

**KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARDA
ZORUNLU ARABULUCULUK**

Özden KELEŞ
Yüksek Lisans Tezi
Danışman: Doç. Dr. Ayşe KILINÇ
Nisan, 2024
Afyonkarahisar

T.C
AFYON KOCATEPE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARDA
ZORUNLU ARABULUCULUK

Hazırlayan
Özden KELEŞ

Danışman
Doç. Dr. Ayşe KILINÇ

AFYONKARAHİSAR 2024

ETİK VE BİLİMSEL İLKELER SORUMLULUK BEYANI

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum “**Kira İlişkisinden Doğan Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk**” adlı çalışmanın tüm hazırlanma süreçlerinde bilimsel etik kurallara ve atıf gösterme ilkelerine riayet ettiğimi belirterek aksi bir durumun tespiti hâlinde sorumluluğun tamamen bana ait olduğunu kabul, beyan ve taahhüt ederim.

25/04/2024

İmza

Özden KELEŞ

T.C.
AFYON KOCATEPE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ENSTİTÜ ONAYI

Öğrencinin	Adı- Soyadı	Özden KELEŞ
	Numarası	2200647501
	Anabilim Dalı	Özel Hukuk
	Programı	Özel Hukuk
	Program Düzeyi	<input checked="" type="checkbox"/> Yüksek Lisans <input type="checkbox"/> Doktora <input type="checkbox"/> Sanatta Yeterlik
Tezin Başlığı	Kira İlişkisinden Doğan Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk	
Tez Savunma Sınav Tarihi	01.03.2024	
Tez Savunma Sınav Saati	10:00	

Yukarıda bilgileri verilen öğrenciye ait tez, Afyon Kocatepe Üniversitesi Lisansüstü Eğitim-Öğretim ve Sınav Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca jüri üyeleri tarafından değerlendirilerek oy birliği – oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Prof. Dr. Hacı İbrahim DELİCE
MÜDÜR

Bu tez, Enstitü Müdürlüğünce kontrol edilerek, elektronik imza kullanılarak onaylanmıştır.

ÖZET

KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARDA ZORUNLU ARABULUCULUK

Özden KELEŞ

AFYON KOCATEPE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

Nisan, 2024

Danışman: Doç. Dr. Ayşe KILINÇ

Taraflar arasında, farklı nedenlerden kaynaklı olarak çeşitli uyuşmazlıklar meydana gelmektedir. Toplumsal huzurun bozulmaması için ortaya çıkan bu uyuşmazlığın sona erdirilmesi gerekmektedir. Bu uyuşmazlığın çözümü -kural olarak- devletin elinde tuttuğu yargı erkinin bir sonucu olarak, mahkemeler tarafından yerine getirilmektedir. Ancak son yıllarda, taraflar arasında ortaya çıkan uyuşmazlığın çözüme kavuşması için yeni alternatif uyuşmazlık çözüm yolları geliştirilmiştir ve bunun bir sonucu olarak arabuluculuk da pek çok devletin hukuk sisteminde yerini almıştır. Ülkemiz de arabuluculuk yönteminin uygulandığı devletler arasında yer almak için bu konuda kanunî düzenlemeler kabul etmiştir. Hukuk sistemimizde ilk olarak ihtiyarî olarak uygulanan arabuluculuk, yapılan kanunî düzenlemelerle birlikte bazı uyuşmazlıklar bakımından zorunlu hâle getirilmiş ve bu uyuşmazlıklar için dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurulması dava şartı olarak kabul edilmiştir. Son dönemde yapılan kanunî düzenlemelerle birlikte istisnalar hâriç olmak üzere kira uyuşmazlıkları da dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurma zorunlu olduğu uyuşmazlıklar arasındaki yerini almıştır. Ülkemizde, özellikle son dönemde yüksek enflasyonun da etkisiyle kira uyuşmazlıklarının yaygın olarak ortaya çıktığı düşünüldüğünde, kira uyuşmazlıklarının çözümü için ilk yol hâline gelen zorunlu arabuluculuk ile ilgili yapılan bu çalışmanın, faydalı olacağı düşünülmektedir. Bu doğrultuda bu çalışmanın amacı, hangi kira uyuşmazlıklarında dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurma zorunlu olduğunun, bu uyuşmazlıklar için zorunlu arabuluculuk sürecinin nasıl işlediğinin hem teorik hem de uygulamaya dönük olarak ortaya konulmasıdır.

Anahtar Kelimeler: Arabuluculuk, dava şartı, kira uyuşmazlığı, uyuşmazlık çözüm yolları, zorunlu arabuluculuk.

ABSTRACT

MANDATORY MEDIATION IN DISPUTES ARISING FROM LEASE RELATIONSHIP

Özden KELEŞ

AFYON KOCATEPE UNIVERSITY
INSTITUTE OF SOCIAL SCIENCES
DEPARTMENT OF PRIVATE LAW

April, 2024

Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Ayşe KILINÇ

Various disputes arise between the parties due to different reasons. In order to maintain social peace, these disputes must be resolved. The resolution of this dispute is - as a rule - carried out by the courts as a result of the judicial power held by the state. However, in recent years, new alternative dispute resolution methods have been developed to resolve the dispute between the parties and as a result, mediation has taken its place in the legal system of many states. In order to be among the states where the mediation method is applied, our country has adopted legal regulations on this subject. Mediation, which was first applied on a voluntary basis in our legal system, has been made mandatory for some disputes with the legal regulations made, and for these disputes, applying for mediation before filing a lawsuit has been accepted as a condition of litigation. With the recent legal regulations, rent disputes, with exceptions, have also taken their place among the disputes for which it is mandatory to apply for mediation before filing a lawsuit. Considering that lease disputes have become widespread in our country, especially with the effect of the recent high inflation, this study on mandatory mediation, which has become the first way to resolve lease disputes, is thought to be useful. Accordingly, the aim of this study is to reveal which lease disputes are mandatory to apply for mediation before filing a lawsuit and how the mandatory mediation process works for these disputes, both theoretically and practically.

Key Words: Mediation, condition of litigation, lease dispute, dispute resolution methods, mandatory mediation.

ÖNSÖZ

Ülkemizde, son dönemde görülen yüksek enflasyon sonucu, kira uyuşmazlıklarının sayısı da artış göstermiştir. Bu uyuşmazlıkların çözümü konusunda, Kanun'da belirtilen birtakım istisnalar hâriç olmak üzere, bütün kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar hakkında dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu hâle getirildiği için, bu konuda yapılan bir çalışmanın faydalı olacağı düşünülmüştür.

Doğduğum günden itibaren ve her koşulda yanımda olan, evlatları için hiçbir fedakârlıktan kaçınmayan, bugünlere gelmemde en büyük pay sahibi olan kıymetli ANNEM'e ve BABAM'a, bir kez daha teşekkür ederim. Yine doğduğum günden itibaren her daim yanımda olan, beni bir anne içgüdüleriyle koruyup kollayan kıymetli ablam Burcu'ya teşekkür ederim. Tez yazma sürecim boyunca desteğini esirgemeyen, sahip olduğu bilgi birikimi ve tecrübesiyle yolumu aydınlatan, verdiği tavsiyelerle tezimin son hâlini almasında en büyük pay sahibi olan çok değerli danışman hocam Doç. Dr. Ayşe KILINÇ'a saygılarımla teşekkür ederim. Vakitlerini ayırıp jüride olmayı kabul ederek, verdikleri tavsiyeler ve yaptıkları yapıcı eleştirilerle tezimi geliştirmemde katkı sunan çok değerli hocalarım Doç. Dr. Aslı ARAS'a ve Dr. Öğr. Üyesi Gözde ÇAĞLAYAN AYGÜN'e saygılarımla teşekkür ederim. Gerek lisans gerekse yüksek lisans eğitimi aldığım üniversite hayatım boyunca dersime giren ve bana destek olan çok değerli hocalarıma da saygılarımı sunarım.

Özden KELEŞ
2024, Afyonkarahisar

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
ETİK VE BİLİMSEL İLKELER SORUMLULUK BEYANI.....	i
ENSTİTÜ ONAYI.....	ii
ÖZET.....	iii
ABSTRACT.....	iv
ÖNSÖZ.....	v
İÇİNDEKİLER.....	vi
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ.....	xi
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

ZORUNLU ARABULUCULUK İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

1.GENEL OLARAK ALTERNATİF UYUŞMAZLIK ÇÖZÜM YOLU KAVRAMI.....	3
1.1. ARABULUCULUK KAVRAMI VE TANIMI.....	4
1.2. ARABULUCULUĞA ELVERİŞLİ OLAN ALANLAR.....	5
1.3. ARABULUCULUĞUN DİĞER ALTERNATİF UYUŞMAZLIK ÇÖZÜM YOLLARI İÇERİSİNDEKİ KONUMU.....	8
2. ARABULUCULUK ÇÖZÜM YOLUNUN TÜRLERİ.....	11
2.1. ARABULUCULUK FAALİYETİ BAKIMINDAN ARABULUCULUK TÜRLERİ.....	12
2.1.1. Kolaylaştırıcı Arabuluculuk (Facilitative Mediation).....	12
2.1.2. Değerlendirici Arabuluculuk (Evaluative Mediation).....	13
2.1.3. Dönüştürücü Arabuluculuk (Transformative Mediation).....	14
2.2. ARABULUCULUĞA BAŞVURMA YÖNTEMİ BAKIMINDAN ARABULUCULUK TÜRLERİ.....	15
2.2.1. İhtiyarî Arabuluculuk.....	15
2.2.2. Zorunlu Arabuluculuk.....	16
3. HUKUKUMUZDA ZORUNLU ARABULUCULUĞUN YERİ VE UYGULANMA ALANI.....	18
3.1. GENEL OLARAK.....	18
3.2. DAVA ŞARTI OLARAK ARABULUCULUK KAVRAMI VE KAVRAM SORUNU.....	20
3.3. HUKUKUMUZDA ZORUNLU ARABULUCULUK KAPSAMINDA YER ALAN UYUŞMAZLIKLAR.....	23

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLAR VE BU UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜM YOLLARI

1.HUKUKUMUZDA GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ.....	28
1.1. KİRA SÖZLEŞMESİ KAVRAMI VE TANIMI.....	28
1.2. KİRA SÖZLEŞMESİNİN HUKUKÎ NİTELİĞİ.....	30
1.3. KİRA SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI VE ŞEKLİ.....	31

1.3.1. Kira Sözleşmesinin Unsurları.....	31
1.3.1.1. Kiraya Veren Tarafından Kullanımı Kiracıya Devredilen Kira Konusu Şey....	31
1.3.1.2. Kiracı Tarafından Kira Konusunun Kullanımı Karşılığında Ödenecek Olan Kira Bedeli.....	32
1.3.1.3. Kiraya Veren ve Kiracının Karşılıklı Olarak Anlaşmaya Varması	34
1.3.2. Kira Sözleşmesinin Şekli.....	35
2. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLAR.....	36
3. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜM YOLLARI	37
3.1. GENEL OLARAK	37
3.2. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN DAVALAR VE BU DAVALAR BAKIMINDAN GÖREVLİ MAHKEME	37
3.2.1. Genel Olarak Yargı Kolları	37
3.2.2. Sulh Hukuk Mahkemesinin Görevli Olduğu Uyuşmazlıklar Kapsamında Olan Davalar	39
3.2.3. Kiralanan Taşınmazların İlâmsız İcra Yolu İle Tahliyesi.....	44
3.2.3.1. Kiralanan Taşınmazların İlâmsız İcra Yolu İle Tahliyesine İlişkin Hükümler .	44
3.2.3.1.1. Genel Olarak İlâmsız İcra	44
3.2.3.1.2. Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedenine Dayalı İlâmsız Tahliye (İİK m. 269-269/d)	44
3.2.3.1.3. Kira Süresinin Sona Ermesi Nedenine Dayalı İlâmsız Tahliye (İİK m. 272-275)	51
3.2.3.2. İcra Mahkemesi Tarafından Verilen Tahliye Kararı ve Bu Kararın İcrası.....	54
3.3. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARIN ARABULUCULUK YOLUYLA ÇÖZÜMÜ	56
3.3.1. Kira İlişkisinde Doğan Uyuşmazlıkların İhtiyarî Arabuluculuk Yoluyla Çözümü.....	56
3.3.2. Kira İlişkisinde Doğan Uyuşmazlıkların Zorunlu Arabuluculuk Yoluyla Çözümü.....	59

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞUP ZORUNLU ARABULUCULUK KAPSAMINDA YER ALAN VE YER ALMAYAN UYUŞMAZLIKLAR

1.ZORUNLU ARABULUCULUK KAPSAMINA GİREN KİRA UYUŞMAZLIKLARI.....	61
1.1. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN ALACAK VE TAZMİNAT TALEPLERİ	61
1.1.1. Genel Olarak Alacak ve Talep Hakkı.....	61
1.1.2. Kira İlişkisinde Doğan Alacak Talepleri.....	62
1.1.3. Genel Olarak Zarar Kavramı	66
1.1.4. Kira İlişkisinde Doğan Tazminat Talepleri	67
1.2. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLAR	72
1.2.1. Genel Hükümler Uyarınca Tüm Kira Sözleşmeleri Bakımından Uygulama Alanı Bulan Sona Erme Sebepleri ve Bu Nedene Dayalı Olarak Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar (TBK m. 299-338)	73
1.2.1.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde Sürenin Sona Ermesi Nedenine Dayalı Olarak Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar	73
1.2.1.2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinin Fesih Bildirimiyle Sona Ermesi Nedenine Dayalı Olarak Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar.....	76

1.2.1.3. Kiracının Temerrüdü Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Dolayısıyla Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar	82
1.2.1.4. Kiracının Kiralananı Özenli Bir Şekilde Kullanma ve Komşulara Saygılı Davranma Borcunu İhlâl Etmesinden Dolayı Kiraya Veren Sözleşmeyi Feshetmesi Nedeniyle Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar	87
1.2.1.5. Kira Sözleşmesinin Kiracı veya Kiraya Veren Tarafından Önemli Nedenlerle Feshedilmesiyle Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar	89
1.2.1.6. Kiracının İflâs Etmesi Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Üzerine Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar	94
1.2.1.7. Kiracının Ölümü Nedeniyle Kira Sözleşmenin Feshi Sonucu Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar.....	97
1.2.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Özgü Sebeplerle Sözleşmenin Sona Ermesi Nedenleri ve Bu Nedenlere Dayalı Olarak Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar	101
1.2.2.1. Genel Olarak Konut ve İş Yeri Kavramı	101
1.2.2.2. Konut veya Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmesinin Fesih Bildirimi Yoluyla Sona Ermesi.....	103
1.2.2.2.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi Nedeniyle Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar	103
1.2.2.2.2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Sona Erme Nedeniyle Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar	105
1.2.2.2.3. Kira Sözleşmesinin Konusunun Aile Konutu Olması Hâlinde Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi Nedeniyle Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar.....	106
1.2.2.3. Konut veya İş Yeri Kira Sözleşmesinin Tahliye Davası Yoluyla Sona Ermesine Dayalı Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar	109
1.2.2.3.1. Genel Olarak Tahliye Davası	109
1.2.2.3.2. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Tahliye Davası Açılmasına Dayanan Uyuşmazlıklar	112
1.2.2.3.2.1. Kiraya Veren Konut veya İşyeri Gereksinimi Nedeniyle Tahliye Davası Açması.....	112
1.2.2.3.2.2. Yeni Malikin Konut veya İşyeri Gereksinimi Nedeniyle Tahliye Davası Açması.....	118
1.2.2.3.2.3. Kiralananın Yeniden İnşa Edilmesi veya İmarı Amacıyla Tahliye Davası Açılması.....	120
1.2.2.3.3. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Tahliye Davası Açılmasına Dayanan Uyuşmazlıklar	123
1.2.2.3.3.1. Kiracının Yazılı Tahliye Taahhüdü Vermesi Sebebiyle Tahliye Davası Açılması.....	123
1.2.2.3.3.2. İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliye Davası Açılması.....	128
1.2.2.3.3.3. Kiracının ya da Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belde Sınırları İçerisinde Oturabileceği Konutunun Varlığı Nedeniyle Tahliye Davası Açılması	131
1.3. KİRACININ KİRA KONUSUNU İADE BORCUNU YERİNE GETİRMEMESİ NEDENİNE DAYALI OLARAK ORTAYA ÇIKACAK OLAN İADE VE TAHLİYEYE YÖNELİK UYUŞMAZLIKLAR	135
1.4. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ KONUSUNDA MEYDANA GELEN UYUŞMAZLIKLAR.....	138
1.5. KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASI TALEBİNE İLİŞKİN MEYDANA GELEN UYUŞMAZLIKLAR.....	149
1.6. ALT KİRA İLİŞKİSİNİN KURULMASINDAN VEYA KİRALAMAYA KONU ŞEYİN KULLANIM HAKKININ DEVREDİLMESİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLAR.....	155

1.7. KİRA SÖZLEŞMESİNİN DEVREDİLMESİNDEN KAYNAKLI OLARAK ORTAYA ÇIKAN UYUŞMAZLIKLAR	159
1.8. KİRACILIK SIFATININ DEVAM ETTİĞİNİN TESPİTİNDEN KAYNAKLI OLARAK ORTAYA ÇIKAN UYUŞMAZLIKLAR.....	162
1.9. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN BİR DAVAYA KARŞI DAVA AÇILMASI NEDENİYLE ORTAYA ÇIKAN UYUŞMAZLIKLAR.....	163
1.10. TARAFLARDAN EN AZ BİRİNİN İDARE OLDUĞU KİRA SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLAR.....	164
2. ZORUNLU ARABULUCULUK KAPSAMINDA YER ALMAYAN KİRA UYUŞMAZLIKLARI.....	169
2.1. ZORUNLU ARABULUCULUĞUN DERDEST KİRA DAVALARINA ETKİSİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	169
2.2. KİRALANAN TAŞINMAZLARIN 2004 SAYILI İCRA VE İFLAS KANUNU UYARINCA İLÂMSİZ İCRA YOLUYLA TAHLİYESİNDEN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLAR.....	170

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARDA ZORUNLU ARABULUCULUK SÜRECİ

1. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARDA ZORUNLU ARABULUCULUK SÜRECİNİN BAŞLAMASI VE YÜRÜTÜLMESİ	173
1.1. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARDA ZORUNLU ARABULUCULUĞA BAŞVURULMASI.....	173
1.1.1. Zorunlu Arabuluculuğa Başvuru Yapılmasında Görev ve Yetki Konusu..	173
1.1.2. Yapılan Zorunlu Arabuluculuk Başvurusu Üzerine Arabulucunun Görevlendirilmesi	173
1.1.3. Adliye Arabuluculuk Bürosunun Yetkisine İtiraz	174
1.1.4. Zorunlu Arabuluculuk Sürecinin Başlamasının Sonuçları	175
1.2. ZORUNLU ARABULUCULUK FAALİYETİ SIRASINDA YAPILACAK İŞLEMLER.....	177
1.3. ZORUNLU ARABULUCULUK YOLUNA TÂBİ OLAN BİR KİRA UYUŞMAZLIĞI HAKKINDA ARABULUCULUK YOLUNA BAŞVURULMADAN DAVA AÇILMASININ SONUÇLARI	179
2. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARDA ZORUNLU ARABULUCULUK SÜRECİNİN SONA ERMESİNE NEDEN OLAN DURUMLAR	180
2.1. GENEL OLARAK ARABULUCULUK SÜRECİNİ SONA ERDİREN DURUMLAR	180
2.2. ARABULUCU TARAFINDAN UYUŞMAZLIĞIN TARAFLARINA ULAŞILAMAMASI.....	183
2.3. UYUŞMAZLIĞIN TARAFLARININ GEÇERLİ BİR MAZERET BEYAN ETMEKSİZİN ARABULUCULUK TOPLANTISINA KATILMAMASI.....	183
2.4. UYUŞMAZLIĞIN TARAFLARININ SÜREÇ SONUCUNDA ANLAŞMAYA VARAMAMASI	185
2.5. UYUŞMAZLIĞIN TARAFLARININ SÜREÇ SONUCUNDA ANLAŞMAYA VARMASI.....	186
2.5.1. Genel Olarak	186

2.5.2. Zorunlu Arabuluculuk Süreci Sonucunda Varılan Anlaşmanın Hukukî Niteliğinin Değerlendirilmesi.....	187
2.5.3. Zorunlu Arabuluculuk Süreci Sonucunda Düzenlenen Anlaşma Belgesinin İcraya Konu Edilmesi.....	190
2.5.4. Zorunlu Arabuluculuk Süreci Sonucunda Dava Açma Yasağı İle İlgili Değerlendirme.....	192
3. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARDA ARABULUCULUK ÜCRETİ.....	197
TARTIŞMA, SONUÇ VE ÖNERİLER.....	200
KAYNAKÇA.....	206

SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

- AYM:** Anayasa Mahkemesi
BAM: Bölge Adliye Mahkemesi
BK: 818 Sayılı Borçlar Kanunu
Bkz.: Bakınız
c.: Cümle
C.: Cilt
DİK: Devlet İhale Kanunu
dn.: Dipnot
E.: Esas
E.T.: Erişim Tarihi
f.: Fıkra
GKHK: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD: Hukuk Dairesi
HGK: Hukuk Genel Kurulu
HMK: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUAK: Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
HUAKY: Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği
HUMK: Hukuk Usûlü Muhakemeleri Kanunu
İİK: İcra ve İflâs Kanunu
İş K.: İş Kanunu
K.: Karar
KİK: Kamu İhale Kanunu
m.: Madde
MİHDER: Medenî Usûl ve İcra İflâs Hukuku Dergisi
R.G.: Resmî Gazete
s.: Sayfa
S.: Sayı
T.: Tarih
TAAD: Türkiye Adalet Akademisi Dergisi
TBB: Türkiye Barolar Birliği
TBK: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TKHK: Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun
TMK: Türk Medeni Kanunu
TTK: Türk Ticaret Kanunu
TÜFE: Tüketici Fiyat Endeksi
ÜFE: Üretici Fiyat Endeksi
vd.: Ve devamı

GİRİŞ

Modern topluma geçiş ile birlikte bilim ve tekniğin gelişmesi sonucunda, bireyler arasındaki ilişki ve etkileşim de artış göstermiş ve buna paralel olarak da toplumdaki uyuşmazlık ve çatışma sayısı da fazlalaşmıştır¹. Ortaya çıkan bu uyuşmazlıkların çözümü için akla gelen ilk yol, genellikle dava yolu olmaktadır². Ancak mahkemelerin iş yükünün fazla olması, usûl hükümlerinin sıkı şekil kurallarına tabi olması ve diğer bazı nedenlerden dolayı dava yolu oldukça uzun sürebilmekte ve istenen sonuç elde edilememektedir³. Karar verme yetkisinin üst bir otoriteye bırakıldığı dava yolunda, tarafların çözüm üzerinde karar verme yetkileri de oldukça azalmaktadır⁴.

Yukarıda belirtilen nedenler ve gelişmeler sonucunda, ülkeler, yeni alternatif uyuşmazlık çözüm yolları geliştirme yolunu tercih etmişlerdir⁵. Arabuluculuk da geliştirilen bu alternatif uyuşmazlık çözüm yollarından birisidir. Ülkemiz de uyuşmazlıkların çözüm süresini kısaltmak, bu sayede yargının iş yükünü azaltmak ve toplumsal barışa katkıda bulunmak amacıyla arabuluculuk kurumuna gereken önemi vermek istemiştir. Bu düşünceden hareketle, yapılan Kanun değişiklikleriyle birlikte arabuluculuk kurumu, hukuk sistemimiz arasındaki yerini almıştır. Arabuluculuk kurumu, diğer alternatif uyuşmazlık çözüm yolları gibi kural olarak gönüllülük esasına dayalıdır; ancak bazı ülkeler toplumsal barışa katkıda bulunması amacıyla, bu duruma istisna getirmiş ve bazı hâllerde dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurulmasını zorunlu kılmıştır. Ülkemizde de zorunlu arabuluculuk kurumunun uygulanmasının, taraflar arasındaki uyuşmazlığın dava yoluna taşınmadan çözüme kavuşmasında faydalı olacağı inancıyla, hukuk sistemimizde yer alması istenmiştir. Bu isteğin bir sonucu olarak 7036 sayılı İş Mahkemeleri Kanunu ile bazı iş ilişkisinden doğan uyuşmazlıklarda dava

¹ Ömer Ekmekçi/Muhammet Özkes/Murat Atalı/Vural Seven, *Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk*, 2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019, s. 7; L. Şanal Görgün/Levent Börü/Barış Toraman/Mehmet Kodakoğlu, *Medenî Usûl Hukuku*, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2018, s.807; Meral Sungurtekin Özkan, *Türk Medeni Yargılama Hukuku*, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, İzmir 2013, s.417.

² L. Şanal Görgün vd. , *Usûl Hukuku*, s.807; Mehmet Saim Aşçı, “Zorunlu Arabuluculuk Uygulamasının Olumlu ve Olumsuz Yönleri”, *Uluslararası Hukuk ve Sosyal Bilim Araştırmaları Dergisi*, C.1, S.2, 2019, 80-91, s.82.

³ Murat Atalı/İbrahim Ermenek/Ersin Erdoğan, *Medenî Usûl Hukuku Ders Kitabı*, Yetkin Yayınları, Ankara 2018, s. 763; L. Şanal Görgün vd. , *Usûl Hukuku*, s.807; Ömer Ulukapı, *Medenî Usûl Hukuku*, 3. Baskı, Mimoza Yayınları, Konya 2015, s. 553; Sedat Kaya, “7036 Sayılı İş Mahkemeleri Kanunu Çerçevesinde Bireysel İş Uyuşmazlıklarında Zorunlu Arabuluculuk”, *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.XXII, S. 1-2, 2018, 209-261, s. 211.

⁴ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s.4-5.

⁵ Ramazan Arslan/Ejder Yılmaz/Sema Taşpınar Ayvaz/Emel Hanağası, *Medenî Usûl Hukuku*, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2018, s. 773; Hakan Pekcanitez/Oğuz Atalay/Muhammet Özkes, *Medeni Usûl Hukuku Ders Kitabı*, 6. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2018, s. 605; Meral Sungurtekin Özkan, *Yargılama Hukuku*, s.418; İrfan Atış, “Arabuluculuk Uygulamasında Gizlilik İlkesinin Uygulanması ve Önemi”, *Sakarya İktisat Dergisi*, C.8, S.1, 2019, 74-84, s.75.

yoluna gitmeden önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu tutulmuş ve böylece, zorunlu arabuluculuk kurumu da hukuk sistemimize giriş yapmıştır. Sonrasında, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na, 7155 sayılı Abonelik Sözleşmesinden Kaynaklanan Para Alacaklarına İlişkin Takibin Başlatılması Usûlü Hakkında Kanun'un 20.maddesiyle eklenen 5/A maddesi ile ticarî uyuşmazlıklar da zorunlu arabuluculuğun uygulandığı uyuşmazlıklar arasına alınmıştır. Bu düzenlemeden sonra ise, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'un 73/A maddesi ile yine ilgili Kanun'da belirtilen istisnalar hariç olmak üzere tüketici mahkemelerinin görev alanına giren uyuşmazlıklar, zorunlu arabuluculuk kapsamına dâhil edilmiştir.

Ülkemizde, zorunlu arabuluculuk uygulaması bu uyuşmazlıklarla sınırlı tutulmamış ve zorunlu arabuluculuk yolunun uygulama alanı genişletilmeye başlanmıştır. Bu genişlemenin bir sonucu olarak, 7445 sayılı İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 37.maddesi ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na madde 18/B eklenmiş ve böylece, 01.09.2023 tarihinden itibaren, bazı istisnalar hâriç kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklarla ilgili olarak da dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvuru zorunluluğu getirilmiştir.

Çalışmamızın amacı, kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklarda zorunlu arabuluculuk kurumunu, hem teorik hem de pratik anlamda incelemektir. "Kira İlişkisinden Doğan Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk" konulu bu çalışma, giriş ve sonuç bölümleri haricinde dört ana bölümden meydana gelmektedir.

Tez çalışmamızın birinci bölümünde zorunlu arabuluculuk ile ilgili genel bilgiler verilmiştir. İkinci bölümde kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar ve bu uyuşmazlıkların çözüm yollarının neler olduğu ortaya konulmuştur. Üçüncü bölümde kira ilişkisinden doğan zorunlu arabuluculuk kapsamında yer alan ve yer almayan uyuşmazlıkların neler olduğu hakkında bilgi verilmiştir. Dördüncü ve son bölümde ise kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklarda zorunlu arabuluculuk sürecinin nasıl işlediği ele alınmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

ZORUNLU ARABULUCULUK İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

1.GENEL OLARAK ALTERNATİF UYUŞMAZLIK ÇÖZÜM YOLU KAVRAMI

Alternatif uyuşmazlık çözüm yolları, aralarında uyuşmazlık bulunan kişilerin, iletişim kurmalarını sağlayarak ortak bir çözüme kavuşmasını sağlamak için, genellikle tarafsız konumdaki üçüncü bir kişinin yardımını amaçlayan yöntemlerin genel adıdır⁶. Yargı yolunun aksine alternatif uyuşmazlık çözüm yolları; taraf iradesini esas kabul eder, zorlama barındırmaz, iradi katılımı esas alır ve bu çözüm yollarında menfaatleri korumak esas amaçtır. Ayrıca yargı yoluna nazaran, süreç daha kolay işler ve daha basittir⁷. Alternatif uyuşmazlık çözüm yollarının oluşturulmasındaki temel amaç, büyük çaplı olmayan ve kamu düzeniyle ilgisi bulunmayan uyuşmazlıkların, devlet yargısına intikâl etmeden çözüme kavuşturulmasıdır⁸.

Arabuluculuk çözüm yolunun da bir alternatif uyuşmazlık çözüm yolu olduğu kabul edilir. Hatta arabuluculuk, alternatif uyuşmazlık çözüm yollarının temel modelidir ve bu haliyle alternatif uyuşmazlık çözüm yollarının tüm niteliklerini ihtiva eder⁹. Arabuluculuk çözüm yolunun, uygulama alanı bulduğu her ülkede temel gayesi, iş yükü gün geçtikçe artan devlet yargısının, bu yükünü, mümkün olduğunca en kısa sürede ve en az maliyetle azaltmaktır¹⁰.

Öğretide¹¹, bizim de desteklediğimiz görüş uyarınca; alternatif uyuşmazlık çözüm yollarının, yargı yoluna alternatif ya da onunla rekabet içerisinde bulunan bir süreci ifade etmediği, onu tamamlayan bir yöntemler topluluğu olduğu kabul edilmektedir. Zira alternatif uyuşmazlık çözüm yolları, devlet yargısına başvurma imkânını ortadan kaldırmamaktadır¹². Anayasa Mahkemesi (AYM) de 10.07.2013 tarihli, 2012/94 E. ve

⁶ Mustafa Serdar Özbek, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2016, s. 193; Betül Azaklı Arslan, *Medeni Usul Hukuku Açısından Zorunlu Arabuluculuk*, Yetkin Yayınları, Ankara 2018, s. 23; Zeki Okur, *Bireysel İş Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk*, Karahan Kitabevi, Adana 2019, s. 10.

⁷ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 8.

⁸ Murat Atalı vd., *Ders Kitabı*, s. 762; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Türk Hukukunda Arabuluculuk (6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Çerçevesinde)*, Yetkin Yayınları, Ankara 2012, s.24.

⁹ Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. 21.

¹⁰ Ramazan Arslan vd. , *Usûl Hukuku*, s. 773; Levent Akın, “İkinci Yılında Dava Şartı Arabuluculuk Alanında Gelişmeler ve Öneriler”, *Sosyal Güvenlik Dergisi*, C.10, S.1, 2020, s.2.

¹¹ Ramazan Arslan vd. , *Usûl Hukuku*, s. 773; Murat Atalı vd. , *Ders Kitabı*, s.762; L. Şanal Görgün vd. , *Usûl Hukuku*, s. 808; Ömer Ulukapı, *Usûl Hukuku*, s.554; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. 24; Zeki Okur, *Arabuluculuk*, s. 10; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s.25.

¹² Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s.25.

2013/89 K. sayılı kararında¹³, alternatif uyuşmazlık çözüm yolu ifadesinde yer alan, “*alternatif*” teriminin, devlet yargısına alternatif bir seçenek olarak anlaşılmasının mümkün olmadığını, onun, devlet yargısının hâkimiyetine zarar vermeden uygulama alanı bulan ek yöntemler topluluğu olduğunu kabul etmiştir¹⁴. Alternatif uyuşmazlık çözüm yollarının, kendisinden istenen amacı yerine getirebilmesi ve başarılı olabilmesi için devlet yargısıyla yarış içinde olmaması gerekir¹⁵.

1.1. ARABULUCULUK KAVRAMI VE TANIMI

Arabuluculuk kavramı, Latince “*mediare*” sözcüğünden türemiştir. Bu ifade, “*tam olarak ikiye bölme*”, “*ortada bulunma*” gibi anlamların karşılığını oluşturmaktadır. Bu ifadenin yabancı literatürdeki karşılığı ise “*meditation*” olarak adlandırılmaktadır¹⁶.

Arabuluculuğun, doktrinde pek çok tanımı bulunmaktadır. Doktrinde genel olarak kabul gören tanıma göre arabuluculuk; uyuşmazlık içerisinde bulunan tarafların, müzakere etmek maksadıyla bir araya geldiği, her iki tarafın üzerinde uzlaştığı bir çözüme kavuşmanın amaçlandığı, tarafsız ve bağımsız bir üçüncü kişinin yardımının alındığı ve tamamıyla taraf iradesinin hâkim olduğu bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir.¹⁷

6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu’nun (HUAK¹⁸) 2. maddesinde ise 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*

¹³ 25.01.2014 tarih ve 28893 sayılı Resmi Gazete, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/01/20140125-16.htm>, (E.T: 24.07.2023).

¹⁴ “...*Alternatif uyuşmazlık çözümü kavramında geçen “alternatif” terimi, mahkemelere alternatif bir yol olarak kullanılamaz. Arabuluculuk, tarafların sorunlarını kendilerinin çözmesini amaçlayan gönüllülük esasına dayanan dostane bir çözüm yolu olup bir yargılama faaliyeti değildir. Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri, uyuşmazlıkların çözümünde yargısal yolların yanında yer alan ve tarafların istemleri hâlinde işlerlik kazanan, esas itibarıyla ilişkilerin koparılmadan sürdürülmesini ve adil bir karardan ziyade, her iki tarafı da tatmin edici bir çözüme ulaşılmamasını hedefleyen yöntemler bütünüdür. Bir başka ifadeyle, alternatif uyuşmazlık çözümleri, Devlete ait yargı yetkisinin mutlak egemenliğine zarar vermeden işlerlik kazanan ve uygulama alanı bulan ek yöntemler bütünü olarak nitelendirilebilir...*”, AYM, E. 2012/94, K. 2013/89, 10.07.2013, s.10, (E.T: 24.07.2023).

¹⁵ Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s.24.

¹⁶ Gülgün Ildır, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü (Medeni Yargıya Alternatif Yöntemler)*, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2003, s.88; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s.30; Zeki Okur, *Arabuluculuk*, s.12.

¹⁷ İlhan E. Postacıoğlu/Sümer Altay, *Medenî Usûl Hukuku Dersleri*, 7. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015, s.1056; Hakan Pekcanıtez vd. , *Ders Kitabı*, s.607-608; Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s.773; Ömer Ekmekçi vd. , *Arabuluculuk*, s. 17-18; Murat Atalı vd., *Ders Kitabı*, s. 764; Meral Sungurtekin Özkan, *Yargılama Hukuku*, s.419; Ömer Ulukapı, *Usûl Hukuku*, s. 556; Cevdet İlhan Günay, *İş Yargısı ve Arabuluculuk*, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2017, s.94; Gülgün Ildır, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, s. 88; Mustafa Özbek, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, s. 1019; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s.26-27; Elif Kısmet Kekeç, *Arabuluculuk Yoluyla Uyuşmazlık Çözümünde Temel Aşamalar ve Taktikler*, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2014, s.23; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s.27; Banu Bilge Sarıhan, “Tüketici Hukuku Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk Uygulanması”, *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. IV, S. 2, 2021, 415-440, s. 417; Leyla Akyol Aslan/Gülten Berrak Erbahçeci, “Arabuluculuk Faaliyetinin Tarafları ve Tarafların Temsili”, *Fırat Üniversitesi İİBF Uluslararası İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, C.7, S.1, 2023, 1-40, s.4; Zeki Okur, *Arabuluculuk*, s.12

¹⁸ R.G: 22.06.2012 T. ve 28331 S.

iletişim sürecinin kurulmasını gerçekleştiren, tarafların çözüm üretemediklerinin 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” olarak açıklanmıştır.

Öğretide¹⁹ ve kanunda belirtilen tanımdan yola çıkılarak arabuluculuğun temel özelliklerini şu şekilde ortaya koymak mümkündür:

- Arabuluculuk çözüm yolunun uygulama alanı bulabilmesi için taraflar arasında bir uyuşmazlığın mevcut olması şarttır.
- Meydana gelen uyuşmazlığın çözüme ulaştırılması için tarafsız ve çoğu zaman gönüllü olan bir üçüncü kişinin yardımının alınması gerekir.
- Yardımı alınan bu üçüncü kişi, söz konusu uyuşmazlığın barışçıl bir biçimde çözüme kavuşması için tarafların birbirleriyle müzakere etmesine destekte bulunmalıdır.
- Arabulucunun yardımıyla sürecin sonunda ulaşılan çözüm, bir öneri niteliğindedir ve uyuşmazlığın taraflarının bu öneriye uyma mecburiyetleri yoktur.

1.2. ARABULUCULUĞA ELVERİŞLİ OLAN ALANLAR

Öncelikle, bir uyuşmazlık hakkında arabuluculuk yoluna başvurulabilmesi için uyuşmazlık konusunun, tarafların hakkında özgürce karar alabildiği ve kamu düzenini ilgilendirmeyen bir konu olması şarttır²⁰. HUAK m. 1’de “*yabancılık unsuru taşıyanlar da dâhil olmak üzere, ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlıkları*” için arabuluculuk yoluna başvurulabileceği belirtilerek, bu husus açık bir şekilde ifade edilmiştir. Ayrıca, aile içi şiddet iddiası barındıran uyuşmazlıkların ise arabuluculuk yoluna uygun bulunmadığı da Kanun’da açık bir şekilde kendisine yer bulmuştur (HUAK m.1/2).

HUAK m. 1 düzenlemesinden yola çıkılarak, arabuluculuk yolunun, yalnızca özel hukuk uyuşmazlıkları açısından elverişli olduğunu ifade etmek mümkündür. Buna göre; kamu hukuku alanına giren ceza yargısı ve idari yargı uyuşmazlıkları için ise

¹⁹ Salim Yunus Lokmanoğlu, “İş Mahkemeleri Kanunu Işığında Arabuluculuk Kavramı”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, C.9, S.33, 2018, 863-885, s. 868.

²⁰ Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s. 773; İlhan E. Postacıoğlu, *Usûl Hukuku Dersleri*, s.1058; Murat Atalı vd., *Ders Kitabı*, s. 767-768; L. Şanal Görgün vd., *Usûl Hukuku*, s. 808; Mustafa Serdar Özbek, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, s. 1020; Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 48.

arabuluculuk çözüm yoluna başvurulamaz²¹. Uyuşmazlığın yabancılık unsuru taşıyıp taşınamaması ise arabuluculuğa uygunluğu açısından bir farklılık yaratmamaktadır²². Özel hukuk uyuşmazlığı olması şartıyla, yabancılık unsuru bulunan uyuşmazlıklar da arabuluculuk çözüm yoluna uygundur.

Yine boşanma davası, velayet davaları, babalık davası, tanıma davası, iflâs davası, çekişmesiz yargı işleri²³ gibi kamu düzenini ilgilendiren ve tarafların sulh yoluyla sona erdiremeyeceği uyuşmazlıklarda, arabuluculuk yoluna başvurulması mümkün değildir²⁴. Burada kıstas alınan ölçüt, bir özel hukuk uyuşmazlığı üzerinde tarafların serbestçe tasarrufta bulunma hakkının olup olmadığıdır²⁵.

Kamu düzeni kavramının nasıl değerlendirilmesi gerektiği konusunda, doktrinde ve yargı kararlarında görüş birliğine varılan bir tanım bulunmamaktadır. Bir hususun, kamu düzenine aykırı olup olmadığına takdiri, her somut olay açısından hâkime aittir. Bunun yansıması olarak, bugüne kadar, kamu düzeni kavramının nasıl değerlendirilmesi gerektiği farklı yargı mercileri tarafından tartışma konusu edilmiş ve bu konu, yüksek yargı kararları ile biçimlenmiştir²⁶. Anayasa Mahkemesi'ne²⁷ göre kamu düzeni; *“Toplumun huzur ve sükûnunun sağlanmasını, devletin ve devlet teşkilatının muhafazasını hedef tutan her şeyi ifa ettiği, başka bir deyimle cemiyetin her sahadaki düzeninin temelini teşkil eden kuralları”* ifade etmektedir. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu vermiş olduğu bir içtihatları birleştirme kararında²⁸ kamu düzeni

²¹ Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Arabuluculuk Daire Başkanlığı, *Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı*, 3. Baskı, Arcs Matbaacılık, Ankara, 2021, s.235

²² Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s.773-774; Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 48; Ferhat Yıldırım, “Türk Hukuk Sisteminde Alternatif Bir Çözüm Yolu Olarak Arabuluculuk”, *International Journal Of Social Sciences And Education Research*, C.2, S.3, 2016, s. 930.

²³ Mustafa Serdar Özbek, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, s. 1020.

²⁴ Süha Tanrıver, “Hukuk Muhakemeleri Kanunu Tasarısı'nın 1 İla 122. Maddelerinde Yer Alan Temel Düzenlemeler Ve Bunların Genel Çerçevde Değerlendirilmesi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 57, S.3, 2008, s. 84; Mustafa Serdar Özbek, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, s. 1020.

²⁵ Süha Tanrıver, “Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları Ve Özellikle Arabuluculuk”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S.64, 2006, 15-177, s.173; L. Şanal Görgün vd., *Usûl Hukuku*, s.809; Doğa Ekrem Doğanç, “Karşılaştırmalı Olarak Alman Ve Türk Hukukunda Arabuluculuğa Konu Yöünden Elverişlilik”, *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.1, S.2, 2013, 93-118, s.106.

²⁶ L. Şanal Görgün, *Usûl Hukuku*, s. 809.

²⁷ AYM, E. 1963/128, K. 1964/8, 28.01.1964 (R.G.: 17.04.1964 T. ve 11685 S.)

²⁸ “...Kamu düzeni, niteliği gereği zamana, yere göre değişen, içeriğinin tespiti zor bir her somut olaya göre değişiklik gösteren bir kavramdır. İlmî açılmalara ve yargısal kararlara rağmen gelişen hukuk sistemlerinde bile tanımı olmamasına rağmen “toplumun temel yapısını ve çıkarlarını koruyan kuralların bütünü” olarak tanım yapılabilir. Kamu düzeni kavramının müdahale alanı son derece geniş ve yoruma müsaittir. Hükmün gereksiz oluşundan dolayı kamu düzeni kavramından hareket ederek, yabancı ilamın verilmesinde işlenen usulün, uygulanan hukukun, ilamın icrasının meydana getireceği sonuçların incelenmesi suretiyle, bir kararın kamu düzenine aykırı bulunarak tenfizi mümkün olmayacaktır demek çok ağır bir neticeyi yaratmak olacaktır. Türk kamu düzeninin ihlalini gerektirecek haller çoğunlukla emredici bir hükmün açıkça ihlali halinde düşünülecektir. Fakat her emredici hükmün ihlali halinde veya her emredici hükmü ihlal eden bir yabancı kararın Türk kamu düzenine aykırı bulunduğunu söylemek olanaklı değildir. O halde, iç hukuktaki kamu düzeninin çerçevesi, Türk hukukunun temel değerlerine, Türk

kavramı içerisinde kabul edilemeyecek işleri, tarafların üzerinde serbestçe tasarrufta bulunabileceği işler olarak kabul etmiştir²⁹. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'na³⁰ göre ise kamu düzeni; “devletlerin vazgeçemeyeceği temel ilkeler ve kamu menfaat ve düzeniyle ilgili kurallardır.” Kamu düzeni konusunda yapılan farklı tanımlamalar, hangi konuların arabuluculuğa elverişli olduğuyula ilgili tartışmalara neden olmaktadır³¹. Kamu düzeni kavramının; yere, zamana, ekonomik ve sosyal şartlara dayalı olarak farklılık göstermesi mümkündür³². Doktrinde genel kabul gören görüşe göre³³ emredici hukuk kurallarıyla hüküm altına alınmış, toplumun temel yapısını yansıtan ve kişiye sıkı sıkıya bağlı hakları ilgilendiren hususlarda arabuluculuk yoluna başvurulamaz; zira bu hususlar kamu düzenini ilgilendirir.

Son olarak ise Kanun'da özellikli bir sınırlamaya gidilmiş ve aile içi şiddet iddiasını içeren uyuşmazlıklarda arabuluculuk çözüm yoluna başvurulamayacağı belirtilmiştir³⁴. Burada dikkat edilmesi gereken husus ise uyuşmazlığın, aile içi şiddet iddiası içermesinin yeterli olduğudur³⁵. Bu nedenle, şiddetin gerçekten var olup olmadığıyla ilgili somut bir delilin veya ispatın aranması söz konusu değildir. Öğretide birtakım yazarlar, yalnızca aile içi şiddet iddiasını barındıran uyuşmazlıklarda değil, türüne bakılmaksızın bütün şiddet iddiası içeren uyuşmazlıklarda arabuluculuk sürecinin sağlıklı yürütülemeyeceğini ve bu nedenle sürecin sona erdirilmesi gerektiğini belirtmektedir³⁶.

Türk hukukunda; işçi-işveren ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar, ticari uyuşmazlıklar, tüketici uyuşmazlıkları, kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar, ortaklığın

genel adap ve ahlak anlayışına, Türk kanunlarının dayandığı temel adalet anlayışına, Türk kanunlarının dayandığı genel siyasete, Anayasada yer alan temel hak ve özgürlüklere, milletlerarası alanda geçerli ortak prensip ve özel hukuka ait iyi niyet prensibine dayanan kurallara, medeni toplulukların müştereken benimsedikleri ahlak ilkeleri ve adalet anlayışının ifadesi olan hukuk prensiplerine, toplumun medeniyet seviyesine, siyasi ve ekonomik rejimine, insan hak ve özgürlüklerine aykırılık şeklinde çizilebilir. İç hukukta kamu düzeninin, tarafların uymak zorunda oldukları, kamu hukukundan ve özel hukuktan doğan ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edemeyecekleri kurallar olarak anlaşılması gerekir...” Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu, E. 2010/1, K. 2012/1, 10.02.2012 (20.09.2012 tarih ve 28417 sayılı Resmî Gazete, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/09/20120920-8.htm>, E.T: 10.08.2023).

²⁹ Ömer Ekmekçi vd. , *Arabuluculuk*, s.51.

³⁰ Yargıtay HGK, E. 2013/13-1847, K. 2015/2020, 30.09.2015, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T. 10.08.2023).

³¹ Duygu Dağlıoğlu, “Aile Hukukuna İlişkin Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk”, *Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, S.2, 2020, 551-587, s.560.

³² L. Şanal Görgün vd., *Usûl Hukuku*, s. 809; Ömer Ekmekçi vd. *Arabuluculuk*, s. 51; Süha Tanrıver, “Dava Şartı Arabuluculuk Üzerine Bazı Düşünceler”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S.147, 2020, 112-142, s.131.

³³ L. Şanal Görgün vd., *Usûl Hukuku*, s.809; Doğa Ekrem Doğanç, *Konu Yönünden Elverişlilik*, s. 105; Duygu Dağlıoğlu, *Arabuluculuk*, s. 561.

³⁴ HUAk, m. 1/2; Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 48.

³⁵ Ömer Ekmekçi vd. , *Arabuluculuk*, s. 53.

³⁶ İlhan E. Postacıoğlu, *Usûl Hukuku Dersleri*, s. 1058.

giderilmesinden doğan uyuşmazlıklar, kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlıklar, komşuluk hukukundan doğan uyuşmazlıklar ve taşınmazın devredilmesi yahut taşınmaz üzerinde bir sınırlı aynî hak tesis edilmesiyle ilgili uyuşmazlıklar³⁷, arabuluculuk çözüm yoluna uygun uyuşmazlıklar olarak kabul edilmektedir³⁸. Ayrıca, belirtilen uyuşmazlıklar kanun koyucu tarafından dava şartı arabuluculuk kapsamında düzenlenmiştir³⁹.

1.3. ARABULUCULUĞUN DİĞER ALTERNATİF UYUŞMAZLIK ÇÖZÜM YOLLARI İÇERİSİNDEKİ KONUMU

Arabuluculuk, alternatif uyuşmazlık çözüm yolları türlerine bir örnektir. En fazla kullanılan ve üzerinde en fazla çalışmanın yürütüldüğü alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemi, arabuluculuktur⁴⁰. Alternatif uyuşmazlık çözüm yollarını, belirli bir kalıbın içerisine sokmak ve tahdidi olarak ifade etmek mümkün değildir; zira bu yolların bir kısmını bir araya getirmek yoluyla, karma çözüm yolları da meydana getirilebilir veya bu çözüm yollarının dışında farklı çözüm yolları da oluşturulabilir⁴¹. Arabuluculuğun, diğer alternatif uyuşmazlık çözüm yolları içerisindeki yerini ve bunlarla arasındaki farkları belirtmek, arabuluculuk çözüm yolunun daha iyi anlaşılması açısından faydalı olacaktır.

Uzlaşma ile arabuluculuk, pek çok yönden birbirine benzese de⁴² üçüncü kişinin, taraflara çözüm önerisinde bulunup bulunamayacağı noktasında birbirlerinden ayrılmaktadır⁴³. Uzlaşma metodunda uzlaştırıcı, taraflara somut çözüm önerileri sunabilirken; arabuluculuk yolunda ise istisnalar hariç olmak üzere, arabulucu taraflara herhangi bir çözüm önerisi sunmamaktadır⁴⁴. Arabuluculuk çözüm yolunda esas olan,

³⁷ 28.03.2023 tarih ve 7445 sayılı Kanun'un 34.maddesi ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na eklenen 17/B maddesi ile taşınmazın devrine veya taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak kurulmasına ilişkin uyuşmazlıkların da arabuluculuğa elverişli olduğu kabul edilmiştir.

³⁸ Arabuluculuk Daire Başkanlığı, *Katılımcı Kitabı*, s. 31; Süha Tanrıver, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, s. 173.

³⁹ 12.10.2017 tarihli, 7036 sayılı İş Mahkemeleri Kanunu m.3/1'e göre; "Kanuna, bireysel veya toplu iş sözleşmesine dayanan işçi veya işveren alacağı ve tazminatı ile işe iade talebiyle açılan davalarda, arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır." 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na. 06.12.2018 tarihinde eklenen 5/A maddesine göre; "Bu Kanun'un 4.maddesinde ve diğer kanunlarda belirtilen ticari davalardan konusu bir miktar paranın ödenmesi olan alacak ve tazminat talepleri hakkında dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması dava şartıdır." 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a 22.07.2020 tarihinde eklenen 73/A maddesine göre; "Tüketici mahkemelerinde görülen uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır." 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 37.maddesi ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na madde 18/B eklenmiştir. Bu maddeye göre; "kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin uyuşmazlıklar hariç olmak üzere kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar, ortaklığın giderilmesine yönelik uyuşmazlıklar, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan kaynaklanan uyuşmazlıklar ve komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklar", zorunlu arabuluculuk hükümleri kapsamında değerlendirilecektir.

⁴⁰ Bettül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s.26; Levent Börü, "Tahkim Sözleşmesinin Varlığı Durumunda Dava Şartı Arabuluculuk Hükümlerinin Uygulanıp Uygulanamayacağı Üzerine Değerlendirmeler", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, S.31, 2023, 65-89, s.71.

⁴¹ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s.6; Zeki Okur, *Arabuluculuk*, s.10.

⁴² Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s.18.

⁴³ Süha Tanrıver, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, s.165-166; Elif Kısmet Kekeç, *Temel Aşamalar ve Taktikler*, s.45-46; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. 29.

⁴⁴ Süha Tanrıver, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, s.165-166; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. 29.

tarafların kendi çözümlerini kendilerinin bulmasının sağlanmasıdır⁴⁵. Uzlaşma yolunda, arabuluculuk yolunda olduğu gibi uzlaştırıcı tarafından sunulan çözüm önerisinin, taraflarca kabul edilme zorunluluğu bulunmamaktadır⁴⁶. Arabuluculuk sürecinde, taraflar arasındaki ilişkiler daha fazla öne çıkmışken, uzlaşma yolunda ise gelenekler ve kurallar daha ön plandadır⁴⁷. Ayrıca arabuluculuk sürecinde delillerin değerlendirilmesi söz konusu değilken, uzlaşma yolunda delil sunulması ve sunulan delillerin değerlendirilmesi söz konusu olabilmektedir⁴⁸. Bu nedenle uzlaştırıcı, arabulucuya nazaran daha aktif bir roledir ve sürece daha fazla müdahalede bulunur⁴⁹.

Diğer bir alternatif uyuşmazlık çözüm yolu ise müzakeredir. Tüm alternatif uyuşmazlık çözüm yollarının temeli, müzakereye dayalıdır⁵⁰. Bu nedenle, arabuluculuk da müzakere üzerine inşa edilmiş bir çözüm yoludur. Ancak, müzakereden farklı olarak arabuluculuk sürecinde uyuşmazlığın tarafları dışında üçüncü bir kişi olarak arabulucu bulunmakta ve onun yardımından faydalanılmaktadır⁵¹. Müzakerede ise taraflar herhangi bir üçüncü kişinin yardımından faydalanmamaktadır⁵². Müzakere çözüm yolunda taraflar, bazı durumlarda vekillerini de beraberlerine alarak uyuşmazlığa, kendi aralarında bir çözüm üretmeye çalışmaktadır⁵³.

Tahkimin, alternatif uyuşmazlık çözüm yolları içerisinde değerlendirilip değerlendirilmemesi gerektiği, öğretide tartışma konusudur. Öğretide bir kısım görüşe göre⁵⁴, tahkimin bir alternatif uyuşmazlık çözüm yolu olarak değerlendirilmesi gerekirken; diğer bir kısım görüşe göre⁵⁵ ise tahkim, bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemi niteliğinde bulunmayıp, devlet yargısına benzeyen bir çözüm yoludur. Tahkim, alternatif uyuşmazlık çözüm yollarının belirgin özelliklerinden olan iradi olma, sürecin

⁴⁵ Süha Tanrıver, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, s.165; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s.31.

⁴⁶ Süha Tanrıver, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, s.166; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s.29.

⁴⁷ Süha Tanrıver, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, s.166.

⁴⁸ İbrahim Özbay, "Avukatlık Hukukunda Uzlaştırma ve Uzlaştırma Tutanağının İlam Niteliği", *Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.VIII, S.3-4, 2004, 387-418, s.390-392; Süha Tanrıver, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü* s. 167.

⁴⁹ Gülgün Ildır, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, s.14; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. 29; Emine Kaymaz/Mehmet Devran Kaymaz, "İş Hukukunda Barışçıl Çözüm Yolu Olarak Arabuluculuk", *Kadim Akademi Sosyal Bilimler Dergisi*, C.4, S.1, 2020, 16-45, s.5.

⁵⁰ Ömer Ulukapı, *Usûl Hukuku*, s.555.

⁵¹ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 4; Arabuluculuk Daire Başkanlığı, *Eğitimci Kitabı*, s.38.

⁵² Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 12; Ziya Akıncı, "Milletlerarası Ticarî Uyuşmazlıkların Alternatif Çözüm Yolları", *Banka Ve Ticaret Hukuku Dergisi Yayınları*, C.XVIII, Ankara, 1996, 93-109, s.100.

⁵³ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s.4; Süha Tanrıver, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, s. 160; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s.61.

⁵⁴ Mustafa Serdar Özbek, "Arabuluculuk İle Tahkim Yöntemlerinin Kesişme Bölgesi: Arabuluculuk-Tahkim", *Yargıtay Dergisi*, C: 43, S: 1, 2017, 15-106, s.22.

⁵⁵ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 11-12; Süha Tanrıver, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, s. 171; Gülgün Ildır, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, s. 27; Ziya Akıncı, "Milletlerarası Ticarî Uyuşmazlıkların Alternatif Çözüm Yolları", *Banka Ve Ticaret Hukuku Dergisi Yayınları*, C.XVIII, Ankara, 1996, s.100.

esnekliği ve kontrolün taraflarda olması gibi özelliklerin güçsüzleştiiği bir yoldur. Yine hakemin verdiği kararın, tarafları bağlaması için ayrıca bir anlaşma yapılmasına gerek yoktur⁵⁶. Tüm bu özellikler ise tahkimi, devlet yargısına yakın bir çözüm yolu hâline getirmektedir⁵⁷. Belirtilen tüm bu nedenlerden ötürü; kanaatimizce de tahkimin, bir alternatif uyuşmazlık çözüm yolu olarak değerlendirilmemesi gerekir.

Her ne kadar alternatif uyuşmazlık çözüm yolu olarak görmesek de tahkim çözüm yolu ile arabuluculuk çözüm yolu arasındaki bazı farklılıkları belirtmekte yarar olduğu kanaatindeyiz. Tahkim, aralarında uyuşmazlık bulunan tarafların, uyuşmazlık hakkında karar verme yetkisini, uyuşmazlıktan tamamen tarafsız ve bağımsız bulunan bir üçüncü kişiye bıraktıkları bir çözüm yoludur⁵⁸. Tahkim çözüm yolunda hakemler yargılama yaparken, arabuluculuk çözüm yolunda arabulucuların böyle bir yetkisi veya görevi bulunmamaktadır⁵⁹. Bunun sonucu olarak tahkim çözüm yolunda hakemler, hâkimin yapabileceği işlemler olan tanık, bilirkişi, keşif gibi yollara başvurabilirken, arabuluculuk çözüm yolunda ise arabulucunun bu yollara başvurması mümkün deđildir⁶⁰. Tahkim çözüm yolu sonucunda hakem tarafından verilen kararlar, maddi anlamda kesin hüküm teşkil eder. Bunun aksine arabuluculuk çözüm yolu sonucunda tarafların aldığı kararlar ise maddi anlamda kesin hüküm oluşturmamaktadır⁶¹. Tahkim, genel itibariyle kazan-kaybet veya kaybet-kaybet esasına dayalıyken; arabuluculuk çözüm yolu ise kazan-kazan esasını üzerine kuruludur⁶².

Arabuluculuk-tahkim ise; içerisinde hem arabuluculuk hem de tahkimin özelliklerini barındıran, karma bir uyuşmazlık çözüm yolu olarak kabul edilir⁶³. Bu çözüm yolu, uyuşmazlığın önce arabuluculuk yolu ile çözülmesine çalışıldığı; ancak bu yolla sonuç alınamazsa arabulucunun, tahkim yolunda olduğu gibi hakem statüsüne girerek uyuşmazlığı nihaî ve tarafları bağlayıcı bir kararla neticelendirdiği bir çözüm yoludur⁶⁴. Bu çözüm yolunda taraflar, aralarında anlaşarak önce arabuluculuk yoluna

⁵⁶ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s.11; Resul Kurt, “İş Yargısında Arabuluculuk”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S.135, 2018, 405-444, s.412.

⁵⁷ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s.11.

⁵⁸ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s.5.

⁵⁹ İlhan Postacıoğlu, *Usûl Hukuku Dersleri*, s. 1061.

⁶⁰ Serhat Sarısözen, “Hukuk Muhakemeleri Kanunu’na Göre Hakem Yargılaması”, *Terazi Hukuk Dergisi*, C.12, S. 132, 2017, 105-119, s. 111.

⁶¹ Derya Buluttekin, “Hukuk Muhakemeleri Kanunu’na Göre Tahkimin Değerlendirilmesi”, *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.27, S.46, 2022, 251-294, s.255-256.

⁶² Emine Kaymaz/Mehmet Devran Kaymaz, *Arabuluculuk*, s.3.

⁶³ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 14.

⁶⁴ Mustafa Serdar Özbek, *Arabuluculuk-Tahkim*, s.18; Gülgün Ildır, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, s.100; Ömer Ulukapı, *Usûl Hukuku*, s. 556.

başvurmayı, arabuluculuk yolunda uyuşmazlığa çözüm bulunamaması hâlinde ise uyuşmazlığın tümünü ya da yalnızca belli bir kısmını, tahkim yoluna götürmeyi kabul ederler⁶⁵. Bu çözüm yolunun uygulama alanı bulabilmesi için tarafların ya farklı bir sözleşme oluşturmaları ya da var olan bir sözleşmeye bu çözüm yolunun uygulanmasına ilişkin bir kayıt koymaları gerekir⁶⁶. Arabuluculuk-tahkim yolu, arabulucunun, sürecin sonunda nihaî ve tarafları bağlayıcı karar verebilme görevi ve yetkisi bulunması nedeniyle arabuluculuk çözüm yolundan ayrılır. Zira arabuluculuk yolunda arabulucunun, nihaî ve tarafları bağlayıcı karar verme yetkisi veya görevi bulunmamaktadır.

Bunların dışında, tarafsız ön değerlendirme, vakıaların saptanması ve kısa duruşma yolları da diğer alternatif uyuşmazlık çözüm yollarını oluşturur⁶⁷. Tarafsız ön değerlendirme; uyuşmazlığın yeni baş gösterdiği dönemde, taraflarla ilgisi olmayan, tecrübeli ve “tarafsız ön değerlendirici” olarak adlandırılan üçüncü bir kişinin, tarafların uyuşmazlık hakkında verdiği özet bilgilerden yola çıkarak, uyuşmazlık hakkında taraflara yeni ve farklı bir görüş kazandırmasıdır⁶⁸.

Vakıaların saptanması; taraflar izin vermediği sürece bağlayıcı olmayan, uyuşmazlığı netleştiren ve açık hale getiren bir tür araştırma yöntemini ifade etmektedir⁶⁹. Uyuşmazlık hakkındaki bu araştırma, tarafsız üçüncü bir kişi ya da kurul tarafından yerine getirilir⁷⁰.

Kısa duruşma ise taraflar, temsilcileri ve tarafsız üçüncü bir kişinin aynı anda bulunduğu bir ortamda, yapılan sunumlar neticesinde ve gizlilik ilkesi çerçevesinde uyuşmazlığın çözümünü hedefleyen karma bir uyuşmazlık çözüm yoludur⁷¹.

2. ARABULUCULUK ÇÖZÜM YOLUNUN TÜRLERİ

Arabuluculuğu, farklı yönlerden tasnif etmek mümkündür. Bu sınıflandırmalardan birisi, uygulanacak arabuluculuk faaliyetine göre sınıflandırmadır.

⁶⁵ Mustafa Serdar Özbek, *Arabuluculuk-Tahkim*, s.18; Gülgün Ildır, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, s.100.

⁶⁶ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 17.

⁶⁷ Hakan Pekcanitez vd., *Ders Kitabı*, s. 606; Ömer Ulukapı, *Usûl Hukuku*, s. 554; Gülgün Ildır, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, s. 78 vd. ; Zeki Okur, *Arabuluculuk*, s.10

⁶⁸ Gülgün Ildır, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, s.83-84; Ömer Ulukapı, *Usûl Hukuku*, s.555; İbrahim Özbay, “Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemleri”, *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.10, S. 3-4, 2006, 459-475., s. 467-468.

⁶⁹ Ömer Ulukapı, *Usûl Hukuku*, s.555; İbrahim Özbay, *Alternatif*, s. 468.

⁷⁰ İbrahim Özbay, *Alternatif*, s. 469.

⁷¹ Elif Kısmet Kekeç, *Temel Aşamalar ve Taktikler*, s.19; Ömer Ulukapı, *Usûl Hukuku*, s.555; Emine Kaymaz/Mehmet Devran Kaymaz, *Arabuluculuk*, s. 4.

Bu sınıflandırmaya göre arabuluculuk; kolaylaştırıcı, değerlendirici ve dönüştürücü arabuluculuktan oluşmaktadır⁷². Bir diğer sınıflandırma ise arabuluculuğa başvurma yöntemine göre yapılan sınıflandırmadır. Bu sınıflandırmaya göre arabuluculuk ise zorunlu ve ihtiyarî arabuluculuk olmak üzere iki türlüdür⁷³.

2.1. ARABULUCULUK FAALİYETİ BAKIMINDAN ARABULUCULUK TÜRLERİ

2.1.1. Kolaylaştırıcı Arabuluculuk (Facilitative Mediation)

Kolaylaştırıcı arabuluculuk modeli, uyuşmazlığa çözüm bulma sürecinde arabulucunun, kolaylaştırıcı bir rol alması gerektiği fikrine ve temeline dayanmaktadır⁷⁴. Kolaylaştırıcı arabuluculukta, arabulucu, pasif bir konumda bulunur⁷⁵. Bu yöntemde arabulucunun işlevi, tarafları iletişim konusunda cesaretlendirerek, çözümü tarafların kendisinin bulmasını sağlamaktır⁷⁶. Kolaylaştırıcı arabuluculuk yönteminde arabulucu, taraflara uyuşmazlığın çözümü noktasında alternatifler üretebilmeleri için yardımcı olur; ancak kendisi, taraflara herhangi bir çözümü kabul etmesi konusunda telkinde bulunmaz veya baskı kurmaz⁷⁷.

Kolaylaştırıcı arabuluculuk, Batı öğretisinde “*menfaate dayalı arabuluculuk*” olarak anılmaktadır⁷⁸. Kolaylaştırıcı arabuluculukta ana hedef, taraf iradesini egemen kılmaktır⁷⁹. Bu nedenle, tarafların sürece bizzat katılımı büyük önem arz eder⁸⁰. Kolaylaştırıcı arabuluculuk modelinde arabulucular, taraflar arasındaki görüşmelere müdahalede bulunmaktan kaçınır; yalnızca tarafların menfaatlerini anlamasına ve bulmasına destek olur⁸¹. Ayrıca arabulucular, taraflara hukukî tavsiyelerde bulunmaz ve arabuluculuk konusu olayla ilgili hukukî değerlendirme yapmaz⁸². Bu nedenle, arabulucuların, somut olay konusunda uzman olup olmaması da bir önem arz

⁷² Seda Özmumcu, “Arabulucunun Rolü, Kolaylaştırıcı ve Değerlendirici Arabuluculuk”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, C. LXXI, S. 1, 2013, 1369-1389, s. 1370.

⁷³ Zeki Okur, *Arabuluculuk*, s.18.

⁷⁴ Seda Özmumcu, *Arabuluculuk Modelleri*, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2021, s.11.

⁷⁵ Seda Özmumcu, *Arabulucunun Rolü*, s. 1372.

⁷⁶ Mustafa Kılıçoğlu, *İş Hukuku Esasları Yargıtay Uygulaması & İş Hukuku Uyuşmazlıklarında Zorunlu Arabuluculuk*, Bilge Yayınevi, Ankara 2018, s. 7; Seda Özmumcu, *Arabulucunun Rolü*, s. 1372.

⁷⁷ Zeki Okur, *Arabuluculuk*, s.18; Seda Özmumcu, *Arabulucunun Rolü*, s. 1372.

⁷⁸ Seda Özmumcu, *Arabulucunun Rolü*, s. 1372.

⁷⁹ Hakan Albayrak, “Eşitlik ve Tarafsızlık İlkelerinin Zorunlu Arabuluculuk Bağlamında Yeniden Değerlendirilmesi Zorunluluğu”, *Gaziantep University Journal of Social Sciences*, C: 17 Etik Özel sayı, 2017, 12-24, s. 15; Kaan Muharrem Yağcıoğlu, “Yeni İş Mahkemeleri Kanunu Uyarınca Arabuluculuk ve Arabuluculuğun İş Yargılamasına Etkileri”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.20, S.2, 2018, 457-486, s. 468.

⁸⁰ Zeki Okur, *Arabuluculuk*, s.18; Arabuluculuk Daire Başkanlığı, *Katılımcı Kitabı*, s.36.

⁸¹ Seda Özmumcu, *Arabulucunun Rolü*, s. 1372.

⁸² Fahrettin Korkmaz/Emre Kıyak, “7036 İş Mahkemeleri Kanunu’yla 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu’nda Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, *İstanbul Aydın Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.4, S.1, 2018, 31-56, s.35.

etmemektedir⁸³. Arabulucuların, yönlendirici olmamak şartıyla, uyuşmazlığı daha iyi anlamak ve tarafların uyuşmazlığı çözmesine yardımcı olmak için onlara soru sormasına ise bir engel bulunmamaktadır⁸⁴.

2.1.2. Değerlendirici Arabuluculuk (Evaluative Mediation)

Değerlendirici arabuluculuğun temeli, tarafların içinde bulunduğu uyuşmazlık konusu hakkında bilgi sahibi olan tarafsız konumdaki bir üçüncü kişinin, uyuşmazlığın çözümü konusunda taraflara destek olabileceği fikrine dayanmaktadır⁸⁵. Değerlendirici arabulucu, tarafların hukukî menfaatlerinin ne olduğuyla ilgilenmez, onun için önemli olan şey tarafların hukukî haklarıdır; ancak bu durum, tarafların menfaatlerinin tamamen göz ardı edildiği anlamını da taşımamaktadır⁸⁶.

Değerlendirici arabuluculukta, “uyuşmazlık mahkeme önüne gelseydi nasıl bir karar verilirdi” sorusu, arabuluculuk sürecine yön vermektedir⁸⁷. Değerlendirici arabuluculukta arabulucu, daha aktif bir konumdadır, çözüm önerileri sunar, uyuşmazlığın güçlü ve zayıf yönlerine dikkat çeker ve dosyanın içeriği konusunda hukukî veya teknik bilgi sağlar⁸⁸. Söz konusu modelde arabulucu, taraflara tavsiyeler verebilir, değerlendirmelerde bulunabilir, uyuşmazlık mahkeme önüne gelirse ortaya çıkması muhtemel olan masrafların neler olduğu ve yargı sürecinin ne kadar sürebileceği konularında tahminlerde bulunur ve uyuşmazlık konusunda hâkimin, nasıl bir karar verebileceği noktasında kendi görüşünü belirtir⁸⁹. Değerlendirici arabuluculuk modelinde bir başka amaç, tarafların içinde bulunduğu mevcut durumun gerçekçi bir şekilde değerlendirilmesine yardımcı olmaktır; bu nedenle bu arabuluculuk modelinde arabulucuya “gerçeğin temsilcisi” olma görevi de yüklenmiştir⁹⁰.

Değerlendirici arabuluculuk modelinde, kolaylaştırıcı arabuluculuk modelinin aksine arabulucunun, hukukî konularda bilgi sahibi olan bir kişi olması aranır⁹¹; çünkü tarafların gayesi, arabulucudan, uyuşmazlık konusu hakkında hukukî ve teknik bilgi almaktır⁹². Bu arabuluculuk modeli, taraflar arasındaki ilgi ve aidiyetin önem arz

⁸³ Seda Özmumcu, *Arabulucunun Rolü*, s.1372-1373; Arabuluculuk Daire Başkanlığı, *Katılımcı Kitabı*, s.36.

⁸⁴ Seda Özmumcu, *Arabulucunun Rolü*, s. 1375.

⁸⁵ Seda Özmumcu, *Arabulucunun Rolü*, s. 1375.

⁸⁶ Seda Özmumcu, *Arabulucunun Rolü*, s. 1375.

⁸⁷ Elif Kısmet Kekeç, *Temel Aşamalar ve Taktikler*, s. 240.

⁸⁸ Seda Özmumcu, *Arabulucunun Rolü*, S.1376; Hakan Albayrak, *Eşitlik ve Tarafsızlık*, s. 15.

⁸⁹ Seda Özmumcu, *Arabulucunun Rolü*, s. 1375; Hakan Albayrak, *Eşitlik ve Tarafsızlık*, s. 15; Fahrettin Korkmaz/Emre Kıyak, *Değerlendirme*, s. 35.

⁹⁰ Seda Özmumcu, *Arabulucunun Rolü*, s. 1376.

⁹¹ Kaan Muharrem Yağcıoğlu, *Arabuluculuk*, s.468.

⁹² Elif Kısmet Kekeç, *Temel Aşamalar ve Taktikler*, s. 240.

etmediği ve uyuşmazlık için daha seri bir sonuç elde edilmek istenen durumlarda daha fazla tercih edilmektedir⁹³.

Öte yandan son dönemde, temeli değerlendirici arabuluculuk modeline dayanan “*yeni değerlendirici arabuluculuk*” adında farklı bir yaklaşım geliştirilmiştir⁹⁴. Bu modele göre; arabulucu, taraflara bir çözüm önerisi sunabilmekte; ancak bu çözüm önerisinin kabul edilmesi noktasında tarafları zorlamamaktadır. Bu modelin amacı, tarafların ön yargılarını ortadan kaldırarak, onları, süreç yönetiminin ve süreç sonunda varılan anlaşmanın adil olduğuna ikna etmektir⁹⁵.

HUAK ve HUAKY incelendiğinde, Türk hukuk sisteminde kabul edilen arabuluculuk modelinin, temelde “*kolaylaştırıcı arabuluculuk*” modeline dayandığı söylenebilir⁹⁶. 2017 yılında yapılan düzenlemelerle, arabulucuya, tarafların çözüm üretmediklerin anlaşılması durumunda, çözüm önerisi getirebilme yetkisi verilmiş; ancak HUAKY m. 17/6’da ise tarafların çözüm önerisini kabule zorlanamayacağı vurgulanmıştır. Yapılan bu değişikliklerle birlikte, Türk hukuk sisteminde kabul edilen arabuluculuk modelinin “*yeni değerlendirici arabulucu*” modeline yakınlığı söylenebilir⁹⁷.

2.1.3. Dönüştürücü Arabuluculuk (Transformative Mediation)

Dönüştürücü arabuluculuğun temelini, “*tanıma*” ve “*güçlendirme*” olmak üzere iki ayrı etken oluşturmaktadır⁹⁸. “*Güçlendirme*”; kişilerin, baş başa geldikleri zor durumlar karşısında, farklı sorunlar ile yüzleşmesi, bunlarla mücadele etmeyi öğrenmesi ve öğrendiği bu yetileri geliştirmesidir⁹⁹. “*Tanıma*” ise kişilerin, karşı tarafın görüşlerini anlaması, onaylaması ve bu görüşlere duygudaşlık duymasındır¹⁰⁰.

Bu modelde arabulucu, tarafların birbirlerini tanımalarına ve görüşlerini karşılıklı olarak ifade etmelerine imkân sağlar, tarafların uyuşmazlıklarını karşılıklı saygı çerçevesinde çözmeleri konusunda onlara cesaret verir.¹⁰¹ Dönüştürücü arabuluculuk

⁹³ Zeki Okur, *Arabuluculuk*, s.18; Arabuluculuk Daire Başkanlığı, *Katılımcı Kitabı*, s. 37.

⁹⁴ Zeki Okur, *Arabuluculuk*, s.19; Seda Özmumcu, *Arabulucunun Rolü*, s.1385.

⁹⁵ Seda Özmumcu, *Arabulucunun Rolü*, s.1385.

⁹⁶ Seda Özmumcu, *Arabulucunun Rolü*, s. 1389; Arabuluculuk Daire Başkanlığı, *Katılımcı Kitabı*, s. 37.

⁹⁷ Seda Özmumcu, *Arabuluculuk Modelleri*, s.39; Zeki Okur, *Arabuluculuk*, s. 19; Hakan Albayrak, *Eşitlik ve Tarafsızlık*, s. 15-16; Kaan Muharrem Yağcıoğlu, *Arabuluculuk*, s. 469.

⁹⁸ Seda Özmumcu, “Amerika Birleşik Devletleri’nde Uyuşmazlık Çözümünde Dönüştürücü Arabuluculuk Modeli”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, C. LXXIII, S.2, 2015, 325-356, s.326.

⁹⁹ Seda Özmumcu, *Dönüştürücü Arabuluculuk Modeli*, s. 326.

¹⁰⁰ Seda Özmumcu, *Dönüştürücü Arabuluculuk Modeli*, s.326.

¹⁰¹ Seda Özmumcu, *Dönüştürücü Arabuluculuk Modeli*, s. 326.

modelinde uyuşmazlık, çözüme kavuşturulması elzem olan bir problem değil, insanların kendisini geliştirmesi için mühim bir olanaktır.¹⁰² Bu modelde arabulucular, taraflar arasındaki uyuşmazlığın sona erip ermeyeceği ile ilgili bir endişe içinde bulunmazlar¹⁰³. Çünkü dönüştürücü arabuluculuk modelinin temelini oluşturan “tanıma” ve “güçlendirme” somut uyuşmazlık açısından vuku bulmuşsa, anlaşmanın gerçekleşmesi de kaçınılmaz olacaktır¹⁰⁴.

Dönüştürücü arabuluculuk modeli, kolaylaştırıcı arabuluculuk modelinin yanında yer alsada kolaylaştırıcı arabuluculuk modeliyle bazı yönlerden ayrılır¹⁰⁵. Bunlardan en önemlisi ise arabulucunun, dönüştürücü arabuluculuğun kendisine yüklediği “tanıma” ve “güçlendirme” ödevlerini yerine getirebilmesi için uyuşmazlığın çözümünde daha aktif bir role bürünmesi gerektiğidir¹⁰⁶.

2.2. ARABULUCULUĞA BAŞVURMA YÖNTEMİ BAKIMINDAN ARABULUCULUK TÜRLERİ

2.2.1. İhtiyarî Arabuluculuk

Tarafların, herhangi bir zorunluluk bulunmamasına karşın, uyuşmazlığın çözümü konusunda yargı yolunu seçmeden önce, isteğe bağlı olarak arabuluculuk yoluna başvurmasına, “ihtiyarî arabuluculuk” denilmektedir¹⁰⁷.

İhtiyarî arabuluculukta, tarafların özgür iradesi en önemli kuraldır¹⁰⁸. Ancak bu durum, tarafların her türlü uyuşmazlıkta ihtiyarî arabuluculuk yolunu seçebileceği anlamını taşımamaktadır. Taraflar; ancak kamu düzeniyle ilgili olmayan ve üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği uyuşmazlıklar için ihtiyarî arabuluculuk yolunu tercih edebilirler (6325 sayılı HUAK m.1/2). Genel olarak bakılacak olursa; işçi-işveren ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar, ticari uyuşmazlıklar, tüketici uyuşmazlıkları, kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar, ortaklığın giderilmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklar, alacak davaları gibi konular, ihtiyarî arabuluculuğa elverişlidir. Ancak her somut olay ve uyuşmazlık konusu kendi içerisinde değerlendirilmeli, o uyuşmazlık

¹⁰² Arabuluculuk Daire Başkanlığı, *Katılımcı Kitabı*, s. 37.

¹⁰³ İbrahim Ermenek, *Arabuluculuk Sürecinde Zayıf Tarafın Korunması*, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 216; Seda Özmumcu, *Dönüştürücü Arabuluculuk Modeli*, s.329.

¹⁰⁴ Seda Özmumcu, *Dönüştürücü Arabuluculuk Modeli*, s.329.

¹⁰⁵ Seda Özmumcu, *Dönüştürücü Arabuluculuk Modeli*, s.328.

¹⁰⁶ İbrahim Ermenek, *Zayıf Tarafın Korunması*, s.216; Seda Özmumcu, *Dönüştürücü Arabuluculuk Modeli*, s 328-329.

¹⁰⁷ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 67; Zeki Okur, *Arabuluculuk*, s.15; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. 21.

¹⁰⁸ Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s.27.

konusu üzerinde tarafların serbestçe tasarruf edip edemeyeceği, kamu düzenine ilişkin bir hususun olup olmadığı ayrıca incelenmelidir¹⁰⁹. Örneğin; boşanma kararı ve bu kararın ferisi niteliğindeki velayet hususu konusunda taraflar serbestçe tasarruf edemediği için bu konular ihtiyarî arabuluculuğa uygun değilken; tazminat, nafaka gibi konularda ise ihtiyarî arabuluculuk yolu tercih edilebilecektir¹¹⁰.

Arabuluculuk, kural olarak ihtiyarîdir; esas olan şey tarafların ihtiyarî başvurusudur¹¹¹. 6325 sayılı Kanun'un 3. maddesinde de bu hususa vurgu yapılmıştır. Buna göre; taraflar, arabuluculuk yoluna başvurmak, süreci sürdürmek, sona erdirmek ya da bu süreçten vazgeçmek hususunda özgürdürler. İhtiyarî arabuluculuk yoluna, yargı yoluna başvurmadan önce veya sonra başvuru yapılması mümkündür¹¹².

2.2.2. Zorunlu Arabuluculuk

“Zorunlu arabuluculuk”, uyuşmazlığın çözümü için yargı yoluna başvuru yapacak tarafın, yargılama faaliyeti henüz başlamadan, kanun veya mahkeme kararı gereğince, arabuluculuk çözüm yoluna başvurmasının zorunlu olmasını ifade eder¹¹³.

Arabuluculuk çözüm sürecinin başlayabilmesi için taraflardan en az birinin başvuruda bulunması şarttır. Yapılan bu başvuru tarafların isteğine bırakılabileceği gibi kanunî düzenlemelerle veya hâkim ya da hakem kararıyla bir zorunluluğa da tabi tutulabilir¹¹⁴. Zorunlu arabuluculuk çözüm yolunu, diğer alternatif uyuşmazlık çözüm yollarından ayıran en önemli kıstas da yapılan başvurunun niteliğidir. Taraflar, arabuluculuk yönetimini tecrübe etmeden, uyuşmazlığı genel mahkemelere taşıyamıyorsa, zorunlu arabuluculuğun varlığından söz edilir¹¹⁵.

Kıta Avrupası ve Anglosakson hukuk sistemlerine bakıldığında, üç farklı zorunlu arabuluculuk modelinin varlığı göze çarpmaktadır. Bunlar; “*dava şartı olarak arabuluculuk (kategorik yaklaşım)*”, “*mahkeme bağlantılı olarak zorunlu arabuluculuk*” ve “*yarı mecburi zorunlu arabuluculuk*” modelidir¹¹⁶. “*Dava şartı olarak arabuluculuk*”;

¹⁰⁹ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 72.

¹¹⁰ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s.72.

¹¹¹ Süha Tanrıver, *Bazı Düşünceler*, s. 112; Seda Özmumcu, “Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukuku Açısından Zorunlu Arabuluculuk Sistemine Genel Bir Bakış”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, C. LXXIV, S. 2, 2016, 807-842, s.831; Zeki Okur, *Dava Şartı Olarak Arabuluculuk* s. 15.

¹¹² Emel Badur, “Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, C.9, S.18, 2021, 49-87, s. 51.

¹¹³ Mustafa Özbek, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, s.29; Elif Kısmet Kekeç, *Temel Aşamalar ve Taktikler*, s.71; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 29; Zeki Okur, *Arabuluculuk*, s. 15.

¹¹⁴ Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s.29.

¹¹⁵ Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 29.

¹¹⁶ Seda Özmumcu, *Zorunlu Arabuluculuk*, s.808-809; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 31-33.

tarafların, bazı hususlarda kendi kararlarıyla ya da kanunî bir düzenleme gereğince, arabuluculuğa başvurmasının zorunlu olmasını ifade etmektedir¹¹⁷. Bu modele göre taraflar, yargı yoluna gitmeden önce özel bir dava şartı olan arabuluculuk yoluna başvurmak zorundadır¹¹⁸. Amerika’da “*kategorik yaklaşım*” olarak da adlandırılan bu yönetime, tarım borçları bakımından zorunlu arabuluculuk yolunu uygulayan Avustralya hukuk sistemi, örnek teşkil etmektedir¹¹⁹. Türk hukukunda ise bu yöntem, 7036 İş Mahkemeleri Kanunu’nun¹²⁰ yürürlüğe girdiği tarih olan, 2018 yılı itibariyle uygulanmaya başlamıştır¹²¹.

“*Mahkeme bağlantılı olarak zorunlu arabuluculuk*”; uyuşmazlığın, dava açıldıktan sonra, uygun görülmesi halinde mahkeme tarafından ya da kanunî bir düzenleme gereğince, tarafların rızasına bakılmaksızın arabuluculuğa sevk edilmesidir¹²². Amerika Birleşik Devletleri ve Avustralya hukuk sisteminde sıkça uygulama alanı bulan bu model, Avrupa hukuk sisteminde ise pek fazla tercih edilmemektedir¹²³.

“*Yarı mecburi zorunlu arabuluculuk*” ise; uyuşmazlığı çözmek için makul ve mantıklı bir şekilde hareket etmeyen ve diğer tarafın arabuluculuğa başvurma önerisini geçerli bir neden olmaksızın reddeden tarafın, yargılama sonunda haklı bulunsa dahi, yargılama giderlerinin tümünden sorumlu olarak kabul edilmesi ve bu yolla arabuluculuk yoluna başvurmaya zorlanmasıdır¹²⁴. Bu modelin uygulamasına örnek olarak, İngiliz Hukuk Usûlü Kuralları ve Avustralya Hukuk Uyuşmazlıklarını Çözüm Kanunu gösterilebilir¹²⁵.

Zorunlu arabuluculukta, dava açma yoluna başvurmadan önce arabulucuya başvuru zorunlu olsa da sürecin devam ettirilmesi veya sonlandırılması ise tarafların ihtiyarındadır¹²⁶.

¹¹⁷ Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 32.

¹¹⁸ Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 32.

¹¹⁹ Seda Özmumcu, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 808-809.

¹²⁰ R.G: 25.10.2017 T. ve 30221 S.

¹²¹ Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 32.

¹²² Elif Kısmet Kekeç, *Temel Aşamalar ve Taktikler*, s. 222; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 32.

¹²³ Seda Özmumcu, *Zorunlu Arabuluculuk*, s.809; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 33.

¹²⁴ Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 33.

¹²⁵ Seda Özmumcu, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 809; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 33.

¹²⁶ Zeki Okur, *Arabuluculuk*, s. 15.

3. HUKUKUMUZDA ZORUNLU ARABULUCULUĞUN YERİ VE UYGULANMA ALANI

3.1. GENEL OLARAK

Türk hukuk sisteminde arabuluculuğa ilişkin düzenlemelerin temeli, 07.06.2012 tarihinde kabul edilen, 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na dayanmaktadır. Bu Kanun'un kabul edilmesi ve yürürlüğe girmesiyle birlikte, ihtiyarî arabuluculuk, hukukumuzda uygulama alanı bulmaya başlamıştır. Sonrasında, 7036 sayılı İş Mahkemeleri Kanunu'nda¹²⁷ önemli olarak nitelendirilebilecek bazı değişiklikler yapılarak kanundan, bireysel veya toplu iş sözleşmesinden kaynaklanan bazı alacak ve tazminat taleplerinde, dava yoluna gitmeden önce arabuluculuk yoluna müracaat edilmesi zorunlu hale getirilmiş ve böylece zorunlu arabuluculuk kavramı, 2018 yılında Türk hukukuna giriş yapmıştır. 7036 sayılı İş Mahkemeleri Kanunu'yla meydana gelen bu değişikliklerle, hem zorunlu arabuluculuğa ilişkin düzenlemeler yapılmış hem de bu konuyla ilgili olarak Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ve İş Kanunu'nun maddi hukuk hükümlerinde değişikliğe gidilmiştir. İşçi-işveren arasındaki uyuşmazlıkların arabuluculuk yoluyla çözüme kavuşturmasındaki başarı oranının yüksek olması, kanun koyucuyu yeni zorunlu arabuluculuk düzenlemeleri yapmaya sevk etmiştir¹²⁸. Bunun sonucunda ticari uyuşmazlıklar¹²⁹, tüketici uyuşmazlıkları¹³⁰ ve kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar¹³¹ gibi uyuşmazlıklarda da zorunlu arabuluculuğun uygulanmasına yönelik düzenlemelere gidilmiştir.

Türk hukukunda, zorunlu arabuluculuk ile genel düzenleme olan Hukuk Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk Kanunu'nun yanında, İş Mahkemeleri Kanunu gibi bazı kanunlarda da özel düzenlemelere yer verilmiştir. Zorunlu arabuluculuk yolu ile ilgili olarak özel kanunlarda hüküm bulunmayan durumlarda, genel hükümler geçerli olacaktır.

¹²⁷ R.G: 25.10.2017 T. ve 30221 S.

¹²⁸ 7155 sayılı Abonelik Sözleşmesinden Kaynaklanan Para Alacaklarına İlişkin Takibin Başlatılması Usulü Hakkında Kanun (19.12.2018 tarihli ve 30630 sayılı Resmî Gazete) Genel Gereğesi; Mustafa Yavuz, "Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk", *Gümrük ve Ticaret Dergisi*, C.5, S.15, 2019, 52-61, s.54.

¹²⁹ 7155 sayılı Kanun'un 20. maddesiyle 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na (14/02/2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete) "Dava şartı olarak arabuluculuk" başlıklı 5/A maddesi eklenmiş ve ticari uyuşmazlıklarda dava şartı olarak arabuluculuk uygulaması 01.01.2019 tarihi itibarıyla başlamıştır.

¹³⁰ 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a (28.12.2013 tarihli ve 28835 sayılı Resmî Gazete) 22.07.2020 tarihinde eklenen m. 73/A uyarınca, aynı maddede belirtilen istisnalar hariç olmak üzere; tüketici mahkemesinin görev alanına giren uyuşmazlıklar hakkında dava açılmadan önce arabuluculuk yoluna başvurulması dava şartı haline getirilmiştir.

¹³¹ 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 37.maddesi ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na madde 18/B eklenmiştir. Bu maddeye göre; "kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin uyuşmazlıklar hariç olmak üzere kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar", zorunlu arabuluculuk hükümleri kapsamında değerlendirilecektir. Bu düzenleme, aynı Kanun'un 43.maddesinin 1.fikrasının (a) bendi uyarınca, 01/09/2023 tarihinde yürürlüğe girecektir.

(HUAK m. 18A/20, İşMK m. 3/21). Bir uyuşmazlık hakkında, zorunlu arabuluculuğa dair özel bir düzenleme bulunuyorsa, o düzenlemelerin ayrıca dikkate alınması gerekmektedir (HUAK m. 18A/19). Buna göre; zorunlu arabuluculuğa tabi olan bir uyuşmazlıkla ilgili, o konuda özel bir düzenleme varsa önce o düzenlemenin uygulanacağını; ancak konuyla ilgili özel bir düzenleme yoksa HUAK'ın zorunlu arabuluculuk ile ilgili hükümlerinin uygulanacağını belirtmek mümkündür. Yine, zorunlu arabuluculuğa dair özel ya da genel bir hüküm olmayan durumlarda ise Kanun'un genel hükümleri dikkate alınacaktır¹³².

Türk hukukunda, zorunlu arabuluculuk ile ilgili getirilen düzenlemelere ek olarak, “Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m.15/10, 19/2, 22, 31/8, 36 ve İş Mahkemeleri Kanunu m.3/22'nin yollamasıyla, içerisinde zorunlu arabuluculuk hükümlerini de barındıran “*Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği*¹³³”, 2018 yılında yürürlüğe girmiş ve arabuluculuk mevzuatındaki yerini almıştır.

Doktrinde¹³⁴ bazı yazarlar, 6325 sayılı Kanun ile yürürlüğe giren ihtiyarî arabuluculuğun uygulanmaya başlamasının üzerinden fazla zaman geçmeden ve bu konuyla ilgili sorunlar tespit edilmeden, zorunlu arabuluculuk düzenlemelerinin yürürlüğe girmesini eleştirmektedir. *Ekmekçi/Özkes/Atalı/Seven*¹³⁵; Türk hukukunda, acele bir şekilde zorunlu arabuluculuğun uygulanmaya başlanmasının, pek çok sorunu beraberinde getirmiş olduğunu ve bu sorunların şu anda da devam ettiğini belirtmektedir. Yazarlara göre yapılması gereken şey, sistematik olmayan ve kanun yapma tekniğine uygun olmayan İş Mahkemeleri Kanunu'nun zorunlu arabuluculuğa ilişkin hükümlerinin kaldırılarak, tüm zorunlu arabuluculuk alanlarında, genel düzenleme niteliğinde olan Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu uygulanması ve sadece iş hukukuyla ilgili özel hükümlere İş Mahkemeleri Kanunu'nda yer verilmesidir. Kanaatimizce de zorunlu arabuluculuk ile ilgili düzenlemelere, birden fazla kanunda yer vermek yerine, yalnızca Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nda yer verilmesi, kanun yapma tekniğine daha uygun ve işlevsel olacaktır. Ayrıca, bu yönde bir düzenleme yapılması zorunlu arabuluculuk hakkındaki genel düzenlemeler açısından yeknesaklığın sağlanması bakımından da faydalı olacaktır.

¹³² Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s.171.

¹³³ R.G: 02.06.2018 T. ve 30439 S.

¹³⁴ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 125-127.

¹³⁵ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 127.

3.2. DAVA ŞARTI OLARAK ARABULUCULUK KAVRAMI VE KAVRAM SORUNU

“*Dava şartı olarak arabuluculuk*”; tarafların, bazı uyuşmazlık konularında, kendiliğinden ya da kanunî bir düzenleme uyarınca, arabuluculuğa başvurmasının zorunlu olmasıdır¹³⁶. Kanun koyucu, İş Mahkemeleri Kanunu tasarısı taslağında¹³⁷ “*zorunlu arabuluculuk*” kavramını kullanmışken, Kanun tasarısında ve bu tasarının kanunlaşmış halinde ise, “*dava şartı olarak arabuluculuk*” kavramını kullanmayı tercih etmiştir¹³⁸. Kanun koyucu tarafından, zorunlu arabuluculuk ile ilgili yapılan sonraki düzenlemelerde de “*dava şartı olarak arabuluculuk*” kavramı kullanılmaya devam etmiştir¹³⁹. Dolayısıyla kanun koyucunun amacının, arabuluculuk yoluna başvurma zorunluluğunu, dava şartı olarak kabul etmek yönünde olduğu tartışmasızdır¹⁴⁰.

Arabuluculuk yoluna başvurma zorunluluğunun, dava şartlarının özelliklerini taşıyıp taşımadığı ve bu düzenlemelerin hukuka uygun olup olmadığı ise doktrinde tartışma konusu olmuştur. Bu tartışmalara yer vermeden önce dava şartı kavramının ne olduğundan bahsetmenin faydalı olacağı kanısındayız.

Buna göre, dava şartı; bir davanın esastan görülmesi için varlığı veya yokluğu aranan şartlardır¹⁴¹. Dava şartları, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun¹⁴² 114. maddesinde hüküm altına alınmıştır. Bu madde ile her dava için bulunması şart olan, genel dava şartları belirlenmiştir. Bu maddede düzenlenen genel dava şartları dışında, diğer kanunlarda da bazı özel dava şartları bulunmaktadır. Dava şartları, taraflarca ileri sürülmesi de yargılamanın her safhasında, hâkim tarafından kendiliğinden göz önünde

¹³⁶ Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 32; Seda Özmmucu, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 808; Ayrıca bkz. yukarıda “Zorunlu Arabuluculuk” başlıklı bölüm.

¹³⁷ İş Mahkemeleri Kanun Tasarısı Taslağı m. 3; “(1) Kanuna, bireysel veya toplu iş sözleşmesine dayanan işçi alacağı ile işe iade talebiyle açılacak davalarda, dava açılmadan önce arabuluculuğa başvurmak zorunludur. Aksi halde 12.1.2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 115 inci maddesinin birinci fıkrası ile ikinci fıkrasının birinci cümlesi hükmüne göre işlem yapılır.”

¹³⁸ Zeliha Büşra Tanır, “Arabuluculuğa İlişkin Temel İlkeler”, *Euroasia Journal Of Social Sciences & Humanities*, C.7, S.1, 2020, 104-118, s. 104.

¹³⁹ 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 5/A maddesinin 1.fikrasına göre; “Bu Kanunun 4 üncü maddesinde ve diğer kanunlarda belirtilen ticari davalardan, konusu bir miktar paranın ödenmesi olan alacak ve tazminat talepleri hakkında dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır.” 6502 sayılı Tüketicinin Korunmasına Hakkındaki Kanun’un 73/A maddesinin 1.fikrasına göre; “Tüketici mahkemelerinde görülen uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır.” Yine 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 37.maddesinde kira uyuşmazlıkları gibi bazı uyuşmazlıkların dava şartı olarak arabuluculuk kapsamında olduğu belirtilmiştir.

¹⁴⁰ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 153.

¹⁴¹ Dava şartları hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Hakan Pekcantez vd., *Ders Kitabı*, s. 199 vd.

¹⁴² R.G: 04.02.2011 T. ve 27836 S.

bulundurulur (HMK m. 115/1). Dava şartlarından birinin eksik olduğunun anlaşılması halinde ise hâkim tarafından davanın usûlden reddine karar verilir (HMK m. 115/2).

Doktrinde dava şartları, kanunî düzenlemeye de paralel olarak; mahkemeye, taraflara ve dava konusuna ilişkin dava şartları olarak, üçlü bir ayrıma tabi tutulmuştur¹⁴³. *Ekmekçi/Özkes/Atalı/Seven'e*¹⁴⁴ göre; arabuluculuk yoluna başvuru, mahkeme, taraf veya dava konusundan herhangi biriyle alakalı bir mesele değildir; bu nedenle arabuluculuk yoluna başvuru zorunluluğu, bu haliyle dava şartı hükümleri kapsamında değerlendirilemez.

Arbuluculuk yoluna başvuru zorunluluğu, özellikleri itibariyle dava şartlarından daha çok, ilk itirazlara benzemektedir; çünkü arabuluculuk, bir alternatif uyuşmazlık çözüm yolu olup, asıl olan devlet yargısıdır. Bu nedenle arabuluculuk çözüm yolu, devlet yargısının kaçınılmazlığı karşısında; ancak taraflar ileri sürerlerse ve iradelerini bu yönde kullanırlarsa dikkate alınmalıdır¹⁴⁵. Bunun tipik misali ise tahkim ilk itirazıdır (HMK m. 116/1-b)¹⁴⁶. Aralarında önceden yapılmış olan bir tahkim anlaşması bulunmasına rağmen, taraflardan birisi tahkim yoluna başvurmadan dava açma yoluna giderse mahkeme, bu sözleşmenin varlığını resen dikkate alarak görevsizlik kararı veremez. Mahkeme; ancak taraflardan birinin tahkim ilk itirazında bulunması üzerine tarafları, tahkim yoluna yönlendirebilecektir¹⁴⁷. Taraflarca tahkim ilk itirazı ileri sürülmezse mahkeme, uyuşmazlığı görmeye devam edecektir.

Tahkim yolunda, devlet yargısına benzer şekilde yargılama yapılır ve iki tür arasında da pek çok benzerlik mevcuttur. Örneğin; hakemler de hâkimler gibi tarafsız ve bağımsızdır ve her iki türde de yürütülen yargılamaya ve yapılan yargılama sonucunda verilen kararlara müdahalede bulunma imkânı yoktur¹⁴⁸. Tahkim yolunun, devlet yargısıyla benzerliklerine karşın ilk itiraz olarak kabul edilmesine rağmen; arabuluculuk gibi esnek bir çözüm yolunun dava şartı olarak kabul edilmesi kendi içerisinde çelişki oluşturmaktadır¹⁴⁹.

¹⁴³ Hakan Pekcanitez vd., *Ders Kitabı*, 200; Ömer Ekmekçi vd., *Arbuluculuk*, s. 153.

¹⁴⁴ Ömer Ekmekçi vd., *Arbuluculuk*, s. 153-154.

¹⁴⁵ Ömer Ekmekçi vd., *Arbuluculuk*, s.154.

¹⁴⁶ Ömer Ekmekçi vd., *Arbuluculuk*, s 154.

¹⁴⁷ Mustafa Serdar Özbek, “Tahkim İlk İtirazı Üzerine Tahkim Sözleşmesi Üzerinde Yapılan Mahkeme Denetimi”, *Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.1, S.2, 2019, 179-253, s.181-182.

¹⁴⁸ Hakan Pekcanitez vd., *Ders Kitabı*, s. 591-592.

¹⁴⁹ Ömer Ekmekçi vd., *Arbuluculuk*, s. 154.

Tanrıver'e¹⁵⁰ göre bir konu, muayyen bir hukuki uyuşmazlık açısından, bir dava şartı haline getirilmek isteniyorsa; dava şartı haline getirilmesi planlanan husus ile uyuşmazlık arasında, hukukî yönden ve mantık yönünden bir bağlantının kurulmuş olması zorunluluk teşkil eder. Örneğin; dava şartlarından birisi olan “kesin hüküm” (HMK m. 114/1-i) halinde bu anlamda hukuken ve mantıken bir bağlantı kurulmuştur; çünkü bu durum “kişi, aynı eylemden dolayı sadece bir kez yargılanabilir” kuralının olağan bir neticesidir. İş uyuşmazlıkları, ticari uyuşmazlıklar, tüketici uyuşmazlıkları ve kira uyuşmazlıkları gibi uyuşmazlıklar için belirlenen, arabuluculuk ile ilgili özel dava şartları ile bu uyuşmazlıklar arasında ise belirtilen anlamda, hukuken ve mantıken bir bağlantı kurulması olanaklı değildir. Yazara göre dava şartı arabuluculuk ile ilgili yapılan düzenlemelerin arttırılması ve bu konunun genel dava şartları arasına alınmak istenmesi, doğru değildir; çünkü bu durum Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda belirlenen genel dava şartlarının yanına (m. 114), yeni bir dava şartı eklenmesi neticesini meydana getirmektedir¹⁵¹. Yine *Tanrıver*'e göre dava şartlarına uygun davranmamak mutlak bir bozma sebebi olduğundan (HMK m. 371/1,b); zorunlu arabuluculuğa tâbi olan bir uyuşmazlık, arabuluculuk yoluna müracaat etmeden dava konusu edilirse ve bu durum ilk derece mahkemesince fark edilmeksizin istinaf yahut temyiz incelemesi sırasında anlaşılırsa, dosyayı inceleyen Bölge Adliye Mahkemesi veya Yargıtay, dava şartının yerine getirilmediği gerekçesiyle dosyayı resen ilk derece mahkemesine iade edecek ve ilk derece mahkemesi de davanın, usûlden reddine karar verecektir. Bu ise hem zaman hem de emek kaybına sebebiyet verecektir¹⁵².

Kanaatimizce de arabuluculuk yoluna başvurma zorunluluğunun, usûl hukuku açısından dava şartı olarak kabul edilmesi hatalıdır. Zira kanun koyucu tarafından belirlenen zorunluluk, yalnızca, Kanun'da belirtilen uyuşmazlıklar açısından arabuluculuk çözüm yoluna başvurmakla ve arabuluculuk sürecindeki ilk toplantıya katılmakla¹⁵³ sınırlıdır¹⁵⁴. Bunların dışında ise taraflara herhangi bir zorunluluk yüklenemez. Taraflar, arabuluculuk sürecini diledikleri zaman sona erdirebilecekleri gibi

¹⁵⁰ Süha Tanrıver, *Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk*, 2. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2022, s. 159-161; Süha Tanrıver, *Bazı Düşünceler*, s.119.

¹⁵¹ Süha Tanrıver, *Bazı Düşünceler*, s. 119.

¹⁵² Süha Tanrıver, *Bazı Düşünceler*, s. 120.

¹⁵³ HUAK m. 18/A-11: “Taraflardan birinin geçerli bir mazeret göstermeksizin ilk toplantıya katılmaması sebebiyle arabuluculuk faaliyetinin sona ermesi durumunda, toplantıya katılmayan taraf, son tutanakta belirtilir ve bu taraf davada kısmen veya tamamen haklı çıksa bile, yargılama giderinin tamamından sorumlu tutulur. Ayrıca, bu taraf lehine, vekâlet ücretine hükmedilmez. Her iki tarafın da, ilk toplantıya katılmaması sebebiyle sona eren arabuluculuk faaliyeti üzerine açılacak davalarda, tarafların yaptıkları yargılama giderleri kendi üzerlerinde bırakılır”.

¹⁵⁴ Süha Tanrıver, *Bazı Düşünceler*, s. 113.

süreç sonunda anlaşmaya varıp varmamak hususunda da istediği kararı verebilirler. Bu nedenle, arabuluculuk yoluna başvurma zorunluluğu, gerçek anlamda bir dava şartı olarak kabul edilemez.

Yukarıda açıkladığımız nedenlerden dolayı; her ne kadar arabuluculuk ile ilgili kanunî düzenlemelerde “*dava şartı olarak arabuluculuk*” kavramı kullanılmışsa da “*zorunlu arabuluculuk*” kavramının kullanılmasının daha doğru olduğu kanaatindeyiz. Bu sebeple, çalışmamızda da “*dava şartı olarak arabuluculuk*” kavramı yerine “*zorunlu arabuluculuk*” kavramının kullanılması tercih edilmiştir. Ancak “*dava şartı olarak arabuluculuk*” kavramının kullanılmasının hatalı olduğunu belirtsek ve bu konuda eleştirilerde bulunsak dahi, Kanun’da açık bir şekilde düzenlendiği için arabuluculuk yoluna başvurma zorunluluğunun, dava şartı olarak kabul edilmeye ve bu kapsamda değerlendirilmeye mecbur olduğunun da altını çizmek gerekmektedir¹⁵⁵.

3.3. HUKUKUMUZDA ZORUNLU ARABULUCULUK KAPSAMINDA YER ALAN UYUŞMAZLIKLAR

İş uyuşmazlıkları bakımından, hangi uyuşmazlıkların zorunlu arabuluculuk kapsamına girdiği, İş Mahkemeleri Kanunu’nun 3.maddesinin 1.fikrasında belirlenmiştir. Bu düzenlemeye göre; “*Kanuna, bireysel veya toplu iş sözleşmesine dayanan işçi ve işveren alacağı ve tazminatı ile işe iade talebiyle açılan davalarda, arabulucuya başvurulması dava şartıdır*”. 28.03.2023 tarihli ve 7445 sayılı İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Yapılmasına Dair Kanun¹⁵⁶ m. 41 ile 7036 sayılı İş Mahkemeleri Kanunu m. 3/1’e; “*Bu alacak ve tazminatla ilgili itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davaları*” hakkında da arabuluculuk yoluna başvurulmasının dava şartı olduğuna ilişkin hüküm eklenmiştir. 7445 sayılı Kanun m. 43/1-a hükmü gereğince, bu madde, 01.09.2023 tarihinden itibaren açılacak davalarda geçerli olacaktır. Aynı maddenin 3.fikrasında ise zorunlu arabuluculuk kapsamında değerlendirilmeyecek uyuşmazlıklar belirlenmiştir. Buna göre; “*İş kazası veya meslek hastalığından kaynaklanan maddi ve manevi tazminat ile bunlarla ilgili tespit, itiraz ve rücu davaları*” arabuluculuk yoluna başvurma zorunlu olduğu uyuşmazlıklar arasında değerlendirilmeyecektir.

¹⁵⁵ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 153; Özgür Oğuz, *Türk İş Hukukunda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk*, 1. Baskı, Legal Yayıncılık, İstanbul 2019, s.111.

¹⁵⁶ R.G: 05.04.2023 T. ve 28.03.2023 T.

Örneğin; işçi ve işveren arasında, iş ilişkisinden kaynaklanan kıdem tazminatı alacağı, ihbar tazminatı alacağı, ücret alacağı, fazla mesai alacağı gibi alacaklar ve bu alacaklara dayalı olarak açılan itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davaları bu kapsamda değerlendirilecek; ancak iş kazası nedeniyle açılan maddi ve manevi tazminat davası ise zorunlu arabuluculuk hükümleri kapsamı dışında kabul edilecektir. İşçi ve işveren arasında, iş ilişkisinden kaynaklanmayan; örneğin kira ilişkisinden doğan alacaklar ise bu madde kapsamında değerlendirilemeyecektir¹⁵⁷; ancak 01.01.2023 tarihinde yürürlüğe giren 7445 sayılı Kanun'un 37.maddesi ile HUAK m. 18/B eklenerek kira uyuşmazlıkları da dava şartı arabuluculuk kapsamına dâhil edildiğinden, belirtilen uyuşmazlıklar, kira uyuşmazlıkları kapsamında (HUAK m. 18/B) zorunlu arabuluculuğa tabi olacaktır.

Ticari uyuşmazlıklar bakımından, zorunlu arabuluculuk ile ilgili düzenlemeler, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na¹⁵⁸, 06.12.2018 tarihinde 7155 sayılı Abonelik Sözleşmesinden Kaynaklanan Para Alacaklarına İlişkin Takibin Başlatılması Usûlü Hakkında Kanun'un¹⁵⁹ 20.maddesiyle eklenen 5/A maddesi ile gerçekleştirilmiştir. Bu maddeye göre; “*Bu Kanunun 4 üncü maddesinde ve diğer kanunlarda belirtilen ticari davalardan, konusu bir miktar para olan alacak, tazminat, itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davalarında*¹⁶⁰, *dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır*”¹⁶¹. 7445 sayılı Kanun'un 1.maddesi gereği ise itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davaları hakkındaki 31.madde hükmü, 01/09/2023 tarihinden itibaren açılacak davalarda uygulanacaktır. Dolayısıyla 01/09/2023 tarihinden itibaren açılacak olan ticari davalardan konusu itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davaları olan davalar hakkında dava açılmadan önce arabuluculuk yoluna başvurulması zorunlu hale getirilmiştir. Madde metninden anlaşıldığı üzere; ticari uyuşmazlıklar bakımından yalnızca zorunlu arabuluculuğa tabi olanlar belirtilmiş, hangi uyuşmazlıkların bu kapsamda değerlendirilemeyeceği ise belirtilmemiştir¹⁶².

¹⁵⁷ Resul Kurt, *İş Yargısında Arabuluculuk*, s. 427.

¹⁵⁸ R.G: 14.02.2011 T. ve 27846 S.

¹⁵⁹ R.G: 19.12.2018 T. ve 30630 S.

¹⁶⁰ 7445 sayılı Kanun'un 31. Maddesi hükmü gereği, ticari davalardan konusu itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davaları bakımından, dava açmadan önce arabuluculuğa başvurmanın zorunlu olduğuna ilişkin hüküm, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu m.5/A'ya eklenmiştir.

¹⁶¹ 28/3/2023 tarihli ve 7445 sayılı Kanun'un 31 inci maddesiyle bu fıkrada yer alan “*paranın ödenmesi olan alacak ve tazminat talepleri hakkında*” ibaresi “*para olan alacak, tazminat, itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davalarında,*” şeklinde değiştirilmiştir.

¹⁶² Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 131.

İş Mahkemeleri Kanunu ve Ticaret Kanunu'nda yapılan değişikliklerle birlikte, öğretide¹⁶³ ve yargı kararlarında¹⁶⁴; itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davalarının, Kanun'un aradığı şekliyle zorunlu arabuluculuk kapsamında olup olmadığı konusundaki tartışma da böylece son bulmuştur.

¹⁶³ Doktrinde bir görüşe göre; itirazın iptali davası, icra takip prosedürünün ayrılmaz bir parçasını oluşturan ve takibin devamını hedefleyen, kendine özgü bir davadır ve bu davanın sonunda, alacağın tahsiline ilişkin bir hüküm verilmez. (Hakan Pekcanitez/Oğuz Atalay/ Meral Sungurtekin Özkan/Muhammet Özeker, *İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı*, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s.150). Bu nedenle, itirazın iptali davaları, dava şartı arabuluculuğun kapsamı dışında kalır (Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s.196-197; Süha Tanrıver, *Bazı Düşünceler*, s. 122-123, İbrahim Ermenek/Betül Azaklı Arslan, "Ticari Davalarda Dava Şartı Arabuluculuk, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S.148, 2020, 136-196, s. 154-160). Diğer bir görüşe göre ise itirazın iptali davaları sonunda verilen hüküm, bir eda hükmüdür (Baki Kuru, *İcra ve İflas Hukuku El Kitabı*, 2. Baskı, Adalet Yayınları, Ankara 2013,s. 248); bu nedenle itirazın iptali davaları, dava şartı arabuluculuğa tabidir (Nesibe Kurt Konca, "Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı (Zorunlu) Arabuluculuk", *Seta Perspektif*, S.225, 2018, s.1-5; İlker Koçyiğit/Alper Bulur, *Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk*, Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Arabuluculuk Daire Başkanlığı Yayını, Ankara 2019, s. 67). Menfi tespit davaları açısından doktrinde bir görüşe göre; bu davalar, bir alacak veya tazminata konu olmazlar ve bu haliyle bir eda hükmü taşımazlar. Bu nedenle, menfi tespit davaları, dava şartı arabuluculuk hükümlerine tabi değildir (Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s.190-191; Süha Tanrıver, *Bazı Düşünceler*, s. 123). Doktrinde diğer bir görüşe göre ise menfi tespit davaları, dava şartı arabuluculuğa tabidir; bu nedenle dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunludur (Cenk Akil, "Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk Hakkında Usûl Hukuku Bakımından Bazı Değerlendirmeler", *TAAD*, Y. 11, S. 41, 2020, 307-324, s. 322; Nesibe Kurt Konca, *Arabuluculuk*, s. 5; İlker Koçyiğit/Alper Bulur, *Arabuluculuk*, s. 67-68). İstirdat davaları açısından ise bir görüşe göre bu davalar, yalnızca ilamsız icra bakımından uygulama alanı bulan, özel bir dava niteliğindedir ve istirdat davalarının, normal bir alacak davası olarak değerlendirilmesi mümkün değildir. Bu nedenle istirdat davaları, dava şartı arabuluculuk hükümlerine tabi değildir (Süha Tanrıver, *Bazı Düşünceler*, s. 124). Diğer bir görüşe göre ise; istirdat davaları hakkında da dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunludur (İlker Koçyiğit/Alper Bulur, *Arabuluculuk*, s. 68); İş hukukuna ilişkin uyuşmazlıklarda, itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davaları açısından, dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmanın zorunlu olup olmadığı hakkındaki doktrindeki görüşler için bkz. Elif Kılınç, "İş Hukukunda Zorunlu Arabuluculuğun Takip Hukukuna Etkileri", *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.12, S.2, 2021, s. 466-480.

¹⁶⁴ Yargıtay 23. Hukuk Dairesinin 04.12.2020 tarih, 2020/1943 E. – 2020/4052 K. sayılı kararına göre; "...Bu nedenlerle ticari uyuşmazlıklarda zorunlu arabuluculuğu öngören 7155 sayılı Kanun'un 20. maddesiyle eklenen Türk Ticaret Kanunu'nun 5/A maddesinin para alacağının tahsilini amaçlayan uyuşmazlıklar hakkında tarafların serbestçe tasarruf etme imkânına sahip olduğu gözetilerek bu uyuşmazlıkları bir alternatif çözüm yöntemi olarak arabuluculuk yoluyla çözmeyi amaçladığı, bu şekilde daha az zaman, daha az emek ve masrafla alacağın tahsili amacına ve tarafların alacak miktarı üzerinde serbestçe anlaşabilmelerine ve tasarrufta bulunabilmelerine imkân sağlamak istediği gözetildiğinde, ticari dava niteliğindeki itirazın iptali davalarının zorunlu arabuluculuğa tâbi olduğu..." denilerek, ticari nitelikteki itirazın iptali davalarının, dava şartı arabuluculuğa tabi olduğunu belirtmiştir (Aynı yönde bkz: İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 14. Hukuk Dairesi, E. 2019/1148, K. 2019/1727; Adana Bölge Adliye Mahkemesi 9. Hukuk Dairesi E. 2019/1538, K. 2020/234; Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 22. Hukuk Dairesi E. 2020/105, K. 2020/494; İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 12. Hukuk Dairesi, E. 2019/1376, K. 2019/1059; İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 13. Hukuk Dairesi, E. 2020/39, K. 2020/45; İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 17. Hukuk Dairesi, E. 2020/246, K. 2020/516; Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesi E. 2019/2035, K. 2020/213; Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 23. Hukuk Dairesi, E. 2019/2420, K. 2019/1789). Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 7. Hukuk Dairesi 17.06.2020, 2020/808 E. ve 2020670 K. sayılı kararında ise, itirazın iptali davalarının, zorunlu arabuluculuğa tabi olmadığı belirtilmiştir. Menfi tespit davaları açısından da yargı mercileri arasında zıt kararlar söz konusudur. Yargıtay 19. Hukuk Dairesinin 13.02.2020 tarihli, 2020/85 E. ve 2020/454 K. sayılı kararına göre; "...Ticaret mahkemelerinin görev alanına giren menfi tespit davalarında arabuluculuğa başvurunun dava şartı olup olmadığı konusundaki çelişki giderilmiş ve Kanun maddesinin metni ve gerekçesi bu kadar açık ve net olup zorlamayla da olsa genişletici bir yorum yapılmasına elverişli değildir. Böyle bir yaklaşım, özel bir dava şartı olan arabuluculuğa başvuru halini genel bir dava şartı haline getirecektir. HMK'nın 106. maddesinde düzenlenen tespit davasının özel bir şekli olan menfi tespit davası, konusu bir miktar paranın ödenmesi olan alacak ve tazminat davası olarak nitelendirilemez." denilerek arabulucuya başvurunun dava şartı olmadığına, uyuşmazlığın bu şekilde giderilmesine karar verilmiştir. (Benzer yönde bkz. Yargıtay 11. Hukuk Dairesi, E. 2020/4396 E., K. 2021/3198, 01.04.2021). Aksi yöndeki karara göre ise menfi tespit davaları, dava şartı arabuluculuğa tabidir (Yargıtay 11. Hukuk Dairesi, E. 2019/3048, K. 2020/1093, 10.02.2020; Erzurum BAM, E. 2019/531, K. 2019/549, 27.03.2019) Kararlar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 20.08.2023).

Tüketici uyuşmazlıkları bakımından, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'un¹⁶⁵ 73/A maddesi ile yine aynı Kanun'da belirtilen istisnalar hariç olmak üzere tüketici mahkemelerinin görev alanına giren uyuşmazlıkların, zorunlu arabuluculuk kapsamında olduğu hüküm altına alınmıştır. Bu düzenleme ile tüketici uyuşmazlıklarının zorunlu arabuluculuk kapsamında değerlendirilmesi ile ilgili kıstas, tüketici mahkemelerinin görev alanı olarak belirlenmiştir¹⁶⁶. Kanun'un aynı maddesinde, bazı uyuşmazlıklar için dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurulmasının zorunlu olmadığı belirtilmiştir. İstisna niteliğindeki bu uyuşmazlıklar; *“tüketici hakem heyetinin görevi kapsamında olan uyuşmazlıklar, tüketici hakem heyeti kararlarına yapılan itirazlar, aynı Kanun'un 73. maddesinin altıncı fıkrasında belirtilen davalar, yine aynı Kanun'un 74. maddesinde belirtilen davalar ve tüketici işlemi niteliğinde olan ve taşınmazın aynından kaynaklanan uyuşmazlıklardır”* (TKHK m. 73/A).

7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 37.maddesi ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na madde 18/B eklenmiştir. Bu maddeye göre; *“kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin uyuşmazlıklar hariç olmak üzere kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar, ortaklığın giderilmesine yönelik uyuşmazlıklar, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan kaynaklanan uyuşmazlıklar ve komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklar”*, zorunlu arabuluculuk hükümleri kapsamında değerlendirilecektir. Bu düzenleme, aynı Kanun'un 43.maddesinin 1.fıkrasının (a) bendi uyarınca, 01/09/2023 tarihinden itibaren açılacak davalar bakımından uygulanacaktır.

7442 sayılı Orman Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun¹⁶⁷ m.3 gereği, 5488 sayılı Tarım Kanunu'nda¹⁶⁸ önemli değişiklikler yapılmış ve bu Kanun'un on üçüncü maddesinin ikinci fıkrasının (e) bendi gereğince, tarımsal üretim sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava açmadan önce arabuluculuğa başvurunun zorunlu olduğu hüküm altına alınmıştır. Ayrıca bu konuda, Tarımsal Üretim Sözleşmesinden Doğan Hukuk Uyuşmazlıklarına İlişkin Arabuluculuk Yönetmeliği¹⁶⁹, 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe girmiş ve bu tarihten itibaren açılacak olan tarımsal

¹⁶⁵ R.G: 28.11.2013 T.ve 28835 S.

¹⁶⁶ İbrahim Özbay, “Tüketici Uyuşmazlıklarında Arabuluculuğa Elverişlilik”, *Tokat Gaziosmanpaşa Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.1, S.1, 2023, 1-22, s.6.

¹⁶⁷ R.G: 05.04.2023 T. ve 32154 S.

¹⁶⁸ R.G: 25.04.2006 T. ve 26149 S.

¹⁶⁹ R.G: 01.09.2023 T. ve 32296 S.

Üretim sözleşmesinden kaynaklanan davaların zorunlu arabuluculuğa tabi olduğu bir kez daha belirtilmiştir.

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLAR VE BU UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜM YOLLARI

1.HUKUKUMUZDA GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

Kira sözleşmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK)¹⁷⁰, özel borç ilişkilerinin yer aldığı ikinci kısmının, dördüncü bölümünde “kira sözleşmesi” başlığı adı altında, 299-378.maddeler arasında kendisine yer bulmuştur. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun bu bölümünde, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun (BK)¹⁷¹ aksine, âdi (genel hükümlere tabi olan) kira sözleşmesi ile birlikte ürün (hâsılat) kirasına da yer verilmiştir¹⁷².

Kira sözleşmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda “Birinci Ayrım/Genel Hükümler”, “İkinci Ayrım/Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” ve “Üçüncü Ayrım/Ürün Kirası” olarak üç başlıktan meydana gelmektedir. 6098 sayılı Kanun'la getirilen bu ayrımla birlikte, konut ve çatılı işyeri kiraları ile ilgili bazı hükümleri ihtiva eden, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun¹⁷³,un (GKHK) hükümleri de birtakım farklılıklar ile konut ve çatılı işyeri kiralarını düzenleyen ilgili maddelere dâhil edilmiş ve Türk Borçlar Kanunu'ndaki yerini almıştır¹⁷⁴.

1.1. KİRA SÖZLEŞMESİ KAVRAMI VE TANIMI

TBK m. 299'a göre; “*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir*”.

Doktrinde genel olarak kabul gören daha geniş bir tanıma göre ise kira sözleşmesini; kiraya verenin, kira sözleşmesine konu olması uygun olan bir şeyini,

¹⁷⁰ RG: 04.02.2011 T. ve 27836 S.

¹⁷¹ RG: 29.04.1926 T. ve 359 S. (11 Ocak 2011 tarihinde kabul edilen 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle yürürlükten kalkmıştır).

¹⁷² 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 248'inci maddesine göre: “*Âdi kira, bir akittir ki kiralayan onunla, kiracıya ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeği iltizam eder.*” Tasarıda verilen tanıma göre ise: “*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*” Böylece, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 248'inci maddesindeki tanımdan farklı olarak, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasyla birlikte, ondan yararlanılmasını da kiracıya bırakmayı üstlenebileceği belirtilmiştir. Buna bağlı olarak, kullandırmayla birlikte yararlandırmanın da kiraya verenin borçlarından birini oluşturabileceği açıkça kabul edilmiştir (6098 Sayılı Kanun m. 299 Hükümet Gerekçesi).

¹⁷³ RG: 27.05.1955 T.ve 9013 S.

¹⁷⁴ 6570 sayılı Kanun, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Uygulanması ve Yürürlüğü Hakkında Kanun'un 10.maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.

kararlaştırılan bir bedel karşılığında ve belirli olan yahut belirli olmayan bir süre zarfında, kiracıya, kullanma ve yararlanma amacıyla geçici olarak devretmesi olarak açıklamak mümkündür¹⁷⁵. Kira sözleşmesi, kiracının, kira konusu şeyi kullanma hakkının yanında, bundan yararlanma hakkının olup olmamasına göre âdi kira ve ürün kirası olmak üzere iki türden meydana gelir¹⁷⁶. Âdi kirada, kiracıya, kiraya konu olan şeyi, yalnızca kullanma hakkı verilirken; ürün kirasında ise kullanma hakkının yanında o şeyden yararlanma (ürün toplama) hakkı da verilir¹⁷⁷.

TBK m. 299'da yapılan tanımla kiracının, kira konusu şeyi sadece kullanma hakkının olduğu ifade edilerek, yalnızca âdi kira sözleşmesinin tanımının verildiği 818 sayılı BK'nin¹⁷⁸ aksine, 6098 sayılı TBK'nin ilgili düzenlemesiyle, kiracıya, kullanma hakkının yanında yararlanma hakkının da verileceği belirtilerek hem ürün kirasına hem de âdi kira sözleşmesine¹⁷⁹ ilişkin asli edim yükümleri kapsam içine alınmış; böylece kira sözleşmesine ait tüm türleri kapsayan genel bir tanım meydana getirilmiştir¹⁸⁰. Ürün

¹⁷⁵ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 10. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022, s. 317; Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri*, C.I/2, 4. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 2; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 11. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015, s. 256; Turgut Akıntürk/Derya Ateş Karaman, *Borçlar Hukuku*, 23. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2014, s.264; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015, s.172; Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 13. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2014, 215-216; Faruk Acar, *Kira Hukuku Şerhi*, 2. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2015, s. 64; Aydın Zevkliler/Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 14. Bası, Turhan Kitabevi Yayınları, Ankara 2014, 187; Aydın Zevkliler/Şeref Ertaş/Ayşe Havutçu/Murat Aydoğdu/Emre Cumalıoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri*, 2. Baskı, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, İzmir 2013, s. 479; Erzan Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s.90; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2017, s.390-391; Ercan Akyiğit, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi*, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2012, s. 68; Canan Ruhi/Ahmet Cemal Ruhi, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Hukuku (En Son Yargıtay İçtihatlarıyla)*, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016, s. 15; Mustafa Kırmızı, *6098 Sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*, 2. Bası, Şen Matbaa, Ankara 2014, s.17; Ümmühan Kaya, *Türk Hukukunda Kiraya Verenın Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu*, Adalet Yayınevi, İstanbul 2014, s.5; Batuhan Bulut, *Kiraya Verenın Hapis Hakkı*, Seçkin Yayınları, Ankara 2021, s.4; Nevzat Koç, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi", Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.19, 2017, 7-36, s. 10.

¹⁷⁶ Turgut Akıntürk/Derya Ateş Karaman, *Borçlar Hukuku*, s. 265.

¹⁷⁷ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s.317; Turgut Akıntürk/Derya Ateş Karaman, *Borçlar Hukuku*, s. 265; Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s.215; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 166; Mustafa Alper Gümüş, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi*, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s. 30, Aydın Zevkliler vd., *Borçlar Hukuku*, s.480.

¹⁷⁸ 818 sayılı BK'nin 248.maddesine göre; "Adi kira, bir akittir ki kiralayan onunla, kiracıya ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeği iltizam eder".

¹⁷⁹ Çalışmamızda "kira sözleşmesi" olarak ifade edilecektir.

¹⁸⁰ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 253; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 215; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 391; Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 1. Baskı, XII Levha Yayınları, İstanbul 2014, s. 7-8; Ali Hulki Cihan, *Kullandırma Sözleşmelerinde Hasar*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015, s.73; Mehmet Akçaal/Alper Uyumaz, "Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C:21, Sayı:1, 2013, 30. Yıl Armağanı, 297-325, s. 299.

kirasıyla alakalı düzenlemelere TBK m. 357 ve devamında ayrıca yer ayrılmış ve ürün kirasının tanımı, TBK md. 357/1’de tekraren yapılmıştır¹⁸¹.

1.2. KİRA SÖZLEŞMESİNİN HUKUKÎ NİTELİĞİ

Kira sözleşmesi, rızâî sözleşme örneklerinden biri olup, aynî bir sözleşme niteliğinde değildir¹⁸². Bu niteliği gereği, kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde oluşabilmesi için tarafların, sözleşmenin nesnel esaslı noktaları üzerindeki karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarının bulunması yeterli olup, kiralamaya konu olan şeyin kiracıya bırakılması gibi bir zorunluluk bulunmamaktadır¹⁸³.

Kira sözleşmesi, her iki taraf için de karşılıklı borç doğuran, tam iki tarafa borç yükleyen ve karşılıklı (ivazlı) bir sözleşme niteliğindedir; çünkü kiracı, kira sözleşmesiyle kendisine bırakılan kira konusu şeyi kullanması karşılığında, kararlaştırılan kira bedelini, kiraya verene ödemekle; kiraya veren ise kiralamaya konu olan şeyi kiracının kullanması için elverişli şekilde hazır etmekle yükümlüdür¹⁸⁴.

Belirli ya da belirsiz bir süre için kurulabilen kira sözleşmelerinin bir diğer niteliği, devamlı (sürekli) bir borç ilişkisi meydana getirmesidir¹⁸⁵. Kira sözleşmesinin bu niteliği, özellikle kiraya veren açısından oldukça önemlidir¹⁸⁶. Buna göre; kira sözleşmesinin kurulmasıyla kiraya veren, sözleşme sürdüğü müddetçe, kiralamaya konu

¹⁸¹ “Ürün kirası, kiraya verenin ürün veren bir şey veya hakkın kullanılmasını ve kullanmayla birlikte yararlanılmasını bedel karşılığında kiracıya bırakmayı üstlendiği sözleşmedir” (TBK m. 357/1).

¹⁸² Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s.321; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 256; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 216; Faruk Acar, *Şerh*, s. 65; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 172; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 30; Canan Ruhi/Ahmet Cemal Ruhi, *Kira Hukuku*, s.16; Ümmühan Kaya, *Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğu*, s.7; Batuhan Kaya, *Hapis Hakkı*, s.5; Süleyman Yılmaz, “Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Kanun Kapsamındaki Kira Sözleşmelerinde Kefilin Sorumluluğu”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.57, S.3, 2008,753-778, s.761; Mustafa Koca, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerine Göre Ürün Kirasının Sona Ermesi”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.XIX, S. 4, 2015, 129-144, s. 131.

¹⁸³ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 321; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 256-257; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s.216; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 172; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 30; Hüseyin Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası (BK m. 270-298)*, Yetkin Yayınları, Ankara 2009, s.45; Süleyman Yılmaz, *Kefilin Sorumluluğu*, s. 761.

¹⁸⁴ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 319; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 256; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s.216; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 172; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 31; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt 1*, 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s. 232; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 391; Erzan Erzurumluoğlu, *Özel Borç İlişkileri*, s. 89; Gülşah Sinem Aydın, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m.327-333)*, XII Levha Yayınları, İstanbul 2013, s.17; Canan Ruhi/ Ahmet Cemal Ruhi, *Kira Hukuku*, s.16; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s.321; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 256; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 216; Faruk Acar, *Şerh*, s. 65; Ümmühan Kaya, *Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğu*, s.7; Batuhan Kaya, *Hapis Hakkı*, s.5.

¹⁸⁵ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 320; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 256-257; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 172; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 31; Mustafa Alper Gümüş, *Cilt 1*, s. 232; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s.16; Hüseyin Altaş, *Ürün ve Hasılat Kirası*, s.47; Alpaslan Akartepe, “Türk Borçlar Kanunu’nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları/Cevdet Yavuz’a Armağan”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.22, S.3, 2016, 83-110, s.85.

¹⁸⁶ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 320.

olan şeyi, kiracı tarafından kullanılması için hazır bir şekilde bulundurmakla ve bu kullanıma katlanmakla yükümlü olur¹⁸⁷.

Kira sözleşmesinin, kullandırma ve yararlandırma amacı güden sözleşmelerin başı çeken örneklerinden biri olduğu rahatlıkla söylenebilir¹⁸⁸. Kiracı, kira sözleşmesiyle birlikte, intifa hakkı (TMK m. 794) ve oturma hakkı (TMK m. 823) gibi irtifak haklarının aksine şahsî bir kullanım hakkı elde eder; bu nedenle, kiracı, kira sözleşmesinden doğan hakkını ancak kiraya verene karşı ileri sürebilir¹⁸⁹. Ancak kira sözleşmesiyle elde edilen bu şahsî hakkın, tapu siciline şerh edilmesi suretiyle kuvvetlendirilebilmesi de (TBK m. 312¹⁹⁰, TMK m. 1009¹⁹¹) imkân dâhilindedir¹⁹².

1.3. KİRA SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI VE ŞEKLİ

1.3.1. Kira Sözleşmesinin Unsurları

Kanun koyucunun TBK m. 299'da yaptığı tanımlamadan, kira sözleşmesinin, kesinlikle bulunması gerekli olan üç esaslı unsurdan oluştuğunu ifade etmek mümkündür. Bunlar; “*kiraya veren tarafından, kullanımı kiracıya devredilen kira konusu şey*”, “*kiracı tarafından bu kullanım karşılığında ödenecek olan kira bedeli*” ve “*kira konusu şeyi kullanma yahut ondan yararlanma hakkı ile kira bedelinin değiş tokuşu hususunda tarafların karşılıklı olarak anlaşmaya varmalarındır*”¹⁹³. Bu unsurların neleri ifade ettiği üzerinde kısaca durmanın yararlı olacağı kanaatindeyiz.

1.3.1.1. Kiraya Veren Tarafından Kullanımı Kiracıya Devredilen Kira Konusu Şey

Âdi kira sözleşmelerinde, kiraya veren tarafından, kullanımı kiracıya devredilen kira konusu şey; ancak maddî varlığa sahip olan taşınır yahut taşınmaz mallardan

¹⁸⁷ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 320; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 256-257; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s.216; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 172; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 31; Mustafa Alper Gümüş, *Cilt 1*, s. 232; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s.16-17; Ümmühan Kaya, *Kiraya Vereninin Ayıplardan Sorumluluğu*, s.7; Alpaslan Akartepe, *Cevdet Yavuz'a Armağan*, s.85.

¹⁸⁸ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 317; Aydın Zevkliler/Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 187; Mustafa Alper Gümüş, *Cilt 1*, s.225; Erzan Erzurumluoğlu, *Özel Borç İlişkileri*, s.89 Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s.1; Arif Barış Özbilen, *Sözleşmelerin Şekli ve Şekil Yönünden Hükümsüzlüğü*, XXI Levha Yayınları, İstanbul 2016, s.316.

¹⁸⁹ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 256; Faruk Acar, *Şerh*, s.65; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 216-217. s. 65, Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 391; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 30; Canan Ruhi/Ahmet Cemal Ruhi, *Kira Hukuku*, s.16; Ümmühan Kaya, *Kiraya Vereninin Ayıplardan Sorumluluğu*, s.7.

¹⁹⁰ TBK m. 312'ye göre; “*Taşınmaz kiralalarında, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir*”.

¹⁹¹ TMK m. 1009'a göre; “*Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalm, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerhedilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerhedilebilir. Bunlar şerh verilmele o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir*”.

¹⁹² Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 217.

¹⁹³ Haluk Tandoğan, *C.I.*, s. 11; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 323; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 257; Aydın Zevkliler/Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 212; Faruk Acar, *Şerh*, s. 66; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, 173-174; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 34-36; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 405.

oluşabilir¹⁹⁴. Kural olarak, kira sözleşmesinin konusunu, tüketilemeyen mallar oluşturur¹⁹⁵. Ancak istisnai olarak bazı durumlarda, kiracı tarafından tüketilmemesi şartıyla¹⁹⁶ tüketilebilen eşyaların da kira sözleşmesine konu olması mümkündür¹⁹⁷.

Maddî bir varlığa sahip olmayan ve ürün getirir nitelikte olan haklar, iktisadî değerler veya ticari işletme gibi âdi kira sözleşmesinin konusunu oluşturamayan şeyler yahut ürün getiren menkul veya gayrimenkul mallar ise ürün kirasının konusunu oluşturabilir¹⁹⁸. Doktrinde bazı yazarlar¹⁹⁹ tarafından, ürün getiren bir şeyin de âdi kira sözleşmesine konu olabileceği belirtilmekte; ancak bu durumda kiracının, kira konusu şeyin ürünlerinden yararlanma hakkının bulunmadığı ifade edilmektedir.

1.3.1.2. Kiracı Tarafından Kira Konusunun Kullanımı Karşılığında Ödenecek Olan Kira Bedeli

TBK m. 299 ve m. 357'den anlaşıldığı şekliyle; kira sözleşmesi, niteliği gereği karşılıklı (ivazlı) bir sözleşme olduğundan, kullanma ve yararlanma hakkı devredilen kira konusu şey karşılığında, kararlaştırılan kira bedelinin ödenmesi zorunluluk oluşturur²⁰⁰. Kiracının, kararlaştırılan kira bedelini ödeme yükümlülüğü, TBK m. 313'te "*Kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür*" şeklinde düzenleme alanı bulmuştur.

Taraflar arasında kira bedelinin ödeneceği konusunda bir anlaşmaya varılamazsa, kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulmuş olduğundan söz etme imkânı bulunamayacaktır²⁰¹. Ancak kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulmuş olarak kabul

¹⁹⁴ Haluk Tandoğan, *C.I.*, s. 3; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 323; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s.257; Turgut Akıntürk/Derya Ateş Karaman, *Borçlar Hukuku*, s. 265; Aydın Zevkliler/Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 217; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 32; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 173; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 405; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 7; Merve Arslan, "Kira Sözleşmesinde Alt Kira", Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.1, S.1, 2023, 109-143, 113.

¹⁹⁵ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 325; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 187; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 33; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 173; Murat İnceloğlu, *C.I.*, s. 9; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 7.

¹⁹⁶ Zira bir eşya, tüketilmesi maksadıyla kesin olarak devrediliyorsa, satış sözleşmesinden; tüketilecek eşyanın misli ile iade edilmesi hedefleniyorsa ise tüketim öduncünden bahsedileceği yönünde bkz. Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s.34; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 325.

¹⁹⁷ Bir sepet meyvenin dekorasyon amacıyla kiralanmasında olduğu gibi tüketilebilen eşyaların da kira sözleşmesine konu olabileceği yönünde bkz. Haluk Tandoğan, *C.I.*, s. 3; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s.7.

¹⁹⁸ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 324; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 257; Aydın Zevkliler/Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 217; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 32; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 173; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 7.

¹⁹⁹ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 324; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 257; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s.173.

²⁰⁰ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 328; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 258; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s.219; Turgut Akıntürk/Derya Ateş Karaman, *Borçlar Hukuku*, s. 267; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 218; Faruk Acar, *Şerh*, s. 87-88; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 173; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 34; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 407; Murat İnceloğlu, *C.I.*, s. 12.

²⁰¹ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 219; Faruk Acar, *Şerh*, s. 87; Murat İnceloğlu, *C.I.*, s. 15.

edilmesi için kira bedelinin ve cinsinin belirlenmiş olması şart değildir; olmazsa olmaz nitelikteki unsur, kira bedeli ile cinsinin belirlenebilir özellikte olmasıdır²⁰².

Kira bedeli, çoğu zaman para vasıtasıyla ödenir²⁰³. Bu paranın, Türk parası yahut yabancı ülke parası olması açısından ise bir farklılık bulunmamaktadır²⁰⁴. Fakat kira bedelinin, para karşılığı olarak belirlenmesi bir zorunluluk teşkil etmemekte, ekonomik değere sahip olan misli²⁰⁵ (örneğin altın) yahut misli olmayan eşya²⁰⁶ olarak kararlaştırılması da mümkün olmaktadır. Doktrindeki bir kısım görüşe²⁰⁷ göre, kira bedelinin para yerine mal olarak kararlaştırılması halinde de kira hükümlerinin uygulanması söz konusuysen; diğer bir görüşe²⁰⁸ göre ise bu durumda kira sözleşmesinin yerini bir karma sözleşme almaktadır. Ürün kirasında, ürünün belli bir kısmının, kira bedeli olarak belirlenmesine de bir engel bulunmamaktadır ve buna “ürüne katılmalı ürün kirası” adı verilir (TBK m. 357/2).

Kira bedelinin, para yerine bir iş görme edimi olarak kararlaştırılmasına da bir engel bulunmamaktadır; ancak doktrindeki hâkim görüşe göre, böyle bir durumda kira sözleşmesinin yerini, karma bir sözleşmenin alacağı kabul edilir²⁰⁹. Kapıcılık sözleşmesinde durum çoğu zaman böyledir; çünkü kapıcılık sözleşmesinde, kira sözleşmesinin unsurlarından olan bir yerin kullanım hakkının bırakılması ile hizmet sözleşmesine ait iş görme unsuru aynı anda söz konusu olmaktadır²¹⁰. *Acar'a*²¹¹ göre; kira bedelinin, para yahut misli eşyayla birlikte, kiracının iş görme edimi olarak kararlaştırılması halinde, kira sözleşmesinin yasal tipi değişmez; çünkü burada bir karşı

²⁰² Haluk Tandoğan, *C.I.*, s.11; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 330; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 219; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s.173; Mustafa Alper Gümüş, *C.I.*, s. 234; Murat İnceloğlu, *C.I.*, s. 14; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 13.

²⁰³ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 328; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s.258; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 219-220; Faruk Acar, *Şerh*, s. 89; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 218.

²⁰⁴ TBK m. 344/IV’te, kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılmasının mümkün olduğu düzenlenmiştir.

²⁰⁵ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 258; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 220; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 34; Faruk Acar, *Şerh*, s. 89; Erzan Erzurumluoğlu, *Özel Borç İlişkileri*, s.90; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 407.

²⁰⁶ Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 73; Mustafa Alper Gümüş, *C.I.*, s. 234; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 12; Kira bedeli olarak misli olmayan bir şeyin kararlaştırılması halinde, kira sözleşmesinin yerini, karma yahut bileşik bir sözleşmenin alacağına yönelik aksi görüş için bkz. Faruk Acar, *Şerh*, s.89-90.

²⁰⁷ Haluk Tandoğan, *C.I.*, s. 14; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 73; Mustafa Alper Gümüş, *C.I.*, s. 234; Hüseyin Altaş, *Ürün ve Hasılat Kirası*, s. 50; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 12

²⁰⁸ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 329; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 218; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 407.

²⁰⁹ Haluk Tandoğan, *C.I.*, s. 17; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 329; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 259; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 218; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 34; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 12; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 496.

²¹⁰ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 329; Haluk Tandoğan, *C.I.*, s. 17.

²¹¹ Faruk Acar, *Şerh*, s. 90.

edim söz konusu değildir. Örneğin; kira bedelini para ile ödeyen kiracı, ayrıca bahçedeki ağaçların bakımını da üstlenirse, yine bir kira sözleşmesi söz konusu olacaktır.

1.3.1.3. Kiraya Veren ve Kiracının Karşılıklı Olarak Anlaşmaya Varması

Kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde vücut bulabilmesi için bulunması zorunlu olan bir diğer unsur, tarafların anlaşmaya varmasıdır. Kira konusunun, belirli yahut belirlenmesi mümkün olan bir kira bedeli karşılığında, kullanım veya yararlanma hakkının elde edilmesi hususunda, kiraya veren ile kiracının açık veya örtülü bir şekilde anlaşmaya ulaşması sonucu, kira sözleşmesi geçerli bir şekilde ortaya çıkmış olur²¹².

Kira sözleşmesinin kurulmasıyla birlikte kiraya veren, kira konusunu kullanma veya ondan yararlanma hakkını, kiracıya devretmekle yükümlü olur²¹³; ancak burada kira konusu şeyin mülkiyetinin devredilmesi ya da bunun üzerinde bir sınırlı aynî hakkın tesis edilmesi söz konusu olmayıp, kiracı, kiraya verene karşı nispî nitelikte bir hak elde eder ve fer'i zilyet haline gelir²¹⁴. Kiracının kullanım hakkı, sözleşme sona erene kadar devam etmektedir; bu nedenle kiraya veren, bu süre boyunca kira konusunu, kiracının kullanımına hazır bulundurmakla ve kullanma veya yararlanma hakkına katlanmakla yükümlü olmaktadır²¹⁵. Bu durum, kira sözleşmesinin devamlı bir sözleşme olmasının doğal bir sonucu olduğundan, kira konusunun, kira sözleşmesi sona erdikten sonra kiraya verene geri verilmesi bir zorunluluk teşkil eder (TBK m. 334/1)²¹⁶.

Tarafların, kira süresi konusunda uzlaşmaya varmaları yahut hazırladıkları sözleşmede, kira süresiyle alakalı bir hususa yer vermeleri şart değildir²¹⁷; çünkü kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulabilmesi için kira konusu şey ile belirli ya da belirlenebilir kira bedeli konusunda uzlaşmaya varılması gerekli ve yeterlidir. Keza kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde meydana gelmesi için kira parasının ve kira bedelinin teslim edilmesi de bir zorunluluk teşkil etmemektedir; çünkü kira sözleşmesi, rızaî ve

²¹² Haluk Tandoğan, *C.1*, s.11; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 258; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 326; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 220; Erzan Erzurumluoğlu, *Özel Borç İlişkileri*, s.91; Faruk Acar, *Şerh*, s.91; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 217-218; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s.173; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 409; Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 11.

²¹³ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, 34; Faruk Acar, *Şerh*, s. 65; Murat İnceloğlu, *C.1*, s.11.

²¹⁴ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 326; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 258; Faruk Acar, *Şerh*, s. 65; Mustafa Alper Gümüş, *C.1*, s. 234.

²¹⁵ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 258; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 218.

²¹⁶ "Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür".

²¹⁷ TBK m. 300 gereğince; kira sözleşmesinde süre ile ilgili bir kayıt olmaması halinde sözleşmenin, "belirsiz süreli" olarak kabul edileceği yönünde bkz. Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 220;

borç doğurucu bir hukukî işlem niteliğindedir ve teslim, geçerli bir şekilde kurulmuş olan kira sözleşmesinin ifasını ilgilendiren bir konudur²¹⁸.

Son olarak, kira sözleşmesiyle vaat edilen kullanım veya yararlanma hakkının geçerli bir şekilde devredilmesi için kiraya konu olan şeyin malikinin, kiraya veren olması zorunluluğu bulunmamaktadır²¹⁹. Kiraya veren, mülkiyeti başkasına ait olan bir malı kiraya verebilir, kanunî düzenlemeler ile kiraya verenlere sağlanan haklardan faydalanabilir ve onlar gibi dava açma yoluna gidebilir; ancak kiraya konu olan malın kullanımını, usûlüne uygun bir şekilde kiracıya bırakma yükümlülüğünü yerine getiremezse, kiraya verenin, kiracıya karşı borcun hiç ya da gerektiği gibi yerine getirilmemesinden sorumluluğu doğacaktır²²⁰. Kiraya veren ile kira konusu şeyin malikinin farklı kişiler olması durumunda malik, kiraya verenin sahip olduğu tüm haklardan yararlanamamakta²²¹; örneğin taahhüt nedenine dayalı tahliye davası açamamaktadır²²².

1.3.2. Kira Sözleşmesinin Şekli

Türk Borçlar Kanunu'nda, kira sözleşmesi ile ilgili özel bir şekil şartı öngörülmemiştir; bu nedenle kira sözleşmesinin hangi şekle tabi olacağı hususu, Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerine bakılarak tespit edilmelidir²²³. Türk Borçlar Kanunu'nda, kira sözleşmesi açısından özel bir şekil şartı öngörülmediği için (kanun koyucu tarafından birtakım özel kanunlarda belirtilen bazı kira sözleşmeleri haricinde²²⁴) TBK m. 12/1²²⁵

²¹⁸ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 257; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s.212; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 409; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 14.

²¹⁹ Haluk Tandoğan, *C.I.*, s. 11; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 325; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 257; Cevdet Yavuz, vd., *Özel Hükümler*, s.218; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 217; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 405-406; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 7-8.

²²⁰ Haluk Tandoğan, *C.I.*, s. 11; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 326; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 257; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s.218; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 218; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 406; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 8.

²²¹ Aydın Zevkliler, K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 217

²²² "...Taahhüt nedenine dayalı tahliye davasının mutlaka kiralayan tarafından açılması gerekir. Kiralayan durumunda olmayan malikin dava hakkı yoktur...", Yargıtay 6. HD, E. 2006/12639, K. 2007/1197, Karar için bkz. <https://www.kararara.com/yargitay/6hd/yrtyk8881.htm> (E.T: 13.09.2023).

²²³ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 220; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s.14.

²²⁴ Kanun koyucu, birtakım özel kanunlarda belirtilen, miktarı ne olursa olsun bazı kira sözleşmelerinin geçerli olabilmesi için belli bir şekil şartına uyulması gerektiği, aksi takdirde sözleşmenin geçersiz olacağını hüküm altına almıştır. Örneğin; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu (RG: 10.09.1983 T. ve 18161 S.) m. 57/1 gereğince, Bu Kanun'a tabi kira sözleşmelerinin noterlikçe tescil edilmiş olması bir zorunluluktur. Aynı Kanun gereğince, üç yıldan uzun süre ile kiraya verme durumunda, önceden Maliye Bakanlığından izin alınması şarttır. Katma bütçeli idarelerde bu izin idarelerin bağlı oldukları bakanlıktan alınırken, özel idare ve belediyeler için ise kendi kanunları uygulanır (DİK m. 64/2). Yine, Fikri Sanat Eserleri Kanunu (RG: 13.12.1951 T. ve 7981S.) m. 52 gereğince, fikir ve sanat eserleri üzerindeki hakların kullanılmasının ücret karşılıklı devri sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması gerekmektedir. Keza 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu (RG: 19.10.1983 T ve 18196 S.) m. 119 gereğince, hava araçlarının kiralanması sözleşmelerinin de yazılı şekilde yapılması zorunludur. Yine, 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu (RG: 28.06.1985 T. ve 18795 S.) m. 8 gereğince, finansal kiralama sözleşmelerinin, noterlerce düzenleme şeklinde yapılması bir geçerlilik şartıdır.

²²⁵ "Sözleşmelerin geçerliliği, Kanun'da aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir".

gereğince, ister taşınır isterse taşınmaz bir eşyaya ilişkin olsun, kira sözleşmesinin geçerliliğinin herhangi bir şekilde tabi olmadığı kabul edilmektedir²²⁶.

Uygulamada sık olarak, kira sözleşmesi düzenlenirken, ispat kolaylığı bakımından, maktu kira sözleşmelerinin kullandığı görülmekte ise de bu belge, kira sözleşmeleri açısından bir geçerlilik şartı olarak kabul edilemez²²⁷. Kira sözleşmesinin, açık veya örtülü irade beyanlarına dayalı olarak, sözlü, yazılı yahut noter önünde meydana getirilmesi söz konusu olabilir²²⁸. Ancak taraflar, hazırladıkları sözleşmeye şekil şartıyla ilgili bir kayıt koyarlarsa, bu şekilde uyulmadan yapılan sözleşmeler, “Kanun’da şekle bağlanmamış bir sözleşmenin taraflarca belirli bir şekilde yapılması kararlaştırılmışsa, belirlenen şekilde yapılmayan sözleşme tarafları bağlamaz” hükmünü içeren TBK m. 17/1 gereğince geçersiz olacaktır.

Kira sözleşmesinden kaynaklanan alacağın ispatı bakımından ise Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 200²²⁹ hükmünün dikkate alınması gerekir²³⁰. Zira bu maddeye göre, kira alacağı miktarı (2024 yılı için) 23.450,00 Türk Lirası’nı geçtiği takdirde, yazılı delille ispat olunması gerekmektedir.

2. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLAR

Kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar, kiracı ve kiraya veren arasındaki kira ilişkisi bağlamında ortaya çıkan her türlü uyuşmazlığı ifade eder. Kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar, kapsamı içerisine aldığı konu gereği gündelik hayat içerisinde en sık karşılaşılan uyuşmazlıklardandır ve kira sözleşmelerinin, sürekli borç ilişkisi meydana getirmesinin bir sonucu olarak en hassas hukukî alanlardan birisini oluşturur. Bir uyuşmazlığın, kira ilişkisinden doğup doğmaması; açılacak davalar bakımından uygulanacak kanun hükümlerinin neler olduğunu, görev konusunda hangi mahkemenin

²²⁶ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 331; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 257; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 217; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 175; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 213; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 409; Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 33.

²²⁷ Cevdet Yavuz, *Özel Hükümler*, s. 217; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s.332; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 15.

²²⁸ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 331-332; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 247; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s.41; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 409; Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 33-34; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 15

²²⁹ HMK m. 200:“Bir hakkın doğumu, düşürülmesi, devri, değiştirilmesi, yenilenmesi, ertelenmesi, ikrarı ve ifası amacıyla yapılan hukuki işlemlerin, yapıldıkları zamanki miktar veya değerleri ikibinbeşyüz Türk Lirasını geçtiği takdirde senetle ispat olunması gerekir. Bu hukuki işlemlerin miktar veya değeri ödeme veya borçtan kurtarma gibi bir nedenle ikibinbeşyüz Türk Lirasından aşağı düşse bile senetsiz ispat olunamaz” (01.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nda 2.500 TL olarak belirlenen senetle ispat zorunluluğu sınırı, 2023 yılı için ise 14.800 TL olarak belirlenmiştir).

²³⁰ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 333; Aydın Zevkliler, K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 214; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 410.

görevli olduğunu ve arabuluculuk yoluna başvurmanın zorunlu olup olmadığını tespit etmek açısından da önemlidir.

Kira alacağı ve tazminatı, kira bedelinin tespiti, kiralanan taşınmazın tahliyesi, kira sözleşmesinin feshi ve kira ilişkisinden doğan her türlü diğer uyuşmazlıklar, bu uyuşmazlıklara örnek olarak gösterilebilir. Kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar, aşağıda daha yakından inceleneceğinden, bu bölümde daha fazla ayrıntıya girilmeyecektir.

3. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜM YOLLARI

3.1. GENEL OLARAK

Kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıkların çözümünde, dört farklı çözüm yolu bulunmaktadır. Bunlar; kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar açısından genel görevli mahkeme olan sulh hukuk mahkemesinde dava açmak, İİK’da belirtilen hallerde ilâmsız icra yoluyla tahliye yoluna başvurmak, ihtiyarî arabuluculuk yolunu denemek ve son olarak 01.09.2023 tarihinden itibaren kira ilişkisinden doğan davalarda (ilâmsız icra yoluyla tahliye hükümleri hariç olmak üzere), dava açmadan önce başvurulması zorunlu olan dava şartı arabuluculuk yoluna başvurmaktır. Buna göre, taraflar ilâmsız icra yoluyla tahliyeye ilişkin hükümler hariç olmak üzere, bir kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlıkla karşılaştıklarında, 01.09.2023 tarihinden itibaren, dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorundadır. Tarafların, arabuluculuk yoluna başvurmadan dava yolunu tercih etmesi ise mümkün değildir; aksi halde davanın usûlden reddine karar verilecek (HUAK m. 18/A-2) ve bu durum ise sürecin uzamasına ve hem kiracının hem de kiraya verenin mağdur olmasına neden olacaktır.

3.2. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN DAVALAR VE BU DAVALAR BAKIMINDAN GÖREVLİ MAHKEME

3.2.1. Genel Olarak Yargı Kolları

Türk yargısının, “anayasa yargısı, adlî yargı, idarî yargı, hesap yargısı, seçim yargısı ve uyuşmazlık yargısı” olmak üzere altı ayrı yargı kolundan²³¹ meydana geldiği söylenebilir²³². Adlî yargının, diğer yargı kollarına nazaran daha geniş bir alana sahip ve

²³¹ Askerî yargı, 21.01.2017 tarih ve 6771 sayılı Kanun (18.05.2018 tarihli ve 30425 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

²³² Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s.68; Murat Atalı vd., *Ders Kitabı*, s.59; Hakan Pekcantez vd., *Ders Kitabı*, s.26.

genel mahiyette bir yargı kolu olduğunu söylemek ve bunun bir sonucu olarak diğer yargı kollarının kapsamına girmeyen uyuşmazlıkları çözüme kavuşturmaya yetkili olan yargı kolunun, adli yargı kolu olduğunu belirtmek yanlış olmayacaktır²³³. Adli yargı kolundaki mahkemelerin, 5235 sayılı 26.09.2004 tarihli Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri İle Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev Ve Yetkileri Hakkında Kanun²³⁴,un 2. maddesine göre hukuk mahkemeleri ve ceza mahkemeleri olmak üzere iki farklı alt ayırmadan meydana geldiğini ifade etmek mümkündür. Hukuk mahkemeleri, özel hukuka tâbi olan uyuşmazlıkların çözümünü görev edinirken; ceza mahkemeleri ise ceza kanunlarında suç olarak nitelendirilen eylemlerle ilgili devletin elinde bulundurduğu cezalandırma yetkisine ilişkin yargılama faaliyetlerinin yürütülmesini amaçlar²³⁵.

Türk hukukunda, şu an için ilk derece, istinaf ve temyiz olmak üzere üçlü bir mahkeme sistemi kabul edilmiştir²³⁶. İlk derece mahkemeleri, somut bir uyuşmazlığın çözüme ulaştırılması amacıyla, öncelikli olarak müracaat edilmesi gereken mahkemelere denir²³⁷. 5235 sayılı Kanun'un 4.maddesine göre ilk derece hukuk mahkemelerini, genel mahkemeler²³⁸ olan sulh hukuk ve asliye hukuk mahkemeleri ile özel kanunlarla faaliyete geçen diğer hukuk mahkemeleri (aile mahkemeleri, asliye ticaret mahkemeleri, tüketici mahkemeleri, icra mahkemeleri, iş mahkemeleri, kadastro mahkemeleri ve fikrî ve sınâî haklar hukuk mahkemeleri) oluşturur.

Medenî usûl hukukunda görev; özel hukuka tâbi olan bir uyuşmazlığın içeriğine, taraflarına, niteliğine veya değerine göre, aynı yargı çevresi içerisinde bulunan ilk derece genel ya da özel mahkemelerin hangisi tarafından karara bağlanması gerektiğini belirler²³⁹. Buna göre, genel mahkemeler olan ve aynı yargı çevresinde bulunan asliye hukuk mahkemesi ile sulh hukuk mahkemesinin arasındaki ilişki, görev ilişkisi olduğu gibi; yine aynı yargı çevresinde bulunan ve bir genel mahkeme niteliğinde olan sulh hukuk mahkemesi ile özel mahkeme niteliğinde olan icra mahkemesi arasındaki ilişki de

²³³ Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s.74; İlhan E. Postacıoğlu, *Usûl Hukuku*, s.92; Hakan Pekcanitez vd., *Ders Kitabı*, s.29; Murat Atalı vd., *Ders Kitabı*, s. 64.

²³⁴ RG: 07.10.2004 T. ve 25606 S.

²³⁵ Hakan Pekcanitez vd., *Ders Kitabı*, s.30.

²³⁶ Murat Atalı vd., *Ders Kitabı*, s.64-65; Hakan Pekcanitez vd., *Ders Kitabı*, s.38.

²³⁷ Hakan Pekcanitez vd., *Ders Kitabı*, s.30.

²³⁸ Genel mahkemeler, göreceklere işler belli bir konu bakımından sınırlandırılmayan, usûl hukukundan doğan her türlü davayı çözüme kavuşturmaya yetkili mahkemelerken; belli konularda uzmanlaşmış ve yalnızca bu konularla ilgili davalara gören mahkemeler ise özel mahkemelerdir, Bkz. Baki Kuru, *Medeni Usûl Hukuku Ders Kitabı*, Legal Yayınevi, İstanbul 2016, s.11; Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s.100.

²³⁹ İlhan E. Postacıoğlu, *Usûl Hukuku*, s.93; Murat Atalı vd., *Ders Kitabı*, s.159.

görev ilişkisidir²⁴⁰. HMK m. 1'e göre; mahkemelerin görevi, kanunla düzenlenir ve göreve ilişkin kurallar kamu düzenindedir. Bu sebeptir ki görevle alakalı hususlar, taraflarca ileri sürülmesi dahi mahkeme tarafından kendiliğinden göz önünde bulundurulur ve taraflar, yargılamanın her safhasında mahkemenin görevli olmadığı iddiasını ortaya atabilir. Önüne gelen bir davada kendisinin görevsiz olduğuna kanaat getiren hâkimin, görevsizlik kararı vermesi gerekmektedir (HMK m. 20). Bu durum ise yargılama sürecinin sürüncemede kalmasına neden olacaktır. Bu nedenle somut uyuşmazlık bakımından hangi mahkemenin görevli olduğunu tespit etmek ve uyuşmazlığın çözümü amacıyla bu mahkemeye müracaat etmek büyük önem taşımaktadır.

Çalışmamızın konusunu oluşturan kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar açısından genel görevli mahkeme, HMK m. 4/1-a gereğince sulh hukuk mahkemeleri ve istisnai bazı durumlarda ise icra mahkemeleridir. Aşağıda, bu mahkemeler ve bu mahkemelerin görev alanları daha yakından incelenecektir.

3.2.2. Sulh Hukuk Mahkemesinin Görevli Olduğu Uyuşmazlıklar Kapsamında Olan Davalar

5235 sayılı Kanun m. 5/1'e göre, genel görevli hukuk mahkemelerinden olan sulh hukuk mahkemeleri²⁴¹, il merkezlerinin tamamı ile coğrafi durumlar ve iş yoğunluğu dikkate alınarak kararlaştırılan ilçelerde, Hâkimler ve Savcılar Yüksek Kurulu'nun müspet görüşü neticesinde Adalet Bakanlığınca kurulur. Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise sulh hukuk mahkemelerinin, tek hâkimli mahkemeler olduğu hüküm altına alınmıştır.

²⁴⁰ Murat Atalı vd., *Ders Kitabı*, s.159; Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s. 99; İlhan E. Postacıoğlu, *Usûl Hukuku*, s. 93.

²⁴¹ 5235 sayılı Kanun'un 4.maddesinde, sulh hukuk mahkemeleri, genel görevli mahkemelerden birisi olarak belirtilmiştir. Doktrinde; *Kuru (Ders Kitabı)*, s.12), *Tanrıver (Medenî Usûl Hukuku Cilt I, 2. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2018, s. 141)* ve *Atalı/Ermenek/Erdoğan (Ders Kitabı)*, s.159) gibi bazı yazarlar da Kanun'un bu nitelendirmesine sadık kalarak, sulh hukuk mahkemelerinin, genel görevli mahkeme olduğunu belirtmiştir. *Arslan/Yılmaz/Ayvaz/Hanağası*'na (*Usûl Hukuku*, s.100) göre de sulh hukuk mahkemelerinin çok farklı türden dava ve işlere bakması benimsendiğinden, bu mahkemelerin özel görevli olarak kabul edilmesi mümkün değildir. *Pekcanitez/Atalay/Özekes (Ders Kitabı)*, s. 39) ise, sulh hukuk mahkemelerinin, özel mahkeme niteliğinde olduğu görüşündedir. *Yılmaz'a (Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi Cilt I, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2017, s.198)* göre; HMK'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte, tüm malvarlığı davalarında asliye hukuk mahkemelerinin görevli olduğu esası benimsenmiş, sulh hukuk mahkemelerinin görev tanımı daraltılmış ve sulh hukuk mahkemeleri adeta, yalnızca Kanun'da belirtilen dava ve işlere bakan bir özel hukuk mahkemesi haline getirilmiştir. *Postacıoğlu (Usûl Hukuku, s.93)* ise sulh hukuk mahkemelerinin, genel ve özel mahkemelerden farklı, istisnai bir mahkeme olduğu görüşündedir. Kanaatimizce; görevi hususunda konu ve taraflar açısından bir sınırlama barındırmayan ve özel mahkemelerinin aksine, belirli konularda uzmanlaşmaksızın farklı türden dava ve işleri karara bağlama konusunda görevli olan sulh hukuk mahkemelerinin, genel mahkeme olarak kabul edilmesi daha doğrudur.

Sulh hukuk mahkemelerinin, hangi uyuşmazlıkları çözmek konusunda görevli olduğu, 5235 sayılı Kanun m. 6/1'in yollanmasıyla 6100 sayılı HMK m. 4, m. 383 ve bazı özel kanunlarda düzenlenmiştir.

HMK m. 4/1-a'ya göre; “*davanın miktar yahut değerinin önemi olmaksızın, kiralanan taşınmazların 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu uyarınca tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak ve kira ilişkisinden kaynaklanan alacak davaları da dâhil olmak üzere, tüm uyuşmazlıkları kapsamına alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalarda*” sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğu hüküm altına alınmıştır. Bu düzenlemeyle birlikte, sulh hukuk mahkemesi, herhangi bir kısıtlamaya tâbi olmaksızın, kira ilişkisinden doğan davalar bakımından genel görevli mahkeme hâline getirilmiştir²⁴². Kira sözleşmesinin âdi kira yahut ürün kirasına ilişkin olup olmadığı bu açıdan önem arz etmediği gibi, kiraya konu şeyin taşınır ya da taşınmaz mal olması²⁴³ da sulh hukuk mahkemesinin görevine ilişkin bir farklılık yaratmamaktadır²⁴⁴.

1086 sayılı Hukuk Usûlü Muhakemeleri Kanunu (HUMK)²⁴⁵ m. 8/II-1'de, sulh hukuk mahkemelerinin, kira sözleşmelerine dayalı olarak bakabileceği davalar yalnızca, “*her türlü tahliye, akdin feshi yahut tespit davaları, bu davalarla birlikte açılmış kira alacağı ve tazminat davaları ve bunlara karşılık olarak açılan davalar*” olarak belirtilmiş ve bu bakımdan bir sınırlandırmaya gidilmişti. Bunun neticesinde doktrinde²⁴⁶, bu maddede tek tek sayılmak suretiyle belirtilenler hâricindeki kira ilişkisinden doğan davaların, sulh hukuk mahkemesinin görev alanına dâhil olmadığı kabul edilmekteydi. Söz gelimi, kira alacağından doğan bir talep, yalnızca tahliye yahut kira sözleşmesinin

²⁴² Hakan Pekcanitez/Muhammet Özkes/Mine Akkan/Hülya Taş Korkmaz, *Medenî Usul Hukuku Cilt I*, 15. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2017, s.137; Ejder Yılmaz, *Şerh C. I*, s.199; Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s.35; İlhan E. Postacıoğlu, *Usûl Hukuku*, s. 103; Murat Atalı vd. , *Ders Kitabı*, s.180; Bilge Umar, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi*, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, 21; Ömer Uğur Gençcan, *6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Yorumu*, Yetkin Yayınları, Ankara 2013, s. 139.

²⁴³ “...01.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 sayılı HMK'nun 4/1-a maddesine göre “*Kiralanan taşınmazların, 09.06.1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu'na göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayırık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalarda*” Sulh Hukuk Mahkemesi görevlidir. Mahkemelerin görevi kamu düzenine ilişkin kurallardan olup, yargılamanın her aşamasında istek üzerine ya da re'sen gözetilmesi gerekir. Taraflar arasındaki davanın kira ilişkisinden kaynaklandığı konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Yukarıda belirtilen hükmün taşınır – taşınmaz ayrımı olmaksızın tüm kira ilişkilerinde uygulanması gerekir. Bu nedenle mahkemece işin esasına girilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle görevsizlik kararı verilmesi usul ve yasaya aykırıdır...” Yargıtay 6. HD, E. 2013/4054, K. 2013/15230, 13.11.2013, Karar için bkz. <http://kazanci.com.tr/gunluk/6hd-2013-4054.htm> (E.T. 05.09.2023); Sulh hukuk mahkemelerinin yalnızca, taşınmaz kira sözleşmelerinden doğan davalarla ilgili münhasır görevli olduğu, taşınmazlarla ilgili olmayan kira sözleşmelerinden doğan davalarla ilgili görevli mahkemenin asliye hukuk mahkemesi olması gerektiği yönündeki görüşü için bkz. Ejder Yılmaz, *Şerh*, s. 202 vd.

²⁴⁴ Süha Tanrıver, *Usûl Hukuku Cilt I*, s.143-144; Hakan Pekcanitez, *C.I*, s.141; Murat Atalı vd. , *Ders Kitabı*, s. 180.

²⁴⁵RG: 02, 03 ve 04.07.1927 T., 622, 623 ve 624 S.

²⁴⁶ Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s. 35; Ejder Yılmaz, *Şerh C.I*, s. 199; İlhan E. Postacıoğlu, *Usûl Hukuku*, s. 103; Hakan Pekcanitez, *C.I*, s. 138.

feshi davası ile birlikte ileri sürülürse sulh hukuk mahkemesinin görev alanına girmekte; ancak tek başına ileri sürülmek istenirse görevli mahkeme asliye hukuk mahkemesi olarak kabul edilmekteydi. Aynı şekilde, 1086 sayılı HUMK döneminde, sulh hukuk mahkemelerinin; ancak kira bedelinin tespiti davalarını çözüme bağlama konusunda görevli olduğu, bunun dışında kalan tespit davaları bakımından ise görevli olmadığı kabul edilmekteydi. Yargıtay ise tahliye veya kira sözleşmesinin feshi taleplerinden bağımsız olarak açılan kira alacağı davasında, görevli mahkemenin neresi olacağını, dava konusu alacağın miktarına göre tespit etmekteydi²⁴⁷. HMK m. 4/1-a'nın kabul edilmesiyle birlikte, 1086 sayılı HUMK'un yürürlükte olduğu dönemde kabul edilen bu sınırlandırmaya son verilmiş ve talebin konusu ne olursa kira ilişkisinden doğması şartıyla tüm uyuşmazlıkların (ilâmsız icra yoluyla tahliye ayırık olmak kaydıyla) sulh hukuk mahkemesinin görev sınırları içerisinde olduğu kabul edilmiştir²⁴⁸. Diğer bir ifadeyle, bundan böyle kira ilişkisinden doğan alacak davalarının, tahliye yahut fesih taleplerinden ayrı olarak tek başına dava edilmek istenilmesi hâlinde sulh hukuk mahkemeleri görevli olduğu gibi; kira ilişkisinden doğmak şartıyla her türlü tespit davaları da sulh hukuk mahkemesinin görevi kapsamında kalmaktadır.

HMK m. 4/1-a hükmü gereğince, kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar kapsamında sulh hukuk mahkemesinde açılan davalara karşı açılacak davalar da aynı mahkemede görülür ve karara bağlanır. Bu kapsamda, kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlıkla ilgili sulh hukuk mahkemesinde görülen bir davaya karşı, aynı mahkemede açılan bir dava, başka bir mahkemenin görevine girse dahi durum değişmeyecek, sulh hukuk mahkemesi, karşı davayı görmeye devam edecektir²⁴⁹.

²⁴⁷ "...Dava tarihinde yürürlükte bulunan 1086 sayılı HUMK hükümlerine göre alacak davalarında görev dava değerine göre belirlenir. Bu ana kuraldan farklı olarak HUMK m. 8/II uyarınca, "Dava konusu şeyin değerine bakılmaksızın kira sözleşmesine dayanan her türlü tahliye, akdin feshi veya tespit davaları, bu davalarla birlikte açılmış kira alacağı ve tazminat davaları ve buna karşılık olarak açılan davalar" dava konusu şeyin değerine bakılmaksızın sulh hukuk mahkemesinin görevine girmektedir. Buna göre, HUMK m. 8/II hükmü gereğince tahliye, akdin davaları ile birlikte açılan kira alacağı ve tazminat davaları Sulh Hukuk Mahkemesinde görülür. Diğer istemlerde dava konusu alacağın miktarına göre görevli mahkeme belirlenir. Somut olayda, davacı 01/07/2010 başlangıç tarihli kira sözleşmesine dayanarak 01/11/2010 - 01/03/2011 tarihleri arasındaki 5 aylık kira bedeli 9000.-TL ile işlemiş faizi için 04/05/2011 tarihinde takip talebinde bulunmuş, borçlunun itirazı üzerine takip durdurulmuş, davacı 29/06/2011 tarihinde itirazın iptali için asliye hukuk mahkemesine dava açmıştır. Dava konusu sadece kira alacağına ilişkin olduğundan dava tarihinde yürürlükte bulunan 1086 sayılı HUMK çerçevesinde dava değerine göre uyuşmazlığın asliye hukuk mahkemesinde görülerek sonuçlandırılması gerekmektedir..." , Yargıtay 20. HD, E. 2015/2240, K. 2015/6369, 24.06.2015; Aynı yönde 6. HD, E. 2012/15962, K. 2013/8707, 16.05.2013, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T. 27.08.2023).

²⁴⁸ Ejder Yılmaz, *Şerh C.1*, s. 199-200; İlhan E. Postacıoğlu, *Usûl Hukuku*, s. 103; Timuçin Muşul, *Medeni Usûl Hukuku*, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2012, s.69; Murat Atalı vd., *Ders Kitabı*, s. 180.

²⁴⁹ Murat Atalı vd., *Ders Kitabı*, s. 180; "Davacı, davalı ile imzalanan 01.11.2006 başlangıç tarihli kira sözleşmesi gereğince ödenmesi gereken 2006 yılı Aralık ayından 2011 yılı Nisan ayları da dâhil olmak üzere 53 aylık kira bedeli toplamı olan 5.300.-TL kira bedelinin ödenmediğini, kira bedellerinin tahsiline ilişkin olarak başlatılan icra takibine, davalı borçlu tarafından itiraz edildiğini belirterek itirazın iptali ile takibin devamına ve icra inkâr tazminatına karar

Sulh hukuk mahkemelerinin, kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar kapsamındaki görevi; ancak ortada bir kira sözleşmesinin bulunması halinde söz konusu olur²⁵⁰. Bir kira sözleşmesinin mevcut olması şartıyla, bu sözleşmenin yazılı veya sözlü olması ise sulh hukuk mahkemesinin görev tanımını etkilemez ve her iki durumda da sulh hukuk mahkemesi görevli olmaya devam eder; çünkü kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulması için yazılı olması şart değildir²⁵¹. Ancak, tarafların yaptığı kira sözleşmesi geçerli değilse ya da taraflar arasında yazılı veya sözlü herhangi bir kira sözleşmesi mevcut değilse, görevli mahkeme, asliye hukuk mahkemeleri olacaktır²⁵². Örneğin; yazılı ya da sözlü bir kira sözleşmesine dayanmaksızın, taşınmazı haksız olarak işgal eden kişiye karşı açılacak olan el atmanın önlenmesi davası, sulh hukuk mahkemelerinin değil, asliye hukuk mahkemelerinin görev alanına girmektedir²⁵³.

verilmesini talep etmiştir. Davalı vekili, beyan dilekçesi ve karşı davasında kira borcu bulunmadığını, bu nedenle öncelikle davanın reddini, mahkemenin aksi kanaatte olması halinde ise 18.4.2011 tarihinde gerçekleştirilen haksız tahliye sebebiyle oluşan 5.527.92 TL zararın, haksız fiil tarihinden itibaren takas ve mahsubunu istemiştir. Mahkemece, karşı dava hakkındaki talebin görevine girmediğinden tefriki ile görevli mahkemenin Asliye Hukuk Mahkemesi olduğundan, dava dilekçesinin görev yönünden reddine karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. 1-) 01.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 Sayılı HMK'nun 4/1-a maddesine göre "Kiralanan taşınmazların, 09.06.1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'na göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrı olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalarda" Sulh Hukuk Mahkemesi görevlidir. Somut olayda, uyuşmazlık kira ilişkisinden kaynaklanmaktadır. Dava, 18.02.2014 tarihinde 6100 sayılı HMK'nın yürürlüğe girmesinden sonra açılmıştır. Kira alacağı talebine karşı açılan karşı davaya bakmakla görevli mahkeme de Sulh Hukuk Mahkemesi'dir. Görevle ilgili düzenlemeler kamu düzenine ilişkin olup, taraflar ileri sürmesi dahi yargılamanın her aşamasında re'sen gözetilir. Taraflar da yargılama bitinceye kadar görev itirazında bulunabilirler. Görev itirazı yapılmamış olsa bile re'sen mahkeme, ilk önce görevli olup olmadığını inceleyip karara bağlamalıdır. Buna göre, mahkemece, uyuşmazlığın esasının incelenmesi gerekirken, yanlıgılı değerlendirme ile yazılı şekilde görevsizlik kararı verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir" Yargıtay 3. HD, E. 2017/2056. K. 2017/6688, 08.05.2017, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 27.08.2023).

²⁵⁰ Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s. 35; Hakan Pekcanitez, *C.I.*, s.138; Murat Atalı vd., *Ders Kitabı*, s.180.

²⁵¹ Murat Atalı vd., *Ders Kitabı*, s.180; Hakan Pekcanitez vd., *Ders Kitabı*, 65; Mehmet Arif Tuğ, "Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalarda Görevli Mahkeme", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 29, S.3, 2021, 1897-1921, s. 1900; "Dava, kira alacağına dayalı yapılan icra takibine itirazın iptali istemine ilişkindir. Sulh hukuk mahkemesince, taraflar arasında yazılı ya da sözlü kira sözleşmesinin bulunmadığı, davacının kira sözleşmesinin varlığını ispatlayamadığı, görevli mahkemenin asliye hukuk mahkemesi olduğu gerekçesiyle görevsizlik yönünde hüküm kurulmuştur Asliye hukuk mahkemesi tarafından ise, davacının icra takibini kira alacağına ilişkin olarak başlattığı, uyuşmazlığın kira sözleşmesinden kaynaklandığı ve sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğu gerekçesiyle görevsizlik kararı verilmiştir. Somut olayda, davacı davalı ile aralarındaki sözlü kira sözleşmesi gereğince taşınmazın davalıya kiralandığı, davalı tarafın kira bedelinin ödenmediğini ileri sürerek davalı hakkında icra takibi başlattığını ve davalının takibe itiraz ederek takibin durmasına neden olduğunu belirterek itirazın iptalini talep etmiştir. Davacı ile davalı arasında akdedilmiş yazılı bir kira sözleşmesi bulunmasa dahi, davacı davalı ile aralarında sözlü bir kira sözleşmesi bulunduğunu iddia ettiğine göre, davanın sulh hukuk mahkemesinde görülüp, sonuçlandırılması gerekmektedir" Yargıtay 20 HD., E. 2015/6078 E., K. 2015/8784, 08.10.2015, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T. 28.08.2023).

²⁵² Hakan Pekcanitez *C.I.*, s. 139.

²⁵³ Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s.35; Murat Atalı vd., *Ders Kitabı*, s.180; "Dava, taşınmaza vaki müdahalenin men'i ve ecrimisil istemine ilişkindir. Asliye Hukuk Mahkemesince, davanın zilyetliğin korunmasına ilişkin olup, sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğu gerekçesiyle görevsizlik kararı verilmiştir. Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından ise, taraflar arasında yazılı veya sözlü kira sözleşmesi bulunmadığı, talebin ecrimisil ve müdahalenin men'i olduğu, görevli mahkemenin asliye hukuk mahkemesi olduğu gerekçesiyle görevsizlik yönünde hüküm kurulmuştur. Somut olayda; davacı, davalının taşınmazını haksız olarak işgal ettiğini ileri sürerek taşınmazdan tahliyesi ile ecrimisil bedelinin tahsilini karar verilmesini talep ve dava etmiştir. 6100 sayılı HMK'nın 2/1. maddesinde "Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarla, şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir." hükmüne yer verilmiştir. Buna göre, uyuşmazlığın asliye hukuk mahkemesinde görülüp sonuçlandırılması gerekmektedir", Yargıtay

Hem kiraya verenin hem de kiracının tacir olduğu ve her iki tarafın da ticari işletmesini ilgilendiren hususlardan doğan kira uyuşmazlıkları, nispî ticari dava olarak adlandırılmaktadır²⁵⁴. Her ne kadar, Türk Ticaret Kanunu m.5 gereğince, birtakım istisnalar hâriç olmak üzere, ticari dava olarak kabul edilen bir uyuşmazlıkta görevli mahkemenin, asliye ticaret mahkemesi olacağı kabul edilmişse de HMK m 4/1-a hükmü gereğince, doktrinde bu nitelikte olan kira uyuşmazlıkları da sulh hukuk mahkemesinin görevi içerisinde değerlendirilmektedir ve Yargıtay'ın yerleşik görüşü de bu doğrultudadır²⁵⁵. Kanaatimizce de bu nitelikteki uyuşmazlıkların çözümü konusunda görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi olarak kabul edilmesi gerekir; zira TTK m. 5'te aksine hüküm bulunmadıkça asliye ticaret mahkemesinin görevli olduğu belirtilmiş ve HMK m. 4/1-a'da da istisnalar hâriç ayırım yapılmaksızın tüm kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar bakımından sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğu belirtilerek, TTK m. 5'te düzenlendiği üzere aksine bir hüküm düzenlenmiştir.

HMK m.4/1'e göre; taşınır ve taşınmaz mal yahut hakkın taksim edilmesi ve ortaklığın giderilmesi ile ilgili davalar, taşınır ve taşınmaz mallarda yalnızca zilyetliğin korunması kapsamında açılan davalar ile HMK ve diğer kanunlar uyarınca sulh hukuk mahkemesinin görev tanımına dâhil edilen davalara, sulh hukuk mahkemeleri bakmakla görevlendirilmiştir (HMK m.4/1-b, c, ç). Bu kapsamda, HMK m. 4/1-ç'nin yollaması uyarınca, HMK m. 383'e göre, çekişmesiz yargı işlerinde esas görevli olan mahkeme, sulh hukuk mahkemeleri olarak düzenlenmiştir. HMK haricinde, bazı özel kanunlarda da sulh hukuk mahkemesinin görevine giren davalar hüküm altına alınmıştır. Örneğin; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun²⁵⁶ EK 1.maddesi uyarınca, bu Kanun'un tatbik

20. HD., E. 2015/4198 E., K. 2015/11504, 19.11.2015; Aynı yönde Yargıtay 20. HD., E. 2015/3675, K. 2015/11509, 19.11.2015; Yargıtay 3. HD., E. 2017/8685, K. 2018/7476, 03.07.2018, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T:26.08.2023).

²⁵⁴ Ayşe Kılınc, "Güncel Yargı Kararları Işığında Ticari Dava Niteliğindeki Kira Sözleşmesi İle İlgili Uyuşmazlıklarda Görevli Mahkemenin Belirlenmesi Üzerine Bir Değerlendirme", *Regesta*, C. 8, S.1, 2023, s. 19-50, s. 38; Mehmet Arif Tuğ, *Görevli Mahkeme*, s. 1903-1904.

²⁵⁵ Ayşe Kılınc, *Değerlendirme*, s. 45-46; Murat Atalı vd. , *Ders Kitabı*, s.180; bu tür kira uyuşmazlıklarında asliye ticaret mahkemesinin görevli olacağını ileri süren Tuğ için bkz. Mehmet Arif Tuğ, *Görevli Mahkeme*, s. 1910 vd.; "01.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 Sayılı HMK'nun 4/1-a maddesinde, Sulh Hukuk Mahkemeleri, dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın; kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanun'una göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları görürler, hükmüne yer verilmiştir. Somut olayda; Davaya dayanak faturalarda kiralanan eskavatörün operatörsüz olduğunun belirtildiği, davanın ise 10.11.2014 tarihinde açıldığı anlaşılmaktadır. O halde, uyuşmazlık araç kira sözleşmesinden kaynaklanmakta olup dava tarihinde yürürlükte olan HMK. 4/1-a maddesi gereğince dava değerine bakılmaksızın davaya bakma görevi Sulh Hukuk Mahkemesi'ne aittir." Yargıtay 3. HD., E. 2017/6504, K. 2018/7356, 02.07.2018, Karar için bkz. <https://mevzuat.kararara.com/viewtopic.php?t=88283> (E.T.28.08.2023), Aynı yönde Yargıtay 3. HD., E. 2018/3276, K. 2018/685420.06.2018; Yargıtay 3. HD., E. 2017/8280, K. 2018/6898, 21.06.2018.

²⁵⁶ R.G:02.07.1965 T. ve 12038 S.

edilmesinden meydana gelecek bütün uyuşmazlıklarda, sulh hukuk mahkemelerinin görevli olacağı kabul edilmiştir.

3.2.3. Kiralanan Taşınmazların İlâmsız İcra Yolu İle Tahliyesi

3.2.3.1. Kiralanan Taşınmazların İlâmsız İcra Yolu İle Tahliyesine İlişkin Hükümler

3.2.3.1.1. Genel Olarak İlâmsız İcra

İlâmsız icra; alacaklının, para ve teminat alacaklarını tahsil edebilmek gayesiyle, borçlu aleyhine doğrudan icra dairesine müracaat ettiği, cebrî icraya özgü bir hukuki başvuru yoludur²⁵⁷ (İİK m. 42). Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere, ilâmsız icra yolu, yalnızca para ve teminat alacakları bakımından kullanımı mümkün olan bir yoldur. Ancak kanun koyucu bu duruma birtakım istisnalar getirmiş ve Kanun'da belirtilenlerle sınırlı olan iki hâlde, kiralanan taşınmazların ilâmsız icra yolu ile tahliye edilmesine imkân vermiştir²⁵⁸. Bu hâller; İcra ve İflâs Kanunu m. 269-269/d hükmü gereğince kira bedelinin ödenmemesi ve m. 272-275 gereğince ise kira sözleşmesinde kararlaştırılan sürenin sona ermesidir. Bu hâller, bir kira sözleşmesi uyarınca kiralanan taşınmazların tahliye edilebilmesi için sulh hukuk mahkemesine başvuru yaparak dava açmak ve dava sonucunda verilen ilâmla, icra takip yoluna başvurmak gerektiği kuralının istisnasını oluşturur. Çünkü bu hâllerde, bazı koşulların da mevcut olması durumunda, sulh hukuk mahkemesine tahliye için başvurmak ve bunun neticesinde bir ilâm elde etmek mecburiyeti söz konusu değildir²⁵⁹.

3.2.3.1.2. Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedenine Dayalı İlâmsız Tahliye (İİK m. 269-269/d)

Kiralanan taşınmazların ilâmsız tahliyesi için kabul edilmiş iki hâlden birincisi, İİK m. 269-269/d hükmü gereğince, kiracının, kira borcunu ödememesi nedenine dayalı tahliyedir. Kiracı, kiraya veren ile kararlaştırdıkları kira bedelini ifa etmezse, bu durumdan dolayı alacaklı hale gelen kiraya veren, kiracısına karşı genel haciz yolu ile takip yapma hakkına sahip olur²⁶⁰. Ancak gerçekleştirilen genel haciz yolu ile takip, sadece kira bedelinin tahsil edilmesi bakımından etki gösterecek; taşınmazın tahliye

²⁵⁷ Hakan Pekcanitez vd., *İcra Ders Kitabı*, s.50; Evren Koç, "Bir Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolu: İlâmsız İcra Takibi", *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.8, S.1, 2021, 235-258, s.240

²⁵⁸ Ramazan Arslan/Ejder Yılmaz/Sema Taşpınar Ayvaz/Emel Hanağası, *İcra ve İflâs Hukuku*, 5. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2019, s. 369; Timuçin Muşul, *İcra ve İflâs Hukuku Esasları*, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2015, s. 613; Hakan Pekcanitez vd., *İcra Ders Kitabı*, s.50.

²⁵⁹ Ejder Yılmaz, *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, Yetkin Yayınları, Ankara 2016, s. 1151; Ramazan Arslan vd., *İcra*, 369; Timuçin Muşul, *İcra*, s.613; Hakan Pekcanitez vd., *İcra Ders Kitabı*, s.304.

²⁶⁰ Ramazan Arslan vd., *İcra*, s.370; Hakan Pekcanitez vd., *İcra Ders Kitabı*, s. 305.

edilmesini sağlamayacaktır²⁶¹. İfa edilmeyen kira bedelinin tahsil edilmesi yanında, taşınmazın tahliyesini de amaç edenin kiraya verenin, İİK m. 269-269/d uyarınca ilâmsız tahliye yolunu tercih etmesi ve bunun neticesinde, ödenmeyen kira bedelinin tahsili yanında, kiralanan taşınmazın tahliyesini de talep etmesi gerekir²⁶².

Bu takip yolunda izlenmesi gereken süreç, genel haciz yoluyla takipteki süreçle büyük ölçüde benzerlik taşımaktadır²⁶³. Bu takip yolu da alacaklı (kiraya veren) tarafından, İİK m. 58'e göre düzenlenen bir takip talebinin (Örnek No:1)²⁶⁴, yetkili icra dairesine verilmesiyle başlar. Bu takip yolunda düzenlenen takip talebinde, kiracı tarafından ifa edilmemiş kira bedelleri ile kira konusu taşınmazın tahliyesi birlikte talep edilir. İlâmsız tahliye yolu, bu niteliği gereği, genel haciz yolunda ileri sürülen alacak talebi ile tahliye talebinin harmanlandığı bir yol olarak değerlendirilmektedir²⁶⁵. Kira sözleşmesine göre, birden fazla kiraya veren yahut kiracı bulunması hâlinde, hazırlanan takip talebinde bunların tümü gösterilmelidir; çünkü bu kişiler arasında zorunlu takip arkadaşlığı mevcuttur²⁶⁶. Bu takip yolu kapsamında düzenlenen takip talebine, kira sözleşmesi, sözlü olarak da geçerli bir şekilde kurulabildiği için yazılı kira sözleşmesinin eklenmesi şart değildir; ancak yazılı kira sözleşmesi mevcutsa, İİK m. 58/3 uyarınca, bu sözleşmenin de eklenmesi gerekir²⁶⁷.

Yetkili icra dairesine verilen bu takip talebinden sonra, icra dairesi, İİK m. 269 ve İcra ve İflâs Kanunu Yönetmeliği²⁶⁸ m. 35 gereğince, içerisinde tahliye talebini de barındıran bir ödeme emri (Örnek No: 13)²⁶⁹ hazırlayarak, borçluya (kiracıya) tebliğ eder.

²⁶¹ Ramazan Arslan vd., *İcra*, s.370; Hakan Pekcanitez vd., *İcra Ders Kitabı*, s. 305.

²⁶² Timuçin Muşul, *İcra*, s. 617; Ramazan Arslan vd., *İcra*, s.370; Hakan Pekcanitez vd., *İcra Ders Kitabı*, s. 305.

²⁶³ Hakan Pekcanitez vd., *İcra Ders Kitabı*, s. 306; Ramazan Arslan vd., *İcra*, s.370.

²⁶⁴ İİK m. 58 gereğince düzenlenen takip talebinde, şu hususların bulunması gerekmektedir: "1. Alacaklının ve varsa kanunî temsilcisinin ve vekilinin adı, soyadı; alacaklı veya vekili adına ödemenin yapılacağı banka adı ile hesap bilgileri; varsa Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası veya vergi kimlik numarası; şöhret ve yerleşim yeri; alacaklı yabancı memlekette oturuyorsa Türkiye'de göstereceği yerleşim yeri (Yerleşim yeri gösteremezse icra dairesinin bulunduğu yer yerleşim yeri sayılır.); 2. Borçlunun ve varsa kanunî temsilcisinin adı, soyadı, alacaklı tarafından biliniyorsa Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası veya vergi kimlik numarası, şöhret ve yerleşim yeri; Bir terekeye karşı yapılan taleplerde kendilerine tebligat yapılacak mirasçılardan adı, soyadı, biliniyorsa Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası veya vergi kimlik numarası, şöhret ve yerleşim yerleri; 3. Alacağın veya istenen teminatın Türk parasıyla tutarı ve faizli alacaklarda faizin miktarı ile işlemeye başladığı gün, alacak veya teminat yabancı para ise alacağın hangi tarihteki kur üzerinden talep edildiği ve faizi; 4. Senet, senet yoksa borcun sebebi; 5. Takip yollarından hangisinin seçildiği".

²⁶⁵ Ramazan Arslan vd. *İcra*, s. 370; Hakan Pekcanitez vd. *İcra Ders Kitabı*, s. 306.

²⁶⁶ Hakan Pekcantez vd. *İcra Ders Kitabı*, s. 306.

²⁶⁷ Talih Uyar/Alper Uyar/Cüneyt Uyar, *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi Cilt 3*, 3. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2014, s. 4135-4136; Ramazan Arslan vd., *İcra*, s.370; Hakan Pekcanitez vd., *İcra Ders Kitabı*, s. 307.

²⁶⁸ RG: 11.04.2015 T. ve 25783 S.

²⁶⁹ "Davacı tarafından, davalı kiracının ödemediği iddia olunan kira borçlarının tahsili için 14.03.2013 tarihinde başlatılan ilamsız adı ve hasılat kiralalarına ait takip taleplerinde, tahliye isteği bulunmamaktadır. Tahliye isteği bulunmadığı halde icra müdürlüğünce 30 gün ödeme süreli ve tahliye ihtarını taşıyan 13 örnek nolu ödeme emri düzenlenerek davalı borçluya gönderilmiş olması davacıya tahliye isteme hakkı vermez" Yargıtay 6. HD., E. 2013/16425, K. 17292, 25.12.2013, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 29.08.2023).

Bu ödeme emri, genel haciz yolu takipte gönderilen ödeme emrinden birtakım farklılıklar içermektedir. İİK Yönetmeliği m. 35²⁷⁰ hükmü uyarınca, bu takip yolunda gönderilecek ödeme emri, takip talebinde bulunan hususlara ilaveten; ifa edilmemiş kira bedellerinin, ödeme emrinin tebliğ olduğu tarihten itibaren, TBK m. 315/2 gereğince genel hükümlere tâbi olan kira sözleşmelerinde on, konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kira sözleşmelerinde otuz ve TBK m. 362/2 gereğince ürün kiralalarına ilişkin kira sözleşmelerinde ise altmış günlük süre içerisinde ifa edilmesi ile kiraya veren, bunun yanında kiracının tahliyesini de talep etmişse, belirtilen bu süreler sona erdikten sonra icra mahkemesine başvurularak, kiracının, kira konusu taşınmazdan tahliyesinin talep edilebileceği ihtarını konu alır. Ödeme emrine; şayet mevcutsa yazılı kira sözleşmesinin bir suretinin de ilave edilmesi gerekir.

Ödeme emrini tebliğ alan kiracı, İİK m. 269/1-1 uyarınca, kira sözleşmesine yahut kira sözleşmesi hâricindeki bir nedene dayalı olarak, ödeme emrine, bu emrin tebliğ olduğu tarihten itibaren yedi gün içerisinde, icra dairesine itiraz etme hakkına sahiptir. Kiracı, yaptığı bu itirazda kira sözleşmesini kabul etmemek ve şayet yazılı kira sözleşmesinde bulunan imzanın kendisine ait olmadığını ileri sürmek istiyorsa, bunu açık ve kesin bir şekilde yapmalıdır; eğer bu nitelikte bir itiraz söz konusu değilse, kira sözleşmesi kabul edilmiş olarak değerlendirilecektir (İİK m. 269/2). Kiracının, ödeme emrine karşı yaptığı bu itiraz neticesinde takip, olduğu yerde durmaktadır.

Kiracının yaptığı itiraz, kira sözleşmesine yahut imzaya ilişkinse; kiraya verenin icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılması ve tahliye talep edebilmesi için takibe dayanak olan kira sözleşmesinin yazılı olması ve buna ilave olarak noterlikçe düzenleme ya da onaylama şeklinde olması şarttır. Taraflar arasındaki kira sözleşmesi bu nitelikte değilse kiraya verenin, icra mahkemesine değil, genel hükümlere göre sulh hukuk

²⁷⁰ “Ödeme emrine;

a) 20 nci maddedeki kayıtlar,

b) Alacaklı ayrıca talep ettiğinde 22/4/1926 tarihli ve 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 260 ve 288 inci maddelerinde yazılı ihtar,

c) Ödeme emrine yedi gün içinde itiraz edilebileceği ancak 818 sayılı Kanun'un 260 uncu maddesinin kiralayana altı günlük mühlet sonunda fesih hakkı tanıdığı durumda itiraz müddetinin üç gün olduğu,

d) Kira sözleşmesini veya varsa sözleşmedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse, sözleşmeyi kabul etmiş sayılacağı,

e) (c) bendindeki süreler içinde İcra ve İflas Kanunu'nun 62 nci maddesi hükmü çerçevesinde borca itiraz edilmez ve 818 sayılı Kanun'un 260 ve 288 inci maddelerinde yazılı süre içinde borç (Ek ibare:RG-16/4/2013-28620) ödeme emrinde yazılı olan icra dairesine ait banka hesabına yatırılmazsa (Mülga ibare:RG-16/4/2013-28620) (...), kesinleşen kira alacağı için alacaklının haciz talep edebileceği ve icra mahkemesinden borçlunun kiralanan şeyden çıkarılmasını isteyebileceği, yazılır”.

mahkemesine müracaat etmesi gerekmektedir (İİK m. 269/b-4)²⁷¹. Elinde bu nitelikte belgeler bulunan kiraya veren ise icra mahkemesine veya sulh hukuk mahkemesine başvurmak konusunda serbestiye sahiptir. Kiraya veren, tercih hakkını icra mahkemesine müracaat etmekten yana kullanmışsa kiracı, bu yargılama sürecindeki itirazını, yalnızca aynı mahiyet ve kuvvette bulunan belgelere dayandırabilir (İİK m.269/b-2). Kiracı, icra mahkemesinde görülen itirazın kaldırılması aşamasındaki itirazını âdi belgeye dayandırır; ancak kiraya veren bu belgede yer alan imzayı reddederse, icra mahkemesi imza incelemesi yapamaz ve itirazın kaldırılmasına karar verir²⁷². Kiracının imzaya itirazı üzerine, kiraya veren tarafından sulh hukuk mahkemesinde açılan dava kabul edilirse, imzayı haklı olmayan yere reddeden kiracı aleyhine para cezasına da hükmedilir (İİK m. 269/b-5).

Kiracı, kira sözleşmesine ilişkin değil de kira borçlarını vaktinde ifa ettiği ve herhangi bir borcu bulunmadığı gibi kira sözleşmesi hâricinde bir itiraz nedenine dayanırsa, yazılı nitelikte bir sözleşme söz konusu olmasa dahi kiracılık ilişkisinin mevcudiyetini ikrar etmiş olarak kabul edilir (İİK m. 269/2)²⁷³. Bu durumda da kiraya veren, dilerse icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılması ve tahliye talep etme yahut dilerse genel hükümlere göre sulh hukuk mahkemesine başvurarak itirazın iptali ve tahliye isteme seçicilik hakkına sahiptir. Yargıtay'ın görüşü de bu doğrultudadır²⁷⁴.

²⁷¹ "...Davacı alacaklı vekili, 03.04.2014 tarihli takip talebi ile 10.09.2009 başlangıç tarihli adi yazılı kira sözleşmesine dayanarak 10.09.2013 tarihine kadar bakiye kira alacağı ile 10.09.2013 tarihinden, 10.09.2014 tarihine kadar bir yıllık kira parası olmak üzere toplam 24.890 TL kira parasının tahsili ile tahliye isteminde bulunmuştur. Davalı borçlu, süresi içinde vermiş olduğu itiraz dilekçesinde takibe dayanak yapılan kira sözleşmesi altındaki imzanın kendisine ait olmadığını belirterek imza itirazında bulunmuştur. İcra İflas Kanunu'nun 269/b maddesi gereğince alacaklının dayandığı adi nitelikli sözleşme altındaki imza borçlu tarafından inkâr edildiği takdirde, alacaklı noterlikçe re'sen tanzim veya imzası onanmış sözleşmeye dayanmadığı takdirde icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını talep edemez. Alacaklı ancak genel mahkemeden itirazın iptali isteminde bulunabilir. Bu durumda alacaklı yargılamayı gerektirdiğinden dar yetkili icra mahkemesinden itirazın kaldırılması istenemeyeceğinden, istemin reddine karar vermek gerekirken yanılıgılı gerekçeyle yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir..." Yargıtay 6. HD., E. 2014/9915, K. 2014/11241, 20.10.2014, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 29.08.2023).

²⁷² Ramazan Arslan vd., *İcra*, s. 374; Hakan Pekcanitez vd., *İcra Ders Kitabı*, s.313.

²⁷³ "...Kiralayan alacaklı 10.05.2003 başlangıç tarihli sözlü kira sözleşmesine dayanarak 25.03.2008 tarihinde başlattığı icra takibinde 2008 yılı Ocak ayı bakiye 650.-YTL ve 2008 yılı Şubat ayı 850.-YTL ve Mart ayı 850.-YTL kira bedellerinin ödenmediğini ileri sürerek toplam 2,350.-YTL kira alacağının tahsilini ve kiralananın tahliyesini istemiştir. Kiracı borçlular ayrı, ayrı yaptıkları itirazlarında takibe dayanak yapılan 10.05.2003 başlangıç tarihli sözlü kira sözleşmesi ve aylık kira miktarına itiraz etmemişler, sadece borcu kabul etmediklerini bildirmişlerdir. Davalı borçluların bu itirazları borca itiraz niteliğindedir. İcra İflas Kanunu'nun 269/2 maddesi hükmüne göre borçlu itirazında kira akdini ve varsa buna ait sözleşmedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse akdi kabul etmiş sayılır. Davalı borçlular takibe itirazlarında açıkça kira sözleşmesine ve aylık kira miktarına itiraz etmediklerine göre kira sözleşmesinin ve takip konusu miktarın kesinleştiğinin kabulü gerekir..." Yargıtay 6. HD., E. 2008/11857, K. 2008/13474, 01.12.2008, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 29.08.2023).

²⁷⁴ "...Davacı alacaklı tarafından 17/02/2012 tarihinde tahliye istekli olarak başlatılan icra takibi ile aylık 250 TL den 2011 yılı Ağustos, Eylül, Ekim, Kasım, Aralık ayları ile 2012 yılı Ocak ve Şubat ayları kira parası 1.750 TL ile 72.19 TL işlemiş faiz tahsili istenmiştir. Davalı kiracı ödeme emrinin tebliği üzerine süresinde icra müdürlüğüne verdiği dilekçe ile aylık kira bedelinin 50 TL olduğunu, takip konusu aylar yönünden toplam 350 TL borçlu olduğunu belirterek borcun fazlasına itiraz etmiştir. Bu durumda davacının seçicilik hakkı bulunmaktadır. İsterse İİK'nin 269/3 maddesi gereğince altı ay içerisinde icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını, isterse İİK'nin 67.maddesi uyarınca 1 yıl

Kiraya veren, tercihini icra mahkemesine başvurmadan yana kullandıysa icra mahkemesi, taraflar arasında kira sözleşmesinin varlığını artık inceleyemez²⁷⁵; bu hâlde kiracı, yargılama sürecindeki itirazını sadece İİK m. 68/1’de ifade edilen belgelerden birine dayandırmak zorundadır (İİK m.269/c.1)²⁷⁶.

Doktrinde bazı yazarlar İİK m. 269/d’de, İİK m. 67’ye yollama yapılmadığı gerekçesiyle, alacaklı kiraya verenin, itirazın iptali davası açamayacağı görüşündedir²⁷⁷. Kanaatimizce, itirazın iptali davası açılabilirliğine ilişkin Yargıtay’ın yukarıda belirttiğimiz görüşü daha yerindedir. İİK m. 269/d’de, İİK m. 67’ye atıf yapılmaması, itirazın iptali kurumunun uygulanmasına engel teşkil etmemelidir. Zira İİK m. 72’de düzenlenen menfi tespit davası ile İİK m. 67’de düzenlenen itirazın iptali davası, takip bakımından alacaklı ile borçlunun haklarını dengeleyici niteliktedir²⁷⁸. Borçluya genel hükümlere göre menfi tespit davası açma hakkı tanınırken, alacaklıya yine genel hükümlere göre itirazın iptali davası açma hakkı tanınmaması, dengelerin borçlu lehine değişmesine sebebiyet verecektir ve bu durum kanun koyucunun amaçladığı bir husus olarak düşünülemez²⁷⁹. Bu nedenle, kanun koyucunun İİK m. 269/d’de, itirazın iptalini düzenleyen İİK m. 67’ye gönderme yapmamasının bilinçli bir susma olarak değerlendirilmemesi gerekmektedir.

İçerisinde Sulh Hukuk Mahkemesinden itirazın iptalini isteyebilir...” Yargıtay 6. HD., E. 2013/14581, K. 2014/5996, 08.05.2014, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 30.08.2023).

²⁷⁵ Ramazan Arslan vd. *İcra*, s. 374; Hakan Pekcanmtez vd. *İcra Ders Kitabı*, s. 309.

²⁷⁶ “...Bu açık hükümler gözetilerek somut olay ele alındığında; itirazın kaldırılması istemine konu takibin dayanağı, yazılı kira sözleşmesidir. Takip taleplerinde, alacaklı ödenmeyen kira bedellerini istemektedir. Borçlu/kiracı herhangi bir belgeye dayanmaksızın takibe itiraz ederek, borcu olmadığını ileri sürmüştür. Borçlular takibe itiraz ederken, alacaklının da dayandığı yazılı kira sözleşmesinin varlığına ve imzaya itiraz etmemiş, kısmi itirazını ise 01.11.2011 tarihinde kiralayana sözlü bildirim yapmak suretiyle kiralananın 31.01.2012 tarihinde boşaltmış oldukları ve davacılara kira borçlarının bulunmadığını savına dayandırmıştır. Takibe konu kira sözleşmesine davalı/borçlular karşı çıkmadığından alacaklının takibi, *İcra ve İflas Kanunu*’nun 68/1 maddesi anlamında “imzası ikrar edilen ve borç ikrarını içeren bir belgeye” dayanmaktadır. Takibe konu kira bedeli ve faiz dışındaki hususlar alacaklı kiralayanın da kabulünde olduğuna göre taraflar arasında kira sözleşmesinin varlığı ve özel şartları hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Taraflar arasındaki uyuşmazlık, sadece sözleşmede belirlenen esaslar çerçevesinde kiracı tarafından taşınmazın 31.12.2011 tarihinde tahliye edileceğine dair bildirimde bulunulup bulunulmadığı, varılacak sonuca göre davacı alacaklının kira alacağıının bulunup bulunmadığı hususundadır. Dar yetkili *İcra Mahkemesi*, itiraz ederken sebeplerini ayrıntısıyla bildiren borçlunun itirazlarının kaldırılıp kaldırılmayacağına karar verirken, tarafların kabulünde olan bu sözleşme hükümlerini değerlendirmek ve ayrı bir yargılama da gerektirmediğinden bu sözleşme üzerinden tarafların sav ve savunmalarını incelemek durumundadır. *Nitekim Hukuk Genel Kurulunun 06.04.2005 gün 2005/6-192 E. 2005/224 K. 22.12.2004 gün 2004/12-760 E. 2004/729 K. ve 10.04.2002 gün 2002/12-288 E. 2002/306 K. sayılı kararlarında da aynı husus benimsenmiştir. Yukarıda yapılan açıklamaların ışığında dava konusu taşınmazı 31.12.2011 tarihinde tahliye edeceğini davacıya bildirdiğini kanıtlayamayan davalı, icra takibine konu kira parasını ödemediğini de İİK’nun 269/c maddesinde sayılan belgelerden birisiyle kanıtlayamadığına göre, itirazın kaldırılmasına karar verilmesi gerekirken, açıklanan hususlar göz ardı edilerek, salt icra mahkemesinin dar yetkili olduğundan bahisle ve Kanun’a yanlış anlam vermek suretiyle talebin reddine karar verilmesi doğru değildir...*” Yargıtay HGK., E. 2014/1170 E., K. 2016/840, 22.06.2016, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 30.08.2023).

²⁷⁷ Baki Kuru, *İcra El Kitabı*, s. 858; Talih Uyar vd. *İcra Şerh C. 3*, s. 4254; Ejder Yılmaz, *İcra Şerh*, s. 1183.

²⁷⁸ Nilüfer Boran Güneysu, “Kiralanan Taşınmazların Tahliyesinde İcra Takibinin İptal ve Talikin Uygulanması Sorunu”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 11, Özel S., 2009, 893-912, s. 905.

²⁷⁹ Nilüfer Boran Güneysu, *İptal ve Talik*, s. 905.

Kiraya verenin, icra mahkemesinden, itirazın kaldırılması ve tahliye talebini, ödeme emrine itirazın kendisine tebliğ edilmesinden itibaren altı aylık hak düşürücü süre içerisinde yapması şarttır; aksi durumda, aynı kira alacağına dayalı olarak ilâmsız tahliye takibi yoluna gidilmesi mümkün olmaz (İİK m.269/3). İcra mahkemesine müracaat ederek ödeme emrine yapılan itirazın kaldırılmasını talep eden; ancak tahliye isteminde bulunmayan kiraya verenin, süresi içerisinde açacağı ayrı bir dava ile birlikte tahliye talep etmesi de mümkündür²⁸⁰. Bu durumun tersi olarak ise kiraya veren, icra mahkemesine yaptığı başvuruda itirazın kaldırılması talebinde bulunmaksızın yalnızca tahliye talebinde bulunamaz; çünkü itirazın kaldırılması talep edilmeden tahliye talep edilmesi mümkün değildir²⁸¹.

Kiracının, kendisine tebliğ edilen ödeme emrine, yedi günlük süre içerisinde itiraz etmemesi de ihtimal dâhilindedir. Bu ihtimal neticesinde, kiracının, kira akdini kabul ettiği sonucuna ulaşılır ve takibin, kira alacağını ilgilendiren bölümü kesinleşir²⁸². Ödeme emrine yedi gün içerisinde itiraz etmeyen borçlu, itiraz etmediği için kesinleşen kira borcunu, altı aydan uzun süreli (TBK m. 339/1) konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde otuz gün (TBK m. 315/2), genel hükümlere tâbi olan kira sözleşmelerinde on gün (TBK

²⁸⁰ "...Davacı alacaklı tarafından davalı borçlu hakkında kira alacağının tahsili ve tahliye amacıyla başlatılan icra takibine itiraz edilmesi nedeniyle öncelikle İcra Hukuk Mahkemesinden itirazın kaldırılması talebinde bulunulmuş, mahkeme tarafından verilen itirazın kaldırılması kararının kesinleşmesi üzerine davacı alacaklı icra mahkemesinden kiralananın tahliyesini istemiştir. Mahkemece kiralananın tahliyesine karar verilmiş, karar davalı borçlu tarafından temyiz edilmiştir. 2004 sayılı İİK 269/a maddesinde getirilen düzenlemeyle; davacı alacaklı tarafından başlatılan icra takibine borçlu itiraz etmez ve ihtar müddeti içinde kira borcunu ödemez ise, ihtar müddetinin bitim tarihini takip eden altı ay içinde temerrüt nedeniyle tahliye davası açılması gerekir. Davalı tarafından takibe itiraz edildiğinden her ne kadar açılan itirazın kaldırılması davasında itirazın kaldırılmasına karar verilerek takip kesinleşmişse de davada İİK 269/a maddesinin koşulları bulunmamaktadır. Davacı, takibe itiraz edilmesi nedeniyle İİK 269/b maddesi gereğince merciden itirazın kaldırılmasını ve ihtar müddeti içinde paranın ödenmemesi sebebiyle kiralananın tahliyesini isteyebilir. Tahliyenin itirazın kaldırılmasından ayrı olarak talep edilmesi durumunda İİK 269/d yollamasıyla İİK 68/1 maddesi gereğince itirazın kendisine tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde isteyebilir. Davacı alacaklının 06.07.2010 tarihinde başlattığı icra takibi üzerine ödeme emri davalı borçluya 09.07.2010 tarihinde tebliğ edilmiş, davalı borçlunun 12/07/2010 tarihli itirazı üzerine icra takibi durmuştur. Davacı alacaklı tarafından Adana 1. İcra Hukuk Mahkemesinde 18.08.2010 tarihinde açılan davada itirazın kaldırılması talebinde bulunulmuştur. Bu davanın açılış tarihi itiraz dilekçesinin tebliği anlamında İİK'nin 68.maddesinde öngörülen 6 aylık sürenin başlangıcını oluşturur. Buna göre daha sonra açılan tahliye davası altı aylık süre geçtikten sonra 15.11.2011 günü açılmıştır. Mahkemece, İ.İ.K. 269/d maddesi yollamasıyla İİK 68/1 maddesi gereğince ilk davanın açıldığı tarihten itibaren 6 ay içinde açılmadığından davanın süre aşımı sebebiyle reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde kiralananın tahliyesine karar verilmesi doğru değildir..." Yargıtay 6. HD., E. 2012/18585 E., K. 2013/273, 06.01.2013, Karar için bkz. <http://kazanci.com.tr/gunluk/6hd-2012-18585.htm> (E.T: 30.08.2023). Aynı yönde Yargıtay 6. HD., E. 2006/2871, K. 2006/5225, 11.05.2006.

²⁸¹ "...Davacı alacaklı tarafından davalı borçlu hakkında kira alacağının tahsili amacıyla başlatılan icra takibindeki ihtarlı ödeme emri davalı borçluya 23.01.2013 tarihinde tebliğ edilmiş, davalı borçlu yasal 7 günlük itiraz süresi içerisinde 30.01.2013 tarihinde itiraz etmiştir. İİK 66. madde uyarınca süresi içerisinde yapılan itiraz icra takibini durdurur. İcra Müdürlüğü tarafından itirazın süresinde olmadığı belirtilerek takibin devamına karar verilmesi hukuki sonuç doğurmaz. Davacı alacaklının 18.03.2013 tarihinde icra mahkemesinden tahliye isteminde bulunduğu görülmüştür. Davacı borçlu icra takibine süresinde itirazda bulunulduğundan davacı itirazın kaldırılması isteminde bulunmadan tahliye isteyemez. Bu durumda davanın reddine karar verilmesi gerekirken takibin kesinleştiği kabul edilerek tahliye kararı verilmesi doğru değildir..." Yargıtay 6. HD., E. 2013/13199, K. 2013/14177, 23.10.2013, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T:30.08.2023).

²⁸² Timuçin Muşul, *İcra*, s.619; Ramazan Arslan vd. *İcra*, 372; Hakan Pekcanitez vd. *İcra Ders Kitabı*, s. 309.

m. 315/2) ve ürün (hâsılat) kirasına ilişkin sözleşmelerde ise altmış gün (TBK m. 362/2)²⁸³ içerisinde ifa etme imkânına sahiptir²⁸⁴. Diğer bir ifadeyle, tebliğ aldığı ödeme emrine yedi gün içerisinde itiraz etmeyen kiracının, kesinleşen kira borcunu ifa etmek için, konusu konut veya işyeri olan bir kira sözleşmesine dayalı başlatılan ilâmsız takipte, yirmi üç gün, genel hükümlere tâbi olan bir kira sözleşmesinde üç gün, hâsılat kirasına ilişkin sözleşmelerde ise elli üç gün daha süresi bulunmaktadır²⁸⁵. Kiracı, bu süreler içerisinde, kira borcunu eksiksiz bir şekilde icra dairesine yatırırca kiraya veren, kiracının mallarına haciz konulmasını ve icra mahkemesine başvurarak kiralanan tahliyesini talep edemez; şayet isterse icra mahkemesi tarafından talebin reddi yönünde karar verilmesi gerekir²⁸⁶. Yine kiraya veren, TBK m. 315/2 ve 362/2’de belirtilen süreler dolmadan, icra mahkemesine başvurarak kiracının tahliyesini isteyemez; istese dahi icra mahkemesi talebin reddine karar verir²⁸⁷. Kiraya veren, söz konusu sürelerde kira borcunu ifa etmeyen kiracının malları üzerinde genel hükümlere göre haciz işleminin gerçekleştirilmesini icra dairesinden isteme hakkına sahip olduğu gibi, İİK m. 269/a gereğince ödeme süresinin bittiği tarihten itibaren başlamak üzere altı ay içinde kira konusu taşınmazın tahliyesi talepli olarak dava açma imkânına kavuşur²⁸⁸. Kiracı, icra mahkemesine müracaat edilmesi sonucunda açılan tahliye davasında, aralarında kira ilişkisi olmadığını yahut kira borcunu, kiraya verene eksiksiz olarak ifa ettiğini ileri

²⁸³ “Ödeme süresinin gösterilmemesi veya yanlış gösterilmesi, ödeme emrini hukuken geçersiz hâle getirir ve kiraya verene, tahliye isteme hakkı vermez.” Bu konuda bkz. Ejder Yılmaz, *İcra Şerh*, s.1162; Ramazan Arslan vd. *İcra*, s.371, d.n. 8; “...İİK nun 269/1. maddesi yollaması ile uygulanması gereken Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesinde yer alan yasal otuz günlük ödeme süresinin ödeme emrinde açıkça yazılması zorunlu olup, dipnotta yazılı olması ödeme emrinin yasaya uygun şekilde düzenlendiği anlamına gelmez. Yasal koşulları içermeyen ödeme emri hukuki sonuç doğurmayacağından bu ödeme emrine bağlı olarak tahliye kararı verilemez. Bu nedenle istemin reddine karar vermek gerekirken, tahliye karar verilmesi doğru değildir...” Yargıtay 6. HD., E. 2015/4365, K. 2015/5530, 04.06.2015, Karar için bkz. Kazancı İçtihat Bankası (E.T: 31.08.2023).

²⁸⁴ Ramazan Arslan vd. *İcra*, s.372; Timuçin Muşul, *İcra*, s.618; Hakan Pekcanitez vd. *İcra Ders Kitabı*, s.309.

²⁸⁵ Hakan Pekcanitez vd. *İcra Ders Kitabı*, s.309.

²⁸⁶ Ejder Yılmaz, *İcra Şerh*, s. 1163; Ramazan Arslan vd. *İcra*, s. 372; Hakan Pekcanitez vd. *İcra Ders Kitabı*, s. 310.

²⁸⁷ “...Davacı alacaklı 12.9.2013 başlangıç tarihli yazılı kira akdine dayanarak 7.5.2014 tarihinde tahliye talepli olarak icra takibi başlatmış, ödeme emri davalı borçluya 29.5.2014 tarihinde tebliğ edilmiştir. Ödeme emri ile borçluya 30 günlük ödeme süresi verildiği anlaşılmıştır. İİK.269/1 maddesi göndermesi ile uygulanması gereken TBK'nun 315. (BK 260.) maddesi gereğince 30 günlük ödeme süresinin dolması beklenmeden alacaklı tarafından icra mahkemesinden tahliye isteminde bulunulamaz. Alacaklı vekili tarafından 30 günlük ödeme süresi dolmadan 19.6.2014 tarihinde icra mahkemesinden tahliye isteminde bulunulmuştur. Bu sebeple tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tahliye karar verilmesi de doğru değildir...” Yargıtay 6. HD., E. 2015/10497, K. 2016/2720, 04.04.2016, Karar için bkz. <https://www.adanabarusu.org.tr/tr/yargitay-kararlari/30-gunluk-odeme-suresi-dolmadan-yapilan-tahliye-talebinin-reddi> (E.T: 31.08.2023).

²⁸⁸ “...İcra ve İflas Kanunu'nun 269/a maddesine göre, borçlu itiraz etmez ve kira borcunu da ödemezse alacaklı ödeme süresinin bitim tarihini takip eden altı ay içinde icra mahkemesinden tahliye isteyebilir. Alacaklının icra mahkemesinden tahliye isteyebilmesi için ödeme süresinin sona ermesini beklemesi gerekir. Ödeme süresi dolmadan ve böylece borçlunun temerrüdü gerçekleşmeden, alacaklı (kiraya veren) icra mahkemesinden tahliye isteyemez; istese bile, icra mahkemesi borçlu kiracının tahliyesine karar veremez...” Yargıtay HGK., E. 2017/1853, K.2021/1529, 30.11.2021, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 31.08.2023).

süremez; çünkü kiracı tarafından süresinde gerçekleştirilen bir itiraz söz konusu olmadığından, bu hususlar kesinleşmiştir²⁸⁹.

3.2.3.1.3. Kira Süresinin Sona Ermesi Nedenine Dayalı İlâmsız Tahliye (İİK m. 272-275)

Kiralanan taşınmazların ilâmsız tahliyesi için kabul edilmiş bir diğer hâl, İİK m. 272-275 hükmü gereğince, kira süresinin sona ermesi nedenine dayalı tahliye dir. Bu yola başvurabilmek için, kira bedelinin ifa edilmemesi nedenine dayalı tahliye yolundan farklı olarak, kira sözleşmesinde kararlaştırılan sürenin sonuna gelinmesi ve kiraya verenin elinde yazılı bir kira sözleşmesinin mevcut olması şart olup, sözlü bir kira sözleşmesine dayalı olarak bu takip yoluna başvurulması imkân dâhilinde değildir²⁹⁰ (İİK m. 272/1). Buna ilave olarak, kiraya verenin elinde, yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından geçerli olmak üzere, kira sözleşmesinin kurulmasından ve kira konusu şeyin tesliminden sonraki bir tarihte alınan ve kira süresinin sonunda yahut kararlaştırılan farklı bir tarihte kira konusu taşınmazın boşaltılacağına ilişkin bir yazılı tahliye taahhüdünün bulunması şarttır (TBK m.352/1)²⁹¹.

Kiraya veren, bu takip yolundan faydalanmak istiyorsa ve sözleşmeyi devam ettirmek ya da yenilemek niyetinde değilse, konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kira sözleşmelerinde yazılı tahliye taahhüdünde kararlaştırılan sürenin bitiminden (TBK m. 352/1), diğer kira sözleşmelerinde ise kira süresinin bittiği tarihten itibaren bir aylık hak düşürücü süre içerisinde icra dairesine müracaat ederek, kiracının tahliyesini talep etmelidir (İİK m. 272/1). Aksi halde, kira sözleşmesinin TBK m. 327 hükmü uyarınca, belirsiz süreli olarak yenilenmiş olduğu varsayılır²⁹².

²⁸⁹ Ramazan Arslan vd. *İcra*, s. 372; Hakan Pekcanitez vd. *İcra Ders Kitabı*, s. 310.

²⁹⁰ Ramazan Arslan vd. *İcra*, s.375; Hakan Pekcanitez vd. *İcra Ders Kitabı*, s. 310.

²⁹¹ Buna karşılık, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin yazılı bir kira sözleşmesi mevcut olmasa da yazılı tahliye taahhüdünün bulunması halinde, ilâmsız tahliye yoluna başvurulması mümkündür. Bu konuda bkz. Hakan Pekcanitez vd. *İcra Ders Kitabı*, s. 310-311; "...Davacı tahliye istemli olarak 12.05.2015 tarihinde başlattığı icra takibinde sözlü sözleşmeye ve davalı borçlu tarafından verilen 30.01.2015 tarihli yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak ödenmeyen kira bedellerinin tahsilini talep etmiş, borçlu ise sözlü sözleşmeyi kabul etmediğini belirterek borca itiraz etmiştir. Yapılan yargılama sonucunda mahkemece; sözlü kira sözleşmesinin inkâr edilmiş olması nedeniyle kira akdinin de inkâr edilmiş sayılacağı gerekçesiyle uyuşmazlığın çözümünün genel mahkemede yapılacak yargılamayı gerektirdiği belirtilerek istemin reddine karar verilmiştir. Borçlu 18.05.2015 tarihli itiraz dilekçesinde dayanak sözlü sözleşmeyi inkâr etmiş ise de; 30.01.2015 tarihli yazılı tahliye taahhüdündeki imzasını inkâr etmemiş ve taahhüdün kendisi tarafından verildiğini kabul etmiştir. Davalının icra takibine eklediği halen icarım altındaki ibaresini içeren tahliye taahhüdünün kabul etmesi karşısında davalının kira ilişkisini kabul ettiğinin kabulü gerekir. Bu durumda Mahkemece işin esasının incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, uyuşmazlığın yargılamayı gerektirdiği gerekçesiyle istemin reddine karar verilmesi doğru değildir..." Yargıtay 6. HD., E. 2015/11788, K. 2016/3412, 26.04.2016, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 14.09.2023).

²⁹² Timuçin Muşul, *İcra*, s.623.

Kiraya verenin, İİK m. 58'e göre hazırladığı (Örnek No:1) takip talebi ile birlikte, icra dairesine müracaatı sonucunda, takibe başlanır. Takibe konu kira sözleşmesinde, birden fazla kiraya veren yahut kiracı bulunması halinde, takip talebinde bunların tümü gösterilmelidir; çünkü bu kişiler arasında zorunlu takip arkadaşlığı mevcuttur²⁹³. Yazılı kira sözleşmesi ile konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından kesin olarak bulunması gereken yazılı tahliye taahhüdü de takip talebinde belirtilmeli ve ayrıca bu belgeler, takip talebinin ekinde, icra dairesine mutlak surette verilmelidir (İİK m. 272/1, İİK Yönetmeliği m. 21/1-d).

Kiraya veren tarafından verilen bu takip talebi sonucunda icra dairesi, kira sözleşmesinin yazılı olduğunu yahut kira sözleşmesi, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin ise yazılı tahliye taahhüdü bulunduğunu ve takibin, Kanun'da belirtilen bir aylık hak düşürücü süre içerisinde başlatıldığını tespit ederse, İİK m. 272 uyarınca bir tahliye emri (Örnek No:14) hazırlar ve kiracıya tebliğ eder²⁹⁴. Tahliye emrinde, takip talebine yazılan kayıtlara ilave olarak, kiracının, kira sözleşmesinin yenilediğine veya uzatıldığına yönelik bir itirazı varsa bunu yedi günlük süre içerisinde icra dairesine bildirmesi; aksi hâlde takip konusu taşınmazı on beş gün içerisinde boşaltması gerektiği, belirtilen sürede taşınmazı gönüllü olarak boşaltmazsa zor kullanılarak taşınmazdan çıkarılacağı ihtar olunur (İİK m. 272/son f. ve İİK Yönetmeliği, m.36).

Kiracı, tahliye emrinin tebliğ olduğu tarihten başlamak üzere yedi günlük süre içerisinde, yazılı yahut sözlü olarak, icra dairesine itiraz edebilir (İİK m. 272/3) ve yapılan bu itiraz neticesinde takip olduğu yerde durur (İİK m. 274). Kiracının itirazı, yazılı kira sözleşmesi yahut tahliye taahhüdünün altındaki imzanın kabul edilmemesine yönelik olabileceği gibi (İİK m. 272/3), bunlardan ayrı olarak kira sözleşmesinin uzatıldığına veya yenilediğine yönelik de olabilir (İİK m. 275/2)²⁹⁵. Kiracı, kira sözleşmesi veya tahliye taahhüdünde yer alan imzasını kabul etmiyorsa, bunu açık ve kesin şekilde ileri sürmelidir; aksi durumda ise imzanın kendisine ait olduğu kabul edilir (İİK m. 272/3).

Kiracı, adî nitelikte olan yazılı kira sözleşmesi yahut tahliye taahhüdünde yer alan imzayı kabul etmezse, itirazın kaldırılması talebiyle kendisine müracaat edilen icra

²⁹³ Hakan Pekcantez vd. *İcra Ders Kitabı*, s. 312

²⁹⁴ Ramazan Arslan vd. *İcra*, s. 376; Hakan Pekcantez, *İcra Ders Kitabı*, s. 312.

²⁹⁵ Ramazan Arslan vd., *İcra*, s.376; Hakan Pekcantez vd., *İcra Ders Kitabı*, s. 313; "...Somut olayda davalı, tahliye emrine itiraz dilekçesinde tahliye taahhüdündeki imzaya ve düzenleme tarihine açıkça itiraz etmemiştir. Kira sözleşmesinin yenilediğini de kanıtlayamadığına göre davalının itirazının kaldırılmasına karar verilmesi gerekir..." Yargıtay 6. HD., E. 2013/9393, K. 2013/12227, 11.09.2013, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T. 01.09.2023).

mahkemesi, imza inceleme yapma yetkisi bulunmadığından, itirazın kaldırılması talebinin reddine karar vermelidir²⁹⁶. Böyle bir durumda kiraya verenin yapması gereken şey, genel hükümlere göre sulh hukuk mahkemesine müracaat etmek ve kiracının tahliyesini talep etmektir (İİK m. 275/4). Açılan bu dava kiraya veren lehine sonuçlanırsa, kiracının, para cezası ödemesine de hükmedilir (İİK m.275/5).

Kiracı, adî nitelikte bulunan yazılı kira sözleşmesi veya tahliye taahhüdünde bulunan imzaya itiraz etmezse, imzanın kendisine ait olduğunu kabul etmiş sayılır (İİK m. 272/3). Böyle bir durumda ya da kiracı, imzaya itiraz etse bile, yazılı kira sözleşmesi veya tahliye taahhüdü noter tarafından düzenleme yahut onaylama şeklinde hazırlanmışsa kiraya veren, İİK m. 275 hükmüne göre itirazın kaldırılması talebiyle icra mahkemesine müracaat edebilir. Kiraya verenin icra mahkemesine başvurması üzerine kiracı, kira sözleşmesinin yenilendiği veya uzatıldığını, aynı güçte ve nitelikte bulunan yahut imzası kiraya veren tarafından reddedilmemiş bir belge ile ispat etmek mecburiyetindedir; aksi durumda ise icra mahkemesi tarafından itirazın kaldırılmasına karar verilecektir (İİK m. 275/2)²⁹⁷. İcra mahkemesinin, itirazın kaldırılması talebi hakkında verdiği kabul veya ret kararı neticesinde, kiraya verenin yahut kiracının, genel mahkeme olan sulh hukuk mahkemesine müracaat etme hakkı saklıdır (İİK m. 275/4).

Kiracı, Kanun'da öngörülen yedi günlük süre içerisinde tahliye emrine itiraz etmezse, takip kesinleşir ve kiracının, kira konusu taşınmazı boşaltması için tahliye emrinin tebliğ olduğu tarihten itibaren on beş günlük süresi bulunmaktadır (İİK m. 272/2, 273/1). Kiracı, verilen süre içerisinde kiraya konu olan taşınmazı gönüllü olarak boşaltmazsa, kiraya verenin, icra dairesine yapacağı başvuru üzerine tahliye, zorla gerçekleştirilir (İİK m. 273/1).

²⁹⁶ Ramazan Arslan vd. *İcra*, s. 376; Hakan Pekcanitez vd., *İcra Ders Kitabı*, s. 313; "...İİK.nun 275.maddesi ve 04.12.1957 tarih 11/26 sayılı İçtihatı Birleştirme Kararı gereğince alacaklının, imzası ikrar olursa bile tarihi inkar edilen tahliye taahhüdüne dayanarak itirazın kaldırılmasını isteyemez. Tahliye taahhüdüne dayalı icra takibinde dayanak tahliye taahhütnameşi noterlikçe tanzim veya tasdik edilmiş değildir. Kiralayan davacı adı yazılı tahliye taahhüdüne dayandığına, kiracı davalı da bu adı yazılı tahliye taahhüdüdeki imzasını açıkça inkâr ettiğine göre icra mahkemesinin inkâr edilen imzayı incelettirme yetkisi olmadığı gözetilerek itirazın kaldırılması ve tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde tahliye karar verilmesi doğru değildir..." Yargıtay 6. HD., E. 2013/5180, K. 2013/6520, 10.04.2013, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T. 01.09.2023).

²⁹⁷ "...Takibe ve davaya dayanak yapılan yazılı taahhütname, noter huzurunda davalının talebi üzerine düzenlenmiştir. Davalı, resmi nitelikteki taahhüt belgesi içeriğinde taahhüt tarihinde kiralanan kiracı bulunduğunu kabul etmektedir. Bu durumda kiracı, kira ilişkisinin yenilendiğini veya süresinin uzatıldığını aynı kuvvette ve mahiyette bir belgeyle ya da imzası alacaklı tarafından ikrar edilmiş bir belge ile kanıtlanamadığına göre, davalının takibe dayanak yapılan yazılı kira sözleşmesi ile noterde düzenlenen yazılı taahhütnamedeki imzasının kendisine ait olmadığı yönündeki savunmasına değer verilemez. Tahliye taahhüdündeki tahliye tarihine göre süresinde takip yapıp dava açıldığından mahkemece itirazın kaldırılmasına ve kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile işin yargılamayı gerektirdiğinden bahisle davanın reddi doğru değildir..." Yargıtay 6. HD., E. 2013/15668, K. 2013/16032, 28.11.2013, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T. 01.09.2023).

3.2.3.2. İcra Mahkemesi Tarafından Verilen Tahliye Kararı ve Bu Kararın İcrası

İcra dairelerinin eylemlerinin hukuka uygun şekilde gerçekleşip gerçekleşmediğini, şikâyet neticesinde gözden geçirmek ve kanunla verilen diğer işleri yürütmek üzere, tüm ilçelerde, tek hâkimli ve özel hukuk mahkemesi niteliğinde olan icra mahkemeleri kurulmuştur (İİK m. 4). Aynı bir icra mahkemesi yer almayan bölgelerde, orada bulunan asliye hukuk mahkemesi, icra mahkemesi sıfatıyla davaları görür ve karara bağlar²⁹⁸. İcra mahkemesince verilen kararlar (ihalenin feshi ve istihkak davaları sonucunda verilen kararlar hâriç), maddî hukuk bakımından kesin hüküm meydana getirmez; bu nedenle icra mahkemesinin hakkında hüküm verdiği tarafları, konusu ve sebebi birebir aynı olan bir davanın, genel mahkemelere taşınması ve bu mahkemelerden yeni bir karar alınması mümkündür²⁹⁹.

Kiracı, kira bedelinin ifa edilmemesi nedeniyle başlatılan ilâmsız tahliye takibi üzerine düzenlenen ödeme emrine yedi gün içerisinde itiraz eder ve yapmış olduğu itiraz, kiraya verenin başvurusu üzerine icra mahkemesi tarafından kaldırılırsa, bu kararın tefhim veya tebliği tarihinden itibaren on gün içerisinde istinaf kanun yoluna başvurulabilir (İİK m. 363/1). Ancak bu kararın icra edilmesi için kesinleşmesi zorunlu değildir (İİK m. 269/c.3) ve istinaf yoluna başvurulması, satış haricinde herhangi bir icra işlemini durdurmaz (İİK m. 363/4). Bunun sonucunda ise kiraya veren, icra dairesine müracaat ederek, kiracının mallarının haczedilmesini ve kiraya konu taşınmazın boşaltılmasını isteme hakkına kavuşur; ancak isteğin tahliyeye ilişkin kısmının gerçekleşebilmesi için icra mahkemesi tarafından verilen hükmün, kiracıya tefhim yahut tebliğ edildiği günden başlamak üzere, on gün geçmesi şarttır (İİK m. 269/3). Böyle bir ihtimalde kiracı, icra mahkemesinin verdiği itirazın kaldırılması ve tahliye kararına karşı istinaf yoluna başvurur ve üç aylık kira bedelini de teminat olarak yatırır, kararın tahliyeye ilişkin kısmı açısından icranın geri bırakılması kararı alabilir ve böylece kararın kesinleşmesine kadar tahliyeyi erteleyebilir (İİK m. 36, İİK m. 269/c.3)³⁰⁰.

²⁹⁸ Hakan Pekcanitez vd., *İcra Ders Kitabı*, s.93; Ramazan Arslan vd., *İcra*, s. 65.

²⁹⁹ Ramazan Arslan vd., *İcra*, s. 66; Hakan Pekcanitez vd. *İcra Ders Kitabı*, s. 95.

³⁰⁰ "...Yargıtay 4.12.1957 T. ve 10/25 sayılı İBK'na göre tahliye kararının temyizi/istinafi halinde" üç aylık kira bedelinin teminat olarak yatırılması halinde icranın geri bırakılabileceği belirtilmiştir. İtirazın kaldırılması ve tahliye ilişkin kararın tahliyeye ilişkin bölümünün icrası için de kararın kesinleşmesinin beklenilmesine gerek yoktur. Şayet borçlu kiracı itirazın kaldırılması ve tahliye kararını istinaf ederse, İİK'nun 36. maddesi uyarınca teminat yatırarak icra dairesinden bir süre alabilir ve bunun üzerine Bölge Adliye Mahkemesinden icra mahkemesi kararının tahliyeye ilişkin bölümü için icranın geri bırakılmasına karar verilmesini isteyebilir..." Samsun BAM 4. HD., E. 2018/2651 E., K. 2019/35, 11.01.2019, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 02.09.2023).

Kiracı, ödeme emrinin kendisine tebliğ edildiği tarihten itibaren yedi gün içerisinde itirazda bulunmaz ve TBK m. 315/2 ile TBK m. 362/2’de belirtilen on, otuz ve altmış günlük ihtar süreleri de tamamlanırsa, kiraya veren bu ihtar sürelerinin tamamlanmasından itibaren başlamak üzere altı aylık sürede icra mahkemesinde tahliye davası açmalıdır (İİK m. 269/a). İcra mahkemesinin vereceği tahliye kararı, bu karara karşı üst mahkemeye başvurulması ve üç aylık kira bedeli karşılığında kararın icrasının durdurulabilmesi ile ilgili yukarıdaki³⁰¹ paragrafta yapılan açıklamalar, bu olasılık için de birebir benzerlik göstermektedir. Bu nedenle, bu paragrafta daha fazla ayrıntıya yer verilmeyecektir.

Yukarıda ayrıntılı şekilde anlatılan ilâmsız tahliye takip yolları sonucunda, kiracı hakkında verilen tahliye kararı neticesinde, taşınmazı gönüllü olarak tahliye etmeyen kiracının, taşınmazı zorla boşaltmasına karar verilir. Ancak bazı zamanlarda, tahliyeye konu taşınmazda, aleyhine icra takibi başlatılan ve süreç yürütülen kiracı değil de üçüncü bir kişinin³⁰² varlığıyla karşılaşılabilir. Böyle bir durumda, tahliyeye konu taşınmazda rastlanılan üçüncü kişinin, burada oturmak için haklı bir sebebi olduğunu resmî bir belge ile kanıtlaması şarttır; aksi hâlde taşınmazdan tahliyesine karar verilir (İİK m. 276/1). Üçüncü kişi, Kanun’un aradığı anlamda bir resmî belge ibraz edemese de taraflar arasındaki kira sözleşmesinin kurulduğu tarihten daha eski bir tarihte bu taşınmazda oturmaya başladığını ileri sürer ve bu iddianın, icra müdürü tarafından yapılan araştırma neticesinde doğru olduğu kanaatine varılırsa, icra müdürü tahliyeyi erteler ve durumu, üç gün içerisinde icra mahkemesine bildirir (İİK m. 276/2). İcra mahkemesi, tarafların sözlü beyanlarını aldıktan sonra, kiracının, tahliyeye konu taşınmazı boşaltmasına karar verebilir yahut taraflardan birine, yedi gün içinde dava yoluna müracaat etmesi için süre tanıyabilir. Kendisine süre tanınan taraf, bu sürede mahkemeye müracaat ederek dava açma yoluna giderse, dava neticesinde kurulan hükme göre davranılır. Kendisine verilen süre içerisinde mahkemeye müracaat etmeyen tarafın, bu iddiasından vazgeçmiş olduğu kabul edilir (İİK m. 276/3). Tarafın, açtığı dava neticesinde verilen karara karşı istinaf kanun yoluna başvurulması mümkündür ve üç aylık kira bedelinin teminat olarak yatırılması karşılığında, tahliye kararı açısından icranın geri

³⁰¹ Bkz. yukarıda aynı başlıklı bölüm, dn.299.

³⁰² İİK m. 276/4: “*Borçlunun nesep ve sebepten usul ve fîruu, karı veya kocası, ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımları ve iş ortakları ile borçluya tebaan mecurda oturdukları anlaşılabilir diğer şahıslar, bu madde hükmünün tatbikinde üçüncü şahıs sayılmazlar*”.

bırakılması kararı alınabileceğine ilişkin İİK m. 36 hükmü, bu hâlde de uygulama alanı bulacaktır (İİK m. 276/3).

3.3. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARIN ARABULUCULUK YOLUYLA ÇÖZÜMÜ

3.3.1. Kira İlişkisinden Doğan Uyuşmazlıkların İhtiyarî Arabuluculuk Yoluyla Çözümü

Kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulmasından sonra, kiraya veren ve kiracı arasında kira bedelinin tespiti, kira alacağı, taşınmazın tahliyesi gibi kira sözleşmesinden kaynaklanan konularda, çeşitli uyuşmazlıkların yaşanması ihtimal dâhilindedir. Barınma ihtiyacı, en temel ihtiyaçlardan biri olduğundan, kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar da en hassas hukukî alanlardan birini oluşturmaktadır. Aynı zamanda, kira sözleşmesi, sürekli niteliği gereği taraflar arasında uzun soluklu bir ilişki meydana getirmektedir. Bu nedenle, meydana gelen bu uyuşmazlığın, taraflar arasındaki ilişkiye en az hasar verecek şekilde çözüme kavuşturulması büyük önem taşımaktadır. Meydana gelen uyuşmazlığın, ihtiyarî arabuluculuk süreciyle çözüme kavuşturulması, taraflar arasındaki ilişkisinin sağlıklı bir şekilde sürdürülebilmesi için akla gelen ilk yollardan biridir.

Tarafların, herhangi bir zorunluluk bulunmamasına karşın, uyuşmazlığın çözümü konusunda yargı yolunu seçmeden önce, isteğe bağlı olarak arabuluculuk yoluna müracaat etmesine, “*ihtiyarî arabuluculuk*” denilmektedir³⁰³. HUAK m. 1 düzenlemesinden yola çıkılarak, arabuluculuk yolunun, tarafların hakkında özgürce karar alabildiği ve kamu düzeniyle bağlantısı olmayan, özel hukuk uyuşmazlıkları açısından elverişli olduğunu ifade etmek mümkündür.

Kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıkların, 01.09.2023 tarihi itibarıyla zorunlu arabuluculuk kapsamına alınmasından önce, ihtiyarî arabuluculuğa elverişli olup olmadığı konusunda birtakım tartışmalar gündeme gelmiştir. HMK m. 408 uyarınca “*Taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklardan veya iki tarafın iradelerine tabi olmayan işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklar tahkime elverişli değildir.*” Yargıtay³⁰⁴, kamu

³⁰³ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 67; Zeki Okur, *Arabuluculuk*, s.15; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. 21.

³⁰⁴ “...HUMK.nun 518.maddesi gereğince, tahkim sözleşmesi yalnız tarafların arzularına tabi olan uyuşmazlıklar hakkında mümkündür. Bundan maksat, tarafların konusu üzerinde serbestçe tasarruf yetkilerinin bulunduğu uyuşmazlıklardır. Taraflar, aralarındaki uyuşmazlığı gidermek için serbestçe anlaşma yapabiliyorlar ve bu anlaşma mahkemenin kararına gerek olmaksızın geçerli ise, o uyuşmazlık hakkında tahkim sözleşmesi (ya da tahkim şartı) yapılabilir. İki tarafın arzusuna tabi olmayan... tahkim cereyan etmez. Yani tarafların dava konusu üzerinde serbestçe tasarruf edemeyecekleri hallerde tahkim caiz değildir. Yargıtay’ın yerleşik uygulamalarına göre, kira bedelinin tespiti

düzenini ilgilendirmesi ve kiracının, kiraya verene göre zayıf konumda yer alması nedeniyle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine dayalı olarak ortaya çıkan uyuşmazlıkların (tarafların ikisinin de tacir olduğu hâller hariç³⁰⁵), tahkim yoluna uygun olmadığı görüşündedir. Yargıtay'ın konuyla ilgili bu görüşünün kabul edilmesi hâlinde, özellikle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıkların, ihtiyarî arabuluculuk yoluna da uygun olmadığı akla gelmektedir.

Kanaatimizce, tarafların üzerinde serbestçe sulh olabildiği, iki tarafın da tacir olup olmadığı önemli olmaksızın kira bedelinin tespitine ilişkin uyuşmazlıklar³⁰⁶ dâhil olmak üzere tüm kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıkların, tahkim yoluna elverişli olduğu kabul edilmelidir³⁰⁷. Zira Yargıtay'ın belirtilen kararının aksine; kanaatimize göre bir uyuşmazlığın tahkim yoluna elverişli olup olmamasında, kamu düzeni kavramından ziyade³⁰⁸, uyuşmazlık üzerinde tarafların serbestçe sulh olup olamayacağıın esas olarak kabul edilmesi ve tarafların üzerinde sulh olamayacakları uyuşmazlıkların tahkim yoluna uygun kabul edilmemesi, HMK m. 408'de düzenlendiği üzere kanun koyucunun iradesine daha uygundur³⁰⁹. Keza HUAK m. 18/A-18'de, “*Özel kanunlarda tahkim veya başka bir alternatif uyuşmazlık çözüm yoluna başvurma zorunluluğunun olduğu veya tahkim sözleşmesinin bulunduğu hâllerde, dava şartı olarak arabuluculuğa ilişkin hükümler uygulanmaz*” denilmiştir. Bu hüküm ile birlikte kanun koyucu, dava şartı arabuluculuk kapsamında olan uyuşmazlıkların, üzerinde tahkim sözleşmesi yapılmasına uygun uyuşmazlıklar olduğunu dolaylı olarak kabul etmiştir. Dolayısıyla, HUAK m. 18/B

*davalarında tahkim yoluna başvurulamaz. Kira tespiti hususu kamu düzenini ilgilendirdiği için, tarafların serbest iradeleri ile kira parasını karşılaştırmaları ancak belli ölçüler ve sınırlar dâhilinde mümkündür. Dolayısıyla bu hususta tarafların tasarruf yetkileri sınırsız değildir. Kaldı ki kiracı, kiralayanın talep ettiği kira bedelini de ödemek zorunda değildir. O halde kamu düzenini ilgilendiren kira tespit uyuşmazlıklarının çözümü hakkındaki tahkim şartı HUMK.nun 518. maddesi hükmü gereğince geçersiz olacağından dava konusu kira uyuşmazlığının hakem heyeti tarafından görülmesi doğru değildir...”, Yargıtay HGK., E. 2017/2792, K. 2021/267, 16.03.2021, Karar için bkz. Tunahan Çetinel, “İç (Millî) Tahkime Elverişlilik Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinden Doğan Uyuşmazlıklar”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XXVI, S.3, 2022, 425-470, s. 453; Ekin Ömeroğlu, “Taşınmazların Kiralanmasına İlişkin Sözleşmelerin Uygulanacak Hukuk, Milletlerarası Yetki Ve Milletlerarası Tahkim Bakımından Türk Hukukundaki Yeri”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, C.127, 2016, 375-396, s. 392; Kira bedelinin tespiti davalarının kamu düzenini ilgilendirdiği yönünde diğer kararlar için bkz. Yargıtay HGK., E. 2017/3192 E., K. 2021/1593, 07.12.2021, (Lexpera İçtihat Bankası- E.T. 03.09.2023).*

³⁰⁵ Yargıtay bir kararında, her iki tarafın tacir olduğu kira alacağına ilişkin uyuşmazlığın, tahkime elverişli olduğuna hükmetmiştir, Yargıtay 6. HD., E. 2012/9581, K. 2013/1334, 30.01.2013, Karar için bkz. Hatice Selin Pürselim, “Milletlerarası Tahkim Kanunu Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinin Tahkime Elverişliliği”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C. 27, S. 1, 2021, 496-512, s.508, (E.T. 04.09.2023).

³⁰⁶ Aynı görüşte bkz. Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s. 783.

³⁰⁷ Aynı görüşte bkz. Tunahan Çetinel, *Tahkime Elverişlilik*, s. 454. Pürselim ise konut kirasıyla ilgili uyuşmazlıkların tahkime elverişli olmadığı; ancak işyeri kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıkların tahkime elverişli olduğu görüşündedir. Bu konuda bkz. Hatice Selin Pürselim, *Tahkim*, s. 509.

³⁰⁸ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Fatih Aydemir, *Türk Hukukunda Tahkim Sözleşmesi*, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2017, s. 253-258; Tunahan Çetinel, *Tahkime Elverişlilik*, s. 434-436.

³⁰⁹ Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s. 726-727; Ramazan Arslan vd. *Usûl Hukuku*, s. 783; Hakan Pekcanitez vd., *Ders Kitabı*, s.586; Murat Atalı vd., *Ders Kitabı*, s. 724

gereğince ilâmsız icra yoluyla tahliyeye ilişkin hükümler hâriç olmak üzere kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıkların dava şartı arabuluculuk hükümleri kapsamına alınmasıyla birlikte, bu uyuşmazlıkların da üzerinde tahkim sözleşmesi yapılmasına uygun olan uyuşmazlıklar arasında kabul edildiğini anlamak gerekir.

Kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıkların ihtiyarî arabuluculuk yoluna uygunluğu bakımından arabuluculuk yolunun, mahkemeye müracaat ederek dava açma yolunu engellememesi nedeniyle elverişlilik bakımından daha geniş kapsamlı değerlendirilmesi gerektiği yönündeki düşünce³¹⁰ ve kira ilişkisinden doğan bütün uyuşmazlıkların, tarafların üzerinde özgürce karar alabileceği ve kamu düzeniyle bağlantısı olmayan bir özel hukuk uyuşmazlığı olarak kabul edilmesi nedeniyle, bu uyuşmazlıkların ihtiyarî arabuluculuk yoluyla çözüme kavuşturulabileceği, doktrinde³¹¹ genel olarak kabul gören görüştür. Kanaatimizce de özel hukuk uyuşmazlığı niteliğinde olduğuna tereddüt olmayan, tarafların herhangi bir mahkeme kararına gerek duymaksızın özgürce tasarrufta bulunabildiği, dava açılrsa dahi tarafların sulh yahut feragat ile davayı sona erdirmesinin mümkün olduğu kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıkların, ihtiyarî arabuluculuğa elverişli olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Kaldı ki, 01.09.2023 tarihinden itibaren, kiralanın taşınmazların ilâmsız tahliyesiyle ilgili hükümler hâriç olmak üzere kira ilişkisinden doğan tüm uyuşmazlıklar zorunlu arabuluculuk kapsamına dâhil edildiği için bu tartışmanın da bir önemi kalmamış ve bu uyuşmazlıkların çözümünün, arabuluculuk yoluna elverişli olduğu kanun koyucu tarafından da açık bir şekilde kabul edilmiştir.

Aralarındaki kira ilişkisinden kaynaklanması muhtemel uyuşmazlıkları ihtiyarî arabuluculuk yoluyla çözüme kavuşturmak isteyen taraflar, bu konuda kira sözleşmesine bir kayıt koyabilirler. Yine bu yönde bir kayıt olmasa da iki tarafın birlikte başvurusu üzerine yahut taraflardan birinin yaptığı başvurunun diğer tarafça kabul edilmesi üzerine ihtiyarî arabuluculuk süreci başlatılabilir. Taraflar, aralarında uyuşmazlık çıktıktan sonra; ancak henüz dava açmadan önce ihtiyarî arabuluculuk yoluna müracaat edebilecekleri gibi, dava açıldıktan ve hatta mahkeme tarafından karar verildikten sonra da (karar kesinleşmediği sürece) ihtiyarî arabuluculuk yoluna başvuruda bulunabilir. Keza 01.09.2023 tarihinden itibaren açılacak davalardan önce arabuluculuk yoluna başvurmak

³¹⁰ Tunahan Çetinel, *Tahkime Elverişlilik*, s. 455.

³¹¹ Ömer Ekmekçi vd., *Arbuluculuk*, s.52; Murat Atalı vd. *Ders Kitabı*, s.778; İbrahim Ermenek, *Zayıf Tarafın Korunması*, s. 63; Tunahan Çetinel, *Tahkime Elverişlilik*, s.454; Tuba Babaoğlu, *Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi Ve Arabuluculuk Yoluyla Çözümü* (Yüksek Lisans Tezi), Karatay Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya 2023, s. 104.

zorunlu olduğu için, taraflardan birinin başvurusu üzerine zorunlu arabuluculuk sürecine başlayan taraflar, bu süreçte anlaşmasalar da daha sonra yeniden ihtiyarî arabuluculuk yoluyla uyuşmazlık çözümünü deneyebilir.

3.3.2. Kira İlişkisinden Doğan Uyuşmazlıkların Zorunlu Arabuluculuk Yoluyla Çözümü

01.09.2023 tarihinden itibaren açılacak olan kira ilişkisinden doğan tüm uyuşmazlıklarda, ilâmsız tahliyeye ilişkin hükümler hâriç olmak üzere, dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmanın zorunlu olduğunu belirtmiştik³¹². Bu tarihten önce açılmış olan kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklara ilişkin bir davanın, zorunlu arabuluculuk yoluna tâbi olup olmadığını ise uyuşmazlığın, ticarî davadan yahut tüketici işleminden kaynaklanıp kaynaklanmadığına göre değerlendirmek gerekir.

Kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlığın, nispî ticari dava kapsamında değerlendirilmesi ihtimal dâhilindedir. Hem kiraya verenin hem de kiracının gerçek veya tüzel kişi tacir olduğu ve her iki tarafın da ticari işletmesini ilgilendiren konulardan meydana gelen kira uyuşmazlıkları, nispî ticari dava kategorisine girmektedir³¹³. Örneğin; tüzel kişi tacire ait bir alışveriş merkezinde yer alan işyerinin, bir gerçek kişi tacir tarafından, yine ticarî işletmesini ilgilendiren bir konuyla bağlantılı olarak kiralanmasında durum böyledir. Örnek olarak, böyle bir kira sözleşmesinde, taraflar arasında, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle bir uyuşmazlık çıkmış ve kiraya veren, söz konusu kira alacağının tahsili talebiyle, 01.09.2023 tarihinden önce sulh hukuk mahkemesinde bir alacak davası açmışsa, bu davanın TTK m.5/A³¹⁴ maddesi gereğince zorunlu arabuluculuk yoluna tâbi olduğu kabul edilmelidir. Çünkü burada, TTK m. 5/A’da aranan şekliyle, nispî ticari davadan kaynaklanan bir alacak talebi söz konusudur. Ancak aynı taraflar arasında meydana gelen uyuşmazlık, kira bedelinin tespiti yahut yalnızca tahliye talebine ilişkin ise, bu konulara ilişkin olarak 01.09.2023 tarihinden önce açılmış olan davaların, zorunlu arabuluculuk yoluna tâbi olduğunu söylemek mümkün değildir; çünkü burada TTK m. 5/A’nın aradığı anlamda bir alacak yahut tazminat talebi bulunmamaktadır.

³¹² Bkz. yukarıda “Türk Hukukunda Zorunlu Arabuluculuk Kapsamına Giren Uyuşmazlıklar” başlıklı bölüm

³¹³ Mehmet Arif Tuğ, *Görevli Mahkeme*, s. 1903-1904.

³¹⁴ “Bu Kanun’un 4 üncü maddesinde ve diğer kanunlarda belirtilen ticari davalardan, konusu bir miktar para olan alacak, tazminat... davalarında, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır”.

Taraflar arasında meydana gelen bir kira ilişkisinden doğan uyuşmazlığın, tüketici işleminden kaynaklanması da mümkündür. Tüketici; ticari yahut mesleki gayelerle eylemde bulunmayan gerçek veya tüzel kişidir. Tüketici işlemi ise tüketiciler ile ticari yahut mesleki gayelerle eylemde bulunan gerçek veya tüzel kişiler arasında oluşan her türlü hukukî işlem ve sözleşmenin karşılığıdır (TKHK m. 3). Bu nedenle, tüketici işleminin, bir kira ilişkisinden doğması da ihtimal dâhilindedir. Örneğin; araç kiralama alanında faaliyet gösteren bir şirketten, ticari veya mesleki olmayan amaçlarla araç kiralayan tüketici arasındaki işlem, bu mahiyettedir. Tüketici uyuşmazlıkları bakımından, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'un 73/A maddesi ile yine ilgili Kanun'da belirtilen istisnalar hariç olmak üzere tüketici mahkemelerinin görev alanına giren uyuşmazlıkların, zorunlu arabuluculuk kapsamında olduğu hüküm altına alınmıştır. Bu kapsamda, taraflar arasında bu işlemde kaynaklanan bir uyuşmazlık; örneğin araç kiralama bedelinin ödenmemesi gibi bir uyuşmazlık çıkarsa, bu uyuşmazlığın çözümüyle ilgili olarak 01.09.2023 tarihinden önce açılmış olan bir davanın, zorunlu arabuluculuğa tâbi olduğu rahatlıkla söylenebilir.

01.09.2023 tarihinden itibaren, ticari davadan yahut tüketici işleminden kaynaklanıp kaynaklanmadığına bakılmaksızın, kira ilişkisinden doğan tüm uyuşmazlıklar (ilamsız tahliyeye ilişkin hükümler hariç), zorunlu arabuluculuk kapsamında değerlendirilecektir. Bu bağlamda, uyuşmazlığın konusunun, alacak veya tazminat talepli nispî ticari dava niteliğinde bulunması zorunlu olmadığı gibi, uyuşmazlığın bir tarafının tüketici ve işlemin, tüketici işlemi mahiyetinde olması da şart değildir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞUP ZORUNLU ARABULUCULUK KAPSAMINDA YER ALAN VE YER ALMAYAN UYUŞMAZLIKLAR

1.ZORUNLU ARABULUCULUK KAPSAMINA GİREN KİRA UYUŞMAZLIKLARI

1.1. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN ALACAK VE TAZMİNAT TALEPLERİ

1.1.1. Genel Olarak Alacak ve Talep Hakkı

Alacak hakkı; alacaklı tarafta olan kişiye, borçlu tarafta olan kişiden yapma, verme, kaçınma yahut katlanma eyleminde bulunmasını isteme yetkisi veren ve bu yetkinin, dava edilebilmesi imkânı tanıyan hakka denir³¹⁵. Alacak hakkı, borç meydana getiren sözleşmelerden doğar ve bu sayede doğan alacak hakkı, birincil (aslî hak) niteliğindedir³¹⁶. Alacak hakkı, kural olarak bir malvarlığı hakkıdır; zira bu hak, para ile ölçülmesi mümkün olan, ekonomik bir değeri ifade eder; ancak istisnai olarak bazı hâllerde alacaklının menfaati, maddi bir menfaat yerine, manevi bir menfaat de olabilir³¹⁷.

Alacak hakkı, aynî hak niteliğinde değildir; bu nedenle aynî hakların aksine eşya üzerinde yalnızca yararlanma hakkı sağlar³¹⁸. Alacak hakkı, aynî hak veya kişisel hakkın aksine devamlılık göstermez, geçicidir³¹⁹. Aynı şekilde alacak hakkı, aynî haklardan farklı olarak nispi nitelikte olan bir hak olup; ancak sözleşmenin tarafı olan borçluya karşı ileri sürülebilir³²⁰. Bazı alacak haklarının, tapu kütüğüne şerh edilmek suretiyle güçlendirilmesi mümkün olsa da yapılan bu şerh, alacak hakkını, bir aynî hakka dönüştürmeyecek; yalnızca bu hakkın, borçludan sonra gelen hak sahiplerine karşı da ileri sürülmesi mümkün duruma gelecektir³²¹. Alacak hakkının nispi özellikte olması ile bu hakkın varlığının borçlu dışındaki kişilere karşı ileri sürülebilmesi hususları birbirlerine karıştırılmamalıdır. Bu bağlamda, alacak hakkının kazandırdığı menfaat yalnızca

³¹⁵ Necip Kocayusufpaşaoğlu/Hüseyin Hatemi/Rona Serozan/Abdulkadir Arpacı, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm Birinci Cilt*, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2017, s.42 vd.; Fikret Eren, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 16. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s. 77; Hüseyin Hatemi/K. Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*, 4. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2017, s. 17 vd.; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri*, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s 70.

³¹⁶ Hüseyin Hatemi/K. Emre Gökyayla, *Genel Bölüm*, s. 17.

³¹⁷ Borçlunun, alacaklıya karşı gürlütlü yapmamayı taahhüt etmesi halinde durum böyledir. Bkz. Mustafa Alper Gümüş, *Genel*, s. 70.

³¹⁸ Mustafa Alper Gümüş, *Genel*, s. 70.

³¹⁹ Mustafa Alper Gümüş, *Genel*, s. 70.

³²⁰ Hüseyin Hatemi/K. Emre Gökyayla, *Genel Bölüm*, s.18; Mustafa Alper Gümüş, *Genel*, s. 70.

³²¹ Mustafa Alper Gümüş, *Genel*, s. 70-71; Hüseyin Hatemi/K. Emre Gökyayla, *Genel Bölüm*, s.18.

borçluya karşı ileri sürülebilirken, aynı alacak hakkının varlığı ise borçlu dâhil olmak üzere herkese karşı ileri sürülebilir³²².

Talep hakkını ise bir kişinin, diğerinden bir şey yapmasını veya bir şeyi yapmaktan kaçınmasını isteme hakkı olarak tanımlamak mümkündür³²³. Alacak hakkının, talep hakkıyla olan ilişkisinin neyi ifade ettiği, doktrinde tartışma konusu olmuştur. Talep hakkı, alacak hakkının, alacaklıya tanıdığı haklardan yalnızca bir tanesidir; dolayısıyla alacak hakkının, talep hakkına nazaran daha geniş bir kavram olduğunu ifade etmek mümkündür.³²⁴ Aynı şekilde alacağı talep yetkisi, yalnızca alacak muaccel duruma geldikten sonra söz konusu olabileceği için alacak muaccel olduktan sonra, alacak hakkı ve talep hakkının aynı şeyi ifade ettiğini kabul etmek gerekir³²⁵.

1.1.2. Kira İlişkisinden Doğan Alacak Talepleri

Kira hukukunda alacak hakkının temelini, âdi kiralarda kira bedeli (TBK m. 299) oluşturur³²⁶. Bu nedenle uygulamada, kira alacağı denilince akla ilk gelen şey, kiracının, kiraya verene ödemekle yükümlü olduğu kira bedelidir. Kiracının, kira bedelini ifa etme borcu, kira ilişkisinden doğan aslî ve en önemli borcudur³²⁷. Bu borç, kiraya verenin, kira konusu şeyin kullanım hakkını kiracıya bırakmasının karşılığını oluşturur³²⁸. Kiracının söz konusu borcu, kanun koyucu tarafından, TBK m. 313'te “*Kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür*” şeklinde düzenlenmiştir.

Kira bedeli, aksi kararlaştırılmadıysa parayla ödenir; ancak kira bedelinin para olarak değil, mal veya hizmet karşılığı olarak kararlaştırılması da mümkündür³²⁹. Doktrinde hâkim fikre göre kira bedelinin içerisine yan giderler dâhil değildir; ancak bunun aksinin kararlaştırılması mümkündür³³⁰.

³²² Mustafa Alper Gümüş, *Genel*, s. 71.

³²³ Necip Kocayusufpaşaoğlu vd., *Genel C.1*, s. 39; Fikret Eren, *Genel Hükümler*, s. 77.

³²⁴ Necip Kocayusufpaşaoğlu vd., *Genel C.1*, s. 42; Hüseyin Hatemi/K. Emre Gökyayla, *Genel Bölüm*, s. 19.

³²⁵ Necip Kocayusufpaşaoğlu vd., *Genel C.1*, s. 42; Hüseyin Hatemi/K. Emre Gökyayla, *Genel Bölüm*, s. 19.

³²⁶ Mustafa Kılıçoğlu, *Kira Hukukundan Doğan Tahliye, Tespit, Uyarılma, Tazminat ve Alacak Davaları*, 3. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2015, s. 404.

³²⁷ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 360; Faruk Acar, *Şerh*, s. 331; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 182; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 292; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 495.

³²⁸ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 296; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 182; Faruk Acar, *Şerh*, s. 331; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 495; Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 253.

³²⁹ Bu konuda daha ayrıntılı bilgi için bkz. yukarıda “*Kiracı Tarafından Kira Konusunun Kullanımı Karşılığında Ödenecek Olan Kira Bedeli*” başlıklı bölüm.

³³⁰ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 296; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 182; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 496.

Kira bedelinin, sözleşmenin başlangıcında, sözleşme serbestisi prensibi gereği taraflarca özgürce belirlenmesi mümkündür; ancak TBK m. 26³³¹ ve m. 7/1³³², de yer alan sınırlamalar ile aşırı yararlanma (TBK m. 28³³³) hükümleri saklıdır³³⁴. Kira süresi boyunca, kira bedelinde gerçekleştirilen artışlarda da aynı serbesti geçerlidir; ancak TBK m. 344³³⁵ gereğince konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin sözleşmelerle ilgili kira bedelinde yapılacak artışlar, bu durumun istisnasını oluşturur³³⁶. Taraflar arasında, kira bedelinin ödenmesi konusunda bir anlaşmaya varılamazsa, kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulmuş olduğundan bahsedilemeyecektir³³⁷. Kira bedelinin ödenmesi konusunda anlaşılmış; ancak bunun miktarının ne olacağı belirlenmemişse, kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulmuş olarak kabul edilmesi gerekir³³⁸.

Kararlaştırılan sürede veya yerde kira bedelini ifa etmeyen borçlu aleyhine, alacaklının başvurabileceği iki yol vardır³³⁹. Bunlardan ilki, kiracı aleyhine, ödenmeyen kira alacağının tahsili talebiyle, sulh hukuk mahkemesinde alacak davası açmaktır. Bu yola başvurulması durumunda, bu alacak hakkı kira ilişkiden doğduğu için, HUAK m. 18/B-1,a maddesi gereğince dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu olacaktır.

Kiraya veren, doğrudan sulh hukuk mahkemesine başvurarak alacak davası açmak yerine, bu yolun öncesinde, kiracı aleyhine icra takibi yapma yoluna başvurup, bu başvurunun sonucuna göre hareket etmeyi de düşünebilir. Bu durumda, alacaklı olan kiraya veren somut duruma göre bir takip talebi hazırlayarak, yetkili icra dairesine sunar. Yetkili icra dairesi, kiraya verenin talebine göre, kiracıya, ödeme emri (Örnek No:7, genel

³³¹ TBK m. 26: “Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini Kanun’da öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler “.

³³² TBK m. 27/1: “Kanun’un emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür”.

³³³ TBK m. 28: “Bir sözleşmede karşılıklı edimler arasında açık bir oransızlık varsa, bu oransızlık, zarar görenin zor durumda kalmasından veya düşüncesizliğinden ya da deneyimsizliğinden yararlanılmak suretiyle gerçekleştirildiği takdirde, zarar gören, durumun özelliğine göre ya sözleşme ile bağlı olmadığını diğer tarafa bildirerek ediminin geri verilmesini ya da sözleşmeye bağlı kalarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini isteyebilir”.

³³⁴ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 362; Faruk Acar, *Şerh*, s. 333; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 496; Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 254.

³³⁵ TBK m. 344/1: “Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır”.

³³⁶ Fikret Eren, *Özel Borç İlişkileri*, s. 362; Faruk Acar, *Şerh*, s. 334; Murat İnceloğlu, *C.1*, s.254; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 496.

³³⁷ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 219; Faruk Acar, *Şerh*, s. 87; Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 15.

³³⁸ Haluk Tandoğan, *C.1*, s.11; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 330; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 219; Faruk Acar, *Şerh*, s. 333; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s.173; Mustafa Alper Gümüş, *C.1*, s. 234; Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 14

³³⁹ Kira bedelinin ifa zamani ver yeri konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. aşağıda “Kiracının Temerrüdü Nedeniyle Sona Erme” başlıklı bölüm.

haciz yoluyla takibe ilişkin ödeme emri” veya “Örnek No:13, adı kira ve hasılat kiralarına ait takipte ödeme emri”) gönderecektir. Kiraya verenin gayesi, yalnızca ödenmeyen kira alacağını tahsil etmek ise kiracıya, genel haciz yoluyla takibe ilişkin Örnek No:7 veya adf kira ve hasılat kiralarına ait takibe ilişkin Örnek No: 13 gönderilmesi mümkündür. Ancak kira bedeli alacağını tahsil etmek yanında, İİK m. 269 gereğince kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle kiracının, kira konusu taşınmazı boşaltmasını da isteyen kiraya veren, icra dairesinden Örnek No:13 gönderilmesini talep etmeli ve bunun yanı sıra mutlaka tahliye talebi olduğunu da belirtmelidir³⁴⁰. Aksi hâlde ise mahkemenin tahliye kararı vermesi mümkün olmayacaktır.

Ödeme emrini tebliğ alan kiracı, İİK m. 269/1-1 uyarınca, kira sözleşmesine yahut kira sözleşmesi hâricindeki bir nedene dayalı olarak, ödeme emrine, bu emrin tebliğ olduğu tarihten itibaren yedi gün içerisinde, icra dairesine itiraz etme hakkına sahiptir. Kiracının yaptığı itiraz, kira sözleşmesine yahut imzaya ilişkinse kiraya verenin icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılması ve tahliye talep edebilmesi için takibe dayanak olan kira sözleşmesinin yazılı olması ve buna ilave olarak noterlikçe düzenleme ya da onaylama şeklinde olması şarttır. Taraflar arasındaki kira sözleşmesi bu nitelikte değilse kiraya verenin, icra mahkemesine değil, genel hükümlere göre, itirazın iptali talebiyle sulh hukuk mahkemesine müracaat etmesi gerekmektedir (İİK m. 269/b-4)³⁴¹. Bu durumda dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu olacaktır. Elinde bu nitelikte belgeler bulunan kiraya veren ise icra mahkemesine veya sulh hukuk mahkemesine başvurmak konusunda serbestiye sahiptir. Kiraya veren tercihini, itirazın kaldırılması talebiyle icra mahkemesine başvurma yönünde kullanmış ise dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurması zorunlu olmayacaktır (HUAK m. 18/B-1,a).

³⁴⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz. yukarıda “Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle İlâmsız Tahliye (İİK m. 269-269/d)” başlıklı bölüm. Ayrıca bu ihtimal, aşağıda “Kiracının Temerrüdü Nedeniyle Sona Erme” başlıklı bölümde de ayrıntılı bir şekilde tekrar açıklanmıştır.

³⁴¹ “...Davacı alacaklı vekili, 03.04.2014 tarihli takip talebi ile 10.09.2009 başlangıç tarihli adi yazılı kira sözleşmesine dayanarak 10.09.2013 tarihine kadar bakiye kira alacağı ile 10.09.2013 tarihinden, 10.09.2014 tarihine kadar bir yıllık kira parası olmak üzere toplam 24.890 TL kira parasının tahsili ile tahliye isteminde bulunmuştur. Davalı borçlu, süresi içinde vermiş olduğu itiraz dilekçesinde takibe dayanak yapılan kira sözleşmesi altındaki imzanın kendisine ait olmadığını belirterek imza itirazında bulunmuştur. İcra İflas Kanunu'nun 269/b maddesi gereğince alacaklının dayandığı adi nitelikli sözleşme altındaki imza borçlu tarafından inkâr edildiği takdirde, alacaklı noterlikçe re'sen tanzim veya imzası onanmış sözleşmeye dayanmadığı takdirde icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını talep edemez. Alacaklı ancak genel mahkemeden itirazın iptali isteminde bulunabilir. Bu durumda alacak yargılamayı gerektirdiğinden dar yetkili icra mahkemesinden itirazın kaldırılması istenemeyeceğinden, istemin reddine karar vermek gerekirken yanılığlı gerekçeyle yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir...” Yargıtay 6. HD., E. 2014/9915, K. 2014/11241, 20.10.2014, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 08.01.2024).

Kiracı, kira sözleşmesine ilişkin değil de kira borçlarını vaktinde ifa ettiği ve herhangi bir borcu bulunmadığı gibi kira sözleşmesi hâricinde bir itiraz nedenine dayanırsa, yazılı nitelikte bir sözleşme söz konusu olmasa dahi kiracılık ilişkisinin mevcudiyetini ikrar etmiş olarak kabul edilir (İİK m. 269/2). Bu durumda da kiraya veren, dilerse icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılmasını, dilerse genel hükümlere göre sulh hukuk mahkemesine başvurarak itirazın iptalini isteme seçimlik hakkına sahip olur. İtirazın iptali talebiyle sulh hukuk mahkemesine dava açılması hâlinde, arabuluculuk yoluna başvurmanın zorunlu olacağı açıktır (HUAK m. 18/B-1,a). Yine tarafların, kira ilişkisinden doğan bir alacak hakkında, İİK m. 72 gereğince sulh hukuk mahkemesinde açacağı menfî tespit davasından³⁴² ve yine aynı madde gereğince açacağı istirdat davasından³⁴³ önce de arabuluculuk yoluna başvurmanın zorunlu olduğunu ifade etmek gerekmektedir (HUAK m. 18/B-1,a).

Kira alacağı denilince akla ilk gelen şey, kiracı tarafından ödenmeyen kira bedeli olsa da kira alacakları, bununla sınırlı değildir. Bu durum, kira sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olmasının doğal sonucudur. Kira bedelini ödeme borcu, kiracının borçlarından olduğu gibi, kiraya verenin de kira sözleşmesinin kendisine

³⁴² "...Davacı vekili, dava dilekçesinde, davalının, davacıya ait aracı 14.04.2010 tarihli, altı ay müddetli kira sözleşmesi ile kiraladığını, aylık kira bedelinin 700 TL olduğunu, bundan ayrı taraflar arasında başka bir araç için satış sözleşmesi imzalandığını, bu araç için 1.000 TL peşin ödenip, kalan kısmının 699 TL lik taksitler ile ödeneceğini ve 36 aylık, 700 TL den senet düzenlendiğini, davacının aracı vadesi gelmeden bir başka kişiye satın aldığını, davalının ise senet bedellerini icraya koyduğunu, davacının aracı kira bedellerini ve kiraladığı aracı geri alamadığını, satın alınan araç için ise alınmayan kira bedelleri ile birlikte fazladan ödeme yapıldığını belirterek senetlerden dolayı borçlu olmadığını tespitine, davalının ödemediği kira bedelleri ve satın alınan araç içinde yapılan ödemelerle birlikte 8.157 TL fazladan zenginleştiğini belirterek bu miktarın tahsilini istemiştir. Bu durumda taraflar arasındaki uyumsuzluğun kira ilişkisinden kaynaklandığı anlaşılmakta olup Yargıtay Hukuk Başkanlar Kurulunun nitelendirmesi de bu yöndedir. HMK'nun 4. maddesinde "Sulh hukuk mahkemeleri, dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın; Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrı olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyumsuzlukları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları görürler " düzenlemesiyle sulh hukuk mahkemelerinin görevi belirlenmiş, yine aynı kanunun 1. maddesinde "Mahkemelerin görevi, ancak kanunla düzenlenir. Göreve ilişkin kurallar, kamu düzenindedir " hükmüne yer verilmiştir..." Yargıtay 6. HD., E. 2015/4083, K. 2015/5015, 25.05.2015, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T. 05.03.2024).

³⁴³ "...Davacı; davalı ile imzalanan 15.12.2013 tarihli kira sözleşmesine istinaden kiracı olduğu taşınmazda yapılacak tadilatların ve önceki kiracıların kullanmış olduğu elektrik, su borçlarının kiradan mahsup edileceği hususunda mutabık kaldıklarını, buna rağmen davalının Urla İcra Müdürlüğü'nün ... sayılı takip dosyası ile aleyhine icra takibi yaptığını belirterek, tahliye ettiği taşınmaza yaptığı tamirat ve bakım masrafları olarak 6.207,08 TL ve haksız yere icraya ödediği 2.464,13 TL'den kira borcu olan 2.000 TL'nin mahsubu ile 6.671,21 TL'nin faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir. Davalı; sözleşmede tadilat masraflarının kira borcundan mahsup edileceği yönünde bir düzenleme olmadığını, ödenmeyen kira borcu için takip yapıldığını ileri sürerek, davanın reddini istemiştir. Mahkemece; davanın kısmen kabulüne, 5.610,56 TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsili ile davacıya ödenmesine, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir. 01.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 Sayılı HMK'nun 4/1-a maddesine göre; "Kiralanan taşınmazların, 09.06.1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrı olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyumsuzlukları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalarda" Sulh Hukuk Mahkemesi görevlidir. Somut olayda, uyumsuzluk kira ilişkisinden kaynaklanmaktadır. Davası, 04/12/2015 tarihinde 6100 sayılı HMK'nun yürürlüğe girmesinden sonra açıldığına göre görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesidir..." Yargıtay 3. HD., E. 2017/8367, K. 2019/4606, 16.05.2019, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T. 05.03.2024).

yüklediği pek çok borcu vardır. Örneğin; TBK m. 301'e göre kiraya veren, kira konusu şeyi kararlaştırılan tarihte ve sözleşmede güdülen amaca uygun bir şekilde teslim etmekle ve kira konusu şeyin, sözleşme devam ettiği müddetçe bu niteliğini koruması için gerekli tedbirleri almakla yükümlüdür. TBK m. 301'de belirtilen bu durum, kiraya verenin aslı borcunu meydana getirir³⁴⁴. Kira konusu şeyin, ayıpsız olarak teslim edilmesi ve sözleşme süresinde bu durumun devam ettirilmesi de TBK m. 301'in bir neticesidir ve kiraya verenin bir başka borcu olarak karşımıza çıkmaktadır³⁴⁵. Örneğin; kira konusu arabanın çalışmaması, kira konusu taşınmazın ısınma veya su sisteminde arızalar olması, kombinin yeterli düzeyde çalışmaması, konut duvarlarının nemle kaplanması gibi hususlar, kira konusunun ayıplı olmasına örnek teşkil eder³⁴⁶. Kiracı, TBK m. 305 uyarınca ve kira sözleşmesinin kendisine sağladığı alacak hakkı kapsamında, bu ayıpların giderilmesini kiraya verenden talep edebilecektir. Kiracı ile kiraya veren arasında bu kapsamda ortaya bir uyuşmazlık çıkarsa, bu uyuşmazlığın çözümünde sulh hukuk mahkemesi görevli olacak ve HUAK m. 18/B-1,a gereğince dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu olacaktır.

1.1.3. Genel Olarak Zarar Kavramı

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda zararın neyi ifade ettiği tanımlanmamış; zararın tanımının yapılması ise doktrine ve yargı kararlarına bırakılmıştır. Doktrinde zarar, “geniş anlamda zarar” ve “dar anlamda zarar” olmak üzere iki kategoriye ayrılarak incelenmektedir. Dar anlamda zararı, maddi zararın karşılığı olarak; geniş anlamda zararı ise maddi zararın yanında, manevi zararı da kapsayan zarar olarak ifade etmek mümkündür³⁴⁷. Maddi zarar, bireyin malvarlığında gerçekleşen, istem dışı azalmadır³⁴⁸. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ise bir kararında maddi zararı, “*Belli bir olay nedeniyle bir kimsenin malvarlığında bir azalmanın gerçekleşmesi veya o kimsenin malvarlığında meydana gelecek çoğalmanın engellenmesi*” olarak tanımlamıştır³⁴⁹. Manevi zararı ise bireyin yaşadığı belli bir olaydan ötürü acı, elem, ızdırap duyması

³⁴⁴ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 102; Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 74.

³⁴⁵ Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 115.

³⁴⁶ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 107.

³⁴⁷ Fikret Eren, *Genel Hükümler*, s. 521.

³⁴⁸ Ahmet Mithat Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 18. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2014, s. 300; Safa Reisoğlu, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 25. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2014, s. 170; Fikret Eren, *Genel Hükümler*, s. 521; Mustafa Alper Gümüş, *Genel*, s. 454.

³⁴⁹ Yargıtay HGK., E. 1968/1-403, K. 1968/76, 14.02.1968, Karar için bkz. Cihan Avcı Braun, “Haksız Fiilde Bedensel Zararın İspatına Ve Bedensel Zarardan Sorumluluğa İlişkin Bir Yargıtay Kararının Değerlendirilmesi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.64, S.1, 2015, 37-64, s. 42 (E.T: 18.10.2023).

sonucunda, ruhsal huzurunun bozulması olarak tanımlamak mümkündür³⁵⁰. Yargıtay ise bir kararında manevi zararı, “*kişilik haklarına saldırı sebebiyle kişinin duyduğu cismani ve manevi acı ve ıstırapı, elemi ve böylece yaşama zevkinde bir azalma*” olarak belirtmiştir³⁵¹.

Hukuk düzleminde bir sorumluluğunun ortaya çıkabilmesi ve dolayısıyla bir tazminat sorumluluğunun doğabilmesi için bir zararın bulunması olmazsa olmaz koşuldur³⁵². Bu bağlamda zararın bulunmadığı bir yerde, hukuki sorumluluğun ve tazminat yükümlülüğünün oluştuğunu söylemek mümkün olmayacaktır. Kira ilişkisinden doğan tazminat taleplerini de bu çerçevede değerlendirmek gerekmektedir.

1.1.4. Kira İlişkisinden Doğan Tazminat Talepleri

Bir tarafın eylemi neticesinde, diğer tarafın malvarlığında istem dışı olarak meydana gelen zararın, kira ilişkisinden doğması da mümkündür. Bunun sonucunda, zarara uğrayan tarafın, diğer taraftan tazminat isteme hakkı ortaya çıkacaktır. Belirtmek gerekir ki kira ilişkisinden doğan tüm tazminat taleplerinde görevli mahkeme, sulh hukuk mahkemeleridir³⁵³. Dolayısıyla kira ilişkisinden doğan bir tazminat talebiyle sulh hukuk mahkemesinde dava açmadan önce, HUAK m. 18/B-1,a gereğince arabuluculuk yoluna başvurmak zorunludur.

Kira ilişkisinden doğan tazminat taleplerinin farklı hukukî nedenlerden doğması mümkündür. Buna göre, kira ilişkisinden doğan bir tazminat talebinin, sözleşme hükümlerine aykırılıktan doğması söz konusu olabileceği gibi, kira konusu şeyin ayıplı olmasından, kira konusu şeye zarar verilmesinden veya bir haksız fiil eyleminden kaynaklanması da mümkündür. Kira ilişkisinden doğan tüm tazminat taleplerine burada yer vermek, çalışmamızın kapsamını aşacağından, çalışmamızda yalnızca kira ilişkisinden doğan bazı tazminat taleplerine yer verilecektir. Kaldı ki çalışmamızın

³⁵⁰ Osman Gökhan Antalya, “Manevi Zararın Belirlenmesi Ve Manevi Tazminatın Hesaplanması -Türk Hukukuna Manevi Zararın İki Aşamalı Olarak Belirlenmesine İlişkin Bir Model Önerisi-Cevdet Yavuz’a Armağan”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.22, S.3, 2016, 221-250, s. 230; Fikret Eren, *Genel Hükümler*, s. 521.

³⁵¹ Yargıtay 3. HD., E. 2011/8170, K. 2011/7791, 18.09.2001, Karar için bkz. Osman Gökhan Antalya, *Manevi Zarar*, s. 228 (E.T: 18.10.2023).

³⁵² Mustafa Alper Gümüş, *Genel*, s. 454; Fikret Eren, *Genel Hükümler*, s. 520.

³⁵³ “...Somut olayda, uyumsuzluk kira ilişkisi nedeniyle kiraya veren tarafından kiracı aleyhine açılan alacak ve maddi-manevi tazminat istemlerine ilişkin olup, taraflar arasında yazılı kira sözleşmesi bulunmaktadır. Her ne kadar Mahkemece; davacının manevi tazminat talebi yönünden Mahkemenin görevsizliğine karar verilmiş ise de; dava, 02.12.2015 tarihinde 6100 Sayılı HMK'nın yürürlüğe girmesinden sonra açıldığına ve kira ilişkisinden kaynaklandığına göre görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesidir...” Yargıtay 3. HD., E. 2017/5185, K. 2018/1050, 14.02.2018, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 18.10.2023).

içeriğinde, yeri geldiğinde konuyla alakalı olan başka tazminat taleplerinin açıklanması da söz konusu olacaktır.

Kira ilişkisinden doğan tazminat talebine, kiracının, kira konusu şeyin ayıplı olmasından dolayı kiraya verenden isteyebileceği tazminat örnek olarak gösterilebilir. Kiracının, kiraya verenden, kira konusu şeyin ayıplı olması nedeniyle tazminat isteyebilmesinin dayanağı TBK m. 305/1 hükmüdür ve bu talep, sözleşmesel özellikte bir taleptir³⁵⁴. Bu hükme göre, kiracı, ayıptan doğan diğer seçimlik haklarının yanında veya tek başına, ayıptan kaynaklanan zararının giderilmesini, kiraya verenden isteyebilir³⁵⁵. Kanun, kiraya verenin bu hükme dayalı olarak tazminat ödemekle yükümlü olması için kusurlu olması şartını aramaktadır. Bu nedenle, burada yer alan tazminat sorumluluğunun, kusur sorumluluğu olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır³⁵⁶. Bu demektir ki kiraya veren, kusursuz olduğunu ispat ederek, tazmin yükümlülüğünden kurtulabilir. Hem kiraya verenin hem de kiracının kusurlu olması durumunda ise TBK m. 52 uyarınca, hükmedilecek tazminattan indirim yoluna gidilmelidir³⁵⁷. Kiraya verenin kusuru, kast veya taksir şeklinde kendisini gösterebilir³⁵⁸.

Kiracının, kiraya verenden ayıp nedeniyle tazminat isteyebilmesi için diğer şartlar ise kira konusu şeyin ayıplı olması, bu ayıp neticesinde kiraya verenin bir zarara uğraması ve ayıp ile zarar arasında illiyet bağının mevcut olmasıdır³⁵⁹. Bu hükmün uygulama alanı bulabilmesi için ayıbın önemli olması şart değildir; önemsiz ayıplar hâlinde de bu hükme dayalı olarak tazminat talep edebilecektir³⁶⁰. Ayıp, fiziksel kusurdan kaynaklanabileceği gibi çevresel sorunlardan da kaynaklanabilir³⁶¹. Doktrinde ifade edildiği üzere, kiracının

³⁵⁴ Faruk Acar, Şerh, s. 240; "...Davacı taraflar arasında düzenlenmiş beş yıllık kira sözleşmesine güvenerek, spa / fitness / spor merkezi olarak kullanmak üzere kiraladığı taşınmaza kullanma amacına yönelik olarak bir takım faydalı ve zorunlu harcamalar yapmış, kendisine göre bir iş ve müşteri çevresi oluşturmuş olarak ticari faaliyetini sürdürmekte iken henüz birinci kira yılı yeni sona erdiğinde taşınmazın bir başkasına satılması dolayısıyla tahliye tehdidi altında kalarak kiralananı tahliye etmek zorunda kalmıştır. Her ne kadar mahkemece taşınmazın üçüncü kişiye satılmasının kiracılık ilişkisini etkileyemeyeceği, davacının cebri icra sonucu değil, kendi isteği ile kiralananı tahliye ettiği, hakkında açılmış bir tahliye davası ve alınan bir tahliye kararı bulunmadığı, kiralananın başlangıçta kullanılmaya elverişli şekilde davacıya teslim edildiği belirtilerek, davanın reddine karar verilmiş ise de, davalı kiraya veren yukarıda açıklandığı üzere kiralananı kiracılık süresince kullanmaya elverişli halde bulundurmamış, sözleşmeye aykırı davranarak, kiralananı üçüncü kişiye satmak suretiyle davacı kiracının tahliye tehdidi altında kalmasına ve sonuçta da tahliye edilmesine yol açmıştır" diyerek kiracının tazminat talep edebileceğini kabul etmiştir..." Yargıtay 6. HD. E. 2013/15959, K. 2014/579, 21.01.2014, Karar için bkz. <https://www.kararara.com/forum/viewtopic.php?t=137665> (E.T: 08.01.2024)

³⁵⁵ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 285; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 348.

³⁵⁶ Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 246; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 133; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 285; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 273; Faruk Acar, *Şerh*, s. 245.

³⁵⁷ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 273.

³⁵⁸ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 349.

³⁵⁹ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 284; Murat İnceoğlu, *C.I.*, s. 212.

³⁶⁰ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 285; Faruk Acar, *Şerh*, s. 243; Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 2*, 1. Baskı, XII Levha Yayınları, İstanbul 2014, s. 212.

³⁶¹ Faruk Acar, *Şerh*, s. 241.

bu hükme dayalı olarak tazminini isteyebileceği zarar, sözleşmeden kaynaklanan müspet zarardır³⁶². Müspet zarardan kastedilen ise ayıp nedeniyle gerçekleşen fiili zarar yanında, özellikle işyeri kiraları açısından söz konusu olabilecek işyerinin faaliyetini durdurması nedenine dayalı yoksun kalınan kârdır³⁶³. Bu zarar, genellikle ayıbı takip eden zarar şeklinde kendisini gösterir³⁶⁴. Kiraya verenin, kiracının taşınmazı boşaltması amacıyla yaptığı davranışlar sonucunda, kiracının yahut birlikte yaşadığı kişilerin, kişilik hakkı ihlâl edilirse, kiraya verenin TBK m. 58 gereğince manevi tazminat sorumluluğunun da doğabileceği doktrinde kabul edilmektedir³⁶⁵. Ayıp nedeniyle tazmin kararının verilebilmesinin son şartı ise, ortaya çıkan ayıp ile ayıp nedeniyle oluşan zarar arasında makul bir illiyet bağının bulunmasıdır³⁶⁶. Ayıp ile zarar arasında illiyet bağının var olup olmadığı, her somut olaya göre hâkim tarafından değerlendirilecektir.

Belirtmek gerekir ki ayıbın varlığını, ayıptan dolayı zararın oluştuğunu ve ayıp ile zarar arasında illiyet bağının bulunduğunu ispat etme yükümlülüğü kiracıdayken; kusurunun bulunmadığını ispat yükü ise kiraya verendedir³⁶⁷. Kiracı, kira ilişkisinden kaynaklanan ayıp nedeniyle tazminat talebini, TBK m. 146 gereğince on yıllık zamanaşımı süresi içerisinde ileri sürmelidir³⁶⁸.

Kira ilişkisinden doğup, bu kez kiraya verenin, kiracıdan isteyebileceği ve uygulamada sık karşılaşılan tazminat türlerinden biri de hor kullanma nedeniyle tazminattır. TBK m. 316 gereğince, kiracı, kira konusu şeyi özenle kullanma yükümlülüğü altındadır. TBK m. 334 gereğince ise kiracı, kira konusu şeyi hangi durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde bu şeyi iade ederken aynı durumda teslim etmekle yükümlüdür. Ancak aynı maddenin devamında kiracının, sözleşmede kararlaştırılan amaca uygun bir kullanım içerisinde olması hâlinde, kira konusu şeyde oluşan eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu tutulamayacağı belirtilmiştir. Kiracı, kira

³⁶² Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 246; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 273; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 133; Faruk Acar, *Şerh*, s. 243; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 442; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 349; Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 212.

³⁶³ Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 442; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 349.

³⁶⁴ Faruk Acar, *Şerh*, s. 242; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 213; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 273; Çatının ayıplı olması nedeniyle sızan yağmur sularının malları ıslatması hali, bu duruma örnektir; Bkz. Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 442.

³⁶⁵ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 273; Faruk Acar, *Şerh*, s. 244; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 216; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 443. Eren'e göre yalnızca ağır kişilik hakkı ihlâli hallerinde kiracı lehine manevi tazminata hükmedilmesi gerekir; bu konuda bkz. Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 349.

³⁶⁶ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 349; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 212.

³⁶⁷ Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 212; Faruk Acar, *Şerh*, s. 240; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 349.

³⁶⁸ Faruk Acar, *Şerh*, s. 247; Murat İnceloğlu, *C.1*, s.232. *Gümüş* ise bu hâlde TBK m. 147'nin kıyasen uygulanması gerektiği, bu nedenle kira konusu şeyin tesliminden itibaren beş yıllık zamanaşımı süresinin uygulanması gerektiği görüşündedir; Bkz. Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 117.

konusu şeyi TBK m. 334'te belirtilen şekliyle iade etmezse, kiraya verene karşı tazmin yükümlülüğü altına girebilir. Kiracının, bu nedene dayalı olarak kiraya verene karşı yükümlülük altına girdiği tazminata, uygulamada hor kullanma tazminatı adı verilmektedir³⁶⁹. Kiracının, hor kullanma nedeniyle tazminatından sorumlu tutulabilmesi için genel unsurlar hâricinde, bazı özel unsurların da mevcut olması gerekir. Genel unsurlar; kira konusunun uygun şekilde iade edilmemesi, bunun sonucunda kiraya verenin bir zararı oluşması, kiracının bu durumda kusurunun bulunması ve iade yükümlülüğüne aykırılık ile zarar arasında bir illiyet bağı bulunmasıdır³⁷⁰. Özel unsurların ise kiraya verenin, TBK m. 335 gereğince kiralamaya konu şeyi gözden geçirmesi ve kiracının sorumlu olabileceği herhangi bir eksik yahut ayıbı kiracıya bildirmesi olduğunu söylemek mümkündür³⁷¹.

Kiracı aleyhine hor kullanma tazminatına hükmedilmesinin genel unsurlarından ilki, kiralamaya konu şeyin, uygun şekilde iade edilmemesidir. Kiracının, kiraya verenin verdiği bir yazılı rıza olmaksızın, kira konusu şeye zarar verecek ve onun özünü değişikliğe uğratabilecek davranışlardan kaçınması gerekir³⁷². Örneğin; kiracının taşınmazda yer alan iki odayı birbirinden ayıran duvarları yıkması veya dikkatsizlik sonucu yangın çıkmasına neden olmasında, durum böyledir³⁷³. Kiracı, bu şekil kullanımları sonucunda, kiralamaya konu şeye verdiği zararlardan dolayı, kiraya verene karşı sorumlu olacaktır.

Kiracının aleyhine hor kullanma nedeniyle tazminata hükmedilebilmesi için kiraya verenin, bir zararı meydana gelmelidir. Zararın meydana gelmesinde, kiracının kusurunun bulunması şarttır³⁷⁴. Kusuru bulunmadığını ispat yükü TBK m. 112 uyarınca

³⁶⁹ "...Dava, kira ilişkisinden kaynaklanan hor kullanma tazminatının ve mahrum kalınan kira alacağının tahsili istemine ilişkindir. Kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Ancak, teslim alma sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı hâlinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya veren, bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır. Davacı kiraya veren kiralananı teslim aldığı bildirdiği tarihten hemen sonra davalı kiracıya yazılı olarak hasar bildirimde bulunmadığından, kiracı hor kullanma tazminat sorumluluğundan kurtulmuştur. Davacı kiraya verenin hasar bedeline yönelik talebinin reddine karar verilmesi gerekir..." Yargıtay 6. HD., E. 2015/10297, K. 2016/3797, 09.05.2016, Karar için bkz. <https://kazanci.com.tr/gunluk/6hd-2015-10297.htm> (E.T. 08.01.2024).

³⁷⁰ Murat İnceloğlu, C.2, s. 514.

³⁷¹ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 236; Murat İnceloğlu, C.2, s. 514.

³⁷² Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 336; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 291.

³⁷³ Haluk Tandoğan, C.I, s. 141; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 291.

³⁷⁴ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 236; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 574; Murat İnceloğlu, C.2, s. 515; "...Dava konusu taşınmaz, kiracı tarafından eski malikten işyeri olarak kiralanmış olsa da imar planında otopark olmaması sebebiyle iş yeri açma ve çalışma ruhsatı alınamamış olması sebebiyle kiracı, yeni malike ayıp ihbarında bulunmuş ve ayıbın uygun süre içerisinde giderilmesini istemiştir. Kiracının, ayıbın giderilmemiş olması sebebiyle akdin feshi haklı olsa da yeni malik kiraya verenden tazminat talep edilemez..." Yargıtay 6., E. 2015/10347, K. 2016/6101, 24.10.2016, Karar için bkz. Hayrunnisa Özdemir/Serhat Küçükçapraz, "Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğu", *TAAD*, Y. 12, S. 47, 2021, 85-118, s. 111, dn. 196.

kiracı üzerindedir³⁷⁵. Keza kiracının kusurlu davranışı ile bu davranış sonucu meydana gelen zarar arasında illiyet bağının bulunması da aranan bir başka genel unsurdur³⁷⁶.

Tazminata hükmedilebilmesi için aranan özel unsurlardan ilki ise kiraya verenin, kiralamaya konu şeyin hali hazır durumunu, vakit kaybetmeksizin gözden geçirmesidir (TBK m. 335). Kiraya veren, gözden geçirme külfetini bizzat yerine getirebilir. Ancak uygulamada gözden geçirme külfeti, genellikle kiraya veren tarafından, mahkemeden bir geçici hukukî koruma olan delil tespiti³⁷⁷ talep etme yoluyla yerine getirilmekte ve böylece kira konusu şeyde yer alan ayıp ve eksiklikler, mahkeme tarafından tayin edilen bilirkişiler marifetiyle tespit edilmektedir³⁷⁸. Kiracı aleyhine hor kullanma tazminatına hükmedilebilmesi için kiraya verenin gözden geçirme faaliyetini yerine getirmesi yeterli olmamakta; ayrıca kiracının sorumlu olabileceği herhangi bir eksik yahut ayıbı kiracıya bildirmesi gerekmektedir (TBK m. 335). Kiracının sorumlu olacağı eksik yahut ayıplar, sözleşmeye aykırılıktan doğan ve olağan kullanım sonucunda oluşmamış olan eksiklik yahut bozulmalardır³⁷⁹. Örneğin; kalorifer yanması nedeniyle duvarlarda oluşan ise bağlı kararmalardan, kiracının sorumlu tutulması mümkün değildir³⁸⁰. Kiracı, şayet olağan gözden geçirme ile anlayamayacak bir eksik veya ayıp söz konusu değilse kiraya veren, bildirim yükümlülüğünü, TBK m. 335/c.4 gereğince, gözden geçirme külfetini yerine getirmesinden itibaren kısa süre içerisinde yerine getirmelidir³⁸¹. Olağan gözden geçirme ile anlayamayacak ayıp veya eksikliklerin bildirilmemesi ise kiracının sorumluluğunu sona erdirmeyecektir (TBK m. 335/c.3). Bu bildirim, Kanun'da kendisine bağlanan sonuçları meydana getirebilmesi için TBK m. 334 gereğince yazılı şekilde yapılması

³⁷⁵ Murat İnceloğlu, C.2, s. 515; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 236

³⁷⁶ Murat İnceloğlu, C.2, s. 514.

³⁷⁷ Delil tespiti, gelecekte açılacak olan yahut derdest olan bir davayla bağlantılı delillerin, birtakım koşullar çerçevesinde, vaktinden önce toplanması ve koruma altına alınmasını sağlamak amacıyla düzenlenmiş bir geçici hukukî korumadır. Delil tespiti, HMK m. 400-405 arasında düzenleme alanı bulmuştur. HMK m. 400/1'e göre "Tarafardan her biri, görülmekte olan bir davada henüz inceleme sırası gelmemiş yahut ileride açacağı davada ileri süreceği bir vakianın tespiti amacıyla keşif yapılması, bilirkişi incelemesi yaptırılması ya da tanık ifadelerinin alınması gibi işlemlerin yapılmasını talep edebilir." Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise "Delil tespiti istenebilmesi için hukuki yararın varlığı gerekir. Kanun'da açıkça öngörülen hâller dışında, delilin hemen tespit edilmemesi hâlinde kaybolacağı yahut ileri sürülmesinin önemli ölçüde zorlaşacağı ihtimal dâhilinde bulunuyorsa hukuki yarar var sayılır" denilmiştir. Delil tespiti hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s. 513-518; Ramazan Arslan vd. *Usûl Hukuku*, s. 577-578; Fatih Tahiroğlu, "Medenî Usûl Hukukunda Delil Tespitinde Görevli Ve Yetkili Mahkeme", *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XII, S. 2, 2022, s. 1241- 1260.

³⁷⁸ Esra Dursun, "Kiralananın Geri Verilmesi Kapsamında Kiraya Verenin Gözden Geçirme ve Kiracıya Bildirme Külfetleri" *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 11, S.1, 2023, 403-442, s. 416; "...Gözden geçirmeye birlikte kiraya veren sözleşmeye aykırı davranıldığını ihtirazî kayıtla ortaya koyabileceği gibi mahkeme eliyle gerçekleştirilecek bir tespitle de hor kullanma durumunu ispat yönünde delil elde edebilir...". Yargıtay HGK, E. 2022/361 E., K. 2022/787, 31.05.2022, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T. 08.01.2024).

³⁷⁹ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 238; Murat İnceloğlu, C.2, s. 519.

³⁸⁰ Bu konuda başka örnekler için bkz. Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 238.

³⁸¹ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 242; Murat İnceloğlu, C.2, s. 520.

şarttır. Bildirim yükümlülüğünü Kanun'a uygun şekilde yerine getirmeyen kiraya veren, kiracıdan hor kullanma tazminatı isteme hakkını kaybedecektir (TBK m. 335, c.2).

TBK m. 334/2 gereğince kiracının, sözleşmenin sona ermesi durumunda, sözleşmeye aykırı kullanım nedeniyle ortaya çıkacak zararları tazmin etme hâricinde, farklı bir tazminat ödeyeceğine dair önceden taahhütte bulunmasına ilişkin yapılan anlaşmalar geçerli kabul edilmeyecektir. TBK m. 146 gereğince, hor kullanma nedeniyle tazminat davası açılabilmesi için belirlenen zamanaşımı süresi, kira konusu şeyin iade edilmesinden itibaren on senedir³⁸².

1.2. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLAR

Kira sözleşmesinin de her sözleşme türünde olduğu gibi sona ereceği durumlar bulunmaktadır. Kira sözleşmesinin devamlı borç ilişkisi meydana getirmesinden ötürü, bu sözleşmenin sona erme sebeplerinin Kanun'da ayrıntılı bir şekilde düzenlenmesi şarttır³⁸³. Nitekim kanun koyucu da kira sözleşmesinin bu niteliğinden dolayı, sona erme sebeplerini, Türk Borçlar Kanunu'nda ayrıntılı şekilde ele almıştır. Bazı durumlarda ise kira sözleşmesinin sona erme nedenine ilişkin genel hükümlere bakılması gerekir³⁸⁴. Örneğin; taraflar, kira sözleşmesine, genel hükümlere göre yapacakları karşılıklı bir anlaşmayla her zaman son verebileceği gibi kiracının, kira konusu şeye malik olmasıyla da kira sözleşmesi sona erer³⁸⁵.

Kanun koyucu, Türk Borçlar Kanunu'nda önce genel düzenlemeye yer vermiş, sonrasında ise konut ve çatılı işyeri kiralaları, ürün kiralaları ve hayvan kiralalarında bazı özel düzenlemeleri hüküm altına almıştır. Türk Borçlar Kanunu'nda sona erme (TBK m. 327-338)", "konut ve çatılı işyeri kiralalarında sona erme (TBK m. 347-356)", "ürün kirasında sona erme (TBK m. 367-375)" ve "hayvan kirasında sona erme (TBK m. 378)" şeklinde düzenlenmiştir. Bu çalışmamızda Kanun'da düzenlenen sistematığe uygun olarak kira sözleşmesinin sona erme nedenleri, ayrıntılı şekilde anlatılmaya çalışacaktır.

Son olarak belirtmelidir ki kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin uyuşmazlıklar, uygulamada genellikle alacak talepleriyle birlikte dava konusu edilmektedir. Ancak kira sözleşmesinin sona erdiğinin tespit edilmesi gibi durumlarda tek başına dava edilmesi de uygulamada karşımıza çıkan bir başka ihtimâldir.

³⁸² Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 526.

³⁸³ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 386.

³⁸⁴ Haluk Tandoğan, *C.1*, s. 194; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 386.

³⁸⁵ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 386; Haluk Tandoğan, *C.1*, s. 194.

1.2.1. Genel Hükümler Uyarınca Tüm Kira Sözleşmeleri Bakımından Uygulama Alanı Bulan Sona Erme Sebepleri ve Bu Nedene Dayalı Olarak Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar (TBK m. 299-338)

1.2.1.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde Sürenin Sona Ermesi Nedenine Dayalı Olarak Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar

Kira sözleşmesinin, belirli süreli olarak yapılması mümkündür (TBK m. 300/1). Taraflarca belirlenen sürenin sona ermesiyle birlikte, bir bildirim şartına ihtiyaç bulunmaksızın sona eren kira sözleşmesi, belirli süreli olarak kabul edilir (TBK m. 300/2). Yine TBK m. 327/1'de; tarafların, kira sözleşmesine ilişkin olarak açık veya örtülü³⁸⁶ şekilde bir süre kararlaştırabilecekleri ve sözleşmenin, kararlaştırılan süre sonunda sona ereceği belirtilmiştir. İlgili Kanun hükümlerinden anlaşılacağı üzere, belirlenen sürenin sona ermesiyle birlikte, sözleşme kendiliğinden sona erer; bu nedenle, ayrıca sözleşmenin feshedilmesi gerekli değildir³⁸⁷. Bu bağlamda kiraya veren tarafından, kiracıya, sözleşmenin sona erdiğine ilişkin bir ihtar gönderilmesi zorunluluğu söz konusu değildir³⁸⁸.

TBK m. 327/2'ye göre ise belirli süreli kira sözleşmesinin tarafları, örtülü bir şekilde (herhangi bir açık anlaşma söz konusu olmaksızın) belirlenen sürenin sona ermesinden sonra sözleşmeyi devam ettirirlerse, sözleşme, belirsiz süreli sözleşme haline gelir. Kanun'da düzenlenen bu hüküm, bir âdi karinedir; dolayısıyla aksinin ispatı mümkündür³⁸⁹.

Belirtmek gerekir ki TBK m. 367/1 gereğince, belirli süreli ürün kirası sözleşmesi de belirlenen sürenin sona ermesi nedeniyle kendiliğinden sona erer. Yine TBK m. 367/2 uyarınca belirli süreli ürün kirası sözleşmesinin tarafları, örtülü bir şekilde (herhangi bir açık anlaşma söz konusu olmaksızın) belirlenen sürenin sona ermesinden sonra sözleşmeyi devam ettirirlerse, sözleşme, bir yıl için yenilenmiş olarak kabul edilir. Burada dikkat edilmesi gereken husus, belirli süreli ürün kirası sözleşmesinin, genel hükümlere tâbi olan kira sözleşmesinin aksine belirli olmayan bir zaman dilimi için değil,

³⁸⁶ Örtülü sürenin, sözleşmenin amacından çıkarılabileceği; bu bağlamda yalnız bir inşaat sezonu, yaz sezonu ya da bir aksamlık kutlama için yapılan kira sözleşmesinin, örtülü belirli süreye örnek oluşturduğu yönünde bkz. Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 388.

³⁸⁷ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 319; Fikret Eren; *Özel Hükümler*, s. 389; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 251.

³⁸⁸ Haluk Tandoğan, *C. I*, s. 195; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 324; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 635; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 65.

³⁸⁹ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 319; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 389.

birer yıl için yenilenmiş sayılmasıdır. TBK m. 367/2 gereği bir yıl için yenilenmiş olan ürün kirası sözleşmesinin, TBK m. 368’de düzenlenen fesih bildirim süresine uygun davranmak koşuluyla, her kira yılının sonu için feshedilmesi mümkündür (TBK m. 367/3).

Kira sözleşmesinin sona ermesi ile kira sözleşmesinin hükümlerinin gereği gibi yerine getirilmesi konuları, birbirlerinden farklıdır. Bu nedenle kira sözleşmesi, sürenin bitmesi nedeniyle sona erse dahi sözleşmeden doğan borçlar gereği gibi yerine getirilmemiş olabilir³⁹⁰. Örneğin; sürenin bitmesi nedeniyle sona eren bir kira sözleşmesinde kiracının, kira sözleşmesinin devam ettiği sürede, kira bedelini ödeme borcuna aykırı davranması mümkündür. Kiracı ile aralarındaki kira ilişkisi sona erse de kiraya veren, ödenmeyen kira bedellerini kiracıdan tahsil etmeye çalışacaktır³⁹¹. Eğer kiraya veren, bu kira alacağının tahsili talebiyle sulh hukuk mahkemesinde dava açma yoluna giderse, dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu olacaktır (HUAK m. 18/B-1,a).

Belirli süreli sözleşmenin, sürenin bitimi nedeniyle sona ermesi halinde, kiracının, kira konusu taşınmazı boşaltması yahut kira konusu şey bir taşınır mal ise bunu, TBK m. 334’e göre kiraya verene geri vermesi gerekmektedir³⁹². Kiracının, bu yükümlülüğüne uygun davranmaması hâlinde kiraya verenin başvurabileceği farklı yollar mevcuttur. Kiraya veren ile kira konusu şeyin maliki aynı kişi olmayabilir. Şayet kiraya veren, aynı anda kira konusunun malikiyse, mülkiyet hakkına dayalı olan aynî istihkak talebiyle (TMK m. 683/2), kira ilişkisine dayanan kira konusunun geri verilmesi talebi (TBK m. 334) birbirleriyle yarış içerisine girer³⁹³. Malik olan kiraya veren, bu haklardan tercih ettiğini kullanabilir. Örneğin; kiraya veren malik, kira sözleşmesinin sona erdiği gerekçesiyle, mülkiyet hakkına dayalı olarak el atmanın önlenmesi davası açma yolunu tercih ederse, görevli mahkeme asliye hukuk mahkemesi olacak ve bu uyuşmazlık, HUAK m. 18/B’de düzenlendiği şekliyle zorunlu arabuluculuk kapsamında değerlendirilemeyecektir³⁹⁴. Malik olan yahut olmayan kiraya veren, TBK m. 334’e

³⁹⁰ Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 64.

³⁹¹ Bu konuda bkz. yukarıda “Kira İlişkisinde Doğan Alacak Talepleri” başlıklı bölüm.

³⁹² Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 254; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 302; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 635; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 65.

³⁹³ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 278; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 302; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 568; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 65; Aziz Erman Bayram, “Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralanana Geri Verme Borcu, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.XXI, S. 4, 2017, 131-182, s. 138.

³⁹⁴ Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s.35; Murat Atalı vd., *Ders Kitabı*, s.180; “Dava, fuzuli işgal nedeni ile kiralananın tahliyesi isteğine ilişkindir. Davacı ile üst kiracı arasında düzenlenen fesih protokolü ile kira sözleşmesinin karşılıklı olarak

dayalı olarak sulh hukuk mahkemesinde kira konusunun geri verilmesi yahut taşınmazın tahliyesi için dava açma yoluna giderse, bu talep, kira ilişkisine dayanacağından³⁹⁵, HUAK m. 18/B gereğince, dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu olacaktır.³⁹⁶

Kiraya verenin, kira sözleşmesinin bitimi tarihinden başlayarak bir ay içinde İİK m. 272³⁹⁷ vd. hükümleri gereğince icra kanalıyla kiracının tahliyesini gerçekleştirmesi de mümkündür³⁹⁸. Bu durumda arabuluculuk yoluna başvuru zorunluluğu, kiracının, tahliye emrine itiraz edip etmemesine; şayet itiraz ettiyse bu itirazın hükümden düşürülmesi için hangi mahkemeye başvuru yapıldığına göre değişiklik gösterecektir. Kiracı, tahliye emrinin tebliğ olduğu tarihten başlamak üzere yedi günlük süre içerisinde, yazılı yahut sözlü olarak, icra dairesine itiraz edebilir (İİK m. 272/3) ve yapılan bu itiraz neticesinde takip olduğu yerde durur (İİK m. 274). Kiracı, adı nitelikte olan yazılı kira sözleşmesinde yer alan imzayı kabul etmezse, kiraya verenin yapması gereken şey, genel hükümlere göre sulh hukuk mahkemesine başvurmak ve kiracının tahliyesini talep etmektir (İİK m.

feshedildiği anlaşılmaktadır. Kira sözleşmesinin feshedilmesi üzerine üst kiracı ile davalı alt kiracı arasındaki sözleşme de buna bağlı olarak sona ermiş olup, davalı fuzuli şağil durumuna düşmüştür. Görev hususu kamu düzenine ilişkin olup, mahkemece kendiliğinden gözetilmesi gerekir. Davacı, 6100 sayılı HMK.nun yürürlüğünden sonra açtığı bu davada, kiracısı ile olan ilişkisinin sona ermesinden sonra davalının fuzuli şağil olduğunu ileri sürerek tahliyesine ve ecrimisil bedelini yatırmaması için Beşiktaş İş Bankası Şubesi'ndeki banka hesabının tevdi mahalli olarak tayinini istemiştir. Dava dilekçesindeki "tahliye" sözcüğünün "el atmanın önlenmesi" isteği olarak kabulü gerekir. 6100 sayılı HMK.nun 2.maddesine göre mal varlığı haklarına ilişkin davaların değer ve miktarına bakılmaksızın asliye hukuk mahkemesinde görüleceği öngörülmüştür. Mahkemece görevsizlik kararı verilmesi gerekir" Yargıtay 6. HD., E. 2012/5811, K. 2012/9085, 18.06.2012 Karar için bkz. <https://www.turkhukuksitesi.com/showthread.php?t=69215> (E.T: 20.09.2023).

³⁹⁵ Kiraya verenin, kiralananın geri verilmesini talep hakkı, kira sözleşmesinin sona ermesiyle gündeme gelse de bu durumun, söz konusu hakkın kira sözleşmesinden doğan bir talep hakkı olduğu gerçeğini değiştirmeyeceği yönünde bkz. Cevdet Yavuz vd. Özel Hükümler, s. 277; Aziz Erman Bayram, Geri Verme Borcu, s. 138; "...Somut olayda; davacı, kayden paydaşı olduğu taşınmazı davalının fuzulen işgal ettiğini ileri sürerek eldeki davayı açtığı, davacının selefi ...'ın pay satın aldığı... ile davalı şirket ortağı...arasında2000 tarihli kira sözleşmesi düzenlendiği,...'ın ...'a karşı açtığıSulh Hukuk Mahkemesinin 2006/1140 Esas ve 2006/1715 Karar sayılı kira sözleşmesinin feshi davasında mahkemece taraflar arasında geçerli kira sözleşmesi bulunmayışı belirtilerek davanın reddine karar verildiği, yine davalı ve dava dışı... arasındaki 01.....2005 tarihli kira sözleşmesinin davacı tarafından keşide edilen 06.....2008 ve2008 tarihli ihtarnamelerle geçerliliğini yitirdiği anlaşılmaktadır. Hâl böyle olunca, davacı ile davalı şirket arasında geçerli bir kira ilişkisi kurulup kurulmadığının açıklığa kavuşturulması hukuken geçerli bir kira ilişkisinin varlığının saptanması halinde haksız kullanımdan bahsedilemeyeceğinden davanın reddedilmesi, aksi halde davalının kullanımının geçerli bir nedene dayanmadığı gözetilerek mülkiyet hakkına değer verilmek suretiyle belirlenecek ecrimisil hükmedilmesi gerekirken yanlış değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir..." Yargıtay 8. HD., E. 2018/2097, K. 2018/17602, 18.10.2018, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T. 09.01.2024).

³⁹⁶ Bu konuda bkz. aşağıda "Kiracının Kira Konusunu İade Borcunu Yerine Getirmemesi Hâlinde Ortaya Çıkacak Olan İade Ve Tahliye Yönelik Uyuşmazlıklar" başlıklı bölüm.

³⁹⁷ İİK m. 272/1 gereğince, bu yola başvurmak isteyen kiraya verenin elinde, yazılı kira sözleşmesi bulunması zorunludur. Bu konuda bkz. yukarıda "İkinci Bölüm", Kira Süresinin Sona Ermesi Nedenine Dayalı İlämsız Tahliye (İİK m. 272-275)" başlıklı konu.

³⁹⁸ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 324; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 254; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 635; "...6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 327. maddesinde yer alan düzenlemeye göre genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin başlangıcı ve süresi belli ise kira sözleşmesinde sürenin dolması ile kira sözleşmesi kendiliğinden sona erer. Kiraya veren sözleşmenin bitim tarihinden itibaren bir ay içinde dava açarak süre bitimi nedeniyle tahliye talep edebilir..." Yargıtay 6. HD., E. 2015/13410, K. 2016/6559, 09.11.2016, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 18.09.2023).

275/4). Bu ihtimalde, kiraya verenin, dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurması zorunluluk teşkil eder (HUAK m. 18/B-1,a).

Kiracı, adî nitelikte bulunan yazılı kira sözleşmesinde bulunan imzaya itiraz etmezse, imzanın kendisine ait olduğunu kabul etmiş sayılır (İİK m. 272/3). Böyle bir durumda ya da kiracı, imzaya itiraz etse bile, yazılı kira sözleşmesi noter tarafından düzenleme yahut onaylama şeklinde hazırlanmışsa kiraya veren, İİK m. 275 hükmüne göre itirazın kaldırılması talebiyle icra mahkemesine başvurabilir. Bu halde, kiraya verenin, icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılması yolunu tercih etmesi hâlinde, itirazın kaldırılması yoluna başvurmadan önce arabuluculuk yoluna başvurması zorunlu değildir. Çünkü kira süresinin sona ermesi nedenine dayalı ilâmsız tahliyeye ilişkin hükümler (İİK m. 272 vd.), kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklarda dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurma zorunluluğunun istisnalarından biridir (HUAK m. 18/B-1,a).

1.2.1.2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinin Fesih Bildirimiyle Sona Ermesi Nedenine Dayalı Olarak Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar

Devamlı borç ilişkisi meydana getiren kira sözleşmelerinin, belirsiz süreli olarak kurulması da imkân dâhilindedir (TBK m. 300/1). Kiraya veren ile kiracı, açık yahut örtülü bir biçimde, kira sözleşmesinin devam edeceği bir süre belirlemezse ya da TBK m. 327/2 gereğince belirli süreli kira sözleşmesini, herhangi bir açık anlaşma söz konusu olmaksızın devam ettirirlerse, belirsiz süreli kira sözleşmesinin meydana geldiğinden bahsedilir³⁹⁹. Ancak belirsiz süreli de olsa kira sözleşmesinin sonsuza dek devam etmesi mümkün değildir ve kira sözleşmesinin sona erdirilmesinin gerektiği bazı durumlar söz konusu olabilecektir⁴⁰⁰. Aksi halde ise kişilik haklarını kısıtlayıcı (TMK m.23/2) bir durum ortaya çıkacaktır⁴⁰¹. Bunu öngören kanun koyucu da bu nitelikte olan bir kira sözleşmesini sona erdirmek amacıyla olan taraflara, başkaca bir süre tayin etmemişlerse, Kanun'da belirtilen fesih bildirim süresine ve buna uygun bir fesih bildiriyle, sözleşmeyi feshetme imkânı vermiştir (TBK m. 328-330). Hem kiracı hem de kiraya verenin, bu hükme dayanarak belirsiz süreli kira sözleşmesini sona erdirme hakkı

³⁹⁹ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 320; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 391; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 326.

⁴⁰⁰ Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 203.

⁴⁰¹ Haluk Tandoğan, *C.I*, s. 199; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 637; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 80.

vardır⁴⁰². Ancak taraflardan birinin fesih beyanını bildirmesinden sonra, diğer tarafın da fesih bildiriminde bulunması, hukukî bakımdan bir anlam oluşturmuyacaktır⁴⁰³.

Fesih beyanı, hukukî sonuçlarını meydana getirmesi için muhatabına ulaşması gerekli olan, bozucu yenilik doğuran ve tek taraflı bir hak özelliğindedir; bu nedenle, fesih beyanının, karşı tarafça kabul edilmesi, hukukî sonuç meydana getirmesi için şart değildir⁴⁰⁴. Ancak kira sözleşmesinin sona ermesi için fesih beyanının karşı tarafa ulaşması tek başına yeterli değildir; çünkü sözleşmenin sona ermesi için Kanun'da öngörülen fesih döneminin de dolması şarttır⁴⁰⁵. Belirsiz süreli kira sözleşmesini, gerçekleştireceği fesih beyanıyla sona erdirmek isteyen kiraya veren yahut kiracının, herhangi bir haklı nedene dayanması zorunluluğu bulunmamaktadır⁴⁰⁶. Belirsiz süreli kira sözleşmelerini sona erdirmek için gerekli olan fesih beyanının geçerliliği, herhangi bir şekle bağlı değildir⁴⁰⁷; ancak taraflar, sözleşmede, fesih beyanının geçerliliğini bir şekle tâbi tutarlarsa, bu şekle uyulmadan yapılan fesih bildirimini, geçerli olmayacaktır⁴⁰⁸. Bir kez fesih hakkını kullanan tarafın, bu beyanından geri dönmesi mümkün değildir⁴⁰⁹. Ayrıca, taraflarca gerçekleştirilen fesih bildirimini, geçmişe değil, ileriye etkili neticeler meydana getirir⁴¹⁰. Fesih bildiriminin, gerçekleşmesi belirsiz olan bir şarta bağlanması hukuka uygun değildir; ancak fesih beyanının muhatabının iradesine bağlı bir şarta bağlanmasında ise bir sorun olmadığı, doktrinde genel olarak kabul edilmektedir⁴¹¹.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinin sona ermesi bakımından, “*fesih bildirim süresi*” ve “*fesih dönemi*” aynı şeyler değildir ve bu iki husus, uygulamada birbirleriyle karıştırılmaktadır. Taraflarca, fesih bildirimini gerçekleştirildikten sonra, sözleşmenin sona ermesi için beklenmesi gerekli olan süreye, “*fesih bildirim süresi*” adı verilir⁴¹². “*Fesih*

⁴⁰² Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 392; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 326; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 255-256; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 129.

⁴⁰³ Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 129.

⁴⁰⁴ Haluk Tandoğan, *C.I.*, s. 200; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 320; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 392; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 256.

⁴⁰⁵ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 392; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 320; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 256; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 129.

⁴⁰⁶ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 320; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 255; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 638; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s.82

⁴⁰⁷ Haluk Tandoğan, *C.I.*, s. 200; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 392; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 206; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 643.

⁴⁰⁸ Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 206.

⁴⁰⁹ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s.392; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 129.

⁴¹⁰ Haluk Tandoğan, *C.I.*, s. 200; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 393; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 82.

⁴¹¹ Kiracının, kira arttırma teklifini kabul etmemesi şartına bağlı fesih bildirimini geçerli olduğu yönünde bkz. Haluk Tandoğan, *C.I.*, s. 200; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 206; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 85. Eren ise fesih bildirimini herhangi bir şarta bağlanamayacağı görüşündedir bkz. Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 393.

⁴¹² Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 393; Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 293; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 129; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 208.

dönemi” ise feshin gerçekleştirileceği kira süresinin bir bölümünün karşılığıdır⁴¹³. TBK m. 329’da düzenlenen, “...*altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyularak feshedebilir*” şeklindeki hükümde belirtilen altı aylık süre, “*fesih dönemini*” ifade ederken; üç aylık süre ise “*fesih bildirim süresine*” bir örnek oluşturur⁴¹⁴.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerin sona ermesi, taşınır ve taşınmaz yapılara ilişkin olarak TBK m. 329’da, yapı niteliğinde olmayan taşınırlara ilişkin olarak ise TBK m. 330’da hüküm altına alınmıştır.

Taşınmaz⁴¹⁵ ve taşınır yapıya⁴¹⁶ ilişkin kira sözleşmesinin, yerel âdetde belirlenmiş kira döneminin sonu için, tarafların her birince feshedilmesi mümkündür⁴¹⁷. Şayet bu yönde bir yerel âdet söz konusu değilse, tarafların, “*altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine*” uyarak kira sözleşmesini feshetmesi gerekir (TBK m. 329). Fesih sürelerinin hesaplanması bakımından, kira sözleşmesinin başladığı tarih dikkate alınır (TBK m. 328/1, son cümle). Örneğin; 02.02.2023 başlangıç tarihli, belirsiz süreli ve taşınmaz yapıya ilişkin bir kira sözleşmesinin mevcut olduğunu farz edelim. Yapılması gereken ilk şey; aksine bir yerel âdet de mevcut değilse, altı aylık fesih dönemlerini tespit etmektir. Bu tarihlerin ise 02.08.2023, 02.02.2024, 02.08.2024 vs. tarihlerinden biri olarak tespit edilmesi mümkündür. Bu tarihleri tespit ettikten sonra, üç aylık fesih bildirim süresine de dikkat edilmelidir. Örneğin; sözleşme, 02.08.2023 tarihinden itibaren sona erdirilmek isteniyorsa, fesih bildiriminin en geç 02.05.2023 tarihinde, karşı tarafın hâkimiyet alanında olacak şekilde gönderilmesi gerekir. Sözleşme, 02.02.2024 tarihinden itibaren sonlandırılmak isteniyor ise fesih bildiriminin, karşı tarafa ulaşması gerekli olan son tarih ise 02.11.2023 olacaktır⁴¹⁸.

⁴¹³ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 393; Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 293; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 129; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 207.

⁴¹⁴ Cevdet Yavuz, vd., *Özel Hükümler*, s. 293; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 208.

⁴¹⁵ TBK m. 339’da konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümlerin, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmayacağı belirtilmiştir. Bu hüküm gereğince de taşınmaz yapıyla kastedilenin, konut veya çatılı işyeri niteliğinde olmayan taşınmazlar ile altı ay yahut daha kısa süreliğine kiralanmış ve niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlar olduğunu belirtmek mümkündür. Bu konuda bkz. Gülşah Sinem Aydın, Sona Erme, s. 94. Örneğin; sadece yaz ayı boyunca kiralanmış bir konut, fuar süresi boyunca kiralanmış bir büro, alışveriş merkezinde birkaç haftalığına kiralanmış bir stant, yalnızca belirli mevsimlerde ürün satmak için kiralanmış bir dükkân veya arsa bunlara örneklerdir. Bu nitelikteki taşınmazlar, TBK m. 339 vd. hükümleri dışında kalacaktır. Ancak böyle olmayıp, taşınmazın sürekli kullanım amacıyla kiralanması da mümkündür. Örneğin sahil kasabasındaki bir yazlık evin, orada sürekli ikamet etmek durumunda olan bir memura kiralanmış olmasında durum böyledir. Bu konuda bkz. Emre Gökyayla, “Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)”, *Yaşar Üniversitesi Dergisi*, C. 8, S. Özel, 2013, 1203-1251, s. 1222 vd.

⁴¹⁶ TMK m. 728’de, taşınır yapılar; kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar olarak tanımlanmıştır.

⁴¹⁷ Yerel âdetin mevcut olduğunu, bunu iddia eden ispat etmek zorundadır. Bkz. Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 209, dn. 96.

⁴¹⁸ Bu konuda benzer örnekler için bkz. Haluk Tandoğan, *C.1*, s. 207; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 327-328; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 209; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 95-96.

Yapı niteliğinde olmayan taşınırlara⁴¹⁹ ilişkin belirsiz süreli kira sözleşmesinin ise, üç gün önceden gerçekleştirilecek fesih bildirim süresine uyularak, her zaman feshedilmesi mümkündür (TBK m. 330/1). İlgili hükümden anlaşıldığı şekliyle; taşınır ve taşınmaz yapılara ilişkin sözleşmelerin aksine, bu sözleşmelerde fesih dönemleri belirtilmemiştir. Bu konuda yerel âdet bulunup bulunmaması da önemli değildir⁴²⁰. Ancak tarafların, bir fesih dönemi belirlemeleri önünde bir engel bulunmadığı da doktrinde genel olarak kabul edilmektedir⁴²¹.

Taşınır kirasına ilişkin bulunsa da kiraya verenin meslekî etkinliği uyarınca kiraladığı ve kiracının da özel kullanımını ilgilendiren taşınır nitelikteki mallarda kiracının, “*üç aylık kira döneminin sonu için en az bir ay önceden gerçekleştireceği bir fesih bildiriyle*”, kira sözleşmesine son vermesi mümkündür (TBK m. 330/2). Televizyon, müzik seti, beyaz eşya, bilgisayar gibi taşınır mallar, ilgili hükmün uygulama alanını meydana getirir⁴²². Hukukumuz açısından özellikle otomobil kiralaları, bu hükmün uygulanma alanına örnek teşkil eder⁴²³. Kiracının, bu hüküm uyarınca fesih yoluna gitmesi durumunda kiraya verenin, zarara uğradığı gerekçesiyle kiracıdan herhangi bir tazminat talep etme hakkı bulunmamaktadır (TBK m. 330/2, son cümle).

Belirsiz süreli ürün kirası sözleşmelerinin sona ermesi bakımından, özel düzenleme niteliğinde olan TBK m. 368 hükümleri uygulanacaktır. TBK m. 368/1 uyarınca, belirsiz süreli ürün kira sözleşmesine, aksine sözleşme yahut yerel âdet söz konusu değilse, en az altı aylık bir bildirim süresine uygun hareket etmek şartıyla, hem kiracının hem de kiraya verenin son vermesi mümkündür. Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise belirsiz süreli ürün kirası sözleşmesine, herhangi bir fesih dönemi olmaksızın, altı aylık fesih bildirim süresine uygun davranmak şartıyla, her zaman son verilebileceği belirtilmiştir. Kanun koyucu, tarımsal taşınmazlara ait ürün kirası sözleşmelerinde ise sözleşmenin sona erdirilebileceği dönem açısından farklı düzenlemelere yer vermiştir. TBK m. 368/2’ye göre; aksine bir anlaşma söz konusu değilse tarımsal taşınmazlara dair ürün kirası sözleşmeleri, yerel âdetçe tespit edilen ilkbahar yahut sonbahar mevsimleri için sona erdirilebilir. Ancak tarımsal taşınmaz

⁴¹⁹ Konut veya çatılı işyeri kirasında, konut ya da işyeri ile birlikte kullanımı kiracıya bırakılan taşınır mallar hakkında, bu hükmün uygulanmayacağı yönünde bkz. Haluk Tandoğan, *C.I.*, s. 207-208; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 98.

⁴²⁰ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 328; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 99.

⁴²¹ Murat İnceloğlu, *C.2.*, s. 210.

⁴²² Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 329; Bir mühendisin, özel kullanımı için, bilgisayar firmasından bir bilgisayar kiralamasının bu hükmün uygulama alanına örnek oluşturduğu yönünde bkz. Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 100.

⁴²³ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 259; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 329.

ilişkin olsa da belirsiz süreli ürün kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde sona erdirilebilmesi için, fesih bildirimının, bu fesih dönemlerinin sonundan geriye doğru altı aydan önce varacak biçimde ulaştırılması şarttır⁴²⁴ (TBK m. 368/1).

TBK m. 378 gereğince, belirsiz süreli olarak kurulan hayvan kirası sözleşmesi de aksine anlaşma yahut yerel âdet olmaması, ayrıca feshin, dürüstlük kuralına aykırı olmaması ve uygun olmayan bir vakitte gerçekleştirilmemesi koşuluyla, hem kiracı hem de kiraya veren tarafından, fesih yoluyla her zaman sona erdirilebilir.

Gerçekleştirdiği fesih bildiriminin, sonuç doğurmasını isteyen tarafın, Kanun'da belirtildiği şekliyle "hem fesih dönemine hem de fesih bildirim süresine" uygun hareket etmesi şarttır; aksi hâlde fesih, bir sonraki kira dönemi açısından sonuçlarını meydana getirecektir (TBK m. 328/2). Fesih bildirim sürelerine uygun olarak feshedilen belirsiz süreli kira sözleşmeleri, sürenin sonunda, başkaca bir işleme ihtiyaç kalmaksızın ve kendiliğinden sona erer⁴²⁵. Taraflar, yasada belirtilen fesih bildirim sürelerinden daha kısa bir süre belirleyemeseler de daha uzun bir süre belirleme hakkına sahiptir⁴²⁶. Fesih bildiriminin yazılı olarak yapılması zorunlu değildir; ancak ispat kolaylığı bakımından yazılı yapılması, taraflar açısından yararlı olacaktır⁴²⁷.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerine ilişkin fesih bildiriminde bulunduktan ve bu fesih bildiriminin karşı tarafa ulaşmasından sonra, sözleşme, fesih döneminin sonunda, ileriye etkili olacak şekilde sona erer⁴²⁸. Belirsiz süreli kira sözleşmesinin feshi ileriye etkili sonuç doğurduğu için, fesih dönemi sona erene kadar, kira ilişkisinin varlığını sürdürdüğünü ve bunun sonucu olarak sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin devam ettiğini söylemek mümkündür⁴²⁹. Ancak fesih dönemi sona erdikten sonra kira sözleşmesinden doğan borçlar da sona ermektedir⁴³⁰. Örneğin; kira sözleşmesinin henüz sona ermediği zamanda, taraflar arasında, kira sözleşmesine aykırı davranmaktan ötürü bir tazminat sorumluluğu meydana gelmiş olabilir⁴³¹. Bu bağlamda kiraya veren yahut kiracı tarafından, kira sözleşmesi sona erdikten sonra açılacak tazminat davasının, bir kira uyumsuzluğu olduğu ve zorunlu arabuluculuğa tâbi olacağı şüphesizdir (HUAK m. 18/B-1,a). Keza kiracı, fesih dönemi sona erene kadar, yükümlü olduğu kira bedelini ödemeye

⁴²⁴ Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 640-641; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 365.

⁴²⁵ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 331; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 215.

⁴²⁶ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 294; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 331.

⁴²⁷ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 322.

⁴²⁸ Haluk Tandoğan, *C.I*, s. 200; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 393; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 112.

⁴²⁹ Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 215.

⁴³⁰ Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 112.

⁴³¹ Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 112.

devam etmek mecburiyetindedir. Aksi takdirde, sözleşme sona erdikten sonra da ödemediği bu kira bedellerinden sorumlu olmaya devam edecektir. Sözleşmenin devam ettiği sürede ödenmeyen kira bedellerini tahsil etmek isteyen kiraya veren, temerrüt hükümlerine başvurarak alacağını tahsil etmeye çalışacaktır. Kiraya veren, bu alacakların tahsili için sulh hukuk mahkemesinde dava açmak isterse, dava açmadan önce arabulucuya başvurması zorunlu olacaktır (HUAK m. 18/B-1,a)⁴³².

Ayrıca belirsiz süreli kira sözleşmesinin, fesih nedeniyle sona ermesi halinde, TBK m. 334 gereğince kiracı açısından iade borcu söz konusu olacaktır. Çünkü sözleşmenin feshine rağmen, kiralananı tahliyeye yanaşmayan kiracı, haksız işgalci konumuna düşecektir⁴³³. Aynı zamanda kira konusu şeyin maliki olan kiraya veren, mülkiyet hakkına dayanarak aynî istihkak davası (TMK m. 683/2) açabileceği gibi, TBK m. 334 gereğince kira ilişkisine dayanarak kira konusunun iadesini de talep edebilir. Kiraya veren, TBK m. 334'e dayalı olarak tahliye yahut iade davası açmak isterse, bu uyuşmazlığın zorunlu arabuluculuğa tâbi olacağına kuşku yoktur (HUAK m. 18-B-1,a).

Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin—Özkan/Özkes'e göre; belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de diğer şartların da mevcut olması koşuluyla, İİK m. 272 vd. uyarınca, kira süresinin sona ermesi nedeniyle ilâmsız tahliye yoluna başvurulması mümkündür⁴³⁴. Kanaatimizce de belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından, İİK m. 272 vd. hükümlerinin uygulanması mümkün olmalıdır. Bu görüş benimsendiği takdirde, kiraya verenin, kira sözleşmesinin bitimi tarihinden başlayarak bir ay içinde İİK m. 272⁴³⁵ vd. hükümleri gereğince icra takibi yoluyla kiracının tahliyesini gerçekleştirebileceği kabul edilecektir⁴³⁶. Bu durumda arabuluculuk yoluna başvuru zorunluluğu, kiracının, tahliye emrine (Örnek No:14) itiraz edip etmemesine; şayet itiraz ettiyse bu itirazın hükümden düşürülmesi için hangi mahkemeye başvuru yapıldığına göre değişiklik gösterecektir⁴³⁷.

⁴³² Bu konuda bkz. yukarıda "Kira İlişkisinden Doğan Alacak Talepleri" başlıklı bölüm.

⁴³³ Murat İnceloğlu, *C. 1*, s. 301; Bu konuda ayrıca bkz. aşağıda " Kiracının Kira Konusunu İade Borcunu Yerine Getirmemesi Hâlinde Ortaya Çıkacak Olan İade Ve Tahliyeye Yönelik Uyuşmazlıklar" başlıklı bölüm.

⁴³⁴ Hakan Pekcanitez vd., *İcra Ders Kitabı*, s. 311.

⁴³⁵ İİK m. 272/1 gereğince, bu yola başvurmak isteyen kiraya verenin elinde, yazılı kira sözleşmesi bulunması zorunludur. Bu konuda bkz. yukarıda "İkinci Bölüm", "Kira Süresinin Sona Ermesi Nedenine Dayalı İlâmsız Tahliye (İİK m. 272-275)" başlıklı konu.

⁴³⁶ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 324; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 254; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 635; "...6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 327. maddesinde yer alan düzenlemeye göre genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin başlangıcı ve süresi belli ise kira sözleşmesinde sürenin dolması ile kira sözleşmesi kendiliğinden sona erer. Kiraya veren sözleşmenin bitim tarihinden itibaren bir ay içinde dava açarak süre bitimi nedeniyle tahliye talep edebilir..." Yargıtay 6. HD., E. 2015/13410, K. 2016/6559, 09.11.2016, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 18.09.2023).

⁴³⁷ Bu konuda bkz. yukarıda "İkinci Bölüm", "Kira Süresinin Sona Ermesi Nedenine Dayalı İlâmsız Tahliye (İİK m. 272-275)" başlıklı konu.

İtiraz üzerine kiraya veren, genel hükümler uyarınca itirazın iptali talebiyle sulh hukuk mahkemesinde dava açarsa arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu olacak; ancak itirazın kaldırılması talebiyle icra mahkemesine başvurması durumunda ise arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu olmayacaktır (HUAK m. 18/B-1,a).

1.2.1.3. Kiracının Temerrüdü Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Dolayısıyla Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar

Konuyu anlatmaya başlamadan önce belirtmelidir ki kiracının temerrüdü nedeniyle sona erme, yalnızca genel hükümlere tâbi olan kira sözleşmelerinde değil, konut ve çatılı işyeri kiralari ile ürün kirasına ilişkin sözleşmelerde de uygulama alanı bulmaktadır. Bu konunun, farklı tür kira sözleşmelerinde nasıl uygulama alanı bulacağı, yeri geldiğinde belirtilecektir.

Kendisine teslim edilen kiralananın karşılığında, vadesi gelen kira bedelini veya yan giderleri ödemeyen kiracı, TBK m. 315 gereğince verilen yazılı sürede de borcunu ifa etmezse, temerrüde düşer (TBK m. 315/1). Kiracıya verilecek sürenin, genel hükümlere tâbi olan kira sözleşmelerinde on günden az, konut veya çatılı işyeri kira sözleşmelerinde otuz günden az, ürün kirasına ilişkin sözleşmelerde ise altmış günden az olması mümkün değildir ve bu sürelerin başlama tarihi, yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen gündür (TBK m. 315/2). Kiraya verenin, Kanun'da belirtilen süre verme yükümlülüğünü, icra dairesi kanalıyla da (Örnek No:13) yerine getirebileceği kabul edilmektedir⁴³⁸.

Kira bedelinin ifa edileceği zamanı, taraflar, sözleşmede özgürce belirleyebilirler⁴³⁹. Şayet taraflarca böyle bir belirleme yapılmamışsa veya taraflar, bu konuda anlaşmaya varamazsa; öncelikle yerel âdete bakılır⁴⁴⁰. Bu yönde bir sözleşme yahut yerel âdet söz konusu değil ise kiracının, kira bedelini ve yan giderleri her ayın sonunda ve en geç kira süresinin sona erdiği zaman ödemesi gerekir (TBK m. 314). TBK m. 314 hükmünün uygulama alanı bulması bakımından, kira sözleşmesinin türü önemli olmadığı gibi, sözleşmenin belirli yahut belirsiz süreli olması da bir farklılık oluşturmamaktadır⁴⁴¹. Uygulamada taşınmaz kiralalarında sıklıkla karşılaşıldığı üzere

⁴³⁸ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 323; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 651.

⁴³⁹ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s.183; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 363.

⁴⁴⁰ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 363; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 297; Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 267; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 500.

⁴⁴¹ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 268; Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 256.

taraf, kira bedelinin her ayın başında ve peşin olarak ödenmesi konusunda anlaşmaya varmışsa, Yargıtay içtihatları uyarınca, bu ödemenin her ayın üçüncü günü akşamına kadar yapılması şarttır⁴⁴².

Kira bedelini ifa borcunun, para olarak yerine getirilmesi kararlaştırıldıysa, bu borcun, götürülecek borç niteliğinde olduğu kabul edilir⁴⁴³. Bu nedenle, para olarak kararlaştırılan kira bedelinin, aksi taraflarca kararlaştırılmadıysa kiraya verenin, ödeme zamanındaki yerleşim yerinde (TBK m. 89/b.1) ifa edilmesi gerekir. Kiracının, para olarak kararlaştırılan kira bedelini, kiraya verenin konutunda elden ödemesi yahut konutta ödemeli şekilde ve masrafı kendisine ait olmak üzere postayla göndermesi gerekir⁴⁴⁴. Kiracı, kira bedelini, konutta ödemeli değil de âdi posta havalesi ile gönderirse, kira borcunu usûlüne uygun olarak yerine getirdiği kabul edilmeyecek ve bunun sonucunda borçlu temerrüdü gerçekleşecektir⁴⁴⁵. Para olarak kararlaştırılan kira bedelleri, günümüzde sıklıkla banka aracılığıyla ödenmektedir. Taraflar arasında bu yönde bir anlaşma olması durumunda kiraya verenin, banka hesabını açık tutma yükümlülüğü altına girdiği kabul edilmektedir⁴⁴⁶. Kiraya veren, bu yükümlülüğe aykırı hareket ederse, alacaklı temerrüdü gerçekleşecektir⁴⁴⁷. Kiraya verenin, kira bedelini almaktan kaçınması halinde kiracının, kira bedelini ödeme borcundan kurtulması için, tevdi mahalli tayini yoluna gitmesi ve parayı mahkeme tarafından tayin edilecek yere yatırması gerekir (TBK m. 107)⁴⁴⁸.

⁴⁴² "...sözleşmede aylık kiralardan her ay işlemeden peşin ödeneceği kararlaştırılmış olmasına göre aylık peşin ödeme şartı Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarına göre en geç her ayın üçüncü günü akşamına kadar ödeneceği anlamını taşımaktadır..." Yargıtay 6. HD., E. 2007/1868, K. 2007/3965, 05.04.2007, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 15.09.2023).

⁴⁴³ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 297; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 363; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 292; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 498; Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 258.

⁴⁴⁴ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 297; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 185; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 363; Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 259.

⁴⁴⁵ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 292; Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 259; "...6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 89. maddesi gereğince sözleşmede aksine şart yoksa para borçları, alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ödenir. Kiracı, kira parasını elden götürerek ödeyebileceği gibi, konutta ödemeli posta havalesi ya da ödeme yeri olarak kararlaştırılan banka hesabına ödemekle de borcundan kurtulur. Bu şekilde yapılan ödemelerde gönderme ücretinin kiracı tarafından karşılanması gerekir. Davalı ödemeleri PTT havalesi ile yapıldığını savunmuş ve davalının dosyaya ibraz ettiği PTT ödeme makbuzlarının incelenmesinde konutta teslim suretiyle ödeme yapıldığına dair bir ibareye rastlanmadığı gibi normal havale olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda geçerli bir ödeme olmadığından temerrüt olgusu gerçekleşmiştir..." Yargıtay 6. HD., E. 2014/9446, K. 2014/10649, 30.09.2014, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 15.09.2023).

⁴⁴⁶ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 186; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 298; Murat İnceloğlu, *C.1*, s.259.

⁴⁴⁷ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 186; Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 259.

⁴⁴⁸ Haluk Tandoğan, *C.1*, s. 212; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 272; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 293; "... 5. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2013/139 D. İş sayılı kararı ile tevdi yeri mahallinin belirlendiği ve kararın davacılar vekiline tebliğ edildiği açık olup, tevdi yeri tayini kararı iptal edilene kadar, geçerli olan tevdi mahalline, zamanında ödenen kira bedellerinin davacılar tarafından alınmamış olması, ödemenin davalılar tarafından süresinde yapıldığı sonucunu değiştirmeyeceğinden, davacıların talebi ile bağlı kalınarak talep edilen aylar kira

Kiracının, kira bedelini ödeme borcundan kurtulabilmesi için ödemeyi, kiraya verene yahut onun yetkilendirdiği kişiye yapması gerekir⁴⁴⁹. Kira konusu şeyi devralan yeni malikin, devralma işleminden kiracıyı haberdar etmesi gerekmektedir; aksi halde kiracının, iyiniyetli bir şekilde, eski malike yaptığı ödemeler, onu borcundan kurtaracaktır⁴⁵⁰. Yargıtay'ın görüşü de bu doğrultudadır⁴⁵¹.

818 sayılı BK'nin yürürlükte olduğu dönemde Yargıtay; su parası, elektrik parası ve kapıcı parası gibi yan giderlerinin ödenmemesi halinde, kiraya verenin, sözleşmeyi feshedemeyeceği görüşündeydi⁴⁵². TBK m. 315'in yürürlüğe girmesiyle birlikte, kiraya verenin, yan giderleri ödemeyen kiracı hakkında da bu hükme göre fesih yoluna gitmesi mümkün hâle gelmiştir.

TBK m. 315 hükmü uyarınca kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için, kiraya konu olan şeyin, kiracıya teslimi gerekir⁴⁵³. *Eren*'e göre ise, bu hükmün uygulanabilmesi için teslim şart olmayıp; kiraya verenin, kira konusunu elverişli bir şekilde hazır bulundurması yeterlidir⁴⁵⁴.

TBK m. 315'te, kiraya verene tanınan fesih hakkının, hukuken sonuç doğurması için kiracıya yapılacak bildirim yazılı olması, bildirim içeriğinde sözleşmenin feshine yönelik isteğin açık bir şekilde vurgulanması, TBK m. 315/2'de belirtildiği şekliyle kiracıya, ödeme için genel hükümlere tabi olan kira sözleşmelerinde on günden az, konut veya çatılı işyeri kiralalarında ise otuz günden az olmamak üzere bir süre verilmesi ve kiracının, bu süreler içerisinde kira bedelini ifa etmemesi gerekmektedir⁴⁵⁵. Aksi hâlde

bedellerinin süresi içerisinde ödendiği nazara alınarak alacak talebinin reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir..." Yargıtay 3. HD., E. 2017/5741, K. 2017/15502, 08.11.2017, Karar için bkz. <https://mevzuat.kararara.com/viewtopic.php?t=19406> (E.T: 22.09.2023).

⁴⁴⁹ Murat İnceloğlu, *C.I.*, s. 255.

⁴⁵⁰ Murat İnceloğlu, *C.I.*, s. 255;

⁴⁵¹ "...Yeni malikin öncelikle kiracıya ihbar göndererek mülkiyet hakkına dayanarak kira paralarının kendisine ödenmesini istemesi ve daha sonra temerrüt ihtarı göndermesi ya da yeni malikin iktisabının kiracı tarafından açıkça bilinmesi gerekir. Davacı alacaklı davaya konu kiralananı 7.3.2006 tarihinde iktisap ettikten sonra buna ilişkin olarak davalıya göndermiş olduğu ihtarname davalı borçluya 7201 Sayılı Tebligat Kanunu'nun 20, 21 ve Tüzüğü'nün 28. maddesi hükümlerine uygun tebliğ edilmemiştir. Davacının yeni malik olduğunu davalının bildiği yazılı belge ile de kanıtlanmamıştır. Buna göre temerrüde esas alınacak bir takipten söz edilemez. Alacak istemine gelince, eski malikle yapılan kira sözleşmesi 70.000.000 TL üzerinden akdedilmiş olup artış şartı öngörülmemiştir. Bu durumda davalının kabul ettiği 237.- YTL nin aylık kira bedeli olarak kabulü gerekir. Davalı eski malike takibe konu dönem kirasını aylık 237.- YTL üzerinden ödediğine göre davalı borcundan kurtulmuştur..." Yargıtay 6. HD., E. 2007/69, K. 2007/1727, 22.02.2007, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 22.09.2023).

⁴⁵² Yargıtay 6. HD., E. 1964/6802, K. 1964/1380, 20.03.1964, Karar için bkz. Haluk Tandoğan, *C.I.*, s. 212. Aynı yönde bkz. Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 272; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 277.

⁴⁵³ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 323; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 277; Murat İnceloğlu, *C.I.*, s. 267.

⁴⁵⁴ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 364.

⁴⁵⁵ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 364; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 323; Murat İnceloğlu, *C.I.*, s. 272 vd.

fesih yoluna gidilemeyecektir. Kiracıya verilecek süreye ilişkin, Kanun'da belirtilen bu sürelerin kısaltılması mümkün değildir; ancak uzatılmasına ilişkin bir engel yoktur⁴⁵⁶.

Doktrinde⁴⁵⁷ ve Yargıtay'ın⁴⁵⁸ yerleşik içtihatlarında vurgulandığı şekliyle, fesih yaptırımdan kurtulmak isteyen kiracının, fesih ihtarında talep edilen tüm muaccel borçları, eksiksiz bir şekilde ödemesi gerekmektedir. Ancak kiracının ödemediği kısmın, kira bedeline kıyasla çok az miktar olması halinde, gerçekleştirilen feshin, hakkın kötüye kullanılması sonucuna neden olacağı da doktrinde ifade edilmektedir⁴⁵⁹.

Kiraya veren tarafından gerçekleştirilen fesih, sonuçlarını ileriye etkili olarak meydana getirir ve kira ilişkisi, fesih beyanının kiracıya ulaşmasıyla birlikte derhal sona erer⁴⁶⁰.

Kira sözleşmesinin, kiraya veren tarafından, kiracının temerrüdü nedeniyle feshedilmesi halinde, TBK m. 334 gereğince kiracı açısından iade borcu devreye girecektir. Çünkü sözleşmenin feshine rağmen, kiralananı tahliyeye yanaşmayan kiracı, haksız işgalci konumuna düşecektir⁴⁶¹. Kiraya verenin, TBK m. 334 gereğince kira ilişkisine dayanarak kiralananın geri verilmesini sulh hukuk mahkemesinden talep etmesi durumunda arabuluculuğa başvurmak zorunlu olacaktır.

Uygulamada, kiracının temerrüdü üzerine sözleşmeyi feshetmek ve bunun yanında tahliyeyi de gerçekleştirmek isteyen kiraya veren, İİK m. 269 vd. hükmünden yararlanmaktadır⁴⁶². Kiraya veren, kiracının temerrüdü üzerine, yetkili icra dairesine

⁴⁵⁶ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 273; Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 274.

⁴⁵⁷ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 280; Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 286.

⁴⁵⁸ "... Kira bedelini ödeme borcu borçlu tarafından alacaklı kiraya verene götürülmesi gereken borçlardan olup, paranın kiraya verene ulaştırılması kiracıya ait bir külfettir. Banka hesabına havale ile yapılan kira ödemelerinde, havale ücreti kiracıya aittir ve havale ücreti kiraya verenden tahsil edilerek ödeme yapılırsa kiracı eksik ödeme yapmış olur. Gönderim tutarını oluşturan kira bedeli üzerinden mahsup yolu ile gönderim masrafının alınması hâlinde kira bedeli tutarının eksik ödenmesi gerçekleşmiş olacağından TBK'nın 315. maddesi uyarınca temerrüt ihtarının sonrasında bir ödeme söz konusu olduğunda eksik ödeme gerçekleşeceğinden temerrüt nedeniyle tahliye sebebiyet oluşturacaktır (Kanık, Hikmet: *Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuk Davaları*, Ankara 2012, s. 724, 727). Kira bedelinin kiraya verene net ödenmesi gerekir. Eğer kira bedeli konutta ödemeli olarak PTT kanalı ile gönderilecekse net olarak gönderilmesi gerekir. Gönderilen kira bedelinden gönderme masrafı altında bir bedel kesilemez..." Yargıtay HGK., E. 2017/6-980, K. 2021/1302, 02.11.2021, Karar için bkz. <https://kazanci.com.tr/gunluk/hgk-2017-6-980.htm> (E.T: 22.09.2023).

⁴⁵⁹ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 364-365; Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 287. Yargıtay ise aynı fikirde değildir. Yargıtay, bir kararında otuz beş kuruş eksik ödeme nedeniyle tahliye kararı vermiştir; "*Kira alacağının tahsili amacıyla başlatılan tahliye istekli icra takibinde 30 gün içinde borcun tümü ödenmediğine göre temerrüt gerçekleşmiştir. Borcun miktarının az ya da çok olması temerrüt olgusunun gerçekleşmesini engellemez. Bu sebeple Mahkemece, 0,35 TL üzerinden itirazın kaldırılmasına ve temerrüt sebebiyle tahliye karar verilmesi gerekir*"; Yargıtay 6. HD., E. 2015/6655, K. 2015/10585, 01.12.2015, Karar için bkz. <http://kazanci.com.tr/gunluk/6hd-2015-6655.htm> (E.T: 22.09.2023).

⁴⁶⁰ Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 300.

⁴⁶¹ Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 301.

⁴⁶² Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 365; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 274; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 339.

başvuru yaparak, muaccel olmasına rağmen ödenmeyen kira bedellerini, genel hükümlere tâbi olan kira sözleşmelerinde on gün, konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin kira sözleşmelerinde otuz gün (TBK m. 315/2), ürün kirasına ilişkin sözleşmelerde ise altmış gün (TBK m. 362/2) içerisinde ödenmesini ve kiracının tahliyesini talep eder⁴⁶³. Bu durumda kira sözleşmesi, ödeme için verilen sürenin sona erdiği tarihte, kendiliğinden sona erer⁴⁶⁴. Bu müracaat üzerine icra dairesi, içerisinde tahliye talebini de ihtiva eden bir ödeme emri (Örnek No: 13) hazırlayarak, kiracıya tebliğ eder. Ödeme emrini tebellüğ eden kiracı, İİK m. 269/1-1 uyarınca, kira sözleşmesine yahut kira sözleşmesi hâricindeki bir nedene dayalı olarak, ödeme emrinin tebliği tarihinden itibaren yedi gün içerisinde, icra dairesine itiraz etme hakkına sahiptir. Kiracı borçlunun itirazı ile icra takibi kendiliğinden durur (İİK m. 269/3). Bu itiraz sonucunda kiraya veren, genel hükümler uyarınca sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali dava açması durumunda arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu olacak; ancak itirazın kaldırılması talebiyle icra mahkemesine başvurması durumunda ise arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu olmayacaktır (HUAK m. 18/B-1,a).

Kiracının temerrüdü nedeniyle gerçekleştirecek olan fesih bildirimini, yalnızca kiraya veren tarafından yapılabilir. Bu nedenle, kiraya veren ile kira konusu şeyin malikinin farklı olması hâlinde malikin, fesih bildiriminde bulunma ve TBK m. 315 hükmüne dayalı olarak tahliye davası açma hakkı bulunmamaktadır⁴⁶⁵. Malikin yahut kira konusu şeyi sonradan devralan yeni malikin, muaccel olmasına rağmen ödenmeyen kira bedelleri bakımından TBK m. 315 gereğince fesih bildiriminde bulunabilmesi ve bunun sonucunda tahliye davası açma yoluna gidebilmesi için, kiracıya ihtar göndermesi ve kira bedellerinin bundan böyle kendisine ödenmesini talep etmesi gerekir⁴⁶⁶.

Doktrinde, kiraya verenin, kira sözleşmesinin süresinden önce sona ermesi nedeniyle kiracıdan tazminat istemesinin mümkün olduğu belirtilmektedir (TBK m.

⁴⁶³ Bu konuda bkz. yukarıda “İkinci Bölüm”, “Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle İllâmsız Tahliye (İİK m. 269-269/d)” başlıklı konu.

⁴⁶⁴ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 286.

⁴⁶⁵ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 339; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 652; Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 297; Alpaslan Akartepe, *Cevdet Yavuz’a Armağan*, s. 96.

⁴⁶⁶ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 339; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 652; Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 297; Alpaslan Akartepe, *Cevdet Yavuz’a Armağan*, s. 96; “...6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 315. maddesi hükmü uyarınca temerrüt sebebiyle açılacak tahliye davasının kural olarak kiralayan tarafından açılması gerekir. Kiralayanlar birden fazla ise aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan ihtarnameli birlikte göndermeleri ve yine davayı da birlikte açmaları zorunludur. Kiralayan durumunda olmayan malik veya kiralananı sonradan iktisap eden yeni malikin önceden kiracıya ihbar göndererek kira paralarının kendisine ödenmesini istemesi bu ihbarın sonuçsuz kalması halinde yasal içerikli ihtarname tebliğ ettirmek suretiyle dava açması gerekir...” Yargıtay 6. HD., E. 2013/11183, K. 2013/13167, 26.09.2013, Karar için bkz. Alpaslan Akartepe, *Cevdet Yavuz’a Armağan*, s. 96, dn. 52.

126)⁴⁶⁷. Yargıtay'ın da bu doğrultuda verdiği kararlar bulunmaktadır⁴⁶⁸. Kiraya verenin, kiracıdan bu yönde bir tazminat talep etmesi halinde, kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlık söz konusu olduğu için dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu olacaktır (HUAK m. 18/B-1,a).

1.2.1.4. Kiracının Kiralananı Özenli Bir Şekilde Kullanma ve Komşulara Saygılı Davranma Borcunu İhlâl Etmesinden Dolayı Kiraya Veren Sözleşmeyi Feshetmesi Nedeniyle Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar

Kiracı, kira konusunu özenli bir biçimde kullanma ve komşularına saygılı davranma yükümlülüğü altındadır (TBK m. 316/1). Kiracı, bu yükümlülüğüne uygun şekilde davranmazsa kiraya veren, herhangi bir ihtar göndermesine gerek olmaksızın, yazılı biçimde yapacağı bildirimle sözleşmeyi derhal feshedebilir. Ancak konut veya çatılı işyeri kiralalarına ilişkin sözleşmelerde; kiraya verenin, kiracıya yazılı bir ihtarla bulunması ve kiracıdan, otuz gün içerisinde bu aykırılığı düzeltmesi, aksi halde sözleşmeyi feshetme yoluna gideceğini bildirmesi zorunludur (TBK m. 316/2). Konut veya çatılı işyeri kiralalarında, kiracıya süre tanıma zorunluluğunun, birtakım istisnaları da mevcuttur (TBK m. 316/3). Bu istisnalar; kiracının, kira konusu şeye, kasti olarak ve ağır bir şekilde zarar vermesi, kiracıya süre vermenin faydasız olacağının durumun gereklerinden anlaşılması ve kiracının gerçekleştirdiği ihlâlin, kiraya veren yahut aynı binada oturan komşular için dayanılmaz bir hâl almasıdır. Bu hâllerde kiraya verenin, sözleşmeyi feshetmeden önce kiracıya süre vermesine gerek yoktur; dolayısıyla yazılı bir bildirimle kira sözleşmesini hemen feshedebilir⁴⁶⁹.

⁴⁶⁷ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 324; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 289; Murat İnceloğlu, *C. 1*, s. 301.

⁴⁶⁸ "...Dava kira ve aidat bedellerinin tahsili istemine ilişkindir. Davalı sözleşmede ön görülen 2 yıllık süre dolmadan kira sözleşmesini haklı nedene dayanmadan feshetmiştir. Davalı kiracı henüz iki yıllık süre dolmadan sözleşmeyi feshettiğine göre davalının kiralananı erken tahliye ettiğinin kabulü gerekir. Erken tahliye halinde ise kiracı kiralananın benzer koşullarda yeniden kiraya verilebilecek süre kira bedeli ile sorumludur. O nedenle mahkemece yapılacak iş tarafların tahliye tarihi olarak kabul ettiği 30.9.2011 tarihinden itibaren kiralananın benzer koşullarla yeniden kiraya verilebileceği makul sürenin belirlenmesi ve davacının kazanılmış hakkı da gözetilerek belirlenen süre miktarı kadar kira bedeline ve aidat bedeline hükmedilmesi gerekirken iki yıllık süre dolduktan sonra uygulanması gereken ihbar koşulu esas alınarak karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir..." Yargıtay 6. HD., E. 2014/13867, K. 2016/601, 02.02.2016, Karar için bkz. <https://kazanci.com.tr/gunluk/6hd-2014-13867.htm> (E.T. 09.01.2024); Aynı yönde bkz. Yargıtay 6. HD., E. 2015/3646, K. 2016/463, 27.01.2016.

⁴⁶⁹ "...Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, akde aykırılık hâlinde, kiracıya ihtar keşide edilmeden kira sözleşmesinin feshedileceği durumlar BK'nın 256. maddesinde "açıktan açığa fena kullanım" olarak nitelendirilmişti. TBK'nın 316/3. maddesinde ise "kiracının kiralananı 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 bakımından çekilmez olması" olarak belirtilmiştir (Kanık, Hikmet: *Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuk Davaları*, Ankara 2021, s. 1142). Görüleceği üzere kiracının davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması hâlinde kiraya veren, kira sözleşmesini yapacağı yazılı bir bildirimle hemen feshedebilecektir. Taraf beyanları ve dosya kapsamına göre davacı, davalı hakkında hakaret ve basit yaralama suçlarından şikâyette bulunmuş, İzmir 10. Sulh Ceza Mahkemesince yapılan yargılama sonucunda, mahkûmiyete yeterli ve inandırıcı delil bulunmadığı gerekçesiyle davalının mîsnet suçlarından beraatine karar

Kiraya verenin, TBK m. 316 hükmüne dayalı olarak gerçekleştireceği fesih; kendisi, kiralananda bulunan diğer kişiler, söz konusu apartmanda oturan kişiler ve hatta komşu taşınmazda bulunan kişiler için çekilmez hale gelme nedeniyle söz konusu olabilir⁴⁷⁰. Kiraya verenin, bu hükme dayanarak fesih gerçekleştirmesi için kiracının, kira konusunu özenli bir biçimde kullanma ve komşularına saygılı davranma yükümlülüğüne aykırı davranması tek başına yeterli değildir. Ayrıca bu durumun, kiraya veren, kiralananda bulunan diğer kişiler yahut komşular açısından, kira ilişkisinin devamını çekilmez duruma getirmesi zorunludur⁴⁷¹.

Kiraya verenin, bu hükme dayanarak kira sözleşmesini feshetmesi hâlinde, kira ilişkisi, geleceğe etkili şekilde sona erecektir. Bu nedenle, fesih hakkı kullanılmadan önce var olan borçlar sona ermeyecektir. Örneğin; kiracının, sözleşmenin henüz fesih yoluyla sona ermediği dönemden kalma kira borcu söz konusu olabilir. Böyle bir durumda kiraya veren, kiracının temerrüdü hükümleri çerçevesinde alacağını tahsil etmeye uğraşır⁴⁷². Bu çerçevede, kira alacağının tahsili amacıyla sulh hukuk mahkemesinde açılacak davalar, zorunlu arabuluculuk oluna tabi olacaktır.

Kira sözleşmesinin, kiraya veren tarafından, kiracının temerrüdü nedeniyle feshedilmesi halinde, TBK m. 334 gereğince kiracı açısından iade borcu devreye girecektir. Çünkü sözleşmenin feshine rağmen, kiralanana tahliye yanaşmayan kiracı, haksız işgalci konumuna düşecektir⁴⁷³. Kiraya verenin, TBK m. 334 gereğince kira ilişkisine dayanarak kiralananın geri verilmesini sulh hukuk mahkemesinden talep etmesi durumunda arabuluculuğa başvurmak zorunlu olacaktır⁴⁷⁴.

Kira sözleşmesini, TBK m. 316 hükmü gereğince fesheden kiraya verenin, sözleşmenin sona ermesine dayalı olarak, TBK m. 126 uyarınca tazminat talep etme hakkı olduğu da doktrinde kabul edilmektedir⁴⁷⁵. Böyle bir durumda, kiraya verenin açacağı

verilmiştir. Davalı da davacı hakkında hakaret ve iftira suçlarından şikâyette bulunmuş, İzmir 18. Asliye Ceza Mahkemesince yapılan yargılama sonucunda, davacının hakaret ve iftira suçlarından mahkûmiyetine ve hükmün açıklanmasının geri bırakılmasına karar verilmiştir. Bu durumda, davacı ve davalının birbirleri hakkında şikâyette buldukları, haklarında ceza mahkemelerinde yargılamalar yapıldığı, böylelikle kira ilişkisinin kiraya veren bakımından çekilmez hâle geldiği anlaşılmakla BK'nın 256/2. (TBK'nın 316/3.) maddesindeki şartların oluştuğu kabul edilerek davanın kabulüne karar verilmesi gerekir..." Yargıtay HGK., E. 2017/1770, K. 2021/1738, 23.12.2021, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 25.09.2023).

⁴⁷⁰ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 255; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 258.

⁴⁷¹ Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 257.

⁴⁷² Bkz. yukarıda "Kiracının Temerrüdü Nedeniyle Sona Erme" başlıklı bölüm.

⁴⁷³ Murat İnceloğlu, *C. 1*, s. 301.

⁴⁷⁴ Bu konuda bkz. aşağıda "Kiracının Kira Konusunu İade Borcunu Yerine Getirmemesi Hâlinde Ortaya Çıkacak Olan İade Ve Tahliye Yönelik Uyuşmazlıklar" başlıklı bölüm.

⁴⁷⁵ Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 260.

tazminat davasının, kira ilişkisinden doğduğu ve HUAK m. 18/B-1,a maddesi gereğince zorunlu arabuluculuğa tâbi olacağı kuşkusuzdur.

1.2.1.5. Kira Sözleşmesinin Kiracı veya Kiraya Veren Tarafından Önemli Nedenlerle Feshedilmesiyle Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar

Kira sözleşmesinin önemli nedenle feshi, olağanüstü fesih türlerine bir örnektir⁴⁷⁶. TBK m. 331 hükmü, Kanun'da belirtilen şartların gerçekleşmesi sonucunda, tarafların her birine, kira sözleşmesini, önemli sebepler nedeniyle feshedilme hakkı vermiştir. Bu hükme göre; hem kiracı hem de kiraya veren, kira ilişkisinin sürmesini şahsı için çekilmez duruma getiren önemli nedenlerin mevcudiyeti hâlinde, sözleşmeyi kanunda belirtilen bildirim sürelerine uygun davranmak koşuluyla, her zaman feshetme imkânına sahiptir (TBK m 331/1). Önemli sebepler; sözleşmenin kurulduğu sırada tahmin edilemeyen, sözleşmenin hemen başlangıcında yahut sözleşme yürürlükteyken ortaya çıkan ve taraf için sözleşmenin devamını çekilmez hâle koyan, ağır nedenlerdir⁴⁷⁷. Bu nedenle bu hükmün, işlem temelinin çökmesi teorisi üzerine kurulu olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır⁴⁷⁸. Bu hükmün düzenlenmesinin amacı, devamlı borç ilişkisi meydana getiren kira sözleşmesinin, çekilmez duruma geldikten sonra, tarafların sözleşmeye devam etmesinin dürüstlük kuralıyla ve hakkaniyetle bağdaşmamasıdır⁴⁷⁹.

Doktrinde hâkim fikre göre; TBK m. 331 hükmü, sözleşmenin taşınıra yahut taşınmazla ilgili olmasına veya sözleşmenin belirli ya da belirsiz süreli olması fark etmeksizin uygulama alanı bulmaktadır⁴⁸⁰. Yargıtay, vermiş olduğu bir kararda, belirsiz süreli kira sözleşmesinde, bu hükmün uygulanamayacağını belirtmişken⁴⁸¹; bir başka kararda ise uygulanabileceği yönünde karar vermiştir⁴⁸².

⁴⁷⁶ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 324; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 337; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 250.

⁴⁷⁷ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 325; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 295; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 219.

⁴⁷⁸ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 325; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 248.

⁴⁷⁹ Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 219; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 175.

⁴⁸⁰ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 325; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, 295; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 248; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 219; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 648.

⁴⁸¹ Yargıtay 6. HD., E. 2013/6353, K. 2013/9857, 04.06.2013, Karar için bkz. Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 325, dn. 19; *Yavuz/Acar/Özen*, söz konusu hükmün belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından da uygulanabileceği; ancak bu hükmün, belirli süreli kira sözleşmeleri açısından daha işlevsel olduğu görüşündedir. Bkz. Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 295; Aynı yönde bkz. Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 648.

⁴⁸² "...Olağanüstü fesih, belirli ve belirsiz süreli sürekli borç ilişkilerini haklı sebeple, vaktinden önce ve ileriye yönelik olarak sona erdiren bir imkândır. Olağanüstü fesihin, olağan fesih karşısındaki özelliği geçerliliğinin akdi veya kanunî bir fesih sebebine (haklı sebebe) dayanmasıdır. Olağanüstü nedenler yasada sayılmış olup bunlardan birisinde TBK. 331. maddesinde düzenlenen önemli sebeplerle kira sözleşmesinin feshi halidir..." Yargıtay 6. HD., E. 2015/7331, K. 2015/9163, 27.10.2015, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 27.09.2023).

Kanun'da, hangi sebeplerin, kira ilişkisini çekilmez duruma getirdiğine ilişkin bir tanım yahut belirleme söz konusu değildir. Bir sebebin, kira ilişkisinin devamını çekilmez duruma getirip getirmediği, her somut olay bakımından ve tarafların menfaatleri dikkate alınarak, hâkim tarafından değerlendirilir⁴⁸³. Ortaya çıkan bir nedenin, sözleşmenin devamını çekilmez duruma getirip getirmediğinin tayininde, dürüstlük kuralına (TMK m. 2) ve hakkaniyete (TMK m. 4) başvurulur⁴⁸⁴. Kira sözleşmesinin feshine neden olan önemli sebebin, sözleşmenin üzerine kurulu olduğu temelleri etkileyecek derecede önemli, taraflarca önceden tahmin edilemeyen ve olağanüstü nitelikte olması gerektiği kuşkusuzdur⁴⁸⁵. Örneğin; kira bedelinin düşük veya yüksek olması⁴⁸⁶, dönemsel ekonomik dalgalanmalar⁴⁸⁷, kiracının yeni bir eve sahip olması⁴⁸⁸, kiraya verenin içerisinde kiracı olmadığı durumda taşınmazı daha yüksek bir fiyata satma isteği⁴⁸⁹, kira konusu arsanın kiraya veren malik tarafından kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında değerlendirilmek istenmesi⁴⁹⁰ ve kiracının işyerinin değişmesi gibi nedenlerin⁴⁹¹ taraflara

⁴⁸³ Murat İnceloğlu, C. 2, S. 232; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 184.

⁴⁸⁴ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 325; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 295; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 249; Turan Şahin, "Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.68, S.1, 2019, 337-359, s. 343.

⁴⁸⁵ Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 249; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 648.

⁴⁸⁶ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 269; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 249; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 194; Turan Şahin, *Önemli Sebepler*, s. 345; "Davacı firmanın 15 yıl süre ile kiralanmış olmasını ve kira bedelinin başlangıçtaki azlığını akdin icrasını tahammül edilemez hale getiren önemli sebep olarak göstermiştir. Davacı tarafından açıklanan çekilmezlik nedenleri kira sözleşmesinin önceden öngörülemez esaslı değişmesi olarak kabul edilemez. Çünkü bu nedenler sözleşme yapılırken bilinen koşullardır." Yargıtay 13 HD., E. 1988/853, K.1988/1587, 18.03.1988, Karar için bkz. Turan Şahin, *Önemli Sebepler*, s. 345, dn.34.

⁴⁸⁷ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 269; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 249; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 194; Turan Şahin, *Önemli Sebepler*, s. 345; "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 uyarlamaların koşullarından olan öngörülemezlik unsuru oluşmamıştır" Yargıtay HGK., E. 2014/13-1614, K. 2014/900, 12.11.2014, Karar için bkz. <http://kazanci.com.tr/gunluk/hgk-2014-13-1614.htm> (E.T: 26.09.2023).

⁴⁸⁸ Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 249; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 194.

⁴⁸⁹ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 270; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 194.

⁴⁹⁰ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 270; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 648; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 194; Turan Şahin, *Önemli Sebepler*, s. 345; "...Somut olayda davacı süreli olarak kurduğu kira sözleşmesinin bitmesine 2 yıl kala üçüncü kişi ile yaptığı kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince davaya konu taşınmazın kendisine boş olarak teslim edilmesi gerektiğini ve bu nedenle kira sözleşmesini feshetmek istediğini bildirmiş yasal olarak BK. 264. maddesine dayanmıştır. Böyle bir iddia önemli nedenlerle kira sözleşmesinden dönmeye neden olamaz. Zira böyle bir olasılık baştan itibaren hesaba katılması gerekirdi..." Yargıtay 3. HD., E. 1999/2310, K. 1999/2904, 22.03.1999, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 26.09.2023).

⁴⁹¹ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 270; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 194. Yargıtay, kiracı memurun başka bir şehre atanması halini, önemli sebep olarak nitelendirmiştir. Yargıtay 6. HD., E. 2015/7331, K. 2015/9163, 27.10.2015, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 27.09.2023); *Yavuz/Acar/Özen*; kiracının, normal sebepler yüzünden işini kaybedebileceğini önceden hesaba katması gerektiğini; ancak önceden öngörülmesi mümkün olmayacak şekilde memuriyet nakli durumunda, önemli sebebin var olduğu görüşündedir. Bkz. Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 295; *Zevkliler/Gökyayla* da başka bir şehre tayini çıkan kiracının, sözleşmeyi önemli sebeple feshedebileceği görüşündedir. Bkz. Aydın *Zevkliler/K. Emre Gökyayla*, *Özel Borç İlişkileri*, s. 337; Aynı yönde bkz. Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 648.

fesih imkânı tanımayacağı, doktrinde ifade edilmektedir. Ülkemizde de yayılma alanı bulan Covid-19 küresel salgınını, özellikle işyeri kiralari bakımından, TBK m. 331'in aradığı şekliyle hem kiracı hem de kiraya veren için önemli neden olarak kabul etmek mümkündür⁴⁹². Somut uyuşmazlık açısından önemli sebebin, farklı şekillerde ortaya çıkması mümkündür. TBK m. 331 bakımından önemli sebeplerin, TBK m. 138'e göre açılacak uyarlama davaları için öngörülen önemli sebeplerden daha geniş kapsamlı değerlendirilmesi gerekir; bu nedenle TBK m. 331 bakımından, bir sebebin önemli olarak nitelendirilmesi için sosyal boyut taşınması (savaş, ekonomik kriz, doğa olayları gibi) zorunlu değildir⁴⁹³. Önemli sebebin, fesih beyanında bulunan kiracının yahut kiraya verenin şahsından doğması da ihtimâl dâhilindedir⁴⁹⁴. Örneğin; geçirdiği kaza sonucunda ayağı kesilen yahut kör kalan kiracının, apartmanın en üst katında oturması ve apartmanda asansör bulunmamasında durum böyledir⁴⁹⁵. Kiracının kişiliğinden kaynaklanan nedenler; örneğin cinsel sapık olduğunun meydana çıkması, kiralananda kumar oynattığının tespit edilmesi ya da adının terör olaylarına karışması hâlinde de haklı

⁴⁹² Aynı görüşte bkz. Ferhat Canbolat/Günhan Gönül Koşar, "Küresel Salgının İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi Ve Kiracının Sahip Olduğu Hukukî İmkânlar", *Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.12, S.1, 2022, 122-166, s. 147; Gencer Özdemir, "COVID 19 (Koronavirüs) Salgınının İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi", *Terazi Hukuk Dergisi*, C. 15, S. 166, 2020, 1154-1175, s. 1162; Ferhat Kayış, "Kovid-19 (Koronavirüsü) Nedeniyle İşyeri Kira Sözleşmelerinin Yeni Koşullara Uyarlanması", *Yaşar Hukuk Dergisi*, C. 2, S. 2, 2020, s. 3-4; "...Bu nedenle, 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 öngörülmemeyen olağanüstü bir durumun sonradan ortaya çıktığı kabul edilmelidir..." Yargıtay 3. HD., E. 2022/2200, K. 2022/8401, 01.11.2022, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T. 10.01.2024).

⁴⁹³ Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 193-194; "...Olağanüstü fesih, belirli ve belirsiz süreli sürekli borç ilişkilerini haklı sebeple, vaktinden önce ve ileriye yönelik olarak sona erdiren bir imkândır. Olağanüstü feshin, olağan fesih karşısındaki özelliği geçerliliğinin akdi veya kanunî bir fesih sebebine (haklı sebebe) dayanmasıdır. Olağanüstü nedenler yasada sayılmış olup bunlardan biriside TBK. 331. maddesinde düzenlenen önemli sebeplerle kira sözleşmesinin feshi halidir. Herhangi bir nedenle, sürekli edimli sözleşmeler kapsamında olan kira sözleşmesinde eğer taraflardan herhangi birisi için çekilmezlik hali durumu ortaya çıkmışsa, o tarafın sözleşme ile bağlı kalması kendisinden beklenemez. Önemli sebep kapsamında çekilmezlik, tarafın sözleşmeye katlanamayacağı haldir. Bu duruma örnek olarak kiracı memurun başka bir şehre atanması hali gösterilebilir. Böyle bir durumda, kiracı memur için kira sözleşmesinin devamı, çekilmez bir hal sayılır..." Yargıtay 6. HD. E. 2015/7331, K. 2015/9163, 27.10.2015, "...Uyarlama koşullarının varlığının tespitinde işlem temelinin çökmesi kavramının uygulanabilmesi için, sonradan meydana gelen değişikliklerin önceden teşhis ve tahmin edilememiş olması gerekir. Önceden teşhis ve tahmin edilen sonraki vakıalar uyarlama sebebi olamaz ise de, bir tacirin gelecekteki her bir somut tehlikeyi tahmin edebilmesi mümkün değildir. Bununla birlikte gelecekte meydana gelebilecek her türlü riziko listesinin (deprem, sel felaketi, savaş, sıkıyönetim, ithalat/ihracat yasakları, ekonomik ambargo vs.) bilinebilir olması, o olay yönünden gelecekte meydana gelebilecek somut tehlikenin bilindiği veya bilinmesi gerektiği anlamına gelmez. Böyle bir riskin bilindiğinden veya bilinmesi gerektiğinden söz edebilmek için o iş yönünden somut bir işaret ya da verinin varlığı gerekir..." Yargıtay 11. HD., E. 2021/7877, K. 2023/2131, 06.04.2023, Kararlar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T. 10.01.2024). İlgili Yargıtay kararlarından da anlaşıldığı üzere; kiracı olan memurun şahsından kaynaklanan bir neden olan başka bir ile tayininin çıkması, kiracı açısından TBK m. 331 gereğince önemli nedenli fesih sebebi olarak öngörülmüştür. Diğer Yargıtay kararından anlaşıldığı üzere ise kira sözleşmesinin TBK m. 138 gereğince uyarlanmasının talep edilebilmesi için ortaya çıkan nedenin, önceden teşhis ve tahmin edilemeyen, olağanüstü bir sosyal boyut (deprem, sel felaketi, savaş gibi) taşınması gerekir. Bu nedenle memurun tayininin çıkmasına veya benzeri bir sosyal boyut taşımayan nedene dayalı olarak TBK m. 138 gereğince uyarlama talep edilebilmesi mümkün değildir.

⁴⁹⁴ Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 648; Murat İnceloğlu, C. 2, s. 237; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 249.

⁴⁹⁵ Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 249; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 648; Murat İnceloğlu, C. 2, s. 237.

sebebin var olduğu kabul edilmelidir⁴⁹⁶. Kiraya verenin şahsında meydana gelen ve önceden tahmin edilemeyen değışiklikler de kiralamaya konu taşınmazdan faydalanmasını acil olarak gerekli kılıyorsa, haklı sebebin söz konusu olduğu kabul edilir⁴⁹⁷.

TBK m. 331 hükmüne dayalı olarak sözleşmeyi feshetmek isteyen tarafın, önemli sebebin meydana gelmesinde kusurunun bulunmaması şarttır⁴⁹⁸. TBK m. 331 hükmünün uygulanması için kiralamaya konu şeyin, kiracıya teslim edilmesi zorunluluk teşkil etmez⁴⁹⁹.

TBK m. 331 hükmü, genel hükümlere tâbi olan kira sözleşmeleri yanında, konut veya çatılı işyeri kiralarında ve ürün kiralarında da uygulama alanı bulur⁵⁰⁰. Ürün kirası sözleşmesinin, önemli nedenlerle feshi, TBK m. 369'da düzenlenmiştir. Buna göre, ürün kirası sözleşmesinin önemli nedenlerle feshi, genel hükümlere tâbi olan kira sözleşmeleriyle aynı koşullara bağlı tutulmuştur. TBK m. 369/1'e göre; hem kiracı hem de kiraya veren, ürün kirası ilişkisinin sürmesini şahsı için çekilmez duruma getiren önemli nedenlerin mevcudiyeti hâlinde, kanunda belirtilen bildirim sürelerine uygun davranmak koşuluyla, her zaman feshetme imkânına sahiptir. Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise hâkim tarafından, o anki durum ve koşullar göz önünde bulundurularak, olağanüstü fesih bildirimının parasal sonuçları konusunda bir karar verileceği belirtilmiştir.

TBK m. 331 hükmü gereğince, fesih bildiriminin geçerli bir şekilde sonuç doğurması, kural olarak herhangi bir şekilde bağlı değildir⁵⁰¹; ancak konut veya çatılı işyeri kiralarına ilişkin sözleşmelerde, fesih bildiriminin sonuç doğurması için yazılı yapılması şarttır (TBK m. 348).

TBK m. 331 uyarınca, önemli sebebe dayalı olarak sözleşmeyi feshetmek isteyen kiracı yahut kiraya veren, bu feshin geçerli bir şekilde sonuç doğurması için TBK m. 329 (taşınır ve taşınmaz yapı-üç ay) ve m. 330'da (taşınır-üç gün) düzenleme altına alınan

⁴⁹⁶ Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 648; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 271; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 241.

⁴⁹⁷ Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 250.

⁴⁹⁸ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 325; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 295; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 249; Kiracının tutuklanmasının, bu duruma örnek oluşturduğu yönünde bkz. Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 235.

⁴⁹⁹ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 295; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 223.

⁵⁰⁰ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 296; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 250; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 650; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 223; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 252-253.

⁵⁰¹ Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 250; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 247.

yasal srelere uygun davranmak zorundadır. Ancak TBK m. 333'n aksine, fesih vadesine uyma zorunluluğu ise bulunmamaktadır⁵⁰². Bu bağlamda TBK m. 329 gereğince bir taşınmaz yapıya ilişkin kira sözleşmesinin olduğunu varsayalım. TBK m. 329 gereğince sözleşmeyi feshetmek isteyen tarafın, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyması gerekir. İşte, TBK m. 331 gereğince önemli sebebin ortaya çıkması nedeniyle sözleşmeyi feshetmek isteyen tarafın, sözleşmenin başlangıcından itibaren hesaplanacak olan altı aylık süreye uyması zorunlu değildir. Burada, önemli sebebin ortaya çıkmasından sonra yapılacak olan fesih bildirim, muhataba ulaşmasından itibaren üç ay sonra hüküm ve sonuçlarını meydana getirir⁵⁰³. Örneğin; bir taşınmaza ilişkin, 01.01.2020 tarihinde kurulan, bir yıllık kira sözleşmesinde, TBK m. 331 uyarınca yapılan fesih bildirim, 15.02.2023 tarihinde kiracıya ulaşmışsa, kira sözleşmesi bu tarihten itibaren üç ay sonra; yani 15.05.2023 tarihinden sona erecektir⁵⁰⁴.

TBK m. 331 uyarınca fesih hakkının kullanılmasıyla birlikte, kira sözleşmesi, hâkim kararına gerek olmaksızın, fesih bildirim süresinin bitiminde ve ileriye etkili şekilde sona erecektir⁵⁰⁵. Bir sebebin, TBK m. 331'de arandığı şekliyle önemli nitelikte olup olmadığını, her uyumsuzluk açısından hâkim takdir edecektir; ancak hâkimin bu konuda verdiği hüküm, tespit hükmü nitelięindedir⁵⁰⁶. Zira kira sözleşmesi, kiracının veya kiraya verenin –bozucu yenilik doğuran hak olan- fesih bildiriminin, diğer tarafa ulaştığı tarihten itibaren, Kanun'da belirlenen fesih bildirim sürelerinin geçmesiyle kendiliğinden sona erer. Dolayısıyla, Kanun'da belirtilen fesih bildirim süresi tamamlandıktan sonra, kiralamaya konu olan şeyden yararlanmaya devam eden kiracı, haksız zilyet durumuna dřecektir⁵⁰⁷. nemli sebeple feshin şartları meydana gelmeden kiraya verence gerçekleştirilen fesih, sözleşmeyi sona erdirmez; böyle bir durumda kiracının, kiralananı geri vermesi yahut tahliye etmesi zorunlu deęildir⁵⁰⁸. Aynı zamanda kira konusu şeyin maliki olan kiraya veren, mülkiyet hakkına dayanan ayn istihkak talebine (TMK m. 683/2) dayanabileceği gibi, TBK m. 334 gereğince kira ilişkisine dayanarak kiralananın geri verilmesini talep edebilir. TBK m. 334'e göre iade yahut

⁵⁰² Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *zel Borç İlişkileri*, s. 325; Cevdet Yavuz vd. *zel Hükümler*, s. 296; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 250; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *zel Borç İlişkileri*, s. 649; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 247.

⁵⁰³ Cevdet Yavuz vd., *zel Hükümler*, s. 296; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *zel Borç İlişkileri*, s. 649; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 250.

⁵⁰⁴ İlgili rnek için bkz. Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 250.

⁵⁰⁵ Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 251; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 231.

⁵⁰⁶ Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 251.

⁵⁰⁷ Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 251; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 257.

⁵⁰⁸ Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *zel Borç İlişkileri*, s. 649; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 252.

tahliye talep eden kiraya veren, bunu, sulh hukuk mahkemesinde dava açarak yerine getirebilir. Bu halde arabuluculuğa başvurmak zorunlu olacaktır⁵⁰⁹.

TBK m. 331 uyarınca fesih hakkının kullanılmasıyla birlikte sözleşme, ileriye etkili biçimde sona ereceğinden, sözleşmenin sona ermesinden önceki dönemde, sözleşme gereğince yerine getirilmemiş borçlar söz konusu olabilir ve bu borçlar, sözleşme sona erdikten sonra da varlığını korur⁵¹⁰. Örneğin; kiraya veren, sözleşmenin devam ettiği sürede kira bedelini ifa etmeyen kiracıdan, ödenmemiş kira bedellerini temerrüt hükümleri uyarınca tahsil etme hakkına sahiptir⁵¹¹.

TBK m. 331/2 uyarınca hâkim, durum ve koşulları dikkate alarak, olağanüstü fesih bildirimini parasal sonuçları konusunda bir karar verecektir. Bu hükümde belirtilen parasal sonuç; TBK m. 331 uyarınca ve önemli sebeple sözleşmeyi fesheden tarafın, diğer tarafın müspet (olumlu) zararını karşılamasıdır⁵¹². 818 sayılı BK'nin yürürlükte olduğu dönemin aksine, TBK m. 331 gereğince fesih yoluna giden tarafın, karşı tarafa, her koşulda ve durumda tam tazminat ödemesi zorunlu değildir; bu nedenle hâkim, fesih muhatabı lehine hiç tazminata hükmetmeyeceği gibi düşük bir tazminata da hükmedebilir⁵¹³. Doktrinde, TBK m. 331 uyarınca sözleşmeyi fesheden kiracının ödeyeceği tazminat tutarının; kira sözleşmesinin sona ermesine kadarki kira bedellerinden fazla olamayacağı ve her halükarda kiraya verenin, kiralamaya konu şeyi benzer şartlarla kiraya verebileceği makul süre için ödenecek kira bedelini (TBK m. 325) aşamayacağı ifade edilmektedir⁵¹⁴. TBK m. 331/2 gereğince sulh hukuk mahkemesinde açılacak olan tazminat davası, kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlıktır ve bu nedenle dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunludur (HUAK m. 18/B-1,a).

1.2.1.6. Kiracının İflâs Etmesi Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Üzerine Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar

Kiracının iflâs etmesi nedeniyle sözleşmenin feshi, olağanüstü fesih sebeplerinden bir tanesidir⁵¹⁵. TBK m. 332 gereğince; kiracı, kiralamaya konu şeyin teslim edilmesinden

⁵⁰⁹ Bu konuda bkz. aşağıda “Kiracının Kira Konusunu İade Borcunu Yerine Getirmemesi Hâlinde Ortaya Çıkacak Olan İade Ve Tahliye Yönelik Uyuşmazlıklar” başlıklı bölüm.

⁵¹⁰ Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 256.

⁵¹¹ Bu konuda bkz. yukarıda “Kira İlişkisinden Doğan Alacak Talepleri” başlıklı bölüm.

⁵¹² Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 325; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 251; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 253; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 650.

⁵¹³ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 296; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 250-251.

⁵¹⁴ Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 251; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 650; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 254-255.

⁵¹⁵ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 397; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 256; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 258.

sonra iflâsa uğrarsa kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteme hakkına sahip olur (f. 1). Kiraya veren bu hakkını, güvence verilmesi için kiracıya ve iflâs masasına yazılı şekilde ve makul bir süre vermek yoluyla kullanır. Verilen bu süre içerisinde herhangi bir güvence verilmezse kiraya veren, herhangi bir fesih bildirim süresine uygun davranmak zorunda olmaksızın, sözleşmeyi derhal fesih yoluna gidebilir (f. 2). Bu maddenin düzenlenmesinin amacı, kiracının iflâs etmesiyle birlikte, kira bedellerini tahsil edebilme kabiliyeti tehlikeye düşen kiraya vereni korumaktır⁵¹⁶.

TBK m. 332 hükmü, hem taşınır hem de taşınmaz kirası bakımından uygulama alanı bulmaktadır⁵¹⁷. TBK m. 332'nin uygulanması için, Kanun'da birtakım şartlar öngörülmüştür. Kiraya verenin, bu maddeye dayalı olarak fesih gerçekleştirebilmesi için olmazsa olmaz ilk şart, kiracının iflâs etmesidir. Kiracı hakkında mahkeme tarafından iflâs kararı verilmesinin yeterli olduğu; ayrıca iflâs kararının ilan edilmesi zorunluluğunun bulunmadığı, doktrinde genel olarak kabul edilmektedir⁵¹⁸.

Maddenin uygulanabilmesi bir diğer şart, kiralamaya konu olan şey kiracıya teslim edildikten sonra, kiracının iflâs etmiş olmasıdır (TBK m. 332/1). Bu teslim çeşitli şekillerde yerine getirilebilir; ancak uygulamada en çok kira konusunun anahtarının kiracıya verilmesi suretiyle teslim yükümlülüğünün yerine getirildiği görülmektedir⁵¹⁹.

Yine kiraya veren, iflâs masasına ve kiracıya yazılı şekilde, makul bir süre vermek yoluyla, işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini talep etmeli ve kiracı, verilen bu süre içerisinde yeterli güvence göstermemelidir (TBK m. 332). Kanun'da, güvence için istenecek sürenin ne olduğu konusunda bir belirleme yahut açıklık söz konusu değildir. Ancak doktrinde, istenecek güvencenin birikmiş kiralarn yanında, belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin sona ermesine kadar; belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise sözleşme uyarınca yahut TBK m. 328 vd. hükümlerine göre en yakın fesih süresinin sonuna kadar hesaplanacak kira bedellerinin karşılığı olduğu kabul edilmektedir⁵²⁰. Kiracının iflâsı hâlinde gösterilmesi gereken güvencenin; kiracı, üçüncü bir kişi yahut

⁵¹⁶ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 397; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 257.

⁵¹⁷ Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 255.

⁵¹⁸ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 391; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 262; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 153. Eren ise iflâs kararı verilmesinin yeterli olmadığı; ayrıca bu kararın ilan edilmesi gerektiği görüşündedir. Bu konuda bkz. Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s.398.

⁵¹⁹ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 102; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 157.

⁵²⁰ Haluk Tandoğan, *C. I*, s. 229; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 333; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 293; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 255; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 345; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 159. *Akyiğit* ise kiracının iflâsı halinde, iflâs öncesi birikmiş kira bedellerinin istenemeyeceği görüşündedir. Bu konuda bkz. Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 137.

iflâs masası tarafından gösterilmesi mümkündür⁵²¹. Ayrıca söz konusu güvencenin, kişisel (kefalet) yahut aynî bir güvence (rehin, ipotek) olması mümkündür⁵²².

Kiraya veren tarafından verilen süre içerisinde, herhangi bir güvencenin gösterilmemesi durumunda, kiraya verenin, yapacağı fesih bildiriyle kira sözleşmesini feshetmesi gerekmektedir; zira sözleşme kendiliğinden sona ermeyecektir (TBK m. 332/2). Ancak kiraya veren, kiracıdan ve iflâs masasından güvence verilmesini istediği ihtarda, herhangi bir güvence gösterilmediği takdirde kira sözleşmesinin feshedilmiş kabul edileceğini bildirmişse ve verilen sürede herhangi bir güvence gösterilmezse, sözleşme fesih bildirimine gerek olmaksızın sona erer⁵²³. Fesih bildiriminin geçerli bir sonuç doğurması için, herhangi bir bildirim süresine ya da fesih dönemine uyulması şart değildir; çünkü TBK m. 332/2’de fesih hakkının derhal kullanılabilmesi açıkça ifade edilmiştir. Kiraya veren tarafından fesih hakkının kullanılmasıyla sözleşme, geleceğe etkili olarak sona erecektir⁵²⁴.

TBK m. 332 hükmünün, süresi altı ay ve daha uzun süreli konut veya çatılı işyeri kiralari bakımından uygulama alanı bulmasına da bir engel yoktur⁵²⁵; ancak bu hükmün, konut veya çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından uygulanabilmesi için kiracının, İİK m 177 vd. maddeleri uyarınca, ticaret mahkemesince iflâsına karar verilmiş olması şarttır⁵²⁶.

Ürün kirası açısından, kiracının iflâs etmesi ayrı bir sona erme nedeni olarak düzenlenmiştir (TBK m. 370). Bu hükme göre; kiracının iflâs etmesi durumunda kira sözleşmesi, sözleşmenin süresi sona ermemiş olsa dahi, iflâsın açıldığı anda kendiliğinden son bulur (c.1). Fakat kiracı, işlemekte olan kira bedelleri ve tutanağa geçirilmiş olan eşya için yeterli güvence gösterdiği takdirde, kiraya veren, sözleşmeyi kira yılının bitimine kadar devam ettirmekle yükümlü hâle gelir (c. 2). Kiracının iflâsı nedeniyle sona erme hâli ile ilgili ürün kiralari bakımından özel düzenleme bulunduğu için, genel düzenleme mahiyetindeki TBK m. 332 hükmü, ürün kiralari bakımından uygulanmayacaktır⁵²⁷.

⁵²¹ Haluk Tandoğan, *C.1*, s. 228; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 398.

⁵²² Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 398; Ercan Akyığıt, *Kira*, s. 137.

⁵²³ Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 273; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 167.

⁵²⁴ Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 256.

⁵²⁵ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 334; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 645; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 294; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s 259; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 173.

⁵²⁶ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 334; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 645; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 173.

⁵²⁷ Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 174.

Kiracının iflâsı nedeniyle sözleşmenin sona ermesi sonrasında, kiraya verenin, kiracıdan herhangi bir tazminat talep etme hakkı bulunmamaktadır; çünkü burada, kiracı tarafından gerçekleştirilen bir sözleşme ihlâli söz konusu değildir⁵²⁸. Ancak kiracı, iflâs etmesi durumunda kiraya verene tazminat ödeyeceğini sözleşme ile kabul etmişse⁵²⁹ ya da hileli şekilde iflâs etmişse (haksız fiil hükümleri uyarınca) kiraya verenin, kendisinden tazminat isteyebileceği doktrinde genel olarak kabul görmektedir⁵³⁰. Kiraya verenin, kiracıdan tazminat isteyebileceği durumlarda, bu talep kira ilişkisinden kaynaklandığı için, dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmanın zorunlu olduğunu belirtmek yanlış olmayacaktır (HUAK m. 18/B-1,a).

Kiraya verenin, TBK m. 332 gereğince kira sözleşmesini feshetmesinden sonra kiracının, kiralamaya konu şeyi tahliye etmesi yahut geri vermesi gerekmektedir (TBK m. 334). Eğer kiracı bu yükümlülüğüne aykırı davranırsa kiraya veren, kira konusu şeyin tahliyesini yahut iadesini dava yoluyla talep eder. Sulh hukuk mahkemesinde görülecek olan bu dava öncesinde arabuluculuk yoluna başvurmanın zorunlu olduğunu belirtmek gerekmektedir (HUAK m. 18-B-1,a).

1.2.1.7. Kiracının Ölümü Nedeniyle Kira Sözleşmenin Feshi Sonucu Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar

Kiracının ölümü üzerine kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermemekte; mirasçıları, küllî halefiyet ilkesi gereği kiracının yerini alarak, kira sözleşmesinin tarafı hâline gelmektedir⁵³¹. Ancak kiralamaya konu şeye ihtiyacı olmayan kiracının mirasçılarını, bu sözleşme ile bağlı olmak zorunda bırakmak, hakkaniyete aykırıdır⁵³². Bu nedenle kanun koyucu, TBK m. 333'te, kiracının ölümü halinde mirasçıların kira sözleşmesini feshedebileceğini öngörmüştür. TBK m. 333 gereğince, kiracının ölmesi hâlinde mirasçıları, yasal fesih bildirim süresine (TBK m. 328-330) uymak şartıyla, en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir. TBK m. 333'te

⁵²⁸ Haluk Tandoğan, *C.I*, s. 229; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 398; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 334; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 645; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 276; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 168.

⁵²⁹ TBK m. 346 gereğince kiracı aleyhine düzenleme yasağı bulunduğundan, kanaatimizce konut ve işyeri kiralari açısından kiracı, iflas etmesi durumunda tazminat ödeyeceğine ilişkin bir taahhütte bulunamaz. Bu konuda bkz. Emre Köroğlu, "Kira Sözleşmesinin Kiracının İflâsı Sebebiyle Sona Ermesi (TBK m. 332)", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.31, S.2, 2023, 493-530, s.516, dn. 130.

⁵³⁰ Haluk Tandoğan, *C.I*, s. 229; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 334; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 645; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 276-277; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 168. Ancak *Gümüş*, TBK m. 332'nin emredici bir hüküm olduğu; bu nedenle bu tür anlaşmaların geçersiz sayılması gerektiği görüşündedir. Bu konuda bkz. Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 291.

⁵³¹ Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 277; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 129.

⁵³² Haluk Tandoğan, *C.I*, s. 237; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 277; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 129.

belirtilen fesih, bir olağanüstü fesih niteliğindedir⁵³³. 818 sayılı BK'nin yürürlüğü döneminde, BK m. 265⁵³⁴ gereğince, kiracının ölümü nedeniyle mirasçılarının fesih hakkı, yalnızca belirli süreli sözleşmeler bakımından uygulanmakta; ancak belirsiz süreli sözleşmeler bakımından, bu hükmün uygulama alanı bulamayacağı kabul edilmekteydi⁵³⁵. TBK m. 333'ün yürürlüğe girmesiyle birlikte, bu hükmün belirli süreli kira sözleşmelerinin yanında, belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından da uygulanmasının söz konusu olduğu kabul edilmektedir⁵³⁶.

TBK m. 333'ün uygulanma alanı bulabilmesinin ilk şartı, kiracının hayatının sona ermesidir. Bu sebeple, bu maddenin uygulanabilmesi için kiracının, gerçek kişi olması şarttır. Bu bağlamda, kiracının bir tüzel kişi olması ve tüzel kişiliğin sona ermesi, birleşmesi yahut bölünmesi hallerinde bu hüküm uygulanmayacağı gibi, kiraya verenin ölümü halinde de bu hükmün uygulanması söz konusu olmayacaktır⁵³⁷. Keza kiracı tarafında birden fazla kişinin yer alması ve kiracılardan birinin ölmesi hâli, diğer kiracılar için TBK m. 333'ün aradığı şekliyle bir sona erme sebebi olarak nitelendirilemez; sözleşme hayatta olan kiracılarla devam eder⁵³⁸. Ancak bu durumda, hayatta olan kiracıların, kiracının ölümünün kendileri için önemli sebep oluşturduğunu ispat ederek, TBK m. 331 gereğince fesih yoluna gitme hakları olduğu, doktrinde genel olarak kabul görmektedir⁵³⁹. Kiracı hakkında gaiplik kararı verilmesi durumunda da TBK m. 333'ün uygulama alanı bulacağına kabul edilmesi gerekir⁵⁴⁰.

Kiracının ölümü neticesinde, kira sözleşmesinin hemen feshedilmesi söz konusu olmaz; bunun için kiracının mirasçılarının, yasal fesih bildirim süresine uygun davranmaları ve feshi, en yakın fesih döneminin sonu için yapmaları şarttır (TBK m. 333). TBK m. 333 hükmündeki yasal fesih bildirim sürelerinden anlaşılması gereken ise TBK

⁵³³ Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 297; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 247; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 277; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 130.

⁵³⁴ 818 sayılı BK m. 265: "Müstecirin vefatı halinde gerek mirasçıları gerek mucir, bir sene veya daha uzun müddetli icarlarda kanunî mehillere riayet şartıyla, en yakın vakit için tazminat vermeksizin akdin feshini ihbar edebilirler".

⁵³⁵ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 297; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 335; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 647.

⁵³⁶ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 297; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 335; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 647.

⁵³⁷ Haluk Tandoğan, *C. I*, s. 237; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 398; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 297; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 262; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 335; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 647; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 281.

⁵³⁸ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 398; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 297; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 335; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 647; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 131.

⁵³⁹ Haluk Tandoğan, *C. I*, s. 277; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 297; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 335; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 647; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 131.

⁵⁴⁰ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 398; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 281.

m. 328-330'da düzenlenen fesih süreleridir⁵⁴¹. Örneğin; 01.01.2020 başlangıç tarihli bir taşınmaz yapıya ait kira sözleşmesi⁵⁴² olduğunu ve kiracının, 02.02.2023 tarihinde öldüğünü varsayalım. Bu durumda ölen kiracının mirasçıları, en geç 31.03.2023 tarihine kadar kiraya verene ulaştıracakları fesih bildiriyle, en yakın altı aylık sona erme süresinin sonu olan 30.06.2023 tarihinde, kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkına sahiptir⁵⁴³. Dikkat edileceği üzere, TBK m. 333 hükmüne dayalı olarak sözleşme feshedilmek isteniyorsa, en yakın tarihli sona erme süresine uygun davranmak zorunludur; aksi halde kiracının mirasçılarının bu madde uyarınca fesih yapma imkânı ortadan kalkar⁵⁴⁴. Kiracının mirasçısı olarak birden fazla kişi söz konusuysa, fesih bildirimini geçerli bir şekilde sonuç doğurması için tüm mirasçılar tarafından gerçekleştirilmesi şarttır; ancak mirasçıların, ortak temsilcilerinin bulunması hâlinde fesih bildirimini, bu temsilcinin yapabileceği de kabul edilmektedir⁵⁴⁵.

TBK m. 333'e dayalı olarak, mirasçılar tarafından fesih hakkının kullanılması halinde kiraya veren yahut kiracının mirasçıları, diğer taraftan herhangi bir şekilde tazminat talep edemez⁵⁴⁶.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri açısından, TBK m. 333 hükmünün uygulanmasının söz konusu olmadığı, doktrinde kabul görmektedir⁵⁴⁷. TBK m. 356 hükmüne göre, ölen kiracının ortakları yahut bu ortakların aynı meslek ve sanatı icra eden mirasçıları ve ölen kiracıyla aynı konutta ikamet edenler, sözleşmeye ve yasal hükümlere

⁵⁴¹ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 326; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 262.

⁵⁴² TBK m. 329: "Taraflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel âdetle belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyararak feshedebilir".

⁵⁴³ Örnek için bkz. Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 262; Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 247; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 135-136.

⁵⁴⁴ Haluk Tandoğan, *C. I*, s. 238; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 297; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 262; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 335; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 647; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 288; İpek Sağlam, "Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.23, S.2, 2017, 249-266, s. 253. Ancak bu durumun bir istisnasının olduğu ve kiracının, yasal fesih bildirim süresinin dolmasına çok kısa bir süre kala öldüğü hallerde, kiracının mirasçılarına uygun bir düşünme süresi tanınması gerektiği doktrinde ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 262; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 288.

⁵⁴⁵ Haluk Tandoğan, *C. I*, s. 238; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 326; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 263; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 335; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 647.

⁵⁴⁶ Haluk Tandoğan, *C. I*, s. 238; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 399; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 297; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 335; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 647; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 295; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 144. İstisnai olarak, kiracının intihar etmesi sonucu ölmesi ve bundan dolayı kiraya verenin bir zarara uğraması halinde, kiraya verenin sözleşmeye aykırılıktan ötürü tazminat talep edebileceği doktrinde bazı yazarlar tarafından kabul edilmektedir. Bu konuda bkz. Haluk Tandoğan, *C. I*, s. 238; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 144.

⁵⁴⁷ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 297; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 262; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 335; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 647; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s.290.

uygun hareket ettikleri müddetçe, kira sözleşmesini taraf olarak devam ettirebilirler. Görüleceği üzere, TBK m. 356 gereğince kiraya veren; konut kiralari bakımından ölen kiracıyla aynı konutta ikamet edenler ve işyeri kiralari bakımından ise ölen kiracının ortakları veya aynı meslek ve sanatı icra eden mirasçuları aleyhine, sözleşmeye ve kanunî hükümlere uygun davrandıkları müddetçe, tahliye davası açamayacaktır⁵⁴⁸. Kiracının ölümüyle birlikte ve küllî halefiyet ilkesi gereğince, kiracının mirasçuları zaten sözleşmenin tarafı haline geleceğinden, bu kişiler TBK m. 356 hükmünün dışarısında tutulmuştur; bu nedenle konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin olsa da kiracının mirasçılarının, genel hüküm niteliğinde olan TBK m. 333 hükmünden yararlanarak sözleşmeyi feshedebileceği kabul edilmelidir⁵⁴⁹.

Ürün kiralariında kiracının ölmesi durumunda ise kiracının mirasçuları yanında, kiraya verenin de fesih hakkı bulunmaktadır. Kiracının ölmesi durumunda, hem kiraya veren hem de kiracının mirasçuları, altı aylık yasal fesih bildirim süresine uygun davranmak koşuluyla sözleşmeyi sona erdirebilir (TBK m. 371).

TBK m. 333'e dayalı olarak fesih hakkının kullanılmasıyla kira sözleşmesi, feshi ihbar süresinin bitmesinden itibaren, geleceğe etkili olarak sona erecektir⁵⁵⁰. Bu nedenle söz konusu sürenin bitimine kadar olan sürede sözleşme ayaktadır ve bu sürede kiracının, kiraya verene, kira bedellerini ödeme yükümlülüğü devam etmektedir⁵⁵¹. Kiraya veren, kiracının mirasçılarında, hem ölüm tarihinden önceki hem de ölüm tarihinden sonraki mirasçılık niteliğinin kesinleşmesine en yakın fesih döneminin bitimine kadar birikmiş olan kira alacağını isteyebilir⁵⁵². Kiraya veren, kira alacağını tahsil edebilmek için müteselsilen sorumlu olan mirasçılarının tamamına, birine yahut birkaçına sulh hukuk mahkemesinde alacak davası açabileceği gibi icra takibi yoluna da başvurabilir. Sulh hukuk mahkemesinde açılan dava öncesinde arabuluculuk yoluna başvurmak zorunludur (HUAK m. 18/B-1,a)⁵⁵³.

TBK m. 333 gereğince kira sözleşmesinin feshedilmesinden sonra ölen kiracının mirasçılarının, kiralamaya konu şeyi tahliye etmesi yahut geri vermesi gerekmektedir (TBK m. 334). Ölen kiracının mirasçuları, bu yükümlülüğüne aykırı davranırsa kiraya veren, kira konusu şeyin tahliyesini yahut iadesini dava yoluyla talep eder. Sulh hukuk

⁵⁴⁸ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 336; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 145.

⁵⁴⁹ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 298; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 146.

⁵⁵⁰ Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 294; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 143.

⁵⁵¹ Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 294; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 143.

⁵⁵² Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 143.

⁵⁵³ Bu konuda bkz. yukarıda "Kira İlişkisinde Doğan Alacak Talepleri" başlıklı bölüm.

mahkemesinde görülecek olan bu dava öncesinde arabuluculuk yoluna başvurmanın zorunlu olduğunu belirtmek gerekmektedir (HUAK m. 18-B-1,a)⁵⁵⁴.

1.2.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Özgü Sebeplerle Sözleşmenin Sona Ermesi Nedenleri ve Bu Nedenlere Dayalı Olarak Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar

1.2.2.1. Genel Olarak Konut ve İş Yeri Kavramı

Kanun koyucu, kiracının zayıf konumda yer aldığı konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından, kiracıyı koruma gayesiyle, özel düzenlemelere yer vermiştir. Bu özelliğinden ötürü konut ve çatılı işyeri kiralarını düzenleme altına alan hükümler, emredici nitelik taşımaktadır⁵⁵⁵. Konut ve çatılı işyerinden anlaşılması gerekenin ne olduğuna ilişkin Kanun'da herhangi bir tanımlama yapılmamıştır. Konut; bireyin, barınma ve ikamet ihtiyacını karşılayan ve işyeri amacıyla kullanılmayan kira konusudur⁵⁵⁶. Doktrindeki bir görüşe⁵⁵⁷ göre; TBK anlamında bir yerin konut olarak kabul edilmesi için üstünün örtülü yahut çatılı bir taşınmaz olması zorunlu değildir; bu nedenle taşınır yapı özelliğinde bulunan baraka, konteyner gibi şeyler de konut kirasının konusunu oluşturabilir. Doktrindeki diğer görüşe⁵⁵⁸ göre ise bir taşınmaza konut olma özelliğini veren, o taşınmazın çatılı olmasıdır. Bu nedenle taşınır mekânların, bu anlamda konut niteliğinde olması güçtür. Kanaatimizce de her ne kadar Kanun'da konutun çatılı olmasından bahsedilmese de bir taşınmazın konut olarak kabul edilebilmesi için, konutun niteliği gereği çatısının bulunması gerekli ve zorunludur.

Çatılı işyeri ise bir meslek yahut sanatın idaresi veya bir işletmenin faaliyetlerini sürdürmesi için kullanılan üstü kapalı yapılarıdır⁵⁵⁹. Mağazalar, büro ve ofisler, alışveriş merkezindeki işyerleri; çatılı işyerlerine birer örnektir. Ancak bir yerin işyeri kirası kapsamında değerlendirilebilmesi için kiralamanın, kiracının mesleki faaliyetini

⁵⁵⁴ Bu konuda bkz. aşağıda "Kiracının Kira Konusunu İade Borcunu Yerine Getirmemesi Hâlinde Ortaya Çıkacak Olan İade Ve Tahliye Yönelik Uyuşmazlıklar" başlıklı bölüm.

⁵⁵⁵ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 404.

⁵⁵⁶ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 405; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 23; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 396.

⁵⁵⁷ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 24; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 405-406.

⁵⁵⁸ Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 299; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 202; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 396.

⁵⁵⁹ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 406; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 24; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 202; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 396.

ilgilendirmesi şarttır⁵⁶⁰. Örneğin; evlenecek kişinin ev eşyalarını saklamak için bir depo kiralaması halinde işyeri kirasına ilişkin hükümler uygulanmayacaktır⁵⁶¹.

TBK m. 339/1’de, özelliği gereğince geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların, altı ay ve altı aydan daha kısa süreli olarak kiralanmasında, konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulmayacağı açık bir biçimde ifade edilmiştir. Bu anlamda, süresi altı ay ve daha az olan, tatil amaçlı olarak bir yazlığın kiralanmasında, konut kirasına ilişkin hükümlerin uygulanmayacağı rahatlıkla söylenebilir⁵⁶².

Konut ve çatılı işyeriyle birlikte kullanım hakkı kiracıya devredilen eşya hakkında da TBK m. 339 vd. hükümleri uygulama alanı bulur (TBK m. 339/1). Kiralamaya konu konutta yer alan mobilyalar ve beyaz eşyalar gibi taşınır mallar yahut garaj ve bahçe gibi taşınmazlar, bu hükmün uygulanmasına örnektir⁵⁶³.

Kamu kurum kuruluşlarının, hangi usûl ve esaslar çerçevesinde yapılmış olursa olsun; tarafı oldukları tüm kira sözleşmelerinde de (kiracı veya kiraya veren olması fark etmeksizin) bu hükümler uygulama alanı bulur (TBK m. 339/2).

TBK m. 346 uyarınca; konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin sözleşmelerde, kiracıya, kira bedeli ve yan giderlerden başka herhangi bir ödeme sorumluluğu yüklenemez (c.1). Bu bağlamda kira bedelinin vaktinde ifa edilmemesi durumunda ceza koşulu ödeneceğine yahut sonraki kira bedellerinin muaccel duruma geleceğine yönelik anlaşmalar herhangi bir hüküm doğurmaz (c.2). Keza TBK m. 343 gereğince, konut veya çatılı işyeri kirasına ilişkin sözleşmelerde, kiracı aleyhine, kira bedelinin belirlenmesi haricinde herhangi bir değişiklik gerçekleştirilemez.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesine dair hükümler, “bildirim yoluyla (TBK m. 347-348)” ve “tahliye davası açma yoluyla (TBK m. 350-356)” sona erme şeklinde düzenlenmiştir. Her ne kadar konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin sözleşmelerin sona ermesine ilişkin özel hükümler bulunsa da genel hükümler uyarınca fesih hakkının kullanılabilmesi hâller, aksine herhangi bir düzenleme bulunmadıkça konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından da uygulama alanı bulacaktır (TBK m. 347/3). Örneğin; konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin bir sözleşme olsa da kiracı yahut kiraya

⁵⁶⁰ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 203; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 25; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 396.

⁵⁶¹ Örnek için bkz. Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 25.

⁵⁶² Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 406; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 396.

⁵⁶³ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 407; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 300; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 27; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 24-25; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 203.

veren, diğ er tarafın sözleşmeye aykırı hareket ettiğ i gerekçesiyle, genel hükümler uyarınca sözleşmeye son verebilecektir⁵⁶⁴.

1.2.2.2. Konut veya Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmesinin Fesih Bildirimi Yoluyla Sona Ermesi

1.2.2.2.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi Nedeniyle Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin sözleşmeler, diğ er belirli süreli kira sözleşmelerin aksine, sürenin bitimiyle kendiliğ inden sona ermez⁵⁶⁵. TBK m. 347/1 gereğince, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı, sürenin sona ermesinden en az on beş gün önce bildirimde bulunmazsa, sözleşmenin, aynı koşullarla bir yıl süre ile uzadığ ı kabul edilmektedir (c.1). Bu hak, yalnızca kiracıya verilmiş olup; kiraya verenin ise sürenin sona ermesi nedenine dayalı olarak, sözleşmeyi sona erdirm e hakk ı söz konusu değ ildir (c.2). Kiraya veren; ancak “*on yıllık uzama süresinin sonunda, bu süreyi takip eden her uzama yılının bitmesinden en az üç ay önce bildirimde bulunmak şartıyla ve herhangi bir nedene dayanmaksızın*”, sözleşmeyi sona erdirm e imkânına sahiptir (c.3).

Örneğ in; 15.06.2020 başlangıç tarihli ve 3 yıl süreli bir konut kira sözleşmesi, kiracı tarafından 15.06.2023 tarihinden en az on beş gün önce yapılacak bildirimle sona erdirilebilir. Kiraya verenin ise böyle bir hakk ı yoktur. Kiraya veren bakımından on yıllık uzama süresi 15.06.2033 tarihinde sona erecektir. Kiraya veren, 15.06.2034 tarihinden en az 3 ay önce bildirimde bulunarak, kira sözleşmesini sona erdirebilir. Diğ er bir ifadeyle örneğ imizdeki gibi belirli süreli (üç yıl) konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi, kiraya veren tarafından sözleşme süresi olan üç yıl+ Kanun gereğ i uzama süresi olan on yıl+ fesih süresi olan bir yıl olmak üzere; toplam on dört yıl sonra sona erdirebilir⁵⁶⁶. Doktrinde bir görüş, on yıllık uzama süresinin, sözleşmenin başlangıcından itibaren hesaplanması gerektiğ i; aksi durumun ise kiraya verenin mağduriyetine ve toplumsal huzurun bozulmasına yol açacağı yönündedir⁵⁶⁷. Bu görüşte olan yazarlara göre; örneğ in, on dört yıl süreli bir konut kira sözleşmesinde, kiraya veren, sözleşmeyi on dört yılın dolmasına

⁵⁶⁴ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 126; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 423.

⁵⁶⁵ Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s 332; Murat İnceloğ lu, *C. 2*, s. 309.

⁵⁶⁶ Bu konuda başka örnekler için bkz. Murat Aydoğ du/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 656; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 312-313; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 333.

⁵⁶⁷ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 333-334; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 313; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 347.

en geç üç ay kala sona erdirebilir. Kiraya verenin, on dört yılın üzerine, on yıllık uzama süresini beklemesine gerek yoktur. Kanaatimizce; Kanun metninde yer alan “on yıllık uzama süresi” şeklindeki açık hüküm karşısında, yazarların bu görüşüne katılmak mümkün görünmemektedir⁵⁶⁸. Yargıtay’ın yerleşik görüşü de on yıllık uzama süresinin, kira süresinin sona ermesinden itibaren başlaması gerektiği yönündedir⁵⁶⁹.

TBK m. 347/1’de kiracı için öngörülen on beş günlük sürenin, kiracı lehine olacak şekilde kısaltılması veya tamamen kaldırılması mümkünken, uzatılması ise mümkün değildir⁵⁷⁰. Kiracıya, bu hüküm uyarınca tanınan fesih hakkı, bozucu yenilik doğuran hak niteliğindedir ve kira sözleşmesini, fesih bildirimini yapıldığı anda değil, sürenin bitiminde sona erdirir⁵⁷¹. Bu nedenle kiracı tarafından gönderilen fesih bildiri, sözleşmenin bittiği tarihten en az on beş gün önce, kiraya verene varmış olmalıdır; daha sonra ulaşan fesih bildiri ise sözleşmeyi sona erdirmeyecektir⁵⁷². Fesih bildiri, TBK m. 348 gereğince yazılı olarak gerçekleştirilmelidir; yazılı şekil, bir geçerlilik şartıdır.

Kira sözleşmesinin sona ermesi ile kira sözleşmesinin gereği gibi yerine getirilmesi konuları, birbirlerinden farklıdır. Bu nedenle; kira sözleşmesi, sürenin bitmesi nedeniyle sona erse dahi sözleşmeden doğan borçlar gereği gibi yerine getirilmemiş olabilir⁵⁷³. Örneğin; sürenin bitmesi nedeniyle sona eren bir kira sözleşmesinde kiracının, kira sözleşmesinin devam ettiği sürede, kira bedelini ödeme borcuna aykırı davranması mümkündür. Kiracı ile aralarındaki kira ilişkisi sona erse de kiraya veren, ödenmeyen kira bedellerini, temerrüt hükümlerine göre kiracıdan tahsil etmeye çalışacaktır. Kiraya veren, bu kira alacağının tahsili için doğrudan sulh hukuk mahkemesinde kira alacağı

⁵⁶⁸ Aynı yönde bkz. Murat İnceloğlu, C. 2, s. 333; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 169.

⁵⁶⁹ “...Taraflar arasında imzalanan 01.04.2004 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli kira sözleşmesi hususunda uyumsuzluk bulunmamaktadır. Kira sözleşmesi geçerli olup tarafları bağlar. Kira sözleşmesinde 10 yıl olarak kararlaştırılan sözleşme süresi 31.03.2014 tarihinde dolmuş olup, bu tarihten itibaren Türk Borçlar Kanunu’nun 347. maddesinde belirlenen 10 yıllık uzama süresi işlemeye başlayacağından, 31.03.2024 tarihinden önce bildirim yoluyla taşınmazın tahliyesinin istenemeyeceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmiş olması doğru olmamıştır...” Yargıtay 3. HD., E. 2018/1108, K. 2018/6817, 20.06.2018, Aynı yönde bkz. Yargıtay 6. HD., E. 2015/6590, K. 2015/10095, 19.11.2015; Yargıtay 6. HD., E. 2015/5805, K. 2015/8411, 13.10.2015, İlgili kararlar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T. 10.01.2024).

⁵⁷⁰ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 422; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 332-333; Murat İnceloğlu, C.2 s.315. *Gümiş’e göre on beş günlük süre emredici nitelikte olduğundan, bu sürenin kiracı lehine kısaltılması da mümkün değildir. Bu görüş için bkz. Mustafa Alper Gümüş, Kira*, s. 312; Yargıtay da aynı görüştedir. “...Anılan yasanın 11. maddesine göre kiracı, kira süresinin bitiminden en az on beş gün önce kiralananı tahliye edeceğini yazı ile bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzamış sayılır. Burada düzenlenen fesih hakkı yalnızca kiracıya tanınmış bir hak olup kiralayanın aynı yasanın 7. maddesinde yazılı sebepler dışında bu maddeye dayanarak sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmamaktadır. Maddedeki on beş günlük feshi ihbar süresi asgari bir süredir. Sözleşme ile daha kısa bir süre belirlenemeyeceği gibi, kiracının kira sözleşmesini sona erdirmeye yönünden yasanın tanıdığı hakkı daraltır şekilde daha uzun bir feshi ihbar süresi de kararlaştırılmaz...” Yargıtay 6. HD., E. 2011/2647, K. 2011/3477, 22.03.2011, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T. 03.10.2023).

⁵⁷¹ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 422; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 333.

⁵⁷² Murat İnceloğlu, C.2, s. 315; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 422.

⁵⁷³ Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 64.

davası açabileceği gibi, kiracı hakkında icra takibine başvurma yolunu da tercih edebilir. Kiraya veren, sulh hukuk mahkemesinde dava açma yoluna giderse, dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurması zorunludur (HUAK m. 18/B-1,a).

Belirli süreli sözleşmenin, sürenin bitimi nedeniyle sona ermesi hâlinde kiracının, kira konusu konutu yahut çatılı işyerini tahliye etmesi gerekmektedir. Kiracı, bu yükümlülüğüne uygun davranmaması halinde kiraya verenin başvurabileceği farklı yollar mevcuttur. Kiraya veren ile kira konusu şeyin maliki aynı kişi olmayabilir. Şayet kiraya veren, aynı zamanda o şeyin malikiyse, mülkiyet hakkına dayanan aynî istihkak talebiyle (TMK m. 683/2) sözleşmeye dayanan kiralananın geri verilmesi talebi (TBK m. 334) birbirleriyle yarış içerisine girer⁵⁷⁴. Malik olan kiraya veren, bu haklardan tercih ettiğini kullanabilir. Malik olan yahut olmayan kiraya veren, kira sözleşmesine dayalı olarak ve TBK m. 334 gereğince konut veya işyerinin tahliyesi için dava açma yoluna giderse, bu talep, kira ilişkisine dayanacağından, HUAK m. 18/B gereğince, dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu olacaktır.

1.2.2.2.2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Sona Erme Nedeniyle Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde de kanun koyucunun amacının, kiracıyı korumak yönünde olduğu görülmektedir. Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, kira sözleşmesine, genel hükümler kapsamında yapacağı fesih bildiriyle, dilediği anda son verebilir (TBK m. 347/2). Kiracının bu maddede kendisine verilen fesih hakkından yararlanmasının tek koşulu, TBK m. 329'da düzenleme altına alınan fesih bildirim sürelerine uygun davranmasıdır⁵⁷⁵. Buna göre; kiracının, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin sözleşmeyi, “altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak” feshetmesi gerekir (TBK m. 328-329).

Kanun koyucu, belirli şartların gerçekleşmesi hâlinde, kiraya verenin de belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini feshetmesine imkân tanımıştır (TBK m 347/2). Bu hükme göre; kiraya veren, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini, sözleşmenin başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümler uyarınca fesih dönemi ve sürelerine uygun bir şekilde yapacağı fesih bildiriyle sona

⁵⁷⁴ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 278; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 302; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 568; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 65; Aziz Erman Bayram, *Geri Verme Borcu*, s. 138.

⁵⁷⁵ Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 318.

erdirme hakkına sahiptir. Buna göre kiraya veren, sözleşmenin başlangıcından itibaren on yıl geçtikten sonra, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin sözleşmeyi, “yerel âdette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdet söz konusu değilse altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak” feshedebilir (TBK m. 328-329).

Fesih bildirimini, TBK m. 348 gereğince yazılı olarak gerçekleştirilmelidir; yazılı şekil, bir geçerlilik şartıdır.

TBK m. 347 gereğince gerçekleştirilen fesih, sözleşmeyi geleceğe etkili biçimde sona erdirecektir. Belirsiz süreli bir konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmesi, bu hüküm gereğince sona erse bile, sözleşmenin devam ettiği sürede sözleşmeden kaynaklanan borçlar gereği gibi yerine getirilmemiş olabilir. Kiracının, ödemekle yükümlü olduğu kira bedellerini ödememesinde durum böyledir. Kiraya veren, ödenmemiş kira bedellerinin tahsili amacıyla sulh hukuk mahkemesinde kira alacağı davası açabilir. Böyle bir durumda dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurması zorunlu olacaktır (HUAK m. 18/B-1,a).

Belirsiz süreli konut veya çatılı işyeri kira sözleşmenin, fesih nedeniyle sona ermesi halinde, kiracının, kira konusu konutu yahut çatılı işyerini tahliye etmesi gerekmektedir. Aynı zamanda malik olan yahut olmayan kiraya veren, kira sözleşmesine dayalı olarak ve TBK m. 334 gereğince konut veya işyerinin tahliyesi için sulh hukuk mahkemesinde dava açma yoluna giderse, bu talep, kira ilişkisine dayanacağından, HUAK m. 18/B gereğince, dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu olacaktır.

1.2.2.2.3. Kira Sözleşmesinin Konusunun Aile Konutu Olması Hâlinde Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi Nedeniyle Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar

Aile konutu; eşlerin, barınma ve oturma ihtiyaçlarını gidermek amacıyla yaşantılarının merkezi olarak seçtikleri ve konut olarak yararlanılmaya müsait olan taşınır yahut taşınmaz yerdir⁵⁷⁶. Aile konutundan, sadece tek bir yerin anlaşılması gerekir⁵⁷⁷. Eşlerin sürekli olarak yaşamak amacıyla seçmedikleri, yazlık veya yayla evi gibi “ikincil özellikli konutların” aile konutu olarak kabul edilmesi mümkün değildir⁵⁷⁸. Başlangıçta

⁵⁷⁶ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 55; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 601; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 319.

⁵⁷⁷ Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 601; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 55.

⁵⁷⁸ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 55; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 601.

aile konutu olarak nitelendirilen bir yer, sonrasında bu niteliğini kaybedebilir; örneğin eşlerin boşanması sonucunda durum böyledir⁵⁷⁹.

TBK m. 349/1 ve TMK m. 194/1 uyarınca, eşlerden biri, diğer eşin açık rızası mevcut olmadıkça, konusu aile konutu olan kira sözleşmesini feshedemez. Kira sözleşmesinin feshinde kiracı olan diğer eşin rızasının alınması gerektiğine ilişkin ilgili hükümler, hem belirli süreli hem de belirsiz süreli sözleşmeler için uygulama alanı bulur⁵⁸⁰. Eşin rızasının alınması ile ilgili hükümler her ne kadar konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine dair kurallar arasına koyulmuşsa da bu hükümlerin, genel hükümlere dâhil bir kural olarak kabul edilmesi gerekir⁵⁸¹.

İlgili hükümler gereğince kiracının eşi tarafından alması gerekli olan rızanın, fesih bildirimini ile aynı zamanda alınması zorunlu olmayıp, fesihten sonra alınması da mümkündür; ancak fesih bildirimini için bir süre öngörüldüğü durumlarda, bu sürenin dolmasına kadar rızanın alınması gerekir⁵⁸². Kural olarak, eşin rızasının alınması herhangi bir geçerlilik şekline bağlı değildir; ancak TBK m. 349'un açık hükmü karşısında, bu rızanın açık bir şekilde verilmesi zorunludur⁵⁸³. Yine söz konusu rızanın, her somut fesih işlemi açısından ayrıca verilmesi gerektiği, genel ve soyut nitelikte olan bir rızanın, geçerli bir rıza olarak kabul edilemeyeceği doktrinde ifade edilmektedir⁵⁸⁴. Ayrıca rızanın şarta bağlanmasının mümkün olmadığı da doktrinde ifade edilen bir diğer durumdur⁵⁸⁵. Kiracı, aile konutuna ilişkin bir kira sözleşmesini, eşinin açık rızasını almaksızın feshetme yoluna gider ve eksik olan rıza, fesihten sonra da tamamlanmazsa, yapılan fesih bildirimini kesin hükümsüzlük yaptırımına tâbi olur ve kira sözleşmesi, varlığını devam ettirir⁵⁸⁶.

Kiracının eşi, gerekli olan rızayı, herhangi bir haklı neden bulunmaksızın vermezse ya da rızanın alınmasının mümkün olmadığı bir durum söz konusu olursa kiracı, bu konuda hâkimin bir karar vermesini talep edebilir (TBK m. 349/2). Eşin rızasının alınmasının mümkün olmadığı durumlara, eşin gaip olması yahut ayırt etme gücünü

⁵⁷⁹ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 56; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 320.

⁵⁸⁰ Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 322.

⁵⁸¹ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 55.

⁵⁸² Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 325; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 58; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 321.

⁵⁸³ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 351; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 326; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 59; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 321.

⁵⁸⁴ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 326; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 351; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 322; Can Yalçın Armutcuoğlu, "Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.17, S.1-2, 2011, 413-436, s. 427.

⁵⁸⁵ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 326; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 322.

⁵⁸⁶ Mustafa Alper Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 60; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 352; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 324.

kaybetmesi gösterilebilir⁵⁸⁷. Eşin, haklı bir neden bulunmaksızın rıza vermekten kaçınmasına örnek olarak ise kira konusu aile konutunun, kiracının veya diğer aile üyelerinin sağlığı için tehlike oluşturması durumu, örnek olarak gösterilebilir⁵⁸⁸.

Kiracının, eşin rızası konusunda hangi hâkimden bir karar vermesini istemesi gerektiği konusunda bir netlik bulunmamaktadır. *Erzurumluoğlu*'na⁵⁸⁹ göre TBK m. 349/2'deki hâkim sözcüğünden anlaşılması gereken, sulh hukuk hâkimidir. Yargıtay ise bir kararında, aile konutundan kaynaklanan kira sözleşmesinin feshine ilişkin davalarda görevli mahkemenin, aile mahkemeleri olduğuna hükmetmiştir⁵⁹⁰. Kanaatimizce de 4787 sayılı Aile Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yargılama Usûllerine Dair Kanun⁵⁹¹ m. 4/1⁵⁹² gereğince, TBK m. 349/2'deki hâkim sözcüğünden anlaşılması gereken, aile mahkemesi hâkimidir. HMK m. 382/2-b,7 uyarınca, aile konutu ile ilgili işlemler için diğer eşin rızasının sağlanamadığı hâllerde hâkimin müdahalesinin istenmesi, çekişmesiz yargı işidir. Çekişmesiz yargı işlerinde esas görevli olan mahkemenin, sulh hukuk mahkemesi olması da görüşümüzü değiştirmemektedir; çünkü HMK m. 383 gereğince, aksine hüküm bulunması durumunda, çekişmesiz yargı işlerinin diğer mahkemelerde karara bağlanması da mümkündür. Bu nedenle, eşin rızası konusunda aile mahkemesi hâkimine başvuru yapılacağı için, başvurudan önce arabuluculuk yoluna başvurmanın zorunlu olduğundan bahsedilemeyecektir. Kaldı ki çekişmesiz yargı işleri kamu düzeni ile ilgili olduğundan, HUAK m. 1/2 gereği zaten arabuluculuğa elverişli değildir ve bu bakımdan söz konusu uyuşmazlığın zorunlu arabuluculuğa tâbi olması da beklenemez⁵⁹³. Ayrıca çekişmesiz yargı işlerinin çoğunda ortada ileri sürülebilecek subjektif bir hak yoktur ve uyuşmazlık yokluğu kıstasına göre, karşı taraf olmadığından teknik anlamda zaten -arabuluculuğa elverişli- bir uyuşmazlık bulunmamaktadır.

⁵⁸⁷ Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 326; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 352; Mustafa Alper Gümüç, *Kira*, s. 60; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 325.

⁵⁸⁸ Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 326; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 326.

⁵⁸⁹ Erzan Erzurumluoğlu, *Özel Borç İlişkileri*, s. 117.

⁵⁹⁰ "...Dava, aile konutundan kaynaklanan kira sözleşmesinin feshine ilişkin olup, (TMK m. 194) 24.04.2009 tarihinde açılmıştır. 4787 Sayılı Aile Mahkemelerinin Kuruluş Görev ve Yargılama Usullerine Dair Kanun'un, 5133 sayılı Kanun'da değişik 4/1. maddesi uyarınca, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun üçüncü kısmı hariç olmak üzere, ikinci kitabından kaynaklanan davalara aile mahkemelerinde bakılır..."; Yargıtay 2. HD., E. 2010/18423, K. 2012/3121, 20.02.2012, Karar için bkz. Lexpera İhtihat Bankası (E.T: 04.10.2023).

⁵⁹¹ R.G: 18.01.2003 T. ve 24997 S.

⁵⁹² 4787 sayılı Kanun m. 4/1: "Aile mahkemeleri, aşağıdaki dava ve işleri görürler:

1. 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun Üçüncü Kısım hariç olmak üzere İkinci Kitabı ile 3.12.2001 tarihli ve 4722 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'a göre aile hukukundan doğan dava ve işler..."

⁵⁹³ Cenk Akil, *Bazı Değerlendirmeler*, s. 318.

TBK m. 349/3 gereğince ise kiracının sözleşmenin tarafı olmayan eşi, kiraya verene bir bildirimde bulunarak, kira sözleşmesinin tarafı durumuna gelebilir. Böyle bir durumda kiraya veren, fesih bildirimini ve fesih ihtarına bağlı bulunan ödeme süresini, kiracının yanında, sözleşmenin tarafı hâline gelen eşe de bildirmekle yükümlü olur. Örneğin; kiracının kira bedelini ödemediği temerrüdüne bağlı olarak gerçekleştirilecek fesih bildiriminin, sözleşmenin tarafı durumuna gelen eşe de yapılması zorunlu olacaktır. Kiraya veren, sözleşmenin tarafı hâline gelen eşe bildirimde bulunmazsa, yapılmak istenen fesih geçersiz olacaktır⁵⁹⁴. Ayrıca, TBK m. 349/3 gereğince eşin, kira sözleşmesinin tarafı durumuna gelmesiyle birlikte, kiracı ile taraf hâline gelen eş arasında müteselsil sorumluluk meydana gelecektir (TMK m. 194/4). *Gümüş*⁵⁹⁵, sözleşmenin tarafı olmayan eşin yapacağı bildirim sonucu taraf haline gelmesiyle birlikte müteselsil sorumluluğu doğacağından, hiçbir eşin bu maddenin kendisine sağladığı haktan yararlanmak istemeyeceği; bu nedenle söz konusu hükmün, bir “ölü hüküm” olduğu görüşündedir.

1.2.2.3. Konut veya İş Yeri Kira Sözleşmesinin Tahliye Davası Yoluyla Sona Ermesine Dayalı Ortaya Çıkan Uyuşmazlıklar

1.2.2.3.1. Genel Olarak Tahliye Davası

Konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin kira sözleşmelerinin dava yoluyla sona ermesi, TBK m. 350-356 maddeleri arasında kendisine yer bulmuştur. Uygulamada “tahliye davası” olarak adlandırılan ve yalnızca konut ve çatılı işyeri kiraları için uygulama alanı bulan bu hükümler uyarınca kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için, bir mahkeme kararının bulunması zorunludur. Bu nedenle, fesih bildirimini yoluyla bu hükümlere dayanılarak kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi mümkün değildir. Konut ve çatılı işyerinin tahliyesi için mahkemeye başvurulursa, kira sözleşmesinin sona ermesi için mahkeme tarafından verilen kararın kesinleşmesi gerekir⁵⁹⁶. Bu niteliğinden ötürü, mahkeme tarafından verilen hükmün, bir inşaî hüküm olduğunu söylemek mümkündür; zira konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesinin feshedilmesi ve bunun sonucunda kiracının tahliyesinin talep edilebilmesi için bir mahkeme kararına ihtiyaç vardır⁵⁹⁷. Yeni bir hukukî durumun ortaya çıkarılması, hali hazırda var olan bir hukukî durumun içeriğinin değiştirilmesi ya da var olan bir hukukî durumun ortadan kaldırılması için

⁵⁹⁴ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 63.

⁵⁹⁵ Bu konuda bkz. Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 62.

⁵⁹⁶ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 336; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 317.

⁵⁹⁷ Hakan Pekcanitez vd., *Ders Kitabı*, s. 254.

mutlaka bir mahkeme ilâmına ihtiyaç duyan davalar, inşaî dava olarak adlandırılır⁵⁹⁸. Bu özelliğinden dolayı inşaî davalar, *yenilik doğurucu dava* olarak da isimlendirilmektedir⁵⁹⁹. Mahkemenin, inşaî nitelikte olan bir davanın kabulüne karar vermesi durumunda, inşaî etki doğuran bir hüküm ortaya çıkmış olur⁶⁰⁰. Mahkeme tarafından inşaî davanın reddine karar verilmesi durumunda ise ortaya bir inşaî hüküm değil, tespit hükmü ortaya çıkmış olur; zira mahkemenin ret kararı ile yeni bir hüküm ortaya çıkmış olmayacak, yalnızca davacının ileri sürdüğü inşaî hakkın aslında bulunmadığı tespit edilmiş olacaktır⁶⁰¹. Kural olarak, mahkeme tarafından verilen inşaî nitelikte olan hükümlerin, ilâmlı icra hükümleri uyarınca icra edilmeleri gerekli değildir; çünkü inşaî hükmün etkisi, mahkeme tarafından hükmün verilmesi ve bu kararın kesinleşmesi neticesinde kendiliğinden ortaya çıkar⁶⁰². Fakat mahkeme tarafından verilen inşaî hüküm, aynı anda edimle alakalı bir hüküm de barındırıyorsa bu hükümler bakımından ilâmlı icra hükümlerine başvurulması mümkündür⁶⁰³. Kiraya veren, kiracı ile aralarındaki kira sözleşmesinin feshedilmesi talebiyle dava açtığı anda mahkeme, kira sözleşmesinin feshedilmesiyle birlikte, kira konusu şeyin iadesine de karar verir. Kiracı, mahkemenin kira konusunun iadesine yönelik verdiği bu kararı gönüllü olarak yerine getirmese kiraya veren, kararın yerine getirilmesi için ilâmlı icra yoluna başvurabilir.

HMK m. 4/1 gereğince kira ilişkisinden doğan tahliye davalarında görevli mahkeme, sulh hukuk mahkemesidir. Bu bakımdan, TBK m. 350-352 hükümleri gereğince tahliye davası açmadan önce, arabuluculuk yoluna başvurmanın zorunlu olduğunu belirtmek gerekir (HUAK m. 18/B-1,a). Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin tahliye davası yoluyla sona erdirilmesine dair hükümler, kamu düzenine ilişkindir; bu nedenle tarafların, mahkeme yerine tahkim yoluna başvuru yapmaları

⁵⁹⁸ Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s. 136; Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s. 303; Süha Tanrıver, *Usûl C.1*, s. 586; Hakan Pekcanitez vd., *Ders Kitabı*, s. 253.

⁵⁹⁹ Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s. 136; Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s. 303.

⁶⁰⁰ Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s. 304; Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s. 138.

⁶⁰¹ Süha Tanrıver, *İlâmlı İcra Takibinin Dayanakları ve İcranın İadesi*, Yetkin Yayınları, Ankara 1996, s. 66; Süha Tanrıver, *Usûl C.1*, s. 588; Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s.138; Ramazan Arslan vd. *Usûl Hukuku*, s. 304; Hakan Pekcanitez vd., *Ders Kitabı*, s. 255.

⁶⁰² Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s. 138; Süha Tanrıver, *Usûl C. 1*, s. 588; Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s. 304; "...Taşınmazın aynına yönelik olarak açılan tapu iptali ve tescil davası, niteliği itibariyle yenilik doğurucu inşaî nitelikte bir dava olup, neticesinde verilen inşaî hükümlerin infaz edilmesine gerek kalmaksızın, hükmün kesinleşmesi ile inşaî sonucun kendiliğinden doğduğu hususu göz önünde tutulduğunda, dava konusu taşınmazın mülkiyetine yönelik söz konusu mahkeme kararı dikkate alınarak, davacıların taşınmaza malik oldukları kabul edilerek, işin esasına girilmek suretiyle bozma ilamı doğrultusunda işlem yapıp sonucuna göre karar verilmesi gerektiği gözetilmeden, yazılı gerekçelerle davanın reddine karar verilmesi..." Yargıtay 5. HD., E. 2015/2307, K. 2015/7909, 14.04.2015, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T. 10.01.2024).

⁶⁰³ Süha Tanrıver, *Usûl C. 1*, s. 588; Süha Tanrıver, *İlâmlı İcra*, s. 65; Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s. 138; Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s. 304.

mümkün değildir⁶⁰⁴. TBK m. 350 vd. maddelerine dayalı olarak dava açma hakkı; ancak kiraya verene aittir. Kiraya veren tarafında birden fazla kişi bulunması hâlinde tahliye davası bütün kiraya verenler tarafından açılmalıdır. Bu durumda davacılar arasında mecburî dava arkadaşlığı söz konusudur⁶⁰⁵. Aynı şekilde kiracı tarafında birden fazla kişi varsa da tahliye davasının, tüm kiracılara karşı açılması şarttır⁶⁰⁶. Bu durumda da davalı tarafta mecburî dava arkadaşlığı söz konusudur⁶⁰⁷.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin tahliye davası yoluyla sona erdirilebilmesi; ancak TBK m. 350, m. 351 ve m.352’de yer verilmiş olan, sınırlı sayıdaki sebeplere dayalı olarak gerçekleştirilebilir⁶⁰⁸. Bu maddelerde sayılan sebepler dışındaki herhangi bir sebebe dayalı olarak, tahliye davası açılması ve bunun sonucunda kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi mümkün değildir. Ancak kiraya verenin, TBK’nin genel hükümlerine göre sözleşmeyi sona erdirmeye hakkının her zaman saklı olduğu da doktrinde ifade edilmektedir⁶⁰⁹. Yine TBK m. 354 gereğince, tahliye davası suretiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesiyle ilgili hükümlerde, kiracı aleyhine değişiklik gerçekleştirilebilmesi mümkün değildir⁶¹⁰; aksine yapılan anlaşmalar kesin hükümsüzlük yaptırımına tâbi olacaktır⁶¹¹.

Kiraya veren, tahliye davasının açılması için Kanun’da belirlenen süreyi geçmemek kaydıyla, dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirirse, dava açma süresi, bir kira yılı için uzamış kabul edilir (TBK m. 353). Bu bağlamda, TBK m. 353’te belirtilen süreye uygun davranarak kiracıya bildirimde bulunan kiraya verenin, TBK m. 350/2, m. 351/2 ve m. 352’de kabul edilen bir aylık dava açma süresi, kiraya verenin lehine olacak şekilde uzamış olmaktadır. Örneğin; 01.10.2023 başlangıç tarihli ve iki yıl süreli bir konut kira sözleşmesini, ihtiyaç nedenine dayalı olarak sona erdirmek isteyen kiraya veren, tahliye davasını 01.10.2025 tarihinden itibaren bir ay içerisinde açmak zorundadır (TBK m. 350/2). Şayet kiraya veren, bir aylık dava açma süresinin sonu olan 01.11.2025 tarihine kadar, kiracıya yazılı olarak bildirimde bulunur ve dava açacağını beyan ederse, bir kira

⁶⁰⁴ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 424; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 317.

⁶⁰⁵ Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s. 370; Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s. 540; Süha Tanrıver, *Usûl C. I*, s. 554.

⁶⁰⁶ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 317.

⁶⁰⁷ Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s. 370; Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s. 540; Süha Tanrıver, *Usûl C. I*, s. 554.

⁶⁰⁸ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 328; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 173.

⁶⁰⁹ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 328; Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 337; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 661.

⁶¹⁰ TBK m. 345 hükmünün yalnızca tahliye davasıyla ilgili olmadığı, kira hukukunun genel hükümlerine dayalı olarak sona erme kurallarında da bu hükmün uygulama alanı bulacağı ve dolayısıyla bu hükümlerde de kiracı aleyhinde herhangi bir değişikliğin gerçekleştirilemeyeceği yönünde bkz. Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 319; Aynı yönde bkz. Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 337.

⁶¹¹ Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 337.

yılıının sonu olan 01.10.2026 tarihine kadar tahliye davası açma süresi uzar⁶¹². Görüleceği üzere dava açma süresinin uzaması, belirli süreli sözleşmeler bakımından bir belirsizlik yaratmamaktadır. Ancak doktrinde, belirsiz süreli bir sözleşmenin söz konusu olması durumunda, bir yıllık uzamanın nasıl gerçekleşeceği konusunda bir netlik bulunmaması nedeniyle, bu hükmün uygulanmasının mümkün görülmediği ifade edilmektedir⁶¹³.

HMK m. 367/2 gereğince, taşınmaz mal ile ilgili aynî haklara ilişkin kararlar kesinleşmedikçe icra edilemez. Tahliye kararları şahsi nitelikte olduğundan sulh hukuk mahkemesi tarafından tahliye kararlarının icra edilebilmesi için kesinleşme zorunluluğu bulunmamaktadır⁶¹⁴. Ancak kiracı, mahkeme tarafından verilen tahliye kararına karşı istinaf yoluna başvurur ve İİK m. 36 uyarınca 3 aylık kira tutarını, icra dairesine yatırarak icranın geri bırakılması kararı alırsa, tahliyenin gerçekleştirilmemesini sağlayabilir⁶¹⁵. İcranın geri bırakılması kararı alınması hâlinde, tahliye kararının kesinleşmesine dek kadar kiracının tahliyesi gerçekleştirilemeyecektir (İİK m. 36/6).

1.2.2.3.2. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Tahliye Davası Açılmasına Dayanan Uyuşmazlıklar

1.2.2.3.2.1. Kiraya Veren Konut veya İşyeri Gereksinimi Nedeniyle Tahliye Davası Açması

Kiraya veren, kiralamaya konu olan taşınmazı “*kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu yahut yasa uyarınca bakmakta zorunlu olduğu başka kişiler*” için konut veya çatılı işyeri gereksinimi nedeniyle kullanmak zorundaysa kira sözleşmesine; belirli süreli kira sözleşmeleri bakımından sürenin sonunda, belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımındansa kiraya dair genel hükümler uyarınca belirlenecek tarihten başlamak üzere bir ay içerisinde açacağı tahliye davasıyla son verebilir (TBK m. 350/b.1).

TBK m. 350/b.1 gereğince, konutun veya çatılı işyerinin tahliyesine karar verilebilmesi için ilk şart; kiraya verenin, kiralamaya konu olan konutu veya çatılı işyerini

⁶¹² Başka örnekler için bkz. Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 322.

⁶¹³ Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 338; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 322.

⁶¹⁴ “...*Kiralanmış gayrimenkulün tahliyesi hakkındaki davada taşınmazın aynı ihtilaflı olmadığından tahliyeye ilişkin ilamında kesinleşmeden takip konusu yapılmasında usulsüzlük bulunmadığından...*” Yargıtay 12. HD., E. 2008/12407, K. 2008/11538, 25.03.2008; Aynı yönde 12. HD., E. 2007/13714, K. 2007/16483, 09.05.2007, Kararlar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 05.10.2023).

⁶¹⁵ Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 662-663; “...*İcra Hukukunda Yürütmenin Durdurulması (tehir-i icra) İİK'nun 36.maddesinde düzenlenmiştir. Bu madde hükmü, hem genel mahkemeler hem icra mahkemesi tarafından İİK mad.269 ve 276 maddelerine göre verilen tahliye kararları hakkında uygulanacağından borçlu kiracıdan istenecek güvence miktarı “üç aylık kira bedelidir...”*”, Yargıtay 3. HD., E. 2011/14748, K. 2011/19401, 24.11.2011, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 05.10.2023).

kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu yahut yasa uyarınca bakmakta zorunlu olduğu başka kişiler için kullanma zorunluluğunun bulunmasıdır. Maddede sayılan kişiler dışında herhangi bir kişinin ihtiyacı için, bu maddeye dayalı olarak tahliye davası açılmaz. Kanun maddesine açıkça “altsoy” kavramı kullanıldığı için, kiraya verenin çocukları yanında, torunları, hatta torunlarının çocukları ve evlatlığı da bu maddenin kapsamı içerisine girer⁶¹⁶. “Kanun gereği bakmakla yükümlüdür” ifadesinin karşılığı, TMK m. 364 hükmüne dayalı olarak tespit edilecektir⁶¹⁷. Doktrinde, kardeş için ihtiyaca dayalı tahliye davası açılabilmesi için, kardeşin, konut ihtiyacının karşılanmaması durumunda yoksulluğa düşecek olması şartının bulunduğu genel olarak kabul görmektedir⁶¹⁸. Maddede üstsoy denildiği için kiraya veren; annesi, babası yahut büyükbaba ve büyükannesi için de bu hükümden yararlanarak taşınmazın tahliyesini gerçekleştirebilir.

İhtiyaç nedeniyle tahliye davasını, kiraya veren ile malikin aynı kişiler olmaması durumunda, malikin açma hakkı olup olmadığı konusunda doktrinde farklı görüşler vardır. Bir görüşe göre; kiraya veren olmayan malikin, ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açma hakkı yokken⁶¹⁹, diğer bir görüşe göre ise dava açma hakkı vardır⁶²⁰. Yargıtay ise kiraya veren ile malikin aynı kişiler olmaması durumunda, malikin de ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabileceği görüşündedir⁶²¹. İntifa hakkı sahibi olan kiraya veren ve kira konusu konut veya işyerinin, tamamını yahut bir bölümünü alt kiraya vermiş olan kiracının ise ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açma hakkı bulunduğu doktrinde genel olarak kabul edilmektedir⁶²². Kiraya verenin, gerçek kişi veya tüzel kişi olması mümkündür; ancak haklı olarak tüzel kişilerin yalnızca kendi işyeri ihtiyacı için tahliye

⁶¹⁶ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 426; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 666.

⁶¹⁷ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 329.

⁶¹⁸ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 342; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 426; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 666; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s.346.

⁶¹⁹ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 344; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 667; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 175; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 369.

⁶²⁰ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 428; Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 341; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 353.

⁶²¹ “...Kimlerin ihtiyacı için tahliye davası açılacağı TBK. ’nun 350. maddesinde sınırlı olarak sayılmıştır. Sözü edilen madde hükmüne göre kiraya veren veya kiraya veren durumunda olmayan malik ancak kendisinin, eşinin alt soyu ve üst soyunun veya Kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut (veya işyeri) ihtiyacı için dava açabilir...” Yargıtay 3. HD., E. 2017/15089, K. 2018/3973, 12.04.2018, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T. 11.01.2024); “6570 sayılı Yasanın 7/b ve c maddeleri uyarınca, ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak davalarda, dava hakkı kural olarak kiralayana aittir. Ancak kiralayan durumunda olmayan malikin de bu davaları açabileceği içtihaden kabul edilmiştir” Yargıtay 6. HD., E. 2012/8852, K. 2012/14523, 08.11.2012, Karar için bkz. Mustafa Kırmızı, *Kira*, s. 393 (E.T:06.10.2023)

⁶²² Haluk Tandoğan, *C. I*, s. 242; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 344; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 354; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 667; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 367. Aksi görüş için bkz. Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 175.

davası açabileceği, doktrinde kabul edilmektedir⁶²³. Kiraya veren kişiler arasında paylı mülkiyet ilişkisi söz konusuysa ihtiyaç nedeniyle tahliye davasının, pay ve paydaş çoğunluğunun kararı ile açılması mümkündür (TMK m. 688)⁶²⁴. Elbirliği mülkiyeti halinde ise tüm kiraya verenlerin davaya katılması yahut izin vermesi şarttır (TMK m. 701)⁶²⁵.

Kiraya verenin, konut ihtiyacına örnek olarak şu durumlarının gösterilmesi mümkündür: Kiraya verenin kendisinin kirada oturmak zorunda kalması⁶²⁶; kiraya verenin, yakınlarıyla aynı evde oturmak zorunda kalması⁶²⁷; kiraya verenin, eşinin veya çocuğunun sağlığının kiralamaya konu olan konutta oturmasını zorunlu kılması⁶²⁸; kiraya verenin çocuğunun eğitim amacıyla kiralamaya konu konutun bulunduğu şehre taşınması yahut kiraya verenin bu şehre tayininin çıkması⁶²⁹; kira konusu konutun, yakıt ve diğer giderler açısından ekonomik olarak daha elverişli olması⁶³⁰ ve kiraya verenin, oturdukları eşine ait konut hakkında yıkım kararı alınmasıdır⁶³¹.

⁶²³ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 426; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 354; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 667. *Gümüş* ise ihtiyaç nedeniyle tahliye davasını yalnızca gerçek kişilerin açabileceği görüşündedir. Bu konuda bkz. Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 344.

⁶²⁴ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 354; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 427; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 667.

⁶²⁵ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 426; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 354; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 667; "...Kiralanan paylı mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, elbirliği halinde mülkiyete konu teşkil ediyorsa tüm ortakların davaya katılması gerekir..." Yargıtay 6. HD., E. 2012/8852, K. 2012/14523, 08.11.2012, Karar için bkz. Mustafa Kırmızı, *Kira*, s. 393 (E.T:06.10.2023).

⁶²⁶ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 329; Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 341; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 343; "...Konut ihtiyacına dayalı davalarda ihtiyaçlının kirada oturması ihtiyacın varlığı açısından yeterlidir..." Yargıtay 3. HD., E. 2018/1050, K. 2018/2136, 07.03.2018, Karar için bkz. <http://www.turkhukuksitesi.com/serh.php?did=17192> (E.T: 06.10.2023).

⁶²⁷ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 329; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 342; Murat İnceloğlu, C.2, s. 343; Yargıtay bir kararında, reşit olan çocukların aileyle birlikte oturmaya zorlanamayacağından, konut ihtiyacının mevcut olduğuna karar vermiştir, Yargıtay 6. HD., E. 2007/1360, K. 2007/3234, 22.03.2007, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 06.10.2023).

⁶²⁸ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 427; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 343; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 355; Murat İnceloğlu, C.2, s. 344; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 330; "...Mahkemece davacının konut ihtiyacı samimi ve zorunlu görülerek davanın reddine karar verilmiş ise de; dosya içerisinde mevcut bilirkişi raporundan dava konusu taşınmazın bulunduğu binanın bodrum katındaki otoparkta asansör bulunması, aynı binanın 3 ayrı dairesinde kızı ve torunlarının oturuyor olması gibi avantajlı özelliklerin bulunduğu, davacının halen oturduğu binanın ise yoldan rampa ve sahanlıkları bulunan merdivenlerle ulaşılması gibi davacı ve eşinin yaş durumları dikkate alındığında engel durum teşkil edebilecek nitelikte olduğunun tespit edildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda dava konusu yerin davacının oturduğu konuta nazaran daha üstün nitelikte olduğu, davacı ve eşinin yaşlı kişilikleri ve kiralananın bulunduğu binada kızı ve torunlarının oturduğu dikkate alınarak ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü ile davanın tahliyesine karar vermek gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir..." Yargıtay 6. HD., E. 2015/424, K. 2015/1619, 19.02.2015, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 06.10.2023).

⁶²⁹ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 427; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 356; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 342; Murat İnceloğlu, C.2, s. 345

⁶³⁰ Haluk Tandoğan, C.1, s. 256; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 330; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 343.

⁶³¹ "...Davacının halen oturduğu ve eşi adına kayıtlı olan taşınmaz hakkında 6306 sayılı yasa kapsamında yıkım kararı alınmış olduğu, davacı tanıklarının anlatımından ise davacının eşyalarını bir depoya bıraktığı ve...' da bulunan 1+1 yazlık eve geçici olarak taşındıkları anlaşılmaktadır. Bu durumda toplanan deliller birlikte değerlendirildiğinde

Kiraya verenin işyeri ihtiyacına örnek olarak ise şu nedenlerin gösterilmesi mümkündür: Kiraya verenin bir işinin bulunmaması yahut sürdürdüğü işinden ayrılmaya yakın olması⁶³²; işlerini büyüten kiraya verenin, bulunduğu işyerine sığmaz hâle gelmesi⁶³³; kiraya verenin kendisine, öğrenim hayatını tamamlayan çocuğuna yahut çalışmak isteyen eşine işyeri açmak istemesidir⁶³⁴. Yargıtay, konut kirasının aksine, işyeri kiralari bakımından kiraya verenin kirada oturmasını, yalnız başına yeterli görmemekte; bunun yanı sıra kiraya verenin tahliye tehdidi içerisinde bulunmasını yahut kira konusu işyerinin, şu an iş yapılan yerle eşit özelliklere sahip olmasını aramaktadır⁶³⁵.

Kiraya verenin, TBK m. 350/b.1 maddesine dayalı olarak açtığı ihtiyaç nedeniyle tahliye davasının kabul edilebilmesi için ihtiyacın samimi ve gerçek olması zorunludur⁶³⁶. Kiraya verenin ihtiyacının samimi olup olmadığını, her somut uyuşmazlık açısından, hâkim takdir eder⁶³⁷. Örneğin; konutu veya işyerini, daha yüksek kira bedeli alabilmek amacıyla başkasına kiralama isteğinde, ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığı açıktır⁶³⁸. Ancak yalnızca, kira bedelinin tespitinin dava konusu edilmesi, ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığını göstermez⁶³⁹. Yargıtay bir kararında, kiracının ödediği kira parasının arttırılmasını isteyen kiraya verenin ihtiyacının, sadece bu nedenlere dayalı olarak samimi

davacının ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü gerekir... Yargıtay 3. HD., E. 2018/1057, K. 2018/1859, 01.03.2018, Karar için bkz. <https://mevzuat.kararara.com/viewtopic.php?t=86128> (E.T: 06.10.2023).

⁶³² Yargıtay 6. HD., E. 2013/16379, K. 2013/229, 15.02.2013, Karar için bkz. Murat İnceloğlu, C.2, s. 350, dn. 640 (E.T: 06.10.2023)

⁶³³ Haluk Tandoğan, C.I, s. 252; Murat İnceloğlu, C.2, s. 353; "...Davacının halen Ünye'de kirada ticari faaliyetine devam ettiği, ticari faaliyetlerini genişletmek amacıyla Samsun'daki işyerini satın aldığı iddiası karşısında mahkemece davacının bu iddiasına ilişkin delillerinin toplanması ve varılacak sonuca göre davacının küçük bir işyerinde sınırlı olarak ticari hayatına devam etmesinin günümüzün ekonomik ve sosyal koşulları karşısında kendisinden beklenemeyeceği de göz önüne alınarak bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde ret kararı verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir..." Yargıtay 6. HD., E. 2010/13618, K. 2010/4476, 15.04.2010, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 06.10.2023).

⁶³⁴ Aydın Zevkililer/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 359-360; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 672.

⁶³⁵ "...İşyeri ihtiyacına dayalı olarak açılan tahliye davalarında ihtiyacının kirada olması halinde ihtiyacın varlığının kabulü için ihtiyacının ya tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın yapılacak iş için daha üstün nitelikte olması, en azından halen iş yapılan yerle eşdeğer nitelikte bulunması gerekir. Eşdeğerlik durumu varsa mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalıdır. Bu iki halden birisinin varlığı ihtiyacın kabulü için yeterlidir. Her iki halin birlikte olması gerekmez..." Yargıtay 6. HD., E. 2010/13618, K. 2010/4476, 15.04.2010; Aynı yönde bkz. Yargıtay 6. HD., E. 2011/2359, K. 2011/7098, 28.06.2011, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 06.10.2023).

⁶³⁶ Haluk Tandoğan, C.I, s. 249; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 331; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 427; Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 342; "...İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arz etmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez..." Yargıtay 6. HD., E. 2012/814, K. 2012/4701, 22.03.2012, Aynı yönde bkz. Yargıtay 6.HD., E. 2008/11196, K. 2008/12752, 18.11.2008, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T:06.10.2023).

⁶³⁷ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 428; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 343; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 667.

⁶³⁸ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 427; Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 342.

⁶³⁹ "...Davacının yasal hakkını kullanarak kira tespiti isteminde bulunması tahliye isteminin kabulüne engel oluşturmaz ve ihtiyacın samimi olmadığını göstermez..." Yargıtay 6. HD., E. 2006/1602, K. 2006/3434, 04.04.2006, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T:06.10.2023).

ve gerçek olmadığına hükmedilemeyeceğini belirtmiştir⁶⁴⁰. Aynı şekilde kiraya verenin, ihtiyaç nedeniyle tahliye davası devam ederken boşalan başka bir konutunu kiraya vermesi, ihtiyacın samimi ve gerçek olmadığına bir karinedir⁶⁴¹. Yargıtay, bir kararında süreç boyunca, dayandığı ihtiyaç nedenini sürekli değiştiren kiraya verenin, ihtiyacının samimi ve gerçek olmadığına hükmetmiştir⁶⁴². İhtiyaç nedeniyle tahliye kararı verilebilmesi için ihtiyacın, geçici nitelikte olmaması ve yargılama süreci boyunca varlığını sürdürmesi gerekmektedir⁶⁴³. Henüz oluşmamış bir ihtiyaca dayalı olarak tahliye kararı verilebilmesi de mümkün değildir⁶⁴⁴. İhtiyacın gerçek ve samimi olduğunu ispat yükü, her somut olay bakımından, kiraya veren üzerindedir⁶⁴⁵.

Konut veya çatılı işyerini ihtiyaç nedeniyle boşaltmak isteyen kiraya veren, bu amaçla açacağı tahliye davasını, belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde açmak zorundadır (TBK m. 350/2). Belirtmek gerekir ki ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılabilmesi için, kiracıya ihtar gönderilmesi şart değildir⁶⁴⁶. Ancak kiraya veren, tahliye davasının açılması için Kanun'da belirlenen bir aylık süreyi geçmemek kaydıyla, dava açacağını kiracıya yazılı olarak ihtar ederse, dava açma süresi, bir kira yılı için uzamış kabul edilir (TBK m. 353). Söz konusu ihtarın bu bir aylık sürede kiracıya ulaşması zorunludur; aksi halde yapılan ihtar, Kanun'da kendisine bağlanan sonuçları meydana getirmeyecektir⁶⁴⁷. Eğer Kanun'da belirtilen bu

⁶⁴⁰ "...İhtiyaçlıların dava konusu taşınmazı kiraya vermeden önce kiralananın aynı işi yapmış olmaları ve işlerini yürütememiş olmaları, keza kiralayanın kira parasının artırılmasını istemesi tek başına ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığını göstermez. İhtiyaçlının boşta olması halinde kural olarak ihtiyacın samimi olduğunun kabulü gerekir..." Yargıtay 6. HD., E. 2010/6598, K. 2010/12501, 11.11.2010, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 06.10.2023).

⁶⁴¹ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 343; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 342.

⁶⁴² "...Davacı ihtarnamede ve dava dilekçesinde taşınmaza kendi ihtiyacı olduğunu belirtmiş, ancak daha sonraki beyanlarında taşınmaza kayın pederinin ihtiyacı olduğunu, son olarak da oğlunun evlenerek bu evde oturacağını, kayınpederin de onunla birlikte oturacağını bildirmiştir. Ancak ihtiyaçlı oğlunun nişan ve evlilik hazırlığı içinde olduğuna dair bir belge ve delil ibraz etmemiştir. Davacı tanığının ihtiyaç iddiasına ilişkin bir beyanı yoktur. Davacı ihtiyaç iddiasının gerçek samimi, zorunlu olduğunu kanıtlanma yükümlülüğü altındadır. Mevcut delillere göre iddianın kanıtlandığından bahsedilemez..." Yargıtay 6. HD., E. 2012/814, K. 2012/4701, 22.03.2012, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 06.10.2023).

⁶⁴³ Yargıtay 6. HD., E. 2012/814, K. 2012/4701, 22.03.2012, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 06.10.2023).

⁶⁴⁴ "...Davada dayanılan ve hükme esas alınan 01.11.1993 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Davacı, eşi F... A.'ın kalp ve tansiyon hastası olduğunu, İ. ve B'de kontrollere gittiğini bu durumun yarattığı zorluklardan kurtulmak için Ankara'ya taşınıp oradaki hastanelerden yararlanmak için davalının Ankara'da bulunan kiralananın tahliyesini istemiştir. Davacının ve eşinin halen A'da ikamet ettiği uyumsuzluk konusu değildir. Bununla birlikte davacının henüz kiralananın bulunduğu Ankara'ya taşınmadığı ve buraya yerleşme konusunda ciddi bir girişiminin olmadığı da anlaşılmaktadır. Bu durumda henüz doğmamış ihtiyaç için tahliye kararı verilemez. Mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmediğinden kararın bozulması gerekmiştir..." Yargıtay 6. HD., E. 2008/11196, K. 2008/12752, 18.11.2008, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 06.10.2023).

⁶⁴⁵ "...Davacı tanığının ihtiyaç iddiasına ilişkin bir beyanı yoktur. Davacı ihtiyaç iddiasının gerçek samimi, zorunlu olduğunu kanıtlanma yükümlülüğü altındadır..." Yargıtay 6. HD., E. 2012/814, K. 2012/4701, 22.03.2012, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 06.10.2023).

⁶⁴⁶ Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 342; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 429.

⁶⁴⁷ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 671; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 671.

bir aylık sürede, kiraya veren tarafından dava açılmaz ve kiracıya ihtarda da bulunmazsa, ihtiyaç devam etmek koşuluyla, her yılsonu itibarıyla bu davayı açılabilecektir⁶⁴⁸. Kiraya veren, belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından ihtiyaç nedeniyle tahliye davasını ise TBK m. 329 gereğince altı aylık fesih dönemi için üç ay önceden yapacağı bildirimden itibaren bir ay içerisinde açmalıdır (TBK m. 350/2).

Özellikle belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından hangi tarihe kadar dava açılabileceğini belirlemek için, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi önem arz etmektedir⁶⁴⁹. Taraflar arasında yazılı bir kira sözleşmesi mevcut değilse ya da sözleşme bulunmasına rağmen başlangıç tarihi belirlenmemişse bu tarih, tanık beyanlarıyla yahut konut veya işyerine su, elektrik, doğalgaz gibi şeylerin bağlanması için ilgili kuruluşlarla yapılan sözleşmelerle ispatlanabilir⁶⁵⁰. Bunlar da mevcut değilse kiracının belirttiği başlangıç tarihine itibar edilerek, dava açma süresini belirlemek gerekir⁶⁵¹. Kanun'da belirtilen dava açma süreleri kamu düzenindedir ve davanın süresinde açılıp açılmadığı, taraflarca ileri sürülmesi dahi hâkim tarafından kendiliğinden araştırılır⁶⁵².

Kiraya veren, ihtiyaç nedenine dayalı olarak konuttan veya işyerinden kiracının tahliyesini sağlarsa, haklı bir neden bulunmaksızın, tahliye konu konutu ya da işyerini, üç yıl geçmeden eski kiracısı dışında birine kiralayamaz (TBK m. 355). Kiraya veren TBK m. 355 hükmüne uygun davranmazsa, eski kiracısına, son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak kaydıyla, tazminat ödemek zorunda kalır (TBK m. 355/2). Kiracının, bu hüküm uyarınca açacağı tazminat davasının, sulh hukuk mahkemesinde görüleceği ve bu bağlamda, dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmanın zorunlu olacağı açıktır (HUAK m. 18/B-1,a). Ayrıca sulh hukuk mahkemesinde görülecek olan ihtiyaç nedeniyle tahliye davasını açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmanın zorunlu olduğunu belirtmek gerekir (HUAK m. 18/B-1,a).

⁶⁴⁸ Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 670.

⁶⁴⁹ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 429; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 670.

⁶⁵⁰ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 429.

⁶⁵¹ Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 671.

⁶⁵² "...Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup davalı ileri sürmese bile mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir..." Yargıtay 6. HD., E. 2014/10979, K. 2014/12111, 06.11.2014, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 10.10.2023).

1.2.2.3.2.2. Yeni Malikin Konut veya İşyeri Gereksinimi Nedeniyle Tahliye Davası Açması

Öncelikle belirtmek gerekir ki TBK m. 351’de düzenlenen yeni malikin ihtiyaç sebebiyle dava açması ile TBK m. 350’de düzenlenen kiraya verenin ihtiyaç sebebiyle dava açması, dava açma süreleri ve davayı açma hakkı olan kişiler hâricinde, özellikle aradığı şartlar açısından benzerlik taşımaktadır. Bu nedenle, TBK m. 350 gereğince kiraya verenin ihtiyaç nedeniyle tahliye davasında⁶⁵³ anlatılan pek çok şey, burada da geçerli olacağından, iki hükmün benzer özelliklerine ayrıntılı olarak değinilmeyecektir.

Kiraya verenin, içerisinde kiracı bulunan konut veya işyerini, daha sonra başka bir kişinin edinmesi ihtimâl dâhilindedir. Böyle bir durumda da kiracıyı koruyan hükümler etkisini devam ettirmekte ve kiracı, kiralamaya konu taşınmazı kullanmaya devam etmektedir. Ancak bu durum, yeni malikin, hiçbir durumda tahliye davası açamayacağı anlamına gelmemektedir. Yeni malik, TBK m. 351’de yer verilen şartların gerçekleşmesiyle birlikte, ihtiyaç nedenine dayalı olarak tahliye davası açma hakkına sahip olur.

TBK m. 351’e göre yeni malik, kiralamaya konu olan taşınmazı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu yahut yasa uyarınca bakmakta zorunlu olduğu başka kişiler için konut veya çatılı işyeri gereksinimi nedeniyle kullanmak zorundaysa, kira sözleşmesini tahliye davası yoluyla sona erdirme imkânına sahip olur.

TBK m. 351 gereğince ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılabilmesinin ilk şartı, tahliyeye konu taşınmazın başkası tarafından edinilmesidir. Bu edinmenin, satış yahut bağışlama gibi yollarla devren olması mümkün olduğu gibi; miras, mahkeme kararı ve cebrî icra gibi yollarla sicil dışı meydana gelmesi de ihtimâl dâhilindedir⁶⁵⁴. Mülkiyet değişikliği için tescilin zorunlu olduğu durumlarda, tescilin yapılması şarttır⁶⁵⁵. Tapusuz bir taşınmazın hâricen kazanılması durumunda da TBK m. 351 hükmü uygulama alanı bulabilecektir⁶⁵⁶.

TBK m. 351 gereğince, konutun veya çatılı işyerinin tahliyesine karar verilebilmesi için bir diğer şart; yeni malikin, sonradan edindiği konutu veya çatılı

⁶⁵³ Bkz. yukarıda “Kiraya Veren Konut veya İşyeri Gereksinimi Nedeniyle Tahliye Davası Açması” başlıklı bölüm.

⁶⁵⁴ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 429; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 344; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 372.

⁶⁵⁵ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 344; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 221.

⁶⁵⁶ Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 373; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 344; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 221; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 679.

işyerini kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu yahut yasa uyarınca bakmakta zorunlu olduğu başka kişiler için kullanma zorunluluğunun bulunmasıdır. Kiraya verenin, TBK m. 350 gereğince, konut veya çatılı işyerini ihtiyaç nedeniyle tahliyesine ilişkin yaptığımız açıklamalar, burada da aynen geçerlidir⁶⁵⁷. Bu bakımdan, maddede sayılan kişiler hâricinde herhangi birisi için bu hükme dayanarak tahliye davası açılmayacaktır. Aynı zamanda bu madde bakımından aranan gereksinimin de gerçek ve samimi nitelikte olması zorunluluk teşkil etmektedir⁶⁵⁸. Yeni malik, açtığı tahliye davasında ihtiyacın varlığını kanıtlamakla yükümlüdür⁶⁵⁹.

Yeni malikin açtığı ihtiyaç nedeniyle tahliye davasında, tahliye talebinin kabul edilebilmesi için davanın, Kanun'da belirtilen sürede açılması şarttır. TBK m. 351 gereğince tahliye kararı verilebilmesi için yeni malik, kiralamaya konu olan konutun veya işyerinin mülkiyetini kazandığı tarihten itibaren bir ay içerisinde kiracıya yazılı ihtarında bulunmalı ve yine edinme tarihinden itibaren altı ay sonra ihtiyaç nedeniyle tahliye davasını açmalıdır. Yapılan ihtarın, maddede belirtilen bir aylık süre içerisinde, kiracıya tebliğ olmasına dikkat edilmelidir; bir aylık süreden sonra tebliğ olan ihtar dayalı olarak açılan tahliye davasının reddine karar verilir⁶⁶⁰. Maddede belirtilen altı aylık süre, davanın açılması için geçmesi gereken asgarî süredir; bu bakımdan davanın, bir aylık sürede kiracıya ihtar gönderilmesi şartıyla, sözleşmenin sonuna kadar açılması da mümkündür⁶⁶¹. Edinme tarihinde sözleşmenin bitimine altı aydan daha az bir vakit kalmışsa, kiraya veren, altı aylık süreyi beklemeksizin, sözleşme süresinin sonunda da tahliye davasını açma hakkına sahiptir⁶⁶². Yeni malik dilerse, ihtiyaç nedeniyle tahliyeye ilişkin dava açma hakkını, sözleşme süresinin sona erdiği tarihten başlayarak bir ay içerisinde de kullanabilir (TBK m. 351/2).

Yeni malik, ihtiyaç nedenine dayalı olarak konuttan veya işyerinden kiracının tahliyesini sağlarsa, haklı bir neden bulunmaksızın, tahliyeye konu konutu ya da işyerini,

⁶⁵⁷ Bu konuda bkz. yukarıda “Kiraya Veren Konut veya İşyeri Gereksinimi Nedeniyle Tahliye Davası Açması” başlıklı bölüm.

⁶⁵⁸ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 430.

⁶⁵⁹ “...Açılacak davada tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın varlığının kanıtlanması gerekir...” Yargıtay 3. HD., E. 2017/5847, K. 2017/16301, 22.11.2017, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 10.10.2023).

⁶⁶⁰ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 345; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 679; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 430“...Ancak edinmeyi izleyen bir ay içerisinde bildirim tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir...” Yargıtay 3. HD., E. 2017/7209, K. 2017/17902, 20.12.2017, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 10.10.2023).

⁶⁶¹ Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 345; “...Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür...” Yargıtay 3. HD., E. 2017/7209, K. 2017/17902, 20.12.2017 Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 10.10.2023).

⁶⁶² Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 430.

üç yıl geçmeden eski kiracısı dışında birine kiralayamaz (TBK m. 355). Yeni malik, TBK m. 355 hükmüne uygun davranmazsa, eski kiracısına, son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak kaydıyla, tazminat ödemek zorunda kalır (TBK m. 355/2). Kiracının, bu hüküm uyarınca açacağı tazminat davası, sulh hukuk mahkemesinde görülecek ve dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu olacaktır (HUAK m. 18/B-1,a). Ayrıca yeni malikin, gereksinim nedeniyle sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunda olduğunu da belirtmek gerekir (HUAK m. 18/B-1,a).

1.2.2.3.2.3. Kiralananın Yeniden İnşa Edilmesi veya İmarı Amacıyla Tahliye Davası Açılması

TBK m. 350/b.2 uyarınca kiraya veren, kiralamaya konu olan konut ve çatılı işyerinin yeniden inşası yahut imarı maksadıyla esaslı onarımı, genişletilmesi veya değiştirilmesi gerekli ve bu işlemler yapılırken kira konusu yerin kullanımını mümkün değil ise kira sözleşmesine, açacağı tahliye davası yoluyla son verebilir.

TBK m. 350/b.2 uyarınca tahliye davası açılabilmesinin ilk şartı; kiralamaya konu olan konut veya çatılı işyerinin yeniden inşası yahut imarı maksadıyla esaslı onarımı, genişletilmesi veya değiştirilmesinin gerekli olmasıdır. Yeniden inşa ile kastedilen şey, yıkılan taşınmazın yeniden yapılmasıdır⁶⁶³. İmar, yalnızca mevcut olan bir bina üzerinde gerçekleştirilebileceğinden, yeniden inşa durumunda imar maksadının bulunması zorunlu değildir⁶⁶⁴. Deprem nedeniyle bazı bölgelerinde yıkılma meydana gelen bir binanın yeniden yapılması, yeniden inşa kavramına örnek teşkil eder⁶⁶⁵. İmar ise genel olarak, konut veya çatılı işyerinin, daha elverişli ya da güzel duruma getirilmesidir⁶⁶⁶. TBK m. 350/b.2 gereğince imar; konut veya çatılı işyerinin esaslı onarımı, genişletilmesi veya değiştirilmesi şekillerinde karşımıza çıkabilir.⁶⁶⁷ Depremde zedelenen bina giriş ve kolonlarının güçlendirilmesi, onarıma bir örnekken; mevcut binaya kat çıkılması, genişletilmeye ve asansörü olmayan bir binaya asansör yapılması, tüm binaya kalorifer tesisatının kurulması veya odalara banyo konulması ise değişikliğe örnek teşkil eder⁶⁶⁸.

⁶⁶³ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 432; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 187-188; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 406.

⁶⁶⁴ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 332; Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 346; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 432; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 406; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 187.

⁶⁶⁵ Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 346; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 354.

⁶⁶⁶ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 354; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 368; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 188-189.

⁶⁶⁷ Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 189; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 409.

⁶⁶⁸ Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 346; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 333; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 684; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 409; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 189-190.

TBK m. 350/b.2 gereğince tahliye kararı verilebilmesi için yapılacak onarım, değişiklik ve genişletmenin, esaslı olması şarttır⁶⁶⁹. Bu bağlamda küçük çaplı tamirat işleri, bu maddenin aradığı şekliyle, “esaslı” kabul edilemeyecektir⁶⁷⁰. Aynı şekilde, taşınmazda gerçekleştirilecek olan onarım, genişletme yahut değiştirme işlemleri sırasında, işlemlerin gerçekleştiği taşınmazda oturmanın ya da faaliyet göstermenin mümkün olmaması gerekir⁶⁷¹. Bunun dışında, Yargıtay istikrarlı bir şekilde verdiği içtihatlarında, TBK m. 350/b.2 gereğince açılacak tahliye davalarında, imarca tasdikli mimari veya avan projenin sunulmasını zorunlu görmekte; bu proje sunulmadan dava açılması halinde, eksikliğin dava sırasında giderilebileceğine hükmetmektedir⁶⁷². Yargılama sırasında hâkim, kiraya veren tarafından sunulan bu projeyi, keşif yaparak yerinde uygulamalı ve yapılacak imar işlemlerinin, kiralamaya konu taşınmazda oturmayı ya da faaliyet göstermeyi imkânsız hale getirip getirmediği konusunda bilirkişilerden görüş almalıdır⁶⁷³.

Yargıtay, kiraya veren ile malikin aynı kişiler olmaması durumunda, kiraya veren olmayan malikin de TBK m. 350/b.2 uyarınca dava açabileceği görüşündedir⁶⁷⁴.

Konut veya çatılı işyerini yeniden inşa veya imar amacıyla boşaltmak isteyen kiraya veren, bu amaçla açacağı tahliye davasını, belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde açmak zorundadır (TBK m. 350/2). Belirtmek gerekir ki bu nedene dayalı olarak tahliye davası açılabilmesi için, kiracıya ihtar gönderilmesi şart değildir⁶⁷⁵. Ancak kiraya veren, tahliye davasının açılması için

⁶⁶⁹ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 333; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 354; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 367.

⁶⁷⁰ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 367; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 354; Murat İnceloğlu, C.2, s. 409.

⁶⁷¹ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 355; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 367.

⁶⁷² “...Türk Borçlar Kanunu'nun 350/2. maddesi hükmü uyarınca kiralananın yeniden inşa veya imar amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi nedeniyle açılacak tahliye davalarında, imarca tasdikli mimari ya da avan projenin ibrazı zorunludur. Ne var ki söz konusu projenin davanın açıldığı sırada verilmesi şart olmayıp dava tarihinden sonra da ibrazı mümkündür...” Yargıtay 3. HD., E. 2017/7846, K. 2017/17820, 19.12.2017, Aynı yönde bkz. Yargıtay 6. HD., E. 2014/10295, K. 2014/12270, 11.11.2014, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 10.10.2023).

⁶⁷³ Haluk Tandoğan, C.1, s. 282; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 433; Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 346; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 368; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 355.

⁶⁷⁴ “...Türk Borçlar Kanunu'nun 350/2. maddesi hükmü uyarınca kiralananın yeniden inşa veya imar amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi nedeniyle açılacak davalarda dava hakkı kural olarak kiraya verene aittir. Ancak kiraya veren durumunda olmayan malikin de bu davaları açabileceği içtihaden kabul edilmiştir. Kiralanan paylı mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, elbirliği halinde ise tüm ortakların davaya katılmaları gerekir. Bu koşullar birlikte dava açma şeklinde gerçekleşebileceği gibi bir paydaş tarafından açılan davaya sonradan diğer paydaşların onaylarının alınması şeklinde de sağlanabilir. Elbirliği mülkiyetinde, ortakların katılmaları sağlanamaz ise miras bırakanın terekesine temsilci atanması sağlanarak temsilci huzuruyla dava yürütülür. Dava hakkına ilişkin olan bu hususların mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir...” Yargıtay 6. HD., E. 2014/2485, K. 2014/3405, 20.03.2014, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 10.10.2023).

⁶⁷⁵ Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 686; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 368.

Kanun'da belirlenen bir aylık süreyi geçmemek kaydıyla, dava açacağını kiracıya yazılı olarak ihtar ederse, dava açma süresi, bir kira yılı için uzamış kabul edilir (TBK m. 353). Kiraya veren, belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye davasını ise TBK m. 329 gereğince altı aylık fesih dönemi için üç ay önceden yapılacak bildirimden itibaren bir ay içerisinde açmalıdır (TBK m. 350/2).

Özellikle belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından hangi tarihe kadar dava açılabileceğini belirlemek için, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi önem arz etmektedir. Taraflar arasında yazılı bir kira sözleşmesi mevcut değilse ya da sözleşme bulunmasına rağmen başlangıç tarihi belirlenmemişse bu tarih, tanık beyanları dâhil, her türlü delille ispat olunabilir⁶⁷⁶. Kanun'da belirtilen dava açma süreleri kamu düzenindedir ve davanın süresinde açılıp açılmadığı, taraflarca ileri sürülmesi dahi hâkim tarafından kendiliğinden araştırılır⁶⁷⁷.

TBK m. 350/b.2 gereğince yeniden inşa ya da imar maksadıyla tahliye olunan konut veya çatılı işyeri, eski durumuyla ve haklı bir sebep bulunmadan, üç yıl dolmadıkça, eski kiracı hârici birisine kiralanamaz (TBK m. 355/2). Eski kiracı, yeniden inşa edilen veya imara tabi tutulan kira konusu taşınmazı, yeni durumu ve yeni kira bedeliyle kiralama hususunda öncelik hakkına sahiptir (TBK m. 355/2). Eski kiracının, maddenin kendisine sağladığı bu hakkı, kiraya veren tarafından yapılacak olan yazılı bildirim tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde kullanması şarttır; aksi halde bu hakkını kaybeder (TBK m. 355/2). Kiraya veren, maddede belirtilen yazılı bildirim şartını yerine getirmedikçe, yeniden inşa edilen veya imara tâbi tutulan taşınmazı, üç yıllık süre geçmeden eski kiracı dışında birisine kiralayamaz (TBK m. 355/2). Kiraya veren, eski kiracıya yazılı bildirimde bulunmadan ve üç yıl beklemeden, kiralamaya konu taşınmazı başkasına kiralarsa, eski kiracısına son kira yılında ödenen bir yıllık kira bedelinden az olmamak kaydıyla, tazminat ödemek zorunda kalır (TBK m. 355/3). Eski kiracı tarafından açılacak olan bu tazminat davası, sulh hukuk mahkemesinde görülecektir ve dava açmadan öce arabuluculuk yoluna başvurunun zorunlu olduğunu belirtmek gerekir (HUAK m. 18/B-1,a). Keza, kiralananın yeniden inşası veya imarı nedenine dayalı olarak

⁶⁷⁶ "...Davanın süresinde açılıp açılmadığının belirlenebilmesi için öncelikle kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin ve süresinin bilinmesi zorunludur. Davacının bildirdiği bu tarihlere davalı karşı çıkarsa uyumsuzluğun tarafların gösterecekleri tanık dâhil bütün deliller toplanarak bir hadise olarak çözüme kavuşturulması gerekir..." Yargıtay 6. HD., E. 2014/2485, K. 2014/3405, 20.03.2014, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 10.10.2023).

⁶⁷⁷ "...Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup davalı ileri sürmese bile mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir..." Yargıtay 6. HD., E. 2014/2485, K. 2014/3405, 20.03.2014, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 10.10.2023).

sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak da zorunluluk oluşturmaktadır (HUAK m. 18/B-1,a).

Son olarak belirtmek gerekir ki TBK m. 350/b.2’de düzenlenen yeniden inşa veya imar amacıyla kesin tahliye ile TBK m. 320’de düzenlenen geçici tahliyeyi birbirlerine karıştırmamak gerekir. Esaslı olmayan ve kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen zorunlu ve küçük çaplı onarım hallerinde TBK m. 350/b.2 değil, TBK m. 320 uygulama alanı bulur⁶⁷⁸. TBK m. 320 gereğince verilen geçici tahliyede, kira sözleşmesi sona ermediğinden yeniden bir kira parası belirlemeye gerek yoktur, sözleşme aynı koşullarla devam eder. Ayrıca, TBK m. 350/b.2’de düzenlenen kesin tahliye davasının aksine, TBK m. 320 gereğince açılacak geçici tahliye davası, herhangi bir süreye tâbi olmaksızın her zaman açılabilir⁶⁷⁹.

1.2.2.3.3. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Tahliye Davası Açılmasına Dayanan Uyuşmazlıklar

1.2.2.3.3.1. Kiracının Yazılı Tahliye Taahhüdü Vermesi Sebebiyle Tahliye Davası Açılması

TBK m. 352/1 gereğince; kiracı, kiralamaya konu olan konutun veya işyerinin teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralamaya konu taşınmazı, belirli bir tarihte tahliye etmeyi yazılı olarak taahhüt etmesine rağmen tahliye etmemişse kiraya veren, kira sözleşmesine, bu tarihten başlayarak bir ay içerisinde icra yoluna başvurmak yahut dava açmak yoluyla son verebilir.

TBK m. 352/1 hükmünden açık bir şekilde anlaşıldığı üzere, bu maddeye dayalı olarak geçerli bir şekilde kiracının tahliyesine karar verilebilmesi için bir tahliye taahhüdünün bulunması ve bu taahhüdün yazılı olması zorunludur; sözlü bir tahliye taahhüdüne dayanarak kiracının tahliye edilebilmesi mümkün değildir. Kiracı tarafından verilen tahliye taahhüdünün, kiraya verenin de kabul etmesi koşuluyla, yargılama esnasında duruşma tutanağına yahut icra takibi esnasında icra tutanağına yazılması

⁶⁷⁸ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 369; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 685.

⁶⁷⁹ Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 685; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 369; “...Kiralananın zorunlu onarımı gerektirmesi halinde ise Türk Borçlar Kanunu’nun 320. maddesi hükmüne göre geçici tahliye davası açılabilir. Bu dava, Türk Borçlar Kanunu’nun 350/2. maddesinde düzenlenen imar amaçlı esaslı onarım ve değiştirmeden farklı bir dava türüdür. Türk Borçlar Kanunu’nun 320. maddesinde düzenlenen geçici tahliye davası hem konut ve çatılı işyeri kiralalarında hem de diğer kira ilişkilerinde uygulanır. Geçici tahliye davası süreye bağlı olmaksızın her zaman açılabilir. Ancak geçici tahliyeye karar verilebilmesi için kiralananın zorunlu onarım ihtiyacının bulunması gerekir. Kiralananın ancak zorunlu onarım süresince tahliyesine karar verilebilir...” Yargıtay 3. HD., E. 2017/10389, K. 2018/3526, 05.04.2018, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T:10.10.2023).

hâlinde, geçerli olarak kabul edilmesi gerekir⁶⁸⁰. Tahliye taahhüdünün resmî şekilde verilmesi zorunlu olmayıp, adî yazılı şekilde verilmesi yeterlidir⁶⁸¹. Ancak yazılı tahliye taahhüdünün noter aracılığıyla, resmî bir şekilde alınmasına da bir engel bulunmamaktadır⁶⁸². Yazılı tahliye taahhüdünün noter kanalıyla alınması önemini, kiracının taahhüt altındaki imzayı inkâr etmesi hâlinde göstermektedir. Bu konuya aşağıda ayrıntılı bir şekilde değinilecektir. Bu madde hükmüne dayalı olarak tahliye kararı verilebilmesi için yazılı tahliye taahhüdünün yanında yazılı bir kira sözleşmesinin bulunması şart değildir; sözlü bir kira sözleşmesine dayalı olarak da bu yola başvurulabilir⁶⁸³.

Yazılı tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için, bizzat kiracının kendisi yahut temsilci tarafından verilmesi şarttır⁶⁸⁴. Kiracı ile aynı konutta oturan eşi veya çocuğu olsa dahi, kiracı dışında herhangi birisi tarafından verilen tahliye taahhüdü sonuç doğurmayacaktır⁶⁸⁵. Kiracı tarafında birden fazla kişi olması durumunda yazılı tahliye taahhüdünde tümünün imzasının bulunması gerekir; aksi hâlde bu taahhüde dayalı olarak açılacak tahliye davası reddedilecektir⁶⁸⁶. Yazılı tahliye taahhüdünün, kiraya veren tarafından imzalanması ise zorunluluk teşkil etmemektedir⁶⁸⁷. Temsilci tarafından kiracı adına yazılı tahliye taahhüdü verilebilmesi için, temsilcinin özel yetkiye sahip olmasının zorunluluk teşkil etmediği, doktrinde genel olarak kabul görmektedir⁶⁸⁸.

⁶⁸⁰ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 327; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 691; Mustafa Kırmızı, *Kira*, s. 508.

⁶⁸¹ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 347; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 326.

⁶⁸² Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 434; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 427.

⁶⁸³ Hakan Pekcanitez vd. *İcra Ders Kitabı*, s. 310-311; "...Davacı tahliye istemi olarak 12.05.2015 tarihinde başlattığı icra takibinde sözlü sözleşmeye ve davalı borçlu tarafından verilen 30.01.2015 tarihli yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak ödenmeyen kira bedellerinin tahsilini talep etmiş, borçlu ise sözlü sözleşmeyi kabul etmediğini belirterek borca itiraz etmiştir. Yapılan yargılama sonucunda mahkemece; sözlü kira sözleşmesinin inkâr edilmiş olması nedeniyle kira akdinin de inkâr edilmiş sayılacağı gerekçesiyle uyuşmazlığın çözümünün genel mahkemede yapılacak yargılamayı gerektirdiği belirtilerek istemin reddine karar verilmiştir. Borçlu 18.05.2015 tarihli itiraz dilekçesinde dayanak sözlü sözleşmeyi inkâr etmiş ise de; 30.01.2015 tarihli yazılı tahliye taahhüdündeki imzasını inkâr etmemiş ve taahhüdün kendisi tarafından verildiğini kabul etmiştir. Davalının icra takibine eklediği halen icarım altındaki ibaresini içeren tahliye taahhüdünü kabul etmesi karşısında davalının kira ilişkisini kabul ettiğinin kabulü gerekir. Bu durumda Mahkemece işin esasının incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, uyuşmazlığın yargılamayı gerektirdiği gerekçesiyle istemin reddine karar verilmesi doğru değildir..." Yargıtay 6. HD., E. 2015/11788, K. 2016/3412, 26.04.2016, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 11.10.2023).

⁶⁸⁴ Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 347; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 424.

⁶⁸⁵ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 434; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 347.

⁶⁸⁶ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 327; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 434; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 334; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 426.

⁶⁸⁷ Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 693; Mehmet Akçaal, "Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri", *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.12, S.2, 2022, 949-979, s. 955.

⁶⁸⁸ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 334-335; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 434; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 327; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 691. Aksi görüş için bkz. Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 425.

Tahliye taahhüdüne konu olan konutun, aile konutu niteliğinde olması hâlinde, kiracı olmayan eş, TMK m. 194 gereğince kira sözleşmesinin tarafı hâline gelmemişse, kiracı olan eş, tahliye taahhünamesini tek başına imzalayabilir. Ancak doktrinde, bu taahhüdün geçerli olması için kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin, bu duruma rıza göstermesi gerektiği ifade edilmektedir⁶⁸⁹. Son dönemde verilen Yargıtay ve Bölge Adliye Mahkemeleri kararlarında ise kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin, kiraya veren tarafından yapılan icra takibine kadar, kiraya konu taşınmazın aile konutu niteliğinde olduğunu kiraya verene bildirmesi gerektiği, aksi hâlde ise bu iddianın dinlenme olasılığının bulunmadığı belirtilmektedir⁶⁹⁰.

TBK m. 352/1 hükmünden anlaşıldığı üzere, yazılı tahliye taahhüdünün, belirli bir tahliye tarihini içermesi şarttır. Tahliye tarihinin belirlenebilir olması şartıyla ay, gün ve yıl şeklinde gösterilmesi zorunluluk oluşturmaz⁶⁹¹. Örneğin, taşınmazın, 2024 yılının Zafer bayramında tahliye edileceğine ilişkin verilen taahhüt geçerlidir; çünkü bu tarih 30 Ağustos 2024 olarak belirlenebilir niteliktedir⁶⁹². 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde Yargıtay, yalnızca tahliyenin gerçekleşeceği ayın ve yılın belirtilmesi hâlinde, bundan ayın son gününün anlaşılması gerektiği yönünde kararlar vermekteydi⁶⁹³. 6098 sayılı TBK'nin yürürlüğe girmesinden sonra, Yargıtay'ın bu konuda vermiş olduğu içtihatların geçerliliğini yitirdiği söylenebilir; çünkü açık hüküm gereği, tahliye taahhüdünde belirli bir tarihin bulunması şarttır⁶⁹⁴.

Tahliye taahhüdünün geçerli olmasının bir diğer şartı, bu taahhüdün kira sözleşmesinin kurulmasından ve hatta kiralamaya konu olan konutun veya işyerinin tesliminden sonra alınması gerekliliğidir⁶⁹⁵. Bu düzenlemenin amacı, kiralamaya konu

⁶⁸⁹ Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 245; Mehmet Akçaal, *Tahliye Taahhüdü*, s. 957.

⁶⁹⁰ "...Fer'i müdahilin Aile Mahkemesine başvuru tarihi 26/02/2016 olup icra takip tarihinden sonraya aittir. Kaldı ki Aile Mahkemesince verilen karar taşınmazın aile konutu olduğu hususuna ilişkin olmadığı gibi tahsis kararı da davanın tarafı olmayan davacı alacaklıyı da bağlamaz. Zira T.M.K.nin 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 fer'i müdahil talep eden eş takip tarihine kadar kiralayana bir bildirimde bulunmadığından kira sözleşmesinin tarafı haline gelmez. İcra takibinin haklılık durumu takip tarihi itibarıyla değerlendirilebilir..." Yargıtay 8. HD., E. 2017/4794, K. 2018/11923, 02.05.2018, Aynı yönde bkz. Antalya BAM. 6. HD., E. 2022/1054, K. 2022/1010, 24.05.2022, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 12.10.2023).

⁶⁹¹ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 328; ; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 692; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 428

⁶⁹² Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 692; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 328.

⁶⁹³ Yargıtay 12. HD., E. 1981/4122, K. 1981/5669, 09.01.1981, Karar için bkz. Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 334, dn. 51.

⁶⁹⁴ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 328; Murat İnceloğlu, *C.1*, s. 428-429; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 692.

⁶⁹⁵ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 434; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 334; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 371-372.

olan konuta veya işyerine muhtaç durumda olan ve güçsüz konumda bulunan kiracının, kiralananın tesliminden önce serbest iradeyle tahliye taahhüdünde bulunamayacağı düşüncesidir⁶⁹⁶.

Yargıtay, kiracının tahliye taahhüdü vermek amacıyla boş kâğıda imza atmasını, beyaza imza kapsamında geçerli görmekte ve boş kâğıda imza atan kiracının, bunun sonuçlarına katlanması gerektiği yönünde istikrarlı kararlar vermektedir⁶⁹⁷. Yargıtay, bu durumda olan kiracının, tahliye taahhüdünün rızasına aykırı olarak sonradan doldurulduğunu yazılı delil ile ispat etmesi gerektiği ve bu konuyla ilgili tanık beyanlarına itibar edilemeyeceği görüşündedir⁶⁹⁸. Doktrinde ise kiracının boş kâğıda imza atması ve bu boş kâğıdın sonradan kiraya veren tarafından doldurulması hâlinde tahliye taahhüdünün geçersiz olarak kabul edilmesi gerektiği ve bu durumun, maddi bir olguya dayanması nedeniyle, kiracının tanık dâhil her türlü delille ispat faaliyetini yerine getirmesinin mümkün olduğu görüşü hâkimdir⁶⁹⁹.

Kiracı, tahliye taahhüdünde yer alan tarih gelmesine rağmen kiralamaya konu olan taşınmazı boşaltmazsa kiraya verenin, bu tarihten başlayarak bir ay içerisinde dava yahut icra yoluna başvurarak, kiracının tahliyesini talep etmesi gerekir (TBK m. 352/1). Ancak TBK m. 353 gereğince, kiraya veren, bu bir aylık süre içerisinde, bu nedene dayalı olarak dava açacağını yazılı olarak kiracıya bildirirse, dava açma süresi bir kira yılı için uzar.

Kiraya veren, dava yoluna başvurmayı tercih ederse görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi olacak ve dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu olacaktır (HUAK m. 18/B-1,a).

Kiraya veren, icra yoluna başvurmayı tercih ederse, bir takip talebi hazırlayarak yetkili icra dairesine başvuru yapar. Kiraya veren tarafından verilen bu takip talebi

⁶⁹⁶ Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 347; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 372; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 434; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 329.

⁶⁹⁷ "...Kira sözleşmesinin yapılması sırasında tarihleri boş olan ve kiracı tarafından imzalanan tahliye taahhüdü alınması durumunda, bu belgenin kiralananın teslimi öncesinde tarihlerinin boş olarak verildiği ve anlaşmaya aykırı olarak sonradan tamamlandığına ilişkin savunmanın kanıtlanması gerekir. Bu şekilde yani düzenleme ve boşaltma tarihlerinin sonradan tamamlanması belgenin geçersizliğini gerektirmediği gibi bu tarihlerin anlaşmaya aykırı olarak tamamlandığına ilişkin iddia kiracı tarafından ispatlanmalıdır..." Yargıtay HGK., E. 2017/975, K. 2021/1108, 28.09.2021.; Aynı yönde bkz. Yargıtay 3. HD., E. 2017/3375, K. 2017/5844, 24.04.2017, Kararlar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 11.10.2023).

⁶⁹⁸ "...Davacı yazılı kira sözleşmesine dayandığına göre, 1.9.2011 başlangıç tarihli yazılı kira sözleşmesindeki başlangıç tarihinin sonradan (tahliye taahhüdünden sonra) doldurulduğunu davalı yazılı belge (kesin delil) ile kanıtlamalıdır. Bu durumda ispat yükü davalıdadır..." Yargıtay 6. HD., E. 2014/11422, K. 2014/12971, 25.11.2014; Aynı yönde Yargıtay 6. HD., E. 2010/11095, K. 2010/2313, 04.03.2010, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 11.10.2023).

⁶⁹⁹ Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 348; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 329-330; Murat İnceloğlu, C.2, s. 432-433.

sonucunda icra dairesi, Kanun'da belirtilen şartların mevcut olduğunu tespit ederse, İİK m. 272 uyarınca bir tahliye emri (Örnek No:14) hazırlar ve kiracıya tebliğ eder. Kiracı, tahliye emrinin tebliğ olduğu tarihten başlamak üzere yedi günlük süre içerisinde, yazılı yahut sözlü olarak, icra dairesine itiraz edebilir (İİK m. 272/3) ve yapılan bu itiraz neticesinde takip olduğu yerde durur (İİK m. 274). Kiracının itirazı, yazılı kira sözleşmesi yahut tahliye taahhüdünün altındaki imzanın kabul edilmemesine yönelik olabileceği gibi (İİK m. 272/3), bunlardan ayrı olarak kira sözleşmesinin uzatıldığına veya yenilendiğine yönelik de olabilir (İİK m. 275/2)⁷⁰⁰. Kiracı, kira sözleşmesi veya tahliye taahhüdünde yer alan imzasını kabul etmiyorsa, bunu açık ve kesin şekilde ileri sürmelidir; aksi durumda ise imzanın kendisine ait olduğu kabul edilir (İİK m. 272/3).

Kiracı, adî nitelikte olan yazılı kira sözleşmesi yahut tahliye taahhüdünde yer alan imzayı kabul etmezse, itirazın kaldırılması talebiyle kendisine müracaat edilen icra mahkemesi, imza inceleme yapma yetkisi bulunmadığından, itirazın kaldırılması talebinin reddine karar vermelidir⁷⁰¹. Böyle bir durumda kiraya verenin yapması gereken şey, genel hükümlere göre sulh hukuk mahkemesine müracaat etmek ve kiracının tahliyesini talep etmektir (İİK m. 275/4). Bu ihtimalde, dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunluluk teşkil edecektir (HUAK m. 18/B-1,a).

Kiracı, adî nitelikte bulunan yazılı kira sözleşmesi veya tahliye taahhüdünde bulunan imzaya itiraz etmezse, imzanın kendisine ait olduğunu kabul etmiş sayılır (İİK m. 272/3). Böyle bir durumda ya da kiracı, imzaya itiraz etse bile, yazılı kira sözleşmesi veya tahliye taahhüdü noter tarafından düzenleme yahut onaylama şeklinde hazırlanmışsa kiraya veren, İİK m. 275 hükmüne göre itirazın kaldırılması talebiyle icra mahkemesine müracaat edebilir. Kiraya verenin icra mahkemesine başvurması üzerine kiracı, kira sözleşmesinin yenilendiği veya uzatıldığını, aynı güçte ve nitelikte bulunan yahut imzası kiraya veren tarafından reddedilmemiş bir belge ile ispat etmek mecburiyetindedir; aksi

⁷⁰⁰ Ramazan Arslan vd., *İcra*, s.376; Hakan Pekcanitez vd., *İcra Ders Kitabı*, s. 313; "...Somut olayda davalı, tahliye emrine itiraz dilekçesinde tahliye taahhüdündeki imzaya ve düzenleme tarihine açıkça itiraz etmemiştir. Kira sözleşmesinin yenilendiğini de kanıtlamadığına göre davalının itirazının kaldırılmasına karar verilmesi gerekir..." Yargıtay 6. HD., E. 2013/9393, K. 2013/12227, 11.09.2013, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T. 01.09.2023).

⁷⁰¹ Ramazan Arslan vd. *İcra*, s. 376; Hakan Pekcanitez vd., *İcra Ders Kitabı*, s. 313; "...İİK'nun 275.maddesi ve 04.12.1957 tarih 11/26 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı gereğince alacaklının, imzası ikrar olursa bile tarihi inkar edilen tahliye taahhüdüne dayanarak itirazın kaldırılmasını isteyemez. Tahliye taahhüdüne dayalı icra takibinde dayanak tahliye taahhütnamesi noterlikçe tanzim veya tasdik edilmiş değildir. Kiralayan davacı adı yazılı tahliye taahhüdüne dayandığına, kiracı davalı da bu adı yazılı tahliye taahhüdündeki imzasını açıkça inkâr ettiğine göre icra mahkemesinin inkâr edilen imzayı incelettirme yetkisi olmadığı gözetilerek itirazın kaldırılması ve tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde tahliye karar verilmesi doğru değildir..." Yargıtay 6. HD., E. 2013/5180, K. 2013/6520, 10.04.2013, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T. 01.09.2023).

durumda ise icra mahkemesi tarafından itirazın kaldırılmasına karar verilecektir (İİK m. 275/2)⁷⁰². İcra mahkemesinin, itirazın kaldırılması talebi hakkında verdiği kabul veya ret kararı neticesinde, kiraya verenin yahut kiracının, genel mahkemeye müracaat etme hakkı saklıdır (İİK m. 275/4). HUAK m. 18/B-1,a gereğince icra mahkemesine itirazın kaldırılması talebiyle başvurmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu değildir.

Kiracı, Kanun'da öngörülen yedi günlük süre içerisinde tahliye emrine itiraz etmezse, takip kesinleşir ve kiracının, kira konusu taşınmazı boşaltması için tahliye emrinin tebliğ olduğu tarihten itibaren on beş günlük süresi bulunmaktadır (İİK m. 272/2, 273/1). Kiracı, verilen süre içerisinde kiraya konu olan taşınmazı gönüllü olarak boşaltmazsa, kiraya verenin, icra dairesine yapacağı başvuru üzerine tahliye, zorla gerçekleştirilir (İİK m. 273/1).

1.2.2.3.3.2. İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliye Davası Açılması

TBK m. 352/2'ye göre kiracı, bir yıldan kısa süreli olan kira sözleşmelerinde kira süresi içerisinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı yahut bir kira yılını aşan süre içerisinde, kira bedelini ödememesi nedeniyle kendisine yazılı şekilde ve haklı olarak iki ihtarda bulunulmasına sebebiyet vermişse kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli olan kira sözleşmelerinde ise ihtarların yapıldığı kira yılının sona ermesinden başlayarak bir aylık süre içerisinde, dava yoluyla kira sözleşmesine son verebilir.

TBK m. 352/2 gereğince tahliye kararı verilebilmesinin ilk şartı; kiraya veren tarafından kiracıya, kira parasını ödememesi sebebiyle iki haklı ihtarda bulunulmasıdır. İlgili madde açıkça, haklı nitelikte olmayan ihtarlara dayalı olarak kira sözleşmesine son verilemeyeceğini düzenlemiştir. İhtarın haklı olarak değerlendirilebilmesi için ise ödeme vakti gelmesine rağmen ödenmemiş olan kira bedellerine dayalı olarak gönderilmesi gerekir. Ödeme vaktinin ne olduğu kira sözleşmesinde kararlaştırılabileceği gibi yerel âdete göre de belirlenebilir. Böyle bir belirleme söz konusu değilse TBK m. 314

⁷⁰² "...Takibe ve davaya dayanak yapılan yazılı taahhütname, noter huzurunda davalının talebi üzerine düzenlenmiştir. Davalı, resmi nitelikteki taahhüt belgesi içeriğinde taahhüt tarihinde kiralanan kiracı bulunduğunu kabul etmektedir. Bu durumda kiracı, kira ilişkisinin yenilendiğini veya süresinin uzatıldığını aynı kuvvette ve mahiyette bir belgeyle ya da imzası alacaklı tarafından ikrar edilmiş bir belge ile kanıtlayamadığına göre, davalının takibe dayanak yapılan yazılı kira sözleşmesi ile noterde düzenlenen yazılı taahhütnamedeki imzasının kendisine ait olmadığı yönündeki savunmasına değer verilemez. Tahliye taahhüdündeki tahliye tarihine göre süresinde takip yapıp dava açıldığından mahkemece itirazın kaldırılmasına ve kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile işin yargılamayı gerektirdiğinden bahisle davanın reddi doğru değildir..." Yargıtay 6. HD., E. 2013/15668, K. 2013/16032, 28.11.2013, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T. 01.09.2023).

gereğince, kira bedelinin ayın sonunda ödeneceği kabul edilir⁷⁰³. Kira bedeli, düzenli olarak sözleşmede belirlenen tarihten başka bir tarihte ödenirse ve kiraya veren de bu tarihte yapılan ödemeleri itiraz etmeksizin kabul ederse, sözleşmede kararlaştırılan tarihte ödemenin yapılmadığı gerekçesiyle yapılan ihtar haklı olmayacaktır⁷⁰⁴. Bu anlamda, ödeme vakti henüz gelmeyen bir kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle kiracıya gönderilen ihtarın, haklı olarak nitelendirilmesi mümkün değildir⁷⁰⁵. Gönderilen ihtarın, kiracıya ulaşmasından sonra kiracı tarafından yapılan ödemeler, yapılan ihtarı haksız hâle getirmez⁷⁰⁶. Ancak ihtarın, kiracıya ulaşmak üzere tebliğe çıkarılması ile kiracıya ulaşması arasındaki dönemde, kiracının kira bedelini ödemesi ise ihtarı haksız duruma düşürecektir⁷⁰⁷. Kira bedelinin eksik şekilde ödenmesi hâlinde de çekilen ihtarın haklı olacağı şüphesizdir. Ancak kira bedeline oranla çok küçük kalan bir tutarın ödenmemesi nedeniyle çekilen ihtarın, dürüstlük kuralına aykırılık nedeniyle haksız olarak değerlendirilmesi gerektiği doktrinde kabul edilmektedir⁷⁰⁸. Yan giderlerin ödenmemesi durumunda çekilen ihtarın yine haklı olarak değerlendirilmesi gerektiği yönündeki doktrindeki bir görüşün aksine⁷⁰⁹; kanımızca TBK m. 352/2'nin açık hükmü karşısında, yan giderlerin ödenmemesi nedeniyle çekilen ihtarın, haklı olarak nitelendirilmemesi gerekir⁷¹⁰. İhtarın haklı nedenle çekildiğini ispat yükümlülüğü, kiraya veren üzerindedir⁷¹¹.

TBK m. 352/2'ye göre, yapılan ihtarın geçerli bir şekilde sonuç doğurabilmesi için yazılı şekilde yapılması zorunluluk teşkil eder. İhtarın yazılı olmasına ilişkin geçerlilik şartının noter aracılığıyla, telgrafla, mektupla, güvenli elektronik imzayla yahut icra dairesi aracılığıyla gönderilecek ödeme emri ile yerine getirilmesi mümkündür⁷¹².

⁷⁰³ Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 349; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 446.

⁷⁰⁴ Haluk Tandoğan, *C.I*, s. 222; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 335-336; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 333; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 255; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 447.

⁷⁰⁵ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 335; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 436; Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 349; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 331.

⁷⁰⁶ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 375; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 335; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 696; "...İhtar tebliğinden sonra yapılan ödemeler iki haklı ihtarın oluşmasına engel teşkil etmez..." Yargıtay 6. HD, E. 2016/51, K. 2016/5316, 20.09.2016, Karar için bkz. [http://www.kazanci.com.tr/gunluk/6hd-2016-51.htm#:~:text=6098%2Fm.352%2F2&text=%C4%B0htar%20tebli%C4%9Finden%20sonra%20yap%C4%B1lan%20%C3%B6demeler,hallerde%20iki%20hakl%C4%B1%20ihtar%20olu%C5%9Fmaz_\(E.T:12.10.2023\).](http://www.kazanci.com.tr/gunluk/6hd-2016-51.htm#:~:text=6098%2Fm.352%2F2&text=%C4%B0htar%20tebli%C4%9Finden%20sonra%20yap%C4%B1lan%20%C3%B6demeler,hallerde%20iki%20hakl%C4%B1%20ihtar%20olu%C5%9Fmaz_(E.T:12.10.2023).)

⁷⁰⁷ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 330; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 267; Mustafa Kırmızı, *Kira*, s. 536; "... İkinci ihtar konu ay kirası, ihtar tebliğinden önce ödeme yeri bankaya yatırılmış olduğundan ikinci ihtar haklı ihtar sayılamayacağından, olayımızda iki haklı ihtar olgusu gerçekleşmemiştir..." Yargıtay 6. HD., E. 2010/2334, K. 2010/8101, 29.06.2010, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 12.10.2023).

⁷⁰⁸ Haluk Tandoğan, *C.I*, s. 212; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 349; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 449.

⁷⁰⁹ Bu konuda bkz. Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 436.

⁷¹⁰ Aynı görüşte bkz. Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s.696; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 454.

⁷¹¹ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 331; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 696.

⁷¹² Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 436; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 336; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 696; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 333.

Gönderilen bu ihtarda, ödenmeyen kira bedellerinin ne kadar olduğu ve bunların hangi aya ait olduğu ayrıntılı şekilde belirtilmelidir⁷¹³. Söz konusu ihtarda, ihtarın muhatabı olan kiracıya bir ödeme süresi tayin edilmesi ve bu süre içerisinde ödeme gerçekleşmezse sözleşmenin feshedilerek tahliye davası açılacağı belirtilmesi zorunluluğu yoktur⁷¹⁴.

TBK m. 352/2 uyarınca tahliye kararı verilebilmesinin bir diğer şartı, kiraya verenin gönderdiği iki haklı ihtarın, aynı kira yılı içerisinde gerçekleşmesidir. Yapılan ihtarların farklı ayların kira bedellerine ilişkin olmasının zorunlu olduğu ve aynı aya ait olan ödenmemiş kira bedellerine dayalı olarak gönderilecek iki ihtarın, Kanun'da belirtilen sonuçları doğurmayacağı doktrinde ve yargı kararlarında genel olarak kabul edilmektedir⁷¹⁵. Aynı aya ilişkin olmasa da birbirine yakın tarihlerde gönderilen ihtarların da iki haklı ihtar olarak kabul edilmemesi gerektiği doktrinde ifade edilmektedir⁷¹⁶. Örneğin; kiracının hem Temmuz hem de Ağustos ayına ait kira bedellerini ödememesi durumunda, Ağustos ayı içerisinde çekilecek iki ihtarla, önce Temmuz, sonra ise Ağustos ayına ait kira bedellerinin talep edilmesi, iki haklı ihtar olarak değerlendirilemeyecektir⁷¹⁷. Yargıtay da aynı görüştedir⁷¹⁸.

Kira bedelinin, yıllık olarak ve peşin şekilde ifa edileceğinin belirlenmesi durumunda, bir kira yılı içerisinde ancak tek bir ihtar çekilmesi mümkün olabileceği için, iki haklı ihtar nedeniyle tahliyeye karar verilemez⁷¹⁹. Ayrıca süresiz kira sözleşmelerinde de TBK m. 352/2'nin aradığı anlamda iki haklı ihtarın oluşması mümkün değildir⁷²⁰.

⁷¹³ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 336; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 436; Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 349; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 331.

⁷¹⁴ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 349; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 332; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 696.

⁷¹⁵ Haluk Tandoğan, *C.1*, s. 225; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 436; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 336; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 350; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 375; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 335; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 698; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 441; "...İki haklı ihtar nedeniyle tahliyeye karar verilebilmesi için, aynı süre içinde kiracının muaccel olduğu hâlde iki ayın kira bedelini ödememesi, kiraya verenin de ödenmeyen her bir ay kira bedeli için kiracıya ayrı ayrı ödeme ihtarında bulunmuş olması gerekmektedir. İhtarların kira bedellerinin muaccel olması sonrasında yapılması gerekir..." Yargıtay HGK., E. 2017/1289, K. 2021/1314, 02.11.2021, Karar için bkz. <https://www.ictihat.gen.tr/yargitay-hukuk-genel-kurulu-e-2017-1289-k-2021-1314-t-02-11-2021/> (E.T: 12.10.2023).

⁷¹⁶ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 335-336; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 441-442.

⁷¹⁷ Örnek için bkz. Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 335-336.

⁷¹⁸ "...Ödenmeyen aylar üst üste gelen iki ay bile olsa kiraya verenin her ay kira bedeli için ayrı ihtar çekmiş olması aranır..." Yargıtay HGK., E. 2017/1289, K. 2021/1314, 02.11.2021, Karar için bkz. <https://www.ictihat.gen.tr/yargitay-hukuk-genel-kurulu-e-2017-1289-k-2021-1314-t-02-11-2021/> (E.T: 12.10.2023).

⁷¹⁹ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 336; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 350; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 375; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 336; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 442; "...Kira parasının yıllık ödenmesi gereken hallerde iki haklı ihtar oluşmaz..." Yargıtay 6. HD., E. 2014/4112, K. 2014/5419, 29.04.2014, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T:12.10.2023).

⁷²⁰ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 375; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 350; "...Süresiz sözleşmelerde iki haklı ihtar oluşmaz..." Yargıtay 6. HD., E. 2014/4112, K. 2014/5419, 29.04.2014, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T:12.10.2023).

Birikmiş kira bedellerinin farklı ihtarlara konu edilmesi halinde de iki haklı ihtar oluşmaz; birikmiş kira alacaklarına aynı ihtar da yer verilmesi gerekir⁷²¹. 6570 sayılı Kanun'un yürürlükte olduğu dönemde Yargıtay, sözleşmede muacceliyet kaydının var olması durumunda, bir kira bedelinin ödenmemesi hâlinde diğer kira bedelleri de muaccel hâle geleceği için, iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası açılmayacağı yönünde kararlar vermekteydi⁷²². TBK'nin yürürlüğe girmesiyle birlikte, konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kira sözleşmeleri bakımından muacceliyet kaydı konulması yasaklandığından (TBK m. 346/c.2), artık bu kararların güncelliğini yitirdiğini söylemek mümkündür⁷²³.

Yukarıda belirtilen şartların gerçekleşmesiyle birlikte kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli olan kira sözleşmelerinde ise ihtarların yapıldığı kira yılının sona ermesinden başlayarak bir aylık süre içerisinde, dava yoluyla kira sözleşmesine son verebilir (TBK m 352/2). İlgili maddede belirtilen bir aylık süre, hak düşürücü niteliktedir ve bu süre içerisinde dava açmayan kiraya verenin, bu nedene dayalı olarak dava açma hakkı sona erer⁷²⁴. Ancak TBK m. 353 gereğince, kiraya veren, bu bir aylık süre içerisinde, bu nedene dayalı olarak dava açacağını yazılı olarak kiracıya bildirirse, dava açma süresi bir kira yılı için uzar. İki haklı ihtar nedenine dayalı tahliye davalarında görevli mahkeme, sulh hukuk mahkemesidir ve dava açmadan önce HUAK m. 18/B-1,a gereğince arabuluculuk yoluna başvurmak zorunludur.

1.2.2.3.3.3. Kiracının ya da Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belde Sınırları İçerisinde Oturabileceği Konutunun Varlığı Nedeniyle Tahliye Davası Açılması

TBK m. 352/3'e göre; kiraya veren; kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin, aynı ilçe ya da belde sınırları içerisinde oturmaya uygun bir konutunun varlığı hâlinde, kira sözleşmesinin kurulduğu anda bu durumu bilmemek şartıyla, kira sözleşmesine, sözleşmenin sona erdiği tarihten başlayarak bir ay içerisinde tahliye davası açma yoluyla son verebilir.

TBK m. 352/3'e göre tahliye kararı verilebilmesinin ilk koşulu; kiracının yahut birlikte yaşadığı eşinin, oturabileceği bir konutunun var olmasıdır. Kiracının veya birlikte

⁷²¹ Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 697; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 375.

⁷²² "...Kira sözleşmesinde muacceliyet koşulunun bulunması halinde muaccel (istenebilir) hale gelen kiranın tek ihtarla istenmesi gerektiğinden bu kira parasının bölünüp değişik ihtarlarla istenerek iki haklı ihtara konu yapılması mümkün değildir..." Yargıtay 6. HD., E. 2005/376, K. 2005/2065, 10.03.2005; Aynı yönde bkz. Yargıtay 6. HD., E. 2006/1938, K. 2007/570, 16.10.2007, Kararlar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 12.10.2023).

⁷²³ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 335; Murat İnceloğlu, C.2, s. 442-443; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 697.

⁷²⁴ Murat İnceloğlu, C.2, s. 460; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 698.

yaşadığı eşinin, söz konusu konut üzerinde mülkiyet hakkına sahip olmasının yanında, üst hakkına sahip olması da bu hükme dayalı olarak tahliye kararı verilebilmesi için yeterlidir⁷²⁵. Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin, söz konusu konut üzerinde intifa hakkına sahip olması durumunda, TBK m. 352/3 hükmüne dayalı olarak tahliyeye karar verilip verilemeyeceği konusunda, doktrinde görüş birliği yoktur. Doktrindeki bir görüşe göre⁷²⁶, bu gibi durumlarda da TBK m. 352/3 uygulama alanı bulabilirken; diğer bir görüşe göre⁷²⁷ ise bu gibi hâllerde ilgili hükme dayalı olarak tahliye kararı verilemeyecektir. Kanaatimizce; kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin, söz konusu konut üzerinde intifa hakkına sahip olması durumunda da TBK m. 352/3 hükmü uygulama alanı bulabilmelidir. Aynı tartışma, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin, ilgili konut üzerinde paylı yahut elbirliği mülkiyetiyle malik olması durumunda da bulunmaktadır. Bir görüşe göre⁷²⁸ bu gibi durumlarda, kiracının veya eşinin, yalnız başına tasarrufta bulunma yetkisi olmayacağı için, TBK m. 352/3 hükmü uyarınca tahliye kararı verilememesi gerekir. Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre ise bu gibi hâllerde paylı mülkiyete konu olan bir taşınmazda pay ve paydaş çoğunluğunun; elbirliği mülkiyetine tâbi olan bir taşınmazda ise tüm maliklerin oybirliğiyle, kiracıya veya eşine tahsis edilen oturmaya elverişli bir konutun bulunup bulunmadığına bakılmalıdır. Eğer böyle bir tahsis gerçekleştirilmişse, kiracının veya birlikte yaşadığı eşin, oturmaya elverişli bir konutunun bulunduğu kabul edilmeli ve tahliyeye karar verilebilmelidir⁷²⁹.

Kiracının eşine ait bir konutun bulunması durumunda tahliyeye karar verilebilmesi için bu konutun, kiracının birlikte yaşadığı eşine ait olması şarttır (TBK m. 352/3). Bu bağlamda, eşlerin evli olması yeterli kabul edilmemekte, ilave olarak birlikte yaşamaları şartı aranmaktadır. Bu konu açısından dikkat edilmesi gereken husus, kiracının, eşine ait olan konutundan yararlanma imkânının var olup olmamasıdır. Örneğin, aralarında boşanma davası devam eden veya haklarında ayrılık kararı verilen eşlerin, hukuken ayrı yaşama hakları vardır. Eşiyle aralarında boşanma davası devam eden ve bu nedenle onunla ayrı yaşayan kiracının, eşinin konutundan yararlanma imkânının bulunmadığı açıktır. Bu nedenle, bu gibi durumlarda TBK m. 352/3 hükmüne

⁷²⁵ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 350; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 338-339; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 466.

⁷²⁶ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 378; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 688; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 466; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 275.

⁷²⁷ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 350; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 338.

⁷²⁸ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 339.

⁷²⁹ Haluk Tandoğan, *C. I*, s. 276; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 38; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 688; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 275; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 467.

dayalı olarak tahliye davası açılmayacağı kabul edilmelidir⁷³⁰. Buna karşın, aralarında verilmiş herhangi bir ayrılık kararı bulunmaksızın eşyle fiili olarak ayrı yaşayan kiracı bakımından ise tahliye davası açılması için bir engel yoktur⁷³¹.

İlgili maddeden açıkça anlaşılacağı üzere bu hüküm, yalnızca konut kiralari bakımından uygulama alanı bulabilir. Dolayısıyla, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin bir konuta değil de işyerine sahip olması durumunda, bu hükme dayalı olarak tahliye kararı verilemeyecektir⁷³². Söz konusu konutun, hem konut hem de işyeri olarak kullanılması hâlinde, buranın işyeri olarak kabul edilmesi, doktrinde hâkim görüş olarak kabul edilmektedir⁷³³. Tahliye kararı verilebilmesi bakımından, kiracının veya eşinin sahip olduğu konutun, tescille yahut sicil dışı bir kazanımla elde edilmesi arasında fark yoktur⁷³⁴. Kiracı veya eşine miras kalan; ancak henüz tapuda kiracı veya eşi üzerine intikali yapılmamış olan konut, bu duruma örnek teşkil eder⁷³⁵. Yine kiracıya veya eşine, kooperatif tarafından oturmaya elverişli bir konut tahsis edilmesi; ancak tapu kaydının henüz gerçekleşmemesi durumunda da aynı şey geçerlidir⁷³⁶. Ayrıca söz konusu konutun, tapu siciline kayıtlı olmaması da bu hükmün uygulanabilirliğine engel olmaz⁷³⁷.

TBK m. 352/3'e dayalı olarak tahliye kararı verilebilmesi için kiracı veya birlikte yaşadığı eşe ait bir konutun bulunması tek başına yeterli değildir. İlgili madde hükmünden açık bir şekilde anlaşıldığı üzere bu konutun, oturmaya elverişli nitelikte bulunması da zorunludur. Konutun oturmaya elverişli olup olmadığı konusunda konutun fiziki durumu, kiracının ailesinin kaç kişiden oluştuğu, bunların yaşlarının ne olduğu, kiracının ailesinin sosyal ve kültürel durumu, kiracı ve aile üyelerinin sağlık durumu gibi ölçütlere bakılarak karar verilmesi gerekir⁷³⁸. Bu bağlamda, 4 çocuğu bulunan kiracı ve

⁷³⁰ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 351; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 339; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 377; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 688.

⁷³¹ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 377; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 351; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 339. Aksi görüş için bkz. Murat İnceloğlu, *C.2*, s.468-469.

⁷³² Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 438; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 350; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 338; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 463.

⁷³³ Haluk Tandoğan, *C. I*, s. 271; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 338; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 274.

⁷³⁴ Haluk Tandoğan, *C. I*, s. 272; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 437; Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 350.

⁷³⁵ Örnek için bkz. Haluk Tandoğan, *C. I*, s. 272.

⁷³⁶ Haluk Tandoğan, *C.I*, s. 272; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 337; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 337-338.

⁷³⁷ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 337; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 337; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 274; Mustafa Kırmızı, *Kira*, s. 545. Aksi görüş için bkz. Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 437.

⁷³⁸ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 437; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 338; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 379; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 339; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 277; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 473-476; "...Türk Borçlar Kanunu'nun 352/son maddesi uyarınca açılacak davada dava hakkı kiraya verene ait olup, açılan tahliye davasında tahliye kararı verilebilmesi için kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunması ve davalının sosyal durumu, aile nüfus sayısı itibarıyla oturmasına elverişli bulunması gerekir. Bu iki koşulun bir arada bulunması zorunludur..."

eşi için, 1+1 oda sayısına sahip olan bir konutun, oturmaya elverişli olmayacağı rahatlıkla söylenebilir. Kiracıya yahut birlikte yaşadığı eşine ait olan konutta, başka birilerinin kiracı olarak ikamet etmesi ise konutun elverişliliğini ortadan kaldıran hâllerden birisi değildir⁷³⁹. Zira, bu durumda kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin de kendi kiracısına ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açma hakkı bulunmaktadır.

TBK m. 352/3 uyarına tahliye kararı verilebilmesinin bir diğer şartı, kiracıya veya birlikte yaşadığı eşine ait konutun, kiralamaya konu olan konutla, aynı ilçe yahut belde belediye sınırların içerisinde bulunmasıdır. Kiralamaya konu olan konutla aynı büyükşehir belediye sınırları içerisinde bulunmakla birlikte, farklı ilçe sınırları içerisinde bulunan konuta dayalı olarak tahliye kararı verilemeyecektir⁷⁴⁰.

Kiracıya veya birlikte yaşadığı eşine ait konut, kiralamaya konu olan konutla aynı ilçe yahut belde belediye sınırların içerisinde bulunmakla birlikte kiraya veren, sözleşmenin kurulduğu sırada bu durumu bilmesine rağmen konutunu kiralamışsa artık TBK m. 352/3'e dayalı olarak tahliye talep edemeyecektir. Zira, bu durum kiraya verenin, bu maddeye dayalı olarak tahliye davası açma hakkından örtülü olarak feragat ettiği anlamını taşır⁷⁴¹. TBK m. 352/3 hükmü açıkça kiraya verenin "bilmesini" aramakta olduğundan, "bilmesi gerekmenin" yeterli olmayacağı kabul edilmelidir⁷⁴². Aynı şekilde kiraya verenin, bu durumu sonradan öğrenmesi de tahliye davası açma hakkına son vermeyecektir⁷⁴³.

TBK m. 352/3'te belirtilen şartların meydana gelmesiyle birlikte kiraya veren, kira sözleşmesine, sözleşmenin sona erdiği tarihten başlayarak bir ay içerisinde tahliye davası açma yoluyla son verebilir. Söz konusu davayı açmak için öncesinde bir ihtar çekmek zorunlu olmasa da kiraya veren, TBK m. 353 gereğince, sözleşmenin sona erdiği tarihten itibaren bir aylık süre içerisinde, bu nedene dayalı olarak dava açacağını yazılı olarak kiracıya bildirirse dava açma süresi bir kira yılı için uzar. TBK m. 352/3 gereğince, açılacak olan tahliye davasını, yalnızca kiraya veren açabilir; kiraya veren ile konutun

İstanbul BAM 49. HD. 15.12.2020 T. 2020/862 E.-742 K. Aynı doğrultuda Ankara BAM 15. HD. 11.07.2019 T. 2018/2627 E. – 2019/1503 K. Kararlar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 13.10.2023).

⁷³⁹ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 377; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 340; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 688.

⁷⁴⁰ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 340; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 378; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 688-689.

⁷⁴¹ Haluk Tandoğan, *C. I*, s. 269; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 438.

⁷⁴² Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 351; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 338; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 690.

⁷⁴³ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 351.

malikinin farklı kişiler olması durumunda, malikin bu davayı açma hakkı yoktur⁷⁴⁴. Zira, bu hükme dayalı olarak dava açma hakkından yalnızca malik olan kiraya verenin yararlanabileceğini belirten 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 7.maddesinin⁷⁴⁵ aksine; TBK'nin dava açma hakkını açık bir şekilde kiraya verene tanıdığı görülmektedir⁷⁴⁶. Bu nedene dayalı olarak açılacak tahliye davasında da görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir ve dava açmadan önce arabulucuya başvurmak zorunludur (HUAK m. 18/B-1,a).

1.3. KİRACININ KİRA KONUSUNU İADE BORCUNU YERİNE GETİRMEMESİ NEDENİNE DAYALI OLARAK ORTAYA ÇIKACAK OLAN İADE VE TAHLİYEYE YÖNELİK UYUŞMAZLIKLAR

Kiracı, kira sözleşmesi kapsamında fer'i zilyetliği kendisine verilen kira konusunun mülkiyetine sahip olmamakta; kendisine yalnızca kira konusu şeyin kullanım hakkı devredilmektedir⁷⁴⁷. Kira sözleşmesinin bu niteliğinin bir sonucu olarak, sözleşme sona erdikten sonra kira konusunun, kiraya verene iade edilmesi şarttır. İade borcu, kiracının asli borçlarından birisidir⁷⁴⁸. Kiracının iade borcunun neleri kapsadığı, kanun koyucu tarafından TBK m. 334'te hüküm altına alınmıştır. Bu hükme göre kiracı, kira konusunu hangi durumda teslim almışsa, kira sözleşmesi sona erince aynı durumda geri vermekle yükümlüdür. Kiracının, TBK m. 334'ün kendisine yüklediği iade borcunu yerine getirmekten kaçınması ve kira konusunu, kiraya verene iade etmemesi hâlinde iadenin dava yoluyla sağlanması gerekir. Bu dava, taşınmaz mallar açısından tahliye, taşınır mallar açısından ise iade davası olarak adlandırılır.

Kiracının iade borcunun, kira sözleşmesinin sona erme anında yahut mahkeme tarafından sona erme kararı verildiği anda doğduğu ve sözleşmede aksine bir hüküm bulunmaması durumunda, bu tarihte muaccel olduğu söylenebilir⁷⁴⁹. Kiracı, kira konusunu; şayet bir tatil gününe denk gelmiyor ve kira sözleşmesinde aksi bir hüküm de bulunmuyorsa kira sözleşmesinin sona erdiği gün içerisinde, mesai saati bitimine dek iade

⁷⁴⁴ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 378; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 480; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 351; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 285; Hakkı Mert Doğu, "Türk Borçlar Kanunu'nun 352. Maddesinin Üçüncü Fıkrasına Göre Kiraya Verenin Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi", *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, Y.7, S. 14, 2019, s. 137-151, 141.

⁷⁴⁵ GKHK m. 7: "Aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı oturabileceği meskeni bulunan kimse, kirada oturduğu yeri, malikin isteği üzerine tahliye etmeye mecburdur."

⁷⁴⁶ Bu konuda bkz. Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 351; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 285.

⁷⁴⁷ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 326; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 258; Faruk Acar, *Şerh*, s. 65; Mustafa Alper Gümüş, *C.1*, s. 234; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 490.

⁷⁴⁸ Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 490.

⁷⁴⁹ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 240; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 304; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 577; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 492.

etmelidir⁷⁵⁰. Konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından, açılmış olan tahliye davası sonuçlanmadıkça, kiracının, kira konusu konutu veya işyeri boşaltması gerekmemektedir⁷⁵¹. Kira konusunun taşınmaz mal olması durumunda, iade yerinin taşınmazın bulunduğu yer olacağına kuşku yoktur (TBK m. 89/b. 2). Taşınır malların ise sözleşmenin kurulması anında teslimin gerçekleştirdiği yerde yerine getirilmesi gerektiği, doktrinde genel olarak kabul görmektedir⁷⁵².

Kiracının birden fazla kişiden oluşması durumunda iade veya tahliyenin, TBK m. 85/2 uyarınca tüm kiracılar tarafından yerine getirilmesi gerekir⁷⁵³. İade konusunun taşınmaz olması durumunda, kiracılardan yalnız birisinin, anahtar kiraya verene teslim etmesinin yeterli olduğu düşünülebilir⁷⁵⁴. İade alacaklısı ise hiç şüphesiz ki kiraya verendir. Kiraya veren ile malikin farklı kişiler olması durumunda, kiraya veren olmayan malikin, kira sözleşmesine dayalı olarak iade veya tahliye davası açamayacağı kabul edilmelidir⁷⁵⁵. Böyle bir durumda kiraya veren olmayan malikin, mülkiyet hakkına dayalı olarak açacağı istihkak davası yoluyla iadeyi yahut tahliyeyi gerçekleştirme hakkı bulunmaktadır. Şayet birden fazla kiraya veren bulunuyorsa kiracı, iade borcunu TBK m. 85/1 gereğince, tüm kiraya verenlere karşı yerine getirmelidir⁷⁵⁶. Kiraya verenin, iade borcundan kaynaklanan talep hakkını, alt kiracıya karşı kullanması da mümkündür⁷⁵⁷.

Kiracının iade borcu, taşınmaz mallar bakımından, taşınmazın anahtarının kiraya verene teslimiyle getirilir⁷⁵⁸. Yargıtay, taşınmaz kiralari bakımından, iadenin usûlüne uygun olarak gerçekleşmiş sayılması için kira konusu taşınmazın fiili olarak boşaltılmasını yeterli görmemekte; ayrıca taşınmazın anahtarının da kiraya verene teslim edilmesi, bu mümkün değilse tevdi mahalli tayini yoluyla teslim şartını aramaktadır⁷⁵⁹.

⁷⁵⁰ Haluk Tandoğan, *C.I.*, s. 184; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 401; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 304; Murat İnceloğlu, *C.2.*, s. 492. *Gümüş* ise iadenin, sözleşmenin sona erdiği günün ertesi günü, mesai saatleri içerisinde yapılması gerektiği görüşündedir. Bu konuda bkz. Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 240; Aynı yönde Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 577.

⁷⁵¹ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 304.

⁷⁵² Haluk Tandoğan, *C.I.*, s. 184; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 303; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 578. Aksi görüş için bkz. Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 240; Murat İnceloğlu, *C.2.*, s. 493.

⁷⁵³ Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 568; Murat İnceloğlu, *C.2.*, s. 493-494.

⁷⁵⁴ Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 568.

⁷⁵⁵ Murat İnceloğlu, *C.2.*, s. 495.

⁷⁵⁶ Murat İnceloğlu, *C.2.*, s. 495.

⁷⁵⁷ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 277.

⁷⁵⁸ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 302; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 577; Murat İnceloğlu, *C.2.*, s. 496.

⁷⁵⁹ Murat İnceloğlu, *C.2.*, s. 496; "...Kiralananın tahliye edildiğinin (kiracının kiralananı iade borcunu yerine getirdiğinin) kabul edilebilmesi için, kiralananın fiilen boşaltılması yeterli değildir. Anahtarın da kiralayana teslim edilmesi gerekir..." Yargıtay 6. HD., E. 2013/6201, K. 2014/983, 28.01.2014, Karar için bkz. <https://kazanci.com.tr/gunluk/6hd-2013-6201.htm> (E.T: 20.10.2023).

Yargıtay, anahtarın kiraya verene teslim edildiği konusunda ispat yükünü kiracıya yüklemekte, yıllık kira bedeli senetle ispat sınırının üzerindeyse de ispat için yazılı delil şartını aramakta ve tanık delilini yeterli görmemektedir⁷⁶⁰.

Kira konusu şeyin iadesi amacıyla açılan tahliye yahut iade davaları, aynen ifa davası niteliğindedir⁷⁶¹. Kiraya veren ile kira konusu şeyin malikinin aynı kişi olmayabileceğini belirtmiştik. Şayet kiraya veren, aynı zamanda o şeyin malikiyse, mülkiyet hakkına dayanan aynî istihkak talebiyle (TMK m. 683/2) kira ilişkisine dayanan kiralananın geri verilmesi talebi (TBK m. 334) birbirleriyle yarış içerisine girer⁷⁶². Malik olan kiraya veren, bu haklardan tercih ettiğini kullanabilir. Örneğin; kiraya veren malik, kira sözleşmesinin sona erdiği gerekçesiyle, mülkiyet hakkına dayalı olarak el atmanın önlenmesi davası açma yolunu tercih ederse, görevli mahkeme asliye hukuk mahkemesi olacak ve bu uyuşmazlık, HUAK m. 18/B’de düzenlendiği şekliyle zorunlu arabuluculuk kapsamında değerlendirilemeyecektir⁷⁶³. Malik olan yahut olmayan kiraya veren, TBK m. 334’e dayalı olarak kiralananın geri verilmesini yahut taşınmazın tahliyesi için dava açma yoluna giderse, bu talep, kira ilişkisine dayanacağından⁷⁶⁴, HUAK m. 18/B gereğince, dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu olacaktır. Kiraya verenin TBK m. 334 uyarınca kira sözleşmesine dayalı talebiyle, malikin mülkiyet hakkına dayanan talebinin aynı anda mevcut olması durumunda, vedia (genel saklama)

⁷⁶⁰ “...Anahtarın kiralayana teslimi, hukuki işlemin içerisinde yer alan bir maddi vakıa olmakla birlikte, sözleşmenin feshine yönelik bir hukuki sonuç doğurduğundan, bunun ne şekilde ispat edileceği hususu, yıllık kira bedelinin tutarı esas alınmak suretiyle, 1.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 sayılı HMK’nun 200 ve 201.maddeleri çerçevesinde değerlendirilmelidir. Eş söyleyişle, yıllık kira bedelinin tutarı senetle ispat sınırının üzerindeyse ve kiralayanın açık muvafakati yoksa bu yön kiracı tarafından ancak yazılı delille ispatlanabilir; tanık dinlenemez. Kiralayan anahtarı almaktan kaçınırsa, kiracının yapması gereken, mahkemeden bu yolda tevdi mahalli tayinini isteyip, tayin edilecek yere anahtarı teslim etmek ve durumu kiralayana bildirmektir. Kiracının kiralananı iade borcu, ancak bu şekilde, durumun kiralayana bildirildiği tarihte son bulur. Aksi takdirde, kiracının, kira parasını ödemek de dâhil olmak üzere, sözleşmeden kaynaklanan yükümlülükleri devam eder...” Yargıtay 6. HD., E. 2013/6201, K. 2014/983, 28.01.2014, Karar için bkz. <https://kazanci.com.tr/gunluk/6hd-2013-6201.htm> (E.T: 20.10.2023).

⁷⁶¹ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 237; Murat İnceloğlu, C.2, s 498.

⁷⁶² Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 401; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 278; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 302; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 235; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 568; Murat İnceloğlu, C.2, s. 498; Gülşah Sinem Aydın, *Sona Erme*, s. 65; Aziz Erman Bayram, *Geri Verme Borcu*, s. 138.

⁷⁶³ Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s.35; Murat Atalı vd., *Ders Kitabı*, s.180; ”Dava, füzuli işgal nedeni ile kiralananın tahliyesi isteğine ilişkindir. Davacı ile üst kiracı arasında düzenlenen fesih protokolü ile kira sözleşmesinin karşılıklı olarak feshedildiği anlaşılmaktadır. Kira sözleşmesinin feshedilmesi üzerine üst kiracı ile davalı alt kiracı arasındaki sözleşme de buna bağlı olarak sona ermiş olup, davalı füzuli şağil durumuna düşmüştür. Görev hususu kamu düzenine ilişkin olup, mahkemece kendiliğinden gözetilmesi gerekir. Davacı, 6100 sayılı HMK.nun yürürlüğünden sonra açtığı bu davada, kiracısı ile olan ilişkisinin sona ermesinden sonra davalının füzuli şağil olduğunu ileri sürerek tahliyesine ve ecrimisil bedelini yatırması için Beşiktaş İş Bankası Şubesi’ndeki banka hesabının tevdi mahalli olarak tayinini istemiştir. Dava dilekçesindeki "tahliye" sözcüğünün "el atmanın önlenmesi" isteği olarak kabulü gerekir. 6100 sayılı HMK.nun 2.maddesine göre mal varlığı haklarına ilişkin davaların değer ve miktarına bakılmaksızın asliye hukuk mahkemesinde görüleceği öngörülmüştür. Mahkemece görevsizlik kararı verilmesi gerekir...” Yargıtay 6. HD., E. 2012/5811, K. 2012/9085, 18.06.2012, Karar için bkz. www.turkhukuk sitesi.com (E.T: 20.09.2023).

⁷⁶⁴ Kiraya verenin, kiralananın geri verilmesini talep hakkı, kira sözleşmesinin sona ermesiyle gündeme gelse de bu durumun, söz konusu hakkın kira sözleşmesinden doğan bir talep hakkı olduğu gerçeğini değiştirmeyeceği yönünde bkz. Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 277; Aziz Erman Bayram, *Geri Verme Borcu*, s. 138.

sözleşmesine ilişkin TBK m. 568⁷⁶⁵ hükmünün kıyas yoluyla uygulama alanı bulacağı, doktrinde ifade edilmektedir⁷⁶⁶. Kiraya verenin, iadeyi sağlamak için zilyetliğe dayalı davaları ise açamayacağı kabul edilmektedir; zira kira konusunun zilyetliğini rızasıyla kiracıya devretmiştir⁷⁶⁷.

Mahkeme tarafından verilen iade yahut tahliye kararının icra edilebilmesi için kesinleşme şartı aranmaz; bu demektir ki kiracı, iade veya tahliye kararının kendisine tebliğ edilmesi üzerine, kira konusu şeyi kiraya verene geri vermekle yükümlüdür⁷⁶⁸. Üç aylık kira bedeli karşılığında icranın geri bırakılması kararı alınabilmesine ve tahliyenin ertelenmesine ilişkin hükümler ise saklıdır.

1.4. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ KONUSUNDA MEYDANA GELEN UYUŞMAZLIKLAR

Konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesi olsa da kira bedeli, sözleşmenin kurulduğu sırada taraflarca, irade sakatlığı ve aşırı yararlanma hükümleri hâriç olmak üzere özgürce kararlaştırılabilir. Ancak uzun yıllar devam eden kira sözleşmeleri karşısında kira bedelinin, başlangıçta belirlendiği hâliyle kalması beklenemez. Çünkü kira bedelinin, sözleşmenin yıllar boyunca devam etmesi karşısında aynı kalması, yüksek enflasyonun hâkim olduğu bir ülkede, kiraya verenin mağduriyetine neden olacaktır⁷⁶⁹. Bilindiği üzere diğer kira sözleşmelerinin aksine konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin sözleşmeler, belirli süreli olarak yapılırsa dahi, sürenin bitmesiyle birlikte sona ermemekte; kiracı tarafından en az on beş gün önce yapılan bir bildirim söz konusu değilse sözleşme, aynı koşullarla bir yıl süreyle uzamaktadır. TBK m. 343 hükmü ise kira bedelinin belirlenmesi konusunun, aynı koşullarla uzama kuralına istisna oluşturduğunu açık bir şekilde vurgulamıştır. TBK m. 343'e göre kira sözleşmelerinde, kira bedelinin belirlenmesi hâricinde, kiracı aleyhine olacak şekilde herhangi bir değişiklik gerçekleştirilmesi mümkün değildir. Tarafların yeni kira bedelinin ne olacağı konusunda anlaşmaya varamamaları durumunda, bu bedelin mahkeme kararıyla belirlenmesi gündeme

⁷⁶⁵ TBK m. 568: “Bir üçüncü kişi, saklanan üzerinde aynı hak iddiasında bulunsa bile, saklanan haczedilmedikçe veya saklayana karşı istihkak davası açılmadıkça saklayan, onu saklatana geri vermekle yükümlüdür.”

⁷⁶⁶ Haluk Tandoğan, C. I, s. 183; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 278; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 235; Murat İnceloğlu, C.2, s. 495.

⁷⁶⁷ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 235; Murat İnceloğlu, C.2, s. 491.

⁷⁶⁸ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 305; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 572.

⁷⁶⁹ Murat İnceloğlu, C.2, s. 122; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 413.

gelecektir. Uygulamada bu talep uyarınca açılan dava, kira bedelinin tespiti davası olarak adlandırılır.

Belirtilmelidir ki kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK m. 343-345 hükümleri; ancak konut veya çatılı işyeri kiralari bakımından uygulama alanı bulur⁷⁷⁰. Diğer tür kira sözleşmelerinde ise kira bedeli, sözleşme serbestisi ilkesinin bir gereği olarak, özgürce belirlenebilir⁷⁷¹. Doktrinde bir görüş; kira bedelinin belirlenmesi, sözleşmenin yenilenmesi hâlinde bir anlam ifade edeceğinden ve konut veya çatılı işyeri kirasına ilişkin sözleşmelerin yenilenmesi belirli süreli sözleşmeler için söz konusu olabileceğinden, TBK m. 343 vd. hükümlerinin yalnızca belirli süreli sözleşmeler bakımından uygulanabileceğini kabul etmektedir⁷⁷². Diğer bir görüşe göre ise bu hüküm, belirsiz süreli sözleşmeler bakımından da uygulama alanı bulabilecek; ancak uygulanma süresi on yıl ile sınırlı olacaktır⁷⁷³. Kanaatimizce TBK m. 344 hükmü, on yıllık sınırlama süresine tâbi olmaksızın, belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından da uygulama alanı bulabilmelidir⁷⁷⁴.

TBK m. 344/1 uyarınca, kira sözleşmelerinde, tarafların yenilenen her kira dönemi bakımından yapacakları kira bedelinin artışına ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılındaki tüketici fiyat endeksindeki (TÜFE) on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını aşamayacaktır. Bu madde, bir yıldan uzun süreli olan kira sözleşmeleri bakımından da uygulama alanı bulmaktadır.

Kiracının, kiraya verene, sözleşmede kararlaştırılan artış oranından daha düşük bir artış oranı uygulayarak kira bedelini göndermesi ve kiraya verenin, herhangi bir çekince koymaksızın bu kira bedelini kabul etmesi hâlinde, daha sonra kira bedelinin tespiti davası açıp açamayacağı konusu tartışmalıdır. *Gümüş'e*⁷⁷⁵ göre böyle bir durumda kiraya veren, kira bedelinin tespiti davası açma hakkını kaybedecektir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ise verdiği bir kararda, kiraya verenin, kira bedelinin tespiti davası açma hakkını yitirmeyeceğini belirtmiştir⁷⁷⁶. Kanaatimizce kiraya verenin, uzun bir süre boyunca yapılan ödemeleri herhangi bir çekince koymaksızın kabul etmesi durumunda dava açma

⁷⁷⁰ Cevdet Yavuz vd. *Özel Hükümler*, s. 317; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 69; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 125.

⁷⁷¹ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 69; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 125.

⁷⁷² Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 317.

⁷⁷³ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 72; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 619.

⁷⁷⁴ Aynı yönde bkz. Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 138-139, dn. 446.

⁷⁷⁵ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 81.

⁷⁷⁶ "...Kiracının kirayı artırarak ödemedede bulunması ve kiralayanın da bunu hiçbir kayıt ve koşul ileri sürmeden kabul etmiş olması, doğmuş ve varlığını sürdüren bu dava açma hakkının yitirilmesine neden olmayacağı gibi taraflar arasında yeni şartlarla akdedilmiş bir kira sözleşmesinin varlığını kabule de yeterli değildir..." Yargıtay HGK., E. 2004/23, K. 2005/48, 09.02.2005, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 23.10.2023).

hakkını kaybedeceği kabul edilmeli; ancak bir-iki ay gibi kısa sürede kabul edilen ödemelerin ise bu yaptırıma neden olmayacağı kabul edilmelidir⁷⁷⁷.

Tarafların, yenilenen kira dönemi için yapılacak artış konusunda anlaşmaya varamamaları da ihtimâl dâhilindedir. Bu durumda TBK m. 344/2 hükmü uyarınca kira bedeli, artış oranı yine on iki aylık TÜFE ortalamasını geçmemek koşuluyla, bu kez hâkim tarafından belirlenir. Hâkim, bu belirlemeyi yaparken hakkaniyeti dikkate alacak ve kiralamaya konu olan şeyin, durumunu da göz önünde bulunduracaktır. Bu madde, şu anlama gelmektedir: Hâkim, kira bedelini belirlerken, artış oranını on iki aylık TÜFE ortalamasının üzerinde belirleyemeyecek; ancak kiralamaya konu şeyin durumunu göz önünde bulundurarak ve hakkaniyet uyarınca daha düşük bir artış oranı kararlaştırabilecektir⁷⁷⁸.

TBK m. 344/3 uyarınca ise tarafların kira bedeli konusunda anlaşmaya varıp varamadığı önemli olmaksızın, beş yıldan uzun süreli yahut beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında geçerli olacak kira bedeli, hâkim tarafından; on iki aylık TÜFE ortalaması, kiralamaya konu olan şeyin durumu ve emsal kira bedelleri dikkate alınarak, hakkaniyete uygun şekilde tespit edilir. Her beş yıldan sonraki kira yılında, bu madde uyarınca tespit edilen kira bedeli, maddede yer alan kurallar çerçevesinde değiştirilebilir. Maddede belirtilen beş yıllık süre, sözleşmenin sona ermesinden değil, sözleşmenin kurulması anından itibaren başlayacak olup; bu sayede beş yıldan uzun süreli bir kira sözleşmesi söz konusu olsa dâhi, TBK m. 334/3 gereğince kira bedelinin tespiti mümkün olabilecektir⁷⁷⁹. Bu maddenin önemi, on iki aylık TÜFE ortalamasının üzerinde bir artış yapmaya imkân tanınmasıdır.

Uygulamada sık karşılaşıldığı şekilde, kira sözleşmesinin bir yıl süreyle yapılması hâlinde kira bedelindeki artış, dört defa olacak şekilde, on iki aylık TÜFE ortalamasını aşmamak koşuluyla gerçekleştirilecek; beşinci yılın sonunda ise TBK m. 344/3 gereğince rayiç bedel tespiti yoluna gidilebilecektir⁷⁸⁰. Diğer bir ifadeyle, Yargıtay kararlarında da belirtildiği üzere 4+1 kuralının uygulanması söz konusu olacaktır⁷⁸¹. Sözleşmenin bir

⁷⁷⁷ Aynı görüşte bkz. Murat İnceloğlu, C.2, s. 130.

⁷⁷⁸ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 74.

⁷⁷⁹ 8 yıl süreli bir kira sözleşmesinde dâhi, sözleşmede artış şartı olup olmadığı önemli olmaksızın, beşinci yılın sonunda rayiç bedel tespiti talep edilebilecektir. Bkz. Murat İnceloğlu, C.2, s. 140-141, dn.451; Aynı görüşte bkz. Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 72.

⁷⁸⁰ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 320; Murat İnceloğlu, C.2, s. 141.

⁷⁸¹ "...Kira bedelinin tespiti TBK 344 maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddenin 3 fıkrasına göre kira bedelinin hak ve nesafet kuralına göre belirlenebilmesi için 4+1 kuralının uygulanması gerekir, ilk yıl sözleşme hükümleri, uzayan 4 yılda TBK 344/1 maddesine göre ÜFE oranını geçmemek üzere endeks uygulanmalı, 5 yıldan sonra yani 6 yıl için ise TBK 344/3 maddesine göre hak ve nesafet kuralına göre kira bedeli belirlenmelidir. Somut olayda ilk kira sözleşmesi

yıldan uzun süreli olduğu ve kira sözleşmesinde artış şartının mevcut olduğu hâllerde de 4+1 kuralı geçerli olacaktır; zira yukarıda da belirtildiği üzere kira bedelinin belirlenmesi, sözleşme süresinin sona ermesine bağlı değildir⁷⁸².

Sözleşme süresi bir yıldan daha uzun olup da sözleşmede artış şartı söz konusu değilse 4+1 formülü geçerli olmayacaktır. Bu bağlamda, artış kaydı bulunmayan üç yıl süreli bir kira sözleşmesinde, üç yıllık sözleşme süresi içerisinde herhangi bir artış gerçekleşmeyecek; üç yıllık süre sona erdikten sonra söz konusu olacak iki yenileme döneminde ise artış on iki aylık TÜFE ortalaması esas alınarak yapılacaktır. Bu iki yenileme dönemi sona erdikten sonra ise TBK m. 344/3 hükmü uyarınca rayiç bedel artışı istenebilecektir; zira Kanun'un aradığı beş yıllık süre dolmuştur⁷⁸³.

TBK m. 344/3 uyarınca, açılan kira tespit davası önüne gelen hâkimin, kira bedelini tespit ederken bakacağı ölçütler, “*emsal kira bedelleri, kiralamaya konu olan şeyin durumu ve on iki aylık TÜFE ortalamasıdır*”⁷⁸⁴. Aynı şekilde, yerleşik Yargıtay içtihatlarına göre hâkim, belirtilen kıstaslara göre tespit edeceği kira bedeli üzerinde, belli oranda hakkaniyet indirimi uygulamalıdır⁷⁸⁵. Uygulamada, Yargıtay içtihatları doğrultusunda gerçekleşen bu hakkaniyet indiriminin, %15-20 oranları arasında gerçekleştiği görülmektedir.

başlangıç tarihinden dava tarihine kadar 5 yıllık (4+1) süre geçmemiştir. Bu durumda kira bedelinin TBK 344/1 maddesinde yazılı hükümlere yani endekse göre belirlenmesi gerekirken dava tarihinde yürürlükte olan TBK 344 maddesi nazara alınmadan 3+1 kuralına göre hak ve nesafete göre kira bedelinin tespit edilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir...” Yargıtay 6. HD., E. 2014/4518, K. 2015/27, 12.01.2015, Karar için bkz. <https://kazanci.com.tr/gunluk/6hd-2014-4518.htm> (E.T:23.10.2023).

⁷⁸² Örneğin; artış kaydı bulunan üç yıl süreli bir kira sözleşmesinde, sözleşme süresi içerisinde yapılacak iki artış, ÜFE oranını geçmemek koşuluyla, sözleşmede belirlenen artış oranı üzerinden gerçekleşecektir. Sözleşme süresinin sona ermesinden sonra yapılacak olan iki yenileme döneminde ise sözleşmede intibak kaydı da bulunuyorsa, ÜFE oranı geçmemek kaydıyla bu intibak kuralına göre iki artış daha gerçekleşecek; şayet intibak kuralı bulunmuyorsa TBK m. 344/2 gereğince, artış oranı yine ÜFE’yi geçmemek koşuluyla hâkim tarafından belirlenecektir. Her iki hâlde de ÜFE oranını geçmeyen, dört artışın yapıldığına dikkat edilmelidir. Beşinci yılın sonunda ise TBK m. 344/3 uyarınca rayiç bedel tespiti yoluna gidilebilecektir. Bu konuda bkz. Murat İnceloğlu, C.2, s. 141, dn.453.

⁷⁸³ Burada 4+1 olan formülün, 2+1’e döndüğünü görmek mümkündür. Bkz. Murat İnceloğlu, C.2, s. 141-42.

⁷⁸⁴ “...18/11/1964 tarihli ve 2/4 sayılı YIBK ve yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre; “hak ve nesafet” ilkesi uyarınca kira parasının tespitine karar verilirken öncelikle tarafların tüm delilleri, varsa emsal kira sözleşmeleri aslı veya onaylı örnekleri dosyaya alınmalı, bilirkişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli, böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusu yer ile ayrı ayrı (konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb.) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırılmalı, emsal kira bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalı, dava konusu taşınmazın yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira parası belirlenmeli, hâkimce bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete; özellikle tarafların kira sözleşmesinden beklemedikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir...” Yargıtay 3. HD., E.2022/5205, K.2022/6879, 22.09.2022, Karar için bkz. <https://www.turkhukuk sitesi.com/serh.php?did=17256> (E.T: 23.10.2023).

⁷⁸⁵ “...Hak ve nesafete uygun kira belirlerken; en son ödenen aylık kira bedeline endekse (ÜFE) göre artış yapılarak belirlenen kiradan daha düşük olmayacak şekilde taşınmazın boş olarak yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira bedelinden, davalının eski kiracı olduğu gözetilerek hakkaniyete uygun bir miktarda indirim yapılması gerekmektedir...” Yargıtay 3. HD., E.2022/5205, K.2022/6879, 22.09.2022, Karar için bkz. <https://www.turkhukuk sitesi.com/serh.php?did=17256> (E.T: 23.10.2023).

TBK m. 344/3 uyarınca belirlenen kira bedeli, beş yıl süreyle geçerliliğini devam ettirecek olup, bu beş yıllık sürede sözleşmede artış şartı olup olmamasına veya tarafların anlaşıp anlaşamamasına göre TBK m. 344/1 ve m. 344/2'deki şekilde, on iki aylık TÜFE ortalamasını geçmeyecek şekilde artış gerçekleşecektir⁷⁸⁶. İkinci beş yılın sona ermesinden sonra yeniden TBK m. 344/3 uyarınca kira bedelinin belirlenmesi mümkün hâle gelecektir.

Kira bedeli, Türk Parası olarak değil de yabancı para olarak belirlendiyse, kira bedelinin belirlenmesinde TBK m. 344/4 hükmü dikkate alınır. Bu hükme göre; şayet kira bedeli yabancı para olarak belirlendiyse, beş yıl geçmeden, kira bedelinde değişiklik yoluna gidilemez. Ancak TBK m. 138'de kendisine yer bulan "aşırı ifa güçlüğü" hükmü saklıdır. Beş yıllık süre dolduktan sonra ise kira bedeli belirlenirken, TBK m. 344/3 hükmü uygulanır ve yabancı paranın değerinde oluşan farklılıklar da bu belirleme yapılırken göz önünde bulundurulur.

7409 sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un⁷⁸⁷ 4. maddesi uyarınca, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Geçici Madde 1 eklenmiştir. Bu maddeye göre; "*yalnızca konut kiralari bakımından, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ile 01.07.2023 tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini aşmamak şartıyla geçerlidir. Bir önceki kira yılına ait on iki aylık TÜFE ortalamasındaki değişim oranı, yüzde yirmi beşlik oranın altında kalmışsa, değişim oranı geçerli kabul edilecektir. Bu madde hükmü, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulama alanı bulacak ve bu oranları aşan şekilde yapılacak olan artışlar, aşan miktar bakımından geçersiz olacaktır. Kira bedelinin, TBK m. 344/2 gereğince hâkim tarafından belirlenmesi durumunda da maddede belirtilen sınırlamalar geçerli olacaktır*". 7446 sayılı 6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un⁷⁸⁸ 23. maddesi uyarınca, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na eklenen Geçici Madde 2 ile bu maddenin, 02.07.2023 ile 01.07.2024 tarihleri arasında

⁷⁸⁶ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 321.

⁷⁸⁷ R.G: 11.06.2022 T. ve 31863 S.

⁷⁸⁸ R.G: 15.07.2023 T. ve 32249 S.

yenilenen kira sözleşmeleri bakımından da geçerli olacağı kabul edilmiş ve maddenin uygulama süresi uzatılmıştır.

Madde hükümlerinden açıkça anlaşıldığı üzere, TBK geçici m. 1 ve m. 2’de belirtilen %25’lik artış sınırı; ancak konut kiralari bakımından geçerli olacak, işyeri kiralari bakımından ise TBK m. 344 hükmü uygulanmaya devam edecektir. Konut kirasına ilişkin olması şartıyla, kira sözleşmesinin süresinin ne olduğu ise önemli değildir. Kanun koyucu bu hususu, “*söz konusu madde hükmü, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulama alanı bulur*” şeklinde ifade etmiştir. Geçici madde 2 hükmü, yalnızca 02.07.2023 ile 01.07.2024 tarihleri arasında yenilenen konut kirası sözleşmeleri bakımından geçerli olacaktır. Burada önemli olan husus, kira sözleşmesinin yenilenme tarihinin, bu tarih aralığına denk gelmesidir. Bu demektir ki yenileme tarihi, bu tarih aralığına denk gelmeyen kira sözleşmeleri bakımından %25’lik artış sınırı söz konusu olmayacak, bu kira sözleşmeleri bakımından TBK m. 344 hükmü gereğince TÜFE sınırlaması devam edecektir.

Bu madde hükmü gereğince, sözleşme yenileme tarihi, bu tarih aralığında kalması hâlinde taraflar, yüzde yirmi beşin üzerinde bir artış oranı belirleyemeyecek; ancak bu sınırın altında bir artış oranı ise belirleyebileceklerdir. Belirtmek gerekir ki bir önceki kira yılına ait on iki aylık TÜFE ortalamasındaki değişim oranı, bu oranın altında kalmışsa değişim oranı geçerli kabul edilecek, yüzde 25 oranı uygulanmayacaktır. Bir önceki kira yılına ait on iki aylık TÜFE ortalamasındaki değişim oranı, yüzde yirmi beş sınırının üzerinde kalmışsa, artış oranı yüzde yirmi beşi geçemeyecektir.

Son olarak, bu madde hükmünün, TBK m. 344/1 ve m. 344/2 hükmüne göre belirlenecek kira artış oranları için uygulama alanı bulacağını söylemek mümkündür. Bu bağlamda TBK m. 344/3 gereğince, tarafların kira bedeli konusunda anlaşmaya varıp varmadığı önemli olmaksızın, beş yıldan uzun süreli yahut beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda kira tespit davası açılması hâlinde hâkim, geçici maddede belirtilen yüzde 25 sınırıyla bağlı olmayacaktır.

Kira sözleşmesinde kira artış miktarı belli ise yahut böyle bir oran söz konusu olmasa dahi taraflar, TBK m. 344/1 gereğince kira artış oranı konusunda anlaşmışlarsa, kira tespit davası açmaya lüzum yoktur. Ancak sözleşmede artış oranı belli değilse ve taraflar da kira bedelinin ne olacağı konusunda anlaşmaya varamamışlarsa, TBK m. 344/2 gereğince tespit davası açılması gerekir. Sözleşmede artış şartı olsun veya olmasın, TBK

m. 344/3 gereğince açılan kira tespit davalarında da aynı husus geçerlidir. Uygulamada, kira tespit davasını genellikle kiraya veren açmaktaysa da kiracının da bu yola başvurmasına ve kira bedelinin indirilmesi istemesine hukuken bir engel yoktur⁷⁸⁹.

TBK m. 345/1’de, kira tespit davasının her zaman açılmasının mümkün olduğu hüküm altına alınmıştır. Aynı maddenin ikinci ve üçüncü fıkraları ise açılan tespit davası sonucunda verilen mahkeme kararının, ne zaman etki göstereceği konusunda düzenlemeler barındırır. TBK m. 345/2’ye göre; sözleşmede, yeni kira döneminde kiranın arttırılacağına dair bir kayıt mevcut değilse kiraya verenin, kira tespit davasını, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açması yahut bu sürede, kira bedelini arttıracağını, kiracıya yazılı şekilde bildirmesi zorunludur. İhtar çekilmesi durumunda kira tespit davasının, yeni kira döneminin sonuna kadar açılması gerekir⁷⁹⁰. Bu şekilde açılan dava sonucunda mahkeme, kira bedelini, yeni kira döneminin başlangıcından itibaren geçerli olmak üzere karara bağlar ve belirlenen bu kira bedeli ile kiracı bağlı olur⁷⁹¹. Davanın, maddede belirtilen sürede açılması yeterli olup; ayrıca bu sürede dava dilekçesinin davalı kiracıya tebliğ edilmesi şart değildir⁷⁹². Ancak dava açmak yerine ihtar gönderilmesi tercih edilmişse, bu ihtarın maddede belirtilen sürede, muhatabının eline ulaşması gerektiği doktrinde genel olarak kabul görmektedir⁷⁹³. Örneğin; 04.04.2023 tarihinde yeni dönemi başlayacak bir kira sözleşmesi söz konusuysa ve sözleşmede artış şartı yoksa kiraya verenin en geç 04.03.2023 tarihinde kira tespit davasını açması yahut bu sürede kira bedelini arttıracağını yazılı olarak kiracıya bildirmesi gerekir⁷⁹⁴. Maddede belirtilen kurallara ve sürelere uymadan kira tespit davası açılması durumunda dava reddedilmeyecek; mahkeme tarafından tespit edilen kira bedeli, bir sonraki kira yılı bakımından geçerli olacaktır⁷⁹⁵.

⁷⁸⁹ Haluk Tandoğan, *C.1*, s. 69 vd.; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 322; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 250; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 160; “...Kira tespiti davasını, taşınmazın maliki açabileceği gibi, taşınmazı kiralayan ya da kiracı da açabilir...” Yargıtay 3. HD., E. 2012/17279, K. 2012/22404, 01.11.2012, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 24.10.2023).

⁷⁹⁰ Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 157; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 156.

⁷⁹¹ “...Taraflar arasındaki kira sözleşmesinde artış şartı bulunmadığına ve süresinde gönderilmiş ihtarname veya açılmış dava da bulunmadığına göre, 20.11.2014 tarihinde açılan asıl dava dilekçesinin 08.12.2014 tarihinde davalıya tebliğ edilmiş olması ve yine birleşen davanın 24.12.2014 tarihinde açılmış olması karşısında 01.01.2015 günü başlayan dönem için kira bedelinin tespitine karar verilemez...” Yargıtay 3. HD., E. 2017/5586, K. 2019/435, 23.01.2019, Karar için bkz. <https://kazanci.com.tr/gunluk/3hd-2017-5586.htm> (E.T:24.10.2023).

⁷⁹² Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 156.

⁷⁹³ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 79; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 156.

⁷⁹⁴ Bu konuda bkz. Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 323; Bu konuda başka örnekler için bkz. Murat İnceloğlu, *C.2*, s 156-157.

⁷⁹⁵ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 323; “...Taraflar arasındaki kira sözleşmesinde artış şartı bulunmadığına ve süresinde gönderilmiş ihtarname veya açılmış dava da bulunmadığına göre, 20.11.2014 tarihinde açılan asıl dava dilekçesinin 08.12.2014 tarihinde davalıya tebliğ edilmiş olması ve yine birleşen davanın 24.12.2014 tarihinde açılmış olması karşısında 01.01.2015 günü başlayan dönem için kira bedelinin tespitine karar verilemez. Ancak temyiz

Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinde, yeni kira döneminde kira bedelinin arttırılacağına dair bir kayıt mevcutsa TBK m 345/3 uygulanır. Bu hükme göre; kiraya veren (istisnai hâllerde kiracı), kira tespit davasını, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açmak yahut bu sürede kira bedelini arttıracağını kiracıya yazılı şekilde bildirmek zorunda olmaksızın, yeni kira döneminin sonuna kadar açabilir.

Kira bedelinin tespiti davası, her ne kadar isminde “tespit” kelimesi bulunsa da gerçek anlamda tespit davası özelliklerini barındırmamakta, inşâî davanın özelliklerini taşımaktadır; zira kira sözleşmesinin içeriğinde mahkeme kararıyla bir değişiklik meydana getirilmekte, böylece var olan bir hukukî durumun değişmesi söz konusu olmaktadır⁷⁹⁶. Mahkeme tarafından verilen kira bedelinin tespitine ilişkin hükmün icraya konulabilmesi için kesinleşmesi şarttır⁷⁹⁷; nitekim Yargıtay’ın görüşü de bu doğrultudadır⁷⁹⁸.

Kira tespit davaları, kira ilişkiden doğan bir dava niteliğinde olduğu için HMK m. 4/1-a gereğince sulh hukuk mahkemelerinde görülür. Yine bu niteliğinden ötürü HUAK m. 18/B-1,a maddesi gereğince, kira tespit davası açılmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmanın zorunlu olduğunu belirtmek mümkündür.

incelemesi sırasında yeni dönemin (01.01.2016) başladığı da göz önünde bulundurularak, mahkemeye bir sonraki dönem için (2016) kira bedelinin tespitini isteyip istemediği hususunun davacılara sorularak, istenmesi halinde bir sonraki dönem için kira bedelinin tespitine karar verilmesi aksi halde davanın reddine karar verilmesi gerekir...” Yargıtay 3. HD., E. 2017/5586, K. 2019/435, 23.01.2019, Karar için bkz. <https://kazanci.com.tr/gunluk/3hd-2017-5586.htm> (E.T:24.10.2023).

⁷⁹⁶ Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s. 303; Hakan Pekcantez vd., *Ders Kitabı*, s. 254; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 322;“...Buna göre, kira bedelinin tespiti davalarında verilen kira tespiti kararları, diğer tespit davalarında olduğu gibi bir hukuki ilişkiyi tespit etmez. Amacı sadece kira sözleşmesinin yeni dönemde belli olmayan kira bedeli unsurunu belirli bir hâle getirmekten ibarettir. Gerçekten de taraflar anlaşamamışlarsa, kiranın tespitinde hukuki sonuç ancak hâkimin kararı ile doğar. Gerçi, yeni dönemde kiranın belli olması için mutlaka bir mahkeme kararı alması şart değildir. Çünkü taraflar anlaşırlarsa mahkeme kararına gerek kalmadan hukuki sonuç doğar. Tarafların ancak anlaşamaması hâlinde bu hukuki sonucun doğması için dava açmaları gerekir. Böylece kira tespiti kararları eda davaları sonunda verilen mahkûmiyet kararlarına değil, inşâî davalar sonunda verilen kararlara yakın bir nitelik göstermektedirler. Dolayısıyla kira bedelinin tespitine ilişkin olarak açılmış olan davada, tespit davasında olduğu gibi bir hukuki ilişkiye dair karar verilmesi yerine, var olan hukuki ilişkiye ilişkin yeni bir hukuki durum ortaya çıkması veya var olan bir hukuki durumun değişmesi söz konusu olmaktadır. Nitekim aynı hususlara Hukuk Genel Kurulunun 26.02.2014 tarihli ve 2013/3-633 E., 2014/154 K. ve 24.02.2016 tarihli ve 2014/3-348 E., 2016/173 K. sayılı kararlarında da değinilmiştir...” Yargıtay HGK., E. 2017/2792, K. 2021/267, 16.03.2021, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T. 11.01.2024).

⁷⁹⁷ Yavuz Süphandağ, *İcra El Kitabı*, Bilge Yayınevi, Ankara 2014, s. 684.

⁷⁹⁸ “...Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 12.11.1979 tarihli ve 1979/1 E., 1979/3 K. sayılı kararında benimsendiği üzere kiranın belirlenmesine ilişkin mahkeme kararı ile belirlenen kira farkı alacağını ifa zamanının gelmiş sayılması için sadece alacaklının borçludan edada bulunmasını isteyebileceği zamanın gelmiş bulunması yeterli olmayıp, aynı zamanda o kararın kesinleşmesi gerekir. Kira farkının mahkemede dava edilebilir veya icrada takip edilebilir hâle gelmesi için miktarı kesin olarak belli olmalıdır. Bu belirlilik ise ancak tespite ilişkin kararın kesinleşmesi ile oluşabilir ve kiracının edayı yerine getirme borcu da ancak o zaman gelmiş sayılabilir... Yargıtay HGK., E. 2017/6-1847, K. 2021/1376, 09.11.2021, Karar için bkz. <https://kazanci.com.tr/gunluk/hgk-2017-6-1847.htm> (E.T: 24.10.2023).

Tarafların, TBK m. 344'te belirlenen sınırlamalara bağlı kalmaksızın, tüketici fiyat endeksinin on iki aylık ortalaması üzerinde bir anlaşmaya varabilmesinin mümkün olup olmadığı, doktrinde uzun süredir tartışma konusudur. Geçici madde 2 hükmü gereği 02.07.2023 ile 01.07.2024 tarihleri arasında yenilenen konut kirası sözleşmeleri bakımından getirilen yüzde yirmi beş oranındaki sınırlama, bu tartışmayı yeniden gündeme getirmiştir. Bu tartışmalar, arabuluculuk yoluyla yapılan anlaşmalar bakımından da önem arz etmektedir; zira tarafların, kendi aralarında Kanun'da belirtilen TÜFE ve geçici bir süreyle yüzde yirmi beşin üzerinde bir anlaşmaya varamayacağı kabul edilirse, arabuluculuk yoluyla anlaşması da mümkün görülmeyecektir.

Doktrindeki hâkim görüşe göre; TÜFE oranı üzerinde yapılan anlaşmalar, Kanun'un emredici hükümlerine açık bir şekilde aykırılık göstermektedir ve bu anlaşmanın, kira sözleşmesinin kurulduğu sırada yahut daha sonra yapılması sonucu değiştirmeyecek; sınırı aşan kısım, kesin hükümsüzlük yaptırımına tâbi olacaktır.⁷⁹⁹

Yukarıda belirtilen hâkim görüşe kısmen aykırı olacak şekilde Özen⁸⁰⁰, TBK m. 344'te belirtilen sınırlamaların üzerinde yapılan anlaşmaların, kira sözleşmesinin kurulmasından ve kiralamaya konu olan taşınmazın, kiracıya teslim edilmesinden sonra gerçekleşmesi hâlinde geçerli olarak kabul edilmesi gerektiği görüşündedir. Yazar, bu görüşünü; kiracının, kira sözleşmesinin kurulmasından ve kiralamaya konu taşınmaz kendisine teslim edildikten sonra geçerli bir şekilde tahliye taahhüdü verebildiği, burada da aynı kuralın uygulanması gerektiği, böyle bir durumda kiracıların, taşınmazı kiralama baskısından kurtulduğunu ve artık kiracının özel olarak korunmasına gerek olmadığı fikrine dayandırmaktadır. Özen⁸⁰¹, kira sözleşmesi henüz kurulmadan ve kiralamaya konu olan taşınmaz kiracıya teslim edilmeden önce yapılan bu nitelikteki anlaşmaların sınırı

⁷⁹⁹ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 414; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s.70-71; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 153; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 128; Özge Öncü, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi", *İzmir Barosu Dergisi*, Y:77, Sayı: 2, 2012, 300-348, s. 324; Seda Öktem Çevik, "Türk Borçlar Kanunu M. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi" *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.24, S.1, 2022, 39-77, s. 52; Mehmet Akçaal, "Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun'la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi", *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 12, S.1, 2022, 361-384, s. 379; Ekmekçi/Özekes/Atalı/Seven de Kanun'un emredici hükümlerine aykırı şekilde bir arabuluculuk anlaşmasının yapılamayacağı görüşündedir. Dolayısıyla yazarların, TBK m. 344'te belirtilen sınırlamaları aşan bir şekilde kendi aralarında anlaşması yahut arabuluculuk yoluyla anlaşmasını mümkün görmediğini söylemek mümkündür. Bu konuda bkz. Ömer Ekmekçi vd., *Arbuluculuk*, s. 173.

⁸⁰⁰ Burak Özen, "Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları Ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi/Cevdet Yavuz'a Armağan", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.22, S.3, 2016, 2043-2072, s. 2038-2040.

⁸⁰¹ Burak Özen, *Kira Bedeli*, s. 2037.

aşan kısmının geçersiz olacağı görüşündedir. *Zevkliler/Gökyayla*⁸⁰² ise *Özen*'e benzer şekilde, kiralamaya konu taşınmazın tesliminden sonra yapılan anlaşmaların, TBK m. 344'te belirtilen sınırı aşsa dahi geçerli kabul edilmesi gerektiği görüşündedir. Ancak yazarlar, bu anlaşmanın geçerli bir şekilde sonuç doğurabilmesi için yapılan anlaşmanın yine TÜFE cinsine bağlı olması ve TÜFE oranını fazla aşmaması gerektiğinin altını çizmektedir. Örneğin; "TÜFE+%5" şeklinde yapılan bir anlaşmanın bu nitelikte olduğunu ve geçerli olduğunu söyleyen yazarlar, TÜFE'ye bağlı olmaksızın, sabit oranlarda yapılan artışların ise geçerli olup olmadığı konusunda ayrıca bir değerlendirmeye muhtaç olduğu görüşündedir. *Ermenek*⁸⁰³ de arbuluculuk sürecine başlandığı zaman, kiracının özel olarak korunmasına gerek bulunmadığını; zira kiraya verenin, kiracıyı zayıf konuma düşürebilecek bir imkâna sahip olmadığını belirterek, bu fikirdeki olan yazarların görüşünü desteklemiştir.

Kanaatimizce TBK m. 344/1'in açık hükmü karşısında, on iki aylık TÜFE oranını aşan oranda gerçekleştirilen anlaşmaları, ister kiralamaya konu taşınmaz teslim edilmeden önce isterse sonra yapılmış olsun, geçersiz olarak değerlendirmek gerekir. Zira, TBK m. 344, kamu düzenine ilişkin bir hükümdür⁸⁰⁴. Kiracının, on iki aylık TÜFE ortalaması üzerinde gerçekleştirilen artış sonucu kira bedelini, kiraya verene ödemesi de durumu değiştirmeyecek ve taraflar arasında zımni bir anlaşma meydana gelmiş olmayacaktır⁸⁰⁵. Sınırlamayı aşan oranda yapılan kira ödemeleri, kiracı tarafından sebepsiz zenginleşme hükümleri kapsamında geri istenebileceği gibi sonraki kira bedelleri ile takas yoluna gidilmesi de mümkündür⁸⁰⁶. Sebepsiz zenginleşmeye dayalı olarak dava açma yoluna giden kiracının, kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlık olduğu için dava açmadan önce zorunlu arbuluculuk yoluna başvurması gerekecektir (HUAK m. 18/B-1,a).

Kira tespit davalarının zorunlu arbuluculuk hükümleri kapsamına alınmasından sonra, arbuluculuk sürecinde yapılan ve on iki aylık TÜFE ortalamasının veya geçici madde gereği yüzde yirmi beş sınırının üzerinde kararlaştırılan kira artışının geçersiz olup

⁸⁰² Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 21. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2021, s. 256.

⁸⁰³ İbrahim Ermenek, *Zayıf Tarafın Korunması*, s. 56-57.

⁸⁰⁴ Mehmet Akçaal, *Kira Bedeli*, s. 375; Ahmet Türkmen, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi", *Ankara Barosu Dergisi*, S. 1, 2015, 342-368, s. 365; "...*Türk Borçlar Kanunu'nun kira artışına ilişkin 344.maddesindeki düzenleme kiracıları koruyucu nitelikte olup, kamu düzenine ilişkindir...*" Yargıtay 6. HD., E. 2014/945, K. 2014/11170, 16.10.2014, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 12.01.2024).

⁸⁰⁵ Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 129.

⁸⁰⁶ Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 129; Seda Öktem Çevik, *Değerlendirme*, s. 52.

olmadığını değerlendirmek gerekir. Kanaatimizce, tarafların kendi arasında gerçekleştirdiği bu nitelikte anlaşmaların geçersiz olması, arabuluculuk yoluyla yapılan anlaşmaları da geçersiz kılacaktır. Zira, arabuluculuk sürecinde anlaşmaya imza atan kişiler de tarafların kendileridir. Arabuluculuk yoluyla yapılan bu nitelikteki anlaşmaları geçerli olarak kabul etmek, hukuk düzeninin karşı çıktığı bir neticeye, hukuk düzeninin onay verdiği farklı bir yolla ulaşılması anlamına gelir⁸⁰⁷. Bu nedenle arabuluculuk yolunda, on iki aylık TÜFE değişim oranını aşan miktarda artış yapılması konusunda anlaşmaya varılması, tıpkı tarafların kendi aralarında yaptıkları bu nitelikte bir anlaşmada olduğu geçersiz kabul edilmelidir.

Böyle bir durumda, arabuluculuk anlaşma belgesi hakkında kısmi hükümsüzlük yaptırımının uygulama alanı bulup bulamayacağı akla gelmektedir. Doktrindeki hâkim fikre göre; arabuluculuk anlaşma belgesi maddi hukuk hükümleri barındırdığından, niteliği itibariyle bir borçlar hukuku sözleşmesi olarak kabul edilir⁸⁰⁸. Bu niteliğinden ötürü, TBK m. 27’de belirtilen sınırlamaların, arabuluculuk anlaşma belgesi için de geçerli olacağını; anlaşma belgesinin içeriğinin emredici hükümlere, kişilik haklarına, ahlaka veya kamu düzenine aykırı olamayacağını ve TBK m. 27/1’de belirtilen yasaklara aykırı olarak düzenlenen anlaşma belgesinin ise kesin hükümsüzlük yaptırımına tâbi olacağını söylemek mümkündür⁸⁰⁹. Ayrıca TBK. 27/2’de düzenlenen kısmi hükümsüzlük yaptırımının da arabuluculuk anlaşma belgesi bakımından uygulama alanı bulacağını ve anlaşma belgesi açısından, yalnızca bazı hükümlerin geçersiz olabileceği söylenebilir⁸¹⁰. Dolayısıyla on iki aylık TÜFE değişim oranını yahut geçici madde gereği yüzde yirmi beş sınırını aşan miktarda artış yapılması konusunda anlaşmaya varılması şeklinde düzenlenen arabuluculuk anlaşma belgesi de kısmi hükümsüzlük yaptırımına tâbi tutulmalı ve anlaşma belgesinde yer alan bu hüküm, Kanun’da belirtilen sınırı aştığı oranda geçersiz olarak kabul edilmelidir.

⁸⁰⁷ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 173.

⁸⁰⁸ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 51; Melis Taşpolat Tuğsavul, “Arabuluculuk Faaliyeti Sonunda Varılan Anlaşmanın Hukuki Niteliği”, *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.1, S.1, 2019, 333-379, s. 344; Emel Badur, *Değerlendirme*, s. 67; Süleyman Dost, “Arabuluculuk Ücret ve Masrafları Hakkında Karşılaştırmalı Bir Değerlendirme”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S. 115, 2014, 449-476, s. 453; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 236.

⁸⁰⁹ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 112; Emel Badur, *Değerlendirme*, s. 53; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Anlaşma*, s. 344.

⁸¹⁰ Emel Badur, *Değerlendirme*, s. 53; Tuba Babaoğlu, *Kira Bedeli*, s. 112-113.

Yargıtay'ın görüşü de Kanun'da belirtilen sınırlar üzerinde kira bedelinde artış yapılamayacağı yönündedir⁸¹¹. Uygulamada ise gerek tarafların kendi aralarında ve gerekse ihtiyarî ve zorunlu arabuluculuk süreci sonucunda vardıkları anlaşma neticesinde, Kanun'da belirtilen sınırları aşan oranlarda anlaşmalar yaptıkları görülmektedir.

1.5. KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASI TALEBİNE İLİŞKİN MEYDANA GELEN UYUŞMAZLIKLAR

Aşırı ifa güçlüğünün ortaya çıkması durumunda sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması, TBK m. 138'de düzenlenmiş olup; kira sözleşmeleri bakımından da bu hükmün uygulama alanı bulacağını söylemek mümkündür. TBK m.138 uyarınca; *“Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır.”*

TBK m. 138 gereğince uyarlama talep edilmesinin ilk şartı, kira sözleşmesi kurulduktan sonra işlem temelini çökmesine neden olacak olağanüstü bir hâlin meydana gelmesidir⁸¹². Olağanüstü hâle örnek olarak; savaş, ekonomik kriz, devalüasyon, ekonomik kriz gibi sosyal olayların veya deprem, sel felaketi gibi doğa olaylarının gösterilmesi mümkündür⁸¹³. Eğer olağanüstü hâl, taraflarca bilinmese dahi sözleşme kurulurken mevcutsa TBK m. 138 uyarınca, uyarlama talep edilemeyecek; yalnızca geleceğe ilişkin olağanüstü olaylarda uyarlama talep edilebilecektir⁸¹⁴. Böyle bir durumda TBK m. 32 uyarınca saik hatasına düşme nedeniyle kira sözleşmesinin iptali söz konusu

⁸¹¹ “...O halde, kira bedeli TBK'nın yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihinden sonra, yenilenen 01.09.2012 tarihinden sonraki dönem için, kira artış oranı TBK'nın 344. maddesinde belirlenen artış oranını geçmediği ölçüde sözleşmedeki artış oranına itibar edilerek sonuca gidilmelidir. Somut olayda sözleşmedeki artış oranının yasal (ÜFE) artış oranını geçtiği anlaşılmaktadır. Bu nedenle mahkemece yukarıda açıklanan esas ve ilkeler doğrultusunda 01.09.2012 tarihinde başlayan kira dönemi için kira artışı üretici fiyat endeksindeki (12 aylık ortalama) artış oranına göre belirlenerek hüküm altına alınması gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir...” Yargıtay 6. HD., E. 2013/13435, K. 2013/16370, 05.12.2013, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T. 12.01.2024).

⁸¹² Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 225; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 87.

⁸¹³ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 287; Murat İnceloğlu, C.2, s. 167.

⁸¹⁴ Murat İnceloğlu, C.2, s 167; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 87; Ümmühan Kaya, “Sözleşmenin Uyarlanmasında Sonradan Değişen Şartlar Ve Öngörülemezlik İlkesi/Cevdet Yavuz'a Armağan”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.22, S.3, 2016, 1569-1593, s. 1578.

olabilir⁸¹⁵. TBK m. 138 uyarınca uyarılma talep edilebilmesi için ortaya çıkan olağanüstü hâlin, toplumun tamamını etkilemesi şartı bulunmamakta; taraflar için olağanüstü olan bir hâlin ortaya çıkması yetmektedir⁸¹⁶. Uyarılma talep edilebilmesi için olağanüstü bir hâlin meydana gelmesi yeterli olmamakta; ayrıca sözleşme kurulurken tarafların, bu olağanüstü durumu öngörmemeleri ve kendilerinden öngörmelerinin de beklenmemesi şartı aranmaktadır⁸¹⁷. Hangi durumların öngörülemez olduğunun tespitinde dürüstlük kuralına müracaat edilmektedir⁸¹⁸. Örneğin; tacirlerin basiretli hareket etme yükümlülüğü kapsamında, özellikle işyeri kiralari bakımından, uyarılma şartlarının daha ağır olması gerektiği öğretide ve yargı kararlarında kabul edilmektedir⁸¹⁹.

TBK m. 138 uyarınca uyarılma talep edilebilmesinin bir diğer koşulu, meydana gelen olağanüstü hâlin, uyarılma isteyen tarafın kusuru neticesinde meydana gelmemesidir. Uyarılma talep eden tarafın kusuru bulunmasa dahi olağanüstü hâl, bu kişinin etki alanından doğmuşsa geçerli bir şekilde uyarılma talep edilemez⁸²⁰.

TBK m. 138 kapsamında uyarılma talep edilebilmesi için sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan olağanüstü hâlin, sözleşmenin kurulduğu esnada var olan olguları, kendisinden ifanın talep edilmesini dürüstlük kuralına aykırı olacak şekilde borçlu aleyhine değiştirmesi gerekir. Bu maddenin aradığı şekilde bir ifa beklenemezliği oluşması için edimler arasında objektif olarak ağır ve açık bir dengesizlik meydana gelmelidir⁸²¹. Her ne kadar TBK m. 138'de açık bir şekilde ifade edilmese de bu maddenin uygulanması bakımından önemli olan şey edimler arasında bu nitelikte bir

⁸¹⁵ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 287-288; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 87-88; Örneğin; ekonomik kriz mevcutken kurulan sözleşmelerde, ekonomik kriz nedenine dayalı olarak uyarılma talep edilemez. Bu konuda bkz. Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 167.

⁸¹⁶ Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 167; Ümmühan Kaya, *Uyarılma*, s. 1582. Aksi görüş için bkz. Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 84.

⁸¹⁷ "...Bu nedenle, 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 6098 sayılı Kanun'un 138. maddesinde öngörülen uyarılmanın ilk koşulunun gerçekleştiği kabul edilmelidir..." Yargıtay 3. HD., E. 2022/2200, K. 2022/8401, 01.11.2022, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T. 12.01.2024); "...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 uyarılmanın koşullarından olan öngörülmezlik unsuru oluşmamıştır..." Yargıtay HGK., E. 2014/13-614, K. 2014/900, 12.11.2014, Karar için bkz. <https://kazanci.com.tr/gunluk/hgk-2014-13-1614.htm> (E.T: 27.10.2023).

⁸¹⁸ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 419; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 171; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 288.

⁸¹⁹ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 288; "...Tacir olan davacının basiretli tacir gibi davranma yükümlülüğü olduğundan, TBK m. 138'de düzenlenen uyarılma şartları oluşmamıştır..." Yargıtay 3. HD., E. 2021/3302, K. 2021/5903, 02.06.2021, Karar için bkz. www.karararama.yargitay.gov.tr (E.T: 26.10.2023).

⁸²⁰ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 85; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 169.

⁸²¹ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 420; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 288; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 171.

dengelesizlik meydana gelmesi olup; aynı zamanda edimler arasındaki denge aleyhine olacak şekilde bozulan tarafın, ifa güçlüğü içerisinde bulunması şartı ise aranmamaktadır⁸²². Hangi hâllerde edimler arasında aşırı dengelesizliğin olduğu ve bu dengelesizliğin, ifayı beklenemez duruma getirdiğini, her somut olaya göre ve dürüstlük kuralını göz önünde bulundurarak hâkim takdir edecektir⁸²³.

Doktrindeki çoğunluğun görüşüne göre, TBK m. 138 hükmü emredici nitelikte değildir; bu nedenle taraflar, olağanüstü nitelikte olmayan bir durumu uyarılama sebebi olarak kabul edebilecekleri gibi uyarılama yolunu tamamen kapatabilir yahut sınırlandırabilir⁸²⁴. Yerleşik Yargıtay içtihatları uyarınca hâkim, uyarılama talebiyle önüne gelen bir davada, önce sözleşmeyi, daha sonra ise Kanun maddelerini inceleyerek bu konuda intibak (uyarılama) hükmünün var olup olmadığını tespit etmeli; eğer hem sözleşmede hem de Kanun'da böyle bir hüküm söz konusu değilse o zaman uyarılama şartlarının somut olay açısından meydana gelip gelmediğini incelemelidir⁸²⁵. Ancak Yargıtay, sözleşmede bu nitelikte bir uyarılama hükmü bulunmasına rağmen, sözleşme şartlarının aynen uygulanmasının hakkın kötüye kullanılması anlamını taşıyabileceğini ve bu gibi durumlarda geçerli bir şekilde uyarılama talep etmenin mümkün olduğunun da altını çizmiştir⁸²⁶. Bu bağlamda Yargıtay da doktrindeki çoğunluk görüşü gibi uyarılamanın emredici nitelikte olmadığını ve tarafların bu konuda sözleşmeye hüküm koyabileceklerini kabul etmiş; ancak bu serbestiyi, hakkın kötüye kullanılması ile sınırlandırmıştır.

⁸²² Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 85; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 171. Aksi görüş için bkz. Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 288-289.

⁸²³ "...O halde Mahkemece yapılacak iş; az yukarıda açıklanan uyarılama davalarında uygulanması gereken ilke ve esaslar, belirtildiği şekilde tek tek ortaya konulmalı ve konularında uzman üç kişilik bilirkişi kurulundan, tüm bu veriler, kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgedeki kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticaret değişiklikleri, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar, döviz kurlarındaki ani ve aşırı iniş ve çıkışlar ile ülkeyi sarsan ciddi ekonomik kriz veya deprem, sel, yangın, salgın hastalık gibi mücbir sebep sayılan doğal afetlere bağlı ödeme esaslarının yeniden düzenlenmesini gerektirecek olayların varlığı araştırılıp değerlendirilmek suretiyle bir rapor alınmalı ve hasıl olacak sonucuna göre karar verilmesi gerekir..." Yargıtay 3. HD., E. 2020/2910, K. 2020/6680, 17.11.2020, Karar için bkz. <https://kazanci.com.tr/gunluk/3hd-2020-2910.htm> (E.T: 27.10.2023).

⁸²⁴ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 288; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 87.

⁸²⁵ "...Sözleşmenin yeni durumlara uyarlanması yapılırken önce sözleşmede, daha sonra Kanun'da bu hususta intibak (uyarılama) hükümlerinin bulunup bulunmadığına bakılır. Sözleşmede ve Kanun'da hüküm bulunmadığı takdirde sözleşmenin değişen hal ve şartlara uydurulmasının gerekip gerekmeyeceği incelenir..." Yargıtay 3. HD., E. 2017/8316, K. 2019/2336, 20.03.2019, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 27.10.2023).

⁸²⁶ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 226; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 289; "...Bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak (uyarılama) kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtlı birlikte aynen uygulanmasını talep etmek TMK. nun 2/2 maddesi hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması manasına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir isabetsizlik çıkmışsa uyarılama yine yapılmalıdır. İşlem temelinin çöküşüne ilişkin uyumsuzlukların giderilmesinde kaynak olarak TMK. nun 1, 2 ve 4. maddelerinden yararlanılacaktır. İşlem temelinin çöktüğünün dikkate alınması dürüstlük kuralının gereğidir..." Yargıtay 3. HD. E. 2017/8316, K. 2019/2336, 20.03.2019, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 27.10.2023).

Doktrindeki hâkim görüşe ve yerleşik Yargıtay içtihatlarına göre, bir yıl gibi kısa süreli olan kira sözleşmelerinde, geçerli bir şekilde uyarlama talep edilemeyecek; yalnızca uzun süreli kira sözleşmelerinde uyarlama talep edilebilecektir⁸²⁷.

TBK m. 138 gereğince geçerli bir şekilde uyarlama talep edilebilmesinin bir diğer koşulu ise borçlunun borcunu henüz yerine getirmemiş olmasıdır. Bu koşul, uyarlamanın yalnızca geleceğe etkili olarak talep edilebilmesinin bir sonucudur ve ifa edilmiş olan edimlerin, uyarlama talebiyle birlikte geri istenebilmesi mümkün değildir⁸²⁸. Ancak TBK m. 138’te bu duruma bir istisna getirilmiştir. Buna göre; borçlu, borcunu ifanın yüksek oranda zorlaşmasından doğan haklarını saklı tutarak yerine getirmişse artık uyarlama talep edebilecektir. Bu maddeyle birlikte, kira sözleşmeleri bakımından kiracı, kiraya verene ödediği kira bedellerini, uyarlama talep etme hakkını saklı tutarak öderse hem uyarlama talep hakkı korunacaktır hem de kira bedelini ödediği için tahliye tehlikesiyle karşı karşıya kalmayacaktır⁸²⁹.

Uyarlama talep edilebilmesi için TBK m. 138’te belirtilen şartlar, somut olay bakımından meydana gelmişse kira sözleşmesinin yeni koşullara uyarlanması için dava açılması gerekir. Hâkimin uyarlama davası sonucunda vereceği karar, yenilik doğurucu karar niteliğindedir⁸³⁰. Kira sözleşmeleri bakımından uyarlama talebinde hem kiracılar hem de kiraya verenler bulunabilir⁸³¹. Kira tespit davasından farklı olarak uyarlama davasının açılması, Kanun’da herhangi bir süreye bağlı tutulmamış olup; uyarlama davası, olağanüstü hâl meydana geldikten sonra herhangi bir zamanda açılabilir⁸³². Ancak olağanüstü hâl meydana geldikten uzun bir süre sonra dava açılması durumunda uyarlama talebinin reddine karar verilmesi gerektiği de doktrinde ve yargı kararlarında ifade edilmektedir⁸³³.

⁸²⁷ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 89; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 225; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 629; “...Uzun süreli kira sözleşmelerinde edimler arasındaki dengenin aşırı bozulması ve sözleşmenin taraflar açısından çekilmez hale gelmesi durumunda kira parasının günün ekonomik koşullarına uyarlanması için her zaman uyarlama davası açılabilir...” Yargıtay 3. HD., E. 2018/5741, K. 2019/7695, 09.10.2019; Aynı yönde 3. HD., E. 2020/2910, K. 2020/6680, 17.11.2020, Karar için bkz. Lexpera İctihat Bankası (E.T: 27.10.2023). Aksi görüş için bkz. Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 172.

⁸²⁸ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 311; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 90; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 172-173.

⁸²⁹ Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 173; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 420; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 311; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 288; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 90.

⁸³⁰ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 86; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 174.

⁸³¹ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 311; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 228; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 631; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 164.

⁸³² Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 311; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 227; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 630; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 174.

⁸³³ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 88; Yargıtay 13. HD., E. 2002/991, K. 2002/14153, 27.12.2002, Karar için bkz. Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 175, dn. 558.

Uygulamada, uyarılama talebi genellikle kira bedeli bakımından yapılsa da kira bedeli dışında; örneğin kira süresi gibi sözleşmenin diğer hükümleri bakımından yapılmasına da bir engel yoktur⁸³⁴. Hâkim, kira bedeli konusunda uyarılama yoluna giderken, sözleşme hükümlerini ve ortaya çıkan olağanüstü hâli aynı anda göz önünde bulundurmalı; dürüstlük kuralını ve hakkaniyeti dikkate alarak, tarafların amacına uygun yeni bir kira bedeli belirlemelidir⁸³⁵. Yargıtay’a göre ise hâkim, kiralamaya konu olan şeyin kullanım alanını, niteliğini, konumunu ve emsal kira bedeli gibi çeşitli hususları göz önünde bulundurmalı, yerinde keşif yaparak üç kişilik bilirkişi heyetinden bu konuda rapor talep etmeli ve bu raporu da göz önünde bulundurarak bir karar vermelidir⁸³⁶. Kira bedelinin, Türk parası dışında bir para olarak karşılaştırılması durumunda da uyarılama talep edilebileceğini söylemek gerekir (TBK m. 138).

Uyarılama davası sonucunda hâkim tarafından belirlenen miktar yeni bir kira bedeli olarak kabul edilip, devam eden kira dönemlerinde TBK m. 344 uyarınca gerçekleştirilecek olan artışlar, yeni belirlenen bu kira bedeli dikkate alınarak gerçekleştirilmelidir⁸³⁷. *İnceloğlu*⁸³⁸, TBK m. 344/3 gereğince açılacak olan kira bedelinin tespiti davasının da hâkim tarafından verilen uyarılama kararının üzerinden beş yıl geçmedikçe açılmayacağı görüşündedir.

Kira sözleşmesi, niteliği gereği devamlı bir sözleşme olduğu için TBK m. 138’e göre ileriye etkili fesih gerçekleştirilebilir. TBK m. 138 gereğince kira sözleşmesinin fesih kararı; ancak uyarılama kararı verilemediği hâllerde söz konusu olabilecektir. Sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması olduğu gibi, ileriye etkili feshedilmesi de yalnızca hâkim kararıyla gerçekleştirilebileceği ve var olan bir hukukî durumun içeriğinin değiştirilmesi ya da ya da var olan bir hukukî duruma son verilmesi söz konusu olduğu için, sözleşmenin uyarlanması veya ileriye etkili olarak feshedilmesi talebiyle açılan bir dava, inşâî dava niteliğinde kabul edilmelidir. Tarafın talebi yalnızca uyarlamaya ilişkinse

⁸³⁴ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 289; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 175.

⁸³⁵ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 227-228; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 631; Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 176.

⁸³⁶ “...Kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgedeki kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticaret değişiklikleri, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar, döviz kurlarındaki ani ve aşırı iniş ve çıkışlar ile ülkeyi sarsan ciddi ekonomik kriz veya deprem, sel, yangın, salgın hastalık gibi mücbir sebep sayılan doğal afetlere bağlı ödeme esaslarının yeniden düzenlenmesini gerektirecek olayların varlığı araştırılıp değerlendirilmek suretiyle bir rapor alınmalı ve hasil olacak sonucuna göre karar verilmesi gerekir...” Yargıtay 3. HD., E. 2020/2910, K. 2020/6680, 17.11.2020, Karar için bkz. <https://kazanci.com.tr/gunluk/3hd-2020-2910.htm> (E.T: 27.10.2023).

⁸³⁷ Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 176; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s.231

⁸³⁸ Bu konuda bkz. Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 176.

ve herhangi bir şekilde fesih talebi söz konusu değilse hâkim, resen sözleşmenin feshine karar veremeyecektir⁸³⁹.

Kira ilişkisinden kaynaklanan uyarılama taleplerinde görevli mahkeme, HMK m. 4/1-a gereği sulh hukuk mahkemesidir. Aynı zamanda, kira ilişkisinden kaynaklanan uyarılama talebine ilişkin sulh hukuk mahkemesinde dava açmadan önce HUAK m. 18/B-1,a maddesi gereğince arabuluculuk yoluna başvurmak zorunluluk teşkil eder.

Tarafların, kira sözleşmesinin uyarlanması talebiyle dava açmadan önce başlattıkları zorunlu arabuluculuk sürecinde anlaşmaya varmaları hâlinde, bu anlaşma kanununun aradığı anlamda uyarılama olarak kabul edilemeyecektir. Zira, TBK m. 138'in açık hükmü gereği uyarılama; ancak hâkimden talep edilebilir ve uyarılama kararı yalnızca hâkim tarafından verilebilir⁸⁴⁰. Bu nedenle arabuluculuk sürecinde tarafların, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması konusunda anlaşmaya varmaları durumunda bu anlaşmanın gereğini, sözleşme serbestisi gereği, yeni bir kira sözleşmesi yapmak suretiyle yerine getirmesinin mümkün olduğu kabul edilmelidir. Yargıtay, yapılan ilk kira sözleşmesinden sonra tarafların bir araya gelerek yeni bir kira sözleşmeleri yapmaları durumunda, bir yenileme sözleşmesinin⁸⁴¹ söz konusu olduğunu ve TBK m. 347'de düzenlenen on yıllık uzama süresinin, sonradan yapılan yeni sözleşmeyle birlikte yeniden başlaması gerektiğini kabul etmektedir⁸⁴². Böylece taraflar, kira sözleşmesinde yer alan kira bedelini uyarılama talebiyle dava açmadan önce başlattıkları zorunlu arabuluculuk sürecinde, kira tespitiyle ilgili düzenlenmiş kurallara uygun davranmak zorunda kalmayacaklardır. Zaten bu durumun aksinin kabul edilmesi, kira sözleşmesinin uyarlanması talebiyle dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvuru kurumunu işlevsiz hâle getirecektir. Tarafların belirleyeceği bu kira bedeli, TBK m. 344 uyarınca belirlenen kira bedelinin aksine, yeni bir kira bedeli olarak değerlendirilecektir. Devam

⁸³⁹ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 86; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 177.

⁸⁴⁰ Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 174; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 289; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 86. Tarafların iradi olarak da sözleşmenin uyarlanması yoluna gidebileceği yönündeki aksi görüş için bkz. Ayşe Arat, *Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması* (Doktora Tezi), Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya 2006, s. 152; Murat Akdi, "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*, C.11, S.1, 2023, 377-402, s. 387.

⁸⁴¹ Yenileme sözleşmesi, alacaklı ve borçlu arasında yapılan bir sözleşme ile eski borcun yerini, yeni borcun alması ve eski borcun sona ermesidir. Tanım için bkz. İpek Yücer, "Yenileme (Tecdit)", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 9, S.1, 2007, 233-259, s. 235.

⁸⁴² "...İlk sözleşmeden sonra taraflar bir araya gelerek yeniden bir kira sözleşmesi yapmışlar ise on yıllık süre bu sözleşmenin bitim tarihinden sonra hesaplanmalıdır. Yani her dönemde yapılan yenileme sözleşmesi on yıllık süreyi yeniden başlatır..." Yargıtay HGK., E. 2017/458, K. 2021/614, 25.05.2021; Aynı yönde Yargıtay 3. HD., E. 2017/5411, K. 2018/11236, 08.11.2018, kararlar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 08.03.2024). Yargıtay'ın, imzalanan yeni sözleşmeyi, bir yenileme sözleşmesi olarak kabul etmesinin doğru olmadığı yönündeki görüşü için bkz. Murat Akdi, *Yeni Kira Bedeli*, s. 392 vd.

eden kira dönemlerinde TBK m. 344 uyarınca gerçekleştirilecek olan artışlar ise taraflarca yeni belirlenen bu kira bedeli dikkate alınarak gerçekleştirilmelidir. Taraflar, başlattıkları zorunlu arabuluculuk sürecinde, kira bedelinin yanında, kira sözleşmesinin diğer hükümlerinde de değişikliğe gidebilirler. Örneğin; kira sözleşmesinde belirlenen sürenin uzatılması yahut kısaltılmasında durum böyledir.

Taraflar, arabuluculuk sürecinde olağanüstü nitelikte olmayan bir durumu uyarlama sebebi olarak kabul edebilecekleri gibi uyarlama yolunu tamamen kapatma yahut sınırlandırma yoluna da gidebilirler⁸⁴³. Tarafların, genel bir uyarlama yasağı belirlemek yerine, uyarlamanın söz konusu olmayacağı durumları yapacakları sözleşmede tek tek belirlemesi, sözleşmede belirtilen bu durumların ortaya çıkması hâlinde uyarlamanın önüne geçilebilmesi bakımından daha doğru olacaktır⁸⁴⁴.

1.6. ALT KİRA İLİŞKİSİNİN KURULMASINDAN VEYA KİRALAMAYA KONU ŞEYİN KULLANIM HAKKININ DEVREDİLMESİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLAR

Kişi, bir eşyayı kendi ihtiyacını gidermek amacıyla kiralasa da bu ihtiyacı daha sonra geçici yahut sürekli olarak sona erebilir. Böyle bir durumda kiracı, kiralamaya konu olan eşyayı başka birisine kiraya verebilir; zira TBK açısından, kiraya verenin mutlaka o eşyanın maliki olması gerekli değildir⁸⁴⁵. Doktrinde bu duruma, alt kira adı verilmektedir⁸⁴⁶. Kanun koyucu da bu hususu göz önünde bulundurarak TBK m. 322’de kiracının, kiraya vereni zarara uğratacak bir değişikliğe neden olmamak şartıyla, kiralamaya konu olan şeyi tamamen yahut kısmen başkasına kiraya vermesinin mümkün olduğu gibi kullanım hakkını da başkasına devredebileceğini düzenlemiştir. Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise kira sözleşmesi, konut veya işyerine ilişkinse, kiralamaya konu olan şeyin başkasına kiralanabilmesi ya da kullanım hakkının devredilebilmesi için kiraya verenin yazılı rızasının alınmasının şart olduğu da belirtilmiştir. Konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin alt kira ilişkisi kurulabilmesi için kiraya veren tarafından verilmesi gerekli olan rızanın, sözleşmenin kurulduğu anda yahut daha sonra verilmesi mümkündür⁸⁴⁷. TBK m. 322 gereğince, verilen iznin geçerli bir şekilde sonuç

⁸⁴³ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 288; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 87.

⁸⁴⁴ Aynı görüşte bkz. Murat İnceloğlu, *C.2*, s. 164.

⁸⁴⁵ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 311; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 372; Murat İnceloğlu, *C. 1*, s. 492.

⁸⁴⁶ Mustafa Alper Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 231; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 372; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 260; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 311.

⁸⁴⁷ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 374; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 261.

doğurabilmesi için yazılı olması şarttır. İlgili maddelerin lafzından da anlaşıldığı üzere alt kiraya verme hakkı, her türlü kira sözleşmesinde serbestçe söz konusu olabilmekte; ancak konut veya çatılı işyeri kirası söz konusu ise ekstra olarak kiraya verenin rızası aranmaktadır.

Alt kira sözleşmesi, asıl sözleşmenin kiracısı ile alt kira sözleşmenin kiracısı arasında kurulur. Asıl sözleşmenin kiracısı ile alt kiracı arasında kurulan bu kira sözleşmesi, ilk kira sözleşmesini ortadan kaldırmamakta; her iki sözleşme aynı anda varlığını sürdürmektedir⁸⁴⁸. Belirtmek gerekir ki ilk kira sözleşmesinde kiraya veren konumunda olan taraf ile alt kiracı arasında herhangi bir hukuki ilişki oluşmamaktadır⁸⁴⁹. İlk kira sözleşmesi ile alt kira sözleşmesinin farklı hükümler taşımasına da bir engel bulunmamaktadır⁸⁵⁰. Kiralamaya konu olan şeyin tamamı alt kiraya konu olabileceği gibi konutun, yalnızca bir odasının kiraya verilmesinde olduğu gibi bir kısmının alt kiraya verilmesi de söz konusu olabilir⁸⁵¹.

Alt kiranın da bir kira sözleşmesi niteliğinde olduğuna kuşku yoktur⁸⁵². Alt kiracı, ilk kira sözleşmesindeki asıl kiracının sahip olduğu tüm hak ve borçlara sahiptir⁸⁵³. Örneğin; kiralamaya konu olan şeyin ayıplı olması durumunda alt kiracı, asıl kiracıya karşı ayıba karşı tekellüf hükümlerinden faydalanabilir⁸⁵⁴.

Kiracının geçerli bir şekilde alt kira sözleşmesi kurabilmesi için bu kiralamanın, kiraya vereni zarara uğratacak bir değişikliğe sebep olmaması şarttır (TBK m. 322/1). Ayrıca, istisnası konut veya çatılı işyeri kira sözleşmeleri olmak üzere; kiralamaya konu olan şeyin alt kiraya konu edilmesinin yasak olması yahut kiraya verenin iznine tâbi olması yönünde kira sözleşmesine hüküm konulması mümkündür⁸⁵⁵. Sözleşmede bu yönde bir hüküm bulunmasına rağmen kiracı, alt kira sözleşmesi yapma yoluna giderse alt kira sözleşmesi yine geçerli olarak kurulur; ancak bu sözleşme ifa imkânsızlığı

⁸⁴⁸ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 316; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 372; Murat İnceloğlu, *C. I*, s. 494.

⁸⁴⁹ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 262; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 372; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 214; Murat İnceloğlu, *C. I*, s. 494.

⁸⁵⁰ Haluk Tandoğan, *C. I*, s. 157.

⁸⁵¹ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 261; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 372; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 214; Murat İnceloğlu, *C. I*, s. 494.

⁸⁵² Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 372; Murat İnceloğlu, *C. I*, s. 494.

⁸⁵³ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 311; Murat İnceloğlu, *C. I*, s. 494.

⁸⁵⁴ Murat İnceloğlu, *C. I*, s. 494.

⁸⁵⁵ Haluk Tandoğan, *C. I*, s. 155; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 261; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 312, Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 214; Murat İnceloğlu, *C. I*, s. 505. Aksi görüş için bk. Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 373.

nedeniyle kesin hükümsüzlük yaptırımına tâbi olabileceği gibi kiracının, alt kira sözleşmesi yaptığı alt kiracı lehine tazminat yükümlülüğü de söz konusu olabilir⁸⁵⁶.

Kendisiyle alt kira ilişkisi kurulan alt kiracı, kiralamaya konu olan şeyi, kira sözleşmesinde belirlenen amaca aykırı vaziyette kullanırsa kiraya veren, alt kiracının bu eyleminden ötürü, kendi kiracısının sorumluluğuna gidebilir (TBK m. 322/3). Bu hüküm, alt kira sözleşmesinin kurulmasıyla birlikte kiraya veren ile asıl kiracı arasındaki hukuki ilişkisinin sona ermediğinin açık göstergesidir. Yine aynı fıkranın devamında kiraya verenin, aralarında bir kira ilişkisi söz konusu olmasa da alt kiracıdan, sözleşmeye uygun hareket etmesini isteyebileceği de kabul edilmiştir. Kiraya verenin, alt kiracıdan bu yöndeki talep hakkı doktrinde “*doğrudan talep*” olarak isimlendirilmektedir⁸⁵⁷. Kiraya verenin, sözleşmeye aykırı kullanımda tazminat da talep edebileceği ve bu tazminattan, asıl kiracı ile alt kiracının müteselsil şekilde sorumlu olduğu da ifade edilmektedir⁸⁵⁸. Kiralamaya konu olan şeyin, sözleşmede belirlenen amaca aykırı kullanılması farklı nedenlerden doğabilse de bu durumun en belirgin örneklerinden birisi, konut olarak kullanılması için kiralanan yerin işyeri olarak kullanılmasıdır⁸⁵⁹. Alt kiracının, sözleşmeye aykırı kullanım dışında, kiraya verene karşı herhangi bir sorumluluğu söz konusu değildir⁸⁶⁰. Örneğin; asıl kiracının, kiraya verene ödemediği kira bedellerinden, alt kiracının bir sorumluluğu bulunmamaktadır⁸⁶¹. Asıl kira sözleşmesi sona ermesine rağmen alt kiracı, kiralamaya konu şeyi iade etmezse kiraya verenin, TBK m. 334 uyarınca gerçekleştireceği iade talebini hem asıl kiracıya hem de alt kiracıya karşı ileri sürebilmesinin mümkün olduğu kabul edilmelidir⁸⁶².

Kullanım hakkının devrinde ise kiracı, kira sözleşmesiyle elde ettiği kullanım hakkını başka bir kişiye devreder. Doktrinde kullanım hakkının devrinin, alacağın temliki hükümlerine tâbi olduğu ve bu nedenle yazılı yapılması gerektiği görüşü hâkimdir⁸⁶³. Kullanım hakkının devri ile de ilk kira sözleşmesi sona ermemekte; kiraya veren ile ilk kiracı arasındaki sözleşme ilişkisi devam etmekte ve böylece sözleşmenin taraflarında bir

⁸⁵⁶ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 262; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 318.

⁸⁵⁷ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 262; Murat İnceloğlu, *C. I*, s. 513.

⁸⁵⁸ Haluk Tandoğan, *C. I*, s. 158; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 216; Murat İnceloğlu, *C. I*, s. 513.

⁸⁵⁹ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 213; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 262; Murat İnceloğlu, *C. I*, s. 513.

⁸⁶⁰ Murat İnceloğlu, *C. I*, s. 514; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 219.

⁸⁶¹ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 219; Murat İnceloğlu, *C. I*, s. 514.

⁸⁶² Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 376. Aksi görüş için bkz. Murat İnceloğlu, *C. I*, s. 515.

⁸⁶³ Haluk Tandoğan, *C. I*, s. 155; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 263; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 314; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 218; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 529; Murat İnceloğlu, *C. I*, s. 496.

değişiklik gerçekleşmemektedir⁸⁶⁴. TBK m. 322 gereğince kullanım hakkının devri de konut veya çatılı işyeri kira sözleşmeleri istisna olmak üzere ve kiraya verenin zarar görmesine sebep olmadıkça, serbestçe gerçekleştirilebilir. Konut veya çatılı işyeri kirasına ilişkin sözleşmelerde kullanım hakkının devrinin geçerli olabilmesi için kiraya verenin yazılı rıza göstermesi şarttır (TBK m. 322/2).

Kiralamaya konu olan şeyin kullanım hakkının devredilmesinin yasak olması yahut kiraya verenin iznine tâbi olması yönünde kira sözleşmesine hüküm konulması mümkündür⁸⁶⁵. Kira sözleşmesinde, kiraya konu şeyin alt kiraya verilmesinin yasak olduğu yönünde hüküm bulunuyorsa, kullanma hakkının devrinin de yasak olduğunun kabul edilmesi gerektiği, doktrinde ifade edilmektedir⁸⁶⁶.

Kullanım hakkını devralan kişi, kiralamaya konu olan şeyi, kira sözleşmesinde belirlenen amaca aykırı vaziyette kullanırsa kiraya veren, bu kişinin eyleminden ötürü, kendi kiracısının sorumluluğuna gidebilir (TBK m. 322/3). Kullanım hakkını devralan kişi, kiralamaya konu olan şeyi, ilk kira sözleşmesinde kararlaştırılmış amacın dışında kullanırsa kiraya veren, aynen alt kirada olduğu gibi, aralarında herhangi bir hukuki ilişki söz konusu olmamasına rağmen, asıl kiracıya karşı sahip olduğu hakları, kullanım hakkını devralan kişiye karşı da kullanabilir (TBK m. 322/3).

Görüldüğü üzere alt kira ile kullanım hakkının devri pek çok açıdan birbirine benzerlik göstermektedir ve kanun koyucu da bu durumdan dolayı iki konuyu aynı madde düzenleme yoluna gitmiştir. Ancak benzer yönleri ağırlıkta olmasına rağmen ikisinin bazı farklılıkları da bulunmaktadır. Örneğin; alt kiracının aksine kullanım hakkını devralan kişi, kiralamaya konu olan şeyin sözleşmeye uygun vaziyette bulundurulmasını, kiraya verenden, doğrudan talep etme hakkına sahiptir⁸⁶⁷. Aynı şekilde, alt kira sözleşmesinin hükümlerinin, asıl kira sözleşmesinden farklı olarak belirlenmesi söz konusu olabilmekteyken; kullanım hakkının devrinde, farklı hükümlerin belirlenmesi söz konusu olmayıp, kullanım hakkını devralan kimse, asıl sözleşmenin kiracısıyla aynı hak ve yetkilere haiz olacaktır⁸⁶⁸.

⁸⁶⁴ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 376; Murat İnceloğlu, *C. 1*, s. 497.

⁸⁶⁵ Haluk Tandoğan, *C. 1*, s. 155; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 314; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 265; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 505.

⁸⁶⁶ Haluk Tandoğan, *C. 1*, s. 156; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 314; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 530; Murat İnceloğlu, *C. 1*, s. 506.

⁸⁶⁷ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 219; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 317; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 537; Murat İnceloğlu, *C. 1*, s. 497.

⁸⁶⁸ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 316; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 537; Murat İnceloğlu, *C. 1*, s. 497.

Alt kira ilişkisinden yahut kullanım hakkının devrinden doğan uyuşmazlıklar, HMK m. 4/1-a gereğince, sulh hukuk mahkemelerinde görülür. Hiç kuşkusuz, bu nitelikte olan uyuşmazlıklarla ilgili dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak da zorunludur. Örneğin; kiraya konu şeyin alt kiracı tarafından sözleşmeye aykırı kullanılması nedeniyle kiraya verenin hem kiracıya hem de alt kiracıya karşı açacağı tazminat davasında, dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu olacaktır.

1.7. KİRA SÖZLEŞMESİNİN DEVREDİLMESİNDEN KAYNAKLI OLARAK ORTAYA ÇIKAN UYUŞMAZLIKLAR

TBK m. 323/1 uyarınca kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almak koşuluyla kira sözleşmesini başka bir kişiye devretme hakkına sahiptir. Eğer kira sözleşmesi, işyeri kirasına ilişkin ise kiraya verenin rıza vermektan kaçınması için haklı bir nedenin mevcut olması gerekir. Kira sözleşmesinin devriyle birlikte kiracı, alt kirada ve kullanım hakkının devrinde olduğunun aksine kiracılık sıfatını kaybeder ve yerine, sözleşmeyi devralan kişi taraf hâline gelir⁸⁶⁹. TBK m. 323/1 hükmü mutlak emredici nitelikte olup; taraflar, kira sözleşmesine koyacakları bir kayıtla işyeri kirası sözleşmesinin devrine yasak getiremezler⁸⁷⁰.

TBK m. 323 uyarınca kira sözleşmesinin devredilebilmesinin ilk şartı, geçerli ve halen yürürlükte olan bir kira sözleşmesinin bulunmasıdır⁸⁷¹. Kira sözleşmesinin devrinin gerçekleştirilmesi için ilk kiracı ile kira sözleşmesini devralacak yeni kiracı arasında bir devir sözleşmesi kurulmalıdır⁸⁷². Kiraya verenin ise bu devir sözleşmesine katılımı zorunluluk arz etmemektedir⁸⁷³.

Yapılan devir sözleşmesinin geçerli bir sonuç doğurabilmesi için kiraya verenin, bu devre yazılı bir şekilde rıza göstermesi şarttır. Kiraya verenin verdiği yazılı rızanın, devir sözleşmesinden önce veya sonra verilmesi arasında, geçerlilik bakımından fark yoktur⁸⁷⁴. Kiraya verenin rıza göstermesi için kendisinden bu yönde talepte bulunulması

⁸⁶⁹ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 317; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 264; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 318.

⁸⁷⁰ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, Murat İnceloğlu, C. 1, s. 531.

⁸⁷¹ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 377; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 264; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 228; Seçkin Topuz/Ferhat Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri -(Yeni) Türk Borçlar Kanunu'nun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi-" *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S.95, 2011, 98-134, s. 103.

⁸⁷² Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 377; Murat İnceloğlu, C. 1, s. 532.

⁸⁷³ Seçkin Topuz/Ferhat Canbolat, *Değerlendirme*, s. 105; Murat İnceloğlu, C. 1, s. 532.

⁸⁷⁴ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 318; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 378; Murat İnceloğlu, C. 1, s. 533; Seçkin Topuz/Ferhat Canbolat, *Değerlendirme*, s.106.

gerekir⁸⁷⁵. Kiraya verenin yazılı rızasını talep edecek olan kişi kiracı olup; kira sözleşmesini devralacak üçüncü kişinin bu yönde bir talep hakkı bulunmamaktadır⁸⁷⁶. Kira sözleşmesinin devrine rıza gösteren kişi kiraya verendir ve bu kişinin ayrıca malik olmasına gerek yoktur⁸⁷⁷. Yazılı rıza vermesi için kiraya verenden talepte bulunduğu ispat yükü kiracı üzerindedir; bu husus özellikle işyeri kiralari bakımından önem taşır⁸⁷⁸. Kiraya veren tarafından verilen rıza, yenilik doğuran hakkın kullanılması özelliğini taşır⁸⁷⁹.

TBK m. 323/1'de açıkça belirtildiği üzere; kiraya verenin, işyeri kiralari bakımından rıza vermekten kaçınabilmesi için haklı bir nedeninin mevcut olması gerekir. Hangi durumun haklı neden oluşturduğu, her somut olay bakımından ve dürüstlük kuralı çerçevesinde hâkim tarafından takdir edilir⁸⁸⁰. Kira sözleşmesini devralacak kişinin borca batık olması, kiralamaya konu olan şeyi sözleşmeye aykırı bir şekilde kullanacağını açık bir biçimde belli olması veya çevresinde kötü bir üne sahip olması haklı nedenle rıza vermekten kaçınılabilecek hâllere örnek olarak gösterilebilir⁸⁸¹. Kiraya veren, Kanun'un aradığı anlamda haklı bir neden bulunmaksızın, devre rıza göstermekten kaçınırsa kiracı, bu konuda sulh hukuk hâkiminin müdahalesini talep edebilir ve bu talep sonucunda hâkim kararıyla devir gerçekleşmiş olur⁸⁸². Bu başvuru sonucunda hâkim, kiraya verenin vereceği onayın yerine geçen bir karar verecek ve böylece devir geçerli duruma gelmiş olacaktır⁸⁸³. Kiracının, bu konuda dava açmadan önce, zorunlu arabuluculuk yoluna başvurması gerekir. Ayrıca, kiraya verenin haklı bir neden söz konusu olmadan onay vermekten kaçınması durumunda kiracının, bu nedenle uğradığı zararları kiraya verenden talep edebileceği ve hatta TBK m. 331 uyarınca sözleşmeyi haklı nedenle feshedebileceği

⁸⁷⁵ Seçkin Topuz/Ferhat Canbolat, *Değerlendirme*, s. 106.

⁸⁷⁶ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 378; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 264; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 317; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 228.

⁸⁷⁷ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 264.

⁸⁷⁸ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 264.

⁸⁷⁹ Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 319; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 378; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 228; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 264. Aksi görüş için bkz. Murat İnceloğlu, *C. I*, s. 533-534.

⁸⁸⁰ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 378; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 265; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 318; Murat İnceloğlu, *C. I*, s. 540; Seçkin Topuz/Ferhat Canbolat, *Değerlendirme*, s.109.

⁸⁸¹ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 318; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 265; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 378-379; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 319.

⁸⁸² Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 265; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 229; Murat İnceloğlu, *C. I*, s. 552; Seçkin Topuz/Ferhat Canbolat, *Değerlendirme*, s. 117.

⁸⁸³ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 265; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 229; Murat İnceloğlu, *C. I*, s. 552; Seçkin Topuz/Ferhat Canbolat, *Değerlendirme*, s. 117.

de doktrinde kabul edilmektedir⁸⁸⁴. Madde sadece işyeri kiralardan bahsettiği için konut kiralari bakımından bu madde uygulama alanı bulmayacaktır.

Kiraya verenin geçerli bir şekilde verdiği onaydan sonra kiracı, sözleşmenin tarafı olmaktan çıkar ve kira sözleşmesini devralan kişi onun yerini alır (TBK m. 323/2). Böylece kiracının sahip olduğu bütün hak ve yükümlülükler de devir ile birlikte sözleşmeyi devralan kişiye geçer⁸⁸⁵. Yine TBK m. 323/2 uyarınca, kira sözleşmenin devredilmesiyle birlikte eski kiracı, kiraya verene olan borçlarından kurtulmuş olur. Kira sözleşmesinin devredilmesiyle birlikte, sözleşmeyi devralan üçüncü kişi, geçmişe etki edecek şekilde sözleşmenin tarafı hâline gelir; bu nedenle, sözleşmeyi devralan kişi, eski kiracının kira bedeli borçlarından da –eski kiracının sorumluluğu devam etmek kaydıyla– sorumlu olmaya devam edecektir⁸⁸⁶.

TBK m. 323/3'e göre ise yalnızca işyeri kiralari bakımından geçerli olmak üzere eski kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesine dek ve en fazla iki yıl süreyle kira sözleşmesini devralan yeni kiracı ile birlikte müteselsilen sorumlu olur. Maddede belirtilen iki yıllık sürenin başlama zamanı ise sözleşmede taraf değişikliğinin gerçekleştiği tarihtir⁸⁸⁷. Doktrindeki çoğunluk görüşü uyarınca TBK m. 323/3 hükmü, kiracı lehine nispi emredici hüküm niteliğindedir⁸⁸⁸. Bu nedenle kiraya veren ile eski kiracının yapacağı bir anlaşmayla, eski kiracının müteselsil sorumluluğunun kaldırılması veya sorumluluk süresi olan iki yılın kiracı lehine olacak şekilde kısaltılması mümkünken; uzatılması ise söz konusu olmaz⁸⁸⁹.

⁸⁸⁴ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 229; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 265; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 545; Murat İnceloğlu, *C. 1*, s. 553.

⁸⁸⁵ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, s. 318; Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 379; Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 266; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 231; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 545.

⁸⁸⁶ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 231; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 545; Murat İnceloğlu, *C. 1*, s. 556-557. *Yavuz/Acar/Özen* ise sözleşmeyi devralan üçüncü kişinin ileriye etkili olacak şekilde sözleşmenin tarafı hâline geldiği ve eski kiracının borçlarından sorumlu olmadığı görüşündedir. Bu konuda bkz. Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 266.

⁸⁸⁷ Seçkin Topuz/Ferhat Canbolat, *Değerlendirme*, s. 123; Murat İnceloğlu, *C. 1*, s. 558.

⁸⁸⁸ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 262; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 546; Seçkin Topuz/Ferhat Canbolat, *Değerlendirme*, s. 124. *İnceloğlu* ise bu hükmün emredici nitelikte olmadığı görüşündedir. Bu konuda bkz. Murat İnceloğlu, *C. 1*, s. 558. *Gümüş* ise bu TBK m. 323/3 hükmünün, kiraya veren yararına nispi emredici hüküm olduğu görüşündedir. Bu konuda bkz. Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 232.

⁸⁸⁹ Cevdet Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 262; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 546; Seçkin Topuz/Ferhat Canbolat, *Değerlendirme*, s. 124

1.8. KİRACILIK SIFATININ DEVAM ETTİĞİNİN TESPİTİNDEN KAYNAKLI OLARAK ORTAYA ÇIKAN UYUŞMAZLIKLAR

Kira sözleşmesinin hangi durumlarda geçerli olarak sona erdiği, kira sözleşmesinin türüne göre TBK m.299-378 arasında kendisine yer bulmuştur. Konut veya çatılı işyeri kira sözleşmeleri dışında diğer kira sözleşmeleri açısından, kira sözleşmesiyle de kiracı yahut kiraya veren lehine, Kanun'da öngörülmeyen sona erme nedenlerinin kararlaştırılması mümkündür⁸⁹⁰. Kanun'da yahut sözleşmede belirlenen şartların oluşmamasına rağmen sözleşmeyi fesheden ve kira konusu şeyi iade eden kiracının gerçekleştirdiği fesih, yine de geçerli olarak kabul edilmeli; ancak kiracı bu yüzden kiraya verenin uğradığı zararları tazmin etmelidir⁸⁹¹. Kiraya veren ise kiracının aksine, Kanun'da yahut sözleşmede belirlenen şartlar oluşmadığı takdirde sözleşmeyi haksız da olsa feshedemez⁸⁹². Kiraya verenin, sözleşmeyi haksız da olsa feshetme hakkına sahip olmamasına rağmen, yanılığa düşerek böyle davranması ve kiracının, kiralama konusu şeyden yararlanmasını engellemesi mümkündür. Örneğin; giriş-çıkışların kartla yapıldığı bir iş merkezinde, kiraya veren tarafından kartların iptal edilmesinde yahut binanın elektriğinin veya suyunun kesilmesinde durum böyledir⁸⁹³. Aynı şekilde kiraya veren, sona erme şartları gerçekleşmemesine rağmen kiracıya ihtar çekerek, sözleşmenin sona erdiği gerekçesiyle taşınmazı tahliye etmesini isteyebilir. Bu ihtimal uygulamada özellikle kiraya verenin idare, kiracının ise özel hukuk kişisi olduğu durumlarda karşımıza çıkmaktadır. Kiracının böyle bir durumda açması gereken dava yargı kararlarında, kiracılık sıfatının devam ettiğinin tespiti ve muarazanın men'i (çekişmenin önlenmesi) davası olarak adlandırılmaktadır⁸⁹⁴.

⁸⁹⁰ Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 234; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 181.

⁸⁹¹ Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 188.

⁸⁹² Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 188. *Acar* ise kiraya verenin de sözleşmeyi haksız olarak feshedebileceği; ancak bu fesih yüzünden kiracının uğradığı zararları gidermesi gerektiği görüşündedir. Bu konuda bkz. Faruk Acar, *Şerh*, s. 251.

⁸⁹³ Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 188.

⁸⁹⁴ "...Davacı vekili, dava dilekçesinde, davalı idarenin tek taraflı kararı ile sözleşmeyi feshettiğini belirterek kiracılık sıfatının tespitine karar verilmesini istemiştir. Davalı vekili, 19.09.2011 tarihli inceleme raporu ile kira sözleşmesine aykırı birçok eksiklik tespit edildiğini eksikliklerin giderilmesi için davacıya ihtarname gönderildiğini, davalı tarafından herhangi bir işlem yapılmayınca şartname hükümlerine göre sözleşmenin feshedildiğini belirterek davanın reddini savunmuştur. Borçlar Kanunu'nun 256. maddesi (TBK.316.madde) hükmü uyarınca kiracı kiralananı kira süresi boyunca tam bir ihtimam dairesinde kullanmak zorundadır. Bu itibarla kiralananın aynına veya kiralayanın hukukuna zarar verme olgusu akde aykırılık sayılır. Anılan madde hükmü gereğince akde aykırılıktan dolayı kiracının tahliyesine karar verilebilmesi için kiracıya akde aykırı davranışına son vermesi hususunda kiralayan tarafından süreli bir ihtar tebliğ ettirilmesi ve tanınan bu süre içerisinde de akde aykırılığın giderilmemiş olması gerekir. Kiralananın açıktan fena kullanılması durumunda akde aykırılığın giderilmesi amacıyla kiracıya ihtar gönderilmesine gerek yoktur. Olayımıza gelince; Davada dayanılan ve hükme esas alınan 21.03.2011 başlangıç tarihli ve on yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Davalı idare, davacı şirketin, sözleşmeye konu mesire yeri için idareleri tarafından onaylanmış bir vaziyet planı ve projesi olmadan ve diğer kurumlardan alınması gereken ruhsat ve benzeri belgeleri almadan şezlong sahası, gölgelik, VC ve duş kabinleri, büfe ve önündeki pergolamı açık alan ve iki adet ahşap köşk gibi yapıların yapılmış olduğunun 19.09.2011 tarihli inceleme raporu ile tespit edildiğini belirterek,

Kiracılık sıfatının devam ettiğinin tespiti ve muarazanın men'i davası, kiraya veren tarafında idare olsa dahi adli yargıda görülür ve karara bağlanır⁸⁹⁵. Bu davaya bakmaya görevli mahkeme ise kira ilişkisinden doğan davalarda genel görevli mahkeme olan sulh hukuk mahkemesidir⁸⁹⁶. Aynı zamanda, kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlık olması nedeniyle HUAK m. 18/B-1,a gereğince, dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunluluk oluşturacaktır.

1.9. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN BİR DAVAYA KARŞI DAVA AÇILMASI NEDENİYLE ORTAYA ÇIKAN UYUŞMAZLIKLAR

HMK m. 4/1-a hükmü gereğince, kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar kapsamında sulh hukuk mahkemesinde açılan davalara karşı açılacak davalar da aynı mahkemede görülür ve karara bağlanır. Eğer kira ilişkisine dayalı olarak açılmış olan davaya karşı açılacak olan dava da kira ilişkisinden kaynaklanıyorsa HUAK m. 18/B-1,a maddesi gereğince arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu olacaktır. Örneğin; kiraya verenin kira alacağı talebiyle açmış olduğu bir davada, kira ilişkisinden doğan bir tazminat talebiyle karşı dava açmak isteyen davalı kiracının da dava açmadan önce zorunlu arabuluculuk yoluna başvurması şarttır.

eksikliklerin giderilmesi için 26.09.2011 tarihinde çekilen ihtarname ile davacıya on gün süre vermiş, ihtarnamenin 12.10.2011 tarihinde davalıya tebliğinden sonra on günlük süre içerisinde eksikliklerin giderilmediğini belirterek 26.10.2011 tarihinde gönderdiği yazı ile sözleşmenin feshedildiğini, yazının tebliğini müteakip on beş gün içinde davaya konu yerin boşaltılmasını bildirmişse de; davalı idare tarafından tek taraflı olarak yapılan fesih hukuki sonuç doğurmaz, davalının az yukarıda belirtilen akde aykırılıkları dava konusu edip mahkemece bu hususların akde aykırılık teşkil ettiğinin tespiti ve davacı kiracının tahliyesine karar verilmesi durumunda davacının kiracılık sıfatı sona erer, mahkemece, tahliye karar verilmediği sürece, davalı idarenin sözleşmeyi tek taraflı feshi ve buna dayalı olarak davacıyı bulunduğu yerden tahliye zorlaması hukuken mümkün değildir. Bu nedenle davacı kiracının, kiracılık sıfatının tespitine karar verilmesi gerekirken yanılığın gerekçesiyle yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir...” Yargıtay 6. HD., E. 2013/13256, K. 2014/4500, 07.04.2014, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 08.11.2023).

⁸⁹⁵ “...Taraflar arasında yenilenen 02/02/2009 başlangıç tarihli, beş yıl süreli yazılı kira sözleşmesinin varlığı hususunda herhangi bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Taraflar arasındaki rızai sözleşme türünden olan kira ilişkisi, davalı Maliye Hazinesinin kamu gücünü kullanarak düzenlediği iş ve işlemlerden değil, özel hukuk ilişkisinden kaynaklanmıştır. Kiralamanın, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu yöntemine göre yapılması, o yasadaki kaynaklanan zorunluluktur. Davada her ne kadar kira sözleşmesinin haksız olarak fesih edildiğinin tespiti ile haksız feshin iptaline ve muarazanın men'ine, davalı kurum tarafından haksız feshe dayanarak usul ve yasaya aykırı talep edilen 41.218,71 TL tazminatın iptaline karar verilmesi istenmişse de hukuki nitelendirme hâkime aittir. Bu dava kiracılık sıfatının devam ettiğinin tespiti, muarazanın giderilmesi ve cari yıl tazminatı nedeniyle borçlu olmadığının tespiti davası olup uyuşmazlık, Borçlar Kanunu çerçevesinde kalan özel hukuk ilişkisinden kaynaklandığından, eldeki davada ileri sürülen taleplerin incelenip, görülme yeri idari yargı değil, adli yargı yeridir...” Yargıtay 6. HD., E. 2015/1954, K. 2015/11036, 14.12.2015, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 08.11.2023).

⁸⁹⁶ “...1.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 Sayılı HMK'nun sulh hukuk mahkemelerinin görevini düzenleyen 4. maddesinin 1 / a bendi gereğince kiralanan taşınmazların İcra ve İflas Kanunu'na göre ilamsız icra yolu ile tahliyesine ilişkin hükümler ayırık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalar sulh hukuk mahkemesinin görevine girmektedir. Mülga 1086 Sayılı HMUK'dan farklı olarak bu düzenlemede miktar ayırımı yapılmaksızın tahliye, alacak, tazminat, kiracılık sıfatının tespiti gibi tüm kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıkların çözüm yeri sulh hukuk mahkemesi olarak gösterilmiştir. Davadaki uyuşmazlık da, kiracılık sıfatının tespitine yönelik olduğundan mahkemece işin esasının incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmektedir...” Yargıtay 6. HD., E. 2012/13715, K. 2013/6890, 16.04.2013, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 08.11.2023).

HMK m. 4/1-a hükmü gereğince kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlıkla ilgili sulh hukuk mahkemesinde görülen bir davaya karşı açılmak istenen dava, başka bir mahkemenin görevine girse dahi durum değişmeyecek; sulh hukuk mahkemesi, açılacak karşı davayı görmek ve karara bağlamak konusunda görevli olacaktır⁸⁹⁷. Örneğin; kiraya verenin, kira bedellerinin ödenmediği iddiasıyla açtığı kira alacağı davasında davalı durumda olan kiracının, kendisinin de bir tüketici işleminden kaynaklanan bir nedenle kiraya verenden alacaklı olduğu iddiasıyla açacağı karşı dava, her ne kadar tüketici işlemleri bakımından sulh hukuk mahkemesi görevli olmasa da sulh hukuk mahkemesinde karara bağlanacaktır⁸⁹⁸. Böyle bir hâlde karşı dava bakımından zorunlu arabuluculuk yoluna başvuru yapmanın zorunlu olup olmadığı, karşı davanın konusuna göre belirlenecektir. Bu bağlamda, davalının açmak istediği karşı dava, verdiğimiz örnekteki gibi tüketici işleminden kaynaklanıyorsa ve kanunda belirtilen istisna hâllerden birisini oluşturmuyorsa TKHK m. 73/A maddesi gereğince, dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvuru yapmak zorunluluk teşkil edecektir.

1.10. TARAFLARDAN EN AZ BİRİNİN İDARE OLDUĞU KİRA SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLAR

İdarenin, yükümlü olduğu kamu görevini tek yanlı işlemlerle yerine getirebilmesi mümkün olduğu gibi sözleşmeler yoluyla da yerine getirmesi mümkündür. İdarenin bu maksatla yaptığı sözleşmeler, idari sözleşme niteliğinde olabileceği gibi bütünüyle özel hukuk hükümlerine tâbi olan özel hukuk sözleşmesi niteliğinde de olabilir⁸⁹⁹. İdari

⁸⁹⁷ Murat Atalı vd., *Ders Kitabı*, s. 180; “Davacı, davalı ile imzalanan 01.11.2006 başlangıç tarihli kira sözleşmesi gereğince ödenmesi gereken 2006 yılı Aralık ayından 2011 yılı Nisan ayları da dâhil olmak üzere 53 aylık kira bedeli toplamı olan 5.300.-TL kira bedelinin ödenmediğini, kira bedellerinin tahsiline ilişkin olarak başlatılan icra takibine, davalı borçlu tarafından itiraz edildiğini belirterek itirazın iptali ile takibin devamına ve icra inkâr tazminatına karar verilmesini talep etmiştir. Davalı vekili, beyan dilekçesi ve karşı davasında kira borcu bulunmadığını, bu nedenle öncelikle davanın reddini, mahkemenin aksi kanaatte olması halinde ise 18.4.2011 tarihinde gerçekleştirilen haksız tahliye sebebiyle oluşan 5.527.92 TL zararın, haksız fiil tarihinden itibaren takas ve mahsubunu istemiştir. Mahkemece, karşı dava hakkındaki talebin görevine girmediğinden tefriki ile görevli mahkemenin Asliye Hukuk Mahkemesi olduğundan, dava dilekçesinin görev yönünden reddine karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. 1-) 01.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 Sayılı HMK'nun 4/1-a maddesine göre “Kiralanan taşınmazların, 09.06.1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'na göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrı olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalarda” Sulh Hukuk Mahkemesi görevlidir. Somut olayda, uyuşmazlık kira ilişkisinden kaynaklanmaktadır. Dava, 18.02.2014 tarihinde 6100 sayılı HMK'nun yürürlüğe girmesinden sonra açılmıştır. Kira alacağı talebine karşı açılan karşı davaya bakmakla görevli mahkeme de Sulh Hukuk Mahkemesi'dir. Görevle ilgili düzenlemeler kamu düzenine ilişkin olup, taraflar ileri sürmese dahi yargılamanın her aşamasında re'sen gözetilir. Taraflar da yargılama bitinceye kadar görev itirazında bulunabilirler. Görev itirazı yapılmamış olsa bile re'sen mahkeme, ilk önce görevli olup olmadığını inceleyip karara bağlamalıdır. Buna göre, mahkemece; uyuşmazlığın esasının incelenmesi gerekirken, yanlışlıklar değerlendirme ile yazılı şekilde görevsizlik kararı verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir” Yargıtay 3. HD., E. 2017/2056, K. 2017/6688, 08.05.2017, Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 08.11.2023).

⁸⁹⁸ Murat Atalı vd., *Ders Kitabı*, s. 180.

⁸⁹⁹ Şeref Gözübüyük/Turgut Tan, *İdare Hukuku Cilt 1 Genel Esaslar*, 12. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2018, s. 515; Mehmet Günday, *İdare Hukuku*, 10. Baskı, İmaj Yayinevi, Ankara 2015, s. 184.

sözleşmeler; kamu kurum ve kuruluşlarının, idare hukukuna ilişkin kuralları temel alacak şekilde akdettiği sözleşmelere denir ve idari sözleşmelerden kaynaklanan uyuşmazlıkların çözüm yeri idari yargıdır⁹⁰⁰. İdarenin tarafı olduğu idari sözleşmeler dışında kalan ve gerçek kişilerin kendi aralarında yaptıkları sözleşmelerden farksız olan⁹⁰¹, özel hukuk sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıkların çözüm yeri ise adli yargı olarak kabul edilmektedir⁹⁰². Örneğin; bir belediyenin, mülkiyeti kendisine ait olan bir işyerini kiraya vermesi özel hukuk sözleşmesi niteliğindedir ve bu konuda ortaya çıkabilecek bir uyuşmazlığın çözüm yeri de adli yargı olacaktır⁹⁰³.

Bu bakımdan idarenin idari sözleşmeleri ile özel hukuk sözleşmelerinin birbirinden ayırt edilmesi, ortaya çıkacak bir uyuşmazlık hâlinde uygulanacak hukuk kurallarını belirlemek ve hangi yargı yerinin görevli olduğunu tespit etmek açısından önem taşımaktadır. Bazı durumlarda kanun koyucu, idarenin yaptığı sözleşmenin idari bir sözleşme olduğunu açık bir şekilde ifade eder⁹⁰⁴. Kanun koyucu bazen de idarenin tarafı olduğu bir sözleşme hakkında uyuşmazlık çıkması durumunda, bu uyuşmazlığın çözümleneceği yargı yerinin neresi olduğunu yahut sözleşmenin tâbi olduğu hukuki rejimin ne olduğunu belirterek de sözleşmenin hangi türde olduğunu ortaya koyabilir⁹⁰⁵. Bu gibi durumlarda sözleşmenin idari bir sözleşme mi özel hukuk sözleşmesi mi olduğu konusunda herhangi bir tereddütle karşılaşılmayacağı açıktır. Ancak idare, yükümlü olduğu kamu görevini ifa ederken pek çok sözleşme yapmakta; bu nedenle kanun koyucunun, idarenin yaptığı bütün sözleşmelerin hangi türde olduğunu belirlemesi mümkün olmamaktadır. Böyle bir durumda, sözleşmenin hangi türde olduğunun ortaya konabilmesi için doktrinde ve yargı kararlarında birtakım ölçütler geliştirilmiştir. Doktrinde, idarenin tarafı olduğu bir sözleşmenin idari sözleşme niteliğinde olup olmadığını belirlemek için birisi organik şart, diğeri ise maddi şart olmak üzere iki ölçüt üzerinde durulmaktadır⁹⁰⁶. Organik şarta göre bir sözleşmenin idari sözleşme olarak

⁹⁰⁰ Kemal Gözler/Gürsel Kaplan, *İdare Hukukuna Giriş*, 23. Baskı, Ekin Basım Yayın ve Dağıtım, Bursa 2017, s. 201; Bahtiyar Akyılmaz/Murat Sezginer/Cemil Kaya, *Türk İdare Hukuku*, 10. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara 2019, s. 463; Turan Yıldırım/Melikşah Yasin, Nur Kaman, H. Eyüp Özdemir/Gül Üstün/Özge Okay Tekinsoy, *İdare Hukuku*, 6. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2015, s. 224; Şeref Gözübüyük/Turgut Tan, *C. I*, s. 517.

⁹⁰¹ Şeref Gözübüyük/Turgut Tan, *C. I*, s. 519.

⁹⁰² Bahtiyar Akyılmaz vd. *İdare Hukuku*, s. 463; Mehmet Günday, *İdare Hukuku*, s. 184; Kemal Gözler/Gürsel Kaplan, *İdare Hukuku*, s. 201.

⁹⁰³ Mehmet Günday, *İdare Hukuku*, s. 183-184; Turan Yıldırım vd., *İdare*, s. 224.

⁹⁰⁴ Kemal Gözler/Gürsel Kaplan, *İdare Hukuku*, s. 201. 10 Haziran 1949 T. ve 5441 sayılı Devlet Tiyatrosu Hakkında Kanunu (R.G:16.06.1949 T. ve 7234 S.) m. 5: “Devlet Tiyatroları sanatkar memurları, ...bir yıl süreli idari sözleşmelerle göreve alınırlar.” hükmü, bu duruma bir örnek teşkil eder.

⁹⁰⁵ Ender Ethem Atay, *İdare Hukuku*, 6. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2018, s. 559-560; Kemal Gözler/Gürsel Kaplan, *İdare Hukuku*, s. 201-202.

⁹⁰⁶ Bahtiyar Akyılmaz vd. *İdare Hukuku*, s.474-475; Ender Ethem Atay, *İdare Hukuku*, s. 560-562; Kemal Gözler/Gürsel Kaplan, *İdare Hukuku*, s. 202.

kabul edilebilmesi için sözleşmenin taraflarından birisi mutlaka kamu tüzel kişisi olmalıdır⁹⁰⁷. Maddi şarta göre ise en az bir tarafı kamu tüzel kişisi olan sözleşmenin, idari sözleşme olarak kabul edilebilmesi için ya bu sözleşmenin konusunun kamu hizmetinin yürütülmesiyle ilgili olması ya da bu sözleşmenin, içerisinde özel hukuku aşan hükümler barındırması gerekir⁹⁰⁸. Anayasa Mahkemesi de doktrinde kabul edilen bu ölçütlere paralel olarak idari sözleşmeyi, “sözleşmenin taraflarından birisinin bir kamu kurumu olduğu, sözleşmenin konusunun kamu hizmetinin yürütülmesine ilişkin olduğu ve idareye, özel hukuk yetki sınırlarını aşan yetkiler tanınan sözleşmeler” olarak tanımlamıştır⁹⁰⁹.

İdarenin araç-gereç alma, ihtiyacının bulunmadığı bir malı satma, kiralama, taşıma yahut yaptırma konusunda tarafı bulunduğu sözleşmeler, özel hukuk sözleşmeleri olarak kabul edilmektedir⁹¹⁰. Ancak idare, her ne kadar özel hukuk sözleşmeleri olsa da bu sözleşmeleri yaparken serbestçe hareket edememekte ve bu sözleşmelerin yapımı, kanun koyucu tarafından belirli usûllere bağlı tutulmakta; bu nedenle idarenin özel hukuk sözleşmeleri dahi belirli ölçüde idare hukuku kurallarına tâbi bulunmaktadır⁹¹¹. Örneğin; idare, sözleşme imzalayacağı karşı tarafı özgürce seçemediği gibi, sözleşme bedelini de aynı şekilde serbest bir şekilde takdir edemeyecektir⁹¹².

İdarenin, yukarıda belirtilen alım, satım, kiralama gibi amaçları gerçekleştirmek için yaptığı sözleşmeler, kamu ihale sözleşmeleri olarak adlandırılmaktadır. Doktrinde ve yargı kararlarında genel olarak kabul edildiği üzere kamu ihale sözleşmeleri, idarenin taraf olduğu özel hukuk sözleşmelerine bir örnektir⁹¹³. Kamu İhale Kanunu’nun “*Bu Kanun kapsamında yapılan kamu sözleşmesinin tarafları, sözleşme hükümlerinin uygulanmasında eşit hak ve yükümlülüklerle sahiptir*” şeklindeki 4. maddesi ve “*Bu Kanun’da hüküm bulunmayan hallerde Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır*” şeklindeki 36. maddesi de kamu ihale sözleşmelerinin, özel hukuk sözleşmesi niteliğinde olduğunu ortaya koyan hususlardır⁹¹⁴. İdare, kamu ihale sözleşmelerini, 2886 sayılı Devlet İhale

⁹⁰⁷ Şeref Gözübüyük/Turgut Tan, *C.1*, s. 517; Mehmet Günday, *İdare Hukuku*, s. 184; Kemal Gözler/Gürsel Kaplan, *İdare Hukuku*, s. 202; Ender Ethem Atay, *İdare Hukuku*, s. 560; Bahtiyar Akyılmaz vd. *İdare Hukuku*, s. 474.

⁹⁰⁸ Kemal Gözler/Gürsel Kaplan, *İdare Hukuku*, s. 202-203; Bahtiyar Akyılmaz vd. *İdare Hukuku*, s. 475-476; Ender Ethem Atay, *İdare Hukuku*, s. 562.

⁹⁰⁹ Anayasa Mahkemesi 09.12.1994 T. 1994/43 E. – 42-2 K. Karar için bkz. Lexpera İçtihat Bankası (E.T: 22.11.2023).

⁹¹⁰ Ender Ethem Atay, *İdare Hukuku*, s. 569; Mehmet Günday, *İdare Hukuku*, s. 195.

⁹¹¹ Mehmet Günday, *İdare Hukuku*, s. 195; Ender Ethem Atay, *İdare Hukuku*, s. 569.

⁹¹² Bahtiyar Akyılmaz vd. *İdare Hukuku*, s 448; Mehmet Günday, *İdare Hukuku*, s. 216; Ender Ethem Atay, *İdare Hukuku*, s. 569-570.

⁹¹³ Şeref Gözübüyük/Turgut Tan, *C. 1*, s. 519; Mehmet Günday, *İdare Hukuku*, s. 195; Kemal Gözler/Gürsel Kaplan, *İdare Hukuku*, s. 214; Bahtiyar Akyılmaz vd. *İdare Hukuku*, s. 490.

⁹¹⁴ Şeref Gözübüyük/Turgut Tan, *C. 1*, s. 520; Kemal Gözler/Gürsel Kaplan, *İdare Hukuku*, s. 214; Mehmet Günday, *İdare Hukuku*, s. 216.

Kanunu (DİK)⁹¹⁵ ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na (KİK) göre yerine getirir. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu m. 1'e göre; “Genel bütçeye dâhil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işleri bu Kanun'da yazılı hükümlere göre yürütülür⁹¹⁶.” Dolayısıyla idare, özel hukuka tâbi olan bir malını kiraya vermek isterse yahut başkasına ait bir malı kiralamak isterse bunu 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca gerçekleştirmek zorundadır⁹¹⁷.

Kamu ihale sözleşmeleri sırasıyla; hazırlık aşaması, ilan aşaması, tekliflerin sunulması ve değerlendirilmesi aşaması, ihale kararının alınması aşaması ve sözleşme aşamasından meydana gelir⁹¹⁸. Her ne kadar kamu ihale sözleşmeleri, özel hukuk sözleşmeleri olarak kabul edilmişse de sözleşmenin yapılmasına kadar olan aşama idare hukuku kurallarına tâbi olarak kabul edilmekte ve dolayısıyla bu aşamaya kadar olan zamanda çıkacak uyuşmazlıkları çözüme kavuşturma konusunda idari yargı görevli olmakta; taraflar arasında sözleşme imzalandıktan sonra sözleşmenin uygulanmasıyla veya sözleşmenin sona ermesiyle ilişkili bir uyuşmazlık çıkması hâlinde ise adli yargı görevli olmaktadır⁹¹⁹. Örneğin; idarenin ihtiyacı olmayan bir taşınır eşyasını kiraya vermek istemesi durumunda, 2886 sayılı Kanun uyarınca yapacağı ihale aşamasında ortaya çıkacak uyuşmazlıklar idari yargının görev alanına girecek; ancak sözleşme imzalandıktan sonra sözleşmenin uygulanmasıyla ilgili yahut sözleşmenin sona ermesiyle ilgili uyuşmazlıklarda ise adli yargı görevli olacaktır. Adli yargıda görevli mahkeme ise HMK m. 4/1-a uyarınca sulh hukuk mahkemeleri olacaktır.

⁹¹⁵ R.G: 10.09.1983 T. ve 18161 S.

⁹¹⁶ 01.01.2003 tarihinde yürürlüğe giren Kamu İhale Kanunu, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nu yürürlükten kaldırmamış; ancak bu Kanun'un uygulama alanını büyük ölçüde daraltmıştır. 4734 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle birlikte 2886 sayılı Kanun, yalnızca idarelerin satım, kira, trampa ve mülkiyetten gayri ayni hak tesisi işlerinde uygulama alanı bulacaktır. Buna karşılık idarenin mal ve hizmet alımı ve yapım işleri ise bu tarihten itibaren 4734 sayılı Kanun'da yer alan hükümlere göre gerçekleşecektir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Mehmet Günday, *İdare Hukuku*, s. 196.

⁹¹⁷ Mustafa Cahit Günel, “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/2)”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, C. 72, S. 1, 2014, 831-850, s. 842.

⁹¹⁸ Bu aşamalar hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Mehmet Günday, *İdare Hukuku*, s. 208 vd.

⁹¹⁹ Kemal Gözler/Gürsel Kaplan, *İdare Hukuku*, s. 214; Mehmet Günday, *İdare Hukuku*, s. 218; Bahtiyar Akyılmaz vd. *İdare Hukuku*, s. 448-449; Ender Ethem Atay, *İdare Hukuku*, s. 625; “...Sözleşme aşamasına kadar Kanun'a dayanılarak idarece alınan karar ve yapılan işlemlerin iptali istemiyle açılan davaların İdari yargı yerinde, sözleşme yapıldıktan sonra sözleşme hükümlerinin uygulanması nedeniyle ortaya çıkan uyuşmazlıkların ise sözleşme ve özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerinde görülmesi gerektiği hususu genel kabul görmektedir...” Uyuşmazlık Mahkemesi, 24.02.2020 T. – 2019/859 E. – 2020/162 K. Karar için bkz. [167](https://kararlar.uyusmazlik.gov.tr/Karar/Content/7e99d142-db1a-41cb-ab364837082a241c?excludeGerekce=False&wordsOnly=False#:~:text=4734%20say%C4%B1%C4%B1%20Kamu%20%C4%B0hale%20Kanunu,%C3%A7er%C3%A7evesinde%20idari%20yarg%C4%B1%20yerlerinin%20g%C3%B6r%C3%BCvindedir. (E.T:23.11.2023).</p></div><div data-bbox=)

TBK'nin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri başlıklı 339. maddesinin 2.fikrasında; “Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.” denilmektedir. Devlet İhale Kanunu'nun 75.maddesinin 3. ve 4. fıkralarında ise “Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır. İşgal edilen taşınmaz mal, idarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülkiye amirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir.” denilmektedir. Bu hükümler, idarenin tarafı olduğu konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, TBK hükümlerinin mi, Devlet İhale Kanunu hükümlerinin mi uygulama alanı bulacağı konusunda doktrinde tartışmalara sebep olmuştur. Doktrinde çoğunluğun görüşüne göre kamu kurum ve kuruluşlarının tarafı olduğu konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, TBK m. 339/2 hükmü gereği TBK hükümleri uygulama alanı bulacak, DİK m. 75 hükmü uygulanmayacaktır⁹²⁰. Doktrinde azınlıkta kalan diğer bir görüşe göre ise DİK m. 75 hükmü, TBK m. 339/2 hükmüne göre özel hükümdür ve bu nedenle DİK m. 75 hükmü öncelikle uygulanmalıdır⁹²¹. Biz de kamu kurum ve kuruluşlarının tarafı olduğu konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, TBK m. 339/2 hükmü gereği TBK'nin ilgili hükümlerinin uygulama alanı bulacağını kabul etmekle çoğunluğun görüşüne katılmaktayız. Kamu kurum ve kuruluşları tarafından, konut veya çatılı işyeri niteliğinde olmayan arsa gibi taşınmaz malların yahut taşınırın kiraya verilmesinde ise Devlet İhale Kanunu m. 75 hükmü uygulanacaktır⁹²².

İdare tarafından, kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlık hakkında sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak HUAK m. 18/B-1,a gereğince zorunlu olacaktır. Aynı zorunluluk kamu tüzel kişisi niteliğinde olmayan üçüncü kişiler tarafından, idare aleyhine dava açılması durumunda da geçerlidir. Arabuluculuk görüşmelerinde idareyi HUAK m. 15/8 gereğince üst yönetici tarafından belirlenen iki üye ile hukuk birimi amiri veya onun belirleyeceği bir avukat ya da hukuk müşavirinden oluşan komisyon temsil edecektir.

⁹²⁰ Fikret Eren, *Özel Hükümler*, s. 407; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 204; Mustafa Alper Gümüş, *Kira*, s. 27; Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 28; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 142-143; Mustafa Cahit Günel, *Kira*, s. 849.

⁹²¹ Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 402.

⁹²² Murat İnceloğlu, *C. 2*, s. 29; Ercan Akyiğit, *Kira*, s. 143.

2. ZORUNLU ARABULUCULUK KAPSAMINDA YER ALMAYAN KİRA UYUŞMAZLIKLARI

2.1. ZORUNLU ARABULUCULUĞUN DERDEST KİRA DAVALARINA ETKİSİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Kanun koyucu tarafından kabul edilip, yeni yürürlüğe giren bir hükmün, hâlihazırda devam eden uyuşmazlıklarda uygulama alanı bulup bulmayacağına cevabını, usûl kurallarının zaman itibariyle uygulanması vermektedir⁹²³. Yeni yürürlüğe giren bir hüküm, yürürlüğe gireceği tarihi açık bir şekilde göstermişse, zaman itibariyle uygulanma bakımından farklı bir araştırma yapılmasına gerek yoktur; zira bu hüküm, düzenlemede belirtilen tarihte yürürlüğe girecektir⁹²⁴. Ancak yürürlüğe giren hükümde bu yönde bir düzenleme mevcut değilse, hükmün ne zaman yürürlüğe gireceğini irdelemek gerekecektir. Bu durumla ilgili hüküm HMK m. 448’de düzenleme yeri bulmuştur. Bu hükme göre usûl hükümleri, tamamlanmış işlemler üzerinde etkili olmamak kaydıyla hemen uygulanır. Dolayısıyla yeni yürürlüğe giren bir hüküm, önceki Kanun’un yürürlük döneminde gerçekleştirilip tamamlanmış işlemler üzerinde etkili olmayacak, bu işlemler geçerli bir şekilde varlığını devam ettirecektir⁹²⁵. Eski Kanun’un yürürlükte olduğu dönemde henüz sona ermeyen usûl işlemleri ise yeni yürürlüğe giren Kanun hükümleri uyarınca gerçekleştirilecektir⁹²⁶.

7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 37. maddesi ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu’na eklenen madde 18/B ile kiralanan taşınmazların ilâmsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin uyuşmazlıklar hariç olmak üzere kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar zorunlu arabuluculuk hükümleri kapsamına alınmıştır. Bu düzenleme, aynı Kanun’un 43.maddesinin 1.fıkrasının (a) bendi uyarınca, 01/09/2023 tarihinden itibaren açılacak davalar bakımından uygulanacaktır.

İlgili hükümden anlaşılacağı üzere kanun koyucu, kira uyuşmazlıklarında dava açmadan önce zorunlu arabuluculuk uygulamasının hangi tarihten itibaren uygulanacağını açık bir şekilde belirtmiştir. Dolayısıyla hükmün zaman bakımından

⁹²³ Süha Tanrıver, *Usûl C. 1*, s. 131; Hakan Pekcanitez vd. *Ders Kitabı*, s. 53.

⁹²⁴ Süha Tanrıver, *Usûl, C. 1*, s. 131; Hakan Pekcanitez vd. *Ders Kitabı*, s. 53; Murat Atalı vd., *Ders Kitabı*, s. 53.

⁹²⁵ Abdurrahim Karlı, *Medeni Muhakeme Hukuku Ders Kitabı*, Alternatif Yayıncılık, İstanbul 2011, s. 72; Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s. 62; Süha Tanrıver, *Usûl C. 1*, s. 131-132; Murat Atalı vd. *Ders Kitabı*, s. 52.

⁹²⁶ Abdurrahim Karlı, *Ders Kitabı*, s. 72; İlhan E. Postacıoğlu, *Usûl Hukuku Dersleri*, s. 14; Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s. 62; Süha Tanrıver, *Usûl C. 1*, s. 132; Hakan Pekcanitez vd. *Ders Kitabı*, s. 53-54.

uygulanması konusunda bu tarih dikkate alınacak ve kira uyuşmazlıkları hakkında dava açmadan önce zorunlu arabuluculuğu getiren bu hüküm, 01.09.2023 tarihinden önce açılmış bulunan derdest davalar bakımından uygulanmayacaktır. 01.09.2023 tarihinden önce açılmış kira uyuşmazlığından doğan bir dava görülmeye devam edecek ve hâkim, zorunlu arabuluculuk yoluna başvurulmadığı gerekçesiyle davanın usûlden reddine karar vermeyecektir. Zira, dava açılmasıyla işlem tamamlanmıştır ve belki de yargılamanın sonuna gelmiş derdest bir davanın, zorunlu arabuluculuk yoluna başvurulmadığı gerekçesiyle en başa döndürülmesi hem zaman hem de emek kaybına sebebiyet verecektir⁹²⁷. 01.09.2023 tarihinden sonra açılan kira ilişkisinden doğan bir davada zorunlu arabuluculuk yoluna başvurulmadığının anlaşılması hâlinde ise dava şartı yokluğundan davanın usûlden reddine karar verilecektir (HUAK m. 18/A-2).

2.2. KİRALANAN TAŞINMAZLARIN 2004 SAYILI İCRA VE İFLAS KANUNU UYARINCA İLÂMSIZ İCRA YOLUYLA TAHLİYESİNDEN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLAR

HUAK m. 18/B-1,a'ya göre kiralanan taşınmazların 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'na göre ilâmsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler, dava açmadan önce zorunlu arabuluculuğa başvuru yolunun istisnasını oluşturmaktadır. Bu bağlamda, 2004 sayılı Kanun hükümleri uyarınca yapılan ilâmsız icra takibinin itiraza uğraması sonucunda icra mahkemesine yapılacak olan itirazın kaldırılması talebi, zorunlu arabuluculuğa tâbi olmayacaktır. Kaldı ki, itirazın kaldırılması bir dava değildir. Nitekim bir uyuşmazlık hakkında dava şartı arabuluculuğa başvurulması; ancak davalarda söz konusu olmaktadır. Örneğin; kiracının, karşılaştırılan kira bedellerini, karşılaştırılan sürede ödemediğini farz edelim. Böyle bir durumda kiraya veren, ödenmeyen kira bedellerinin tahsili talebiyle 2004 sayılı Kanun hükümlerine göre ilâmsız icra takibi yoluna başvurabilir. Kiracı, bu takip sonucunda icra dairesince gönderilen ödeme emrine, yedi gün içerisinde itirazda bulunma hakkına sahiptir. Kiracının yaptığı itiraz, kira sözleşmesine yahut imzaya ilişkinse kiraya verenin icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılması ve tahliye talep edebilmesi için takibe dayanak olan kira sözleşmesinin yazılı olması ve buna ilave olarak noterlikçe düzenleme ya da onaylama şeklinde olması şarttır. Elinde bu nitelikte belgeler bulunan kiraya veren itirazın kaldırılması talebiyle icra mahkemesine başvurma hakkına sahiptir. Kiraya veren itirazın kaldırılması talebiyle icra

⁹²⁷ İlhan E. Postacıoğlu, *Usûl Hukuku Dersleri*, s. 14; Hakan Pekcanitez vd. *Ders Kitabı*, s. 54.

mahkemesine başvurmuş ise HUAK m. 18/B-1,a gereğince dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurması zorunlu olmayacaktır.

Kiracı, kira sözleşmesine ilişkin değil de kira borçlarını vaktinde ifa ettiği ve herhangi bir borcu bulunmadığı gibi kira sözleşmesi hâricinde bir itiraz nedenine dayanırsa, yazılı nitelikte bir sözleşme söz konusu olmasa dahi kiracılık ilişkisinin mevcudiyetini ikrar etmiş olarak kabul edilir (İİK m. 269/2). Bu durumda da kiraya veren, icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılmasını talep edebilecek ve bu durumda da dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu olmayacaktır⁹²⁸.

Kiraya verenin itirazın kaldırılması yoluna değil de sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali yoluna başvurması durumunda ise dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu olacaktır (HUAK m. 18/B-1,a). Yine kiracının, sulh hukuk mahkemesinde, İİK m. 72 gereğince borçlu olmadığını tespiti için açacağı menfi tespit davası ile takibe itirazda bulunmadığı yahut yaptığı itirazının kaldırılması sebebiyle borçlu olmadığı bir parayı kiraya verene ödemek zorunda kaldığı için yine sulh hukuk mahkemesinde açacağı istirdat davası öncesinde de arabuluculuk yoluna başvurmasının zorunlu olduğu kabul edilmelidir (HUAK m. 18/B-1,a).

Hem kiraya verenin hem de kiracının tacir olduğu ve her iki tarafın da ticari işletmesini ilgilendiren hususlardan doğan kira uyuşmazlıklarını, nispi ticari dava olarak adlandırıldığını daha önce söylemiştik⁹²⁹. Yine TTK m. 5/A maddesi uyarınca “*Bu Kanunun 4 üncü maddesinde ve diğer kanunlarda belirtilen ticari davalardan, konusu bir miktar para olan alacak, tazminat, itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davalarında, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır*” denilmiştir. Söz konusu uyuşmazlığın nispi ticari davadan kaynaklanan bir kira uyuşmazlığı olması durumunda, TTK m. 5/A’nın mı yoksa HUAK m. 18/B’nin mi uygulanacağı sorusu akla gelmektedir. Kanaatimizce; böyle bir durumda HUAK m. 18/B’nin öncelikli olarak uygulanması gerekmektedir. Zira HUAK m. 18/B’de yalnızca, “kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilâmsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler” dışında bırakılmıştır. Bunun hâricinde, nispi ticari davadan kaynaklanan kira uyuşmazlıkları da dahil olmak üzere ilâmsız icraya yoluna ilişkin hükümler ayrık olmak üzere tüm kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklarda dava açmadan önce arabuluculuk yoluna

⁹²⁸ Bu konuda daha ayrıntılı bilgi için bkz. 2. Bölüm, “*Kiralanan Taşınmazların İlâmsız İcra Yolu İle Tahliyesi*” başlıklı konu.

⁹²⁹ Bu konuda bkz. 2. Bölüm, “*Sulh Hukuk Mahkemesinin Görevli Olduğu Uyuşmazlıklar Kapsamında Olan Davalar*” başlıklı konu.

başvurmanın zorunlu olduğunu ifade etmek gerekir. Bu kapsamda tarafların her ikisinin de tacir olduğu ve her iki tarafın da ticari işletmesini ilgilendiren hususlardan doğan bir kira uyuşmazlığı kapsamında icra mahkemesinde başvurulacak olan itirazın kaldırılması yolu da HUAK m. 18/B gereğince zorunlu arabuluculuk yoluna tâbi olmayacak; ancak sulh hukuk mahkemesinde açılacak olan itirazın iptali, menfî tespit ve istirdat davaları bakımından ise arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu kabul edilecektir. Kaldı ki kanun koyucu, TTK m. 5/A’da da zorunlu arabuluculuk yoluna tâbi uyuşmazlıklar arasında itirazın kaldırılmasını saymayarak, bu görüşümüzü doğrular şekilde hareket etmiştir. Aynı husus, kira ilişkisinin bir tüketici işleminden doğması durumunda da geçerlidir⁹³⁰. 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun’un 73/A maddesi ile yine aynı Kanun’da belirtilen istisnalar hariç olmak üzere tüketici mahkemelerinin görev alanına giren uyuşmazlıkların, zorunlu arabuluculuk kapsamında olduğu hüküm altına alınmıştır. Kira uyuşmazlığının bir tüketici işleminden kaynaklanması durumunda, bu uyuşmazlığın tüketici mahkemesinin görev alanına girip girmediğine bakılmaksızın, HUAK m. 18/B gereğince zorunlu arabuluculuk yoluna tâbi olduğu kabul edilmelidir. Ancak kira uyuşmazlığının bir tüketici işleminden kaynaklandığı durumda icra mahkemesinde açılacak olan itirazın kaldırılması davası da HUAK m. 18/B kapsamında zorunlu arabuluculuk yoluna tâbi olmayacaktır.

⁹³⁰ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. 2. Bölüm, “Kira İlişkisinden Doğan Uyuşmazlıkların Zorunlu Arabuluculuk Yoluyla Çözümü” başlıklı konu.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARDA ZORUNLU ARABULUCULUK SÜRECİ

1. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARDA ZORUNLU ARABULUCULUK SÜRECİNİN BAŞLAMASI VE YÜRÜTÜLMESİ

1.1. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARDA ZORUNLU ARABULUCULUĞA BAŞVURULMASI

1.1.1. Zorunlu Arabuluculuğa Başvuru Yapılmasında Görev ve Yetki Konusu

HUAK m. 18/A-4'e göre, dava şartı arabuluculuk yoluna başvuru, uyuşmazlığın konusuna göre yetkili mahkemenin bulunduğu yer adliye arabuluculuk bürosuna⁹³¹, arabuluculuk bürosunun mevcut olmadığı yerlerde ise bu işle görevlendirilen sulh hukuk mahkemesi yazı işleri müdürlüğüne yapılır. HUAK Yönetmeliği (HUAKY) m. 23/1'e göre ise dava şartı arabuluculuk yoluna başvuru karşı tarafın, karşı tarafta birden fazla kişi bulunuyorsa bunların içerisinde herhangi birinin yerleşim yerindeki yahut işin yapıldığı yerdeki arabuluculuk bürosuna, arabuluculuk bürosunun mevcut olmadığı yerlerde ise bu işle görevlendirilen sulh hukuk mahkemesi yazı işleri müdürlüğüne yapılır. İlgili maddelerden anlaşıldığı şekliyle zorunlu arabuluculuk yoluna başvurulmasında görevli merci adliye arabuluculuk bürosu, adliye arabuluculuk bürosunun bulunmadığı yerlerde ise bu işle görevlendirilmiş olan sulh hukuk mahkemesi yazı işleri müdürlüğüdür. Zorunlu arabuluculuk yoluna başvuruda yetkili merci ise karşı tarafın (karşı tarafta birden çok kişi varsa bunlardan birinin) yerleşim yeri yahut işin yapıldığı yerdir.

1.1.2. Yapılan Zorunlu Arabuluculuk Başvurusu Üzerine Arabulucunun Görevlendirilmesi

Arabuluculuk Daire Başkanlığı, sicile kaydı bulunan arabuluculardan, zorunlu arabuluculuk hükümleri kapsamında görev almak isteyenleri, uzmanlık alanının mevcut olması durumunda bunu da belirterek, görev almak istedikleri adli yargı ilk derece adalet komisyonu başkanlıklarına göre listeler ve bu listeyi, ilgili komisyon başkanlıklarına bildirir. Komisyon başkanlıkları ise kendilerine gelen bu listeyi, yargı çevrelerinde yer

⁹³¹ HUAK Yönetmeliği m. 4/1-a'da adliye arabuluculuk bürosunun tanımı yapılmıştır. Bu tanıma göre adliye arabuluculuk bürosu; arabuluculuğa başvuranları bilgilendirmek, arabulucuları görevlendirmek ve Kanun'la verilen diğer görevleri yerine getirmek üzere Bakanlıkça adliyelerde kurulan birimi ifade eder.

alan arabuluculuk bürosuna, o yerde arabuluculuk bürosunun yer almaması hâlinde ise bu işle görevlendireceği sulh hukuk mahkemesi yazı işlerine gönderir (HUAK m. 18/A-3).

Adliye arabuluculuk bürosu, zorunlu arabuluculuk başvurusuyla ilgili, adli yargı ilk derece mahkemesi adalet komisyonluğu başkanlıklarına bildirilen listeden bir arabulucu görevlendirir. Tarafların, söz konusu listede bulunmak şartıyla herhangi bir arabulucu üzerinde anlaşmaya varmalarına ve adliye arabuluculuk bürosunca, bu arabulucunun görevlendirilmesine de bir engel bulunmamaktadır. Böyle bir durum, taraflar ile adliye arabuluculuk bürosu tarafından görevlendirilen arabulucu arasında, arabulucu sözleşmesinin kurulduğu anlamını taşımamaktadır⁹³². Taraflar, üzerinde anlaştıkları arabulucuyu, adliye arabuluculuk bürosuna kendileri bildirebilecekleri gibi bununla ilgili tarafların imzasının yer aldığı bir tutanakla, üzerinde anlaşılan arabulucu da adliye arabuluculuk bürosuna bu durumu bildirebilir. Ancak zorunlu arabuluculuk yoluna başvurularda, liste dışında bir arabulucu görevlendirilmesi mümkün değildir (HUAK m. 18/A-5, HUAKY m. 24/1).

1.1.3. Adliye Arabuluculuk Bürosunun Yetkisine İtiraz

Görevlendirilen arabulucu, kendisini görevlendiren adliye arabuluculuk bürosunun yetkisi konusunda resen araştırma yapamaz. Arabuluculuk başvurusunun karşı tarafı, en geç ilk arabuluculuk toplantısında yerleşim yeri ve işin yapıldığı yere ilişkin elinde bulunan belgeleri ibraz etmek şartıyla adliye arabuluculuk bürosunun yetkili olmadığını ileri sürebilir. Bu durumda arabulucu dosyayı hemen, bu hususla alakalı inceleme yapması için ilgili sulh hukuk mahkemesine gönderilmek üzere adliye arabuluculuk bürosuna verir. Dosya kendisine gelen sulh hukuk mahkemesi, incelemesini harç almaksızın ve dosya üzerinden, acele şekilde tamamlar. Sulh hukuk mahkemesinin, yetki konusunda yapacağı bu inceleme sonucunda vereceği karar kesindir (HUAK m. 18/A-8, HUAKY m. 25/4).

Sulh hukuk mahkemesi yetki itirazı konusunda inceleme yaparken atamayı yapan büroyu değil, görevlendirilen arabulucunun listesinde kayıtlı olduğu komisyonu esas olarak kabul edecektir. Bu hüküm, HUAKY m. 25/4'te yer almakta; ancak HUAK 18/A-8'de yer almamaktadır. *Kılınç*'a⁹³³ göre; bu hükmün, arabuluculuk bürosunun yetkisinin

⁹³² Süha Tanrıver, *Arabuluculuk*, s. 167.

⁹³³ Ayşe Kılınç, "Mevcut Düzenlemeler Çerçevesinde Zorunlu Arabuluculukta Yetki", *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi*, Y. 8, S.2, 2023, s. 535-564, 555.

belirlenmesiyle ilgili kuralı belirleyen, HUAK m. 18/A-4 hükmü karşısında uygulanma ihtimali söz konusu değildir. Zira, HUAK m. 18/A-4 hükmünde, yetkili arabuluculuk bürosunun, arabuluculuğa konu uyuşmazlığın konusu uyarınca yetkili mahkemenin olduğu yer arabuluculuk bürosu olduğu açık bir şekilde düzenlenmiştir. Yazara göre⁹³⁴; bu hüküm uyarınca arabuluculuk bürosunun yetkili olup olmadığı yönünde inceleme yapan mahkeme, kararını, uyuşmazlığın konusu uyarınca yetkili mahkemeyi belirleyen kurallar gereğince tespit edecektir. İncelemenin tamamlanmasından sonra dosya yeniden kendisine gelen adliye arabuluculuk bürosu, bu kararı 7201 sayılı Tebligat Kanunu⁹³⁵ hükümleri gereğince taraflara tebliğ eder. Sulh hukuk mahkemesi, adliye arabuluculuk bürosunun yetkili olmadığını belirlerse yetkisiz olan bu büro, kararı ayrıca görevlendirdiği arabulucuya da tebliğ eder. Yetki itirazının kabul edilmemesi hâlinde ise aynı arabulucu, bir kez daha görevlendirilir ve HUAK m. 18/A-9'da belirtilen sürelerde⁹³⁶, yeni görevlendirme tarihi dikkate alınır. Yetki itirazının mahkemece uygun bulunması hâlinde ise kararın tebliğ olduğu tarihten itibaren bir hafta içerisinde yetkili arabuluculuk bürosuna başvuru gerçekleştirilebilir. Böyle bir durumda, yetkisiz olan adliye arabuluculuk bürosuna başvurma tarihi, yetkili olduğuna karar verilen adliye arabuluculuk bürosuna başvuru tarihi olarak dikkate alınacaktır. Yetkili olduğuna karar verilen adliye arabuluculuk bürosu, zorunlu arabuluculuk sürecini sonuçlandırmak üzere yeni bir arabulucu görevlendirecektir (HUAK m. 18/A-8, HUAKY m. 25/4) .

Yukarıda belirtilen yasal düzenlemelerden anlaşıldığı üzere adliye arabuluculuk bürosunun yetkisi, mahkemenin yetkisine benzer bir biçimde düzenleme altına alınmıştır⁹³⁷. Arabulucu, kendisini görevlendiren adliye arabuluculuk bürosunun yetkisi konusunda resen araştırma yapamadığından, burada düzenlenen yetki kuralının, kesin ve mutlak emredici nitelikte bir yetki kuralı olmadığı sonucuna ulaşılması mümkündür⁹³⁸.

1.1.4. Zorunlu Arabuluculuk Sürecinin Başlamasının Sonuçları

Tarafın, adliye arabuluculuk bürosuna başvurması sonucunda zorunlu arabuluculuk süreci başlar ve arabuluculuk sürecinin başlaması birtakım hukukî sonuçları da beraberinde getirir. Öncelikle ifade etmek gerekir ki zorunlu arabuluculuk sürecinin

⁹³⁴ Ayşe Kılınç, *Yetki*, s. 555.

⁹³⁵ R.G: 19.02.1959 T. ve 10139 S.

⁹³⁶ HUAK m. 18/A-9: “Arabulucu, yapılan başvuruyu görevlendirildiği tarihten itibaren üç hafta içinde sonuçlandırır. Bu süre zorunlu hâllerde arabulucu tarafından en fazla bir hafta uzatılabilir.”

⁹³⁷ Ömer Ekmekçi/Muhammet Özkes/Murat Atalı, *Hukuk Uyuşmazlıklarında İhtiyarî ve Zorunlu Arabuluculuk*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2018, s. 157; Ömer Ekmekçi vd. *Arabuluculuk*, s. 161.

⁹³⁸ Ömer Ekmekçi vd. *Arabuluculuk*, s. 161.

başlatılması için kendisine başvuru yapılan adliye arabuluculuk bürosunun, arabuluculuk sürecinin başlatılması ile ilgili bazı şekli hususlar hâricinde işin esası bakımından inceleme yapma yetkisi yoktur⁹³⁹. Bu bağlamda adliye arabuluculuk bürosu, başvuru konusu uyuşmazlığın arabuluculuk yoluna uygun olup olmadığını inceleyemeyeceği gibi, bu uyuşmazlığın zorunlu arabuluculuk kapsamında olup olmadığını da inceleyemeyecektir; zira bu hususları inceleyip, sonucuna göre süreç hakkında karar vermek görevi ve yetkisi bizzat arabulucudadır⁹⁴⁰.

Bir uyuşmazlık hakkında mahkemede dava yoluna gidilmesi, uyuşmazlık konusu hak yahut alacak için zamanaşımını kesen nedenlerden birisi olarak düzenlenmiştir (TBK m. 154/2). Ayrıca davanın açılmasının diğer bir sonucu da davanın açılmasıyla birlikte hak düşürücü sürelerin muhafaza altına alınmasıdır⁹⁴¹. Dava açmadan önce başvuru zorunlu arabuluculuk sürecine başvuru yapan tarafın, süreç devam ederken hak düşürücü sürenin sona ermesinden yahut zamanaşımı süresinin dolmasından endişe duyması durumunda, sağlıklı bir arabuluculuk sürecinin yürütülemeyeceği açıktır. Bu nedenle, arabuluculuk sürecine başvuru durumunda, tarafların kendisini güvende hissetmesi ve müzakerelerde rahat hareket etmesi için tıpkı mahkemede dava açılmasında olduğu gibi bu konunun yasal bir zemine oturtulması kaçınılmaz hâle gelmiştir⁹⁴². Zira, zorunlu arabuluculuk yoluna başvuru sonucunda zamanaşımı süresinin durmaması ve hak düşürücü sürenin işlemeye devam etmesi sonucunda, süreç içerisinde bu sürelerin sona ermesi tehlikesiyle karşı karşıya kalınacak ve bu durum ise Anayasa'nın 36. maddesinde kendisine yer bulan hak arama özgürlüğüne ve adalete erişim hakkına aykırılık teşkil edecektir. Bunların sonucu olarak her ülkede olduğu gibi ülkemizde de HUAK m. 18/A-15'te ve HUAKY m. 27'de arabuluculuk sürecinde sürelerle ilgili düzenlemelere yer verilmiştir. İlgili düzenlemeler uyarınca; adliye arabuluculuk bürosuna başvurulmasından, son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar olan geçecek süre boyunca, zamanaşımı olduğu yerde durur ve hak düşürücü süre işlemmez. Son tutanağın düzenlenmesinden itibaren ise hak düşürücü süreler ve zamanaşımı süreleri, kaldığı yerden işlemeye devam edecektir. Ayrıca, bu düzenlemeler uyarınca kanun koyucunun, zorunlu arabuluculuk sürecinin başlama zamanını, adliye arabuluculuk bürosuna

⁹³⁹ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 166.

⁹⁴⁰ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 166.

⁹⁴¹ Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s. 166; Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s. 327; Süha Tanrıver, *Usûl C. I*, s. 656; Hakan Pekcanitez vd., *Ders Kitabı*, s. 275; Seda Özümücü, "Davanın Açılmasının Hukukî Sonuçları", *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, C. LLX, S., 2012, 184-205, s. 195.

⁹⁴² Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. 173; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 159.

başvurma tarihi olarak; sona erme zamanını ise son tutanağının düzenlendiği tarih olarak kabul ettiğini anlamak mümkündür⁹⁴³.

Ayrıca HUAK m. 18/A-16'da; “*Arabuluculuk bürosuna başvurulmasından sonra, başvuran taraf aleyhine uyuşmazlık konusuyla ilgili olarak icra takibi yapılması durumunda, başvuran tarafın bu takibe karşı son tutanağın düzenlendiği tarihten itibaren iki hafta içinde 2004 sayılı Kanunun 72 nci maddesi uyarınca menfi tespit davası açması ve talep etmesi halinde 2004 sayılı Kanunun 72 nci maddesinin ikinci fıkrası hükmü uygulanır*” denilmiştir.

Bilindiği üzere Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 114. maddesinde her dava için bulunması şart olan, genel dava şartları belirlenmiştir. Bu maddede düzenlenen genel dava şartları dışında, diğer kanunlarda da bazı özel dava şartları bulunmaktadır. HUAK m. 18/A-2 ve HUAK Yönetmeliği m. 22 gereğince, zorunlu arabuluculuğa tâbi olan bir uyuşmazlık hakkında dava açmadan önce adliye arabuluculuk bürosuna başvuru yapılarak, arabuluculuk sürecini başlatmak, özel dava şartı olarak kabul edilmiştir. Dolayısıyla zorunlu arabuluculuğa tâbi olan bir uyuşmazlık hakkında dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurulmasıyla birlikte bu özel dava şartı yerine getirilmiş olmaktadır. Bu durum, arabuluculuk yoluna başvurunun usûl hukukuna ilişkin bir sonucu olarak kabul edilmektedir⁹⁴⁴.

1.2. ZORUNLU ARABULUCULUK FAALİYETİ SIRASINDA YAPILACAK İŞLEMLER

Zorunlu arabuluculuk sürecine başvuran kişi, kendisine ve şayet elinde bulunuyorsa karşı tarafa ait iletişim bilgilerini, adliye arabuluculuk bürosuna verir. Adliye arabuluculuk bürosu, başvuru yapan kişinin verdiği bu bilgiler hâricinde, resmî kayıtlarda var olan iletişim bilgilerini araştırma yoluna da gidebilir. Adliye arabuluculuk bürosunun, bu yönde talepte bulunduğu ilgili kurumlar, talep edilen bilgi ve belgeleri, adliye arabuluculuk bürosuna teslim etmekten kaçınmaz (HUAK m. 18/A-6, HUAK Yönetmeliği m. 24/2). Adliye arabuluculuk bürosu, elde ettiği iletişim bilgilerini, arabulucuya verir. Arabulucu, zorunlu arabuluculuk sürecini elde ettiği bu bilgilerle yürütür; ancak kendisinin de ayrıca araştırma yapmasına bir engel yoktur. Elindeki bilgiler uyarınca her türlü iletişim yoluna kullanarak tarafları süreç hakkında bilgilendiren

⁹⁴³ Süha Tanrıver, *Arabuluculuk*, s. 166; Ömer Ekmekçi vd. *Arabuluculuk*, s. 164-165.

⁹⁴⁴ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 167.

arabulucu, arabuluculuk ilk toplantısına tarafları ve şayet bulunuyorsa avukatlarını birlikte davet eder ve bu işlemlerini belge altına alır (HUAK m. 18/A-7, HUAK Yönetmeliği m. 24/3). Bu maddeden açık bir şekilde anlaşıldığı üzere arabulucu yaptığı işlemleri belge altına almak koşuluyla, tarafları süreç hakkında bilgilendirmek ve ilk toplantıya davet etmek için, Tebligat Kanunu hükümlerine göre hareket etmek zorunda değildir⁹⁴⁵. Örneğin arabulucu, yaptığı işlemleri belgeye bağlamak kaydıyla iadeli taahhütlü mektup yahut SMS yoluyla dahi bu yükümlülüğünü yerine getirebilecektir. 7445 sayılı Kanun m. 36 ile HUAK m. 18/A-7'ye eklenen hüküm uyarınca arabulucu, tarafın avukatı olsa dahi mutlaka tarafın bizzat kendisini de bilgilendirmekle yükümlü hâle gelmiştir. Şayet arabulucu, denediği yollar sonucunda taraflara ulaşım sağlayamadıysa, taraflara ulaşmak için hangi yollardan faydalandığını ve ulaşamama nedenini son tutanakta belirtir (HUAK m. 18/A-7, HUAK Yönetmeliği m. 24/3).

Zorunlu arabuluculuk görüşmelerine taraf; bizzat kendisi katılabileceği gibi, kanunî temsilcisi yahut avukatı aracılığıyla da katılabilir. Arabuluculuk sürecinde taraflardan birinin idare olması durumunda, idareyi toplantılarda komisyon temsil edecektir (HUAK Yönetmeliği m. 25/1). İdareyi temsil eden komisyon, üst yönetici tarafından belirlenen iki üye ile hukuk birimi amiri veya onun belirleyeceği bir avukat ya da hukuk müşavirinden meydana gelir (HUAK m. 15/8).

Arabulucu, tarafları; arabuluculuk süreci ve sonuçları hakkında bilgilendirir ve uyuşmazlığın, arabuluculuk yoluyla çözümünün hangi faydaları sağlayacağı konusunda onları aydınlatır (HUAK Yönetmeliği m. 25/2). Tarafları, bulunması hâlinde vekilleri ile birlikte ilk toplantıya davet eden arabulucu, ilk toplantının ne zaman ve nerede yapılacağı konusunda onların görüşünü alır. Eğer bu görüşme sonucunda ortak bir fikre varılamazsa arabulucu, toplantının ne zaman ve nerede yapılacağını kendisi belirler (HUAK Yönetmeliği m. 25/3). Taraflar aksini kararlaştırmamışsa arabuluculuk görüşmeleri, arabulucuyu görevlendiren adliye arabuluculuk bürosunun bağlı olduğu adli yargı ilk derece mahkemesi adalet komisyonunun yetkili olduğu alan içerisinde gerçekleştirilir (HUAK m. 18/A-17, HUAK Yönetmeliği m. 28/1). İlgili maddelerden anlaşıldığı üzere taraflar, görüşmelerin gerçekleştireceği yeri ve bunun zamanını, zorunlu arabuluculuk için Kanun'da belirtilen süre sınırlamalarına bağlı olmak koşuluyla serbestçe belirleyebilirler. Arabuluculuk görüşmelerinin, arabulucunun ofisinde yahut başka bir

⁹⁴⁵ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 164; Süha Tanrıver, *Arabuluculuk*, s. 171.

yerde yapılması mümkündür⁹⁴⁶. Arabuluculuk görüşmelerinin niteliği gereği mümkün olduğunca yüz yüze yapılması gerekmekte ve tavsiye edilmekteyse de tarafların her ikisinin de uygun bulması şartıyla arabuluculuk görüşmelerinin telekonferans yahut video konferans yoluyla gerçekleştirilmesine de bir engel bulunmamaktadır⁹⁴⁷.

Kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlığa ilişkin bir zorunlu arabuluculuk görevi kendisine verilen arabulucu, arabuluculuk sürecini, görevlendirildiği tarihten itibaren üç hafta içerisinde neticelendirir. Bir zorunluluktan kaynaklanması hâlinde bu süre, arabulucu tarafından bir haftayı geçmemek şartıyla uzatılabilir. Bu süre içerisinde de herhangi bir anlaşma sağlanamazsa arabulucu, sürecin anlaşamama ile sonuçlandığı konusunda kendiliğinden son tutanağı düzenler (HUAK Yönetmeliği m. 25/5). Zorunlu arabuluculuk için Kanun'da öngörülen süre sona erse de tarafların, sürece ihtiyarî arabuluculuk yoluyla devam etmesi önünde bir engel söz konusu değildir.

Taraflar, arabuluculuk konusu uyuşmazlığın tamamı konusunda anlaşabileceği gibi uyuşmazlığın yalnızca bir bölümü hakkında kısmî anlaşmaya da varabilirler. Böyle bir durumda arabuluculuk süreci, arabulucunun tutacağı anlaşma son tutanağı ile neticelendirilir. Uyuşmazlığın tamamı yahut kısmî anlaşmanın söz konusu olmaması hâlinde ise süreç anlaşamama ile sona ermiş kabul edilir ve arabulucu tarafından anlaşamama son tutanağı düzenlenir (HUAK Yönetmeliği m. 25/6). Taraflar uyuşmazlığın bir bölümü hakkında olacak şekilde kısmî bir anlaşmaya varmışlarsa arabulucu, hangi konular üzerinde anlaşmaya varıldığını, üzerinde anlaşma sağlanamayan konuların neler olduğunu son tutanakta açık bir şekilde belirtir (HUAK m. 25/7).

1.3. ZORUNLU ARABULUCULUK YOLUNA TÂBÎ OLAN BİR KİRA UYUŞMAZLIĞI HAKKINDA ARABULUCULUK YOLUNA BAŞVURULMADAN DAVA AÇILMASININ SONUÇLARI

Zorunlu arabuluculuğa tâbi olan bir uyuşmazlık hakkında mahkemeye başvuran davacı, arabuluculuk süreci neticesinde anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağın aslını yahut arabulucu tarafından onaylanmış bir suretini, dava dilekçesine eklemek mecburiyetindedir (HUAK m. 18/A-2). Davacı, maddede belirtilen yükümlülüğü yerine getirmese mahkeme, davacıya, son tutanağın bir haftalık kesin süre içerisinde sunulması gerektiği; şayet bu yükümlülüğe uygun davranılmazsa davanın usûlden reddedileceğine

⁹⁴⁶ Ömer Ekmekçi vd. *Arabuluculuk*, s. 170; Süha Tanrıver, *Arabuluculuk*, s. 172.

⁹⁴⁷ Ömer Ekmekçi vd. *Arabuluculuk*, s. 171; Süha Tanrıver, *Arabuluculuk*, s. 172.

ilişkin bir ihtarı içeren davetiye tebliğ eder. Davacı, gönderilen ihtarla rağmen son tutanağın aslını veya arabulucu tarafından onaylanmış suretini mahkemeye ibraz etmezse mahkeme, dava dilekçesini diğer tarafa tebliğ etmeksizin davanın usûlden reddine karar verir. Mahkeme, dava dilekçesinin içeriğinden davacının, zorunlu arabuluculuk yolunu tüketmeden dava yoluna gittiğini anlarsa hemen, duruşma açmadan, dosya üzerinden ve başkaca bir usûli işlem gerçekleştirilmeden davanın usûlden reddine karar verir (HUAK m. 18/A-2, HUAK Yönetmeliği m. 22).

Daha önce de ifade ettiğimiz üzere⁹⁴⁸, zorunlu arabuluculuğa tâbi olan uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması zorunluluğu, özel dava şartlarından birisidir⁹⁴⁹. Dava şartları; davanın esasına girilip inceleme yapılabilmesi için bulunması gerekli olan “olumlu şartlar” ve olumlu dava şartının aksi olarak davanın esası hakkında inceleme yapılabilmesi için yokluğu gerekli olan “olumsuz şartlar” olmak üzere iki kategoride incelenmiştir⁹⁵⁰. Kanun koyucu, mahkemenin, işin esasına girerek inceleme yapabilmesi için dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurulmasını gerekli gördüğünden, zorunlu arabuluculuk yoluna başvurmanın olumlu dava şartlarından birisi olduğunu söylemek mümkündür. Şayet davacı, zorunlu arabuluculuk yoluna başvurmadan davasını açarsa mahkeme, esasa yönelik bir inceleme gerçekleştirilmeden, davanın usûlden reddine karar verecektir⁹⁵¹.

2. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARDA ZORUNLU ARABULUCULUK SÜRECİNİN SONA ERMESİNE NEDEN OLAN DURUMLAR

2.1. GENEL OLARAK ARABULUCULUK SÜRECİNİ SONA ERDİREN DURUMLAR

İhtiyarî arabuluculuk sürecinin sona ermesine ilişkin düzenlemeler, HUAK m. 17’de ve HUAKY m. 20’de; zorunlu arabuluculuğun sona ermesine ilişkin düzenlemeler ise HUAK m. 18/A-10’da ve HUAKY m. 25/8’de kendisine yer bulmuştur. HUAK m. 17 ve HUAKY m. 20 uyarınca ihtiyarî arabuluculuk süreci şu hallerde sona erer:

⁹⁴⁸ Bkz. yukarıda “Zorunlu Arabuluculuk Yoluna Başvurmanın Sonuçları” başlıklı bölüm.

⁹⁴⁹ Süha Tanrıver, *Arabuluculuk*, s. 159; Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 149.

⁹⁵⁰ Ejder Yılmaz, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi Cilt 2*, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2017, s. 1713; Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s. 120; Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s. 280; Süha Tanrıver, *Usûl C. 1*, s. 636; Hakan Pekcanitez vd., *Ders Kitabı*, s. 200.

⁹⁵¹ Zorunlu arabuluculuğun dava şartı olarak düzenlenmesine yönelik eleştiriler için bkz. yukarıda Birinci Bölüm, “Dava Şartı Olarak Arabuluculuk Kavramı ve Kavram Sorunu” başlıklı kısım.

- Tarafların, yapılan görüşmeler neticesinde anlaşmaya ulaşması,
- Tarafların fikrine başvurulduktan sonra arabuluculuk sürecini devam ettirmek için daha fazla gayret gösterilmesine gerek olmadığına arabulucu tarafından kanaat getirilmesi,
- Taraflardan birisinin, arabulucuya yahut diğer tarafa, arabuluculuk sürecinden çekildiğini söylemesi,
- Tarafların, ortak karara vararak arabuluculuk sürecini sonlandırmaları,
- Başvuru konusu uyuşmazlığın, arabuluculuğa elverişli olmadığına belirlenmesidir.

Ayrıca HUAKY m. 21/5'te arabulucunun, hukukî yahut fiilî nedenlerle arabuluculuk sürecini devam ettiremediği durumlarda, arabuluculuk faaliyetinin sona ermeyeceği; böyle bir durumda tarafların, süreci kaldığı yerden devam ettirmesi konusunda ortak karar alarak yeni bir arabulucu seçebilecekleri ifade edilmiştir.

Zorunlu arabuluculuğa tâbi olan uyuşmazlıklarda arabuluculuk sürecinin sona ermesi ise HUAK m. 18/A-10'da ve HUAKY m. 25/8'de düzenlenmiştir. Bu hâller ise şunlardır:

- Arabulucu tarafından taraflara ulaşamaması,
- Tarafların, geçerli bir mazereti söz konusu olmaksızın arabuluculuk toplantısına katılmaması,
- Tarafların, gerçekleştirdikleri görüşmeler neticesinde anlaşmaya varması,
- Tarafların, gerçekleştirdikleri görüşmeler neticesinde anlaşmaya varamamasıdır.

Her ne kadar Kanun'da, zorunlu arabuluculuk sürecinin sona ermesine bu durumların sebep olacağı belirtilmişse de HUAK m. 17'de ihtiyarî arabuluculuk için belirlenen sona erme nedenlerinin meydana gelmesinin de zorunlu arabuluculuk sürecini sona erdireceği kabul edilmelidir⁹⁵². “Zorunlu arabuluculuğa ilişkin hüküm bulunmayan durumlarda, niteliğine uygun olması şartıyla HUAK'ın diğer hükümleri uygulanır” şeklindeki HUAK m. 18/A-20 de bu hususu doğrular niteliktedir. Örneğin, zorunlu arabuluculuk sürecinin sona ermesine neden olan durumlar arasında sayılmasa da başvuru konusu uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olmamasının da zorunlu arabuluculuğun sona erme nedenleri arasında kabul edilmesi gerekeceği açıktır⁹⁵³. Zira, tüm arabuluculuk

⁹⁵² Süha Tanrıver, *Arbuluculuk*, s. 173; Ömer Ekmekçi vd., *Arbuluculuk*, s. 176.

⁹⁵³ Ömer Ekmekçi vd., *Arbuluculuk*, s. 176.

türlerini kapsayan nitelikte olan bu kural uyarınca, arabuluculuğa elverişli olmayan bir uyuşmazlığın ne ihtiyarî arabuluculuk yoluna ne de zorunlu arabuluculuk yoluna uygun olduğu söylenebilecektir⁹⁵⁴. Aynı şekilde Kanun'da, zorunlu arabuluculuk faaliyetinin sona erme nedenlerinden oldukları belirtilmese de tarafların fikrine başvurulduktan sonra arabuluculuk sürecini devam ettirmek için daha fazla gayret gösterilmesine gerek olmadığına arabulucu tarafından kanaat getirilmesi ve taraflardan birisinin, arabulucuya yahut diğer tarafa, arabuluculuk sürecinden çekildiğini söylemesi hâllerinde de zorunlu arabuluculuk sürecinin sona erdiği kabul edilmelidir. Yine uyuşmazlığın kanunlarda belirtilen dava şartı arabuluculuk kapsamına giren uyuşmazlıklardan biri olmaması durumunda da arabuluculuk süreci başlamayacaktır.

Arabuluculuk sürecinin sonuna gelmesinden sonra sürecin hangi şekilde sonuçlandığı, tarafların anlaşmış ve anlaşamadıkları konuların neler olduğu arabulucu tarafından bir tutanağa bağlanır (HUAK m. 17/2- c.1, HUAKY m. 20/2- c.1). Bu tutanak, son tutanak olarak adlandırılmaktadır. Arabuluculuk süreci, ister anlaşma ister anlaşamama isterse farklı bir nedenle sona ersin; arabulucu tarafından mutlaka son tutanak hazırlanır. Hazırlanan bu son tutanak; arabulucu, görüşmelere katılan taraflar, varsa tarafların yasal temsilcileri ve avukatları tarafından imza altına alınır. Taraflar, tarafların yasal temsilcileri yahut avukatları son tutanağı imzalamaktan imtina ederse, son tutanak, bu kişilerin imza etmekten neden imtina ettiği de belirtilmek suretiyle sadece arabulucu tarafından imza altına alınır (HUAK m. 17/2-son cümle, HUAKY m. 20/2-son cümle).

Sürecin sonunda düzenlenen son tutanakta, sürecin nasıl sonuçlandığı dışında hangi konuların yer alacağı konusunda karar verme yetkisi taraflardadır. Arabulucunun görevi ise son tutanağın ne olduğu ve sonuçları hakkında taraflara bilgi vermektir. Ayrıca arabulucunun, son tutanağın imzalandığı oturumda hazır olmayan tarafları da son tutanağın ne olduğu ve sonuçları hakkında her türlü iletişim aracını kullanarak bilgilendirmesi gerekir (HUAK m. 17/3, HUAKY m. 20/3).

Arabuluculuk sürecinin sona ermesinden sonra arabulucu, süreçle ilgili kendisine yapılan bildirim, kendisine verilen ve elinde olan belgeleri ve düzenlediği son tutanağı beş yıllık süre boyunca saklamakla yükümlüdür (HUAK m. 17/4-c. 1, HUAKY 20/4-c.1). Son tutanaktan birer örneği taraflara veren arabulucu, son tutanağın bir örneğini de

⁹⁵⁴ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 176.

sürecin sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde Arabulucu Bilgi Sistemi vasıtasıyla Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü'ne gönderir (HUAK m. 17/4-c. 2, HUAKY m. 20/4- c. 2 ve 3).

2.2. ARABULUCU TARAFINDAN UYUŞMAZLIĞIN TARAFLARINA ULAŞILAMAMASI

Zorunlu arabuluculuk sürecine başvuran kişi, kendisine ve şayet elinde bulunuyorsa karşı tarafa ait iletişim bilgilerini, adliye arabuluculuk bürosuna verir. Adliye arabuluculuk bürosu, başvuru yapan kişinin verdiği bu bilgilere ek olarak, resmî kayıtlarda var olan iletişim bilgilerini araştırma yoluna da gidebilir (HUAK m. 18/A-6, HUAKY m. 24/2). Adliye arabuluculuk bürosu, elde ettiği iletişim bilgilerini, arabulucuya verir. Arabulucu, zorunlu arabuluculuk sürecini elde ettiği bu bilgilerle yürütür; ancak arabulucunun bu bilgileri yeterli görmeyerek ayrıca araştırma yapmasına da hukuken bir engel yoktur. Elindeki bilgiler uyarınca her türlü iletişim yolunu kullanarak tarafları süreç hakkında bilgilendiren arabulucu, arabuluculuk ilk toplantısına tarafları ve şayet bulunuyorsa avukatlarını birlikte davet eder ve bu işlemlerini belge altına alır. 7445 sayılı Kanun m. 36 uyarınca HUAK m. 18/A-7'ye eklenen hüküm uyarınca arabulucu, tarafın avukatı olsa dahi mutlaka tarafın bizzat kendisini de bilgilendirmekle yükümlü hâle gelmiştir. Şayet arabulucu, denediği yollar sonucunda taraflar ulaşamadıysa, taraflara ulaşmak için hangi yollardan faydalandığını ve ulaşamama nedenini son tutanakta belirtir (HUAK m. 18/A-7, HUAKY m. 24/3). Arabulucu, adliye arabuluculuk bürosunun verdiği bilgiler ve kendisinin hârici olarak yaptığı araştırmalara rağmen taraflara ulaşamazsa, zorunlu arabuluculuk sürecini sona erdirmekten başka bir çaresi bulunmamaktadır (HUAK m. 18/A-10, HUAKY m. 25/8).

2.3. UYUŞMAZLIĞIN TARAFLARININ GEÇERLİ BİR MAZERET BEYAN ETMEKSİZİN ARABULUCULUK TOPLANTISINA KATILMAMASI

Arabulucu, tarafları ve şayet mevcutsa bu kişilerin vekillerini ilk toplantıya davet ederek, ilk toplantının ne zaman ve nerede yapılacağı konusunda onların fikrini alır. Eğer bu görüşme sonucunda ortak bir karara varılamazsa arabulucu, toplantının ne zaman ve nerede yapılacağı konusunda karar verir ve toplantının tarihi, saati ile toplantının gerçekleşeceği yeri taraflara bildirir. Tarafların belirlediği yahut taraflar ortak karara varamadığı için arabulucu tarafından belirlenen günde ve yerde, taraflardan birisi geçerli

bir mazereti söz konusu olmadan arabuluculuk ilk toplantısına katılmazsa arabulucu, süreci sona erdirmek durumundadır (HUAK m. 18/A-10, HUAKY m. 25/8).

Taraflardan birisi geçerli bir mazeret sunmaksızın ilk toplantıya katılmazsa ve arabuluculuk süreci, bu nedenle sona ererse arabulucu; ilk toplantıya katılmayan bu kişinin kim olduğunu, bu kişiyle toplantıya davet konusunda hangi yollarla iletişime geçildiğini ve bu kişinin toplantıya katılmamak için geçerli bir mazeret sunup sunmadığını son tutanakta belirtir. Arabulucunun, ilk toplantıya katılmayan taraf konusunda son tutanakta yaptığı açıklamalar, ileride açılacak davada yargılama giderlerinin kimin üzerinde bırakılacağını belirlemek ve bu konuda ortaya çıkabilecek ihtilafları önlemek açısından önem arz etmektedir⁹⁵⁵. Zira, arabuluculuk ilk toplantısına herhangi bir geçerli mazereti bulunmaksızın katılmayan taraf arabuluculuk konusu uyuşmazlıkla ilgili açılacak davada haklı bulunsa bile, yargılama giderlerinin tamamına mahkum edilir ve bu taraf lehine vekâlet ücretine de hükmedilmez. Her iki taraf da arabuluculuk ilk toplantısına katılmazsa, ileride açılacak davada, taraflar yaptıkları yargılama giderlerine kendileri katlanmak zorunda kalır. Arabulucunun tarafları ilk toplantıya davet etmesi sonucunda düzenlediği belgeler, gösterilen mazeretin geçerli olup olmadığı noktasında esas alınır (HUAK m. 18/A-11, HUAKY m. 25/9). Ancak Anayasa Mahkemesi⁹⁵⁶, HUAK m. 18/A maddesinin 11 numaralı fıkrasının birinci cümlesinde yer alan “...*bu davada kısmen veya tamamen haklı çıksa bile yargılama giderlerinin tamamından sorumlu tutulur.*” şeklindeki hüküm ile aynı maddenin ikinci cümlesinde yer alan “*Ayrıca bu taraf lehine vekâlet ücretine hükmedilmez.*” şeklindeki hükmün iptaline 14.03.2024 tarihinde karar vermiştir. Resmî Gazete’de⁹⁵⁷ 18.04.2024 tarihinde yayımlanan bu karar, bu tarihten başlayarak dokuz ay sonra yürürlüğe girecektir.

Taraflarca gösterilen mazeretin geçerli olup olmadığının hangi ölçütlere göre belirleneceği konusunda kanunî bir düzenleme söz konusu değildir. İlk toplantıya katılım sağlamayan tarafın göstereceği mazeretin geçerli nitelikte olup olmadığı ilk etapta, her somut uyuşmazlık bakımından arabulucu tarafından değerlendirilecektir. Arabuluculuk konusu uyuşmazlık hakkında dava açılması durumunda ise mazeretin geçerliliği konusunda mahkeme tarafından ayrıca bir değerlendirme yapılacaktır. Arabulucunun geçersiz olarak kabul ettiği bir mazeretin, mahkeme tarafından geçerli olduğu kanaatine

⁹⁵⁵ 7036 sayılı İş Mahkemeleri Kanunu m. 3/8 gerekçesi.

⁹⁵⁶ Anayasa Mahkemesi, E. 2023/160, K. 2024/77, 14.03.2024.

Karar için bkz. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2024/04/20240418-2.pdf> (E.T: 24.04.2024).

⁹⁵⁷ R.G: 18.04.2024 T. – 32521 S.

varılırsa mahkeme; arabuluculuk sürecinin sonuçlandırılması için dosyayı arabulucuya göndermeyecek ve dosyayı bu hâliyle sonuçlandıracaktır⁹⁵⁸. Ancak Kanun gerekçesinde belirtilen bu husus, zorunlu arabuluculuğun düzenleniş amacına aykırılık göstermektedir. Çünkü zorunlu arabuluculuğa ilişkin hükümlerinin düzenlenmesinde kanun koyucunun amacı, uyuşmazlığı arabuluculuk yoluyla, dava açmadan çözüme kavuşturmaktır⁹⁵⁹. Kanaatimizce; böyle bir durumda mahkemenin, yargılamaya ara vermesi ve yeni bir arabulucu görevlendirmek üzere dosyanın, adliye arabuluculuk bürosuna gönderilmesine karar vermesi, arabuluculuk yolunu dava şartı olarak düzenleyen kanun koyucunun beklediği amaca daha uygun olacaktır.

2.4. UYUŞMAZLIĞIN TARAFLARININ SÜREÇ SONUCUNDA ANLAŞMAYA VARAMAMASI

Zorunlu arabuluculuğa tâbi olan kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlık hakkında, dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu olsa da yapılan görüşmeler neticesinde anlaşmaya varıp varamamak bütünüyle tarafların serbest iradesine dayanmaktadır. Taraflar arabuluculuk sürecini, diğer tarafın yahut arabulucunun rızasına ve onayına ihtiyaç duymaksızın diledikleri anda sona erdirebilir. Bu husus, arabuluculuk sürecinin iradi olmasının bir sonucudur⁹⁶⁰. Tarafların, yapılan görüşmeler neticesinde anlaşmaya varamaması sonucunda da arabulucu, bu durumun tespit edilmesini sağlayan bir son tutanak tutar ve bu son tutanağı arabuluculuk bürosuna teslim eder (HUAK m. 17/2). Böylece arabuluculuk süreci sona ermiş olur ve zorunlu arabuluculuk yolunu usûlüne uygun olarak tüketen taraf, dava dilekçesine ekleyeceği bu son tutanakla birlikte mahkemeye başvurma hakkına sahip olur (HUAK m. 18/A-2). Ancak zorunlu arabuluculuk yolunda anlaşmaya varamayan tarafların, daha sonra ihtiyarî arabuluculuk yoluyla yahut başkaca bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemiyle uyuşmazlıklarını çözüme kavuşturmalarının önünde bir engel yoktur. Hatta uyuşmazlık konusu hakkında dava açılmasından ve yargılama aşamasına geçilmesinden sonra dahi taraflar –karar kesinleşene kadar- ihtiyarî arabuluculuk sürecini başlatma ve uyuşmazlıklarını bu yolla çözüme kavuşturma hakkına sahiptir⁹⁶¹.

⁹⁵⁸ 7036 sayılı İş Mahkemeleri Kanunu m. 3/12 gerekçesi

⁹⁵⁹ Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 233.

⁹⁶⁰ Süha Tanrıver, *Arabuluculuk*, s. 65; Ömer Ekmekçi vd., *İhtiyarî ve Zorunlu Arabuluculuk*, s. 25; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. 126.

⁹⁶¹ HUAK m. 15/5: “*Dava açıldıktan sonra tarafların birlikte arabulucuya başvuracaklarını beyan etmeleri hâlinde yargılama, mahkemece üç ayı geçmemek üzere ertelenir. Bu süre, tarafların birlikte başvurusu üzerine üç aya kadar uzatılabilir.*”

HUAK m. 18/A-9 gereği arabulucu, zorunlu arabuluculuk sürecini görevlendirildiği tarihten itibaren üç hafta içerisinde sonuçlandırmakla yükümlüdür ve bu süre zorunlu durumlarda arabulucu tarafından en çok bir hafta daha uzatılabilir. Bu bağlamda arabulucunun, zorunlu arabuluculuk sürecini sona erdirmek için görevlendirme tarihinden itibaren en fazla dört hafta süresi bulunmaktadır. Taraflar, bu süre içerisinde herhangi bir anlaşmaya varamamışsa arabulucu, resen anlaşamama son tutanağını düzenleyerek süreci sona erdirmek zorundadır (HUAKY m. 25/5-c. 2).

2.5. UYUŞMAZLIĞIN TARAFLARININ SÜREÇ SONUCUNDA ANLAŞMAYA VARMASI

2.5.1. Genel Olarak

Kanun koyucunun, zorunlu arabuluculuk kurumunu getirmesinin sebebi ve bu süreçten beklediği doğal sonuç, tarafların süreç sonunda anlaşmaya varmasıdır. Böylelikle uyuşmazlık mahkeme yoluna sirayet etmeden sona erecek ve bu sayede mahkemelerin iş yükü azalacaktır. Tarafların zorunlu arabuluculuğa konu olan uyuşmazlığın çözümü üzerinde ortak bir karara varmasıyla anlaşmaya varılmış ve böylece arabuluculuk süreci sona ermiş olur.

Tarafların, arabuluculuk konusu uyuşmazlığın tamamı konusunda anlaşmaya varması mümkün olduğu gibi, uyuşmazlığın yalnızca bir bölümü hakkında kısmî anlaşmaya varması da mümkündür. Her iki halde de süreç anlaşma son tutanağı ile sona erdirilecektir (HUAK Yönetmeliği m. 25/6). Tarafların, uyuşmazlık konusu hakkında kısmî anlaşmaya varmaları durumunda, hangi hususlar üzerinde anlaşmaya varıldığı, hangi hususlar üzerinde anlaşmaya varılamadığı son tutanakta açık bir şekilde belirtilir (HUAK m. 25/7).

Arabuluculuk süreci sonunda anlaşmaya varılırsa, bu anlaşmanın hangi hususları kapsadığını taraflar belirler (HUAK m. 18/1, HUAKY m. 21/1). Arabuluculuk sürecinin anlaşmayla sonuçlanmasının ardından, anlaşma şartlarının yazılı bir metin hâline getirilmesi şartı yoktur; ancak anlaşma belgesinin, Kanun'un kendisine bağladığı sonuçları meydana getirmesi ve ileride herhangi bir problemle karşılaşılmaması için Kanun'da belirtilen koşullar uyarınca ve yazılı yapılması tavsiye edilmektedir⁹⁶².

⁹⁶² Hakan Pekcanitez/Muhammet Özekes/Mine Akkan/Hülya Taş Korkmaz, *Medenî Usûl Hukuku Cilt III*, 15. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2017, s. 2844; Hakan Pekcanitez vd. *Ders Kitabı*, s. 616; Meral Sungurtekin Özkan, *Yargılama Hukuku*, s. 423; L. Şanal Görgün vd., *Usûl Hukuku*, s. 820; Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 180-181; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. 183.

Tarafların iradeleri uyarınca hazırlanan anlaşma belgesi, hem arabulucu hem de taraflarca imza altına alınır (HUAK m. 18/1, HUAK Yönetmeliği m. 21/1). Uygulamada arabuluculuk anlaşma belgesi, genel olarak arabulucular tarafından hazırlansa da bulunması hâlinde tarafların avukatları tarafından hazırlanmasının önünde de bir engel söz konusu değildir⁹⁶³. Arabuluculuk anlaşma belgesinin, ileride icra aşamasında herhangi bir soruna neden olmaması için açık, anlaşılabilir ve cebri icraya elverişli bir şekilde hazırlanması; ayrıca metnin içeriğinde “*kabul edilebilir*”, “*makul bir şekilde*” gibi muğlak ifadeler yer verilmemesi gerekmektedir⁹⁶⁴. Ayrıca, arabuluculuk anlaşma belgesi hazırlanırken, varılan anlaşma uyarınca tarafların hak ve yükümlülüklerinin nelerden oluştuğunun da metinden net bir şekilde anlaşılmasına dikkat edilmelidir⁹⁶⁵.

HUAK m. 18/B-2 uyarınca, arabuluculuk faaliyeti neticesinde tarafların anlaşması durumunda düzenlenen anlaşma belgesi, taşınmazla ilgili olarak yasalarda bulunan sınırlamalar ile usûl ve esaslar dikkate alınmak suretiyle düzenlenir.

2.5.2. Zorunlu Arabuluculuk Süreci Sonucunda Varılan Anlaşmanın Hukukî Niteliğinin Değerlendirilmesi

Öncelikle arabuluculuk anlaşma belgesinin, maddi hukuk hükümleri barındırdığından, arabuluculuk sürecinin taraflarını bağlayan bir borçlar hukuku sözleşmesi olarak kabul edildiğini söyleyebiliriz⁹⁶⁶. Doktrinde hâkim görüş, arabuluculuk anlaşma belgesinin hukukî niteliğinin ne olduğunun tespitinde ise arabuluculuk yolunun özünü oluşturan sulh kavramından faydalanılması gerektiğini belirtmektedir⁹⁶⁷. Bu görüşü destekleyen yazarlardan bir kısmı, arabuluculuk anlaşma belgesinin mahkeme dışı

⁹⁶³ Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. 183; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 234.

⁹⁶⁴ Orhan Dür, *Arabuluculuk Faaliyeti ve Arabulucuların Hak ve Yükümlülükleri*, Adalet Yayınevi, Ankara 2017, s. 366; Elif Kısmet Kekeç, *Temel Aşamalar ve Taktikler*, s. 199; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. 183; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 235.

⁹⁶⁵ Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. 183; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 235.

⁹⁶⁶ Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 51; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. Melis Taşpolat Tuğsavul, *Anlaşma*, s. 344; Orhan Dür, *Arabuluculuk*, s. 364; Emel Badur, *Değerlendirme*, s. 67; Süleyman Dost, *Arabuluculuk*, s. 453; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 236.

⁹⁶⁷ Baki Kuru, “Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanun Tasarısı Hakkında Görüş ve Öneriler”, *Medeni Usûl ve İcra İflas Hukuku Dergisi*, C. 6, S. 16, 2010, 237-246, s. 243; Süha Tanrıver, *Arabuluculuk*, s. 134; Süha Tanrıver, *Bazı Düşünceler*, s. 129; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. 184; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Anlaşma*, s. Orhan Dür, *Arabuluculuk*, s. 374; Ersin Erdoğan/Büşra Cömert, “Arabuluculuk Sonunda Hazırlanan Anlaşma Belgesinin Hukukî Niteliği ve Anlaşma Belgesine Karşı Başvurulabilecek Hukukî Çareler”, *Terazi Hukuk Dergisi*, C. 13, S. 138, 2018, 27-47, s. 34; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s.236; Sedat Kaya, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 246.

bir sulh sözleşmesi niteliğinde olduğunu belirtirken⁹⁶⁸; bir başka görüş ise arabuluculuk anlaşma belgesinin sulh benzeri bir sözleşme olduğunu belirtmektedir⁹⁶⁹.

Sulh; tarafların karşılıklı olarak fedakârlıkta bulunmak suretiyle, aralarında oluşan anlaşmazlığa kısmen yahut tamamen son verdikleri sözleşme olarak ifade edilebilir⁹⁷⁰. Sulhün, yargılama devam ederken mahkeme önünde yapılması mümkün olduğu gibi (mahkeme huzurunda yapılan sulh), mahkeme önü hâricinde de (mahkeme dışı sulh) yapılması mümkündür. Mahkeme huzurunda yapılan sulh, HMK m. 313/1’de kendisine yer bulmuştur. Bu maddeye göre mahkeme huzurunda yapılan sulh, “...görülmekte olan bir davada, tarafların aralarındaki uyuşmazlığı kısmen veya tamamen sona erdirmek amacıyla, mahkeme huzurunda yapmış oldukları bir sözleşme” olarak tanımlanmıştır. Mahkeme huzurunda yapılan sulhün hukuki niteliğinin ne olduğu konusunda doktrinde görüş birliği bulunmamaktadır; ancak doktrindeki hâkim görüş, mahkeme huzurunda yapılan sulhün, hem usûl hukukuna hem de maddî hukuka ilişkin özellikleri içerisinde barındıran, karma nitelikte bir özel hukuk sözleşmesi olduğunu ifade etmektedir⁹⁷¹. Mahkeme huzurunda yapılan sulh, uygulama alanı bulduğu yargılamaya son verir ve doğurduğu sonuçlar bakımından kesin hüküm ile benzerlik taşır (HMK m. 315/1). Mahkeme huzurunda yapılan sulhün aksine, mahkeme dışı sulh ise Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nda düzenlenmemiştir⁹⁷². Mahkeme dışı sulhü ise tarafların, aralarında ortaya çıkan uyuşmazlığı mahkemeye taşımadan, belirli fedakârlıklarda bulunarak çözüme kavuşturmak amacıyla yaptıkları sözleşme şeklinde ifade etmek

⁹⁶⁸ Süha Tanrıver, *Arabuluculuk*, s. 134; Süha Tanrıver, *Bazı Düşünceler*, s. 134; Ali Cem Budak/Varol Karaaslan, *Medeni Usûl Hukuku*, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2018, s. 300; Orhan Dür, *Arabuluculuk*, s. 374; Ersin Erdoğan/Büşra Cömert, *Anlaşma Belgesi*, s. 34; Sedat Kaya, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 246.

⁹⁶⁹ Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. 185; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Anlaşma*, s. 346; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 236.

⁹⁷⁰ Ayşe Kılınç, “Mahkeme Dışında Yapılan Sulh ve Yargılamaya Etkisi”, *İstanbul Hukuk Mecmuası*, C. 77, S. 2, 2019, 503-521, s. 507; Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s. 429; İlhan Ulsan, “Maddî Hukuk ve Usûl Hukuku Bakımından Sulh Sözleşmesi”, *İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C. 5, S. 7, 1971, s. 149; Süha Tanrıver, *İlâmlî İcra*, s. 84; Süha Tanrıver, “Mahkeme Huzurunda Yapılan Sulhler”, *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, C. 49, S. 1, 1994, 333-348, s. 333; Cenk Akil, “Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nda Sulh Ve Sulh Yoluyla Şarta Bağlı Hüküm Verilip Verilemeyeceği Meselesi”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XVI, S. 4, 2012, 1-18, s. 2; Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s. 561; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. 184; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Anlaşma*, s. 345; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s.236-237.

⁹⁷¹ İhsan Ulsan, *Sulh*, s. 182-183; Süha Tanrıver, *İlâmlî İcra*, s. 87; Süha Tanrıver, *Sulh*, s. 335-336; Cenk Akil, *Sulh*, s. 3-4; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. 186, Mahkeme huzurunda yapılan sulhün, hem maddî hukuka hem de usûl hukukuna özgü koşullarla düzenlenmesine rağmen, kural olarak bir usûl hukuku kurumu olduğu yönündeki görüşü için bkz. Ayşe Kılınç, *Sulh*, s. 507.

⁹⁷² HMK m. 313 gerekçesi: “Tarafların mahkeme dışında yapacakları sulh, kuruluş ve etkileri bakımından kural olarak bir maddî hukuk işlemdir. Mahkeme dışı sulh borçlar hukukunun konusu olduğundan, bu maddede düzenleme dışı bırakılmıştır. Taraflardan birinin, mahkeme dışı sulh sözleşmesinin yapıldığı ve bu sözleşmeye uygun olarak mahkemeye bir karar verilmesi gerektiği yolundaki iddia ve talebi, diğer tarafça kabul edilmediği takdirde, onun varlığının ve kapsamının iddia eden tarafça ispatlanması gerekecektir. Maddede, taraflar arasında uyuşmazlık konusu olan hak üzerindeki anlaşmanın yargılamaya etkisi olduğundan, sadece mahkeme içi sulh düzenlenmiştir.” Bu konuda ayrıca bkz. Ayşe Kılınç, *Sulh*, s. 507; Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s. 437; Cenk Akil, *Sulh*, s. 2.

mümkündür⁹⁷³. Mahkeme dışında yapılan sulhün, oluşturulması ve sonuçları açısından bir maddî hukuk sözleşmesi olduğunu, bütünüyle borçlar hukukunun kapsamına girdiğini ve bunun sonucu olarak da sulhe ilişkin olarak düzenlenen HMK m. 313 ila 315. maddelerin, mahkeme dışı sulh bakımından uygulanmayacağını ifade etmek gerekir⁹⁷⁴. Her ne kadar HMK 313 ila 315. maddelerinin, mahkeme dışı sulh bakımından uygulama alanı bulmayacağını belirtsek de bu nitelikteki bir sulhün, mahkeme huzurunda yapılan sulhe evrilmesi ve bu yolla, yargılamada sonuç doğurmasının sağlanması da mümkündür⁹⁷⁵. Mahkeme dışında yapılan sulh, hukukî niteliği itibariyle isimsiz ve kendine özgü bir sözleşmedir⁹⁷⁶.

Kanaatimizce; zorunlu arabuluculuğa tâbi olan bir uyuşmazlık hakkında, dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurulur ve taraflar, bu aşamada anlaşmaya varırlarsa bu anlaşmanın, mahkeme dışı sulh olarak kabul edilmesi gerekir⁹⁷⁷. HUAK m. 18/A-2 gereğince, zorunlu arabuluculuğa tâbi olan bir uyuşmazlık hakkında, arabuluculuk yoluna başvurulmaksızın dava yoluna gidilirse mahkeme tarafından davanın usûlden reddine karar verilecektir. Dolayısıyla zorunlu arabuluculuğa başvurulmadan dava açılması hâlinde, mahkeme tarafından arabuluculuk yoluna başvurulması için taraflara süre verilerek bu eksikliğin giderilmesinin sağlanması mümkün değildir. Bu nedenle zorunlu arabuluculuğa tâbi olan bir uyuşmazlık hakkında, dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurulmadığı bir ihtimâlde, mahkeme huzurunda sulh hükümlerinin uygulanması yürürlükte olan yasal düzenlemeler uyarınca mümkün görünmemektedir⁹⁷⁸. Ancak zorunlu arabuluculuk yoluna başvuruda anlaşma sağlanamamasına rağmen, daha sonra açılan davada tarafların ihtiyarî arabuluculuk yolunu denemelerine ve bu süreçte anlaşma sağlamalarına bir engel yoktur. Yargılama devam ederken tarafların ihtiyarî arabuluculuk sürecini yürüterek anlaşma sağlamaları hâlinde ise mahkeme huzurunda sulhe ilişkin hükümlerin uygulanması gerekmektedir⁹⁷⁹. Bu bağlamda yargılama devam ederken tarafların arabuluculuk yoluyla uyuşmazlığı çözmeleri halinde mahkeme, yalnızca tarafların sulhe vardığını belirterek karar

⁹⁷³ Ayşe Kılınç, *Sulh*, s. 510; Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s. 437; Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s. 565.

⁹⁷⁴ HMK m. 313 gerekçesi; Ayşe Kılınç, *Sulh*, s. 509; Ayşe Soy, *Türk Medeni Yargılama Hukukunda Sulh*, Adalet Yayınevi, Ankara 2017, s. 97.

⁹⁷⁵ Ayşe Kılınç, *Sulh*, s. 509; Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s. 437; Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s. 565; Süha Tanrıver, *İlâmlî İcra*, s. 91; Ayşe Soy, *Sulh*, s. 98; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arbuluculuk*, s. 187.

⁹⁷⁶ Ayşe Kılınç, *Sulh*, s. 510.

⁹⁷⁷ Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arbuluculuk*, s. 190; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 237.

⁹⁷⁸ Aynı görüşte bkz. Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 237-238.

⁹⁷⁹ Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arbuluculuk*, s. 190; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Anlaşma*, s. 353-354; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 238.

verilmesine yer olmadığı kararı verebileceği gibi tarafların bu yönde bir talebi bulunması durumunda arabuluculuk süreci sonucunda varılan anlaşma şartlarına da kararında yer verebilir⁹⁸⁰ (HMK m. 315/1).

Doktrinde azınlıkta kalan bir görüş ise arabuluculuk süreci sonunda varılan anlaşmayı, belirli bir sözleşme kalıbı içerisine yerleştirmenin mümkün olmadığını; bu nedenle arabulucu önünde gerçekleştirilen anlaşmanın kendine özgü bir hukukî niteliğe sahip olduğu fikrini ileri sürmektedir⁹⁸¹.

2.5.3. Zorunlu Arabuluculuk Süreci Sonucunda Düzenlenen Anlaşma Belgesinin İcra Konu Edilmesi

Kanun koyucu, zorunlu arabuluculuk faaliyeti neticesinde anlaşmaya varılması durumunda düzenlenen anlaşma belgesine, taraflardan birinin uygun davranmaması durumunda icraî nitelik kazandırılabilceğini kabul etmiştir. Bu sayede taraflar, anlaşma belgesinde kararlaştırılan hükümlere uygun davranılmasını talep edebilecektir. Buna göre, zorunlu arabuluculuk faaliyetinin tarafları, bu anlaşma belgesinin icra edilebilirliğiyle ilgili olmak üzere mahkemeden şerh verilmesini isteme hakkına sahiptir (HUAK m. 18/2, HUAKY m. 21/2). Talep neticesinde verilen icra edilebilirlik şerhini barındıran anlaşma, ilâm niteliğinde belge olarak kabul edilir (HUAK m. 18/2-son cümle, HUAKY m. 21/2, son cümle). Ancak icra edilebilirlik şerhi verilen bir anlaşma belgesini, mahkeme ilâmı ile karıştırmamak gerekir. Zira, icra edilebilirlik şerhi verilen bir arabuluculuk anlaşma belgesi, mahkeme ilâmı gibi kesin hüküm oluşturmaktan yoksundur ve bu nitelikteki bir arabuluculuk anlaşma belgesi ile mahkeme ilâmı yalnızca icra edilebilirlik yönünden birbiriyle benzerlik göstermektedir⁹⁸². Kanun koyucu, anlaşma belgesinin ilâm niteliğinde kabul edilebilmesi için icra edilebilirlik şerhi alınması gerektiğine ilişkin kurala bir istisna getirmiştir. Buna göre kanun koyucunun, icra edilebilirlik şerhi alınmasını mecbur tuttuğu durumlar ayrık kalmak üzere; arabulucu, taraflar ve taraf avukatlarının hep birlikte imza altına aldıkları anlaşma belgesinin ilâm niteliğinde belge olarak kabul edilebilmesi için icra edilebilirlik şerhi alınması şart

⁹⁸⁰ Hakan Pekcanitez vd. *Ders Kitabı*, s. 616; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. 190.

⁹⁸¹ Mine Akkan, “Arabuluculuk Faaliyeti Sonucunda Anlaşılacak Hususlarda Dava Açma Yasağı ve Sonuçları”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 20, S. 2, 1-31, s. 16-17; Emre Kıyak, “Arabuluculuk Sonucunda Ulaşılan Anlaşma Belgesinin Hukuki Niteliği”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, C. 6, S. 21, 2015, 523-548, s. 545.

⁹⁸² Süha Tanrıver, *Arabuluculuk*, s. 136; Süha Tanrıver, *Bazı Düşünceler*, s. 133; Ömer Ekmekçi vd., *İhtiyari ve Zorunlu Arabuluculuk*, s. 102; L. Şanal Görgün vd., *Usûl Hukuku*, s. 820-821; Alper Bulur, 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ve Uygulaması Hakkında Değerlendirmeler, 9 Ocak 2014 tarihinde Ankara Barosu VIII. Uluslararası Hukuk Kurultayı’nda “Arabuluculuk Ve Diğer Uzlaşma Yöntemleri Çalıştayında ve 25 Ocak 2014 tarihinde Ankara Barosu tarafından gerçekleştirilen “Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ve Uygulaması Paneli, s. 3; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. 192.

değildir (HUAK m. 18/4, HUAKY m. 21/6). Zorunlu arabuluculuğa tâbi olan uyuşmazlık, ticarî bir uyuşmazlık ise arabuluculuk süreci sonunda düzenlenen anlaşma belgesinin ilâm niteliğinde belge olarak kabul edilmesi için anlaşma belgesinde, arabulucu ve tarafların avukatlarının imzasının bulunması yeterlidir (HUAK m. 18/4). Bu bağlamda ticarî uyuşmazlığa ilişkin düzenlenen arabulucu anlaşma belgesinin ilâm niteliğinde kabul edilebilmesi için tarafların imzasının bulunması şart değildir. Kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlık bakımından yürütülen zorunlu arabuluculuk faaliyeti sonucunda düzenlenen anlaşma belgesinde ise bu istisna uygulanmayacaktır. Bu nitelikte olan bir uyuşmazlığa ilişkin yürütülen zorunlu arabuluculuk faaliyeti neticesinde düzenlenen anlaşma belgesine icrâi nitelik kazandırılmak isteniyorsa mahkemeden icra edilebilirlik şerhi alınması zorunludur (HUAK m. 18/B-3). Diğer bir ifadeyle, kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlığa ilişkin yürütülen arabuluculuk faaliyeti sonucunda düzenlenen anlaşma belgesinin arabulucular, taraflar ve taraf avukatlarının tamamı tarafından imza altına alınması, bu belgeye icrâi nitelik kazandırmayacak ve bu anlaşma belgesini ilâm niteliğinde belge hâline getirmeyecektir.

Kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlık hakkında düzenlenen anlaşma belgesine ilişkin icra edilebilirlik şerhi, taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri bakımından taşınmazın olduğu yer, bunun dışında kalan anlaşma belgeleri bakımından ise arabulucunun görev yaptığı yer sulh hukuk mahkemesinden talep edilir (HUAK m. 18/B, 3). Sulh hukuk mahkemesi, taşınmazla ilgili olarak düzenlenen anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi verilmesine ilişkin yerine getirdiği incelemede, anlaşma belgesinin içeriğinin arabuluculuk ile cebrî icraya elverişli olup olmadığını ve arabuluculuğa konu olan taşınmazla alakalı olarak ilgili yasalarda bulunan sınırlamalar ile usûl ve esaslara uygun davranılıp davranılmadığını tespit eder. Sulh hukuk mahkemesi, yapacağı bu incelemeyle alakalı olarak ilgili kurum yahut kuruluşlardan belge veya bilgi talep etme hakkına da sahiptir (HUAK m. 18/B-3). Zorunlu arabuluculuk yolunun konusunun taşınmaz olmaması durumunda ise sulh hukuk mahkemesi, anlaşma belgesinde düzenlenen uyuşmazlığın arabuluculuğa ve cebrî icraya uygun olup olmadığı hususları dışında bir inceleme yapamaz (HUAK m. 18/3, HUAKY 21/5). Ancak HUAK m. 18/3'te belirtildiği üzere icra edilebilirlik şerhinin verilmesi çekişmesiz yargı işi niteliğindedir. HMK m. 385/2 uyarınca, ayrık bir hüküm mevcut olmadığı sürece çekişmesiz yargı işlerinde resen araştırma ilkesi uygulanmaktadır. Bu nedenle, anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi verilmesi talebiyle kendisine başvuru sulh hukuk mahkemesinin, tarafların bu yönde

bir talebi olmaksızın ve resen araştırma ilkesi gereğince anlaşmanın içeriğinin emredici hukuk kurallarına yahut kamu düzenine uygun olup olmadığını inceleyebileceği kabul edilmelidir⁹⁸³.

Sulh hukuk mahkemesi, icra edilebilirlik şerhinin verilmesi talebiyle yaptığı incelemeyi, aile hukukundan kaynaklanan uyuşmazlıklar hâriç, kural olarak dosya üzerinden yerine getirir (HUAK m. 18/3, HUAKY m. 21/5). Ancak kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlık hakkında taşınmaza ilişkin olarak düzenlenen anlaşma belgesine ilişkin icra edilebilirlik şerhi verilmesi talebinde bulunulması hâlinde sulh hukuk mahkemesi, uyuşmazlık aile hukukuna ilişkin olmasa da gerektiğinde duruşma açabilme imkânına sahiptir (HUAK m. 18/B-3).

Arabuluculuk anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi verilmesi talebiyle sulh hukuk mahkemesine ve bu yöndeki talep neticesinde sulh hukuk mahkemesince verilen karara karşı istinaf kanun yoluna başvuru yapılırken nispi harç ödenmez, maktu harç ödenir (HUAK m. 18/3, HUAKY m. 21/5). Bir çekişmesiz yargı işi olan icra edilebilirlik şerhi verilmesine ilişkin sulh hukuk mahkemesi tarafından verilen karara karşı istinaf yoluna başvuru süresi, kararın öğrenilmesi tarihinden itibaren iki haftadır (HMK m. 387/1). Bu yöndeki istinaf başvurusu üzerine Bölge Adliye Mahkemesi tarafından verilen karar ise kesindir ve bu karara karşı temyiz yoluna başvuru yapılamaz (HMK m. 362/1-ç). Ayrıca taraflar, arabuluculuk anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi almadan, bu belgeyi farklı bir resmî işlemde kullanmak niyetindeyse, ödenecek olan damga vergisi de nispî değil, maktu olacaktır (HUAK m. 18/3-son cümle, HUAKY m. 21/5-son cümle).

2.5.4. Zorunlu Arabuluculuk Süreci Sonucunda Dava Açma Yasağı İle İlgili Değerlendirme

Zorunlu arabuluculuk süreci sonucunda anlaşmaya varılması durumunda, üzerinde anlaşmaya varılan konular hakkında tarafların dava açmasının mümkün olmadığı düzenleme altına alınmıştır (HUAK m. 18/5, HUAKY m. 21/7). İlgili yasal düzenleme, doktrinde bazı yazarlar tarafından eleştiriye tâbi tutulmuştur.

⁹⁸³ Hakan Pekcanitez vd., *C. III*, s. 2846; Ömer Ekmekçi vd., *İhtiyarî ve Zorunlu Arabuluculuk*, s. 98; Mustafa Serdar Özbek, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, s. 1262; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. 195; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Anlaşma*, s. 365; Orhan Dür, *Arabuluculuk*, s. 374; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 240.

*Özkes/Atalı*⁹⁸⁴, ilgili madde metninin düzenleniş ve sonuçları açısından problemleri bir hüküm olduğunu, icra edilebilirlik şerhi barındıran anlaşma belgesinin ilâm niteliğinde belge olarak kabul edildiğini, ilâm niteliğinde olan belgelerin kesin hüküm olarak kabul edilemeyeceğini, kesin hüküm olarak kabul edilen ilâmların dahi dava açmaya engel olmadığını, “arabuluculukta anlaşmaya varılan konular hakkında dava açılmaz” ifadesinin ne anlamına geldiği konusunda bir netlik olmadığını, bu bir dava şartıysa neden madde metninde açıkça ifade edilmediğini, dava şartı değilse anlaşmaya rağmen dava açılması durumunda mahkemenin nasıl bir karar vereceğinin belirsiz olduğunu belirtmiştir. Ayrıca yazarlar, dava açılmasını gerektiren zorunlu durumların bulunması hâlinde dava açılmaz demenin hak arama özgürlüğünü ihlâl edeceğini, söz konusu madde metninin usûl hukuku açısından anlamlı bir ifade olmadığını ve diğer maddi hukuk alanları bakımından da problemlere neden olacağını belirtmiştir⁹⁸⁵.

*Tanrıver*⁹⁸⁶, henüz ilâm niteliğinde belge özelliğine kavuşmamış bir anlaşma belgesinin mahkeme dışı bir sulh sözleşmesi niteliğinde olduğunu, bir davayı sona erdirebilme imkânının Kanun tarafından yalnızca mahkeme huzurunda sulh kurumuna verildiğini, mahkeme dışı sulh niteliğinde olan sözleşmelerde yer alan bir konu hakkında dava açma hakkının bütünüyle ortadan kaldırılmasının hak arama özgürlüğüne ve adalete erişim hakkına aykırılık taşıyacağını belirtmiştir.

*Özmumcu*⁹⁸⁷, anlaşılan hususlar hakkında dava açılmayacağına dair düzenlemenin arabuluculuk ile hiçbir yönden uyuşmadığını, bu düzenleme ile arabulucunun adeta hâkim yerine konulduğunu, arabulucunun uyuşmazlık hakkında karar verme yetkisinin bulunmadığını, arabulucunun yalnızca taraflar arasındaki uyuşmazlığın barışçıl şekilde çözüme kavuşması için süreci yönettiğini, ilgili madde metninin arabuluculuk sonucunda varılan anlaşmanın hukukî yönden denetlenmesi imkânının önüne geçtiğini ve böylece arabuluculuk anlaşmasına kesin hüküm etkisi kazandırıldığı görülmektedir. Ayrıca yazar, bu düzenlemenin hak arama özgürlüğüne ve adalete erişim hakkına aykırılık oluşturduğunu da ifade etmiştir⁹⁸⁸.

⁹⁸⁴ Muhammet Özkes/Murat Atalı, “7036 Sayılı Yeni İş Mahkemeleri Kanunu Üzerine Eleştiri, Değerlendirme ve Öneriler”, *Yeni İş Mahkemeleri Kanunu Üzerine Toplantısı*, 23 Aralık 2017, s. 105-106; <https://ozekesseven.com/wp-content/uploads/2020/01/T24-7036-Say%C4%B1%C4%B1-Yeni-%C4%B0%C5%9F-Mahkemeleri-Kanunu-%C3%9Czerine-Ele%C5%9Ftiri-De%C4%9Ferlendirme-ve-%C3%96neriler.pdf>.

⁹⁸⁵ Muhammet Özkes/Murat Atalı, *Eleştiri*, s. 106.

⁹⁸⁶ Süha Tanrıver, *Arabuluculuk*, s. 137-138.

⁹⁸⁷ Seda Özmumcu, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 837.

⁹⁸⁸ Seda Özmumcu, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 837.

*Doğan Yenisey*⁹⁸⁹ ise dava açma yasağına ilişkin hükmün maddi hukuk açısından yol açabileceği sorunları iş hukuku üzerinden örneklendirmiştir. Yazar, tarafların arabuluculuk süreci sonucunda anlaşmaya vardıkları konular hakkında dava açmamasının doğal olduğunu kabul etmekle birlikte bu hükmün iş hukuku açısından hukukî nitelendirilmeden kaynaklı olarak bazı sorunlara neden olabileceğini belirtmiştir. Yazara göre⁹⁹⁰ taraflar, arabuluculuk yolunun niteliği gereği uyuşmazlık konusu işlemin hukukî niteliğinin ne olduğunu kararlaştırmadan, yalnızca talep edilen alacaklar bakımından anlaşmaya varabilirler. Ancak iş hukukuna ilişkin olarak yapılacak bir hukukî nitelendirme, sadece tek bir alacak bakımından değil, birçok açıdan başka etkiler meydana doğurur. Örneğin, iş hukukuyla alakalı gerçekleştirilen fesihle ilgili yapılacak hukuki değerlendirme; kıdem ve ihbar tazminatı, işsizlik sigortasından faydalanma gibi pek çok hukuki sonuç üzerinde etki ortaya çıkarır. Yazar, tarafların varacağı anlaşmanın, daha sonra açılacak tazminat davasında talep edilen diğer alacaklara etkisinin nasıl olacağını bilmediğini ve arabuluculuk süreci sonunda üzerinde anlaşmaya varılan hususlar hakkında dava açılmayacağına ilişkin düzenlemenin, bu haliyle problemlere neden olabileceğini ifade etmiştir⁹⁹¹.

*Ekmekçi/Özekes/Atalı*⁹⁹² da dava açma yasağıyla ilgili hükmün neden olabileceği sorunlara iş hukuku bakımından yaklaşmıştır. Yazarlar, dava açma yasağıyla ilgili hükmün her durumda uygulanmasının mümkün olmadığını belirttikten sonra, zorunlu arabuluculuk süreci yürütülen iş hukukuna ilişkin uyuşmazlığın aslında zorunlu arabuluculuğa tâbi olmaması yahut arabuluculuk yoluna hiç elverişli bulunmaması durumunda varılan anlaşmanın sonucunda taraflara “dava açamazsınız” demenin, icrası mümkün olmayan ve bütünüyle hukuka aykırılık oluşturan bir arabuluculuk anlaşma metniyle, tarafları bağlı tutmak anlamına geldiğini belirtmiştir.

Kanaatimizce de dava açma yasağını belirten madde hükmü, yanlış şekilde kaleme alınmıştır. Zira madde metninde belirtilen “...*üzerinde anlaşılan hususlar hakkında taraflarca dava açılmaz*” cümlesinin, tarafların dava açamayacağı anlamını değil, tarafların açtığı dava sonucunda mahkemece inceleme yapılamaması anlamını

⁹⁸⁹ Kübra Doğan Yenisey, “İş Yargısında Zorunlu Arabuluculuk”, İş Mahkemeleri Kanunu Tasarısı Taslağının Değerlendirilmesi (Editör: Kübra Doğan Yenisey), *İş Hukuku ve Sosyal Güvenlik Hukuku Derneği 40. Yıl Uluslararası Toplantısı*, 14 Mayıs 2016, İstanbul, Türkiye İşveren Sendikaları Konfederasyonu, Dumat Ofset, Ankara, s. 190; <https://www.tisk.org.tr/dokuman/is-mahkemeleri-kanunu-tasarisi-taslaginin-degerlendirilmesi-2016.pdf>

⁹⁹⁰ Kübra Doğan Yenisey, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 190.

⁹⁹¹ Kübra Doğan Yenisey, *Zorunlu Arabuluculuk*, s.190.

⁹⁹² Ömer Ekmekçi vd. *İhtiyarî ve Zorunlu Arabuluculuk*, s. 181.

taşıdığı kabul edilmelidir. Daha önce de belirttiğimiz üzere, HUAK m. 18/2 gereği icra edilebilirlik şerhi verilen arabuluculuk anlaşma belgesi, ilâm niteliğinde belge olarak kabul edilir. İcra edilebilirlik şerhi almayan ve Kanun tarafından böyle kabul edilmeyen bir arabuluculuk anlaşma belgesi, ilâm niteliğinde dahi kabul edilmemektedir. Elinde bir ilâm niteliğinde belge değil, mahkeme ilâmı olan kişi dahi mahkemeye başvurarak dava açabilirken⁹⁹³; ilâm niteliğinde belgeye sahip olan veya olmayan bir kişinin, dava açamaması kabul edilemez bir durumdur ve bu durum aynı zamanda, hak arama hürriyetine de aykırılık teşkil eder.

Zorunlu arabuluculuk süreci sonucunda üzerinde anlaşmaya varılan bir konu hakkında dava açılması durumunda mahkemenin nasıl bir karar vermesi gerektiği konusunda Kanun'da bir hüküm mevcut değildir. Bu nedenle doktrinde, bu konuyla ilgili olarak birtakım fikirler öne sürülmüştür. Bizim de katıldığımız doktrindeki hâkim fikir, icra edilebilirlik şerhi verilen ve bu sayede ilâm niteliğinde belge özelliğini kazanan bir anlaşma belgesinin içeriğinde yer alan bir konunun dava yoluna götürülmesi hâlinde mahkemenin, hukukî yarar yokluğundan HMK m. 114/1-h gereğince davanın usûlden reddine karar vermesi gerektiği görüşündedir⁹⁹⁴. Hukukî yarar; dava konusuna ilişkin dava şartlarındandır ve davacının, hukukun kendisine sağladığı sübjektif hakkının koruma altına alınması amacıyla mahkemeye başvuruda bulunmasında korunmaya değer bir faydasının mevcut olmasıdır⁹⁹⁵. Alacağının varlığını, Kanun tarafından ilâm niteliğinde kabul edilen bir belgeye bağlayan alacaklının, aynı alacakla ilgili olarak ayrıca bir dava açmadan, ilâmlı icra yoluyla alacağını tahsil etme imkânı her zaman vardır. Dolayısıyla icra edilebilirlik şerhi almak suretiyle yahut Kanun tarafından öyle kabul edildiği için ilâm niteliğinde belge niteliğine kavuşan anlaşma belgesine sahip bir alacaklının, dava açmakta hukukî yarara sahip olduğu söylenemeyecektir⁹⁹⁶.

Henüz icra edilebilirlik şerhi almayan anlaşma belgesinde yer alan bir konu hakkında dava açılması hâlinde, mahkemenin nasıl bir karar vermesi gerektiği konusunda da doktrinde tartışma söz konusudur. Doktrindeki bir görüşe göre⁹⁹⁷, anlaşma belgesi ister

⁹⁹³ Aynı davanın, daha önceden kesin hükme bağlanmamış olması bir dava şartıdır ve böyle bir durumda mahkeme, HMK m. 114/1-i gereğince davanın usûlden reddine karar verir.

⁹⁹⁴ Süha Tanrıver, *Arbuluculuk*, s. 137; Murat Atalı vd. *Ders Kitabı*, s. 774-775; Ali Cem Budak/Varol Karaaslan, *Usûl*, s. 158; Mine Akkan, *Arbuluculuk*, s. 17; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 245.

⁹⁹⁵ Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s. 126; Abdurrahim Karşlı, *Ders Kitabı*, s. 372; İlhan E. Postacıoğlu, *Usûl Hukuku Dersleri*, s. 216; Ramazan Arslan vd. *Usûl Hukuku*, s. 285; Ejder Yılmaz, *Şerh C. 2*, s. 1728; Süha Tanrıver, *Usûl C. 1*, s. 470-471; Hakan Pekcanitez/Muhammet Özeker/Mine Akkan/Hülya Taş Korkmaz, *Medenî Usul Hukuku Cilt II*, 15. Basi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2017, s. 946; Ömer Ulukapı, *Usûl Hukuku*, s. 241

⁹⁹⁶ Baki Kuru, *Ders Kitabı*, s. 127; Ramazan Arslan vd., *Usûl Hukuku*, s. 287; Süha Tanrıver, *Usûl C. 1*, s. 471-472.

⁹⁹⁷ Mine Akkan, *Arbuluculuk*, s. 10.

ilâm niteliğinde belge niteliğini kazanmış olsun ister olmasın, Kanun'da belirtilen dava açma yasağının temelinde dava şartlarından birisi olan hukukî yararın bulunmaması yatmaktadır. Bu nedenle, icra edilebilirlik şerhi almış olsun veya olmasın, anlaşma belgesinde düzenlenen konulardan birisi hakkında dava açılması durumunda mahkeme, hukukî yarar yokluğundan davanın usûlden reddine karar vermelidir.

Bizim de katıldığımız doktrindeki diğer görüş⁹⁹⁸ ise henüz icra edilebilirlik şerhi almayan anlaşma belgesinin, mahkeme huzurunda sulh hükümleri kapsamında değerlendirilmesi gerektiği düşüncesindedir. Bu bağlamda söz konusu görüş, henüz icra edilebilirlik şerhi almayan anlaşma belgesinde yer alan bir konu hakkında dava açılması durumunda mahkemenin HMK m. 315/1 gereğince esas hakkında karar verilmesine yer olmadığı kararı vermesi gerektiğini belirtmektedir. Bu görüşü destekleyen yazarlardan olan *Tanrıver*⁹⁹⁹; anlaşma belgesinin irade bozukluğu durumlarından birisine yahut aşırı yararlanmaya dayalı olarak geçersiz kılınabileceğini, Kanun'da belirtilen dava açma yasağının bir dava şartı olarak kabul edilmesi durumunda geçersizliğe maruz kalan anlaşma belgesinin bir usûl hukuku kurumu olan dava şartının işlerliğini kaybetmesine neden olacağını, böyle bir durumun ise hukuken mümkün olmadığını belirtmiştir. *Atalı/Ermenek/Erdoğan*¹⁰⁰⁰ ise kanun koyucunun, anlaşma belgesinin henüz icra edilebilirlik şerhi almadığı ve ilâm niteliğinde belge hâline gelmediği dönemde, söz konusu belgede yer alan bir uyuşmazlık hakkında dava açmasına engel olarak bu belgeye, mahkeme huzurunda sulh gücü verdiğini belirtmiştir.

Zorunlu arabuluculuk faaliyeti sonucunda anlaşmaya varılan hususlar hakkında mahkemenin inceleme yapamaması ile anlaşma belgesinin TBK hükümleri kapsamında iptaline karar verilmesi hususları birbirinden ayrı konulardır. Doktrinde, arabuluculuk faaliyeti sonucunda varılan anlaşmanın, tarafların iradelerini yansıtan, borçlar hukukuna tâbi olan, bir maddî hukuk sözleşmesi olarak kabul edildiğini daha önce belirtmiştik¹⁰⁰¹. Arabuluculuk anlaşma belgesinin, bir borçlar hukuku sözleşmesi olarak kabul edilmesinin sonuçlarından birisi de bu sözleşmenin TBK m. 28'de yer alan aşırı

⁹⁹⁸ Süha Tanrıver, *Arabuluculuk*, s. 139; Murat Atalı vd. *Ders Kitabı*, s. 775.

⁹⁹⁹ Süha Tanrıver, *Arabuluculuk*, s. 138.

¹⁰⁰⁰ Murat Atalı vd., *Ders Kitabı*, s. 775.

¹⁰⁰¹ Bkz. yukarıda "Zorunlu Arabuluculuk Süreci Sonucunda Varılan Anlaşmanın Hukukî Niteliği" başlıklı bölüm; ayrıca bu konuda bkz. Ömer Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 51; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. Melis Taşpolat Tuğsavul, *Anlaşma*, s. 364; Mine Akkan, *Arabuluculuk*, s. 22; Emel Badur *Değerlendirme*, s. 67; Emre Kiyak, *Arabuluculuk*, s. 531; Süleyman Dost, *Arabuluculuk*, s. 453; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 236.

yararlanma¹⁰⁰² ile TBK m. 30 ve devamında düzenlenen irade bozukluğu¹⁰⁰³ hâllerine dayalı olarak, Kanun'da belirtilen süreyi geçirmemek koşuluyla iptalinin mahkemeden talep edilebilecek ve mahkeme tarafından bu yönde karar verilebilecek olmasıdır¹⁰⁰⁴.

3. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARDA ARABULUCULUK ÜCRETİ

Zorunlu arabuluculuk süreci sonucunda tarafların anlaşmaya ulaşması durumunda arabulucunun hak kazandığı ücret, Arabuluculuk Asgarî Ücret Tarifesinin¹⁰⁰⁵ eki Arabuluculuk Ücret Tarifesinin ikinci kısmı gereğince, aksine bir anlaşma söz konusu değilse taraflarca eşit biçimde ödenir. Böyle bir durumda arabulucuya ödenecek ücretin, aynı tarifenin birinci kısmı uyarınca tespit edilen iki saatlik ücret karşılığında daha düşük olması mümkün değildir (HUAK m. 18/A-12, HUAKY m. 26/1). Arabuluculuğun konusunun kira bedeli tespitine yahut kira konusunun tahliyesine ilişkin olduğu durumlarda tarafların anlaşmaya ulaşması hâlinde arabuluculuk ücreti; tahliye talebinin söz konusu olduğu uyuşmazlıklarda bir yıllık kira bedeli tutarının yarısı, kira bedelinin tespitinin söz konusu olduğu uyuşmazlıklarda ise süreç sonunda tespit edilen kira bedeli farkının bir yıllık tutarı uyarınca, Arabuluculuk Asgarî Ücret Tarifesinin eki Arabuluculuk Ücret Tarifesinin ikinci kısmına göre tespit edilir (Arabuluculuk Asgarî Ücret Tarifesi m. 7/5). Arabuluculuk süreci neticesinde anlaşmaya ulaşılması durumunda, anlaşma bedelinin ne olduğu önemli olmaksızın, arabuluculuk ücreti 4.000,00 TL'den daha düşük olamayacaktır (Arabuluculuk Asgarî Ücret Tarifesi m. 7/7).

Zorunlu arabuluculuk süreci sonucunda taraflara ulaşılamaması, tarafların toplantıya katılmaması sebebiyle görüşme gerçekleştirilememesi yahut yapılan görüşmeler sonucunda anlaşma sağlanamayan arabuluculuk toplantısının iki saatten az sürmesi durumunda arabuluculuk ücreti, Arabuluculuk Asgarî Ücret Tarifesinin birinci kısmı gereğince Adalet Bakanlığı'nın bütçesinden ödenir. Anlaşma sağlanamayan arabuluculuk toplantısının iki saatten fazla sürmesi durumunda arabuluculuk ücretinin iki saati aşan kısmı, uyuşmazlığın konusu göz önünde bulundurularak ve taraflarca aksine

¹⁰⁰² TBK m. 28/2: “Zarar gören bu hakkını, düşüncesizlik veya deneyimsizliğini öğrendiği; zor durumda kalmada ise, bu durumun ortadan kalktığı tarihten başlayarak bir yıl ve her hâlde sözleşmenin kurulduğu tarihten başlayarak beş yıl içinde kullanabilir.”

¹⁰⁰³ TBK m. 39/1: “Yanılma veya aldatma sebebiyle ya da korkutulma sonucunda sözleşme yapan taraf, yanılma veya aldatmayı öğrendiği ya da korkutmanın etkisinin ortadan kalktığı andan başlayarak bir yıl içinde sözleşme ile bağlı olmadığını bildirmez veya verdiği şeyi geri istemezse, sözleşmeyi onamış sayılır.”

¹⁰⁰⁴ Süha Tanrıver, *Arabuluculuk*, s.140; Murat Atalı vd., *Ders Kitabı*, s. 775; Alper Bulur, *Değerlendirme*, s. 4; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Arabuluculuk*, s. 198; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Anlaşma*, s. 369; Mine Akkan, *Arabuluculuk*, s. 22; Betül Azaklı Arslan, *Zorunlu Arabuluculuk*, s. 242-243.

¹⁰⁰⁵ R.G. 29.12.2023 T. ve 32414 S.

karar verilmediği sürece eşit biçimde, Arabuluculuk Asgarî Ücret Tarifesinin birinci kısmı gereğince ödenir. Adalet Bakanlığı bütçesinden yahut taraflarca karşılandığına bakılmaksızın arabuluculuk ücretinin, yargılama giderlerinden olduğu kabul edilir (HUAK m. 18/A-13, HUAKY m. 26/2). Zorunlu arabuluculuk süreci sonucunda anlaşma sağlanamayan konuda daha sonra dava açılması durumunda, arabulucuya ödenen ücrete ilişkin makbuz da dosyaya dâhil edilir. Yargılama gideri niteliğinde olan arabuluculuk ücretinin, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usûlü Hakkında Kanun¹⁰⁰⁶ hükümleri uyarınca tahsili yoluna gidilir (HUAKY m. 26/2). Zorunlu arabuluculuk sürecinin sehven kayıt, mükerrer kayıt ya da arabuluculuk konusunun, arabuluculuk yoluna uygun olmaması gerekçesiyle sona ermesi durumunda, arabulucu HUAKY m. 26/2’de belirtilen ücrete hak kazanamayacaktır (HUAKY m. 26/3, Arabuluculuk Asgarî Ücret Tarifesi m. 5/2).

Arabuluculuk süreci sona erdikten sonra arabulucuya, Adalet Bakanlığı bütçesinden ödenecek arabuluculuk ücretine ilişkin liste, adliye arabuluculuk bürosu tarafından, adliye arabuluculuk bürosunun mevcut olmadığı yerlerde ise sulh hukuk mahkemesi yazı işleri müdürlüğü tarafından, ödenmek üzere Cumhuriyet Başsavcılığına gönderilir (HUAKY m. 26/5). Arabulucunun, aynı zamanda kamu görevlisi olması durumunda taraflarca anlaşılan yahut Arabuluculuk Asgarî Ücret Tarifesi gereğince ödenmesi gerekli olan arabuluculuk ücreti, arabulucunun listesinde bulunduğu komisyona bağlı olan adliye arabuluculuk bürosu, adliye arabuluculuk bürosunun mevcut olmadığı yerlerde ise sulh hukuk mahkemesi yazı işleri müdürlüğüne arabulucu tarafından bildirilir. Tarafların, arabuluculuk ücretini tespit edilen tarihte, adliye arabuluculuk bürosu veznesine yatırması gerekmektedir. Tarafların yatırmış olduğu bu ücret, yasal kesintileri de gerçekleştirildikten sonra adliye arabuluculuk bürosu tarafından, arabulucunun belirtmiş olduğu banka hesabına yatırılır. Şayet zorunlu arabuluculuk süreci anlaşamama ile sonuçlandıysa arabulucunun hak kazandığı ücret, Cumhuriyet savcılığı tarafından ödenir (HUAKY m. 26/6).

Arabulucunun, zorunlu arabuluculuk sürecinde taraflardan masraf isteme hakkı bulunmamaktadır (Arabuluculuk Asgarî Ücret Tarifesi m. 2/4).

¹⁰⁰⁶ R.G. 28.07.1953 T. ve 8469 S.

Arabulucunun ücretinin belirlenmesinde, arabuluculuk sürecinin sona erdiği tarihte yürürlükte bulunan tarife göz önünde bulundurulur (Arabuluculuk Asgarî Ücret Tarifesi m.10).

TARTIŞMA, SONUÇ VE ÖNERİLER

Arabuluculuk; aralarında herhangi bir nedenle uyuşmazlık meydana gelen tarafların, müzakere etmek amacıyla bir araya geldiği, uyuşmazlığın tüm taraflarının uzlaşmaya vardığı bir çözüme kavuşmanın amaçlandığı, tarafsız ve bağımsız bir üçüncü kişinin desteğinin alındığı ve bütünüyle taraf iradesine dayanan bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir. 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun (HUAK) 2. maddesinde ise 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”* olarak tanımlanmıştır.

Arabuluculuk, arabuluculuk yoluna başvuru türüne göre ihtiyarî arabuluculuk ve zorunlu arabuluculuk olmak üzere ikiye ayrılır. İhtiyarî arabuluculuk, uyuşmazlığın taraflarının, herhangi bir zorunluluk söz konusu olmamasına rağmen, aralarındaki uyuşmazlığı çözüme kavuşturmak için yargı yolunu seçmeden önce, gönüllü olarak arabuluculuk yolunu tercih etmesidir. İhtiyarî arabuluculuk, Türk hukukuna 07.06.2012 yürürlük tarihli 6325 sayılı Kanun ile yürürlüğe girmiştir. Zorunlu arabuluculuk ise Kanun'da belirtilen sınırlı sayıdaki uyuşmazlıklar için dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvuru yapmanın zorunlu olmasını ifade eder. Ülkemizde zorunlu arabuluculuk, 7036 sayılı İş Mahkemeleri Kanunu'yla önemli değişiklikler yapılması ve kanundan, bireysel veya toplu iş sözleşmesinden kaynaklanan bazı alacak ve tazminat taleplerinde, dava açmadan önce arabuluculuğa başvurulmasının zorunlu hale getirilmesi sonucu, 2018 yılından itibaren uygulanmaya başlamıştır. Bu Kanun'un yürürlüğe girmesinden sonra, farklı uyuşmazlıklar hakkında da zorunlu arabuluculuk hükümlerinin uygulanması istenilmiştir. Bu isteğin bir sonucu olarak, 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 37.maddesi ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na madde 18/B eklenmiştir. Bu maddeye göre; *“kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin uyuşmazlıklar hariç olmak üzere kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar”* hakkında dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmak zorunlu hâle getirilmiştir.

Kanun koyucu, kira uyuşmazlıkları ve dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmanın zorunlu olduğu diğer uyuşmazlıklar hakkında, dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmanın dava şartı olduğunu kabul etmiştir. HUAK m. 18/A-1’de “İlgili kanunlarda arabulucuya başvurulmuş olması dava şartı olarak kabul edilmiş ise...” şeklindeki düzenleme bu hususu doğrular niteliktedir. Yine HUAK m. 18/B-1’de de bazı istisnalar hâriç, kira uyuşmazlıkları hakkında dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmanın dava şartı olduğu da hüküm altına alınmıştır. Ancak arabuluculuk yoluna başvurma zorunluluğunun, dava şartı olarak kabul edilmesi usûl hukuku bakımından yerinde değildir. Çünkü Kanun’da sayılan uyuşmazlıklar bakımından arabuluculuk yoluna başvurmak ve bu süreçte gerçekleştirilecek olan ilk toplantıya katılmak dışında, herhangi bir zorunluluk söz konusu değildir. Taraflar, arabuluculuk sürecini dilediği zaman sona erdirmeye ve süreç sonucunda anlaşmaya varıp varmama konusunda tamamıyla serbestiyeye sahiptir. Bu nedenle, dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurma zorunluluğunun, HMK’nin aradığı anlamda bir dava şartı olarak kabul edilmesinin doğru olmadığını düşünüyoruz. Bu sebeplerden ötürü; her ne kadar arabuluculuk ile ilgili kanunî düzenlemelerde “dava şartı olarak arabuluculuk” kavramı kullanılmışsa da bunun yerine “zorunlu arabuluculuk” kavramının kullanılmasının daha yerinde olduğu düşüncesindeyiz. Ancak Kanun metinlerinde “dava şartı arabuluculuk” kavramı kullanıldığı için, arabuluculuk yoluna başvurma zorunluluğunu, dava şartı olarak değerlendirilmekle yükümlü olduğumuzu da göz önünde bulundurmamız gerekmektedir.

Kira sözleşmesi; kiraya verenin, üzerinde kira sözleşmesi yapılması kanuna uygun olan bir eşyasını, belirlenen bir bedel karşılığında ve belirli olan veya belirli olmayan bir süre boyunca, kiracıya, kullanma ve yararlanma amacıyla geçici olarak bırakmasıdır. Kira sözleşmesi, rızaî sözleşme türlerine bir örnektir ve kira sözleşmesi, aynî bir sözleşme özelliğinde değildir. Kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar ise kiracı ve kiraya veren arasındaki kira ilişkisi kapsamında meydana gelen her türlü uyuşmazlıklardır. Kira alacağı ve tazminatı, kira konusunun tahliyesi, kira bedelinin tespiti ve kira sözleşmesinin uyarlanması gibi uyuşmazlıklar, kira uyuşmazlıklarına örnektir.

Kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıkların çözümü için dört ayrı çözüm yolu söz konusudur. Bunlar; kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar açısından genel görevli mahkeme olan sulh hukuk mahkemesinde dava yoluna başvurmak, İcra ve İflâs Kanunu’nda belirtilen durumlarda ilâmsız tahliye yoluna başvurmak, ihtiyarî arabuluculuk yoluna başvurmak ve son olarak 01.09.2023 tarihinden itibaren kira

ilişkisinden doğan davalarda (ilâmsız icra yoluyla tahliye hükümleri hariç olmak üzere), dava açmadan önce başvurulması zorunlu olan dava şartı arabuluculuk yoluna başvurmaktır. Buna göre, taraflar ilâmsız icra yoluyla tahliyeye ilişkin hükümler hariç olmak üzere, bir kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlıkla karşı karşıya geldiklerinde, 01.09.2023 tarihinden itibaren, dava açmadan önce mutlaka arabuluculuk yoluna müracaat etmelidir. Tarafların, 01.09.2023 tarihinden itibaren açacakları kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar açısından dava açmadan önce, zorunlu arabuluculuk yoluna müracaat etmeleri mağduriyet yaşamamaları ve yargısal sürecin kendileri açısından daha fazla uzamaması açısından önemlidir.

Dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurmanın zorunlu olduğu davalar; kira alacağı ve tazminatı davaları, kira sözleşmesinin feshi ve kira konusunun tahliyesi davaları, kira bedelinin tespiti davaları, kira sözleşmesinin uyarlanması davaları, alt kira ve kira ilişkisinin devrinden kaynaklı olarak açılan davalar, kira sözleşmesinin devrinden kaynaklı olarak açılan davalar ve kira ilişkisinden doğan diğer davalardır.

TBK m. 344/1’de belirtilen, konut ve çatılı iş yeri bakımından kira bedelinin arttırılmasında on iki aylık TÜFE ortalamasının aşamayacağına ilişkin hüküm ile TBK Geçici m. 1 ve m. 2 ile birlikte getirilen ve yalnızca konut kira bedellerinde yapılan artışta uygulanacak olan %25 sınırına ilişkin hükmün nasıl uygulanması gerektiği doktrinde tartışılarda neden olmuştur. Kanaatimizce; TBK m. 344/1 ve TBK Geçici m. 1 ve 2 hükümleri kamu düzeninden olduğu için on iki aylık TÜFE oranını ve TBK Geçici m. 1 ve 2’de belirtilen tarihler arasında yenilenen konut kira sözleşmeleri bakımından %25’i aşan oranda gerçekleştirilen anlaşmaları, geçersiz olarak kabul etmek gerekir. Eğer kiracı, bu sınırları aşan oranda bir kira bedelini kiraya verene öderse, yaptığı bu ödemeleri sebepsiz zenginleşme hükümleri kapsamında kiraya verenden geri isteyebilir yahut bu kira bedelini, sonraki kira bedelleri ile takas etme yoluna gidebilir. Sebepsiz zenginleşmeye dayalı olarak dava açma yoluna giden kiracının, kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlık olduğu için dava açmadan önce zorunlu arabuluculuk yoluna başvurulması gerekecektir (HUAK m. 18/B-1,a). Tarafların, zorunlu arabuluculuk sürecinde Kanun’da belirtilen sınırlamaları aşan oranda anlaşmaya varması da kanaatimizce mümkün değildir.

7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 43.maddesinin 1.fıkrasının (a) bendi uyarınca, kira ilişkisinden doğan davalarda zorunlu arabuluculuk, 01/09/2023 tarihinden itibaren açılacak davalar

bakımından uygulanacaktır. Bu nedenle ilgili hüküm, 01.09.2023 tarihinden önce açılmış olan derdest davalarda uygulama alanı bulmayacaktır.

Kira uyuşmazlıklarında zorunlu arabuluculuğun bir diğer istisnası, HUAK m. 18/B-1,a uyarınca, kiralanan taşınmazların 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'na göre ilâmsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümlerdir. Bu nedenle, İcra ve İflas Kanunu hükümleri uyarınca yapılan ilâmsız icra takibinin itiraza uğraması sonucunda icra mahkemesine yapılacak olan itirazın kaldırılması talebi, zorunlu arabuluculuğa tâbi olmayacaktır. İtirazın kaldırılmasının bir dava niteliğinde olmaması ve zorunlu arabuluculuk yolunun, yalnızca davalar bakımından getirilmesi de bu sonuca ulaşılmasını sağlayacaktır.

HUAK m. 18/A-4 ve HUAK Yönetmeliği m. 23/1'den anlaşıldığı şekliyle kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklarda zorunlu arabuluculuk yoluna başvurulmasında görevli merci adliye arabuluculuk bürosu, adliye arabuluculuk bürosunun bulunmadığı yerlerde ise bu işle görevlendirilmiş olan sulh hukuk mahkemesi yazı işleri müdürlüğüdür.

Adliye arabuluculuk bürosu, kendisine ulaşan zorunlu arabuluculuk başvurusuyla ilgili, adli yargı ilk derece mahkemesi adalet komisyonluğu başkanlıklarına bildirilen listeden bir arabulucu görevlendirir. Taraflar, bu listede yer almak koşuluyla, farklı bir arabulucu üzerinde de anlaşmaya varabilirler ve böyle bir durumda adliye arabuluculuk bürosunca, bu arabulucu görevlendirilir (HUAK m. 18/A-5, HUAK Yönetmeliği m. 24/1). Tarafların bir arabulucu üzerinde anlaşmaya varması, anlaşmaya varan taraflar ile adliye arabuluculuk bürosu tarafından görevlendirilen arabulucu arasında, arabulucu sözleşmesinin kurulması sonucunu doğurmayacaktır.

Adliye arabuluculuk bürosunun uyuşmazlık bakımından yetkili olmadığını düşünen karşı taraf, en geç ilk arabuluculuk toplantısında yerleşim yeri ve işin yapıldığı yere ilişkin elinde bulunan belgeleri ibraz etmek şartıyla adliye arabuluculuk bürosunun yetkisine itiraz edebilir (HUAK m. 18/A-8, HUAK Yönetmeliği 25/4). Bu düzenlemeden anlaşıldığı üzere arabulucunun, kendisini görevlendiren adliye arabuluculuk bürosunun yetkili olup olmadığı konusunda kendiliğinden bir inceleme yapma yahut dosyayı adliye arabuluculuk bürosuna gönderme yetkisi yoktur; bu nedenle burada düzenlenen yetki kuralının, kesin ve mutlak emredici nitelikte bir yetki kuralı olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Zorunlu arabuluculuğa tâbi olan bir uyuşmazlık hakkında mahkemede dava açmak isteyen davacı, arabuluculuk süreci neticesinde anlaşmaya varılmadığına ilişkin son tutanağın aslını ya da arabulucu tarafından onaylanmış bir suretini, dava dilekçesine eklemekle yükümlüdür (HUAK m. 18/A-2). Aksi hâlde HUAK m. 18/A-2 ve HUAK Yönetmeliği m. 22 gereğince açtığı davanın usûlden reddine karar verilmesi yaptırımıyla karşı karşıya kalacaktır; zira zorunlu arabuluculuğa tâbi olan bir uyuşmazlık hakkında dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurulması dava şartıdır.

Kira uyuşmazlıklarında zorunlu arabuluculuk süreci; arabulucunun taraflara ulaşamaması, tarafların herhangi bir geçerli mazereti söz konusu olmaksızın arabuluculuk toplantılarına katılmaması, tarafların gerçekleştirdikleri görüşmeler neticesinde anlaşmaya varması ve varamaması hâllerinde sona erer.

Tarafların anlaşmaya varması hâlinde düzenlenen arabuluculuk anlaşma belgesinin, maddi hukuk hükümleri içerdiğinden, tarafları bağlayan bir borçlar hukuku sözleşmesi olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Arabuluculuk anlaşma belgesinin hukukî niteliği konusunda ise zorunlu arabuluculuğa tâbi olan bir uyuşmazlık hakkında, dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurulur ve taraflar, bu aşamada anlaşmaya varırlarsa bu anlaşmanın, mahkeme dışı sulh sözleşmesi niteliğinde olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Zorunlu arabuluculuğa tâbi olan bir uyuşmazlık hakkında arabuluculuğa başvurulmadan dava açılması hâlinde, taraflara herhangi bir süre verilmeden mahkeme tarafından davanın usûlden reddine karar verileceğinden, mahkeme huzurunda sulh hükümlerinin uygulanmasının mümkün olmadığı sonucuna varılmıştır. Yargılama devam ederken tarafların ihtiyarî arabuluculuk süreci neticesinde anlaşmaya varması hâlinde ise mahkeme huzurunda sulhe ilişkin hükümlerin uygulanması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

HUAK m. 18/5'te ve HUAK Yönetmeliği m. 21/7'de, arabuluculuk süreci sonucunda anlaşmaya varılan konular hakkında dava açılmasının mümkün olmadığı düzenlenmiştir. Ancak bu madde hükmünün doğru şekilde düzenlenmediği, madde metninde belirtilen "...*dava açılmaz*" cümlesinin tarafların üzerinde anlaşılan hususlar hakkında dava açamayacağı anlamına gelmediği, bu maddenin tarafların açtığı dava sonucunda mahkemece inceleme yapılamaması anlamını taşıdığı sonucuna varılmıştır.

Arabuluculuk süreci sonucunda tarafların anlaşmaya varması, düzenlenen anlaşma belgesinin icra edilebilirlik şerhi almak suretiyle ilâm niteliğinde belge hâline

getirilmesi ve bu anlaşma belgesinde yer alan bir konu hakkında dava açılması hâlinde mahkemenin hukukî yarar yokluğundan davanın usulden reddine karar vermesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır. İcra edilebilirlik şerhi bulunmayan ve bu nedenle ilâm niteliğinde belge olarak kabul edilmeyen anlaşma belgesinin ise mahkeme huzurunda sulh hükümleri kapsamında değerlendirilmesi gerektiği ve bu anlaşma belgesinde yer alan bir konu hakkında dava açılması durumunda mahkemenin, HMK m. 315/1 gereğince esas hakkında karar verilmesine yer olmadığı kararı vermesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

Zorunlu arabuluculuk süreci sonucunda tarafların anlaşmaya ulaşması durumunda arabulucunun hak kazandığı ücret, Arabuluculuk Asgarî Ücret Tarifesinin eki Arabuluculuk Ücret Tarifesinin ikinci kısmı gereğince, tarafların arasında aksine bir anlaşma da bulunmuyorsa taraflarca eşit şekilde ödenir. Böyle bir durumda arabulucuya ödenecek ücretin, aynı tarifenin birinci kısmı uyarınca tespit edilen iki saatlik ücret karşılığında daha düşük olması mümkün değildir (HUAK m. 18/A-12, HUAK Yönetmeliği m. 26/1). Arabuluculuğun konusunun kira bedeli tespitine yahut kira konusunun tahliyesine ilişkin olduğu durumlarda tarafların anlaşmaya ulaşması hâlinde arabuluculuk ücreti; tahliye talebinin söz konusu olduğu uyuşmazlıklarda bir yıllık kira bedeli tutarının yarısı, kira bedelinin tespitinin söz konusu olduğu uyuşmazlıklarda ise süreç sonunda tespit edilen kira bedeli farkının bir yıllık tutarı uyarınca, Arabuluculuk Asgarî Ücret Tarifesinin eki Arabuluculuk Ücret Tarifesinin ikinci kısmına göre tespit edilir (Arabuluculuk Asgarî Ücret Tarifesi m. 7/5).

Zorunlu arabuluculuk süreci sonucunda taraflara ulaşılamaması, tarafların toplantıya katılmaması sebebiyle görüşme gerçekleştirilememesi yahut yapılan görüşmeler sonucunda anlaşma sağlanamayan arabuluculuk toplantısının iki saatten az sürmesi durumunda arabuluculuk ücreti, Arabuluculuk Asgarî Ücret Tarifesinin birinci kısmı gereğince Adalet Bakanlığı'nın bütçesinden ödenir. Anlaşma sağlanamayan arabuluculuk toplantısının iki saatten fazla sürmesi durumunda arabuluculuk ücretinin iki saati aşan kısmı, uyuşmazlığın konusu göz önünde bulundurularak ve taraflarca aksine karar verilmediği sürece eşit biçimde, Arabuluculuk Asgarî Ücret Tarifesinin birinci kısmı gereğince ödenir.

KAYNAKÇA

- Acar, F. (2015). *Kira Hukuku Şerhi* (2. Baskı). İstanbul: Beta Yayınları.
- Adana Barosu (2023). <https://www.adanabarusu.org.tr/tr/yargitay-kararlari/30-gunluk-odeme-suresi-dolmadan-yapilan-tahliye-talebinin-reddi> (Erişim Tarihi: 31.08.2023)
- Akartepe, A. (2016). Türk borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü Ve Hukuki Sonuçları. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 22(3), 83-110.
- Akçaal, M., Uyumaz, A. (2013). Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 21(1 (30. YIL ARMAĞANI)), 297-325.
- Akçaal, M. (2022). Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun'la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi. *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 12(1), 361-384.
- Akçaal, M. (2022). Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü Ve Çözüm Önerileri. *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 12(2), 949-979.
- Akdi, M. (2023). Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde Sözleşme İlişkisi Devam Ederken Tarafların TBK m. 344 Hükümündeki Sınırlamayı Aşarak Belirledikleri Yeni Kira Bedeline Uygulanacak Hükümler. *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11(1), 377-402.
- Akın, L. (2020). İkinci Yılında Dava Şartı Arabuluculuk Alanında Gelişmeler ve Öneriler. *Journal of Social Security/SGD-Sosyal Güvenlik Dergisi*, 10(1), 1-18.
- Akıncı, Z. (1996). Milletlerarası Ticari Uyuşmazlıkların Alternatif Çözüm Yolları. *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi Yayınları*, 18(4), 93-109.
- Akıntürk, T., Ateş Karaman, D. (2014). *Borçlar Hukuku* (23. Baskı). İstanbul: Beta Yayınları.
- Akil, C. (2012). Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda Sulh ve Sulh Yoluyla Şarta Bağlı Hüküm Verilip Verilemeyeceği Meselesi. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16(4), 1-18.
- Akil, C. (2020). Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk Hakkında Usûl Hukuku Bakımından Bazı Değerlendirmeler. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, (41), 307-324.
- Akkan, M. (2018). Arabuluculuk Faaliyeti Sonucunda Anlaşılan Hususlarda Dava Açma Yasağı Ve Sonuçları. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 20(2), 1-31.
- Akyılmaz, B., Sezginer, M., Kaya, C. (2019). *Türk İdare Hukuku* (10. Baskı). Ankara: Savaş Yayınevi.
- Akyiğit, E. (2012). *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi* (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Albayrak, H. (2018). Eşitlik Ve Tarafsızlık İlkelerinin Zorunlu Arabuluculuk Bağlamında Yeniden Değerlendirilmesi Zorunluluğu. *Gaziantep University Journal of Social Sciences*, 17, 12-24.
- Altaş, H. (2009). *Hasılat ve Şirket Kirası (BK m. 270-298)*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Antalya, O. G. (2016). Manevi Zararın Belirlenmesi Ve Manevi Tazminatın Hesaplanması-Türk Hukukuna Manevi Zararın İki Aşamalı Olarak Belirlenmesine İlişkin Bir Model Önerisi. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 22(3), 221-250.
- Aral, F., Ayrancı, H. (2015). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (11. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Arat, A. (2006). *Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması* (Doktora Tezi). Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya.

- Armutçuoğlu, C. Y. (2011). Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 17(1-2), 413-436.
- Arslan, M. (2023). Kira Sözleşmesinde Alt Kira. *Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1(1), 109-143.
- Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., Hanağası, E. (2018). *Medenî Usûl Hukuku* (4. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., Hanağası, E. (2019). *İcra ve İflas Hukuku* (5. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Aslan, L. A., Erbahçeci, G. B. Arabuluculuk Faaliyetinin Tarafları Ve Tarafların Temsili. *Fırat Üniversitesi Uluslararası İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 7(1), 1-40.
- Aşçı, M. S. (2019). Zorunlu Arabuluculuk Uygulamasının Olumlu ve Olumsuz Yönleri. *Uluslararası Hukuk ve Sosyal Bilim Araştırmaları Dergisi*, 1(2), 80-91.
- Atalı, M., Ermenek, İ., Erdoğan, E. (2018). *Medenî Usûl Hukuku Ders Kitabı* (1. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Atay, E. E. (2018). *İdare Hukuku* (6. Bası). Ankara: Turhan Kitabevi.
- Atış, İ. (2019). Arabuluculuk Uygulamasında Gizlilik İlkesinin Uygulanması Ve Önemi. *Sakarya İktisat Dergisi*, 8(1), 74-84.
- Aydemir, F. (2017). *Türk Hukukunda Tahkim Sözleşmesi* (1. Baskı). İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Aydın, G. S. (2013). *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m.327-333)*. İstanbul: On İki Levha Yayınları.
- Aydoğdu, M., Kahveci, N. (2017). *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (2. Baskı). Ankara: Adalet Yayınevi.
- Azıklı Arslan, B. (2018). *Medeni Usul Hukuku Açısından Zorunlu Arabuluculuk*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Babaoğlu, T. (2023). *Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi Ve Arabuluculuk Yoluyla Çözümü* (Yüksek Lisans Tezi). Karatay Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya.
- Badur, E. (2021). Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi. *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, (18), 49-87.
- Bayram, A. E. (2017). Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 21(4), 131-182.
- Boran Güneysu, N. (2009). Kiralanan Taşınmazların Tahliyesinde İcra Takibinin İptal Ve Talikinin Uygulanması Sorunu. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11(Özel), 893-912.
- Börü, L. (2023). Tahkim Sözleşmesinin Varlığı Durumunda Dava Şartı Arabuluculuk Hükümlerinin Uygulanıp Uygulanamayacağı Üzerine Değerlendirmeler (HUAK m. 18/A, 18). *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 31(1), 65-89.
- Braun, C. A. Haksız Fiilde Bedensel Zararın İspatına Ve Bedensel Zarardan Sorumluluğa İlişkin Bir Yargıtay Kararının Değerlendirilmesi. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 64(1), 37-64.
- Budak, A. C., Karaaslan, V. (2018). *Medeni Usûl Hukuku* (2. Baskı). Ankara: Adalet Yayınevi.
- Bulur, A. (2014). *6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ve Uygulaması Hakkında Değerlendirmeler*. 9 Ocak 2014 tarihinde Ankara Barosu VIII. Uluslararası Hukuk Kurultayı'nda "Arabuluculuk Ve Diğer Uzlaşma Yöntemleri Çalıştayı, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ve Uygulaması Paneli.
- Bulut, B. (2021). *Kiraya Veren Hapis Hakkı*. Ankara: Seçkin Yayınları.

- Buluttekin, D. (2022). Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Tahkimin Değerlendirilmesi (HMK m. 407-444). *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 27(46), 251-294.
- Canbolat, F., Koşar, G. G. (2022). Küresel Salgının İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi Ve Kiracının Sahip Olduğu Hukuki İmkânlar. *Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi*, 12(1), 122-166.
- Cihan, A. H. (2015). *Kullandırma Sözleşmelerinde Hasar*. İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Çetinel, T. (2022). İç (Millî) Tahkime Elverişlilik Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinden Doğan Uyuşmazlıklar. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 26(3), 425-470.
- Dağlıoğlu, D. (2020). Aile Hukukuna İlişkin Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk. *Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2(2), 551-587.
- Doğan Yenisey, K. (2016). *İş Yargısında Zorunlu Arabuluculuk, İş Mahkemeleri Kanunu Tasarısı Taslağının Değerlendirilmesi. İş Hukuku ve Sosyal Güvenlik Hukuku Derneği 40. Yıl Uluslararası Toplantısı*. Ankara: Dumat Ofset.
- Doğancı, D. E. Karşılaştırmalı Olarak Alman ve Türk Hukukunda Arabuluculuğa Konu Yönünden Elverişlilik. *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1, 93-118.
- Doğu, H. M. (2019). Türk Borçlar Kanunu'nun 352. Maddesinin Üçüncü Fıkrasına Göre Kiraya Veren Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi. *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, (14), 137-151.
- Dost, S. (2014). Arabuluculuk Ücret ve Masrafları Hakkında Karşılaştırmalı Bir Değerlendirme. *TBB*, (115), 449-476.
- Dursun, E. (2023). Kiralananın Geri Verilmesi Kapsamında Kiraya Veren Gözden Geçirme ve Kiracıya Bildirme Külfetleri. *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11(1), 403-442.
- Dür, O. (2017). *Arabuluculuk Faaliyeti ve Arabulucuların Hak ve Yükümlülükleri*. Ankara: Adalet Yayınevi.
- Ekmekçi, Ö., Özekes, M., Atalı, M. (2018). *Hukuk Uyuşmazlıklarında İhtiyarî ve Zorunlu Arabuluculuk*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Ekmekçi, Ö., Özekes, M., Atalı, M., Seven, V. (2019). *Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk* (2. Baskı). İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Erdoğan, E., Cömert, B. (2018). Arabuluculuk Sonunda Hazırlanan Anlaşma Belgesinin Hukuki Niteliği ve Anlaşma Belgesine Karşı Başvurulabilecek Hukuki Çareler. *Terazi Hukuk Dergisi*, 13(138), 27-47.
- Eren, F. (2014). *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (16. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Eren, F. (2022). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (10. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Ermenek, İ., Azaklı Arslan, B. (2020). Ticari Davalarda Dava Şartı Arabuluculuk. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, (148), 136-196.
- Ermenek, İ. (2021). *Arabuluculuk Sürecinde Zayıf Tarafın Korunması* (1. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Erzurumluoğlu, E. (2014). *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)* (4. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Gençcan, Ö. U. (2013). *6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Yorumu*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Gökyayla, E. (2013). Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339). *Yaşar Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8(Özel), 1203-1251.
- Gözler, K., Kaplan, G. (2017). *İdare Hukukuna Giriş* (23. Baskı). Bursa: Ekin Basım Yayın ve Dağıtım.

- Gözübüyük, Ş., Tan, T. (2018). *İdare Hukuku Cilt 1 Genel Esaslar* (12. Bası). Ankara: Turhan Kitabevi.
- Gümüş, M. A. (2012). *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi* (2. Baskı). İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Gümüş, M. A. (2013). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt 1* (3. Baskı). İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Gümüş, M. A. (2015). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*. İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Gümüş, M. A. (2021). *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Günay, C. İ. (2017). *İş Yargısı ve Arabuluculuk* (1. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Günday, M. (2015). *İdare Hukuku* (10. Baskı). Ankara: İmaj Yayınevi.
- Günel, M. C. (2014). Kamu Kurum Ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/f. II). *Journal of Istanbul University Law Faculty*, 72(1), 831-850.
- Hatemi, H., Gökyayla, K. E. (2017). *Borçlar Hukuku Genel Bölüm* (4. Baskı). İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Arabuluculuk Daire Başkanlığı (2021), *Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı* (3. Baskı). Ankara: Arcs Matbaacılık.
- Ildır, G. (2003). *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü (Medeni Yargıya Alternatif Yöntemler)*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- İçtihat Bilgi Bankası (2023). <https://www.ictihat.gen.tr/yargitay-hukuk-genel-kurulu-e-2017-1289-k-2021-1314-t-02-11-2021/> (Erişim Tarihi: 12.10.2023)
- İnceloğlu, M. (2014). *Kira Hukuku Cilt 1* (1. Baskı). İstanbul: On İki Levha Yayınları.
- İnceloğlu, M. (2014). *Kira Hukuku Cilt 2* (1. Baskı). İstanbul: On İki Levha Yayınları, İstanbul.
- Kararara (2023). <https://www.kararara.com/yargitay/6hd/yrqtyk8881.htm> (Erişim Tarihi: 13.09.2023).
- Karlı, A. (2011). *Medeni Muhakeme Hukuku Ders Kitabı*. İstanbul: Alternatif Yayıncılık.
- Kaya, Ü. (2014). *Türk Hukukunda Kiraya Veren Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu*. İstanbul: Adalet Yayınevi.
- Kaya, Ü. (2016). Sözleşmenin Uyarlanmasında Sonradan Değişen Şartlar Ve Öngörülemezlik İlkesi. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 22(3), 1569-1593.
- Kaya, S. (2018). 7036 Sayılı İş Mahkemeleri Kanunu Çerçevesinde Bireysel İş Uyuşmazlıklarında Zorunlu Arabuluculuk. *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 22(1-2), 209-261.
- Kaymaz, E., Kaymaz, M. (2020). Toplu İş Hukukunda Barışçıl Çözüm Yolu Olarak Arabuluculuk Ve (Zorunlu) Dava Şartı Olarak Arabuluculuk. *Kadim Akademi SBD*, 4(1), 16-45.
- Kayış, F. (2020). Kovid 19 (Koronavirüs) Nedeniyle İşyeri Kira Sözleşmelerinin Yeni Koşullara Uyarlanması. *Yaşar Hukuk Dergisi*, 2(2), 26-33.
- Kazancı Hukuk Otomasyon (2023). <https://kazanci.com.tr/>.
- Kılıçoğlu, A. M. (2014). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (18. Baskı). Ankara: Turhan Kitabevi.
- Kılıçoğlu, M. *Kira Hukukundan Doğan Tahliye, Tespit, Uyarılma, Tazminat ve Alacak Davaları* (3. Baskı). Ankara: Bilge Yayınevi.
- Kılıçoğlu, M. (2018). *İş Hukuku Esasları Yargıtay Uygulaması & İş Hukuku Uyuşmazlıklarında Zorunlu Arabuluculuk*. Ankara: Bilge Yayınevi.

- Kılınç, A. (2019). Mahkeme Dışında Yapılan Sulh ve Yargılamaya Etkisi. *İstanbul Hukuk Mecmuası*, 77(2), 503-521.
- Kılınç, A. (2023). Güncel Yargı Kararları Işığında Ticari Dava Niteliğindeki Kira Sözleşmesi İle İlgili Uyuşmazlıklarda Görevli Mahkemenin Belirlenmesi Üzerine Bir Değerlendirme, *Regesta*, 8(1), 19-50.
- Kılınç, A. (2023). Mevcut Düzenlemeler Çerçevesinde Zorunlu Arabuluculukta Yetki. *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi*, (2), 535-564.
- Kılınç, E. (2021). İş Hukukunda Zorunlu Arabuluculuğun Takip Hukukuna Etkileri. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 12(2), 466-480.
- Kırmızı, M. (2014). *6098 Sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları* (2. Bası). Ankara: Şen Matbaa.
- Kısmet Kekeç, E. (2014). *Arabuluculuk Yoluyla Uyuşmazlık Çözümünde Temel Aşamalar ve Taktikler* (2. Baskı). Ankara: Adalet Yayınevi.
- Kıyak, E. (2015). Arabuluculuk Sonucunda Ulaşılan Anlaşma Belgesinin Hukuki Niteliği. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 6(21), 523-548.
- Kocayusufoğlu, N., Hatemi, H., Serozan, R., Arpacı, A. (2017). *Borçlar Hukuku Genel Bölüm Birinci Cilt* (7. Baskı). İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Koç, E. (2021). Bir Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolu: İlamsız İcra Takibi. *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8(1), 235-258.
- Koçyiğit, İ., Bulur A. (2019). *Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk*. Ankara: Arcs Matbaacılık.
- Korkmaz, F., Kıyak, E. (2018). 7036 Sayılı İş Mahkemeleri Kanunuyla 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununda Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi. *İstanbul Aydın Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 4(1), 31-56.
- Koroğlu, E. Kira Sözleşmesinin Kiracının İflası Sebebiyle Sona Ermesi (TBK m. 332). *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 31(2), 493-530.
- Kurt, R. (2018). İş Yargısında “Arabuluculuk”. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, (135), . 405-444.
- Kurt Konca, N. (2018). Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı (Zorunlu) Arabuluculuk, *Seta Perspektif*, (225), 1-6.
- Kuru, B. (2010). Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Tasarısı Hakkında Görüş ve Öneriler. *MİHDER*, 6(16), 237-246.
- Kuru, B. (2013). *İcra ve İflas Hukuku El Kitabı* (2. Baskı). Ankara: Adalet Yayınları.
- Kuru, B. (2016). *Medeni Usûl Hukuku Ders Kitabı*. İstanbul, Legal Yayınevi.
- Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi (2023). <https://www.lexpera.com.tr/>.
- Lokmanoğlu, S. Y. (2018). İş Mahkemeleri Kanunu Işığında Arabuluculuk Kavramı. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, (33), 863-885.
- Mustafa, K. (2015). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerine Göre Ürün Kirasının Sona Ermesi. Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 19(4), 129-144.
- Muşul T. (2012). *Medeni Usûl Hukuku* (3. Baskı). Ankara: Adalet Yayınevi.
- Muşul, T. (2015). *İcra ve İflas Hukuku Esasları* (5. Baskı). Ankara: Adalet Yayınevi.
- Nevzat, K. (2014). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi. *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1(1), 7-36.
- Oğuz, Ö. (2019). *Türk İş Hukukunda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk* (1. Baskı). İstanbul: Legal Yayıncılık.
- Okur, Z. (2019). *Bireysel İş Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk*. Adana: Karahan Kitabevi.

- Öktem Çevik, S. (2022). Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 24(1), 39-77.
- Ömeroğlu, E. (2016). Taşınmazların Kiralanmasına İlişkin Sözleşmelerin Uygulanacak Hukuk, Milletlerarası Yetki Ve Milletlerarası Tahkim Bakımından Türk Hukukundaki Yeri. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2016(127), 375-396.
- Öncü, Ö. (2012). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, *İzmir Barosu Dergisi*, 77(2), 300-348.
- Özbay, İ. (2004). Avukatlık Hukukunda Uzlaştırma Ve Uzlaştırma Tutanağının İlâm Niteliği. *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8(3-4), 387-418.
- Özbay, İ. (2006). Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemleri. *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 10(3-4), 459-475.
- Özbay, İ. (2023). Tüketici Uyuşmazlıklarında Arabuluculuğa Elverişlilik. *Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1(1), 1-22.
- Özbek, M. S. (2016). *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü* (4. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Özbek, M. S. (2017). Arabuluculuk ile Tahkim Yöntemlerinin Kesişme Bölgesi: Arabuluculuk-Tahkim. *Yargıtay Dergisi*, 43(1), 15-106.
- Özbek, M. S. (2019). Tahkim İlk İtirazı Üzerine Tahkim Sözleşmesi Üzerinde Yapılan Mahkeme Denetimi. *Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1(2), 179-253.
- Özbilen, A. B (2016). *Sözleşmelerin Şekli ve Şekil Yönünden Hükümsüzlüğü*, İstanbul: On İki Levha Yayınları.
- Özdemir, G. (2020). Covid-19 (Koronavirüs) Salgınının İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi. *Terazi Hukuk Dergisi*, 15(166), 1154-1175.
- Özdemir, H., Küçükçapraz, S. (2021). Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğu. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, (47), 85-118.
- Özekes, M., Atalı, M. (2017). *7036 Sayılı Yeni İş Mahkemeleri Kanunu Üzerine Eleştiri, Değerlendirme ve Öneriler, Yeni İş Mahkemeleri Kanunu Üzerine Toplantısı*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Özen, B. (2016). Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları Ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 22(3), 2043-2072.
- Özmumcu, S. (2013). Arabulucunun Rolü Kolaylaştırıcı Ve Değerlendirici Arabuluculuk. *Journal of Istanbul University Law Faculty*, 71(1), 1369-1389.
- Özmumcu, S. (2013). Davanın Açılmasına Bağlanan Hukuki Sonuçların Davanın Açılmamış Sayılması Halinde Değerlendirilmesi. *Journal of Istanbul University Law Faculty*, 70(2), 184-205.
- Özmumcu, S. (2015). Amerika Birleşik Devletleri'nde Uyuşmazlık Çözümünde Dönüştürücü Arabuluculuk Modeli. *Journal of Istanbul University Law Faculty*, 73(2), 325-356.
- Özmumcu, S. (2016). Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukuku Açısından Zorunlu Arabuluculuk Sistemine Genel Bir Bakış. *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 74(2), 807-842.
- Özmumcu, S. (2021). *Arabuluculuk Modelleri* (1. Baskı). İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M., Özekes, M. (2014). *İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı*. Ankara: Yetkin Yayınları.

- Pekcanitez, H., Özekes, M., Akkan, M., Taş Korkmaz, H. (2017). *Medenî Usul Hukuku Cilt I* (15. Baskı). İstanbul: On İki Levha Yayınları.
- Pekcanitez, H., Özekes, M., Akkan, M., Taş Korkmaz, H. (2017). *Medenî Usul Hukuku Cilt II* (15. Baskı). İstanbul: On İki Levha Yayınları.
- Pekcanitez, H., Özekes, M., Akkan, M., Taş Korkmaz, H. (2017). *Medenî Usul Hukuku Cilt III* (15. Baskı). İstanbul: On İki Levha Yayınları.
- Pekcanitez, H., Atalay, O., Özekes, M. (2018). *Medeni Usûl Hukuku Ders Kitabı* (6. Bası), İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Postacıoğlu, İ.E., Altay, S. (2015). *Medenî Usûl Hukuku Dersleri* (7. Bası). İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Pürselim, H. S. (2021). Milletlerarası Tahkim Kanunu Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinin Tahkime Elverişliliği. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 27(1), 496-512.
- Reisoğlu, S. (2014). *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (25. Baskı). İstanbul: Beta Yayınevi.
- Resmî Gazete (2023). <https://www.resmigazete.gov.tr/>.
- Ruhi, A.C. (2013). *Sözleşmeler Hukuku II. Cilt* (2. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Ruhi, C., Ruhi, A.C. (2016). *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Hukuku (En Son Yargıtay İçtihatlarıyla)*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Sağlam, İ. (2017). Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkinine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 23(2), 249-266.
- Sarıhan, B. B. (2021). Tüketici Hukuku Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması. *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 4(2), 415-440.
- Sarısözen, S., Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na Göre^[SEF] Hakem Yargılaması, *Terazi Hukuk Dergisi*, 12(132), 105-119.
- Soy, A. *Türk Medeni Yargılama Hukukunda Sulh*. Ankara: Adalet Yayınevi.
- Sungurtekin Özkan, M. (2013). *Türk Medeni Yargılama Hukuku* (1. Baskı). İzmir: Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi.
- Süphandağ, Y. (2014). *İcra El Kitabı*. Ankara: Bilge Yayınevi.
- Şahin, T. (2019). Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi (TBK. m. 331). *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 68(1), 337-359.
- Şanal Görgün, L., Börü, L., Toraman, B., Kodakoğlu, M. (2018). *Medenî Usûl Hukuku* (7. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Tahiroğlu, F. (2022). Medenî Usûl Hukukunda Delil Tespitinde Görevli Ve Yetkili Mahkeme. *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 12(2), 1241-1260.
- Tandoğan, H. (2008). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, C. I, 2* (4. Baskı). İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Tanır, Z. B. (2020). Arabuluculuğa İlişkin Temel İlkeler. *Euroasia Journal Of Social Sciences & Humanities*, 7(11), 104-118.
- Tanrıver, S. (1994). Mahkeme Huzurunda Yapılan Sulhler. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 49(1), 333-348.
- Tanrıver, S. (1996). *İlâmlı İcra Takibinin Dayanakları ve İcranın İadesi*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Tanrıver, S. (2006) Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları ve Özellikle Arabuluculuk, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, (64), 151-177.
- Tanrıver, S. (2008). Hukuk Muhakemeleri Kanunu Tasarısı'nın 1 ilâ 122. Maddelerinde Yer Alan Temel Düzenlemeler Ve Bunların Genel Çerçeve Değerlendirilmesi. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 57(3), 635-664.

- Tanrıver, S. (2018). *Medenî Usûl Hukuku Cilt I* (2. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Tanrıver, S. (2020). Dava Şartı Arabuluculuk Üzerine Bazı Düşünceler. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, (147), 112-142.
- Tanrıver, S. (2022). *Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk* (2. Bası). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Taşpolat Tuğsavul, M. (2012). *Türk Hukukunda Arabuluculuk (6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Çerçevesinde)*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Taşpolat Tuğsavul, M. (2019). Arabuluculuk Faaliyeti Sonunda Varılan Anlaşmanın Hukuki Niteliği. *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1(1), 333-379.
- Topuz, S., Canbolat, F. (2011). Kira İlişkisinin Devri (Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 Üncü Maddesinin Değerlendirilmesi. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, (95), 98-134.
- Tuğ, M. A. (2021). Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Ticari Davalarda Görevli Mahkeme. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 29(3), 1897-1921.
- Türk Hukuk Sitesi (2023). <https://www.turkhukuksitesi.com/showthread.php?t=69215> (Erişim Tarihi: 20.09.2023).
- Türkmen, A. (2015). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi. *Ankara Barosu Dergisi*, (1), 342-368.
- Ulukapı, Ö. (2015). *Medenî Usûl Hukuku* (3. Baskı). Konya: Mimoza Yayınları.
- Ulusan, İ. (1971). Maddi Hukuk Ve Usul Hukuku Bakımından Sulh Sözleşmesi. *İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 5(7), 125-147.
- Umar, B. (2014). *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Uyar, T., Uyar A., Uyar C. (2014). *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi Cilt 3* (3. Baskı). Ankara: Bilge Yayınevi.
- Uyuşmazlık Mahkemesi Karar Arama (2023). <https://kararlar.uyusmazlik.gov.tr/>.
- Yağcıoğlu, K. M. (2018). Yeni İş Mahkemeleri Kanunu Uyarınca Arabuluculuk Ve Arabuluculuğun İş Yargılamasına Etkileri. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 20(2), 457-486.
- Yargıtay Karar Arama (2023). www.karararama.yargitay.gov.tr (Erişim Tarihi: 26.10.2023).
- Yavuz, C., Acar, F., Özen, B. (2014). *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (13. Baskı). İstanbul: Beta Yayınları.
- Yavuz, M. (2019). Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk. *Gümrük ve Ticaret Dergisi*, 5(15), 52-61.
- Yıldırım, F. (2016). Türk Hukuk Sisteminde Alternatif Bir Çözüm Yolu Olarak Arabuluculuk. *International Journal of Social Sciences and Education Research*, 2(3), 748-762.
- Yıldırım T., Yasin, M., Kaman, N., Özdemir, H. E., Üstün G., Okay Tekinsoy, Ö. (2015). *İdare Hukuku* (6. Baskı). İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Yılmaz, E. (2016). *İcra ve İflas Kanunu Şerhi*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Yılmaz, E. (2017). *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi Cilt 1* (3. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Yılmaz, E. (2017). *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi Cilt 2* (3. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Yılmaz, S. (2008). Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Kanun Kapsamındaki Kira Sözleşmelerinde Kefilin Sorumluluğu. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 57(3), 753-778.
- Yücer, İ. (2007). Yenileme (Tecdit). *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9(1), 233-260.

- Zevkliler, A., Ertay, Ő., Havutçu, A., Aydoğdu, M., Cumalıoğlu, E. (2013). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri* (2. Baskı). İzmir: Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi.
- Zevkliler, A., Gökyayla, K. E. (2014). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (14. Bası). Ankara: Turhan Kitabevi Yayınları.
- Zevkliler, A., Gökyayla, K. E. (2021). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, (21. Bası). İstanbul: Vedat Kitapçılık.