Konutu Niteliğinin Arabuluculuk Sürecine Etkisi” Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:14 Sayı:1, Haziran 2024, Erişim Tarihi:20.12.2024, s.861-883.

DEMİR, Şamil, Avukatın Uzlaşma Sağlama Yetkisi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011.

DOĞU, Hakkı Mert, “Konut veya Çatılı İşyerlerinin İhtiyaç Sebebiyle Tahliyesindeki Arabuluculuk Sürecinin TBK'nin 355. Maddesine Etkisi”, Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Cilt:10, Sayı:2, Ağustos 2024, Erişim Tarihi:24.12.2024, s.373-387. (DOĞU, İhtiyaç Sebebiyle Tahliye)

DOĞU, Hakkı Mert, “*Turizm Amaçlı Konut Kirası Sözleşmesi*”, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Cilt:19 Sayı:2, Ekim 2024, Erişim Tarihi:23.12.2024, s.609-633. (DOĞU, 2024)

DOĞU, Hakkı Mert, “*Türk Borçlar Kanunu’nun 352. Maddesinin Üçüncü Fıkrasına Göre Kiraya Veren Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi*”, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi Cilt:0 Sayı:14, Aralık 2019, Erişim Tarihi:26.07.2024, s.137-151. (DOĞU, 2019)

EKMEKÇİ Ömer, ÖZEKES Muhammet, ATALI Murat, SEVEN Vural, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019.

EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 11. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara, 2023.

GANBARİ, Muhammed Kiomers, “*Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler İle Taraf İradesi: Özellikle Arabuluculuk*” Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: Volume XXVII, Sayı: 4, Ekim 2003, Erişim tarihi: 04.05.2024, s.197-232.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012. (GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi)

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2013. (GÜMÜŞ, Borçlar Özel)

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Teorisiyle ve Yargıtay Uygulamasıyla Sözleşmenin Uyarlanması (TBK m. 138), Yetkin Yayınları, Ankara, 2022. (GÜMÜŞ, Uyarlama)

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Yargıtay Uygulaması Işığında Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü (TBK m.352/1), Yetkin, Ankara, 2024. (GÜMÜŞ, Tahliye Taahhüdü)

GÜNAY, Erhan, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Seçkin, Ankara, 2022.

GÜNDOĞDU, Süleyman Burak, “*Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler*”, Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:6 Sayı:2, Aralık, 2023, Erişim Tarihi:19.06.2024, s.851-880. (GÜNDOĞDU, Süleyman)

GÜNDOĞDU, Tansu, “*Boşanma Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk*”, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Isparta, 2022.

HATEMİ Hüseyin, SEROZAN Rona, ARPACI Abdülkadir, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1992.

ILDIR, Gülgün, Alternatif Uyuşmazlık Çözümü, Seçkin, Ankara, 2003.

IŞIKTAÇ, Yasemin, “*Türk Arabuluculuğunda Etik Modeli Ve Etik İkilemler*” Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Sempozyumu I, Sümer Kitabevi, İstanbul, 2014, s.53-76.

İNCEOĞLU, Mehmet Murat, Kira Hukuku, Cilt:1, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014. (İNCEOĞLU C.1)

İNCEOĞLU, Mehmet Murat, Kira Hukuku, Cilt:2, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014. (İNCEOĞLU C.2)

KAYA, Merve, “*Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Sona Ermesi*”, Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2020.

KILIÇOĞLU, Mustafa, Kira Hukukundan Doğan Tahliye Tespit Uyarılama Tazminat Ve Alacak Davaları (Öğreti – Açıklama – Yorum), Platon, İstanbul, 2024.

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU Necip, HATEMİ Hüseyin, SEROZAN Rona, ARPACI Abdülkadir, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt: 1, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014.

KOÇ, Evren, “*Türk Arabuluculuğunda Etik Modeli Ve Etik İkilemler*” Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Sempozyumu I, Sümer Kitabevi, İstanbul, 2014, s.43-51.

KÖKSOY, Mesut, “*Arabuluculukta Tarafların Anlaşmasına Rağmen Anlaşma Belgesini Düzenlenmemesi*”, Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 14, sayı: 1, Temmuz, 2024, Erişim Tarihi:24.12.2024, s.337-360.

KURU, Baki, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013.

MAKARACI BAŞAK, Aslı, ÖKTEM ÇEVİK, Seda, “*7409 Sayılı Kanun ile Getirilen Geçici Madde 1 Gereğince Kira Bedelinin Belirlenmesi*”, <https://blog.lexpera.com.tr/7409-sayili-kanun-ile-getirilen-gecici-madde-1-geregince-kira-bedelinin-belirlenmesi/> , Lexpera Blog, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Yayın Tarihi: 08.07.2022, Erişim Tarihi: 24.05.2024.

MURATOĞLU Tahir, BULUTTEKİN Burak, Hukukta Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları, Seçkin, Ankara, 2018.

OĞUZMAN M. Kemal, ÖZ M. Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt: 1, 20. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2022.

ÖZBEK, Mustafa Serdar, Alternatif Uyuşmazlık Çözümü, Yetkin, Ankara, 2022.

ÖZDEMİR Hayrunnisa, KÜÇÜKÇAPRAZ Serhat, “*Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğu*”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Sayı:47, Temmuz, 2021, Erişim Tarihi:21.06.2024, s.85-118.

ÖZEKES, Muhammet, “*Zorunlu Arabuluculuğun Hak Arama Özgürlüğü Ve Arabuluculuk İlkeleri Bakımından Değerlendirilmesi* “Zorunlu Arabuluculuğa

Eleştirel Bir Yaklaşım” ” Arabuluculuğun Geliştirilmesi Uluslararası Sempozyumu, Pozitif Matbaacılık, Ankara, 2018, s.111-136.

ÖZTATAR, Hakan, “Genel Olarak Arabuluculuk” Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Sempozyumu I, Sümer Kitabevi, İstanbul, 2014, s.9-19.

ÖZTÜRK, Mehmet “*Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri*”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan, Cilt: 19, Özel Sayı, 2017, s. 1549-1595.

PEKCANITEZ Hakan, ATALAY Oğuz, ÖZEKES Muhammet, Medeni Usûl Hukuku, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2024.

POYRAZ, Asiye, “*Aile Hukukundan Doğan Uyuşmazlıklarda Alternatif Çözüm Yolları*”, Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2017.

REİSOĞLU, Safa, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta, İstanbul, 2013.

RUHİ Canan, RUHİ Ahmet Cemal, Türk Borçlar Kanunu ile İcra Ve İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku, Seçkin, Ankara, 2023.

SARI FİDAN, Özlem, “*Kira Bedeli Artışına İlişkin Hukuki Sınırlamalar Karşısında Kira Bedelinin Uyarlanması Davasının Değerlendirilmesi*”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:32 Sayı:2, Nisan 2024, Erişim Tarihi:22.12.2024, s.599-632.

ŞAHİN Tuğçem, ÇELİK Yasin, RUHİ Ahmet Cemal, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Rehberi, Seçkin, Ankara 2018.

TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt:2, Vedat Kitapçılık, Ankara, 1987.

TANRIVER, Süha, Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk, Yetkin, Ankara, 2022.

TAŞPOLAT TUĞSAVUL, Melis, Türk Hukukunda Arabuluculuk, Yetkin, Ankara, 2012.

TAT, Orkun, “Türk Borçlar Kanunu M. 344/III İle m. 138 Arasındaki İlişki Çerçevesinde Konut Kira Sözleşmesinde Kira Bedelinin Uyarlanması”, Adalet Dergisi, Yıl:2024 Sayı:73, Ekim 2024, Erişim Tarihi:22.12.2024, s.823-853.

TURAN, Cansev, “*Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk*” Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk Uygulamaları, İbn Haldun Üniversitesi Yayınları, İstanbul, Ekim, 2023, s.59-67.

URAL ÇINAR, Nihal, Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi Ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.

UYGUR, Neriman, “*Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk*” Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk Uygulamaları, İbn Haldun Üniversitesi Yayınları, İstanbul, Ekim, 2023, s. 39-49.

ÜSTÜNDAĞ, Saim, Medeni Yargılama Hukuku, Yaylacık Matbaası, İstanbul, 1992.

YALMAN, Süleyman “*Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü*”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 13, Sayı 2, Yıl 2005, Erişim tarihi:26.07.2024, s.7-22.

YAVUZ Cevdet, ACAR Faruk, ÖZEN Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt: 1, 11. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2022.

YAVUZ, Cevdet, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), Beta, İstanbul, 2013.
(YAVUZ, C.)

YAVUZ, Nihat, Kira Hukuku, Adalet Yayınevi, Ankara, 2022. (YAVUZ, N.)

YAZICI TIKTIK, Çiğdem, Arabuluculukta Gizliliğin Korunması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013.

YENİOCAK, Umut, Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit Ve Kira Uyarlama Davaları, Seçkin, Ankara, 2023.

YEŞİLIRMAK Ali, KEKEÇ Elif Kısmet, BULUR Alper (eds), Arabuluculuk Daire Başkanlığı Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı, Arcs Matbaacılık, 2021.

YEŞİLIRMAK, Ali, “*Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk*” Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk Uygulamaları, İbn Haldun Üniversitesi Yayınları, İstanbul, Ekim, 2023, s.7-13. (YEŞİLIRMAK, Kira)

YEŞİLIRMAK, Ali, “Uyuşmazlıkların Arabuluculuk ve Tahkim Yollarının Birlikte Kullanılarak Çözümü (Med-Arb)” Arabuluculuğun Geliştirilmesi Uluslararası Sempozyumu, Pozitif Matbaacılık, Ankara, 2018, s.181-188. (YEŞİLIRMAK, Arabuluculuk Tahkim)

YILDIRIM, Necdet, Kirada Zorunlu Arabuluculuk, Bilge Yayınevi, Ankara, 2024.

ZEVKLİLER Aydın, GÖKYAYLA K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Vedat Kitapçılık, 21. Bası, İstanbul, 2021.

ELEKTRONİK KAYNAKLAR:

www.dergipark.org.tr

www.kazanci.com.tr

www.lexpera.com.tr

www.legalbank.net

www.kararara.com

www.izmirbarosu.org.tr

