

**T.C.
ERZİNCAN BİNALİ YILDIRIM ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANA BİLİM DALI**

**KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA DAVA ŞARTI
ARABULUCULUK**

Yüksek Lisans Tezi

**Hazırlayan
Arda Kaan AKTEKİN**

**Danışman
Dr. Öğr. Üyesi Nagehan OKUMUŞ**

EYLÜL 2025, ERZİNCAN

BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK

“Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk” isimli “**Yüksek Lisans**” tezim tarafımda incelenmiştir. Buna göre tezimde bilimsel etik ihlali ve intihal olarak nitelendirilebilecek herhangi bir durum olmadığını taahhüt ederim. Bu çalışmadaki tüm bilgilerin, akademik ve etik kurallara uygun bir biçimde elde edildiğini; aynı zamanda bu kural ve davranışların gerektirdiği gibi, bu çalışmanın özünde olmayan tüm materyal ve sonuçları tam olarak aktardığımı ve referans gösterdiğimi beyan ederim.

Arda Kaan AKTEKİN

T.C.
ERZİNCAN BİNALİ YILDIRIM ÜNİVERSİTESİ
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü

Ana Bilim Dalı : Özel Hukuk Ana Bilim Dalı
Program Adı : Tezli Yüksek Lisans
Tez Başlığı : Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk

Yukarıda bilgileri verilen tez çalışmasının a) Giriş b) Ana bölümler ve c) Sonuç kısımlarından oluşan (Kapak, Ön söz, Özet, İçindekiler ve Kaynakça hariç) 111 sayfalık kısmına ilişkin 19/09/2025 tarihinde **Turnitin** intihal programından aşağıda belirtilen filtreleme uygulanarak alınmış olan özgünlük raporuna göre tezin benzerlik oranı %13'tür.

Filtrelemeye tırnak içerisindeki alıntılar dahil edilmiştir. Filtrelemede yedi (7) kelimedenden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç tutulmuştur.

Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez İntihal Raporu Uygulama Esaslarını inceledim ve bu uygulama esaslarında belirtilen azami benzerlik oranlarına göre tez çalışmasının herhangi bir intihal içermediğini, aksinin tespit edilmesi durumunda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.

Gereğini bilgilerinize arz ederim. 19/09/2025

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Nagehan OKUMUŞ

Öğrenci: Arda Kaan AKTEKİN

KILAVUZA UYGUNLUK

“Kira Uyuşmazlıklarında Dava şartı Arabuluculuk” başlıklı Yüksek Lisans Tezi Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Lisansüstü Tez Yazım Kılavuzuna uygun olarak hazırlanmıştır.

Hazırlayan

Arda Kaan AKTEKİN

Danışman

Dr. Öğr. Üyesi Nagehan OKUMUş



KABUL VE ONAY TUTANAĞI

Dr. Öğr. Üyesi Nagehan OKUMUŞ danışmanlığında **Arda Kaan AKTEKİN** tarafından hazırlanan “**Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk**” adlı bu çalışma jürimiz tarafından Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı’nda **Yüksek Lisans Tezi** olarak oy birliği ile kabul edilmiştir.

19/09/2025

JÜRİ:

Danışman : **Dr. Öğr. Üyesi Nagehan OKUMUŞ** (İmza)

Üye : **Dr. Öğr. Üyesi Bedriye Tuğçe BALABAN** (İmza)

Üye : **Dr. Öğr. Üyesi Ferhat ÇELİK** (İmza)

ONAY:

Bu tezin kabulü Enstitü Yönetim Kurulu'nun /.... /2025 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.

..... /..... /2025

Prof. Dr. Necdet TOZLU

Enstitü Müdürü

ÖN SÖZ

Dava şartı arabuluculuk uygulamaya geçtiği tarihten beri sürekli olarak gelişim içerisinde bulunan bir konu olmakla birlikte kapsamı ise sürekli olarak genişletilmekte; devlet yargısının iş yükünü hafifletici bir işlev yüklenmektedir. Bu kapsamda çalışmamızı ortaya koyarken dava şartı arabuluculuğun kira hukukundan doğan davalar nezdinde yansımaları anlatılmıştır.

Arda Kaan AKTEKİN, Erzincan, 2025



TEŞEKKÜR

Gerek tüm eğitim hayatımda gerekse Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk tezimi yazarken bana gösterdikleri destekten ötürü öncelikle annem Meral'e ve babam Bekir'e ve kardeşim Elif'e şükranlarımı sunuyorum.

Avukatlık stajımı yanında yaptığım bana avukatlık mesleğini öğretmesi haricinde avukat bakış açısı kazandıran meslek büyüğüm Avukat Muzaffer DOĞAN'a; bu tezi yazarken sürekli olarak yanımda olan, fikir veren ve değerli vaktini bana ayıran saygıdeğer üstadım Avukat Dilara ARLI'ya; çalışmamı yazarken her aşamada yanımda bulunan iş ortağım Avukat Ahmet Tayyip AYAYDIN'a ve son olarak tezimi yazarken doktrin ve uygulama arasında bir köprü kurmama vesile olan meslektaşım Avukat Ahmet Erdem CANTEKİN'e ve bu süreçte bana destek olan burada ismini zikredemediğim diğer meslektaşlarıma ve arkadaşlarıma da ayrıca teşekkür ediyorum.

Özel hukuk tezli yüksek lisans programında sürekli olarak bana yol gösteren danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi Nagehan OKUMUŞ'a ve tez savunmasında jüride yer alan diğer hocalarım Dr. Öğr. Üyesi Bedriye Tuğçe BALABAN ve Dr. Öğr. Üyesi Ferhat ÇELİK'e ayrıca jüride yer alıp değerli vaktini bana ayıran ancak savunmaya katılamayarak yerini devreden hocam Dr. Öğr. Üyesi Fatih AYDEMİR'e de bir teşekkürü borç bilirim.

Arda Kaan AKTEKİN

KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK

Arda Kaan AKTEKİN

Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi,

Sosyal Bilimler Enstitüsü

Yüksek Lisans Tezi, Eylül 2025

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Nagehan OKUMUŞ

ÖZET

Türkiye’de arabuluculuk süreci, 22.06.2012 tarihinde yürürlüğe girmiş olan 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ile başlamıştır. Nispeten yeni olan bu uygulama ile arabulucu unvanına haiz kişilerce yargının iş yükünün hafifletilmesi amaçlanmıştır. Bu çalışmamızda kira uyuşmazlıklarında dava şartı haline getirilen arabuluculuk ve detaylarını aktarmaya çalıştık. Bu uygulama ile kanunda sayılan davalar arabulucuya başvurulmadan açıldığı takdirde dava şartı gerçekleşmemiş kabul edilecek ve usulden reddedilecektir. Özellikle kira uyuşmazlıklarında 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe girmiş olan dava şartı arabuluculuk hala gelişimini sürdürmektedir. Dava şartı arabuluculuk, yargının iş yükünü hafifleterek kira uyuşmazlıkları adına dostane bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntem sunmaktadır. Bu çalışmamızda nispeten yeni olan kira hukukunda dava şartı arabuluculuğa ilişkin açıklamalarda bulunulmuştur.

Birinci bölümde arabuluculuk hakkında genel bilgiler verilmiş olan çalışmamızın ikinci bölümünde kira hukukuna ilişkin temel bilgiler ve dava şartı arabuluculuğa tabi kira uyuşmazlıkları açıklanmıştır. Son bölüm olan üçüncü bölümde kira hukukundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk uygulamasına değinilerek pratikteki bazı sorunlar irdelenmiş ve süreç baştan sona açıklanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Arabuluculuk, Dava Şartı Arabuluculuk, Kira Hukukunda Dava Şartı Arabuluculuk, Zorunlu Arabuluculuk, Kira Hukukundan Kaynaklanan Uyuşmazlıklar

MANDATORY MEDIATION OF RENTAL DISPUTES

Arda Kaan AKTEKİN

Erzincan Binali Yıldırım University

Graduate School of Social Sciences

Master Thesis, September 2025

Supervisor: Asst. Prof. Dr. Nagehan OKUMUŞ

ABSTRACT

The mediation process in Türkiye commenced with the enactment of Law No. 6325 on Mediation in Civil Disputes which came into force on June 22, 2012. Through this relatively new practice, individuals holding the title of, Mediator, aim to alleviate the judiciary's workload. In this study, we have sought to elaborate on the institution of mandatory mediation in rental disputes and its details. Under this practice, if the cases specified in the law are filed without first applying to a mediator, the mandatory mediation requirement will be considered unfulfilled and the case will be dismissed on procedural grounds. Specifically, the institution of mandatory mediation in rental disputes, which came into force on September 1, 2023. Resolution of these disputes has often resulted in individuals resorting to litigation, prolonging judicial proceedings and turning the process into a protracted ordeal. In such circumstances, the institution of mandatory mediation.

The first section of the study, provides general information about mediation; while the second section explains fundamental aspects of rental law and rental disputes subject to mandatory mediation. In the final section, the application of mandatory mediation in rental disputes arising from rental law examined, highlighting issues and presenting occasional solution proposals.

Keywords: Mediation, Mandatory Mediation, Mandatory Mediation in Rental Law, Compulsory Mediation, Disputes Arising From Rental Law.

İÇİNDEKİLER

KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK

BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK.....	i
TEZ ÖZGÜNLÜK SAYFASI	ii
KILAVUZA UYGUNLUK	iii
KABUL VE ONAY TUTANAĞI	iv
ÖN SÖZ	v
TEŞEKKÜR.....	vi
ÖZET	vii
ABSTRACT	viii
İÇİNDEKİLER.....	ix
KISALTMALAR LİSTESİ.....	xiv
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

ARABULUCULUK HAKKINDA GENEL BİLGİLER

1.1. Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemleri.....	3
1.2. Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemlerinden Arabuluculuk	4
1.2.1. Kavram.....	4
1.2.2. Tarihçe.....	5
1.2.3. Arabuluculuğa İlişkin Temel İlkeler.....	10
1.2.3.1. İradilik İlkesi	11
1.2.3.2. Eşitlik İlkesi.....	13
1.2.3.3. Gizlilik İlkesi.....	14
1.2.3.3.1. Arabulucu Yönünden Gizlilik İlkesi	16
1.2.3.3.2. Taraflar Yönünden Gizlilik İlkesi	17

1.2.3.3.3. Beyan ve Belgelerin Kullanılmaması	17
1.2.3.3.4. Gizlilik İlkesinin İstisnaları	19
1.2.3.3.5. Gizlilik İlkesinin İhlali	22
1.2.4. Arabuluculuğa Elverişlilik	22
1.2.4.1. Uyuşmazlığın Özel Hukuktan Kaynaklanıyor Olması	23
1.2.4.2. Uyuşmazlığın Tarafların Serbestçe Tasarruf Edebilecekleri İş veya İşlemlerden Kaynaklanıyor Olması	23
1.2.5. Arabuluculuk Türleri	25
1.2.5.1. İhtiyari Arabuluculuk	25
1.2.5.2. Dava Şartı Arabuluculuk	27
1.2.5.2.1. Dava Şartı Arabuluculuğun Uygulama Alanı	30
1.2.5.2.1.1. İş Hukukundan Doğan Uyuşmazlıklar	30
1.2.5.2.1.2. Ticaret Hukukundan Doğan Uyuşmazlıklar	31
1.2.5.2.1.3. Tüketici Hukukundan Doğan Uyuşmazlıklar	31
1.2.5.2.1.4. Tarımsal Üretim Sözleşmesinden Doğan Uyuşmazlıklar	32
1.2.5.2.1.5. HUAK m. 18/B Kapsamındaki Uyuşmazlıklar	32
1.2.5.2.2. Dava Şartı Arabuluculuğun Takip Hukukundan Doğan Davalar Açısından Değerlendirilmesi	34

İKİNCİ BÖLÜM

DAVA ŞARTI ARABULUCULUĞA TABİ KİRA UYUŞMAZLIKLARI

2.1. Kira İlişkisi	36
2.1.1. Genel Olarak Kira Sözleşmeleri	36
2.1.2. Şekli	38
2.1.3. Konusu	39
2.1.4. Tarafları	40

2.1.5. Özellikleri	43
2.1.5.1. İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşme Olması	43
2.1.5.2. Sürekli Borç Doğuran Sözleşme Olması	43
2.1.5.3. Rızai Bir Sözleşme Olması.....	43
2.1.5.4. İvazlı Bir Sözleşme Olması	44
2.1.5.5. Emredici Hükümlerin Kira Sözleşmelerine Etkisi	44
2.1.6. Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri	45
2.1.6.1. Adi Kiralar	45
2.1.6.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları	46
2.1.6.3. Ürün Kiraları	47
2.2. Dava Şartı Arabuluculuğa Tabi Kira Hukuku Davaları	49
2.2.1. Alacak Davaları	49
2.2.2. Tazminat Davaları	50
2.2.3. Tespit Davaları	51
2.2.3.1. Kira Bedelinin Tespiti Davaları	51
2.2.3.2. Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davaları	54
2.2.3.3. Kiracılık Sıfatının Tespiti Davaları	56
2.2.4. Tahliye Davaları	57
2.2.4.1. Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesinden Kaynaklanan Tahliye Davaları	57
2.2.4.2. Kiraya Verenden Kaynaklanan Tahliye Davaları	58
2.2.4.2.1. Kiraya Veren Gereksinimi Sebebiyle Tahliye Davaları	58
2.2.4.2.2. Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Tahliye Davaları	59
2.2.4.2.3. Kiralananın Yeniden İnşa ve İmarı Nedeniyle Tahliye Davaları	59
2.2.4.3. Kiracıdan Kaynaklanan Tahliye Davaları	61

2.2.4.3.1. Yazılı Tahliye Taahhüdünden Kaynaklanan Tahliye Davaları .	61
2.2.4.3.2. İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye Davaları.....	64
2.2.4.3.3. Kiracı veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Maliki Olduğu Başkaca Bir Konutun Varlığı Halinde Tahliye Davaları	64
2.2.5. İcra ve İflas Hukukundan Kaynaklanan Kira Davaları.....	65
2.2.5.1. Dava Şartı Arabuluculuğun Takip Hukuku Açısından İstisnaları.....	65
2.2.5.2. İtirazın İptali Davaları	67
2.2.5.3. Menfi Tespit Davaları.....	68
2.2.5.4. İstirdat Davaları	70

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK SÜRECİ

3.1. Arabuluculuğa Hazırlık Aşaması.....	72
3.1.1. Arabuluculuğa Başvurunun Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Süreler Üzerindeki Etkisi	74
3.1.2. Yetkili Arabuluculuk Bürosuna Başvuru.....	75
3.1.3. Dava Şartı Olarak Arabuluculuğa Başvuruya İlişkin Özel Durumlar.....	77
3.1.3.1. Karşı Davaya İlişkin Değerlendirme	77
3.1.3.2. Davaların Yığılmasına İlişkin Değerlendirme.....	78
3.1.3.3. Terditli Davalara İlişkin Değerlendirme.....	78
3.1.3.4. Mahkeme Tarafından Verilen Görevsizlik Kararına İlişkin Değerlendirme	79
3.1.3.5. Davanın Tamamen Islahına İlişkin Değerlendirme	80
3.1.3.6. Uyuşmazlığın Tahkim Yoluyla Çözüleceğinin Kararlaştırılması Halinde Dava Şartı Arabuluculuk.....	81
3.1.4. Taraflar	82
3.1.4.1. Tarafların Birden Çok Olması Halinde.....	82

3.1.4.1.1. Kiraya Veren Yönünden	82
3.1.4.1.2. Kiracı Yönünden	84
3.1.4.2. Aile Konutu Şerhinin Bulunması Halinde	85
3.1.4.3. Alt Kira İlişkisinin Bulunması Halinde	86
3.1.4.4. Sözleşmenin Devrolunması Halinde	88
3.1.4.5. Kefilin Bulunması Halinde	89
3.1.4.6. Ölümüne Bağlı Tarafların Değişmesi Halinde	90
3.1.5. Dava Şartı Arabuluculuk Başvurusunun Mahiyetinin Belirlenmesi	92
3.5.1.1. Genel Olarak	92
3.5.1.2. Kira İlişkisinin Tüketici İşlemleriyle Bir Arada Bulunması	92
3.5.1.3. Kira İlişkisinin Ticari İşlemlerle Bir Arada Bulunması	93
3.2. Başlangıç Aşaması	95
3.3. İnceleme Aşaması	96
3.4. Müzakere Aşaması	96
3.5. Sonuç Aşaması ve Anlaşma Belgesi	98
3.5.1. Anlaşmamayla Sonuçlanma	98
3.5.2. Anlaşmayla Sonuçlanma	99
3.5.3. Arabuluculuk Son Tutanağın Tanzimi	100
3.5.4. Dava Şartı Arabuluculuk Anlaşma Belgesi	102
3.5.5. İcra Edilebilirlik Şerhi	104
SONUÇ, TARTIŞMA VE ÖNERİLER	107
KAYNAKÇA	112
ÖZ GEÇMİŞ	123

KISALTMALAR LİSTESİ

ADR	: Alternative Dispute Resolution
AYM	: Anayasa Mahkemesi
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
bkz.	: bakınız
CİK	: Cebri İcra Kanunu
E.	: Esas
E.T.	: Erişim Tarihi
ed.	: editör
FSEK	: Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu
GKHK	: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUAK	: Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
HUMK	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
İİK	: İcra ve İflas Kanunu
İSGHD	: İş Hukuku ve Sosyal Güvenlik Hukuku Dergisi
K.	: Karar
m.	: madde
SGK	: Sosyal Güvenlik Kurumu
TAEK	: Türkiye Arabulucular Etik Kuralları
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TCK	: Türk Ceza Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TTK	: Türk Ticaret Kanunu

TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
UYAP	: Ulusal Yargı Ağı Projesi
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve devamı



GİRİŞ

Geçmişte ve günümüzde kabul edilen toplumsal yaşam, toplumsal barış kavramı üzerine kurulmuştur. Bu noktada sosyal hayatı kabul edilebilir kılmak, toplumsal barışı sağlamaktan başlar. Uyuşmazlık ve çatışma ise insanın en temel dürtülerine hitap eden ilkel hislerden ve sosyal ilişkilerden kaynaklanmaktadır. İnsanlar arasında süregelen uyuşmazlıkların çözümü ise temel problemi oluşturur. Yargı erki, her ne kadar bu probleme çözüm üretmek adına vücut bulduysa da yaşı insanın yaşına denk bu kadim kol, hayatına devam edebilmek adına yargılama dışı alternatif süreçlere ihtiyaç duymaktadır.

Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri, zamanla kurumsallaşan ve usulen ağırlaşan yargılama sürecine yardımcı olup, onun iş yükünü hafifletmeyi amaçlayarak yargı erkinin işleyişine; kısacası toplumsal barışa destek olmaktadır.

Uyuşmazlık, toplumsal hayatın olmazsa olmazıdır. Birlikte yaşayan insanlar, en temelde birbirleriyle anlaşmazlıklar yaşamaktadırlar. Toplumda yaşanan sosyo-ekonomik gelişmeler, gün geçtikçe uyuşmazlıkların niteliği ve niceliğini sürekli olarak arttırmaktadır. Öyle ki, bulunduğumuz yüzyılda artık devlet yargısı tek başına uyuşmazlıklara yetemez olmuş; toplum bu duruma çözüm aramak adına yeni uyuşmazlık çözüm yöntemleri aramıştır. Bu noktada öncelikle alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri ortaya çıkarak devlet yargısına rakip olmaksızın ona yardımcı uyuşmazlık çözüm yöntemleri ortaya atılmış; bunlardan biri olan arabuluculuk, 2013 yılında hukuk sistemimize tam anlamıyla dahil olarak, taraflara menfaat temelli ve dostane bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemi esaslarını gerçekleştirmektedir.

Uyuşmazlıkların her geçen yıla göre nicelik açısından artışla birlikte uyuşmazlıkların yargı süreci oldukça uzamış; celseler arası süreyle doğru orantılı olarak tarafların yaşadığı mağduriyet de artmıştır. Kanun koyucu bu ortamda kira uyuşmazlıklarına ilişkin bir müdahale daha yaparak artan kira uyuşmazlıklarında yargı iş yükünü olumlu yönde desteklemek amacıyla dava şartı arabuluculuğun uygulama alanına kira hukukundan doğan uyuşmazlıkları da dahil etmiştir. “7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na 18/B maddesi eklenerek dava şartı arabuluculuk, 01.09.2023 tarihi itibarıyla ilamsız tahliyeyle ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla tüm kira uyuşmazlıklarında uygulama alanı bulmuştur.

01.09.2023 tarihinde yürürlüğe giren bu hükümle kira hukukundan kaynaklanan uyuşmazlıklar adına dava açılmadan öncesinde arabulucuya başvuru dava şartı olarak belirlenmiş; başvuru yapılmadan dava açılması halinde davanın esasa girilmeden usulden reddedilmesi sonucu ortaya konmuştur. Bu çalışmamızda nispeten yeni bir müessese olan kira hukukunda dava şartı arabuluculuk kurumu kapsamında teorik ve uygulamaya ilişkin bilgiler verilerek, içtihat ve doktrin tartışmalarının, önerilerinin ve çözümlerinin ortaya konmasıyla kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk sürecinin anlatılması amaçlanmıştır.

Birinci bölümde arabuluculuğa ilişkin kira uyuşmazlıkları özelinde olmadan genel bir değerlendirme yapılırken; ikinci bölümde çalışmamızın konusu olan kira uyuşmazlıkları ve bu kapsamda dava şartı arabuluculuğa tabi kira hukuku davaları ayrı ayrı ele alınarak genel bilgiler verilmiştir. Üçüncü bölümde çalışmamızın temel gayesi olan kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk sürecinin uygulamada nasıl işleyeceği ifade edilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

ARABULUCULUK HAKKINDA GENEL BİLGİLER

1.1. Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemleri

Uluslararası hukukta ADR (Alternative Dispute Resolution) olarak adlandırılan alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri, tarafsız bir üçüncü kişi nezaretinde bu uyuşmazlıklarını gidermelerine yardımcı olmak, devlet tekelinde işleyen yargı erkince görülen dava yönteminin yanında, tercih edilebilen seçimlik mahiyette uyuşmazlık çözüm yöntemleri olarak tanımlanabilir¹.

Bu yöntemler doğrudan devlet eliyle işleyen yargı sürecinden bağımsız yahut onların tam karşısında olacak şekilde alternatif ve rakibi değildir. ADR dediğimiz süreç yargının denetime tabi tutarak uygulanmasına müsaade ettiği bir dizi kurallardan ibarettir. Gerçek manada alternatiflik ancak yargılama aşamasında uygulanacak kurallar yerine ADR kapsamında belirlenen kuralların uygulanması olabilir².

Ülkemizde uygulanan alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri³ çeşitlilik göstermektedir. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında kurulan il ve ilçe

¹ Mustafa Serdar Özbek, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), 197; Ramazan Arslan vd., *Medeni Usul Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2024), 839; Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay ve Muhammet Özkes, *Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2024), 637,638; Murat Atalı, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2024), 803; Gülgün Ildır, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü Medeni Yargıya Alternatif Yöntemler*, (Ankara: Seçkin Yayınları, 2003), 30; İbrahim Özbay, “Alternatif uyuşmazlık Çözüm Yöntemleri”, *Atatürk Üniversitesi Erzurum Hukuk Fakültesi Dergisi*, 10/3-4 (2006): 460. <https://hukukdergi.ebyu.edu.tr/>

² Özbek, *Uyuşmazlık Çözümü*, 205-206; Özbay, “Uyuşmazlık Çözümü”, 460.

³ “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 istemeleri hâlinde işlerlik kazanan, esas itibarıyla ilişkilerin koparılmadan sürdürülmesini ve adil bir karardan ziyade, her iki tarafı da tatmin edici bir çözüme ulaşılmasını hedefleyen yöntemler bütünüdür. Bir başka ifadeyle, alternatif uyuşmazlık çözümleri, Devlete ait yargı yetkisinin mutlak egemenliğine zarar vermeden işlerlik kazanan

Tüketici Hakem Heyetleri, ceza yargılamasında görülen uzlaştırmacılık müessesesi, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu⁴ kapsamında ihtiyari ve dava şartı arabuluculuk kurumları gibi çeşitli örnekler mevcuttur.

İfade edilen örnekler içerisinde çalışmamıza konu arabuluculuk ise kanun koyucu tarafından kurumsal kimlik kazandırılarak yargı hayatına dahil edilen ve bu kimliğin dava şartı olarak somut bir zemine oturtulmaya çalışıldığı alternatif yöntemlerinden günümüzde en sık rastlanılanı olarak karşımıza çıkmaktadır.

1.2. Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemlerinden Arabuluculuk

1.2.1. Kavram

Arabuluculuk HUAK m. 2 kapsamında “*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 yöntemini*” şeklinde tanımlanmıştır. Bu sürecin amacı, oluşan müzakere ortamından tarafların istifade ederek birbirleriyle daha sağlıklı iletişim kurmaları ve sonucunda uyuşmazlıklarına çözüm üretmelerini sağlamalarıdır. Ancak bu noktada dahi çözüm üretilmemişse arabulucunun taraflara makul çözüm önerileri sunması ve taraflar arasında uyuşmazlığı sona erdirerek anlaşma sağlaması amaçlanmaktadır⁵.

ve uygulama alanı bulan ek yöntemler bütünü olarak nitelendirilebilir... Esasen doktrinde de alternatif uyuşmazlık çözüm yollarının, yargının alternatifi olan ve dolayısıyla yargısal sistemin yerine ikame edilmeye çalışılan veya onunla rekabet içinde bulunan bir süreçler bütünü olmadığı, tam tersine uyuşmazlıkların çözümü için öngörülen yöntemlere ilave edilmiş tamamlayıcı yöntemler topluluğu olduğu hususunda tam bir mutabakat bulunduğu gerekçeleriyle Anayasa Mahkemesi, Anayasaya aykırılık iddialarını ve Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 1/f.2’yi Anayasaya aykırı bulmamış ve istemi reddetmiştir.” Anayasa Mahkemesi, 10.07.2013, K.2013/89, E.2012/94, <https://www.anayasa.gov.tr/tr/kararlar-bilgi-bankasi>, E.T. 11.01.2025.

⁴ 6235 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu, Kabul Tarihi: 07.06.2012, Yayımlandığı R. G. 28331.

⁵ Özbek, *Uyuşmazlık Çözümü*, 1492; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Medeni Usul*, 640; Ali Cem Budak, Varol Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2024), 509-510; Arslan vd., *Medeni Usul*, 839-840; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Usul*, 805.

Özellikle değinmek gerekir ki devlet yargısı eliyle uyuşmazlık çözümünde bir kazanan ve kaybeden unsuru ortaya çıkmakta olup; buna karşın arabuluculuk dostane bir çözüm yöntemi olarak iki tarafın da kazanan olarak süreci sona erdirdiği bir yoldur⁶.

1.2.2. Tarihçe

Arabuluculuk, geçmişte günümüzde çizildiği hukuki güven çerçevesinde olmasa da, sosyal hayatımızda örneklerine sıkça rastlayabildiğimiz bir kurum olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu yönüyle köklü bir müessese olarak ifade edilebilecekse de günümüz manasıyla bir hukuk kurumunu ifade eden arabuluculuk kavramı tarihsel örneklerinden oldukça da farklılaşmaktadır.

Klasik anlamda arabuluculuk örneklerine Hz. Muhammed döneminde rastlanmaktadır⁷. Muslih/muslihun (çoğul) adı verilen kişiler uyuşmazlığı sonra erdiren, düzelter, ıslah eden ezcümle sulhle sonuçlandıran davadan bağımsız üçüncü kişiler olarak ortaya çıkmaktadır⁸. Kelime kökeni olarak “*sulh*” kavramından türeyen muslih kelimesi barıştıran, uzlaştıran gibi anlamları ifade etmekle birlikte arabuluculuk kurumu İslam Hukuku kapsamında sulhten ayrı bir kurum olarak düşünülemez⁹. Bu noktada tarafları sulhe götüren kişi olarak muslihleri ifade etmek çok da yanlış olmayacaktır.

Osmanlı Devleti’nde İslam Hukukunun yansıması olarak bu kuruma rastlanmaktadır. Bir önceki örnekteki gibi “*muslih*” adı verilen kişiler arabuluculuğa benzer alternatif bir uyuşmazlık çözüm yöntemiyle Osmanlı yargı sisteminde yerini almıştır¹⁰.

⁶ Mustafa Serdar Özbek, “Avrupa Konseyi Arabuluculuk Yönergesi Önerisi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 56/1 (2007): 197-198. https://doi.org/10.1501/Hukfak_0000000335

⁷ Yusuf Şen, “İslam Hukukunda Arabuluculuk”, *Hitit Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi*, 11/22 (2012): 110. <https://doi.org/10.14395/jdiv34>; Süleyman Emre Zorlu, “Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye’de Kat Mülkiyetine İlişkin Hükümlerin Hukuki Tahlili”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 30/2 (2022): 545. <https://doi.org/10.15337/suhfd.1034791>

⁸ Ömer Nasuhi Bilmen, *Fıkıh İlmi ve İslam Hukuku Terimleri Sözlüğü*, (İstanbul: Nizamiye Akademi Yayınları, 2016), 147; Esra Çetinkaya, *Osmanlı Hukukunda Sulh Sözleşmesi*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2020), 10; Muhammet Necat Artukoğlu, “Klasik Dönem Osmanlı Hukukunda Muslihün Aracılığıyla Sulh Uygulamaları”, (Yayımlanmamış Doktora Tezi, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2025), 34-35.

⁹ Mehmet Erdoğan, *Fıkıh ve Hukuk Terimleri*, (İstanbul: Ensar Yayınları, 2016), 512-513.

¹⁰ Abdulkadir Atar, “Şeriye Sicilleri Işığında Osmanlı’da Arabuluculuk Uygulamaları: Muslihun’un Ticari Davalardaki Rollerini”, içinde *Türk Hukuk Tarihi Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, ed., Düzenleme kurulu, (Ankara: Türkiye Adalet Akademisi Yayınları, 2021), 832.

Jennings'e göre bu kişiler Osmanlı Devleti'nde ahaliden saygı duyulan kimselerden oluşmakta olup kadrolu sabit bir meslek olmadığıdır. Bu kişiler yardımcı soruşturmacı gibi bir niteliğe sahip olup şer'îye sicillerinde kişisel bilgilerine rastlanılmamaktadır¹¹. Bu kişilerde bulunması gereken diğer özelliklerin varlığında ise görüş ayrılığı olmakla birlikte Jennings'ten farklı olarak mahkemeye şahitlik yapacak kimselerde bulunması gereken özelliklerin muhlislerde bulunması gerektiğini ifade eden görüşler de mevcuttur. Bu görüşe göre dilsiz, kör ve köle olmamak; tam ehliyetli olmak; mahkum olmamak; davada menfaati bulunmamak gibi nitelikler muslihlerde aranmıştır¹².

Ayrıca Mecelle-i Ahkâm-ı Adliye'de (Mecelle'nin 12. Kitabında Kitabü's-Sulh ve'l-İbra başlığında) sulh kavramı ve ibra olmak üzere 1531-1571 maddeleri arasında düzenlenmiş olup; icab ve kabul ile akdedilen bir sözleşme ve anlaşmazlığın karşılıklı rıza ile çözülmesinden meydana gelmektedir¹³. Bu ifadelerle sulh sözleşmesinden hareketle sulhu gerçekleştiren kişi anlamına gelen muslih kavramı üzerine çıkarımlarda bulunulmalıdır¹⁴. Sulh kurumundan ayrı düşünölemeyeceğini ifade ettiğimiz arabuluculuk kurumu bu noktada kendini mecellede de göstermiştir.

Günümüzdeki arabulucu sisteminden en büyük farkının muslihun adı verilen kişilerin belirli eğitimleri tamamlamış ve sabit bir sicile kaydolması gereken kişiler olmaması olup bu işi yapacak kişilerin tamamen gönüllölük esasıyla hareket etmeleridir¹⁵. Tamamen gönüllölük esasıyla yürütölen bu süreç bu nedenledir ki kurumsallaşarak ihtiyarı olmaktan çıkamamış çalışmamızın konusu dahilinde olan dava şartı/zorunlu arabuluculuk seviyesine gelememiştir¹⁶.

¹¹ Ronald C. Jennings, "Kadi, Court, and Legal Procedure in 17th C. Ottoman Kayseri: The Kadi and the Legal System", *Studia Islamica*, 48 (1978): 147-148. <https://doi.org/10.2307/1595357>

¹² Ahmet Kılınç, "Osmanlı Devleti'nde Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemi Olarak Muslihun: Osmanlı Arabuluculuğu", içinde *II. Türk Hukuk Tarihi Kongresi Bildirileri Cilt II*, ed., Fethi Gedikli, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2016), 66-67.

¹³ Ahmet Akman, "Mecelle'de İspat Hukuku", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Faköltesi Dergisi*, 32/1 (2024): 362. <https://doi.org/10.15337/suhfd.1425643>

¹⁴ Fahrettin Atar, "Türk Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi sulh maddesi", (Erişim Tarihi 06.01.2025), <https://islamansiklopedisi.org.tr/sulh--yargi>; Mustafa Aktürk, "İslam Hukukunda Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yollarının Türk Aile Hukukuna Mukayesesi", *Kırkkale Hukuk Mecmuası*, 2/1 (2022): 96. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/2406696>

¹⁵ Kılınç, "Muslihun", 25.

¹⁶ Ahmet Akman, "İslâm-Osmanlı ve Modern Türk Hukuku'nda Sulh Sözleşmesi ve Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yollarına Mukayeseli Bir Bakış", *Hitit İlahiyat Dergisi*, 20/2 (2021): 1046. <https://doi.org/10.14395/hid.953936>

Arabuluculuk kavramı ülkemizde ve Osmanlı’da her ne kadar örneklerini gösterse de günümüzdeki karşılığı olan modern anlamda arabuluculuğun ilk yansımaları 1960’lı yıllarda ve sonrasında başta Amerika Birleşik Devletleri’nde olmak üzere diğer batılı ülkelerde de görülmektedir¹⁷.

Her ne kadar mülga İş Mahkemeleri Kanunu¹⁸ m.7/1 keza aile mahkemeleri kanunu¹⁹ m.7/1 ifadeleri arabuluculuk faaliyetini müstakilen değerlendiriyor gibi gözükse de HUMK kapsamında ifade edilen sulhun özel emredici hüküm karşılığı olarak karşımıza çıkmaktadır. Toplu İş Sözleşmesi Grev ve Lokavt Kanunu’nda²⁰ ise çok daha net bir biçimde arabuluculuk ifade edilmekte ve toplu menfaat uyuşmazlıklarında uygulanmaktadır²¹.

Bunlara karşı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’dan²² kaynaklanan tüketici hakem heyetleri alternatif bir uyuşmazlık çözüm yöntemi olarak ele alınsa da uyguladığı usuller ve organizasyonu itibariyle arabuluculuktan oldukça uzaktır. Özbek²³ bu hususta tüketici hakem heyetlerini “zorunlu tahkim olarak” nitelendirirken Ulukapı²⁴ ise “tüketici hakem heyetlerini arabulucu veya sulhe teşvik edici bir kurul, tüketici hakem heyetlerinin uyuşmazlıklar hakkında verecekleri kararları da mahkeme dışında ve fakat resmi merciler önünde yapılan bir sulh sözleşmesi” olarak ifade etmektedir.

Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu m. 213/1 hükmünde “Davanın her aşamasında tahkikat hakimi iki tarafı veya vekillerini çağırarak davanın maddi olguları hakkında beyanlarını dinleyebilir ve sonuç vereceği umulan hallerde bunları sulha da teşvik edebilir.” İbareleri yer almakta olup buradan sulhe ilişkin yorumları

¹⁷ Ali Yeşilırmak, “Arabuluculuk Nedir?”, içinde *Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı*, ed., Ali Yeşilırmak, Elif Kısmet Kekeç, Alper Bulur, (Ankara: Arcs Yayınları, 2021), 27.

¹⁸ 5521 sayılı İş Mahkemeleri Kanunu, Kabul Tarihi: 30.01.1950, Yayımlandığı R.G. 7424.

¹⁹ 4787 sayılı Aile Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yargılama Usullerine Dair Kanun, Kabul Tarihi: 09.01.2003, Yayımlandığı R.G. 24997.

²⁰ 2822 sayılı Toplu İş Sözleşmesi Grev ve Lokavt Kanunu, Kabul Tarihi: 05.05.1983, Yayımlandığı R.G. 18040.

²¹ Nuri Çelik, *İş Hukuku Dersleri*, (İstanbul: Beta Yayınları, 2008), 591.

²² 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Kabul Tarihi: 07.11.2013, Yayımlandığı R.G. 28835.

²³ Özbek, *Uyuşmazlık Çözümü*, 1186-1187.

²⁴ Ömer Ulukapı, “Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun Çerçevesinde Uyuşmazlıkların Çözüm Yolları”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (SÜHFD)*, 5/1-2 (1996): 80. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/261874>

arabuluculuğun Türk Hukukundaki temeli olarak kabul etmek doğru olacaktır. Binaenaleyh arabuluculuğun temeli sulhtur²⁵.

Sulh kavramı ise yukarıda bahsedilen mülga kanunda açıklanmamakla birlikte yerini alan HMK m. 313'te "*Sulh, görülmekte olan bir davada, tarafların aralarındaki uyuşmazlığı kısmen veya tamamen sona erdirmek amacıyla, mahkeme huzurunda yapmış oldukları bir sözleşmedir.*" şeklinde tanımlanmaktadır.

Yukarıda ve çalışmamızın bütününde arabuluculuk üzerine ifade edilmiş bütün tanımlardan yola çıkılırsa arabuluculuk, süreci sonunda da tarafların fikir birliği yaparak karar kıldıkları iki tarafı da tatmin edecek çözümü içeren bir sözleşme ilişkisi olarak da ifade edilebilecektir. Bu noktada HUMK m. 213/1'de ifade edilen sulh, kanunun lafzında olmasa da özü itibariyle bir nevi arabuluculuk faaliyeti olarak kabul edilmesi yanlış olmayacaktır.

Aynı arabuluculuk faaliyetlerinde olduğu gibi hâkim tarafları uyuşmazlığı çözmeleri adına bir araya getiren kişi olarak onlara yaklaşacak ve yürürlükteki hukuk kurallarını uygulayıcı olarak somut olaya yaklaşmayacaktır. İfade edilen durum tarafların iradesine bırakıldığı için de arabuluculuk faaliyetinden özde hiçbir farkı olmayacaktır. Bu noktada arabulucu olarak görev yapan kişi hâkim olduğu için HUMK m. 213/1'de ifade edilen sulh kurumu yargı önünde gerçekleştirilen arabuluculuğu kapsamında değerlendirilebilir²⁶.

Her ne kadar bu hüküm Türk Hukukunda arabuluculuk uygulaması adına önemlidir şeklinde ifade edilse de uygulamada hiç kullanılmamasından dolayı "*bir hukuk tarihi hükmü*" olarak eleştiri de mevcuttur²⁷.

Avrupa Medeni Usul Model Kanun Tasarısında da hâkimin arabuluculuk yapma hususu kabul edildiyse de bu noktada hâkimin tarafsızlığının zedelenmesine dair eleştiri

²⁵ Süha Tanrıver, "Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları ve Özellikle Arabuluculuk", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 64/1 (2006): 173. <https://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2006-64-227>; Ejder Yılmaz, "Avukatın Uzlaşma Sağlama Yetkisi", içinde *75.Yaş Günü için Prof. Dr. Baki Kuru Armağanı*, (Ankara: Türkiye Barolar Birliği Yayınları, 2004), 846.

²⁶ İldır, *Alternatif Yöntemler*, 161-162.

²⁷ Muhammet Özekes, "Hukuk Yargılamasında Yeni Bir Aşama HMK Tasarında Ön İnceleme", *Hukuk Perspektifleri Dergisi*, 1/8 (2006): 103. <https://ozekesseven.com/tr/Akademik-Eserler/Eser/hukuk-yargilamasinda-yeni-bir-asama;-hmk-tasarisinda-on-inceleme/159>

mevcut olup arabuluculuğun, hakimlik kavramından doğrudan ayrılması gerektiği savunulmuştur²⁸.

Hali hazırda uygulanan arabuluculuğa ilişkin temel mevzuat, 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu 2012 yılında Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Avusturya Federal Kanunu temelinde hazırlanan 6325 sayılı Kanun, uyuşmazlık çözümünde mahkeme dışı alternatif yöntemler sunmak amacıyla özellikle son yıllarda pek çok ülkenin de yaptığı gibi uyuşmazlıkların mahkeme yoluyla çözümünün yerine tarafların kendi kararlarını kendileri vererek yani anlaşarak uyuşmazlığı sona erdirmelerine katkı sağlamak üzere meydana getirilmiştir.

Kanaatimizce bu kanun özellikle mahkeme iş yükünü büyük ölçüde azaltmayı amaçlayarak usul ekonomisine de hizmet etmektedir. Elbette bu durum mevcut dava yükünü azaltmakla birlikte huzurda kalan davalara hakimlerin daha çok mesai harcayarak adaletin hızlı ve doğru tecellisine de yardımcı olmaktadır.

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 1 *“Bu Kanunun amacı, hukuk uyuşmazlıklarının arabuluculuk yoluyla çözümlenmesinde uygulanacak usul ve esasları düzenlemektir. Bu Kanun, yabancılık unsuru taşıyanlar da dâhil olmak üzere, ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlıklarının çözümlenmesinde uygulanır. Şu kadar ki, aile içi şiddet iddiasını içeren uyuşmazlıklar arabuluculuğa elverişli değildir.”* şeklinde kanunun amacını açıklamıştır.

Kanunda, yabancılık unsuru içerenler dahil olmak üzere tarafların serbestçe tasarruf kabiliyetleri bulunan iş veya işlemlerden kaynaklı özel hukuk uyuşmazlıklarında arabuluculuk yönteminin uygulanacağı ve tarafların arabulucuya başvurmak, süreci devam ettirmek, sonuçlandırmak veya bu süreçten vazgeçmek konusunda serbest oldukları ayrıca tüm arabuluculuk faaliyeti aşamaları boyunca tarafların eşit haklara sahip olduğu gibi ilkelere değinilmiştir.

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 13 hükmünde *“Taraflar dava açılmadan önce veya davanın görülmesi sırasında arabulucuya başvurma*

²⁸ Hakan Pekcanıtez, “Yargının Hızlandırılmasına İlişkin Avrupa Usul Hukukundaki Gelişmeler”, *İzmir Barosu Dergisi*. 1/4 (2000): 49. <https://www.lexpera.com.tr/literatur/kitaplar/yarginin-hizlandirilmasina-iliskin-avrupa-usul-hukukundaki-gelismeler-978-625-432-490-1/1>

konusunda anlaşabilirler. Mahkeme de tarafları arabulucuya başvurmak konusunda aydınlatıp, teşvik edebilir” ibareleriyle tarafların mahkeme önüne dahi gitmeden arabuluculuk aracılığıyla, huzurdaki uyuşmazlıklarını çözme imkânı tanınması, usul ekonomisine hizmet etmekte olup; bu kanunla ifade edilen arabuluculuğu yargısal arabuluculuktan uzaklaştırma amacına dair de net bir çizgi çekmektedir.

Toplumsal barışın korunması adına da önemli bir düzenleme olarak görülebilecek olan HUAK devlete ait yargı yetkisini egemenlik haklarını zedelemekten, alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemine devrederek huzurdaki uyuşmazlıkların nispeten basit ve maliyetsiz bir çözüme duyduğu ihtiyaca karşılık meydana geldiği görülmektedir²⁹.

Dava şartı arabuluculuk ise 7036 sayılı İş Mahkemeleri Kanunu’nda önemli bir değişiklik sonucunda iş hukuku temelli belli başlı alacaklar ve tazminatlar adına arabuluculuk faaliyetine başvurulması ön şart koşularak dava şartı haline getirilmiştir. Anıldığı üzere bu uyuşmazlıklarda dava yoluna gidilmeden önce arabulucuya başvurulmaması halinde davanın usulen reddedilmesini gerektiren bir eksiklik meydana gelecektir³⁰.

1.2.3. Arabuluculuğa İlişkin Temel İlkeler

Mahkemenin yargılama yaparak karar vermesi, tarafların sorununu çözmekten ziyade haklılığını ispatlama ihtiyacından kaynaklanır. Devlet yargısı ise korunan hukuki menfaatler temelli meydana gelmekte olup, hukukça korunan menfaatler bütünü tanımlı öğretide yerini alan hak kavramından hareket etmektedir³¹. Arabuluculuk yöntemi gibi alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinde ise tarafların bir uzlaşısı yaparak sorunu çözmesi üzerine olup haklı olan tarafın haklılığını ispatlama misyonu bulunmamaktadır. Arabuluculuk, hukuki durumdan ziyade menfaat odaklıdır, önemli olan huzurdaki uyuşmazlığın menfaat dengesinin sağlanması ve tarafların sağlanan dengeden memnun olması üzerinedir³².

²⁹ Ildır, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, 43; Elif Kısmet Kekeç, *Arabuluculuk Yoluyla Uyuşmazlık Çözümünde Temel Aşamalar ve Taktikler*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2016), 87-88.

³⁰ Resul Kurt, “İş Yargısında ‘Arabuluculuk’”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 135 (2018): 426-427. <https://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2018-135-1762>

³¹ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Medeni Usul*, 640-642; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul*, 510.

³² Özekes, “Uyuşmazlık Çözüm Yolları İçinde Arabuluculuk ve Bir Düzenleme Önerisi”, 42.

İfade edilen menfaat dengesini sağlamak üzerine Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu İkinci Bölüm kapsamında arabuluculuk faaliyetinde uygulanacak temel ilke ve esaslar sayma yöntemiyle belirlenmiştir. Kanundaki şekliyle Arabuluculuğun Temel İlkeleri m. 3 “İradi Olma ve Eşitlik”, m. 4 “Gizlilik”, m. 5’te gizliliğin bir sonucu olarak “Beyan ve Belgelerin Kullanılamaması” hükümleridir. Adı geçen kanun m. 9’da yer alan “Görevin Özenle ve Tarafsız Biçimde Yerine Getirilmesi” de bu minvalde düşünülse bile bu ilke arabulucuda bulunması gereken özellikler içinde değerlendirilecek olup soyut olarak sürece atfedilmeyecektir.

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu’nda sayma yöntemiyle ifade edilmiş arabuluculuğa hâkim ilkelerle bağlantısı olan birçok başkaca ilke de mevcuttur. Bu ilkeler kanunda sayılmasa da muhtevası itibariyle arabuluculuk süreciyle bir bütünü oluşturmaktadır. Bu minvalde arabuluculuğun alternatif bir yöntem oluşu, tarafsız üçüncü kişinin mevcudiyeti, iradilik ilkesinin sonucu olarak arabulucunun yetkisini taraflardan alması ayrıca arabuluculuğun bir yargılama olmadığından hareketle arabulucunun karar verme yetkisinin bulunmaması gibi temel değerler göz ardı edilmemelidir³³.

1.2.3.1. İradilik İlkesi

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 3 “Taraflar, arabulucuya başvurmak, süreci devam ettirmek, sonuçlandırmak veya bu süreçten vazgeçmek konusunda serbesttirler” ibareleriyle ifade edilen gönüllülük/iradilik ilkesi arabuluculuğun en temel ilkelerindendir. HUAK’ın mehzaz kanunu olan Avusturya Hukuk Uyuşmazlıkları Arabuluculuk Federal Kanunu m. 16 “taraflara karşı yükümlülükler” başlığına paralel olarak iradilik ilkesi oluşturulmuştur³⁴.

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği m. 5/1 “Taraflar, arabulucuya başvurmak, süreci devam ettirmek, sonuçlandırmak veya bu süreçten vazgeçmek konusunda tamamen serbest olup, öncelikle uyuşmazlığı arabuluculuk yoluyla sonuçlandırma konusunda anlaşırılar. Taraflar, bu sürecin içine zorla dahil

³³ Kanunda sayılmayan ilişkili ilkeler için bkz. Kekeç, *Temel Aşamalar ve Taktikler*, 57-87; Ildır, *Alternatif Yöntemler*, 88-94.

³⁴ Ferhat Yıldırım, *Avusturya ve Türkiye’de Hukuk Uyuşmazlıkları Arabuluculuk Kanunu*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2015), 22.

edilemeyecekleri gibi her aşamada uyuşmazlığı arabuluculuk yoluyla çözmekten de vazgeçebilirler.” şeklinde iradilik ilkesi HUAK’la aynı yönde ifade edilmiştir.

Kanunun lafzından da anlaşılacağı üzere sürece başvurmaktan, arabuluculuk faaliyeti kapsamında meydana gelen/gelecek tüm iş ve işlemler tarafların iradelerinden kaynaklanmakta olup her aşamada taraflar süreci bitirmek ya da devam etmek konusunda takdir hakkına sahiplerdir³⁵.

İradilik ilkesi arabuluculuk meslek etiği bakımından da ele alınmış bir ilke olup Türkiye Arabulucular Etik Kuralları m. 2’ de “*Kendi Kararını Verme Hakkı*” olarak ifade edilmektedir³⁶.

Bu noktada konumuz kapsamında olan dava şartı arabuluculuk hukuk sistemimize girdikten sonra 2018 yılında HUAK m. 3’e ek cümle eklenerek “*Şu kadar ki dava şartı olarak arabuluculuğa ilişkin 18/A maddesi hükmü saklıdır*” denilmek suretiyle dava şartı arabuluculuğu iradilik ilkesinden ayıştırmıştır³⁷.

Bu ayırıştırma ise salt bir başvuru zorunluluğundan ibaret olup tarafların yalnızca sürece başvurmasını bir şart koşarak yine arabuluculuğun muhtevasına uygun olarak başvuru haricinde yürütülen tüm iş ve işlemlerde tarafların takdir hakkı kesintisiz

³⁵ Uğur Yazıcı, “Arabuluculuk Kurumunda Gizlilik ve Hukuki Sonuçları”, *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 28/49 (2023): 629-630. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/duhfd/issue/82322/1412610>

³⁶ “Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Arabuluculuk Daire Başkanlığı tarafından düzenlenip kabul edilen Türkiye Arabulucular Etik Kuralları Kendi Kararını Verme Hakkı kenar başlıklı m. 2- (1) Kendi kararını verme hakkı, tarafların sürece başlamadan, süreç içerisinde ve sonuç aşamasında özgür ve aydınlanmış iradeleriyle, gönüllü ve baskı altında kalmadan karar vermelerini kapsar. (2) Arabulucu, arabulucunun seçimi, sürecin yürütülmesi, sürece katılım, süreçten çekilme ve süreci sonlandırma dâhil olmak üzere, arabuluculuğun her aşamasında tarafların kendi kararlarını verme hakkını gözetmekle yükümlüdür. (3) Arabulucu, hazırlık aşaması veya ilk arabuluculuk toplantısında kendisinin arabuluculuk sürecindeki rolü hakkında taraflara bilgi vermek zorundadır. Arabulucu karar verme yetkisinin kendisinde değil, taraflarda olduğu hususunu vurgulamalıdır. (4) Arabulucu, hukuki uyuşmazlıkla ilgili olarak taraflara hukuki veya mesleki tavsiyelerde bulunamaz. Ancak gerekli ve uygun olduğunda aydınlanmış iradeyle seçim yapmalarına yardımcı olmak üzere uzmanlara danışmalarının önemini taraflara hatırlatmalı ve bu konuda tarafları bilgilendirmelidir. (5) Arabulucu, daha yüksek bir anlaşma bedeli veya arabuluculuk ücreti sağlamak amacıyla, taraflardan herhangi birinin kendi kararını verme hakkına etki etmemelidir. Açıklamalarıyla iradilik ilkesi vücut bulmuştur.” Türkiye Arabulucular Etik Kuralları, (Erişim Tarihi 20.03.2025), <https://adb.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/13032023103745T%C3%BCrkiye%20%20Arabulucular%20%20Etik%20Kurallar%C4%B1.pdf>

³⁷ Dava şartı arabuluculuk kabul edilen kanun maddeleri için bkz. 7036 sayılı İş Mahkemeleri Kanunu m. 3; “6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu m. 5/A; 6235 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 18/B; Tarım Kanunu m. 13/e. Bu gibi uzmanlık gerektiren teknik alanlarda yargılamanın çok uzun, masraflı ve karmaşık olması sebebiyle arabuluculuk yöntemi bu ve bu gibi teknik alanlarda oldukça etkin bir çözüm olarak görülebilir.” Bkz. Özbek, *Uyuşmazlık Çözümü*, 1544-1545.

sürmekte olup kanaatimizce dava şartı arabuluculuk iradilik ilkesini zedelememektedir. Yukarıda yaptığımız tüm açıklamaların bütünü aslında HUAK m. 3'ün gerekçesinde detaylıca açıklanmıştır³⁸.

1.2.3.2. Eşitlik İlkesi

Eşitlik ilkesi temel anayasal ilkemiz “*Kanun Önünde Eşitlik*” uyarınca meydana gelmiş olup Anayasa Hukukunun Arabuluculuk Hukukuna yansıdığı interdisipliner bir yaklaşım olarak kabul görebilmekte olup; devletin yargı erkinde de temel ilke olan tarafların eşitliği kural olarak iradi temelli çözüm yöntemi olan arabuluculukta da temel ilkelerden kabul edilmiştir³⁹.

HUAK m. 3/2 “*Taraflar, gerek arabulucuya başvururken gerekse tüm süre boyunca eşit haklara sahiptirler.*” ve HUAK Yönetmeliği m. 5/2 “*Taraflar, gerek arabulucuya başvururken gerekse süreç boyunca eşit haklara sahiptirler.*” İbareleriyle eşitlik ilkesi vurgulanmış olup özellikle yönetmeliğin aynı maddesinin ikinci cümlesinde

³⁸ “Taraflar, öncelikle uyuşmazlığı arabuluculuk yoluyla sonuçlandırma konusunda anlaşmalıdırlar. Tarafların her ikisini veya birini, zorla bu sürecin içine dahil etmek mümkün değildir. Uyuşmazlığın devlet yargısına taşınmadan çözülmesi için, hem kanunî düzenlemelerle hem de uygulamada taraflar teşvik edilebilir, bunu cazip kılacak bazı tedbirler alınabilir. Nitekim bu düzenleme içinde de bu yönde bazı hükümlere yer verilmiştir. Ancak, tarafları buna mutlak anlamda zorlamak, bu yolun niteliğine tamamen aykırıdır. Bu yönde teşvik etmekle zorlamak arasındaki sınırın iyi çizilmesi gerekir. Şüphesiz bir uyuşmazlığı inatla sürdürmek veya çözümü zora sokmak için çaba gösteren tarafı engellemekte, tarafların dışında, kamunun da yararı vardır. Nitekim mahkeme önünde yapılan yargılamalarda da kötü niyetle dava açan ya da dürüstlük kuralına aykırı davranan taraflar için bir takım yaptırımlar öngörülmüştür. Ancak, bu yaptırımın uygulanması tarafları mahkeme dışında çözüme zorlamak sonucu doğuramaz; aksi halde herkesin meşru vasıta ve yollardan hak arama özgürlüğüne sahip olduğu konusundaki Anayasa hükmüne aykırılık meydana gelir. Gönülsüz ve isteksiz, sırf mecbur olunduğu için başlayan böyle bir süreçten başarılı sonuç da elde edilemez. Tarafı zorla masaya getirmek mümkün olsa da zorla masada tutmak ve müzakere zemini yakalamak mümkün değildir. Ayrıca, gönülsüz yapılan bir anlaşma da kalıcı olmayacak, en azından uygulama aşamasında bir çok sorun çıkacaktır. Taraflar, sürecin iradî olması çerçevesinde, arabuluculuk faaliyetinin başlangıcında da sürecin hangi kapsamda ve nasıl yürütüleceğini belirleyebilirler. Arabuluculuk faaliyetinin iradî olmasının gereği olarak, tarafların başladıkları bu süreci devam ettirip ettirmemek konusunda da serbestileri söz konusudur. Taraflar istedikleri zaman bu süreçten çekilebilirler, onların artık bu yolla uyuşmazlığı çözmek istememelerini de kabul etmek gerekir. Bu sürecin nasıl sonuçlandırılacağı da taraflara bağlıdır. Uyuşmazlığı tamamen çözen bir anlaşmaya varılabileceği gibi, kısmen çözüme varılabilir veya farklı bir çözümle de arabuluculuk faaliyeti sonuçlandırılabilir. Yani, süreç her zaman uzlaşma ve anlaşmayla sonuçlandırılmak zorunda değildir. Bu, arabuluculuğun esnek yapısının da bir gereğidir”. Tüm gerekçe için bkz. “HUAK m. 3 Gerekçesi”, (Erişim Tarihi 20.03.2025), <https://mevzuat.tbmm.gov.tr>

³⁹ T.C. Anayasası m. 10 “Herkes, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, felsefi inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle ayırım gözetilmeksizin kanun önünde eşittir. Kadınlar ve erkekler eşit haklara sahiptir. Devlet, bu eşitliğin yaşama geçmesini sağlamakla yükümlüdür. Bu maksatla alınacak tedbirler eşitlik ilkesine aykırı olarak yorumlanamaz. Çocuklar, yaşlılar, özürlüler, harp ve vazife şehitlerinin dul ve yetimleri ile malul ve gaziler için alınacak tedbirler eşitlik ilkesine aykırı sayılmaz. Hiçbir kişiye, aileye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınmaz. Devlet organları ve idare makamları bütün işlemlerinde kanun önünde eşitlik ilkesine uygun olarak hareket etmek zorundadırlar”.

“ taraflardan birinin, arabuluculuk sürecinin dışında bırakılamayacağı gibi, söz hakkının da diğerine göre kısıtlanamayacağı ” ibareleriyle yerini almıştır.

Eşitlik gerek devlet yargısında olsun gerek alternatif çözüm yöntemlerinde olsun uyumsuzluk çözümünde önemli ilkelerden biridir. Temelde taraflar eşit haklara sahipse de devlet yargısı ve arabuluculukta ifade edilen eşitlik ilkesi tam örtüşmemektedir. Arabuluculukta eşitlik soyut olarak ele alınmakla kişilerden bağımsız olarak arabuluculuk faaliyetlerinin sağlıklı yürütülmesi, müzakere ortamında kendilerine eşit yaklaşıldığını anlaması ve arabulucunun hareketlerinin bu doğrultuda olmasıdır⁴⁰.

Arabulucunun rolü bu tür yaklaşımlarda kendini göstermekte olup kendi bilgi ve deneyimini bu yöne devşirerek taraflara bu hissi önceden aktarmalıdır. Aksi takdirde taraflar yahut taraflardan biri sürece eşit dahil edilmediğini, ciddiye alınmadığını, sürecin şahsi menfaatlerine aykırı olarak işlediğini fark ettiği durumda arabuluculuk sürecinin sağlıklı tamamlanmasından söz edilmeyecektir⁴¹.

1.2.3.3. Gizlilik İlkesi

Arabuluculuk faaliyetlerinde uygulanması gereken önemli ilkelerden biri de gizlilik ilkesidir. Özellikle arabulucunun, süreç içerisinde taraflara kendini ve müesseseyi güvenilir kılması için bu ilkeye riayet etmesi gerekmektedir. Arabuluculuk faaliyetlerinde gizlilik ilkesi HUAK m. 4’te *“Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça arabulucu, arabuluculuk faaliyeti çerçevesinde kendisine sunulan veya diğer bir şekilde elde ettiği bilgi ve belgeler ile diğer kayıtları gizli tutmakla yükümlüdür. Aksi kararlaştırılmadıkça taraflar ve görüşmelere katılan diğer kişiler de bu konudaki gizliliğe uymak zorundadırlar”* şeklinde; HUAK Yön. m. 6’da ise *“Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça arabulucu, arabuluculuk faaliyeti çerçevesinde kendisine sunulan veya herhangi bir şekilde elde ettiği bilgi ve belgeler ile diğer kayıtları gizli tutmakla yükümlüdür. Aksi kararlaştırılmadıkça taraflar, kanuni temsilcileri, avukatları ve görüşmelere katılan diğer kişiler de bu konudaki gizliliğe uymak zorundadır.”* ibareleriyle yer almaktadır.

⁴⁰ Kekeç, *Temel Aşamalar ve Taktikler*, 63.

⁴¹ Melis Taşpolat Tuğsavul, *Türk Hukukunda Arabuluculuk 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Çerçevesinde*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2012), 133.

Devlet yargısı kapsamında uyuşmazlık çözümünde aleniyet ilkesi⁴² ve bu ilkenin yansımaları olarak HMK m. 28/1 “*Duruşma ve kararların bildirilmesi alenidir*” uyarınca aleniyet düzenlemesi mevcuttur. Arabuluculuk faaliyetleri ise gizlilik ilkesi temelinde aleniyet ilkesinin bir istisnasını oluşturmaktadır⁴³.

Gizlilik ilkesi, meydana gelen uyuşmazlıklarda tarafların topluma karşı, sosyal çevrelerine karşı ve özellikle piyasaya karşı verdikleri güveni muhafaza eder. Bu ilke tarafları müzakere aşamasında daha dikkatli olmaya sevk ettiğinden ötürü taraflar birbirleriyle olan iletişimlerinde daha sağlıklı davranışlar sergileyerek arabuluculuk sürecinde salt olarak uyuşmazlığın çözümüne odaklanmaktadırlar. Bu durum ise müzakere aşaması sona erdikten sonra tarafların süregelen hayatında da iletişimlerini sürdürmelerine imkân sağlar⁴⁴.

Avrupa Birliği Arabuluculuk Direktifi kapsamında da gizlilik ilkesi “*gizlilik ve sır saklama ilkesi*” olarak düzenlenmiştir. Avrupa Parlamentosu ve Konseyi Hukuki ve Ticari Uyuşmazlıklarda Arabuluculuğa İlişkin 2008 tarihli 2008/52/EC sayılı Direktifi m. 7’de gizlilik ve sır saklama yükümlülüğünün arabulucu ve taraflar açısından temel düzeyi

⁴² T.C. Anayasası m. 141 “Mahkemelerde duruşmalar herkese açıktır. Duruşmaların bir kısmının veya tamamının kapalı yapılmasına ancak genel ahlakın veya kamu güvenliğinin kesin olarak gerekli kıldığı hallerde karar verilebilir.”

⁴³ Hakan Pekcanitez, “Medeni Usul Hukukunda Alenilik İlkesi”, içinde *Av. Dr. Faruk Erem Armağanı*, (Ankara: TBB Yayınları, 1999), 635-636; Nesibe Kurt Konca, *Medeni Usul Hukukunda Aleniyet İlkesi*, (Ankara: Adalet Yayınları, 2009), 156.

⁴⁴ HUAK m. 4 gerekçesinde “Arabuluculuk konusunda gözetilmesi gereken ilkelerden biri de gizlilik. Tarafların devlet yargısı dışında, arabuluculuk yoluyla uyuşmazlığı çözmek istemelerinin en önemli sebeplerinden biri, aralarındaki uyuşmazlığın üçüncü kişilerce bilinmesini istememeleridir. Mahkeme önünde yapılan yargılamada, özellikle duruşmaların alenî olması, temelini Anayasada bulan bir kuraldır, gizlilik istisnadır. Gizlilik, bazen tarafların mahkeme dışındaki uyuşmazlık çözüm yoluna başvurmalarındaki en önemli etken olabilir. Önemli ticarî ilişkileri olan iki tarafın, yüksek meblağlara varan bir konuda uyuşmazlık içinde olduklarını üçüncü kişilerin bilmesi, onların piyasadaki itibarlarını ve iş ilişkilerini etkileyebilir ya da iki taraf arasında sır niteliğindeki birtakım hususların kamuoyu önüne çıkması istenmeyebilir. Karşılıklı suçlamalarla yürütülen bir yargılamadan sonra, tarafların tekrar eski ilişkilerini sürdürmeleri mümkün değildir. Bununla birlikte, gizli ve sadece taraflar arasında kalan bir uyuşmazlık çözüm sürecinde, tarafların daha dikkatli davranması, birbirlerine zarar vermek yerine uyuşmazlığı çözmeye odaklanmaları mümkün olacaktır. Bu ise, çözümün daha kolay bulunmasına yardımcı olacağı gibi, duygusal tepkiler yerine, tarafların kendi kontrollerinde mantıkî çözüm arayışlarını mümkün kılacak, bundan sonra da ilişkilerin sürdürülmesine katkı sağlayacaktır. Gizlilik, tarafların kendi aralarında söz konusu olduğu gibi, arabulucu bakımından da dikkat edilmesi gereken bir ilkedir. Ancak, her iki yönüyle de gizlilik, tarafların iradelerine bağlıdır. Gizliliğe aykırı davranmanın yaptırımı da ayrıca düzenlenmiştir. Bu ifadeler ışığında gizlilik ilkesinin toplumsal yaşamla ilişkisi ifade edilmiştir.” Tüm metin için ayrıca bkz. “HUAK m. 4 Gerekçesi”, (Erişim Tarihi 20.03.2025), <https://mevzuat.tbmm.gov.tr/Kanun/KanunDetay?YasamaKanunId=f72877be-af97-037b-c050-007f01005610&kanunNumarasi=6325#step-2>

tespit edilerek adı geçen yükümlülüğün sınırları da çizilmiştir⁴⁵. Ayrıca mehz kanun olan Avusturya Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Federal Kanunu m. 18’de gizlilik ilkesi aynı doğrultuda açıklanarak uygulanmaktadır⁴⁶.

1.2.3.3.1. Arabulucu Yönünden Gizlilik İlkesi

Gizlilik ilkesinin arabuluculuk faaliyetlerine arabulucu ve taraflar açısından farklı yansımaları bulunmakta olup bunlardan biri gizlilik ilkesinin arabulucu açısından yansımasıdır. Arabulucunun gizliliğine ilişkin de her ne kadar yukarıda açıkladığımız HUAK ve HUAK Yön. maddeleri bulunsada Türkiye Arabulucular Etik Kuralları kapsamında da bu husus ele alınmıştır.

Türkiye Arabuluculuk Etik Kuralları m. 6/2 arabulucunun sürece katılmayan üçüncü kişilerle paylaşabileceği bilgilerin sınırını çizmekte olup aynı maddenin üçüncü fıkrası ise gizlilik yükümlülüğünün sınırının yalnızca bilgi paylaşmamak olmadığını daha geniş bir yelpazede bulunduğunu ifade etmektedir. Tarafların da arabulucuyla yalnız yaptığı toplantılarda paylaştığı bilgileri sürecin karşı tarafıyla da açık rıza alınmaksızın paylaşmaması gerektiğini ezcümle üçüncü kişiler haricinde taraflar arasında da arabulucunun gizlilik ilkesine riayet etmesi beklendiği ifade edilmektedir⁴⁷.

Bu açıklamalar kapsamında uygulanacak gizlilik ilkesine ilişkin arabuluculuk müessesesine olan güveni zedeleyecek bir durumu daha emredici hüküm kapsamında HUAK m. 9/4’te “*Arabulucu, bu sıfatla görev yaptığı uyuşmazlıkla ilgili olarak açılan davada, daha sonra taraflardan birinin avukatı olarak görev üstlenemez.*” ibareleriyle ifade edilmiş arabulucunun, arabulucu sıfatıyla yürüttüğü iş ve işlemlere ilişkin daha sonrasında açılacak davalara taraf vekili olarak katılamayacağının altı özellikle çizilmiştir. Bu hususun bir ileri örneği ise arabulucu avukatın sonradan hakimlik mesleğine geçmesi ve arabuluculuk sürecini yürüttüğü uyuşmazlığın önüne dosya olarak

⁴⁵ Hikmet Bilgin, “Kıta Avrupası Hukuk Sistemlerinde Arabuluculuk”, *Ankara Barosu Hukuk Gündemi Dergisi*, 1/3 (2009): 11-13. <https://ankarabarosu.org.tr/dergiler/5fc76973-80ee-11eb-b2e0-185680ce90be/articles>.

⁴⁶ Yıldırım, *Avusturya Arabuluculuk*, 22.

⁴⁷ TAEK metni için ayrıca bkz. “Türkiye Arabulucular Etik Kuralları”, (Erişim Tarihi 20.03.2025), <https://adb.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/13032023103745T%C3%BCrkiye%20%20Arabulucular%20%20Etik%20Kurallar%C4%B1.pdf>

gelmesi halinde de bu durumun hâkimin reddi sebebi olacağı HMK m. 36/1-c kapsamında hükme bağlanmıştır⁴⁸.

Arabulucu yönünden gizlilik ilkesi kapsamında arabulucunun, süreç esnasında elde ettiği her türlü belge ve bilgileri taraflardan rıza almadıkça veyahut kanunun emredici hükmüyle zorunlu kılınmadıkça kimseye açıklayamamasıdır⁴⁹.

1.2.3.3.2. Taraflar Yönünden Gizlilik İlkesi

Gizlilik ilkesi arabulucular gibi taraflar adına da kabul edilmiş temel bir ilke olup arabulucuya göre çok daha sınırlı uygulama alanı bulmaktadır. Çünkü toplantının tarafı olan kişiler temelde arabulucuyla özel toplantılar yapmakta olup yalnızca müzakere aşamasında karşı tarafla iletişim kurmaktadır. Bu noktada gizlilik ilkesi arabuluculuk faaliyetlerinde müzakere aşamasında tarafların birbirlerinden öğrendiği bilgi ve belgeleri üçüncü kişilere açık rıza olmaksızın aktarmamaları anlamına gelmektedir⁵⁰.

Arabuluculuk faaliyetinin başarılı sonuçlanabilmesi tarafların yeterince iletişim kurarak bilgi edinmeleri temelinde gerçekleşmektedir. Gizlilik ilkesi bu noktada taraflara yeterli güveni sağlayarak sağlıklı ve söylediklerinin ileride aleyhine döneceğinden çekince göstermeksizin iletişim kurmalarına ve ortak bir zeminde anlaşmalarına imkân tanımaktadır⁵¹. Bu nedenlerle taraflar yönünden bu ilkenin uygulanması sürecin çok daha sağlıklı ve adil şekilde yürütülmesine katkı sağlamaktadır.

1.2.3.3.3. Beyan ve Belgelerin Kullanılmaması

Elde edilen bilgi ve belgelerin kullanılmaması her ne kadar HUAK m. 5'te ayrı bir ilke gibi ifade edilse de bu madde gizlilik ilkesinin bir tezahürü olarak kabul edilmelidir. Tarafların arabuluculuk yoluna başvurmada, arabuluculuk faaliyetlerinde uygulanan gizlilik ilkesinin sağladığı güven ortamının, taraflara bu yola başvurmadan önceki durumlarına kıyasla süreç sonunda daha kötü bir durumla karşı karşıya

⁴⁸ Yalçın Bostancı, Tunahan Çetinel, *Temel Arabuluculuk Bilgisi*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2024), 77-78.

⁴⁹ Mustafa Serdar Özbek, “Avrupa’da Arabuluculuğun İlkeleri ve Uygulanması”, içinde *Prof. Dr. Özer Seçili’ye Armağan*, (Ankara: Seçkin Yayınları, 2006), 496.

⁵⁰ Özbek, “Avrupa’da Arabuluculuk”, 496.

⁵¹ Ömer Ekmekçi vd., *Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2019), 33; Kekeç, *Temel Aşamalar ve Taktikler*, 83-84.

kalmayacağından şüphe duymaması önem arz etmektedir⁵². Gizlilik ilkesiyle yerine getirilen bu güven ortamını sağlamak adına ulusal ve uluslararası mevzuat düzenlemeleri yapılmaktadır⁵³. Bu düzenlemelerle ilgili olarak tanıklıktan çekinme hakkı ve elde edilen bilgi, belgelerin yargı önünde delil olarak gösterilemeyeceği örnek verilebilir.

Yukarıda açıklandığı üzere gizlilik ilkesi, arabuluculuk sürecinin devlet yargısının aksine olacak biçimde aleniyet ilkesinden uzak bir şekilde meydana getirilmesine önem vermektedir. Bu durumda dışarıya gizli yapılan arabuluculuk toplantıları esnasında arabulucunun ve tarafların birbirlerinden elde ettiği belge ve bilgilerin de gizli tutulması gayet tutarlı olacaktır. HUAK m. 5/1 *“Taraflar, arabulucu veya arabuluculuğa katılanlar da dâhil üçüncü bir kişi, uyuşmazlıkla ilgili olarak hukuk davası açıldığında yahut tahkim yoluna başvurulduğunda, aşağıdaki beyan veya belgeleri delil olarak ileri süremez ve bunlar hakkında tanıklık yapamaz: a) Taraflarca yapılan arabuluculuk daveti veya bir tarafın arabuluculuk faaliyetine katılma isteği. b) Uyuşmazlığın arabuluculuk yolu ile sona erdirilmesi için taraflarca ileri sürülen görüşler ve teklifler. c) Arabuluculuk faaliyeti esnasında, taraflarca ileri sürülen öneriler veya herhangi bir vakıa veya iddianın kabulü. ç) Sadece arabuluculuk faaliyeti dolayısıyla hazırlanan belgeler.”* arabuluculuk sürecine katılan herkesin, arabuluculuk faaliyetinin maddede belirtildiği üzere tüm aşamalarında elde edilen, bilgi ve belgeleri hukuk davası açıldığında yahut tahkime başvurulduğunda delil olarak ileri süremeyeceği düzenlenmiştir.

İlgili maddenin üçüncü fıkrası kapsamında gizlilik ilkesinin istisnaları belirtilerek gizlilik ilkesine aykırı durumlar kanunda sayma yoluyla *“Kanun hükmü tarafından emredildiği veya arabuluculuk süreci sonunda varılan anlaşmanın uygulanması ve icrası için gerekli olduğu ölçüde”* şeklinde belirlenmiştir. Ayrıca sürecin muhtevası gereği tarafların anlaşarak gizlilik ilkesine aykırı hareket edebileceğini de yukarıda açıklamıştık.

Adı geçen maddenin son fıkrası önem arz etmektedir. *“Birinci fıkrafta belirtilen sınırlamalar saklı kalmak koşuluyla, hukuk davası ve tahkimde ileri sürülebilen deliller,*

⁵² Kekeç, *Temel Aşamalar ve Taktikler*, 78; Ildır, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, 99; Tolga Candan, “Avrupa Birliği Arabuluculuk Direktifi ve Etkileri”, içinde *Hukukta Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları*, ed., Tahir Muratoğlu, Burak Buluttekin, (Ankara: Seçkin Yayınları, 2018), 34.

⁵³ “Tek Tip Arabuluculuk Kanunu m. 4”, (Erişim Tarihi 21.03.2025), <http://ankaratahkim.com>; “Hukuki ve Ticari Uyuşmazlıklarda Arabuluculuğun Belirli Yönlerine İlişkin 21 Mayıs 2008 Tarihli Avrupa Parlamentosu ve Konseyi Yönergesi 2008/52/EC m. 7”, (Erişim Tarihi 21.03.2025), <http://ankaratahkim.com>; Avusturya Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Federal Kanunu m. 16/1 ve m.18 için bkz. Yıldırım, Avusturya Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Federal Kanunu, 22.

sadece arabuluculukta sunulmaları sebebiyle kabul edilemeyecek deliller haline gelmez. ” ifadelerinden anlaşılması gerekenin ne olduğuna gelirsek bu minvalde arabuluculuk faaliyeti esnasında taraflarca bir diğer taraftan elde edilen ve elde eden tarafın başkaca bir şekilde bu bilgiye yahut belgeye ulaşılmasının ve bu durumun ispatlanmasının mümkün olmadığı hallerde; süreç içerisinde yapılan tekliflerin ve süreçten kaynaklı olarak düzenlenen belgelerin gizlilik ilkesi kapsamında değerlendirilmesi ve yargının önüne taşınmaması gerekmektedir⁵⁴.

Ancak bu noktada tarafların ispat haklarını ve hak arama hürriyetlerini zedelememek de önemli olup gizlilik ilkesi karşısında bu ilkelerin korunması kanunun muhtevasında ince bir çizgi oluşturmuştur. Eğer taraflar, arabuluculuk faaliyetleri kapsamında sunulan bilgi ve belgeleri zaten elde etmiş yahut elde edebiliyor iseler ve bu bilgi ve belgelerin mahkeme veya tahkim önünde delil niteliği mevcutsa salt olarak bu materyallerin arabuluculuk sürecine dahil edilmesi delil olarak kullanılmasını engellemeyecektir⁵⁵.

Kanaatimizce bu düzenleme hukuk uyumsuzlukları adına kanun metninde yer alan en önemli hükümlerden birini oluşturmaktadır. Öyle ki taraflar, birbirlerinin delillerini işlevsiz hale getirmek adına suiniyetli olarak arabuluculuk sürecine belge ve bilgileri dahil edebilecek olup karşı tarafın hak arama hürriyetini zedelemeye çalışabilecektir. Bu düzenlemeyle menfaatler dengesi olumlu yönde etkilenmiş olup arabuluculuk sürecinin suiniyetli olarak kullanılmasının önüne geçilmiştir.

1.2.3.3.4. Gizlilik İlkesinin İstisnaları

Her ne kadar arabuluculuk faaliyetlerinde temel ilkenin gizlilik olduğunu ifade etmekteysek de bu ilkenin de belirli durumlarda göz ardı edilmesi mümkündür. Gizlilik ilkesinin temel üç istisnası bulunmaktadır. Bunlar tarafların açık rıza göstermesi, süreç sonunda varılan anlaşmayı uygulamak yahut icra takibine konu etmek ve son olarak kamu görevlisinin suçu bildirme yükümlülüğüdür.

İfade edilen istisnalardan ilki tarafların rızasına dayanarak gizlilik ilkesini ihlal etmektir. Tarafların HUAK m. 4 uyarınca arabuluculuk faaliyeti kapsamında elde edilen

⁵⁴ Çiğdem Yazıcı Tıktık, *Arbuluculukta Gizliliğin Korunması*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2013), 60; bkz. “HUAK m. 5 gerekçesi”, (Erişim Tarihi 21.03.2025), <https://mevzuat.tbmm.gov.tr/>

⁵⁵ Ildır, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, 99.

beyan ve belgeleri paylaşması mümkündür ancak bu husus iki tarafın ortak mutabakatıyla sabit olabilmektedir.

Taraflar, arabuluculuk faaliyetlerinin tamamının yahut bir kısmının aleniyet ilkesi dahilinde yapılmasına karar verebilecekleri gibi, arabulucunun ve sürece dahil olan kişilerin sır saklama yükümlülüğünü de ortak karar olarak kaldırabilirler. Temelde sır saklama yükümlülüğünün muhtevassından hareketle bu durum ifade edilebilir ki adı geçen bilgiye karşı, bilgiyi ortaya koyan tarafın bu bilgiyi sır olarak nitelendirmemesi halinde bu bilgi sır saklama yükümlülüğü dışında kalacaktır. Ezcümle tarafların paylaşılmasını istemediği, sır olarak nitelendirmediği herhangi bir bilginin de saklanmasına gerek duyulmayacaktır. Arabuluculukla ilgili sair mevzuat kapsamında düzenlemelerin bu yönde gerçekleştiği, temel amacın tarafların sır olarak açıkladıkları bilgiye dair menfaatlerini korunmaya değer görmesinden meydana geldiği ortadadır. Elbette menfaat sahibi tarafın bu hakkından feragat etmesi de mümkün olmaktadır⁵⁶.

İkinci istisna hal ise olumlu sonuçlanan arabuluculuk sürecinin sonunda HUAK m. 17 ve 18 kapsamında ifade edilen tarafların anlaşması ve düzenlenen anlaşma belgesinin icra takibine konu edilmesidir.

Arabuluculuk sürecinin sonunda anlaşılan taraflar adına, anlaşmanın göstergesi olarak yazılı bir metin düzenlenmesi gerekmektedir. Arabulucunun düzenlediği bu metin HUAK m. 18 hükmünce anlaşma belgesi olarak ifade edilir.

Anlaşmanın muhtevası taraflarca kararlaştırılıp yazılı metnin bu mutabakatı açık ve net bir şekilde hiçbir tereddüte mahal vermeyecek derecede ifade etmesi gerekmektedir. Bununla birlikte bir nevi mahkeme dışında yapılmış sulh sözleşmesi⁵⁷ olarak da ifade edilebilen sözleşme, muhtevası gereği sulh kurumundan uzak olduğu açıktır ve yalnız sonuç itibarıyla aynı doğrultuda olduğu sulh kurumundan ziyade kendine özgü bir sözleşme olarak düşünerek anlaşma belgesi kapsamında ifade etmek daha doğru olacaktır⁵⁸.

⁵⁶ Yazıcı Tıktık, *Gizliliğin Korunması*, 35; Kaan Muharrem Yağcıoğlu, “Yeni İş Mahkemeleri Kanunu Uyarınca Arabuluculuk ve Arabuluculuğun İş Yargılamasında Etkileri”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 20/2 (2018): 470. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/594853>

⁵⁷ Baki Kuru, “Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Tasarısı Hakkında Görüş ve Öneriler”, *MİHDER*, 2 (2010): 243. Budak, Karaaslan, *Medeni Usul*, 509-510.

⁵⁸ Özbek, *Uyuşmazlık Çözümü*, 1715-1716; Tanrıver, “Arabuluculuk”, 172.

Anlaşma belgesiyle birlikte HUAK m. 18'den yola çıkarak taraflar mahkemeden icra edilebilirlik şerhi almayı isteyebilirler. Lakin anlaşma belgesinin yeterince açık oluşturulmaması sonucunda tereddütler meydana gelebilir ve mahkeme açıklanma ihtiyacı duyabilir. Bu durumda sadece sözleşmeyi icrai kılmak adına “*gerekli olduğu ölçüde*” arabuluculuk süreciyle bağlantılı açıklamalar yapılabilir ve bu açıklamalar gizlilik ilkesinin ihlali kapsamında değerlendirilmez⁵⁹.

Bir diğer istisna durum ise arabulucunun, gizlilik ilkesine bağlı olarak arabuluculuk faaliyetleri sırasında taraflardan bir veya birkaçının suç işlenmesi halinde meydana gelmektedir.

Bu noktada temel problem arabulucunun, meydana gelen suç teşkil eden fiili gerekli makamlara bildirmekten kaçınmasının, suç oluşturup oluşturmadığıdır. Herhangi bir suçun meydana gelip gelmediği hususunda fiilin Türk Ceza Kanunu karşısındaki sonucu bizleri ilgilendirmekte olup TCK m. 279 sabit olduğundan yukarıda ifade edilen durumda arabulucu, cezai müeyyide ile karşı karşıya kalabilecektir.

Lakin öncelikle arabulucunun kamu görevlisi olup olmadığıyla ilgili bir tahlil yapmak gerekir ki TCK m. 279 başlığında “*kamu görevlisinin suçu bildirmemesi*” ibareleri yer almaktadır. Kamu görevlisi tanımını Anayasa m. 128'den “*Devletin, kamu iktisadî teşebbüslerinin ve diğer kamu tüzel kişilerinin genel idare esaslarına göre yürütmekle yükümlü oldukları kamu hizmetlerinin gerektirdiği aslî ve sürekli görevlerin memurlar ve diğer kamu görevlileri eli ile görüleceği*” hareketle belirlemek gerekir. TCK m. 6 gerekçesinde avukatların kamu görevlisi olduğu açıkça ifade edilmiş; buradan hareketle HUAK çerçevesinde arabulucular ister avukat olsun ister olmasın kamu görevlisi kabul edilmelidir. Eğer arabulucu, gizlilik ilkesi dahilinde hareket ederek suçu bildirmekten kaçınırsa Türk Ceza Kanunu m. 279 hükmüyle düzenlenen kamu görevlisinin suçu bildirmemesi suçuna sebebiyet vermesi kaçınılmaz olacaktır⁶⁰. Sonuç olarak arabulucu, arabuluculuk faaliyetleri kapsamında işlenen bir suçu tespit etmesi halinde, süreci derhal sonlandırarak ilgili makamlara suçun ihbarını geçmek zorundadır.

⁵⁹ Kekeç, *Temel Aşamalar ve Taktikler*, 86-87.

⁶⁰ Yazıcı Tıktık, *Gizliliğin Korunması*, 66-70; Bostancı, Çetinel, *Arabuluculuk Bilgisi*, 76.

1.2.3.3.5. Gizlilik İlkesinin İhlali

Arabuluculuk faaliyeti kapsamında gizlilik ilkesine aykırı davrananlarla ilgili olarak cezai yaptırım düzenlenmiş olup bu yaptırım HUAK m. 33'te *“Gizliliğin İhlali”* başlığı altında ifade edilmektedir. Madde metninde *“Bu Kanunun 4'üncü maddesindeki yükümlülüğe aykırı hareket ederek bir kişinin hukuken korunan menfaatinin zarar görmesine neden olan kişi altı aya kadar hapis cezası ile cezalandırılır. Bu suçların soruşturulması ve kovuşturulması şikâyeteye bağlıdır.”* ibareleriyle kanunun dördüncü maddesine muhalefet edenlerle ilgili olarak altı aya kadar hapis cezası öngörülmektedir. Arabuluculuk sürecinde gizliliğin ihlaline hapisle cezalandırmak kanaatimizce uygun olacaktır. Tarafların ve arabulucunun bu ilkeye daha fazla dikkat etmesine sebep olacak bir madde olarak görmekle birlikte cezai yaptırımın daha da arttırılabileceği kanaatindeyiz. İfade edilen cezai yaptırım dışında arabulucu açısından HUAK m. 21/2 gereğince sicilden silinme dahil birden çok idari, disiplin yaptırımları kararlaştırılmıştır. Gizlilik ilkesinin ihlali durumunda bu idari yaptırımlar da gün yüzüne çıkacaktır.

1.2.4. Arabuluculuğa Elverişlilik

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 1/2 *“Bu Kanun, yabancılık unsuru taşıyanlar da dâhil olmak üzere, ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlıklarının çözümlenmesinde uygulanır. Şu kadar ki, aile içi şiddet iddiasını içeren uyuşmazlıklar arabuluculuğa elverişli değildir.”* hükmü kapsamında elverişlilik ibaresi üzerinde durmuş ve arabuluculuk faaliyetlerine konu olabilecek uyuşmazlıkların elverişlilik yönünden değerlendirilmesi gerektiğini ifade etmiştir. Kanun koyucu kanun maddesinin gerekçesinde⁶¹ tarafların sulh yoluyla sonlandırabilecekleri hukuk uyuşmazlıkları ibaresine de yer vererek kanun lafzına bir açıklama getirmiştir⁶².

⁶¹ “Her şeyden önce arabuluculuk kurumunun işlerlik kazanacağı alan, yabancılık unsuru taşıyanlar da dahil olmak üzere, özel hukuk uyuşmazlıklarıdır. Öte yandan, anılan kurum, her tür hukuk uyuşmazlıklarında değil; ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri, yani sulh olma suretiyle sona erdirebilecekleri hukuk uyuşmazlıkları bağlamında uygulanma alanı bulacaktır. Bu durum karşısında, kamu düzenine ilişkin olan ve dolayısıyla tarafların üzerinde serbestçe tasarrufta bulunmalarına olanak vermeyen hukuki ilişkilerden kaynaklanan uyuşmazlıkların çözüme kavuşturulmasında, arabuluculuk kurumuna müracaat edilmeyecektir.” Tüm gerekçe için bkz. “HUAK m.1/2 gerekçesi”, (Erişim Tarihi 09.02.2025), <https://mevzuat.tbmm.gov.tr/>

⁶² Recep Akcan, “Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanun Tasarısı ile İlgili Bazı Düşünceler” içinde Prof. Dr. Bilge Öztan’a Armağan, (Ankara: Turhan Kitabevi, 2008), 41.

Doktrinde Akcan⁶³, sulh kavramı haricinde kabul kurumuyla da sona erdirilebilecek uyuşmazlıklarda arabuluculuğa elverişlilik üzerine açıklamalarda bulunmuştur. Kabul kurumu sulh gibi tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri davalarda işlerlik kazanacaktır. Dava üzerinde serbestçe tasarruf edilemeyen hallerde ise HMK m. 308/2 hükmü gereğince kabul kurumunun bir etkisi olmayacak başka bir deyişle davayı sona erdirmeyecektir. Uygulamada örnek olarak boşanma, soybağı davaları, velayet ve evliliğin feshi gibi davalar örnek verilebilir; bu davalarda davalı tarafça davacının davası kabul edilmiş dahi olsa, davanın kamu düzeninden kaynaklanması nedeniyle dava kabulle birlikte sona ermeyecek; yalnızca davayı kabul eden davalı tarafın duruşmaya katılma zorunluluğu ortadan kalkacak ve yargılama devam edecektir⁶⁴.

1.2.4.1. Uyuşmazlığın Özel Hukuktan Kaynaklanıyor Olması

Elverişlilik kapsamında aranacak ilk koşul arabuluculuğa konu uyuşmazlığın özel hukuk ilişkilerinden kaynaklanıyor olmasıdır. Lafzın mefhumu muhalifinden anlaşılacağı üzere konu uyuşmazlığın kamu hukukundan kaynaklanmaması gerekmektedir. Bu noktada kamu hukuku, kamu gücünü tekelinde bulundurarak kamu gücüne sahip olan ile özel hukuk kişileri arasındaki ilişkilerin düzenlendiği hukuk prensibidir. Buradan yola çıkarsak tarafların kamu gücüne dayanmayan yani eşitlik prensibiyle teşkil edildiği idari bir alt-üst ilişki tesisinin kurulmadığı ilişkiler özel hukuk ilişkileridir. Ancak dikkat etmek gerekir ki tarafın yalnızca kamu gücünü kullanan kişi olması bu ilişkiyi kamu hukukundan kaynaklanan bir ilişki ve sonucunda uyuşmazlık halinde getirmez; binaenaleyh uyuşmazlığı meydana getiren ilişkinin kamu gücünü kullanmaktan kaynaklanması gerekmektedir⁶⁵.

1.2.4.2. Uyuşmazlığın Tarafların Serbestçe Tasarruf Edebilecekleri İş veya İşlemlerden Kaynaklanıyor Olması

Üzerinde serbestçe tasarruf edilebilirlik kavramı ikinci koşul olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu kavram kanun koyucu tarafından HMK kapsamında tanımlanmış bir

⁶³ Akcan, “Arabuluculuk Kanun Tasarısı”, 41.

⁶⁴ Kabul kurumu hakkında detaylı bilgi için bkz. Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Medeni Usul*, 453 vd.; İbrahim Ermenek, *Medeni Usul Hukukunda Davayı Kabul (Mahkeme Huzurunda Yapılan Kabuller)*, (Ankara, Adalet Yayınları, 2009), 3 vd.

⁶⁵ Arslan vd., *Medeni Usul*, 70-74; Ali Ulusoy, *Türk İdare Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2019), 27; Erdoğan Teziç, *Anayasa Hukuku*, (İstanbul: Beta Yayınevi, 2018), 8.

kavram olmayıp konu uygulayıcılara ve doktrine bırakılmıştır. Ancak kanun koyucu HUAK m. 1 gerekçesinde “*ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri, yani sulh olmak suretiyle sona erdirebilecekleri hukuk uyumsuzlukları bağlamında*” ifadelerini kullanmış en azından üzerinde serbestçe tasarruf edilebilir davalara bir sınır çizmiştir. Yargıtay, mefhumu muhalifinden hareket ederek kamu düzeninden kaynaklanmayan, kamu düzenine dahil olmayan işler şeklinde kamu düzeni üzerinden görüş bildirmiştir⁶⁶.

Kamu düzeni üzerinden yapılan bu açıklamalar ışığında ise kamu düzeni, toplum hayatının bir düzen içinde sürdürülmesine olanak tanıyan hukuk kurallarıyla birlikte ahlak, din ve görgü kurallarının da tümünü oluşturan prensip şeklinde ifade edilmektedir⁶⁷.

Bu açıklamalar ışığında arabuluculuğa elverişli uyuşmazlıklar üzerine serbestçe tasarruf edilebilirlik kavramı doğrultusunda sayma ve tanımlama yoluyla belirtilmemiş olup kanun koyucu soyut açıklamalarla genel bir çerçeve çizmiştir. Bizce de dinamik olarak değişen ve gelişen hukukun her geçen gün yeni alanlar, yeni uyuşmazlıklarla karşılaşması göze alındığında gayet makuldür⁶⁸.

⁶⁶ Kamu düzeni, tarafların uymak zorunda oldukları, kamu hukukundan ve özel hukuktan doğan, ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edemeyecekleri kurallardır. Bkz. Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu, 10.02.2012, K. 2012/1, E. 2010/1, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, E.T. 20.01.2025; İç hukukta kamu düzenini; toplumun genel çıkarlarını gözetken, uyulmasında devlet ve toplumun menfaati bulunan, kişilerin uymak zorunda oldukları, kamu hukukundan ve özel hukuktan doğan kurallar bütünü olarak tanımlamak mümkündür. Kişilerin üzerinde serbestçe tasarruf edemeyecekleri, aksini kararlaştıramayacakları, emredici nitelikteki kurallardır. İç hukukta kamu düzeni, irade serbestisinin sınırlarını belirlemektedir. Bkz. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 26.09.2019, K. 2019/3640, E. 2019/2474, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, E.T. 20.01.2025.

⁶⁷ Günday’a göre “bozulduğunda kamu yararını olumsuz yönde etkileyen ve bozulmasının önlenmesiyle de kamu yararı gerçekleşen bir düzen”. Metin Günday, *İdare Hukuku*, (Ankara: İmaj Yayıncılık, 2002), 246. Gözler’e göre, “kamu düzeni, bireylerin güvenlik, huzur ve sağlık içinde yaşamaları durumudur.” Bkz. Kemal Gözler, *İdare Hukukuna Giriş*, (Bursa: Ekin Yayınevi, 2008), 218-219.

⁶⁸ HUAK m. 17/B “Ancak kanun koyucu özellikle bazı uyuşmazlıkları kanunda sayma yoluyla belirterek de arabuluculuğa elverişli olduğundan bahsetmiştir. Örneğin HUAK m. 17/B (1)Taşınmazın devrine veya taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak kurulmasına ilişkin uyuşmazlıklar arabuluculuğa elverişlidir. (2)Birinci fıkra kapsamındaki uyuşmazlıklarda, tarafların yazılı olarak kararlaştırması ve arabulucunun bu kararı tutanak altına alması halinde arabulucunun talebiyle, arabuluculuk süreciyle sınırlı olmak ve konulduğu tarihten itibaren üç ayı geçmemek üzere tasarruf yetkisinin kısıtlandığına dair tapu siciline şerh verilir. Bu şerh, tarafların anlaşamaması veya tarafların şerhin kaldırılması konusunda anlaşması halinde arabulucunun talebiyle, üç aylık sürenin sonunda ise kendiliğinden kalkar. (3)Arabuluculuk süreci sonunda tarafların anlaşması halinde anlaşma belgesi, taşınmazın devri veya taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak kurulmasıyla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslar gözetilmek suretiyle düzenlenir... hükmüyle kanun koyucu taşınmazın devrine veya taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak kurulmasına ilişkin uyuşmazlıkları genel kuraldan bağışık olarak arabuluculuk müessesine elverişli kılmıştır.”

Bir önceki başlıkta bahsettiğimiz üzere⁶⁹ kamu gücünü kullanan bir tarafın bulunmadığı davalar, özel hukuk davalarıdır. Ancak özellikle belirtmek gerekir ki özel hukuk davalarında da kamu düzenini yakından ilgilendiren davalar vardır. Yukarıda verdiğimiz örneklerden boşanma davası en temel örnek olarak gösterilebilmektedir. Boşanmanın toplumsal sonuçlarından kaynaklı kanun koyucu bu noktada kamusal bir menfaat gözeterek kamu düzeni ifadelerine yer vermiştir. Bu nedenle kamu gücünün taraf olmadığı ve kamu düzeninden kaynaklanmayan davalar arabuluculuğa elverişlidir.

1.2.5. Arabuluculuk Türleri

1.2.5.1. İhtiyari Arabuluculuk

İhtiyari arabuluculuk faaliyetleri kanundan doğan bir zorunluluk ilişkisi olmadığından mütevellit arabulucu ve taraflar arasında bir takım hukuki ilişkinin kurularak bu sürecin yürütülmesi gerekmekte olup; ifade edilen hukuki ilişkiler ise tarafların arabulucuya başvurma iradesini ortaya koyan arabuluculuk sözleşmesi ve belirlenen arabulucunun tayini hakkında yapılan arabulucu sözleşmesi olarak tezahür etmektedir⁷⁰. Buradan hareketle ihtiyati arabuluculuk, tarafların özgür iradeleriyle uyuşmazlıklarına çözüm aramak adına bir arabulucu tayin etmeleri ve tarafların belirlediği usuller çerçevesinde uyuşmazlığın arabulucunun yönlendirmeleriyle çözüme ulaştırılması şeklinde de tanımlanabilir.

Arabuluculuk sözleşmesini HUAK m. 1/2 “*Bu Kanun, yabancılık unsuru taşıyanlar da dâhil olmak üzere, ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlıklarının çözümlemesinde uygulanır.*” kapsamında belirtilmiş olan yabancılık unsuru taşıyanlar da dahil olmak üzere, ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlıklarının çözümü için arabulucu tayin etme hususunda karşılıklı ve örtüşen irade beyanları oluşturur⁷¹.

Adı geçen sözleşmenin taraflarını, esasa ilişkin uyuşmazlığın tarafları teşkil etmekte olup arabulucu bu sözleşmeye taraf sıfatıyla katılmamaktadır; buradan hareketle

⁶⁹ Bkz. 1.2.4.1. Uyuşmazlığın Özel Hukuktan Kaynaklanıyor Olması.

⁷⁰ Taşpolat Tuğsavul, *Türk Hukukunda Arabuluculuk*, 83.

⁷¹ Bostancı, Çetinel, *Arabuluculuk Bilgisi*, 102.

bu sözleşmenin hüküm ve sonuçları ise yine aynı kişiler olan esas uyuşmazlığın tarafları nezdinde gerçekleşecektir⁷².

Arabuluculuk sözleşmesi, Türk Borçlar Hukuku m. 12 kapsamında şekil serbestisine sahipse de serbestinin kısıtlayıcı prensiplerini de karşılamaları zorunludur. Kısıtlayıcı prensipler TBK m. 27 hükmünde “*Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür.*” şeklinde ifade edilmiştir.

Elbette taraflar anlaşarak bahsedilen şekil serbestisini sınırlayabilir, yazılı şekle tabi de tutabilirler. Geçerliliği açısından ele alındığında ise arabuluculuğa ilişkin mevzuatta herhangi bir düzenleme mevcut değildir. Bu nedenle yine genel hükümlere gidilerek borçlar hukuku çerçevesinde değerlendirme yapmak gerekmektedir. Yukarıda bahsettiğimiz halde arabuluculuk sözleşmesi kesin hükümsüzlük yaptırımıyla karşı karşıya kalacaktır. Sözleşmenin tamamının geçersiz olup olmayacağı hususunda ise sözleşmenin esaslı noktalarının geçerli olup olmadığı dikkatle incelenmeli esaslı noktalar hükümsüz kalmışsa arabuluculuk sözleşmesi geçersiz; aksi halde esaslı olmayan nokta geçersiz arabuluculuk sözleşmesi huzurdaki haliyle geçerli olacaktır⁷³.

“*Aralarındaki uyuşmazlığı arabuluculuk yoluyla çözmeyi kararlaştıran tarafların, arabulucuyla yaptıkları ve arabulucunun uyuşmazlığın taraflarına arabuluculuk etmeyi yükümlendiği; buna karşılık uyuşmazlığın taraflarının (veya sadece taraflardan birinin) arabulucuya ücret ödemeyi borçlandığı sözleşmeye*” arabulucu sözleşmesi denir⁷⁴. Arabulucu sözleşmesi, arabuluculuğa ilişkin mevzuat olan HUAK yahut yönetmeliğinde ifade edilmemiş olmakla birlikte HUAK ve yönetmelik kapsamında çizilen sınırlar çerçevesinde arabulucu sözleşmesinin unsurları ve tanımı meydana getirilmektedir⁷⁵.

⁷² Bostancı, Çetinel, *Arabuluculuk Bilgisi*, 102-103.

⁷³ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2019), 381-384.

⁷⁴ Emel Badur, “Arabulucunun Sözleşme Görüşmelerinden Doğan Sorumluluğu”, *Medeni Hukuk Dergisi*, 1/1 (2024): 5. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/mhd/issue/82831/1423935>

⁷⁵ Şamil Demir, “Arabulucunun Hukuki Sorumluluğu”, içinde *Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Sempozyumu I*, ed., Yasemin Işıktaş, (İstanbul: Sümer Kitabevi, 2014), 115-116.

Arabulucu sözleşmesi kanunda açıkça tanımlanmayan bir iş görme ilişkisi olarak nitelendirilebilir⁷⁶. TBK m. 502 göndermesiyle m. 503 “*kendisine bir işin görülmesi önerilen kişi, bu işi görme konusunda resmi sifata sahipse veya işin yapılması mesleğinin gereği ise ya da bu gibi işleri kabul edeceğini duyurmuşsa, bu öneri onun tarafından hemen reddedilmedikçe vekalet sözleşmesi kurulmuş sayılır*” kapsamında arabuluculuk sözleşmesi kurulmuş sayılır denecektir. Bu minvalde TBK m. 502/2 uyarınca vekaletle ilişkin hükümler niteliğine uygun düştüğü çerçevede uygulama alanı bulacaktır⁷⁷.

1.2.5.2. Dava Şartı Arabuluculuk

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu kapsamında bazı uyuşmazlıklar bakımından dava açılmadan önce arabuluculuğa başvuru zorunlu kılınmıştır. HUAK hükümlerince ifade edilen bu başvuru zorunluluğu ise özel bir dava şartını mı yoksa dava şartlarının bir ön şartı mı olduğu doktrinde tartışmalıdır.

Doktrinde, dava açmadan arabuluculuğa başvuru zorunluluğunun usul hukuku açısından teknik bir dava şartı olmadığı da ifade edilmektedir. HUAK m. 18/A/5 temelinde ve kanunda bulunan diğer maddelerce hükmedilen ifadeler ışığında arabuluculuğa başvuru yapılmaksızın açılmış davaların başkaca bir husus incelenmeden davanın usulden reddedilmesine dair düzenlemeler HMK m. 114 kapsamında ifade ettiğimiz dava şartlarıyla teknik olarak bağdaşmamaktadır. Şöyle ki, mahkemeler bu madde gereği görev incelemesi dahi yapmadan huzurda açılmış davanın reddine karar vermektedir. Yukarıda ifade ettiğimiz genel kanundan doğan şartların sağlanıp sağlanmadığına bakılmaksızın özel kanun şartlarını irdelemek genel dava şartlarından sonra özel dava şartlarının incelenmesi prensibine aykırılık doğuracağı gibi usul hukukunun teknik incelenmesi açısından da hatalı bir konum oluşturacaktır⁷⁸.

⁷⁶ Süha Tanrıver, *Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), 86-88; Hatice Kübra Ercoşkun Şenol, “Arabulucu Sözleşmelerinin Tüketici İşlemi Niteliğinde Olup Olamayacağı Sorunu”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 15/1 (2024): 148-149. <https://doi.org/10.21492/inuhfd.1415907>

⁷⁷ Ahmet M. Kılıçoğlu, *Arabuluculuk Sözleşmeleri*, (Ankara: Turhan Kitabevi, 2021), 86; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, (Ankara: Legem Yayınları, 2023), 726-729; Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2024), 536-539.

⁷⁸ Ekmekçi vd. “*Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk*”, 156-158; Yargıtay da bu görüş doğrultusunda öncelikle uyuşmazlık konusunda görev incelemesinin yapılması gerektiğine dair hüküm kurmuştur. Bkz. Yargıtay 9. Hukuk Dairesi, 04.03.2019, K. 2019/5144, E. 2019/520, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, E.T. 26.02.2025.

Doktrindeki bir diğer görüşe göre ise ifade ettiğimiz bu özel dava şartı niteliğindeki düzenlemelerden anlaşılması gerekenin aslında temelde dava şartından farklı bir durum olduğudur. Uygulama kapsamında dava şartının da bir ön şartı olarak kabul edilmesi gerekmektedir; zira UYAP sistemi üzerinden arabuluculuk başvurusu seçenekleri düzenlenmeden dava dahi açılmasına müsaade edilmemektedir. Mevcut düzenleme ve uygulama kapsamında bu husus dava şartlarının bir ön şartı olarak değerlendirilerek görev incelemesi dahi yapılmaksızın huzurdaki davanın reddine karar verilmesi gerekmektedir⁷⁹.

Kanaatimizce usul hukukunun teknik işleyişi de göz önüne alınarak HMK m. 114 vd. kapsamındaki dava şartlarından başlanarak inceleme yapılması hukuk sistematığıne daha uygun olacağı ortadaysa da; karşı tarafında mahkeme iş yükünün olumsuz etkileneceği, arabuluculuğa başvuru gibi incelemesinin oldukça basit olan bir hususun değerlendirilerek davanın başkaca hususlarına bakılmaksızın karar verileceği, düşünülürse her ne kadar HMK’da ifade edilen dava şartlarından incelemeye başlamak teknik anlamda doğru bir yaklaşım olsa da; uygulamada arabuluculuğa başvurunun, dava şartlarının bir ön şartı oluşu dava iş yüküne olumlu katkı sağlayarak, pratiklik kazandırmaktadır. Bu noktada arabuluculuğa başvurunun dava şartlarının bir ön şartı olduğu görüşü desteklemek yargının işleyişi adına yadsınamaz bir gerçektir.

Dava şartı arabuluculuk ilk olarak İş Mahkemeleri Kanunu kapsamında hukukumuzda girdiyse de özel bir arabuluculuk kanununa ilişkin olarak HUAK m. 18/A ile 2018 yılında kanuna eklenen bir düzenlemedir⁸⁰. Bu düzenlemeyle dava şartı

⁷⁹ Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Usul*, 345.

⁸⁰ HUAK m. 18/A, “(1)İlgili kanunlarda arabulucuya başvurulmuş olması dava şartı olarak kabul edilmiş ise arabuluculuk sürecine aşağıdaki hükümler uygulanır. (2)Davacı, arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağın aslını veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğini dava dilekçesine eklemek zorundadır. Bu zorunluluğa uyulmaması hâlinde mahkemece davacıya, son tutanağın bir haftalık kesin süre içinde mahkemeye sunulması gerektiği, aksi takdirde davanın usulden reddedileceği ihtarını içeren davetiye gönderilir. İhtarın gereği yerine getirilmez ise dava dilekçesi karşı tarafa tebliğe çıkarılmaksızın davanın usulden reddine karar verilir. Arabulucuya başvurulmadan dava açıldığının anlaşılması hâlinde herhangi bir işlem yapılmaksızın davanın, dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddine karar verilir. (3)Daire Başkanlığı, sicile kayıtlı arabuluculardan bu madde uyarınca arabuluculuk yapmak isteyenleri, varsa uzmanlık alanlarını da belirterek, görev yapmak istedikleri adli yargı ilk derece mahkemesi adalet komisyonlarına göre listeler ve listeleri ilgili komisyon başkanlıklarına bildirir. Komisyon başkanlıkları, bu listeleri kendi yargı çevrelerindeki arabuluculuk bürolarına, arabuluculuk bürosu kurulmayan yerlerde ise görevlendirecekleri sulh hukuk mahkemesi yazı işleri müdürlüğüne gönderir. (4)Başvuru, uyuşmazlığın konusuna göre yetkili mahkemenin bulunduğu yer arabuluculuk bürosuna, arabuluculuk bürosu kurulmayan yerlerde ise görevlendirilen yazı işleri müdürlüğüne yapılır. (5)Arabulucu, komisyon başkanlıklarına bildirilen listeden büro tarafından belirlenir.

Ancak tarafların listede yer alan herhangi bir arabulucu üzerinde anlaşmaları hâlinde bu arabulucu görevlendirilir. (6)Başvuran taraf, kendisine ve elinde bulunması hâlinde karşı tarafa ait her türlü iletişim bilgisini arabuluculuk bürosuna verir. Büro, tarafların resmî kayıtlarda yer alan iletişim bilgilerini araştırmaya da yetkilidir. İlgili kurum ve kuruluşlar, büro tarafından talep edilen bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür. (7)Taraflara ait iletişim bilgileri, görevlendirilen arabulucuya büro tarafından verilir. Arabulucu bu iletişim bilgilerini esas alır, ihtiyaç duyduğunda kendiliğinden araştırma da yapabilir. Elindeki bilgiler itibarıyla her türlü iletişim vasıtasını kullanarak görevlendirme konusunda tarafları bilgilendirir ve ilk toplantıya davet eder. Avukatı bulunsa bile asıl tarafı da bilgilendirir. Bilgilendirme ve davete ilişkin işlemlerini belgeye bağlar. (8)Arabulucu, görevlendirmeyi yapan büronun yetkili olup olmadığını kendiliğinden dikkate alamaz. Karşı taraf en geç ilk toplantıda, yetkiye ilişkin belgeleri sunmak suretiyle arabuluculuk bürosunun yetkisine itiraz edebilir. Bu durumda arabulucu, dosyayı derhâl ilgili sulh hukuk mahkemesine gönderilmek üzere büroya teslim eder. Mahkeme, harç alınmaksızın dosya üzerinden yapacağı inceleme sonunda en geç bir hafta içinde yetkili büroyu kesin olarak karara bağlar ve dosyayı büroya iade eder. Mahkeme kararı büro tarafından 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümleri uyarınca taraflara tebliğ edilir. Yetki itirazının reddi durumunda aynı arabulucu yeniden görevlendirilir ve dokuzuncu fıkrada belirtilen süreler yeni görevlendirme tarihinden başlar. Yetki itirazının kabulü durumunda ise kararın tebliğinden itibaren bir hafta içinde yetkili büroya başvurulabilir. Bu takdirde yetkisiz büroya başvurma tarihi yetkili büroya başvurma tarihi olarak kabul edilir. Yetkili büro, beşinci fıkra uyarınca arabulucu görevlendirir. (9)Arabulucu, yapılan başvuruyu görevlendirildiği tarihten itibaren üç hafta içinde sonuçlandırır. Bu süre zorunlu hâllerde arabulucu tarafından en fazla bir hafta uzatılabilir. (10)Arabulucu; taraflara ulaşılamaması veya taraflar katılmadığı için görüşme yapılamaması ya da tarafların anlaşması yahut tarafların anlaşamaması hâllerinde arabuluculuk faaliyetini sona erdirir ve son tutanağı düzenleyerek durumu derhâl arabuluculuk bürosuna bildirir. (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 karşı tarafın ödemekle yükümlü olduğu yargılama giderlerinin yarısından sorumlu tutulur. Ayrıca bu taraf lehine Avukatlık Asgari Ücret Tarifesine göre belirlenen vekâlet ücretinin yarısına hükmedilir. Her iki tarafın da ilk toplantıya katılmaması sebebiyle sona eren arabuluculuk faaliyeti üzerine açılacak davalarda tarafların yaptıkları yargılama giderleri kendi üzerlerinde bırakılır. (12)Tarafların arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaları hâlinde, arabuluculuk ücreti, Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesinin eki Arabuluculuk Ücret Tarifesinin İkinci Kısımına göre aksi kararlaştırılmadıkça taraflarca eşit şekilde karşılanır. Bu durumda ücret, Tarifinin Birinci Kısımında belirlenen iki saatlik ücret tutarından az olamaz. (13)Arabuluculuk faaliyeti sonunda taraflara ulaşılamaması, taraflar katılmadığı için görüşme yapılamaması veya iki saatten az süren görüşmeler sonunda tarafların anlaşamamaları hâllerinde, iki saatlik ücret tutarı Tarifinin Birinci Kısımına göre Adalet Bakanlığı bütçesinden ödenir. İki saatten fazla süren görüşmeler sonunda tarafların anlaşamamaları hâlinde ise iki saati aşan kısma ilişkin ücret aksi kararlaştırılmadıkça taraflarca eşit şekilde uyuşmazlığın konusu dikkate alınarak Tarifinin Birinci Kısımına göre karşılanır. Adalet Bakanlığı bütçesinden ödenen ve taraflarca karşılanan arabuluculuk ücreti, yargılama giderlerinden sayılır. (14)Bu madde uyarınca arabuluculuk bürosu tarafından yapılması gereken zaruri giderler; arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılması hâlinde anlaşma uyarınca taraflarca ödenmek, anlaşmaya varılamaması hâlinde ise ileride haksız çıkacak taraftan tahsil olunmak üzere Adalet Bakanlığı bütçesinden karşılanır. (15)Arabuluculuk bürosuna başvurulmasından son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar geçen sürede zamanaşımı durur ve hak düşürücü süre işlemez. (16)Dava açılmadan önce ihtiyati tedbir kararı verilmesi hâlinde 6100 sayılı Kanunun 397 nci maddesinin birinci fıkrasında, ihtiyati haciz kararı verilmesi hâlinde ise 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 264 üncü maddesinin birinci fıkrasında düzenlenen dava açma süresi, arabuluculuk bürosuna başvurulmasından son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar işlemez. 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. (17)Arabuluculuk görüşmeleri, taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça, arabulucuyu görevlendiren büronun bağlı bulunduğu adli yargı ilk derece mahkemesi adalet komisyonunun yetki alanı içinde yürütülür. (18)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. (19)İlgili kanunlarda dava şartı olarak arabuluculuğa ilişkin kabul edilen özel hükümler saklıdır. (20)Bu bölümde hüküm bulunmayan hâllerde niteliğine uygun düştüğü ölçüde bu Kanunun diğer hükümleri uygulanır.”

arabuluculuğun usul ve esasları belirlenmiş ve uygulamaya girmiştir. Bu düzenleme özel kanunlarda belirlenen dava şartı arabuluculuk halleri için de müstakil uygulama alanı bulacaktır.

Zorunlu arabuluculuk kanun koyucu tarafından belirlenen normlarla dava açılmadan önce tamamlanması gereken bir usul, ön şart olarak kendini göstermiştir⁸¹. Ülkemizde de kanun koyucu, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu bu yaklaşımı esas almakla birlikte yeni düzenlemelere giderek dava şartı arabuluculuğun kapsamını genişletmiştir.

Yarı mecburi “*quasi compulsory*” olarak ifade edilen arabuluculuk modeli, dava şartı arabuluculuğa ilişkin modeldir. Bu modelde arabuluculuk aşamalı dava sisteminde bir gereksinim olarak ifade edilebilir. Yani doğrudan çözüm temelli bir arabuluculuk yönlendirmesinden ziyade tarafların dava açmadan önce başvurması gereken bir ön şart mahiyetindedir⁸². HUAK’ta aslolan ihtiyarı arabuluculuk kabul edilerek bu yönde düzenlemeler yapılmışsa da yeni düzenlemeler yapılarak zorunlu arabuluculuk da kanun sistematiğine dahil edilmiştir⁸³.

1.2.5.2.1. Dava Şartı Arabuluculuğun Uygulama Alanı

1.2.5.2.1.1. İş Hukukundan Doğan Uyuşmazlıklar

Dava şartı arabuluculuğun hukukumuzda girişi İş Mahkemeleri Kanunu m. 3⁸⁴’le birlikte olmuştur. Bu madde kapsamında bireysel veya toplu iş sözleşmesine veya

⁸¹ Melissa Hanks, “Perspectives of Mandatory Mediation”, *Dispute Resolution Magazine*, 35/3 (2012): 929-930. <https://www.austlii.edu.au/au/journals/UNSWLawJl/2012/39.pdf>

⁸² Hanks, “Perspectives of Mandatory Mediation”, 931.

⁸³ Seda Özümücü, “Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukuku Açısından Zorunlu Arabuluculuk Sistemine Genel Bir Bakış”, *İÜHFM*, 74/2 (2016): 809. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/292467>

⁸⁴ İş Mahkemeleri Kanunu m. 3, “(1) Kanuna, bireysel veya toplu iş sözleşmesine dayanan işçi veya işveren alacağı ve tazminatı ile işe iade talebiyle açılan davalarda, arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır. Bu alacak ve tazminatla ilgili itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davaları hakkında birinci cümle hükmü uygulanır. (2) Davacı, arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağın aslını veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğini dava dilekçesine eklemek zorundadır. Bu zorunluluğa uyulmaması hâlinde mahkemece davacıya, son tutanağın bir haftalık kesin süre içinde mahkemeye sunulması gerektiği, aksi takdirde davanın usulden reddedileceği ihtarını içeren davetiye gönderilir. İhtarın gereği yerine getirilmez ise dava dilekçesi karşı tarafa tebliğe çıkarılmaksızın davanın usulden reddine karar verilir. Arabulucuya başvurulmadan dava açıldığının anlaşılması hâlinde herhangi bir işlem yapılmaksızın davanın, dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddine karar verilir. (3) İş kazası veya meslek hastalığından kaynaklanan maddi ve manevi tazminat ile bunlarla ilgili tespit, itiraz ve rücu davaları hakkında birinci fıkra hükmü uygulanmaz... (20)13/6/1952 tarihli ve 5953 sayılı Basın Mesleğinde Çalışanlarla Çalıştıranlar Arasındaki Münasebetlerin Tanzimi Hakkında Kanunda düzenlenen gazeteci ile 20/4/1967 tarihli ve 854 sayılı Deniz İş Kanununda düzenlenen gemiadamı, bu madde kapsamında işçi sayılır. (21) Bu maddede

doğrudan kanundan kaynaklı iş ilişkisi oluşmuş işçi ve işverenlerin talep edecekleri işçi ve işveren alacakları, tazminatlar ile işe iade talepli davalarda arabulucuya başvurma dava şartı olarak düzenlenmiştir. İfade edilen uyuşmazlıklarda arabuluculuk doğrudan dava şartı olup iş kanunundan kaynaklı diğer uyuşmazlıklarda da ihtiyari arabuluculuk müessesine başvurmak her zaman mümkündür.

1.2.5.2.1.2. Ticaret Hukukundan Doğan Uyuşmazlıklar

Ticaret hukukundan doğan uyuşmazlıklar bakımından dava şartı arabuluculuk Türk Ticaret Kanunu m. 5/A⁸⁵ hükmüyle düzenlenmiştir. Ancak bu maddeden önce irdelenmesi gereken husus bir işin ticari dava niteliğine haiz olup olmadığı olup; bir uyuşmazlığın ticari dava niteliğine haiz olup olmadığının tespitinde öncelikle uyuşmazlığın TTK m. 4 kapsamında sayılan mutlak ticari davalar kapsamında kalıp kalmadığı değerlendirilmeli, bu kapsamda kalmayan uyuşmazlıklar adına ise ticari uyuşmazlık niteliğine uygun düşecek şartların sağlanıp sağlanmadığı değerlendirilmelidir⁸⁶. TTK m. 5 hükmü kapsamında konusu bir miktar para olan alacak, tazminat, itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davalarında dava şartı arabuluculuk kapsamına alınmıştır⁸⁷.

1.2.5.2.1.3. Tüketici Hukukundan Doğan Uyuşmazlıklar

Tüketici hukukundan doğan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m. 73/A hükmüyle düzenlenmiştir. Bu düzenlemeyle tüketici mahkemelerinde görülecek davalar istisnaları bulunmakla birlikte dava şartı olarak arabuluculuk uygulamasına tabi kabul edilecektir. Ancak bu kuralın istisnaları da kanun lafzında sayılmıştır⁸⁸.

hüküm bulunmayan hâllerde niteliğine uygun düştüğü ölçüde 7/6/2012 tarihli ve 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu hükümleri uygulanır. (22)Arabuluculuğa başvuru usulü, arabulucunun görevlendirilmesi ve arabuluculuk görüşmelerine ilişkin diğer hususlar Adalet Bakanlığınca yürürlüğe konulan yönetmelikle belirlenir.”

⁸⁵ Türk Ticaret Kanunu m. 5/A, “(1)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. (2)Arabulucu, yapılan başvuruyu görevlendirildiği tarihten itibaren altı hafta içinde sonuçlandırır. Bu süre zorunlu hâllerde arabulucu tarafından en fazla iki hafta uzatılabilir.”

⁸⁶ Sabih Arkan, *Ticari İşletme Hukuku*, (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2022), 107; Oruç Hami Şener, *Ticari İşletme Hukuku Ders Kitabı*, (Ankara: Seçkin Yayınları, 2020), 117.

⁸⁷ Tanrıver, *Hukuk Uyuşmazlıkları*, 147.

⁸⁸ “Tüketici hakem heyetinin görevi kapsamında olan uyuşmazlıklar; tüketici hakem heyeti kararlarına yapılan itirazlar; tüketici örgütleri, ilgili kamu kurum ve kuruluşları ile Bakanlık; haksız ticari uygulamalar

1.2.5.2.1.4. Tarımsal Üretim Sözleşmesinden Doğan Uyuşmazlıklar

Tarımsal Üretim Sözleşmeleri, üretici ve firma ilişkisinde ürün ekim, dikim zamanında veyahut üreticinin belirli bir ekim veya üretim sorumluluğunu yüklenmesi edimine karşı, firmanın da elde edilen ürünü belirli şartlarla satın alacağına dair güvenceler vererek üretim ve pazarlama ilişkisinin düzenlendiği sözleşmelerdir⁸⁹. 5488 sayılı Tarım Kanunu m. 13/e uyarınca tarımsal üretim sözleşmesinden kaynaklanan bütün uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuk müessesesine tabi olmuştur⁹⁰.

1.2.5.2.1.5. HUAK m. 18/B Kapsamındaki Uyuşmazlıklar

Çalışmamızın konusunu oluşturan kira hukukunda dava şartı arabuluculuk uygulamalarının da temelini oluşturan bu kanun maddesi 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe girmiş olup kiralanan taşınmazların 2004 sayılı İİK hükümlerine göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklara dava şartı arabuluculuk müessesini getirmiş oldu.

Bununla birlikte taşınır ve taşınmazların paylaşılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklar; 23.6.1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar; komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklar da bu kanun maddesiyle dava şartı arabuluculuk müessesine tabi konuma gelmiş oldular⁹¹.

ve ticari reklamlara ilişkin hükümler dışında, genel olarak tüketicileri ilgilendiren ve bu Kanuna aykırı bir durumun doğa tehlikesi olan hallerde bunun önlenmesine veya durdurulmasına ilişkin ihtiyati tedbir kararı alınması veya hukuka aykırı durumun tespiti, önlenmesi veya durdurulması amacıyla tüketici mahkemelerinde açılan davalar; Satışa sunulan bir seri malın ayıplı olduğunun tespiti, üretiminin veya satışının durdurulması, ayıbın ortadan kaldırılması ve satış amacıyla elinde bulunduranlardan toplatılması için Bakanlık, tüketiciler veya tüketici örgütlerince açılan davalar; tüketici işlemi mahiyetinde olan ve taşınmazın ayından doğan uyuşmazlıklar.” Bkz. Bostancı, Çetinel, *Arabuluculuk Bilgisi*, 123.

⁸⁹ Erkan Rehber, “Sözleşmeli Tarım Üzerine Bir Değerlendirme”, *Tarım Ekonomisi Dergisi*, 3/1 (1998): 23-25. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/253371>

⁹⁰ 5488 sayılı Tarım Kanunu m. 13/e, “Tarımsal üretim sözleşmesinden doğan davalarda arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır. Bu uyuşmazlıklarda sözleşmeli üretim konusunda uzmanlık eğitimi almış olan arabulucular; bu eğitimi alanların bulunmaması durumunda diğer arabulucular görevlendirilir. Arabulucu, yapılan başvuruyu görevlendirildiği tarihten itibaren iki hafta içinde sonuçlandırır. Bu süre zorunlu hallerde arabulucu tarafından en fazla bir hafta uzatılabilir. Bu bendin uygulanmasına ilişkin hususlar Tarım ve Orman Bakanlığının görüşü alınarak Adalet Bakanlığınca çıkarılan yönetmelikle belirlenir.”

⁹¹ HUAK m. 18/B, “(1)Aşağıdaki uyuşmazlıklarda, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır: a) Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar. b) Taşınır ve taşınmazların paylaşılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklar. c) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar. ç) Komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklar.

Özellikle ifade etmek gerekir ki 01.09.2023 tarihinde uygulamaya giren bu hükümle ortaklığın giderilmesi davaları zorunlu arabuluculuğa dahil olmuştur. Lakin bu tür taraf sayısının ucunun çok açık olduğu davaların arabuluculuk sürecinin niteliklerine ne kadar uygun olduğu tartışmalıdır⁹².

Çalışmada değinilen arabuluculuğa elverişlilik şartları üzerinden bir değerlendirme yapmak gerekirse ortaklığın giderilmesi davalarının özel hukuk davası olması ve tarafların üzerine serbestçe tasarruf edebilecekleri davalar olmaları sebebiyle arabuluculuğa usulen elverişli davalar olduğu ortadadır. Lakin arabuluculuk sürecinin karşılıklı iletişim kanalı oluşturma ve sağlıklı iletişim kurma kanalı oluşturma gibi temel nitelikleri ele alındığında taraf sayısının belirsizliği arabuluculuğa usulen elverişli olan bu uyuşmazlık türünün pratikte arabuluculuk müessesine de çok da bağdaşmadığı kanaatine varmaktayız. Örneğin, yüz kişinin bir tarafı teşkil ettiği ortaklığın giderilmesi davasında kanun gereği en nihayetinde dört hafta olan arabuluculuk süresi içerisinde sağlıklı iletişim kanallarının kurulup müzakere ortamının nasıl oluşturulacağı bir soru işaretidir. Uygulamada ise bu sorun sürekli olarak gündem olmakta ve genellikle arabuluculuk süreci atlanılması gereken usuli bir aşama olarak görülmektedir. Arabulucu da bu noktada taraflara uzlaşma zemini hazırlamaktan ziyade, taraflardan birinin

(2)Arabuluculuk süreci sonunda tarafların anlaşması halinde anlaşma belgesi, taşınmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslar gözetilmek suretiyle düzenlenir. (3)Bu madde kapsamında düzenlenen anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerhin alınması zorunlu olup bu şerh taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri bakımından taşınmazın bulunduğu yer, diğer anlaşma belgeleri bakımından ise arabulucunun görev yaptığı yer sulh hukuk mahkemesinden alınır. Mahkeme taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri bakımından yapacağı incelemede anlaşma içeriğini, arabuluculuğa ve cebri icraya elverişli olup olmadığı ve taşınmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslara uyulup uyulmadığı yönünden denetler; bu kapsamda kurum veya kuruluşlardan bilgi veya belge talep edebilir ve gerektiğinde duruşma açabilir. (4)Anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerhin verilmesiyle ilgili diğer hususlar hakkında 18 inci madde hükmü uygulanır. (5)Taşınmazın devrine veya taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak kurulmasına ilişkin anlaşma belgesinin taraflarından biri, icra edilebilirlik şerhi verilmesinden sonra tapu müdürlüğünden tescil talebinde bulunabilir. Tapu müdürlüğünce taşınmaza ilişkin mevzuatta öngörülen gerekli inceleme ve değerlendirme yapıldıktan sonra resmi senet düzenlenmeksizin tescil talebi yerine getirilir.”

⁹² Ortaklığın giderilmesi davalarında zorunlu arabuluculuğa dair olumlu ve olumsuz yönler için bkz. Şamil Demir, “Ortaklığın Giderilmesinde Arabuluculuk”, *Ankara Barosu Dergisi*, 1/1 (2016): 491-503. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/398509>; Özge Yenice Ceylan, “Ortaklığın Giderilmesinde Dava Şartı Arabuluculuk”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 14/2 (2023): 510-525. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/3481080>; Fikret Sami Tiyek, Hüseyin Kağan Zengin ve Önder Topal, “Konusu Taşınmaz Olan Ortaklığın Giderilmesi Uyuşmazlıklarına İlişkin Arabuluculukta İcra Edilebilirlik Şerhi Üzerine Düşünceler”, *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 14/2 (2024): 1917-1989. <https://doi.org/10.52273/sduhfd..1566604>

anlaşamama iradesinin olup olmadığıyla ilgilenmekte ve dosyayı süresinde kapatabilmeye uğraşmaktadır.

1.2.5.2.2. Dava Şartı Arabuluculuğun Takip Hukukundan Doğan Davalar Açısından Değerlendirilmesi

İcra takiplerinde arabuluculuğa başvuru zorunluluğu bulunmadığından, bu noktada takibin itiraz sonucu durması halinde yahut başkaca sebeplerle meydana gelen davalar karşısında arabuluculuğun ne konumda olduğu da açılan davanın akıbeti açısından oldukça mühim olmakla birlikte; örneğin kiralanan taşınmazların tahliyesi adına açılan icra takiplerinde arabuluculuktan bağışık olarak İİK m. 269 kapsamında tahliye talepleri ileri sürülebilir⁹³.

Takip hukuku açısından İİK m. 67 kapsamında başvurulmuş itirazın kaldırılması yolu genel niteliği itibariyle dava kavramını tam olarak karşılamadığından dava şartı arabuluculuğa dahil edilmemekte olup her türlü itirazın kaldırılması talepleri dava şartı arabuluculuktan bağışık tutulmuştur⁹⁴.

İtirazın iptali davalarını ele alırsak; itirazın iptali kapsamında mahkemenin vereceği hüküm tespit davalarından ayrı olarak uyuşmazlığa konu alacağın koruma altına alınmasından ziyade itirazın haksızca yapıldığının tespiti nedeniyle itirazın iptal edilerek icra takibinin devamına ilişkin bir hukuki koruma talebi mevcuttur⁹⁵. Muhtevasına yönelik açıklamalar değerlendirildiğinde bu davayı salt bir alacak yahut tespit veyahut eda davası olarak nitelemek yanlış olacaktır⁹⁶.

⁹³ Süleyman Burak Gündoğdu, “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler”, *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6/2 (2023): 853-854. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/neuhfd/issue/79073/1378634>

⁹⁴ Hatice Özdemir Kabasakal, “Milletlerarası Yetki Anlaşmalarının İflas Davası Üzerindeki Etkilerine İlişkin Bir Yargıtay Kararının Değerlendirilmesi”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16/3 (2014): 2312-2313, <https://hukuk.deu.edu.tr/dosyalar/dergiler/dergimiz-16-ozel/cilt-III.pdf>

⁹⁵ Murat Atalı, Makbule Serra Korkut, “İtirazın İptali ve Takipli İflasta İflas Davasının İslah Yoluyla Doğrudan İflasa Dönüştürülmesi Mümkün Müdür?”, *MİHDER*, 15/43 (2019): 429.

⁹⁶ Bu kapsamda itirazın iptali davasının hukuki niteliğine ilişkin doktrin ve yargı kanadında farklı görüşler mevcuttur. Görüşlerden ilki itirazın iptali davasının tespit davası niteliğinde olduğudur. Süha Tanrıver, “Dava Şartı Arabuluculuk Üzerine Bazı Düşünceler”, *TBB Dergisi*, 147/1 (2020): 123. <https://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2020-147-1905>; Tanrıver, *Hukuk Uyuşmazlıkları*, s. 156. İkinci görüş, itirazın iptali davalarının eda davası kapsamında değerlendirilmesi gerektiğidir. Baki Kuru, Burak Aydın, *İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2023), 125; Ejder Yılmaz, *İcra ve İflas Kanunu Şerhi*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2016), 369. Bizim de katıldığımız son görüş ise her iki dava türüne de dahil olmamakla birlikte her iki davanın özelliklerini de muhtevasında toplayan bir sui generis dava olduğu görüşüdür. Ekmekçi vd. “*Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk*” 196; Hakan Pekcanitez vd., *İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı*, (İstanbul: On İki Levha, 2021), 111; İbrahim Ermenek, Betül Azaklı Arslan, “İcra

İcra ve İflas Kanunu kapsamında itirazın kaldırılması yoluna girmeyen genel mahkemelerde görülen itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat gibi yine icra ve iflas kanunundan kaynaklı davalar ise mevzuatta dava şartı arabuluculuğa tabi olan uyuşmazlıklar açısından hüküm bulunduğundan kaynaklı olarak doğrudan doğruya dava şartı arabuluculuk konusu içerisine dahil olmaktadır⁹⁷.



ve İflas Hukuku Açısından Ticari Davalarda Arabulucuya Başvuru Zorunluluğu (TTK m 5/A)”, *Türkiye Barolara Birliği Dergisi*, 148/1 (2020): 160. <https://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2020-148-1915>

⁹⁷ “Sakarya BAM 7. Hukuk Dairesinin uygulamasına göre itirazın iptali davaları muhtevası itibariyle icra takibine özgü davalar olmakla dava şartı arabuluculuğa elverişli davalar değildir şeklinde görüş belirtse de Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 04.12.2020, E. 2020/1943, K. 2020/4052 kararıyla ticari niteliği haiz davalara ilişkin bir başvuru söz konusu olsa da genelleştirme yaparak itirazın iptali davalarında zorunlu arabuluculuk müessesinde tarafların üzerine serbestçe tasarruf edebildikleri bir uyuşmazlığa ilişkin olması kapsamında arabuluculuğa elverişli olduğunu ve bu minvalde dava şartı arabuluculuk uygulamasının da faydalı yönleri ele alındığında itirazın iptali davalarında bu duruma elverişliliği dikkate alınarak itirazın iptaline ilişkin davanın zorunlu arabuluculuk uygulaması kapsamında olduğuna hükmedilmiştir.” Bkz. Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 7. Hukuk Dairesi, 17.06.2020, K. 2020/670, E. 2020/808, <https://legalbank.net/arama>, E.T. 10.03.2025.

İKİNCİ BÖLÜM

DAVA ŞARTI ARABULUCULUĞA TABİ KİRA UYUŞMAZLIKLARI

2.1. Kira İlişkisi

2.1.1. Genel Olarak Kira Sözleşmeleri

Kira sözleşmeleri gerek bireylerin barınma ihtiyacını karşılamaları gerekse ticari işletmelerin faaliyetlerini sürdürebilmeleri açısından, uygulamada en çok karşılaşılan sözleşme türlerinden biridir. Bu sözleşmelerin yaygınlığı, toplumun geniş bir kesiminin ya kiracı ya da kiraya veren sıfatıyla kira ilişkisine taraf olmasına neden olmaktadır. Özellikle konut ve işyeri kiralari, yalnızca bireysel ihtiyaçları karşılamakla sınırlı kalmayıp, aynı zamanda ekonomik istikrar ve sosyal düzenin korunmasına da katkı sağlamaktadır. Bu durum, kira hukukunun sadece özel hukuk düzleminde değil, aynı zamanda kamusal yönü bulunan bir alan olarak değerlendirilmesini gerekli kılmaktadır⁹⁸.

Bu önem doğrultusunda, kira ilişkilerine ilişkin ilk yasal düzenlemeler 1926 tarihli 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda yer almış, burada adi kira ve ürün kirası ayrımı yapılmak suretiyle genel bir çerçeve çizilmiştir. Ancak zaman içinde artan kentleşme, nüfus yoğunluğu ve barınma ihtiyacı, kiracıların özellikle konut ve işyeri kiralalarında ekonomik açıdan daha zayıf konumda olmaları nedeniyle özel bir koruma rejiminin gerekliliğini ortaya koymuştur. Bu ihtiyaç çerçevesinde 1955 yılında yürürlüğe giren “6570 sayılı Gayrimenkul Kiralari Hakkında Kanun”, taşınmaz kiralariına özgü özel hükümler öngörerek, kiracıyı koruma eksenli bir yapıya kavuşmuştur.

⁹⁸ Fikret Eren, *Borçlar Özel*, 317-318; Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 317; Mustafa Alper Gümüş, *Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi*, (İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012), 22-23; Mithat Ceran, *Kira Sözleşmeleri*, (Ankara: Legem Yayınları, 2024), 60; Faruk Acar, *Kira Hukuku Şerhi*, (İstanbul: Beta Yayınları, 2017), 51-52.

Ancak, kira hukukuna ilişkin mevzuatın parçalı yapısı, zamanla ortaya çıkan uygulama farklılıkları ve ekonomik dalgalanmaların etkisiyle, mevcut düzenlemenin güncelliğini yitirmesi nedeniyle bütüncül bir reform ihtiyacı doğmuştur. Bu çerçevede, 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren Türk Borçlar Kanunu ile hem 818 sayılı Borçlar Kanunu hem de 6570 sayılı GKHK yürürlükten kaldırılmış; kira hukukuna ilişkin düzenlemeler tek bir metin altında birleştirilerek daha sistematik ve kapsamlı bir normatif yapı oluşturulmuştur.

Yeni kanunun sistematüğinde kira sözleşmeleri, özel borç ilişkileri başlığı altında, dördüncü bölümde üçlü bir ayrıma tabi tutulmuştur: “*Genel hükümler*” (m. 299–338), “*konut ve çatılı işyeri kiralari*” (m. 339–356) ve “*ürün kirası*” (m. 357–378). Bu ayırım, farklı kira türlerinin kendine özgü nitelikleri dikkate alınarak, her birine uygun düzenlemelerin ayrı başlıklar altında ele alınmasını sağlamaktadır.

Konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından uygulamada en sık karşılaşılan uyuşmazlıkların başında kira bedeline ilişkin anlaşmazlıklar gelmektedir. Taraflar arasında, özellikle ekonomik dalgalanmalar, enflasyon oranlarındaki yükseliş, taşınmaz değerindeki artış ve arz-talep dengesindeki değişimler sebebiyle kira bedelinin yeniden belirlenmesine dair yoğun ihtilaflar yaşanmaktadır. Bu tür uyuşmazlıklara çözüm üretmek amacıyla, tarihsel süreçte farklı yasal ve yargısal müdahalelerde bulunulmuştur. Özellikle konut ve çatılı işyeri kiralari ile ilişkin hükümler, hem sözleşme serbestisinin sınırlarını çizmekte hem de kiracıyı sözleşmenin zayıf tarafı olarak özel korumaya tabi tutmaktadır⁹⁹.

6570 sayılı mülga Kanun döneminde, kira artışlarına sınırlamalar getirilerek kiracının korunması hedeflenmiş; ancak bu müdahalelerin mülkiyet hakkının özüne dokunur nitelikte olduğu gerekçesiyle Anayasa Mahkemesi tarafından 6570 sayılı Kanun’un ikinci ve üçüncü maddeleri iptal edilmiştir¹⁰⁰. Bu iptal kararı sonrasında doğan

⁹⁹ Aral, Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 322-323; Eren, *Borçlar Özel*, 328-329; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 57.

¹⁰⁰ “Öte yandan bu sınırlamalarla kiralari dondurulmuş olduğundan gayrimenkul sahiplerinin gelirlerini, değişen şartlara göre ayarlamak imkânı önlenmiş bulunmakta ve bunların elde ettikleri gelirler, diğer sektörlerdeki kazançların çok altında kalmaktadır. Ayrıca, bu şekilde dondurulan kira paraları, fiyatların yükselişi sonucu gayrimenkullerin kazandığı değer normal gelirini teşkil etmekten de uzaktır. Öteki sektörlerde sınırlamalar kaldırıldığı ve iktisadi şartlar büsbütün deriştığı halde 6570 sayılı kanunla konulan kira rejiminin devam ettirilmesi, adaletsiz ve mülkün gelirinden sahibinin yararlanmasını önleyen aşırı bir sınırlama halini almıştır. Böyle bir sınırlamanın mülkiyet hakkının özünü zedelediği aşikârdır.” Anayasa Mahkemesi, 26.03.1963, K. 1963/67, E. 1963/3, <https://www.anayasa.gov.tr/tr/anasayfa/>, E.T. 05.05.2025.

kanun boşluğu, uzun yıllar boyunca Yargıtay içtihatlarıyla doldurulmaya çalışılmış, içtihatlar aracılığıyla kira hukukunda fiilî bir düzen kurulmaya çalışılmıştır.

Kira sözleşmesi, niteliği itibarıyla taraflar arasında kullandırmaya yönelik iradi bir borç ilişkisi tesis eden sözleşme türleri arasında yer almaktadır. Bu sözleşme, yalnızca tarafların karşılıklı rızasına dayalı olarak kurulmakla kalmayıp, aynı zamanda ivazlı (karşılıklı edime dayalı), iki tarafa borç yükleyen (synallagmatik) ve süreklilik arz eden borç ilişkisi doğurur; dolayısıyla, kira sözleşmesi kurulduğu andan itibaren, taraflar arasında yalnızca anlık bir edim değişimi değil, zaman içinde devam eden bir hukuki ilişki yaratır. Bu yönüyle, kira sözleşmeleri hem borçlar hukukunun genel ilkeleri hem de sözleşme özgürlüğü çerçevesinde şekillenirken, taraflara karşılıklı hak ve yükümlülükler yüklemektedir¹⁰¹.

2.1.2. Şekli

Kira sözleşmesinin geçerli şekilde kurulması, Türk Borçlar Kanunu çerçevesinde herhangi bir şekil şartına tabi tutulmamıştır. Bu doğrultuda, taraflar arasında sözlü olarak ya da taraf iradesini dışa vuran zımni davranışlarla da kira sözleşmesinin kurulması mümkündür. Kira sözleşmelerinde genel kural olarak, yazılı şekil bir geçerlilik şartı olarak öngörülmemiştir¹⁰².

Ancak yazılı şekil şartının olmayışına dair bazı istisnalar bulunmaktadır. Özel kanunlarla düzenlenen bazı kira ilişkilerinde şekil şartı, sözleşmenin geçerliliği bakımından zorunlu hale getirilmiştir¹⁰³. Örneğin; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu m. 57 uyarınca, kamu tüzel kişilerine ait taşınmazların kiralanmasına ilişkin sözleşmelerin yazılı şekilde düzenlenmesi ve noterde tasdik edilmesi gerekir. Benzer şekilde Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu (FSEK) m. 50, lisans sözleşmelerinin yazılı şekilde yapılmasını şart koşar. Ayrıca 441 sayılı Kanun Hükmünde Kararname m. 86 gereği, ihtira beratına ilişkin kullanım hakkının devri de yazılı şekil şartına tabidir ve Yargıtay bu düzenlemeyi geçerlilik şartı olarak yorumlamaktadır. Bunlara ek olarak 2290 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu m. 119 kapsamında, hava araçlarının kiralanmasına ilişkin

¹⁰¹ Eren, *Borçlar Özel*, 320.

¹⁰² Eren, *Borçlar Özel*, 321-322.

¹⁰³ Aral, Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 328.

sözleşmelerin geçerlilik kazanabilmesi için de mutlaka yazılı şekilde yapılması gerekmektedir.

2.1.3. Konusu

Türk Borçlar Kanunu m. 299 hükmü uyarınca kira sözleşmesinin konusunun saptanması açısından yol göstericidir. Buna göre TBK m. 299 “*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*” ibareleriyle açıkça sözleşmenin konusunu ifade etmiştir.

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için Türk Borçlar Kanunu m. 299 uyarınca üç temel unsurun bir araya gelmesi gerekmektedir. Bunlar kiralananın kullanımını kiracıya bırakmayı yahut kullanımla birlikte yararlanmasını da kiracıya bırakmayı, kira bedelinin kararlaştırılması ve tarafların ortak iradelerinin uyuşması olarak ifade edilmektedir.

Kira sözleşmesi uyarınca kiraya verenin temel yükümlülüğü, kiralananı mülkiyeti devretmeksizin, kiracının kullanımına bırakmaktır¹⁰⁴. Bu kullanım hakkı, sözleşmenin konusunu oluşturan şey üzerinde kiracıya fiilî hâkimiyet sağlamakla sınırlıdır¹⁰⁵.

Kiraya verenin kiralananı teslim ve kullanıma elverişli halde bulundurma yükümlülüğü, TBK m. 301 uyarınca açıkça düzenlenmiştir. Buna göre, kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede öngörülen amaca uygun bir şekilde teslim etmekle ve sözleşme süresince bu uygunluğu muhafaza etmekle yükümlüdür. Kanun koyucu, bu düzenlemede özellikle “*konut ve çatılı işyeri kiralarında*” ibareleri koyarak; bu tür sözleşmelerde kiracı aleyhine herhangi bir değişikliğe izin verilmemiştir. Diğer kira türlerinde ise bu hüküm, kiracı aleyhine genel işlem koşulları çerçevesinde bertaraf edilemeyecek bir düzenleme olarak kabul edilmiştir.

Görüleceği üzere, kira sözleşmesinin geçerliliğinin ve ifasının kiralananın fiilen teslimi ve kullanım amacına uygunluğunun sağlanması, kiraya verenin temel borcudur.

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için aranan zorunlu unsurlardan biri de yukarıda da bahsedildiği üzere kira bedelidir. Zira, ivazlı nitelik taşıyan bir sözleşme olan kira sözleşmesinde, kiracının tarafların ortak iradeleri ile kararlaştırdıkları şeyin kullanım

¹⁰⁴ Aral, Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 319.

¹⁰⁵ Aral, Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 319-320.

hakkı karşılığında belirli bir bedelin ödenmesi hususunda tarafların anlaşması sözleşmenin geçerlilik koşuludur.

Taraflar arasında, belirlenebilir bir bedelin ödeneceği yönünde mutabakat bulunmaması hâlinde, kira sözleşmesinin kurulduğundan bahsetmek mümkün olmayacaktır¹⁰⁶. Bu bağlamda kira bedelinin miktarı ve ödeme biçimi, Türk Borçlar Kanunu'nun sözleşme serbestisine ilişkin genel ilkeleri uyarınca tarafların özgür iradesiyle belirlenir. Ancak bu serbesti, özellikle konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine sınırlanmış olup, kira bedeline ilişkin bazı durumlarda kanuni sınırlamalara tabi tutulmuştur.

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için gerekli bir diğer asli unsur, taraflar arasında açık ya da örtülü biçimde oluşmuş karşılıklı rızaya dayalı bir irade uyuşmasıdır. Zira genel sözleşme kuramı gereğince, bir sözleşmenin hukuken geçerlilik kazanabilmesi, tarafların üzerinde anlaştıkları hususlara ilişkin olarak karşılıklı ve örtüşen irade beyanlarını ortaya koymalarına bağlıdır¹⁰⁷.

Bu ilke, Türk Borçlar Kanunu m. 1 şu şekilde ifade edilmiştir: *“Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur.”* Bu hükümden hareketle, kira sözleşmesinin de kurulması, kiraya verenin kiralananı kullandırma iradesi ile kiracının bu kullanıma karşılık kira bedeli ödeme yükümlülüğünü üstlenmeye yönelik iradesinin uyuşması ile mümkündür.

Tarafların bu uyuşması yazılı veya sözlü olabileceği gibi, hâl ve şartlara göre zımnî (örtülü) şekilde de ortaya çıkabilir. Ancak irade açıklamalarının örtüşmemesi ya da belirsiz kalması durumunda sözleşme kurulmamış sayılır.

2.1.4. Tarafları

Kira sözleşmesinde kiraya veren taraf, hukukî işlem ehliyetine sahip herhangi bir gerçek ya da tüzel kişi olabilir¹⁰⁸. Türk Medeni Kanunu hükümleri çerçevesinde, fiil ehliyetine sahip kişiler, kiraya veren sıfatıyla geçerli kira sözleşmeleri akdedebilirler. Ancak sınırlı ehliyetsiz statüsündeki mümeyyiz küçükler ile kısıtlılar bakımından durum

¹⁰⁶ Gümü, *Kira Sözleşmesi*, 26-27.

¹⁰⁷ Acar, *Şerh*, 73-74.

¹⁰⁸ Eren, *Borçlar Özel*, 330.

farklılık arz eder; bu kişilerin kira sözleşmesi yapabilmeleri, yasal temsilcilerinin rızasına bağlıdır¹⁰⁹.

Bununla birlikte, söz konusu kişilerin taraf olduğu kira sözleşmeleri taşınmaz kira sözleşmeleri bakımından üç yılı, ürün (hasılat) kirası sözleşmeleri açısından ise bir yılı aşıyorsa, kanuni temsilci onayı yeterli olmayacak; ayrıca vesayet makamının izni de aranacaktır. Bu husus, Türk Medeni Kanunu m. 462 hükmünün altıncı bendi kapsamında açıkça düzenlenmiştir. Dolayısıyla, bazı durumlarda kiraya verenin yalnızca rızaya değil, belirli işlemler için vesayet makamının müdahalesine de tabi olduğu görülmektedir.

Kira sözleşmesinin geçerlilik kazanması için kiraya verenin, söz konusu taşınır ya da taşınmazın maliki olması zorunlu değildir. Hatta kiraya verenin malik tarafından açıkça yetkilendirilmiş olması da şart koşulmaz. Eğer malik olmayan bir kişi, kendi adına ve hesabına kira sözleşmesi akdederse, bu durumda yetkisiz temsil söz konusu olsa bile sözleşme hukuken kurulmuş sayılır ve şeklen geçerlidir. Ancak bu geçerlilik yalnızca sözleşmenin tarafları arasında hüküm doğurur; dolayısıyla kiracı, bu sözleşme dolayısıyla malik üzerinde herhangi bir hak ileri süremez. Bu durumda malik, kiracıya karşı kira sözleşmesinden doğan borçlarla bağlı değildir. Öte yandan, yetkisiz şekilde kiraya veren kişi, sözleşme nedeniyle kiracının uğradığı zararları tazmin etmekle sorumlu tutulabilir¹¹⁰.

Kiraya verenin malik olduğu durumlarda, taşınmazın mülkiyet türüne göre paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyeti arasında bir ayırım yapılması gereklidir. Paylı mülkiyet rejiminde, TMK m. 691 uyarınca, eşyanın kiraya verilmesi “önemli yönetim işleri” kapsamında değerlendirildiğinden, söz konusu kira sözleşmesinin geçerli olabilmesi için pay ve paydaş çoğunluğu aranır. Bu tür bir durumda, kira sözleşmesinin geçerli şekilde kurulmuş olması halinde, tüm paydaşlar kiracıya karşı sözleşmeden doğan yükümlülükler bakımından müşterek sorumluluk altına girmiş sayılır.

Kiraya verenin kiralananı kullanma hakkını devretmesi karşılığında bedel ödeme yükümlülüğünü üstlenen kişi, kiracı sıfatıyla kira sözleşmesinin diğer tarafını oluşturur.

¹⁰⁹ Eren, *Borçlar Özel*, 330-331; Aral, Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 325-326.

¹¹⁰ “Kira ilişkisinin kurulması için kiraya verenin kiralanan malın maliki olması şart değildir. Davacının kiralayan olduğuna göre işin esasının incelenmesi gerekir.” Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 14.10.1998, K. 1998/711, E. 1998/6-697, <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, E. T. 05.05.2025; Eren, *Borçlar Özel*, 325.

Kiracı, kira ilişkisi kurulduğu andan itibaren kiralananın zilyetliğini edinen, dolayısıyla söz konusu taşınmaz ya da taşınıra ilişkin fiilî hâkimiyet hakkına sahip olan kişidir. Kiracının bu zilyetliği, kiralananı kullanma ve ondan yararlanma yetkisini hukuken güvence altına alır¹¹¹.

Tıpkı kiraya veren taraf gibi, kiracı da birden fazla kişiden oluşabilir. Bu tür durumlarda, eğer taraflar arasında aksine bir düzenleme bulunmuyorsa, kiracılar arasındaki borç ilişkisi kural olarak kısmi borçluluk esasına göre değerlendirilir. Yani her bir kiracı, yalnızca kendi payına düşen kira bedelinden sorumlu olur. Ancak bu genel kural, özellikle ticari nitelikteki kira sözleşmelerinde farklılık arz etmektedir. TTK m.7/1 hükmü uyarınca, ticari işler bakımından birden fazla kişinin sözleşmeye taraf olması hâlinde, aksi kararlaştırılmadıkça müteselsil sorumluluk karinesi geçerlidir. Bu durumda, her bir kiracı, kira sözleşmesinden doğan borcun tamamından sorumlu tutulabilir¹¹².

Türk Medeni Kanunu kapsamında evlilik birliği içinde eşlerin yaşamsal düzeni ortaklaşa belirlemesi esastır. TMK m. 186 hükmü uyarınca, eşler oturacakları konutu birlikte seçmekle yükümlüdür. Bu düzenleme, evlilik birliğinin eşitlik esasına dayandığını gösterir. Aynı zamanda, evlilik birliğinin yönetimi de eşlerin ortak sorumluluğundadır. Buna göre, eşler yalnızca konutun seçimi değil, ev içi ve ekonomik düzenin tümünü beraberce yönetir. Ayrıca, birliğin giderlerine güçleri oranında, yani mali imkânları ve emekleri ölçüsünde katkı sağlamakla yükümlüdürler.

Aile konutunun eşlerden yalnızca biri tarafından kiralınmış olması halinde, TMK m. 194/4 hükmü uyarınca, diğer eşin kiraya verene yapacağı bildirimle birlikte bu eş de kira sözleşmesine taraf sıfatı kazanır ve bu bildirimin yapılmasıyla, kira ilişkisine taraf olmayan eş, kiracılık hakkından yararlanma yetkisini kazanmakla kalmaz; aynı zamanda kira sözleşmesinden doğan borçlar bakımından da asıl kiracı ile müteselsil sorumluluk altına girer¹¹³.

¹¹¹ Eren, *Borçlar Özel*, 326-327.

¹¹² Aral, Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 327-328; Acar, *Şerh*, 54-55.

¹¹³ Aral, Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 326; Betül Özlük, “Aile Konutunun Kira Sözleşmesi ile Sağlanması Halinde Boşanmanın Sözleşmeye Etkisi”, *Kırıkkale Medeni Hukuk Dergisi*, 1/1 (2024): 76-77. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/3676979>

2.1.5. Özellikleri

2.1.5.1. İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşme Olması

Kira sözleşmesi, her iki tarafı da karşılıklı edim yükümlülüğü altına sokan tam iki tarafa borç yükleyen (synallagmatik) sözleşmeler arasında yer alır. İfade edilen sözleşmenin kurulmasıyla birlikte, kiraya veren taraf kiralananı sözleşme hükümlerine uygun biçimde kullanıma sunma borcunu üstlenirken; kiracı taraf da bunun karşılığında belirlenen kira bedelini ödeme borcu altına girer. Bu karşılıklılık ilkesi, kira ilişkisinin hukuki temelini oluşturur ve taraflar arasında edim dengesini gözetir¹¹⁴.

2.1.5.2. Sürekli Borç Doğuran Sözleşme Olması

Kira sözleşmeleri, sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşme türü olarak, bu sözleşme ilişkisi, anlık veya tek defalık bir ifa ile sona ermeyip, sözleşme süresince zamana yayılmış sürekli bir ifa gerektirir ve kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince elverişli şekilde kiracının kullanımına sunma borcu devamlılık gösterir; dolayısıyla bu süreklilik, sözleşmenin niteliğine ilişkin bir özellik olarak ortaya çıkar¹¹⁵.

Her ne kadar kiracının kira bedelini dönemsel olarak ödemesi bu sürekliliği görünür kılsa da kira sözleşmesini sürekli borç ilişkisi haline getiren asıl unsur kiraya verenin kullandırma ve uygun halde bulundurma yükümlülüğünün kesintisiz biçimde sürmesidir¹¹⁶.

2.1.5.3. Rızai Bir Sözleşme Olması

Kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen diğer borç sözleşmeleri gibi rızai bir sözleşme olarak; taraflar arasında geçerli bir kira ilişkisi doğabilmesi için, kiraya veren ile kiracının karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarında bulunmaları yeterlidir¹¹⁷. Bu bağlamda, sözleşmenin kurulabilmesi için sözleşmenin konusunun teslimi gibi maddi bir unsur zorunlu olmayıp, yalnızca rızaların uyuşması yeterli görülür¹¹⁸.

¹¹⁴ Eren, *Borçlar Özel*, 320.

¹¹⁵ Gümü, *Kira Sözleşmesi*, 23-25.

¹¹⁶ Gümü, *Kira Sözleşmesi*, 23.

¹¹⁷ Aral, Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 317.

¹¹⁸ Aral, Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 317-318.

2.1.5.4. İvazlı Bir Sözleşme Olması

Kira sözleşmesi, ivazlı yani karşılıklı edimlere dayalı sözleşmelerden biridir. Kiraya veren, kiralananın kullanımını devretmeyi üstlenirken; kiracı da bu kullanım karşılığında bir bedel ödeme yükümlülüğü altına girer. Bu bedel, kira sözleşmesinin objektif esaslı unsurlarından biridir ve mutlaka belirli ya da belirlenebilir nitelikte olmalıdır. Eğer taraflar arasında herhangi bir karşılık öngörülmemişse, burada bir kira sözleşmesinden değil; “*kullanım öduncü (ariyet)*” sözleşmesinden söz etmek gerekir. Çünkü ariyet sözleşmesi ile kira sözleşmesini ayıran temel fark, ilkinin ivazsız olmasıdır¹¹⁹.

2.1.5.5. Emredici Hükümlerin Kira Sözleşmelerine Etkisi

TBK m. 343 ve m. 344 hükümleri, kira ilişkisinin devamı süresince kira bedelinde yapılabilecek değişikliklere sınır getirerek, özellikle zayıf konumda bulunan kiracının ekonomik bakımdan korunmasını amaçlamaktadır. TBK m. 343 “*Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz.*” şeklindedir.

TBK m. 343 hükmü uyarınca, kira sözleşmelerinde yalnızca kira bedelinin belirlenmesi serbest bırakılmış; bunun dışındaki herhangi bir sözleşme hükmü, kiracı aleyhine olacak şekilde değiştirilemez nitelikte emredici bir sınırlandırmaya tabi tutulmuştur¹²⁰.

Öte yandan TBK m. 344 hükmü ile kira bedelindeki artışlara yönelik özel ve ayrıntılı bir düzenleme getirilmiştir. Buna göre, tarafların yenilenen kira dönemlerine ilişkin olarak belirleyeceği kira artışı, bir önceki kira yılına ait Türkiye İstatistik Kurumu’nun açıkladığı “*tüketici fiyat endeksi (TÜFE) on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı*” sınırı geçemez. Taraflar bu oranın altında kalmak kaydıyla artış oranında anlaşmakta serbesttir; ancak bu sınırın üzerinde yapılan artış anlaşmaları, kiracı aleyhine hüküm niteliği taşıyacağından geçersiz sayılacaktır¹²¹.

Taraflar arasında kira artışına ilişkin herhangi anlaşma bulunmadığı hâllerde ise kiraya ilişkin bedel, yine “*TÜFE on iki aylık ortalaması*” ile sınırlı kalmak üzere, hâkim

¹¹⁹ Acar, *Şerh*, 36-38.

¹²⁰ Gümüüş, *Kira Sözleşmesi*, 57.

¹²¹ Aral, Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 368-369; Özlem Sarı Fidan, “Kira Bedeli Artışına İlişkin Hukuki Sınırlamalar Karşısında Kira Bedelinin Uyarlanması Davasının Değerlendirilmesi”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 32/2 (2024): 602-603. <https://doi.org/10.15337/suhfd.1421676>

tarafından kiralananın durumu ve hakkaniyet ilkesi göz önüne alınarak belirlenir. Beş yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ve beşinci yılın sonunda yenilenen kira ilişkilerinde ise, TBK m. 344/3 hükmü devreye girmekte olup lafzından anlaşılacağı üzere yalnızca “*TÜFE on iki aylık ortalaması*” değil, aynı zamanda kiralananın durumu ile emsal kira bedelleri de dikkate alınarak, hakkaniyete uygun bir artış oranı hâkim tarafından belirlenir.

Kira bedelinin yabancı para birimiyle kararlaştırıldığı kira sözleşmelerinde ise TBK m. 344/4 hükmü devreye girmektedir. Bu hükme göre, 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde herhangi bir değişiklik yapılamaz. Ancak, TBK m. 138’de düzenlenen aşırı ifa güçlüğü hükmü saklıdır¹²².

Olağanüstü ekonomik gelişmeler sebebiyle borçlunun edimini ifa etmesi aşırı derecede güçleşmişse, kira bedelinin uyarlanması davası açılması mümkündür. Beş yılın geçmesinin ardından ise, kira bedeli artışı, üçüncü fıkra da belirlenen esaslara uygun olarak yapılabilecektir.

Sonuç olarak TBK m. 343 ve 344 hükümleri, sadece sözleşme serbestisinin sınırlarını çizmekle kalmamakta; aynı zamanda kiracı lehine koruma sağlayan, emredici nitelikte bir düzenleme sunmakta olup; bu düzenlemelerle, kira hukukunun temel prensiplerinden biri olan kiracının korunması ilkesi, somut ve etkili bir biçimde hayata geçirilmiştir¹²³.

2.1.6. Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmeleri

2.1.6.1. Adi Kiralar

Türk Borçlar Kanunu m. 299 hükmü uyarınca kira sözleşmelerini genel anlamda kapsayan bir tanım yapılmış; buna göre kira sözleşmesi, kira konusu taşınmazın kullanım hakkı yahut kullanım hakkıyla birlikte yararlanmaya ilişkin hakkını kiracıya devretmeyi, karşı edim olarak da anlaşılan bedeli kira bedeli olarak kiraya verene ödemenin belirlendiği bir sözleşmedir. Bu tanımda, kullanım hakkıyla adi kira, konut ve çatılı işyeri

¹²² Aral, Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 370.

¹²³ Seda Öktem Çevik, “Türk Borçlar Kanunu M. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 24/1 (2022): 53-54. <https://doi.org/10.33717/deuhfd.1089397>

kiralarını ifade ederken yararlanmaya ilişkin hak ise ürün kiralarına karşılık gelmektedir¹²⁴.

TBK m. 299-338 arasında yer verilen kısım “*Genel Hükümler*” başlığı altında kira hukukuna ilişkin her alanda uygulama alanı bulan kanuni düzenleme içermektedir. Bu durum ancak kanunun devamında ele alınan özel hükümlerin konuyla ilgili değinmediği noktalarda yahut doğrudan doğruya genel hükümlere atıf yaptığı durumlarda geçerlidir. Ezcümle konut ve çatılı işyeri kiralarında yahut ürün kiralarında veyahut başkaca kanunla düzenlenen bir kira sözleşmesinde yer alan özel hükmün mevcudiyeti halinde özel hüküm kullanılacaktır.

Genel hükümlere ilişkin kısımda kanun koyucu, kiraya veren ve kiracının yükümlülüklerini düzenlemiştir. Adı geçen yükümlülükler tüm kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulmaktadır. Kiraya veren açısından TBK m. 301 hükmünce kiralananın teslimi, kullanıma elverişli şekilde bulundurma; TBK m. 302 açısından aksi sözleşmeyle kararlaştırılmadıkça kiralananın zorunlu sigortası, vergisi ve benzeri yükümlülüklerine katlanması; TBK m. 303 uyarınca kiralananın kullanımıyla ilgili yan giderlere katılım; TBK m. 304-309 uyarınca ayıba ve zapta karşı sorumluluğu şeklinde düzenlenmiştir. Kiracı açısından ise TBK m. 313 uyarınca kira bedelini ödeme; TBK m. 316 uyarınca kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı yükümlülüğü; TBK m. 318 uyarınca kiraya verenin gidermekle yükümlü olduğu ayıpları ivedilikle bildirme yükümlülüğü; TBK m. 319 uyarınca da kiralananın gösterilmesine katlanma ve ayıpların giderilmesi yükümlülüğü bulunmaktadır.

2.1.6.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları

Türk Borçlar Kanunu öncesindeki dönemde yer alan 818 sayılı Borçlar Kanunu kapsamında konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel bir hüküm bulunmamaktaydı. Buna karşılık doğan ihtiyaçlardan ötürü 1955 yılında GKHK yürürlüğe girerek bu ihtiyacı karşılamaya çalışmıştır. Türk Borçlar Kanunu döneminde ise iki kanunda yürürlükten kaldırılarak mevzuat birliği tek kanunda sağlanmış; konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemeler TBK m. 339-356 aralığında düzenlenmiştir.

¹²⁴ Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, (İstanbul: Beta Yayınları, 2022), 235.

Konut, en temelde barınma ihtiyacının giderildiği ve özel hayatını sürdürüldüğü yer olarak ifade edilirken işyerinden farkı ise çatılı olma şartının aranmamıştır¹²⁵. Öyle ki apartman daireleri, müstakil evler, yazlık evler, villalar konut kapsamına girerken; bağ, bahçe kulüpleri konut kapsamında sayılmazlar¹²⁶.

Çatılı işyeri kavramı noktasında ise kiracının bir gelir elde etmeyi amaçlayarak ticari, sınai ve mesleki ekonomik faaliyetlerini devam ettirdiği yerdir¹²⁷. Mali amaçlarla yürütülen faaliyetlerden söz edilmeden meydana gelen kiralar, örneğin malzemelerin depolanması için kiralanan bir depo, çatılı iş yeri kavramına girmeyecektir¹²⁸. Özellikle belirtmek gerekir ki çatılı niteliğe haiz olmayan ancak işyeri olan petrol istasyonları, açık otoparklar, çim sahalara, stadyumlar gibi işyerleri kiralarında TBK m. 299 vd. düzenlenen adi kiraya ilişkin hükümler uygulama alanı bulur¹²⁹.

2.1.6.3. Ürün Kiraları

Türk Borçlar Kanunu m. 357-378 hükümleri aralığında düzenlenen kısım ürün kiralarını karşılamaktadır. TBK m. 357/1 “*Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir*” ifadeleriyle ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin tanımını yapmıştır. Tanımdan hareketle sözleşmenin kurulmasında karşılıklı ve birbirine uyan irade beyanlarının bulunması yeterli olup; şeyin teslim edilmesine ilişkin herhangi bir şart mevcut değildir¹³⁰.

Ürün kiralarında diğer kiralardan ayrı olarak sözleşmenin konusu karşımıza çıkmaktadır. Diğer kira ilişkilerinde konu taşınır ve taşınmaz mallar üzerineyken ürün kiralarında ürün elde edilebilecek taşınır, taşınmaz, ticari işletme veyahut haklar da

¹²⁵ Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, (Ankara: Turhan Kitabevi, 2023), 280; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 16.

¹²⁶ Eren, *Borçlar Özel*, 405-406.

¹²⁷ Murat İnceoğlu, *Cilt II*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2014), 14.

¹²⁸ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 17-18.

¹²⁹ Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel*, 280-281.

¹³⁰ Gülay Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, (Ankara: Seçkin Yayınları, 2010), 50.

sözleşmeye konu olabilir¹³¹. Hastane kantininin kirallanması¹³², taksi durağı olarak kullanılan barakanın kiraya verilmesi¹³³ ürün kiralarna örnek verilebilir.

Ürün kiralari kapsamında kiraya verenin TBK m. 360 uyarınca kiralananı uygun bir amaçla kullanıma ve işletilmeye hazır şekilde kiracıya verme, TBK m. 361 uyarınca kiracının bildirdiği esaslı onarımları kendi cebinden olacak şekilde gerçekleştirme yükümlülüğü vardır. Buna karşı kiracının ise TBK m. 362 uyarınca kira bedeliyle yan giderleri ifa etme, TBK m. 364/1 uyarınca tahsis amacına sadık kalarak kiralananı işletme ve muhafazasını sağlama, TBK m. 365/1 uyarınca kiralanan şeyin bakımı, basit onarımları sağlama, TBK m. 366 uyarınca alt kiraya verme veya devir yasağına uyma yükümlülüğü vardır.

Hayvan kiralarna ilişkin sözleşmeler TBK m. 376-378 arasında düzenlenerek ürün kiralari kapsamına dahil edilmiştir. Aksi kararlaştırılmadığı veya yerel adetini bulunmadığı mühletçe, bir tarım arazisi kirasına bağlı olmadan hayvanların, geviş getiren hayvanların, kiralarnası bu hükümlere bağlıdır. Kanun lafzından da anlaşılacağı üzere hayvan kira sözleşmelerinin konusu inek, keçi ve koyun vb. geviş getiren hayvanlardan oluşur¹³⁴.

Hayvan kirasına karşın kanunda yazılmayan ancak rödovans sözleşmeleri de gerek muhtevası gereği hukuken gerekse de Yargıtay uygulamasıyla hasılat kirası olarak kabul edilen bir sözleşme türüdür¹³⁵. Rödovans sözleşmesi, madenin işletilme hakkını, madenin ruhsat sahibiyle üçüncü kişiler arasında devre ilişkin hükümlerin düzenlendiği

¹³¹ Yavuz, Acar, Özen, *Özel Hükümler*, 376.

¹³² Yargıtay 17. Hukuk Dairesi ilamında “Somut olayda davacı vekili, mülkiyeti müvekkiline ait olan ... Devlet Hastanesi Kantininin davalıya kiraya verilmesine ilişkin sözleşmenin 13. maddesi uyarınca, davalının sözleşmenin hitamı itibariyle kiralananı boşaltmadığı günler için hesaplanan bedelin davalıdan tahsilini talep etmiştir. Sulh Hukuk Mahkemesince, taraflar arasında kira ilişkisi bulunmadığı gerekçesiyle görevsizlik kararı verilmiş ise de, taraflar arasındaki sözleşmenin hasılat kirasına ilişkin olduğu açık bir şekilde anlaşıldığından, kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlığın Sulh Hukuk Mahkemesinde görülüp sonuçlandırılması gerekmektedir” ifadeleriyle hastane kantin işletmesinin ürün kirası olduğu ifade edilmiştir. Bkz. Yargıtay 17. Hukuk Dairesi, 07.03.2013, K. 2013/2981, E. 2013/1656, <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, E. T. 05.05.2025.

¹³³ “Sürelî kiranın konusu taksi durağı olarak işletilmek üzere kullanımı davacıya bırakılan barakadır. Bu niteliği itibariyle kira bir işletmeye ilişkin bulunduğundan, mahiyeti itibariyle düzenlenmesi Borçlar Kanununun 270.vd maddelerinde yapılan hasılat kirasıdır.” Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, 01.11.2010, K. 2010/11802, E. 2010/10635, <https://legalbank.net/>, E.T. 05.05.2025.

¹³⁴ Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel*, 349.

¹³⁵ Yargıtay 10. Hukuk Dairesi ilamına göre “Rödovans sözleşmesine Maden Kanununda özel bir düzenleme olmadığı için Borçlar Kanununun 270 ve devamı maddelerinde düzenlenen hasılat kirasına ait hükümler uygulanır” Bkz. Yargıtay 10. Hukuk Dairesi, 17.10.2014, K. 2014/19906, E. 2014/16695, www.legalbank.net, E.T. 05.05.2025.

karşılığında ise çıkarılan madene karşılık belirli bir kira bedeli ödenmesini taahhüt eden bir sözleşme olarak ifade edilebilmektedir¹³⁶. Bu noktada rödovans sözleşmeleri ürün kiralari kapsamında değerlendirildiğinden dava şartı arabuluculuk müessesesi bu disiplinde de uygulama alanı bulacaktır.

2.2. Dava Şartı Arabuluculuğa Tabi Kira Hukuku Davaları

2.2.1. Alacak Davaları

Kira sözleşmesinden doğan alacak davaları, kiraya verenin, kiracının ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli ve varsa yan giderleri talep ettiği dava türüdür¹³⁷. Kira sözleşmesi uyarınca kiraya veren, kullanım hakkını kiracıya devrederken; kiracı da kararlaştırılan kira bedelini ödeme borcunu üstlenir, kiracının bu en temel borcunu ifa etmemesi halinde kiraya veren, genel mahkemelerde ifa (ödeme) davası açarak birikmiş kira alacağını talep edebilir¹³⁸.

Taşınır kiralarda, örneğin araç veya makine kiralari, benzer şekilde kiraya verenin kira ücretini talep hakkı vardır; hem kanun sistematüğinden hem de Yargıtay uygulamasından hareketle konut ve çatılı işyeri kiralari özgü sınırlayıcı hükümler, taşınır kiralari adına uygulama alanı bulmayacak olup taşınır kira alacağı davaları genel hükümlere göre eda davası niteliğinde, sözleşmede kararlaştırılan bedelin tahsili kapsamındadır¹³⁹.

Ticari kira ilişkilerinde alacak davaları, niteliği gereği bir ticari dava sayılır. Bu tür davalarda taraflar basiretli tacir sayıldığından, konut kiralariındaki “*zayıfın korunması*” ilkesi daha az gündeme gelir¹⁴⁰.

Kiracının temerrüdü halinde ayrıca tahliye süreci işletilebileceğinden uygulamada kiraya veren alacak davasını tek başına açmak yerine, somut olaya göre tahliye ve ödeme talepli icra takibi başlatarak da ilerleyebilir. Bu doğrultuda değinmek gerekirse uygulamada kira alacağına ilişkin talepler adına alacaklının doğrudan dava açması

¹³⁶ Alper Uyumaz, Fatma Güngör, “Rödovans Sözleşmesi”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 19/4 (2015): 163-164. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/ahbvuhfd/issue/48096/608174>

¹³⁷ Ceran, *Kira Sözleşmeleri*, 1143.

¹³⁸ Ceran, *Kira Sözleşmeleri*, 1144-1145.

¹³⁹ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 03.03.2014, K. 2014/2404, E. 2014/1859, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, E.T. 20.05.2025.

¹⁴⁰ Aytekin Çelik, Hakkı Mert Doğu, “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 32/2 (2024): 839-842. <https://doi.org/10.15337/suhfd.1410937>

sıklıkla rastlanan bir husus değildir. Bu konuda alacaklı taraf, genellikle icra takibi başlatarak alacağının tahsili ve taşınmazın tahliyesini talep ettiği kiralanan taşınmazların ilamsız tahliyesi yoluna başvurmaktadır.

2.2.2. Tazminat Davaları

Kira sözleşmesinden kaynaklanan tazminat talepleri alacak davasının bir tezahürü olarak, kimi zaman bağımsız bir dava olarak, kimi zaman da diğer dava türleriyle birlikte ileri sürülebilir¹⁴¹. Örneğin, bir tahliye davası sırasında kiraya veren, kiracının taşınmazda meydana getirdiği hasarlar için tazminat istemini de ekleyebilir yahut kiracı, kiralananadaki ayıplar nedeniyle uğradığı zararlar için ayrı bir dava açabilir.

Kiraya veren, Türk Borçlar Kanunu m. 301 uyarınca kiralananı sözleşmeye uygun halde teslim etmek ve kira süresince bu halde bulundurmakla yükümlüdür. Eğer kiralanda kiracının kullanımını ciddi şekilde etkileyen bir ayıp varsa, kiracı TBK m. 306 uyarınca kira bedelinden indirim isteyebileceği gibi, uğradığı zararların tazmini için de dava açabilir. Örneğin, kiralanan dairede ciddi bir tesisat sorunu nedeniyle kiracı maddi zarara uğramışsa, örneğin eşyalarının hasar görmesi, kiraya verenden bu zararın giderilmesini talep edebilir.

Aynı şekilde, kiraya verenin ihmal veya kusuru sonucu kiracının canına veya malına gelen zararlar, örneğin binanın bakımsızlığı nedeniyle kiracının yaralanması, kiraya verenin tazmin sorumluluğunu doğurur. Kiraya verenin sorumluluğu sözleşmesel bir sorumluluk olduğundan TBK m. 112 ve devamındaki hükümlere göre değerlendirilir; kiracı, zararının kapsamını ve kiraya verenin kusurunu ispat etmek durumundadır¹⁴².

HMK m. 110 davaların yığılması hükmü çerçevesince kira sözleşmesinden doğan tazminat davaları, uygulamada sıklıkla diğer dava türleriyle birleşik olarak görülür. Özellikle kiraya verenler, tahliye davalarında çoğu kez kiracının vermiş olduğu zararları da talep etmektedir. Bu, tahliye neticesinde talep edilen tadilat masrafları veya kira kaybı tazminatı gibi kalemlerin, asıl dava ile birlikte değerlendirilebilir. Yine kiracılar da kira bedelinin tespiti davasıyla birlikte geçmiş dönem için fazla ödedikleri kira farkının iadesini yani tazminini talep edebilmektedir.

¹⁴¹ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 245.

¹⁴² Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 245-246.

Kiracı da kira sözleşmesi çerçevesinde üstlendiği yükümlülüklerle aykırı davranışları nedeniyle kiraya verene veya kiralananı zarar verebilir. TBK m. 334'e göre kiracı, kiralananı sözleşme sonunda aldığı durumda, yani olağan kullanımdan kaynaklanan yıpranmalar dışında bozulmamış halde iade etmekle yükümlüdür.

Eğer kiracı, kiralanda aşırı hasara neden olmuşsa veya sözleşmede kararlaştırılan şekilde bakım yapmadan terk etmişse, kiraya veren bu zararların tazmini için dava açabilir¹⁴³. Yine kiracı, sözleşme süresinden erken tahliye ederek kiraya vereni zarara uğratabilir; bu kapsamda kiraya veren makul süre tazminatı talep ederek kiralananı yeniden kiraya vererek gelir elde edeceği süreye kadarki zaman adına bir tazminata hak kazanabilir¹⁴⁴. Benzer şekillerde kira süresi bitip de kiracı çıkmadığında, kiraya verenin yeni kiracı bulamaması ya da geç bulması halinde uğradığı kira kaybı bir tazminat konusu olabilir¹⁴⁵.

2.2.3. Tespit Davaları

2.2.3.1. Kira Bedelinin Tespiti Davaları

Hukuk Muhakemeleri Kanunu yürürlüğe girmesinden önce tespit davalarına ilişkin açık bir yasal düzenleme bulunmamaktaydı. Bu dönemde tespit davalarının kabulü ve uygulama esasları Yargıtay içtihatları doğrultusunda şekillenmiş ve yargı pratiği ile sınırları belirlenmişse de HMK yürürlüğe girmesiyle birlikte, bu dava türü ilk kez açıkça kanun metninde yer almış ve HMK m. 106 hükmü ile tespit davası kurumsal bir çerçeveye kavuşturulmuştur¹⁴⁶.

Kira bedelinin tespiti davaları ise, GKHK m. 2 ve 3 hükümlerinin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesi sonucu ortaya çıkan yasal boşluğun giderilmesi

¹⁴³ Ceran, *Kira Sözleşmeleri*, 1214-1215.

¹⁴⁴ Ceran, *Kira Sözleşmeleri*, 1187.

¹⁴⁵ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 15.03.2017, K. 2017/3140, E. 2017/1898, <https://legalbank.net/>, E.T. 05.05.2025; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 18.02.2014, K. 2014/1675, E. 2013/8309, <https://legalbank.net/>, E.T. 05.05.2025

¹⁴⁶ “Tespit davaları, bir hakkın ya da hukuki ilişkinin varlığı veya yokluğunun yahut bir belgenin sahte olup olmadığının mahkeme kararıyla belirlenmesini amaçlayan dava türüdür. Bu davanın açılabilmesi için, davacı tarafın, söz konusu hukuki ilişkinin mevcut olup olmadığının tespiti açısından hukuken korunmaya değer, güncel ve meşru bir yararının bulunması gerekmektedir. Nitekim Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 106. maddesi, bu koşulu açık biçimde ortaya koymakta ve yalnızca belirli istisnai durumlar dışında, soyut veya olasılığa dayalı bir menfaatin tek başına yeterli olmayacağını vurgulamaktadır. Ayrıca, yalnızca maddi vakıalara (örneğin, salt bir olayın gerçekleşmiş olması gibi) dayanılarak tespit davası açılmaz; dava konusu mutlaka bir hak veya hukuki ilişki olmalıdır.” Bu konuya ilişkin karar için bkz. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi, 06.07.2017, K. 2017/10073, E. 2017/1004, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, E.T. 20.05.2025

amacıyla uygulama alanı bulmuştur. Bu konuda Yargıtay'ın içtihatları birleştirme kararlarıyla geliştirilen hukuki esaslar, daha sonra Türk Borçlar Kanunu m. 344 ve 345 hükümleri açık biçimde kanun düzeyine taşınmıştır. Yargıtay'ın 1965 tarihli İçtihatları Birleştirme Kararı'na göre, bu tür davaların hukuki nitelik bakımından tespit davası olarak değerlendirilmesi gerektiği kabul edilmiş; dolayısıyla bu davanın açılabilmesi için davacı tarafın, kira bedelinin yeniden belirlenmesine yönelik olarak güncel ve hukuken korunmaya değer bir menfaate sahip olması şarttır¹⁴⁷.

Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava, Türk Borçlar Kanunu “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” başlıklı ikinci ayrımında yer alan düzenlemeler kapsamında öngörülmüştür. Bu nedenle, söz konusu dava hakkı yalnızca konut ve çatılı işyeri niteliği taşıyan taşınmaz kiralara özgülenmiştir. TBK m. 339 hükmünde belirtilen uygulama alanı çerçevesinde değerlendirildiğinde, niteliği itibarıyla konut veya çatılı işyeri sayılmayan taşınmazlar ile taşınır mallara ilişkin kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesine yönelik olarak TBK hükümlerine dayalı bir tespit davası açılması hukuken mümkün olmayıp; kira bedelinin mahkemece yeniden belirlenmesini öngören TBK m. 344 ve devamı hükümleri, yalnızca “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” niteliğine haiz kira sözleşmeleri açısından uygulama alanı bulur¹⁴⁸.

Her ne kadar TBK m. 345 metni, kira bedelinin tespiti davasının kiraya veren tarafından açılacağı izlenimini verse de özellikle TBK m. 344/3 hükmü kapsamında, kira bedelinin rayiç değer esas alınarak belirlenmesi amacıyla bu davanın kiracı tarafından da açılabileceği kabul edilmektedir¹⁴⁹. Nitekim Yargıtay da bu konuda yerleşik içtihatlarıyla, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin davanın yalnızca mal sahibi kiraya veren tarafından değil, aynı zamanda kiracının veya taşınmaz maliki ile kiraya verenin de açabileceğini kabul etmektedir¹⁵⁰.

¹⁴⁷ Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu, 07.07.1965, K. 1965/5, E. 1965/5, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, E.T. 20.05.2025.

¹⁴⁸ İncoğlu, *Kira Hukuku Cilt II*, 125; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 69; K. Emre Gökyayla, “Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, 9/103-104 (2013): 24. <https://legal.com.tr/>

¹⁴⁹ Mustafa Görmez, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması*, (İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2019), 69-71.

¹⁵⁰ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 01.11.2012, K. 2012/22404, E. 2012/17279, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, E.T. 20.05.2025.

Türk Borçlar Kanunu m. 345 “Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir. Ancak, bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar. Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur” hükmü kira bedelinin belirlenmesine ilişkin davaların hangi süre içinde açılabilceğini ve mahkeme kararının hangi tarihten itibaren etkili olacağını düzenlemektedir. Bu hükme göre, bu tür davalar her zaman açılabilir; ancak mahkemece belirlenen yeni bedelin, yeni kira döneminin başından itibaren geçerli olabilmesi için dava, bu dönem başlamadan en geç 30 gün önce açılmalı ya da kiracıya bu süre içinde yazılı bildirim yapılmalıdır. Ayrıca sözleşmede yeni dönem için bedel artışına ilişkin bir hüküm varsa, dava yeni dönem sona ermeden açılırsa, yine belirlenen bedel dönemin başından itibaren uygulanır.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu yürürlüğe girmesiyle birlikte, bir davada görevli mahkemenin belirlenmesinde artık dava konusunun değeri veya miktarı esas alınmamaktadır. HMK m. 4 hükmü gereği, sulh hukuk mahkemelerinin görev alanına giren uyuşmazlıklar açıkça sayılmakta olup, kira sözleşmesinden kaynaklanan ihtilaflar da bu kapsamda yer almaktadır. Bu doğrultuda, kira bedelinin tespiti amacıyla açılan davalarda da görevli yargı mercii, HMK m. 4/1-a hükmü uyarınca sulh hukuk mahkemesidir.

Kira bedelinin tespiti amacıyla açılan davalar, temelini kira sözleşmesinden alan bir hukuki ihtilaf olduğundan, bu davalarda HMK m. 10 hükmü uyarınca yetkili mahkemenin tespiti bakımından özel bir düzenleme söz konusudur. HMK m. 10 hükmü gereğince, sözleşmeden doğan davalar, yalnızca davalının yerleşim yeri mahkemesinde değil, aynı zamanda sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir. Taraflar arasında ifa yerinin açıkça kararlaştırılmamış olması halinde ise TBK m. 89 devreye girer. Bu maddeye göre, edimin ifa yeri, kural olarak kiraya verenin yerleşim yeri olarak kabul edilir. Dolayısıyla, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin davalarda, kiraya verenin yerleşim yeri mahkemesi de yetkili mahkeme olarak karşımıza çıkar.

2.2.3.2. Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davaları

Türk Borçlar Kanunu m. 138 kapsamında, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan ve taraflarca öngörülemeyen olağanüstü durumlar karşısında sözleşmenin uyarlanmasına imkân tanımaktadır. Buna göre, kira sözleşmesinin kurulması esnasında mevcut olan koşulların, tarafların makul biçimde öngöremeyeceği nitelikte olağanüstü bir durum sebebiyle ve borçlunun kusurundan kaynaklanmaksızın, borçlunun edimini ifa etmesini dürüstlük kuralına açıkça aykırı düşecek biçimde ağırlaştırması hâlinde; borçlu, hâkimden sözleşme şartlarının yeni duruma göre uyarlanmasını talep edebilir¹⁵¹. Uyarlamanın mümkün olmaması hâlinde ise borçlu, sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Ancak, söz konusu sözleşme sürekli edimli bir ilişki doğuruyorsa, bu durumda dönme hakkı yerine fesih hakkı kullanılabilecektir¹⁵².

Kira sözleşmelerinin uyarlanması bakımından uyarlama talepleri genellikle kiracı tarafından gündeme getirilmiş olsa da kiraya verenlerin uyarlama talep etmeleri mümkündür¹⁵³. Her ne kadar hükümde borçlu ifadesine yer verilmiş olsa da kiraya veren tarafından uyarlama talep edilmesine engel bulunmamaktadır¹⁵⁴.

TBK m. 138 lafzına bakıldığında sözleşmenin uyarlanması hakkının sadece borçluya tarafa ilişkin tanındığı anlaşılmaktadır. Ancak değişen şartlar ele alındığında mağdur niteliğine haiz olan tarafın borçlu olabileceği gibi alacaklı da olabilmesi mümkündür¹⁵⁵.

Kira bedelinin uyarlanması, kiracı açısından düşünüldüğünde özellikle dövize endeksli düzenlenmiş kira sözleşmeleri kapsamında, yabancı para ve piyasalarda gerçekleşen olağanüstü değişiklik ve dalgalanmalardan kaynaklanmaktadır. Sözleşmenin diğer tarafı kiraya veren açısından düşünüldüğünde ise uzun süreli kira sözleşmelerinde kiralanan yerin rayiç kira değerinin sözleşmenin kurulması aşamasında öngörülemezken nedenlerden ötürü olağanüstü bir şekilde atmasından kaynaklanmaktadır¹⁵⁶.

¹⁵¹ Görmez, *Kira Bedelinin Belirlenmesi*, 135.

¹⁵² Görmez, *Kira Bedelinin Belirlenmesi*, 135-136.

¹⁵³ Başak Baysal, *Sözleşmenin Uyarlanması*, (İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2017), 367; Haluk Burcuoğlu, *Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama*, (İstanbul, Filiz Kitabevi, 1995), 29-35.

¹⁵⁴ İnceoğlu, *Cilt II*, 165.

¹⁵⁵ Baysal, *Sözleşmenin Uyarlanması*, 366.

¹⁵⁶ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 82.

Hâkim, söz konusu talebi incelediğinde, uyarlamanın mümkün olmadığını değerlendirirse, aşırı ifa güçlüğüne maruz kalan tarafa TBK m. 138 kapsamında sözleşmeden dönme veya fesih hakkını kullanma imkânı tanınır. Bu aşamadan sonra borçlu olan taraf, tek taraflı olarak sözleşmeyi sona erdirebilir.

Özellikle kira sözleşmelerinde bu durum oldukça hassas bir uygulama alanına sahiptir. Örneğin kiracı, ifa yükümlülüğünü sürdüremeyeceği kanaatiyle sözleşmeyi sona erdirirse, kiraya veren bu duruma karşı çıkabilir; kiraya verenin bu yöndeki itirazı, genellikle kiracının aşırı ifa güçlüğü içinde olmadığı ve bu nedenle sözleşmeden dönme/fesih hakkını kullanamayacağı gerekçesine dayanır¹⁵⁷. Böyle bir durumda kiraya veren, aynen ifa davası açarak sözleşmenin geçerliliğini sürdürmek isteyebilir. Ve bu kapsamda mahkeme, eğer TBK m. 138’de öngörülen şartların oluşmadığını tespit ederse, feshin geçersiz olduğuna karar verir; kiracı hem sözleşmeye bağlı kalır hem de ödemediği kira bedelleri nedeniyle temerrüde düşmüş sayılır, dolayısıyla temerrüdün doğurduğu tüm hukuki ve mali sonuçlara katlanmak zorunda kalır¹⁵⁸.

Böyle olumsuz bir tabloyla karşılaşmamak için, kiracının sözleşmeden doğan yükümlülükleri ağırlaştığında veya ifa fiilen olanaksız hale geldiğinde, doğrudan sözleşmeden dönme yoluna gitmeden önce, öncelikle mahkemeye başvurarak uyarlama talebinde bulunması gerekir; ancak hâkim, mevcut koşullarda sözleşmenin yeni şartlara uyarlanmasının olanaksız olduğuna hükmederse, kiracı bu durumda sözleşmeyi sonlandırma hakkını kullanabilecektir¹⁵⁹.

Bu nedenle, tahliye tehdidi altındaki kiracının, sadece adi sözleşme veya fatura gibi belgelerle değil, kiracılık ilişkisini hukuken kanıtlayabilecek nitelikte somut delillerle birlikte kiracılık sıfatının tespiti için zamanında dava açması büyük önem taşımaktadır. Aksi halde, taşınmazı tahliye etme yönünde başlatılacak icra işlemleri kiracının mülkiyet dışı kullanım hakkını zedeleyebilir.

¹⁵⁷ Seda Kara Kılıçarslan, “Kira Sözleşmelerinde Uyarlama Davası”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 29/2 (2025): 565-566. <https://doi.org/10.34246/ahbvuhfd.1510350>

¹⁵⁸ Kara Kılıçarslan, “Uyarlama Davası”, 565-566.

¹⁵⁹ Nihal Ural Çınar, *Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2014), 132.

2.2.3.3. Kiracılık Sifatının Tespiti Davaları

İcra ve İflas Kanununun m. 135/2 “*Taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akde dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise onbeş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur.*” hükmü düzenlenmektedir. İİK m. 135, yalnızca haciz yolu ile yürütülen icra takipleri sonucunda satışa çıkarılan taşınmazlar bakımından değil; aynı zamanda iflas yolu ile yapılan takipler çerçevesinde gerçekleştirilen taşınmaz satışlarında (İİK m. 244), hukuk mahkemeleri tarafından verilen ortaklığın giderilmesi davalarına ilişkin hükümlerin infazı sırasında yapılan taşınmaz satışlarında ve ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile gerçekleştirilen icra takipleri sonucunda satılan taşınmazlar bakımından da (İİK m. 150/g) uygulama alanı bulur¹⁶⁰.

Bu hükümden anlaşılabacağı üzere, ihaleyi kazanan yeni malik, taşınmazın halen borçlu ya da başka şahıslar tarafından işgal edilmesi durumunda, taşınmazın fiilen kendisine teslimini sağlamak için belirli bir usule tabi olarak hareket etmek zorundadır. Tahliye süreci şu aşamalardan oluşmaktadır: Bu tür davalar, özellikle mülkiyet devri sonrasında yeni malikle kiracı arasında ortaya çıkan uyuşmazlıklarda veya kira sözleşmesinin tarafı konusunda belirsizlik bulunan hallerde gündeme gelir. Örneğin, bir taşınmaz icra yoluyla satıldığında, içinde oturan eski kiracı yeni malike karşı kiracılık sıfatını ileri sürüp korunmak isteyebilir. Yeni malik ise sözleşmenin kendisini bağlamadığını iddia ederek tahliye talep edebilir. Bu durumda eski kiracı, adli yargıda kiracılık sıfatının tespiti davası açarak, kendisinin geçerli bir kira ilişkisi kapsamında olduğunu hükmen belirletme yoluna gidebilir.

İcra yoluyla satış sonucunda taşınmazın mülkiyetinin el değiştirmesi halinde, yeni malik olan ihale alacaklısının taşınmazı tahliye etme yönünde işlem başlatması riskine karşı kiracı tarafından korunma amacıyla kiracılık sıfatının tespiti davası açılması gerekebilir. Bu tür bir dava, HMK m. 4/1-a uyarınca, Sulh Hukuk Mahkemesi'nin görev

¹⁶⁰ Sıtkı Akyazan, *Cebri İcrada İhale ve İhalenin Feshi*, (İstanbul, Kutulmuş Matbaası, 1959), 67; Talih Uyar, *İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi*, (Ankara: Feryal Matbaacılık, 1992), 494. Karşı Görüş için bkz. 135/2'nin izale-i şüyu ve iflas takiplerinde uygulandığını kabul etmekle birlikte, rehnin paraya çevrilmesi yolu ile yapılan taşınmaz satışlarında uygulanmadığını belirtmiştir. Hasan Erman, “Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri Karşısında İcra-İflas Kanunu 135/2'nin Değerlendirilmesi”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 50 (1984): 366-370. <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/95864>

alanına girer. Zira uyuşmazlık, doğrudan doğruya kira sözleşmesine ve kiracının bu sözleşmeden kaynaklanan haklarının tespitine ilişkindir.

Yetki bakımından, İİK m. 72/8 doğrultusunda, söz konusu dava ya ihalenin yapıldığı yer mahkemesinde ya da davalı yeni malikin yerleşim yeri mahkemesinde açılabilir. Bu bağlamda, davanın yöneltileceği taraf da yine ihalenin kazananı olan yeni malik olmalı; yani davada husumet doğru kişiye yöneltilmelidir.

Öte yandan, İİK m. 135/2 hükmü uyarınca, kiracının sunduğu adi yazılı kira sözleşmesi, taşınmazın tahliyesini önleyici nitelikte bir belge olarak kabul edilmemekle, bu kapsamda kiracının taşınmazda fiilen oturduğunu göstermeye yönelik olarak ibraz edeceği elektrik, su, doğalgaz faturaları gibi belgeler ya da abonelik sözleşmeleri de yerleşik Yargıtay uygulaması doğrultusunda resmî belge niteliğinde sayılmamakta ve tek başına tahliyeyi durdurucu etki doğurmamaktadır¹⁶¹.

2.2.4. Tahliye Davaları

2.2.4.1. Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesinden Kaynaklanan Tahliye Davaları

Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildirim ile sona erme halleri belirli ve belirsiz kira sözleşmeleri için aynı maddede farklı hallerde düzenlenmiştir. Adı geçen TBK m. 347 hükmünün ilk fıkrasında belirli süreli sözleşmelerde fesih bildirimi koşulları *“Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.”* hükmüyle açıklanmıştır. Buna göre onbeş gün önce bildirimde bulunma koşulu yalnızca kiracılar için geçerli olacaktır. Kiracı bu süreye uyarak fesih hakkını kullanabilir veyahut kullanmadığı takdirde kira sözleşmesi bir yıl uzatılmış sayılır. Kiraya verene bu hak verilmemiştir. Kiraya verene ayrı bir hak

¹⁶¹ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 17.10.2012, K. 2012/730, E. 2012/12445, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

olarak on yıllık uzama süresi sonunda her uzama yılının bitimden üç ay önce bildirimde bulunma koşuluyla fesih hakkı verilmiştir¹⁶².

Belirsiz süreli sözleşmelerde ise durum farklıdır. Bu husus da yine TBK m. 347/2 hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre “*Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.*” fesih bildiriminin yazılı şekilde yapılması gerekmektedir. Aksi takdirde yapılan fesih bildirimi hukuken sonuç doğurmayacak, geçersiz olacaktır¹⁶³.

2.2.4.2. Kiraya Verenden Kaynaklanan Tahliye Davaları

2.2.4.2.1. Kiraya Veren Gereksinimi Sebebiyle Tahliye Davaları

Türk Borçlar Kanunu m. 350 hükmünde “*gereksinim nedeniyle tahliye*” düzenlenmiştir. TBK m. 350/1 uyarınca, kiraya veren tahliye davası açabilmesi için “*kendisinin, eşinin, alt veya üst soyunun ya da bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konuta ihtiyaç duyması*” şarttır.

Kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu kişiler, Türk Medeni Kanunu m. 364’e göre belirlenir. Kiraya verenin TBK’nın ilgili hükmüne dayanarak tahliye davası açabilmesi, belirtilen kişiler için gerçek bir konut¹⁶⁴ veya işyeri ihtiyacının varlığına bağlıdır¹⁶⁵.

Kiraya verenin “*kendisi, eşi, alt veya üst soyları ya da bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler*” için konut ihtiyacıyla ilgili belirtilen tüm koşullar, işyeri ihtiyacı için de geçerlidir¹⁶⁶. Yani, kiraya verenin “*kendisi, eşi, alt veya üst soyları ya da bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin*” işyeri ihtiyacının bulunması ve bu ihtiyacın mahkemece gerçek ve samimi olduğunun kabul edilmesi halinde, TBK m. 350/1 uyarınca tahliye kararı verilebilir.

¹⁶² Ceran, *Kira Sözleşmeleri*, 542-543.

¹⁶³ Aral, Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 396.

¹⁶⁴ Konut ihtiyacı dar çerçevede düşünülüyerek yazlık ihtiyacının da konut ihtiyacına dahil edilmesi gerektiğine dair Yargıtay uygulaması mevcuttur. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 28.04.1998, K. 1998/3667, E. 1998/3638, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025; Buna katılmakla birlikte yazlık ihtiyacı karşılayacak konutun somut durumunun yazlık olabilecek olması ve kira akdinin yazlık sıfatıyla olması gerektiğine ilişkin Yargıtay görüşü de mevcuttur. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 08.02.1991, K. 1991/1626, E. 1991/1189, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

¹⁶⁵ Eren, *Borçlar Özel*, 427-428; Yavuz, Acar ve Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 365.

¹⁶⁶ Eren, *Borçlar Özel*, 428-429.

2.2.4.2.2. Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Tahliye Davaları

Taşınmaz mülkiyeti, kural olarak tapu siciline tescil ile kazanılır. Bununla birlikte, TMK m. 705/2, 712 ve 713 uyarınca, taşınmaz mülkiyeti tescilsiz olarak da edinilebilir¹⁶⁷. Türk Borçlar Kanunu “*yeni malikin gereksinimi*” başlıklı 351. maddesine göre, yeni malik, kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya TMK kapsamında bakmakla yükümlü olduğu kişilerin konut ya da işyeri ihtiyacı bulunuyorsa, bu gerekçelerle kiralanan taşınmazın tahliyesini talep edebilir.

TBK kapsamında gereksinim, “*konut veya işyeri ihtiyacı*” şeklinde ifade edilmiştir. Gereksinim nedeniyle tahliye davasına ilişkin daha önce yapılan açıklamalar, bu madde kapsamında da geçerlidir. TBK m. 351’in uygulanabilmesi için yeni malikin konut veya işyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olması şarttır¹⁶⁸.

Bu bağlamda, yeni malik, mülkiyeti kazandığı tarihten itibaren bir ay içinde kiracıya yazılı bir ihtarname göndermelidir. İhtarname, bu bir aylık süre içinde kiracının eline ulaşmalıdır. Eğer ihtar bu süre içinde yapılmaz veya kiracıya ulaşmazsa, kira sözleşmesi yeni malik ile kiracı arasında devam eder. Bununla birlikte kanun koyucu yeni malike, TBK m. 351/2 “*Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.*” uyarınca da gereksinim nedeniyle tahliye yoluna da başvurma hakkı tanıyarak yeni malikin gereksinimi nedeniyle tahliyeye ilişkin bir seçimlik hak tanımıştır¹⁶⁹.

2.2.4.2.3. Kiralananın Yeniden İnşa ve İmarı Nedeniyle Tahliye Davaları

Türk Borçlar Kanunu m. 350/2 hükmü kapsamında kiraya verenin kiralananı tahliye ettirebilmesi için, öncelikle taşınmazda yeniden inşa, imar ya da esaslı nitelikte bir onarım yapılmasının zorunlu olması gerekir. Ancak burada dikkat edilmesi gereken husus, bu düzenlemenin küçük çaplı tadilatları kapsamadığı, yalnızca yapı üzerinde köklü

¹⁶⁷ Sezer Çabri, “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”, *MÜHF – HAD*, 18/ 3, (2012): 174. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/maruhad/issue/48098/608156>; Hasan Erman, *Eşya Hukuku Dersleri*, (İstanbul: Der Yayınları, 2023), 83.

¹⁶⁸ Eren, *Borçlar Özel*, 430; Meltem Ertuğrul, “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Üçüncü Kişinin Hak Sahibi Olması”, *Ankara Barosu Dergisi*, 4, (2014): 562. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/abd/issue/33819/374535>

¹⁶⁹ Eren, *Borçlar Özel*, 430-431.

değişiklikler öngören müdahalelere yönelik olarak uygulanabileceğidir; dolayısıyla basit tamiratlar ya da görsel düzeltmeler, bu hükme dayanılarak tahliye talep edilmesine olanak tanımaz¹⁷⁰.

Ayrıca, yalnızca ticari kaygılarla, yani mülkten daha fazla kazanç elde etmek amacıyla yapılmak istenen düzenlemeler bu madde kapsamında yeterli görülmemektedir. Yargıtay uygulamasında da kiraya verenin sırf ekonomik çıkar sağlama amacıyla taşınmazı boşaltma talebinde bulunmasının TBK m. 350/2 anlamında hukuki yarar doğurmadığı belirtilmiştir¹⁷¹.

İnşa, imar veya onarım işlemlerinin, taşınmazı daha kullanışlı ve fonksiyonel hale getirmek, yaşanabilirliğini veya işlevselliğini artırmak amacıyla yapılması gereklidir. Yani planlanan işlemlerin imar hukuku açısından zorunlu nitelikte olması ve bu kapsamda değerlendirilebilecek düzeyde bulunması gerekmektedir. Yargılamada, bu kriterlerin sağlanıp sağlanmadığının tespiti için bilirkişi incelemesi ve keşif yapılması zorunludur. Mahkemenin, bilirkişi raporuna dayanarak; planlanan işlemlerin gerçekten imar maksadı taşıyıp taşımadığını, teknik anlamda zorunlu olup olmadığını ve işlemler esnasında taşınmazın kullanımının mümkün olup olmadığını değerlendirmesi gerekir¹⁷².

Bu davanın kabulü için aranan bir diğer şart ise, planlanan yeniden inşa veya esaslı onarım sırasında kiralananın oturulamayacak ya da kullanılamayacak durumda olması olup; Yargıtay, bilirkişi tarafından bu hususla ilgili görüş bildirilmesi gerektiği ve yapılacak işlemler sırasında taşınmazın kullanıma uygun olup olmayacağının bu doğrultuda belirlenmesi gerektiğini ifade etmektedir¹⁷³.

¹⁷⁰ Eren, *Borçlar Özel*, 431; Ayça Ebru Celep, *Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2018), 36-37; Ceyhun Tekdemir, “Yeniden İnşa Veya İmar Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, *Çukurova Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 1/4 (2023): 98-99, <https://doi.org/10.59399/cuhad.1394835>.

¹⁷¹ Neşe Özkanoglu, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İş Yeri Kirala Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021), 121.

¹⁷² Yargıtay mutlak boşaltmanın gerekmeceği hallerde geçici mahiyette boşaltma da verilebileceğine hükmetmiştir. “Onarım ve değişimde imar kastı olduğu anlaşılırsa, kiralananın mutlak olarak boşaltılması gerekmediği ve fakat tamire de muhtaç olduğu anlaşılırsa, bilirkişinin göstereceği süre için ve geçici mahiyette boşaltma kararı verilmesi gerektiğinden” Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 14.12.1964, K. 1964/5487, E. 1964/4830, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

¹⁷³ “Bilirkişi raporuna göre kiralanda yapılacak işin fiiliyatta iki dükkanın tek dükkana dönüştürülmesi şeklinde basit tadilat olup imar amaçlı esaslı tadilatın söz edilemez.” Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 11.04.2005, K. 2005/3441, E. 2005/1994, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025; Aynı doğrultuda “Binada yapılacak sıhhi tesisat, elektrik ve kalorifer tesisatının değiştirilmesinin esaslı tamir ve tadilat niteliğinde değildir.” Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 27.09.1999, K. 1999/6939, E. 1999/6724, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

Son olarak, dava açılmadan önce söz konusu işlem için gerekli olan resmî izinlerin, imar planı, yapı ruhsatı, mimari proje ve sair, alınmış olması gerekmektedir¹⁷⁴.

2.2.4.3. Kiracıdan Kaynaklanan Tahliye Davaları

2.2.4.3.1. Yazılı Tahliye Taahhüdünden Kaynaklanan Tahliye Davaları

Kiracıdan kaynaklı sözleşmenin feshi ve tahliye nedenlerinden biri kabul edilen tahliye taahhüdü temelinde tek taraflı verilen irade bildiren bir beyan olarak ifade edilmektedir¹⁷⁵. TBK m. 352 hükmünde “*Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.*” ifade edilmektedir.

Özellikle ifade etmek gerekir ki yazılı tahliye taahhüdü yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulama alanı bulacaktır¹⁷⁶. Genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde yazılı tahliye taahhüdüne dayalı tahliye takibi yahut davası açılması mümkün değildir. Yazılı tahliye taahhüdü TBK hükümlerinde konut ve çatılı işyeri kiralaları başlığı altında düzenlenmiş olup; bu alana özgü bir hüküm niteliğindedir. Bu sebeple yazılı tahliye taahhüdüne dayalı takip ve davalar yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulama alanı bulacaktır. Bu hususla ilgili olarak Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 2019 tarihli kararında ihtilaf halinde öncelikle kiralananın genel hükümlere tabi bir taşınmaz mı yoksa konut ve çatılı işyeri kiralaları hükümlerine tabi bir taşınmaz mı olduğunun tespitinin yapılması gerektiği; yazılı tahliye taahhüdünün yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralaları adına uygulama alanı bulacağı ifade edilmektedir¹⁷⁷.

¹⁷⁴ Celep, *İmar Sebebiyle Tahliye*, 54-56.

¹⁷⁵ Aral, Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 410.

¹⁷⁶ Murat Doğan, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2011), 169; Ceran, *Kira Sözleşmeleri*, 800-801; Mehmet Akçaal, “Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri” *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 12/2 (2022): 4. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/2809665>; Mesut Erdoğan, “Kira Süresinin Sona Ermesi Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye”, *Nevşehir Barosu Dergisi*, 1/1 (2014): 5. <https://web2.e-baro.web.tr/uploads/50/dergi/sayil/8.pdf>

¹⁷⁷ “TBK’nun 352/1. maddesi gereğince ancak konut ve çatılı iş yerleri kiralalarında yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliye davası açılabilir. Genel hükümlere tabi olan taşınmazlar için ise tahliye nedeni olarak tahliye taahhüdü iddiasına dayanılmaz. Somut olayda; Taraflar arasında 01.02.2014 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmede kiralananın 15 Mayıs mahallesi 789. sokak No: 30 da bulunan otopark olarak kullanılan iş yeri olduğu belirtilmiştir. Türk Borçlar Kanun’unun adi kiraya ilişkin 327.maddesi açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür düzenlemesi, Türk Borçlar

Kira hukuku çerçevesinde kira ilişkisi kurulurken kiraya veren tarafının malik olma zorunluluğu bulunmamakta olup sözleşme çerçevesinde edimini yerine getiremezse kira sözleşmesindeki karşı tarafının uğradığı zararı tazmin yükümlülüğü bulunmakta; ancak kiracı sözleşmenin yazılı veya sözlü olarak fark etmeksizin tarafı olmasıyla kiracı sıfatını kazanacağından konutta sürekli bulunup bulunmadığına bakılmaksızın kiracı sayılmaktadır¹⁷⁸.

Tahliye taahhütnamesi tek taraflı verilen somut bir irade beyanı içerdiğinden kiracının bu taahhüdü vermesi gerekir. Kiracı vekilinin vereceği tahliye taahhüdünün geçerliliği ise vekaletnamenin türüne göre bir tartışma konusu oluşturmaktadır. Bir görüş vekilin özel yetki içeren bir vekaletnameyle adı geçen taahhütnameyi düzenleyebileceğini ifade ederken¹⁷⁹ diğer bir görüş yetkinin vekaletnamenin içeriğinden karşılanacağını bundan dolayı ayrıca bir özel yetki hasredilmesi gerekmediğini savunmaktadır¹⁸⁰.

Kira ilişkisi konut üzerine kurulmuşsa ve kira sözleşmesinin tarafı kişi evli ise bu noktada eşin de tahliye taahhüdünde imzasının bulunması önem arz etmektedir. Zira TBK m. 349 hükmünde “*Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez. Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınırsa kiracı, hâkimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir. Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır.*” ifadesiyle birlikte kiracı eş, kiracı olmayan eşin açık rızasını sağlamazsa tahliye taahhüdü hukuken bir işleve sahip olmayacaktır.

Kanun'unun 347.maddesinde ise Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez... düzenlemesi bulunmaktadır. Dosya kapsamından kiralananın adı kiraya veya çatılı işyeri kirasına tabi olup olmadığı tespit edilememektedir. Uygulanacak yasa hükmünün tespit edilebilmesi için taşınmazın üstün vasfının belirlenmesi gerekir. Mahkemece, mahallinde keşif yapılmak suretiyle taşınmazın hakim unsuru da gözetilerek mevcut vasfı tespit edilerek 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ya da genel hükümlerine tabi olup olmadığı belirlendikten sonra sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.” Karar metni için bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 12.06.2019, K. 2019/5342, E. 2017/8818, <https://legalbank.net/>, ET: 22.05.2025.

¹⁷⁸ Eren, *Borçlar Özel*, 433-434.

¹⁷⁹ İnceoğlu, *Cilt II*, 425.

¹⁸⁰ Haluk Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, (İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993), 298.

Tahliye taahhüdü kapsamında kiracının taahhüt ettiği şey kiralananı boşaltmaktır. Kiralananı boşaltma edimi bölünebilir nitelikte bir edimi ifade etmediği gibi aynı zamanda kiralayan tarafından açılacak tahliye davasında da kiracılar kanun gereği zorunlu dava arkadaşı olacaktır¹⁸¹. Bu nedenledir ki kira sözleşmesinde kiracı taraf birden çok kişiden oluşuyorsa bu durumda kiracılardan bireysel olarak alınan taahhütlerin anlam ifade edebilmesi için tüm kiracı sıfatına haiz olan kişilerden taahhüt alınması gerekmektedir. Kiracılardan ayrı ayrı tahliye taahhüdü alınması durumunda adı geçen taahhütler geçerli niteliğe haiz olmayacaktır.

Kanunda resmi şekil belirtilmediği hallerde genel uygulama olan adi yazılı şeklin mevcut olacağından hareketle tahliye taahhütlerinin adi yazılı olarak yapılmasının geçerlilik şartı olacağı ifade edilebilmektedir¹⁸². TBK m. 352 hükmünün lafzında tahliye taahhüdünden söz edilirken yazılı olarak yapılması gerektiği ifade edilmiştir. Bu hususun özellikle vurgulanması önemlidir. Kira ilişkisi çerçevesinde kira sözleşmesinin yazılı olma zorunluluğu bulunmamaktadır. Yazılılık unsuru yalnızca ispat hukuku çerçevesinde bir anlam ifade etmekteyse de tahliye taahhütnamesi esas alındığında bu hususun bir geçerlilik şartı olduğu açıktır¹⁸³. Geçerlilik şartı olarak ifade edilen yazılılık şartı hususunda ise yazılılığın adi yazılı şekil şartı mı yoksa resmi yazılı şekil şartı mı olacağı kanunda ifade edilmemiştir.

Kira sözleşmesinin yapılma tarihi ve kiralananın teslim tarihinin birbirinden farklı tarihleri ifade ettiği açıktır ki kira sözleşmesinin yapılma tarihi, tarafların sözleşmeyi imzalayıp varsa sözleşmedeki yürürlük tarihini esas alırken kiralananın teslim tarihi kiraya verenin kiralananın anahtarını kiracıya somut olarak teslim ettiği kiracının artık kiralananı kullanması önünde hiçbir somut engelin kalmadığı tarihi ifade etmektedir¹⁸⁴.

¹⁸¹ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 22.06.2015, K. 2015/6224, E. 2015/2559, <https://legalbank.net/>, E.T. 18.05.2025; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 25.12.2014, K. 2014/14615, E. 2014/12973, <https://legalbank.net/>, E.T. 19.05.2025; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 08.07.2013, K. 2013/11677, E. 2013/8958, <https://legalbank.net/>, E.T. 19.05.2025.

¹⁸² Eren, *Borçlar Özel*, 434.

¹⁸³ Eren, *Borçlar Özel*, 434-435.

¹⁸⁴ Nevzat Koç, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1/1 (2014): 31-32. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/imuhfd/issue/54303/736936>; Alparslan Akartepe, “Türk Borçlar Kanunu’nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 22/3 (2016): 91-92. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/333472>

2.2.4.3.2. İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye Davaları

Türk Borçlar Kanunu m. 352/2'ye göre “*Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarında bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.*” iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası açmak için bazı şartlar gerekmektedir. Bu şartlardan şüphesiz en önemlisi kira bedelinin ödenmemesinden dolayı kiracıya haklı ihtarın yapılmış olmasıdır. Bu noktada da haklı ihtar kavramını detaylandırmamız gerekmektedir. İhtarın haklı sayılabilmesi için muacceliyet tarihinden sonra gönderilmiş olması gerekir. İfa vakti gelmeden gönderilen ihtar haksız ihtardır¹⁸⁵. Bu nedene dayanarak tahliye davası açılması mümkün olmayacaktır. Ayrıca ihtarın yazılı olması hususu TBK m. 352/2’de açıkça belirtildiği gibi ihtar yazılı olarak yapılmış olmalıdır. Söz konusu yazılı kavramından ise noter aracılığı, telgraf, icra ödeme emri veyahut mektup, posta aracılığı ile yapılabilir olmasını anlamalıyız¹⁸⁶.

Yine bahsetmemiz gereken önemli bir husus da bahsi geçen iki ihtarın bir yıl içinde birbirinden farklı aylarda gönderilmiş olması gerektiği olup; aynı ay içerisinde birden fazla ihtar çekilmesi iki haklı ihtar kavramına uymayacaktır¹⁸⁷.

2.2.4.3.3. Kiracı veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Maliki Olduğu Başkaca Bir Konutun Varlığı Halinde Tahliye Davaları

TBK m. 352/3 hükmünde belirtildiği üzere “*Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir yıl içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir.*” Kanun maddesinden de anlaşılacağı üzere kiracı veya eşinin yaşamaya devam ettikleri bir konut olması maddenin uygulanması açısından yeterlidir. Kişiler üzerine tapu kaydının olması zorunlu değildir. Konut kiracının kullanımına uygun

¹⁸⁵ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 337.

¹⁸⁶ Aral, Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 412-413.

¹⁸⁷ Aral, Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 414; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 341-342.

vaziyette olmalıdır. Fiziki olarak oturmaya elverişsiz olması kabul edilemeyecektir. Ayrıca konut aynı ilçe, belde veya belediye sınırları içinde bulunmalıdır. Kiraya veren bu durumu en erken kira sözleşmesinin kurulduğu anda öğrenmiş olmalıdır. Sözleşmenin kurulması öncesinde bu hususun öğrenilmiş olması durumunda dava açma hakkı düşmüş olacaktır¹⁸⁸.

2.2.5. İcra ve İflas Hukukundan Kaynaklanan Kira Davaları

Adalet Bakanlığı bünyesinde kurulan İcra ve İflas Kanunu Bilim Komisyonunca hazırlanan Cebri İcra Kanunu Taslağı 14.08.2025 tarihinde Mevzuat Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanmıştır¹⁸⁹. Bu taslağa göre itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davalarında bazı değişiklikler öngörülmüştür. Çalışmamızın metninde yürürlükte olan İcra ve İflas Kanunu hükümleri yer almakta olup yeni kanun taslağıyla ilgili bazı değişikliklere dipnotlarda yer verilmiştir.

2.2.5.1. Dava Şartı Arabuluculuğun Takip Hukuku Açısından İstisnaları

Yukarıda ifade ettiğimiz üzere HUAK m. 18/B/1-a hükmü uyarınca bazı uyuşmazlık türlerine istisna getirilmiş ve dava şartı arabuluculuktan bağışık tutulmuştur. Bunlar; kiralanan taşınmazların ilamsız takibi ve ilamsız tahliyesine ilişkin hükümlerdir.

İcra ve İflas Kanunu hükümleri uyarınca kiralanan taşınmazın ilamsız takibi yoluyla tahliyesi gerçekleştirilebilir. İİK m. 269-276 aralığındaki hükümlerle kiracının muaccel hale gelmiş kira borcunu ifa etmemesi durumunda, kiraya verence borcu tahsil amacıyla kiralanan taşınmazlara özgü ilamsız icra yoluna başvurulabilmektedir¹⁹⁰. Kısaca bu takip, kiracının muaccel borcunu ödemesi aksi halde kiralanan taşınmazı tahliye etmesine ilişkin bir haciz ve tahliye yoludur.

İİK m. 269/2 uyarınca tebliğ edilen ödeme emrine rağmen 7 gün içerisinde borca itiraz edilmediği yahut 30 gün içerisinde borç ödenmediği takdirde, İİK m. 269/a hükmü gereği¹⁹¹ 30 günlük ifa süresinin bitiminden başlayarak 6 ay içerisinde icra hukuk

¹⁸⁸ Eren, *Borçlar Özel*, 437; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 343-344.

¹⁸⁹ Tam metin için bkz. “Cebri İcra Kanun Taslağı”, (Erişim Tarihi 20.08.2025), <https://mgm.adalet.gov.tr/>

¹⁹⁰ Arslan vd., *İcra İflas*, 459-460

¹⁹¹ Cebri İcra Kanun Taslağı kapsamında altı aylık süre bir aya düşürülmüş ve tahliye isteminde bulunulacak mahkeme sulh hukuk mahkemesi olarak öngörülmüştür. CİK Taslağı m. 140 “Alacaklı ayrıca ihtar süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde sulh hukuk mahkemesinden taşınmazın tahliyesine karar verilmesini de isteyebilir.”

mahkemesine başvurarak kiracının kiralanan taşınmazdan tahliyesini isteme hakkına sahiptir¹⁹². Bu başvuruya ilişkin de dava şartı arabuluculuk öngörülmemiştir.

Buna karşın borçlu kiracı, süresi içerisinde itiraz ederse takip duracaktır. Kiraya veren takibin devamı ve tahliyesini meydana getirmek adına İİK m. 269/3 uyarınca 6 aylık süre içerisinde icra hukuk mahkemesinde itirazın kaldırılması¹⁹³ yoluna başvurabilir. Borçlu kiracı, kira sözleşmesine ve borca itiraz etmişse bu noktada itirazın kaldırılması yoluna başvurulamayacak bir sene içerisinde genel mahkemelerden itirazın iptali yoluna başvurulması gerekecektir¹⁹⁴. İtirazın kaldırılmasına ilişkin dava şartı arabuluculuk öngörülmemişken itirazın iptaline ilişkin dava şartı arabuluculuk uygulama alanı bulunmaktadır. Kaldı ki itirazın kaldırılması yolu, dava dahi görülmemektedir¹⁹⁵.

Bir diğer istisna ise ilamsız icra ile tahliye yol açan kira süresinin sona ermesi halidir. İİK m. 272¹⁹⁶ uyarınca yazılı bir kira akdine sahip ve bu akdin belirli süreli olduğu kira ilişkilerinde kira süresinin sona ermesiyle ilamsız tahliye yolu uygulama bulabilecektir. Bu noktada konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler saklı tutulmaktadır. Konut ve çatılı iş yeri kiralaları hükümlerinin uygulama alanı bulduğu bir kira ilişkisinde yazılı sözleşme ve belirli süre şartı yeterli olmayıp; TBK m. 352 uyarınca yazılı tahliye taahhüdü de bulunması gerekmektedir¹⁹⁷. Bu kapsamda yapılan ilamsız

¹⁹² Talih Uyar, “Kiralanan Taşınmazın ‘Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt)’ Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi”, *Ankara Barosu Dergisi*, 67/1 (2009): 104. <https://dergipark.org.tr/pub/abd/issue/33768/373961>

¹⁹³ CİK Taslağı hükümlerince itirazın kaldırılması yolu öngörülmemiştir. “Her ne kadar Taslakta itirazın kaldırılması prosedürü yürürlükten kaldırılmış ise de, imza inkârı hâlinde karşılaştırma yapmaya elverişli imzaların derhâl tedarik edilmesi genel mahkemede itirazın iptali davasının daha süratli yürütülmesi bakımından yararlı olacağı için, 2004 sayılı Kanunda yer alan borçlunun itirazında imzayı reddetmesi hâlinde alacaklının, icra ve iflas dairesinden derhâl uygulamaya elverişli imzaların getirtilmesini isteyebileceği şeklindeki hüküm Taslağın 95 inci maddesinin üçüncü fıkrasında da muhafaza edilmiştir.” <https://mgm.adalet.gov.tr/>

¹⁹⁴ Talih Uyar, “Tahliye Takiplerinde İhtarlı Ödeme Emrine İtiraz Edilmesi Ve İtirazın İcra Mahkemesince İncelenmesi (İİK m. 269 b)”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 1/84 (2009): 387. <https://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2009-84-556>

¹⁹⁵ Atalı, Ermenek, Erdoğan, *Usul*, s. 164.

¹⁹⁶ CİK Taslağı hükümlerince mukavelename ile kiralanan taşınmazların tahliyesi hükümleri değiştirilmiştir. İİK kapsamında tahliye emrine itiraz süresi yedi günken CİK Taslağı hükümlerince ön dört gün öngörülmüş; süresi içerisinde itiraz edilmez ve tahliye gerçekleşmez ise İİK kapsamında mahkeme kararı aranmaksızın tahliye işlemleri gerçekleştirilebilirken yeni tasarıyla birlikte sulh hukuk mahkemesinden alınacak tahliye kararı olmadan tahliye işlemlerinin başlatılamayacaktır. “f) Kira sözleşmesinin veya tahliye taahhüdünün altındaki imzaya, icra ve iflas dairesinin yetkisine veya alacaklının takip hakkına itirazını, tahliye emrinin tebliğinden itibaren iki hafta içinde icra ve iflas dairesine yapması gerektiği. g) Süresi içinde tahliye emrine itiraz edilmez ve taşınmaz tahliye ve teslim edilmezse, alacaklının talebi üzerine sulh hukuk mahkemesi kararıyla taşınmazın tahliye edileceği.”

¹⁹⁷ Nihat Yavuz, *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2023), 1528.

takipler ve bu takiplere ilişkin itirazın kaldırılması davaları dava şartı arabuluculuğa tabi değildir.

2.2.5.2. İtirazın İptali Davaları

Kiralanın taşınmazların ilamsız tahliyesi yolu, ilamsız takipler adına özel bir durumdur. Bundan hareketle kiralanın taşınmazların ilamsız tahliyesi için kanun koyucu sınırlı sayı ilkesini esas alarak yol düzenlemiştir¹⁹⁸. Bunlardan ilki İİK m. 269 vd. hükümlerince ifade edilen haciz ve tahliye talebi içeren kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle ilamsız takipken; bir diğeri ise yalnızca tahliye talebini içeren kira süresinin sona ermesinden kaynaklı ilamsız takiptir¹⁹⁹.

Kira alacaklarının tahsili için başlatılan ilamsız icra takiplerinde, İİK 269 göndermesiyle m. 62 uyarınca kiracı yedi günlük yasal itiraz süresi²⁰⁰ içinde takibe itiraz ettiğinde takip durur. Kiraya veren alacaklı, takibin durmasına yol açan bu itirazın haksız olduğunu düşünüyorsa, İİK “*Kiralar hakkında hususi hükümler ve kiralanın taşınmazların tahliyesi*” hükümleri uyarınca itirazın iptali davası açarak itirazın hükümsüz kılınmasını ve takibin devamını sağlayabilir. İtirazın iptali davası, niteliği gereği bir eda davası olmakla birlikte, takip hukukuna özgü sonuçlar doğurmakta; İİK uyarınca alacaklı kiraya veren, itirazın tebliğinden itibaren bir yıl²⁰¹ içinde itirazın iptali davasını açmak zorundadır²⁰². Bir yıllık hak düşürücü süre içinde açılmayan davalar, artık itirazın iptali niteliğini kaybedecek ve sadece genel alacak davası olarak değerlendirilecektir²⁰³. Dolayısıyla kiraya verenlerin, kiracının itirazını bertaraf etmek için bu süreye riayet etmeleri gerekir.

¹⁹⁸ Arslan vd., *İcra İflas*, 459-460.

¹⁹⁹ Arslan vd., *İcra İflas*, 459-460; İbrahim Aşık vd., *İcra ve İflas Hukuku*, (Ankara: Seçkin Yayınları, 2022), 377; Murat Atalı, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan, *İcra ve İflas Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2024), 399-400.

²⁰⁰ CİK Taslağı m. 139/f “Borcun tamamına, bir kısmına, kira sözleşmesindeki ve varsa takibin dayanağı olan belgedeki imzaya, icra ve iflas dairesinin yetkisine veya alacaklının takibat icrası hakkına dair itirazın, ödeme emrinin tebliğinden itibaren iki hafta içinde icra ve iflas dairesine yapılması gerektiği.” kapsamında itiraz süresi iki hafta olarak düzenlenmiştir.

²⁰¹ CİK Taslağı m. 141/1 “Ödeme emrine itiraz hâlinde alacaklı, itirazın tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde sulh hukuk mahkemesine başvurarak genel hükümlere göre itirazın iptali ve tahliye için dava açabilir” ifadeleriyle itirazın iptali dava açma süresini genel hükümlere yaptığı göndermeyle birlikte İİK kapsamında ifade edilen bir yıldan, altı aya düşürmüştür.

²⁰² Osman Duran, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamındaki Taşınmazların Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesinde Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması (İİK M. 269/B)”, *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 13/1 (2018): 256. <https://dergipark.org.tr/pub/eruhfd/issue/37046/425545>

²⁰³ Kuru, Aydın, *İcra Hukuku*, 127.

İtirazın iptali davasında mahkeme, klasik bir alacak yargılaması yaparak borcun varlığını tartışır ve yargılama sonunda kiraya verenin talebinin haklı olduğuna kanaat getirilirse, kiracı borçlunun itirazının iptaline ve takibin devamına karar verilir. Ayrıca mahkeme, itiraz nedeniyle alacaklının uğradığı zararı telafi adına, borçlu kiracıyı icra inkâr tazminatına mahkûm edebilmektedir. İİK uyarınca bu tazminat, alacak talebinin tutarının en az %20'si oranındadır. Böylece, kira borcuna itiraz eden kiracı, yalnızca borcu değil, aynı zamanda itiraz ederek süreci geciktirmenin yaptırımını olarak ek bir tazminatı da ödemek durumunda kalır²⁰⁴.

2.2.5.3. Menfi Tespit Davaları

Menfi tespit davası, borcun ya da taraflar arasında hukuki bir ilişkinin bulunmadığının tespiti amacıyla, ödeme yapılmadan önce açılan bir dava türüdür²⁰⁵. Borçlu, henüz bir icra takibi başlamadan, borçlu olmadığını mahkemede menfi tespit davasıyla ileri sürebilir; takip başlamasa da borçlu, olası takibe karşı teminat göstererek tedbir kararı aldırabilir²⁰⁶. Eğer bu karar alınmışsa ve ödeme emrine itiraz edilmişse, icra mahkemesi artık bu konuda inceleme yapamaz²⁰⁷.

İcra takibinden sonra açılan menfi tespit davalarında, davacı, takip konusu alacak nedeniyle borcun var olmadığının mahkeme kararıyla tespitini talep etmekte; bununla birlikte, ödeme emri gönderilen borçlu, itiraz süresini kaçırmış olsa dahi menfi tespit davası açma hakkına sahiptir²⁰⁸.

Menfi tespit davasının açılması, İİK m. 72/2 uyarınca icra takibini kendiliğinden durdurmaz; ancak menfi tespit davasına bakan mahkeme, davacı borçlunun alacak miktarının en az %15'i oranında teminat göstermesi hâlinde²⁰⁹, icra dairesine girmiş bulunan paranın alacaklıya ödenmemesi yönünde karar verebilir. Bunun yanı sıra, borçlu

²⁰⁴ Kuru, Aydın, *İcra Hukuku*, 129-130.

²⁰⁵ Baki Kuru, Ali Cem Budak, *Tespit Davaları*, (İstanbul, 12 Levha Yayıncılık, 2010), 74; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra*, 359; Ahmet Türk, “Kambiyo Senedi Borçlusu Tarafından Açılan Bedelsizliğe ve Hükümsüzlüğe Dayalı Menfi Tespit Davalarının Gösterdiği Özellikler”, *DEÜHFD*, 7/ Prof. Dr. İrfan Baştuğ’a Armağan Sayısı (2005): 324. <https://kutuphane.dogus.edu.tr/mvt/pdf.php>

²⁰⁶ Baki Kuru, *Menfi Tespit ve İstirdat Davası*, (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2003), 33; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra*, 361-362.

²⁰⁷ Kuru, *Menfi Tespit ve İstirdat*, 33-34; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra*, 362.

²⁰⁸ Arslan vd., *İcra İflas*, 278.

²⁰⁹ CİK Taslağı m. 98/2 “İcra takibinden önce açılan menfi tespit davasında mahkeme, talep üzerine icra takibinin yapılmaması; icra takibi başlamışsa bunun durdurulması hakkında, teminatlı veya teminatsız olarak ihtiyati tedbir kararı verebilir.” uyarınca teminat hükmedilmesi ve teminatın miktarı adına takdiri mahkemeye bırakmıştır.

eğer borcun tamamını karşılayacak miktarda bir teminat sunarsa, mahkemeden mallarının haczini engellemek amacıyla ihtiyati tedbir talebinde bulunabilir²¹⁰.

Menfi tespit davasında, davacı borçlu olduğu iddia edilen kişiyi ifade etmektedir; buna karşılık davalı, davacıdan alacak talebinde bulunan tarafı ifade eder. İcra takibi derdest iken menfi tespit davası açılması halinde takip borçlusu menfi tespit davasında davacı konumunda bulunurken takip alacaklısı davalı olarak süreçte yer alır²¹¹.

Bu davayı açan borçlu, teminat sunmak zorunda değildir. Ancak İİK m. 72/2 ve 72/3 hükümleri uyarınca teminat, icra takibinden önce açılan menfi tespit davasında icra takibinin durdurulması amacıyla, icra takibinden sonra açılan menfi tespit davasında ise dosyada bulunan paranın alacaklıya ödenmesini engellemek için verilecek ihtiyati tedbir kapsamında talep edilmektedir.

Menfi tespit davası alacaklı lehine sonuçlandıysa, İİK m. 72/4 uyarınca mahkemece verilmiş olan ihtiyati tedbir kararı kendiliğinden hükümsüz hâle gelir; bu durumda alacaklı, ihtiyati tedbir nedeniyle alacağını geç tahsil etmiş olmasından ötürü uğradığı zararı, borçlu tarafından gösterilmiş olan teminattan tahsil edebilir. İİK m. 72/4 hükmü gereği, bu zarar miktarı hiçbir şekilde yüzde yirmi oranının altında belirlenemez.

Eğer menfi tespit davası borçlu lehine sonuçlanırsa, İİK m. 72/5 uyarınca takip işlemleri derhâl durdurulur. İlgili mahkeme kararının kesinleşmesi üzerine, kararda belirtilen hükme göre ve ayrıca yeni bir karar alınmasına gerek olmaksızın, icra takibi kısmen ya da tamamen eski hâline getirilir. Bununla birlikte, borçlunun menfi tespit davası açmasına neden olan icra takibinin haksız ve kötü niyetli olduğu mahkemece tespit edilirse, kanunun m. 72/5 hükmü gereği, borçlunun talebi üzerine uğradığı zararın alacaklıdan tahsiline karar verilir. Bu kapsamda hükmedilecek zarar miktarı, haksızlığı

²¹⁰ Arslan vd., *İcra İflas*, 279.

²¹¹ Kuru, Aydın, *İcra Hukuku*, 161-162; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra*, 368.

sabit olan icra takibine konu alacak miktarının yüzde yirmisinden²¹² daha düşük olamaz²¹³.

Menfi tespiti ilişkin dava, takipten önce sonuçlanmamış ve ihtiyati tedbir kararı da alınmamış yahut kaldırılmış olması nedeniyle bakiye borç alacaklıya ödenmişse İİK m. 74/6 uyarınca menfi tespit davası istirdat davası niteliğine haiz olarak devam eder²¹⁴.

2.2.5.4. İstirdat Davaları

İstirdat davası, cebri icra tehdidi altında borçlu olmadığı bir parayı ödeyen tarafın, ödediği miktarı geri almak için açtığı dava olup; kira hukukunda istirdat davası en çok, kiracının aslında borçlu olmadığı, ya da tartışmalı, kira bedellerini icra takibi tehdidiyle ödemek zorunda kalması durumunda gündeme gelir²¹⁵. Özellikle taşınmaz kiralarda kiraya veren, tahliye talepli icra takibi başlatarak kiracıyı ödeme yapmaya zorlayabilir. Kiracı, tahliye riskiyle karşı karşıya kalmamak için çoğu zaman itirazi kayıtlı istenen bedeli öder ve ardından bu bedelin iadesi için istirdat davası açarak; kiracı, uğradığı zararı gidermeyi ve haksız tahliye baskısı nedeniyle yaptığı fazla ödemeyi geri almayı amaçlar²¹⁶.

İstirdat davasının hukuki dayanağı, ödemenin sözleşmesel bir yükümlülük dışında gerçekleşmiş olmasıdır²¹⁷. Taşınmaz kiralarda istirdat davaları sıkça görülürken, taşınır kiralarda bu yolun başvurulması daha nadir olup; konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracı, çoğu zaman tahliye tehdidini bertaraf etmek amacıyla ödeme yapmaktadır²¹⁸.

²¹² CİK Taslağı 99/2 “Bu zarar için ödenecek tazminat, alacağın yüzde yirmisinden, 98 inci maddenin üçüncü fıkrasındaki hâllerde ise yüzde kırkıdan aşağı tayin edilemez.” göndermesiyle m. 98/3 “icra takibinden sonra açılan menfi tespit davasında, icra takibinin dayanağı olan belgenin sahteliğinin ileri sürülmesi hâlinde mahkeme, teminatlı veya teminatsız olarak icra takibinin durdurulması ve kesin olarak veya ihtiyaten haczedilen malların muhafaza altına alınmaması, muhafaza altına alınan malların iadesi veya satışın durdurulması yahut icra ve iflas dairesinin banka hesabına ödenen paranın alacaklıya verilmemesi hakkında ihtiyati tedbir kararı verebilir.” kapsamındaki hallerde tazminatı yüzde kırktan düşük olamaz şeklinde değiştirmiştir.

²¹³ Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra*, 369.

²¹⁴ Kuru, Aydın, *İcra Hukuku*, 167.

²¹⁵ Kuru, Aydın, *İcra Hukuku*, 168; Timuçin Muşul, *İcra ve İflas Hukukunda Menfi Tespit ve İstirdat Davaları*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2014), 398.

²¹⁶ Kuru, Aydın, *İcra Hukuku*, 168; Muşul, *Menfi Tespit ve İstirdat Davaları*, 398.

²¹⁷ İbrahim Aşık, Ömer Faruk Demir, “Menfi Tespit Davasının İstirdat Davasına Dönüşmesi”, *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 26/45 (2021): 342-343. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/2147642>

²¹⁸ Kuru, Aydın, *İcra Hukuku*, 168-169.

Yapılan bu ödemeden sonra açılan istirdat davasında kiracı, ödemenin haksız olduğunu ispatlayabilirse, borcun ödendiği tarihten bir yıl içerisinde açacağı davayla²¹⁹ İİK m. 72/7 uyarınca mahkeme kiraya verene bu tutarı iade ettirir. İstirdat davası, bir bakıma menfi tespit davasının devamı gibidir; zira borcun var olup olmadığının tespiti, ödeme yapıldıktan sonra ancak istirdat yoluyla mümkün olur²²⁰. Uygulamada kimi zaman kiracılar, henüz icra takibi sonuçlanmadan önce ödedikleri kısımlar için istirdat, ödemedikleri kısımlar için menfi tespit taleplerini bir arada ileri sürmektedir²²¹.

²¹⁹ CİK Taslağı m. 100/1 “Borçlu olmadığı hâlde cebrî icra tehdidi altında ödeme yapmak zorunda kalan kişi, borcu tamamen ödemediği tarihten itibaren iki yıl içinde, genel hükümler uyarınca mahkemeye başvurarak paranın geri verilmesini isteyebilir.” uyarınca İİK 72/1 hükmünce belirlenen bir yıllık süreden farklı olarak iki yıllık bir süre öngörülmüştür.

²²⁰ Aşık, Demir, “Menfi Tespit”, 347-348.

²²¹ Arslan vd., *İcra İflas*, 283.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK SÜRECİ

3.1. Arabuluculuğa Hazırlık Aşaması

Arabuluculuğa hazırlık ve başvuru aşaması, arabulucunun belirlendiği ve arabulucu tarafından yürütülecek faaliyete ilişkin yapılacak temel hazırlıkları ifade etmektedir. Bu aşamada arabulucu gerek taraflarla birlikte gerekse ayrı ayrı bir ön görüşme gerçekleştirebilir; onların isteklerini ve beklentilerini ilk elden değerlendirerek çözüm odaklı yaklaşabilir; bu görüşmenin temel amacı uyuşmazlığın taraflarıyla iletişim kurmak ve onları tanımaktır²²². Yukarıda ifade edildiği üzere çözüm odaklı olmak amacıyla taraflarla iletişim kuran arabulucu uyuşmazlığın ne seviyede olduğu talepler arasında anlaşma zemini olup olmadığını değerlendirir²²³.

Arabuluculuk bürosuna başvuru yapılması ve büro tarafından arabulucunun belirlenip dosyanın tevdi edilmesiyle arabulucu, taraflarla iletişime geçer. Bu iletişimin kapsamı somut olayla ilgili yahut dosyayla ilgili kişisel bilgileri edinme ayrıca da toplantı gününü ve saatini belirlemektir. Belirlenen gün ve saat, arabulucu tarafından belgelenerek, taraflara davet mektubu olarak gönderilir. Davet mektubunu gönderen arabulucu tarafların toplantıya katılmalarını teşvik eder ve ilk toplantıya katılmamanın sonuçlarını davet mektubunda açıklar.

²²² Maria da Conceição Oliviera, Rimantas Simaitis, “Arabuluculuğun Aşamalarının Gözden Geçirilmesi”, içinde *Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı*, ed., Ali Yeşilirmak, Elif Kısmet Kekeç, Alper Bulur, (Ankara: Arcs Yayınları, 2021), 84-85.

²²³ Recep Tayfun, “Arabuluculuğun Aşamaları: Hazırlık Aşaması”, içinde *Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı*, ed., Ali Yeşilirmak, Elif Kısmet Kekeç, Alper Bulur, (Ankara: Arcs Yayınları, 2021), 93-95.

İlk toplantıya katılmamanın sonucu olarak HUAK m. 18/A/11 *“bu taraf davada kısmen veya tamamen haklı çıksa bile yargılama giderinin tamamından sorumlu tutulur”* ibareleri AYM kararıyla iptal edilmiştir²²⁴. Kanun koyucu bu hüküm yerine 7.11.2024 tarihli ve 7531 sayılı Kanunun m. 25 hükmüyle bu fıkranın birinci cümlesinde yer alan *“bu taraf davada kısmen veya tamamen haklı çıksa bile yargılama giderinin tamamından sorumlu tutulur.”* ibarelerini *“bu taraf davada kısmen veya tamamen haklı çıksa bile karşı tarafın ödemekle yükümlü olduğu yargılama giderlerinin yarısından sorumlu tutulur.”* şeklinde değiştirilmiştir.

Kira hukukundan doğan uyuşmazlıklar açısından HUAK m. 18/B kapsamında dava şartı arabuluculuğa başvuru yapılması gerekmekte olup bu başvuruya ilgili HUAK m. 18/A hükümleri uygulanır. HUAK m. 18/A ve 18/B maddelerinin karşılamadığı noktalarda niteliğe uygun düştüğü ölçüde diğer kanun hükümleri uygulanır.

Davacı, HUAK m. 18/B kapsamında kira hukukundan kaynaklanan davasını ikame ederken arabuluculuk faaliyetinin icrası sonunda anlaşmaya varılamadığına ilişkin düzenlenen son tutanağın aslını yahut arabulucu tarafından onaylanmış bir suretini HUAK m. 18/A/2 uyarınca dava dilekçesine eklemek mecburiyetindedir²²⁵.

Dava şartı arabuluculuk kapsamında arabulucuya başvuru bizzat arabuluculuk bürosuna giderek yahut e-devlet entegre sistemi aracılığıyla UYAP üzerinden gerçekleştirilmektedir. Uyuşmazlığın tarafları kendileri yapabileceği gibi avukatları aracılığıyla da arabuluculuğa başvuru yapabilmektedir.

Arbuluculuk süresi 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.”* hükmü kapsamında kira

²²⁴ 18.04.2024 tarihli Resmi Gazete ile yayımlanan Anayasa Mahkemesi kararıyla ilk toplantıya katılmamanın sonuçlara ilişkin madde olan HUAK m. 18/A/11 hükmü kısmen iptal edilmiştir. Resmi Gazetede yayımlanan kararlar birlikte *“bu taraf dava da kısmen veya tamamen haklı çıksa bile yargılama giderlerinin tamamından sorumlu tutulur”* ve *“ayrıca bu taraf lehine vekalet ücretine hükmedilmez”* ifadeleri *“yargılama sonunda haksız bir sürece maruz kaldığı anlaşılan tarafa ilişkin orantısız bir sınırlamaya sebep olduğu ve aşırı külfet yüklediği”* belirtilerek Anayasa m. 13, 35 ve 36 hükümlerine aykırı bulunarak iptal edilmiştir. İptal kararı Resmi Gazetede ifade edildiği şekliyle yayımlanma günü olan 18.04.2024 tarihinden dokuz ay sonra yürürlüğe girecektir. Anayasa Mahkemesi, 14.03.2024, K. 2024/77, E. 2023/160, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2024/04/20240418-2.pdf>, E.T. 01.06.2025.

²²⁵ Yabancı ülkelerde arabuluculuk faaliyetleri sonunda, düzenlenen anlaşamama tutanağı dava şartını karşılamamaktadır. Buna göre kanunun lafzından hareketle dava açılmadan önce dava şartı arabuluculuğa başvurulması gerektiği ifade edilmektedir. Özbek, *Uyuşmazlık Çözümü*, 1555.

hukukundan doğan uyuşmazlıklar için üç hafta olup her halükârda arabulucunun talebi üzerine bir haftalık uzama süresi de dahil edilirse azami dört hafta olarak ifade edilmektedir.

Arabuluculuk dava şartı kapsamında değilse bu aşamada arabulucu ve taraflar arasında arabulucu sözleşmesi akdedilmesi gerekmektedir. Çalışmanın ilk kısmında ifade edildiği üzere bu sözleşmeyle arabuluculuk faaliyetinin bütün kapsamı belirlenmeli; tarafların hak ve yükümlülükleri açıkça ifade edilmektedir²²⁶.

Bu aşamada taraflarla iletişim kuran arabulucu; ön görüşmeler gerçekleştirerek tarafları tanır, uyuşmazlığı detaylı bir şekilde tarafların kendilerine has yorumlarıyla birlikte öğrenir, çözüm odaklı bir faaliyetin temellerini hazırlar²²⁷.

Son olarak ise bu aşamada arabulucu tüm sürece dair taslak bir plan hazırlar ve sürecini ona göre yürütmeye çalışır. Bu kapsamda taslak belgelerini de bu aşamada, zamanı geldiğinde kullanmak üzere ilk oturum, bilgilendirme, son tutanak evraklarını hazır eder²²⁸.

3.1.1. Arabuluculuğa Başvurunun Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Süreler Üzerindeki Etkisi

HUAK m. 16/2 “*Arabuluculuk sürecinin başlamasından sona ermesine kadar geçirilen süre, zamanaşımı ve hak düşürücü sürelerin hesaplanmasında dikkate alınmaz*” hükmü uyarınca arabuluculuk sürecinin başladığı andan sona erdiği ana kadar geçen süre zamanaşımı ve hak düşürücü sürelerin hesaplanmasında dikkate alınmayacaktır. Arabuluculuk sürecinin başladığı an arabuluculuk bürosuna yapılan başvuru, bittiği an ise arabuluculuk son tutanağının düzenlendiği tarih olarak kabul edilecek; arada geçen süre hak düşürücü süreye eklenecektir²²⁹.

Öyle ki ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılacağını düşünersek TBK m. 350 kapsamında kira sözleşmesinin bitiminden itibaren başlayacak bir aylık dava açma süresi, arabuluculuk bürosuna başvuruyla duracak olup; son tutanağın düzenlendiği tarihle birlikte kalan hak düşürücü süre işlemeye başlayacaktır.

²²⁶ Bkz. 1.2.5.1. İhtiyari Arabuluculuk

²²⁷ Oliveira, Simaitis, “Aşamalarının Gözden Geçirilmesi”, 84-85.

²²⁸ Oliveira, Simaitis, “Aşamalarının Gözden Geçirilmesi”, 85-86.

²²⁹ Ceran, *Kira Sözleşmeleri*, 1564-1565.

Kanun koyucu bu noktada hak kayıplarının önüne geçmek üzere bu düzenlemeyi hayata geçirmiştir. Şöyle ki Anayasa m. 36 kapsamında hak arama özgürlüğü ilkesine de uygun olacak bu düzenleme eğer aksi olsaydı hak düşürücü ve zaman aşımı sürelerini geçirme kaygısı duyacak olan taraflara arabuluculuğa başvuru noktasında engel olabilecek bir husus olabilirdi²³⁰.

Ayrıca özellikle ifade etmek gerekir ki, Yargıtay uygulamalarının da aynı yönde görüş bildirmesiyle birlikte, kira hukukunda dava şartı arabuluculuğa başvuru anı dava açma süresi içerisinde yani dava hakkı doğduktan sonra ve hali hazırda mevcut olduğu süreçte yapılması gerekmektedir²³¹. Bu husus hak düşürücü süre ve arabuluculuk başvuruları adına oldukça mühimdir. Dava açma hakkı doğmadan yapılan dava şartı arabuluculuk başvurusu yok hükmünde kabul edilerek hiç yapılmamış sayılmaktadır. Örneğin TBK m. 350 hükmünce açılacak tahliye davası adına kanunda ifade edilen *“belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.”* bir aylık dava süresi geçince de bu eksiklik giderilemeyeceğinden davanın usulden reddi söz konusu olacaktır.

Ezcümle kira hukukundan doğan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk kapsamında da zamanaşımı ve hak düşürücü süreler önemlidir. Açılacak tahliye, kira tespiti gibi en çok başvurulmuş dava yollarında kanunca öngörülen sürelerin arabuluculuk başvurusuyla kesilmesi arabuluculuk sürecinden kaynaklanan uzamalara karşı bir koruma olarak hak kayıplarının önüne geçmektedir.

3.1.2. Yetkili Arabuluculuk Bürosuna Başvuru

Arabuluculuk başvurusuyla birlikte dosya başvurulmuş arabuluculuk bürosu tarafından oluşturulur. Bu noktada yetkili arabuluculuk bürosuna başvuru önem arz eder. Kira hukukuna ilişkin özel bir düzenleme olmamasından kaynaklı HUAK m. 18/A/4

²³⁰ Kekeç, *Temel Aşamalar ve Taktikler*, 170.

²³¹ Bursa ve İstanbul Bölge Adliye Mahkemeleri 4 ve 55 numaralı Dairelerince verilen kararlarda ortaya çıkan zıt uygulamalar üzerine yapılan başvuruya Yargıtay, “dava şartı olan zorunlu arabuluculuk başvurusunun; tahliye davası açma hakkının doğumundan sonra diğer bir anlatımla dava açma süresi içerisinde yapılması gerektiğine, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi ile İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 55. Dairesince verilen kesin nitelikteki kararlar arasındaki görüş ve uygulama uyuşmazlığının bu şekilde giderilmesine” şeklinde karar vererek görüş farkını gidermiştir. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 26.05.2025, K. 2025/3048, E. 2025/1495, <https://legalbank.net>, E.T. 1.06.2025.

hükmü “Başvuru, uyuşmazlığın konusuna göre yetkili mahkemenin bulunduğu yer arabuluculuk bürosuna, arabuluculuk bürosu kurulmayan yerlerde ise görevlendirilen yazı işleri müdürlüğüne yapılır” hükmü uygulama bulacaktır²³².

Yetki itirazı ve üzerine yapılacak işlemler HUAK m. 18/A/8 ve HUAK Yön. m. 25/4 hükümlerince düzenlenmiştir. Öncelikle ifade etmek gerekir ki arabulucu yahut arabuluculuk bürosu re’sen yetki incelemesi yapamaz.

HUAK m. 18/A/8 “Arabulucu, görevlendirmeyi yapan büronun yetkili olup olmadığını kendiliğinden dikkate alamaz. Karşı taraf en geç ilk toplantıda, yetkiye ilişkin belgeleri sunmak suretiyle arabuluculuk bürosunun yetkisine itiraz edebilir.” hükmü uyarınca yapılan itirazla birlikte arabulucu dosyayı ivedilikle ilgili sulh hukuk mahkemesine gönderilmesi amacıyla arabuluculuk bürosuna iade eder. Sulh hukuk mahkemesi, dosya üzerinden inceleme yaparak harç alınmaksızın en geç bir haftada yetkili büroyu kesin karar niteliğinde belirleyerek dosyayı arabuluculuk bürosuna gönderir²³³.

HUAK m. 18/A/8 hükmünce yetki itirazına ilişkin karar arabuluculuk bürosunca Tebligat Kanunu esas alınarak taraflara tebliğ edilir ve yetki itirazı mahkeme tarafından reddedilmişse aynı arabulucu görevlendirilerek arabuluculuk sürecine kaldığı yerden devam edilir.

Yine HUAK m. 18/A/8 uyarınca yetki itirazının kabulü ve yetkili arabuluculuk bürosunun belirlenmesinin tebliği durumunda ise bir hafta içerisinde yetkili arabuluculuk bürosuna başvurularak süreç başlatılabilmektedir. Bu noktada önemli bir husus, yetkisiz başvuru halinde hak düşürücü ve zamanaşımı sürelerinin durup durmayacağıdır. Lakin kanun koyucu bu hususu önceden öngörerek HUAK m. 18/A/8 lafzında değinilen “Bu takdirde yetkisiz büroya başvurma tarihi yetkili büroya başvurma tarihi olarak kabul edilir.” ifadeleriyle yetkili büroya başvuru tarihin, yetkisiz büroya başvurulduğu eski tarih olacağı ortaya konmaktadır. Bu ifadelerden de anlaşılacağı üzere yetkisiz büroya

²³² Bu ifadeye ilişkin doktrinde “Zorunlu arabuluculuk sürecinin işleyişinde, arabuluculuk büroları, önemli bir yere sahiptir. Bu büroların yetki alanının belirlenmesi sırasında, mahkemelerin yetkisiyle ilgili kurallarla ilişkilendirme yapılmış olması, bu bürolar ile arabulucuların, araştırma ve inceleme yapma ile bilgi ve belge toplama bağlamında, tıpkı yargı organları gibi hareket edebilme olanağına kavuşturulmuş bulunması, yargılama faaliyetinden tümüyle farklılaşan ve kendine özgü mantığı, felsefesi, ilkeleri bulunan ve tümüyle tarafların menfaatlerinin dengelenmesine dayalı bir süreç niteliği taşıyan arabuluculukta, sağlıklı ve doğru bir yaklaşım biçimi oluşturmaz.” eleştirisi mevcuttur. Tanrıver, “Düşünceler”, 125.

²³³ Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Usul*, 820-821.

başvuruyla birlikte arabuluculuğa ilişkin hak düşürücü ve zamanaşımı süreleri kesilmiş olacaktır.

3.1.3. Dava Şartı Olarak Arabuluculuğa Başvuruya İlişkin Özel Durumlar

3.1.3.1. Karşı Davaya İlişkin Değerlendirme

Karşı dava²³⁴ açısından bir değerlendirme yapmak gerekirse arabuluculuk başvurusu akabinde açılmış bir davada, davalı taraf cevap dilekçesi süresi içerisinde gerek cevap dilekçesiyle gerekse ayrıca bir dilekçeyle karşı dava hakkını HMK m. 133 kapsamında kullanabileceğinin kabulüyle birlikte karşı dava adına dava şartı arabuluculuk müessesinin nasıl yerine getirileceği bir soru işareti olabilmektedir.

Arabuluculuğa başvurunun hak düşürücü süreler açısından etkilerine çalışmamızda değinmiştik²³⁵. Bu minvalde arabuluculuğa başvuru halinde HUAK m. 18/A/15 kapsamında hak düşürücü sürelerin duracağını kabulle birlikte cevap süresi içerisinde yapılacak karşı davaya ilişkin arabuluculuk başvurusu adına da aynı kanun hükmü işlerlik kazanacak ve karşı dava açma süresi durmuş olacaktır²³⁶.

Ayrıca uygulamada iş akdinin feshi ve sonuçlarına ilişkin karşılıklı taleplerin bulunduğu arabuluculuk görüşmeleri gibi dava şartı arabuluculuk başvurularının varlığı halinde karşı dava açacak davalının da talebi, arabulucu nezaretinde görüşülüp, müzakere edilip, karara bağlandığına göre karşı dava süresi içerisinde tekrardan arabuluculuğa başvurmanın gerekmeyeceğine ilişkin doktrin²³⁷ görüşünden hareketle kira davalarında da gerek tazminata ilişkin gerek herhangi bir başkaca talebe ilişkin açılacak karşı dava, arabuluculuk görüşmelerinde müzakere edilerek zapta geçirildiyse tekrardan arabuluculuğa başvuru yapılmasına gerek olmadığının kabul edilmelidir.

²³⁴ Karşı dava, davalının davacıya karşı asıl davaya ilişkin cevaplarından ayrı taleplerini ileri sürerek hüküm altına alınmasını ifade eder. Teknik olarak asıl dava ile karşı dava arasında organik bağlantı bulunması gerekirken davalar arasında mahsup/takas ilişkisi bulunması halinde organik bir bağlantı bulunmadan da karşı dava niteliği kazanılır. Budak, Karaaslan, *Medeni Usul*, 214-216.

²³⁵ Bkz. 3.1.1. Arabuluculuğa Başvurunun Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Süreler Üzerindeki Etkisi

²³⁶ Cenk Akil, “Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk Hakkında Usûl Hukuku Bakımından Bazı Değerlendirmeler”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 1/41 (2020): 315. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1500646>

²³⁷ Şahin Çil, *İş Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2018), 21-22.

3.1.3.2. Davaların Yığılmasına İlişkin Değerlendirme

Kira hukukuna ilişkin HMK m. 110 kapsamında birden fazla asli talebin tek dava dilekçesiyle ileri sürülmesi mümkün olabilmektedir. Bu usulde talep sayısınınca dava ve hüküm olduğu gibi; usulün amacı ön inceleme, delillerin toplanması ve tahkikat aşamasının bir arada yürütülmesini sağlamaktadır²³⁸.

Dava şartı arabuluculuğa ilişkin ise hükmün lafzından anlaşılacağı üzere her talep birbirinden bağımsız ve ayrı bir dava oluşturduğundan her talep adına dava şartları müstakıl olarak değerlendirilmelidir. HUAK Yön. m. 25/7 kapsamında arabuluculukta ileri sürülen taleplerin bir kısmında anlaşma halinde anlaşma sağlanan ve sağlanamayan kısımlar açıkça son tutanakta gösterilmek suretiyle işlenir. Örneğin hem kira alacağına ilişkin hem de tahliyeyle ilişkin taleplerde yalnızca biri üzerine anlaşılmışsa bu husus belirtilerek ayrılmalıdır. Aksi halde iki talepte de anlaşma sağlanamaması üzerine sulh hukuk mahkemesinde açılacak bu iki dava, davaların yığılması suretiyle tek dilekçede ikame edilerek görülebilmektedir.

Kira hukukuna ilişkin dava şartı arabuluculuk, ilamsız tahliye hariç olmak üzere tüm kira hukuku uyuşmazlıklarında uygulama alanı bulduğu için davaların yığılması müessesesi halinde davada da olduğu gibi tek arabuluculuk başvurusuyla tüm talepler müzakere edildiği ölçüde dava şartının gerçekleşmiş kabul edileceği kuşkusuzdur²³⁹.

3.1.3.3. Terditli Davalara İlişkin Değerlendirme

Kira hukukundan doğan uyuşmazlıklar HMK m. 111 hükmüne uyduğu müddetçe terditli olarak ileri sürülebilir. Terditli davalar, tek dava dilekçesinde birlikte ileri sürülen talepler arasında bir aslilik-ferilik ilişkisi kurularak taleplerin sırayla değerlendirilmesine

²³⁸ Arslan vd., *Medeni Usul*, 321-322.

²³⁹ Bir görüşe göre birden fazla asli talebin davaların yığılması şeklinde ileri sürülebilmesi için gerekli şartlar mevcut bulunsa bile dava şartı arabuluculuğa tâbi taleplerin mevcudiyeti halinde, taleplerin ayrı dava ile ileri sürülmesi doğru olabilir. Tanrıver, *Hukuk Uyuşmazlıkları*, 177; Buna karşılık diğer görüşe göre, davaların yığılması şeklinde ileri sürülmesi mümkün olan taleplerin varlığı halinde bir kısım taleplerin dava şartı arabuluculuğa tâbi olması durumunda, davacı adına davaların yığılması usulünden vazgeçmesine sebebiyet verecek bir husus söz konusu olmamakla, davaların yığılmasına dair düzenleme ise özel düzenleme olarak kabul edilmesi gerekir. Murat Atalı, “Zorunlu Arabuluculuğun Yargılama Hukuku Bakımından Ortaya Çıkardığı Sorunlar” içinde *Arabuluculuğun Geliştirilmesi Uluslararası Sempozyumu*, editör Ersin Erdoğan (Ankara: Pozitif, 2019), 148. <https://www.baskentarabuluculuk.com/Kitaplarimiz/arabuluculugungelistirilmesiuluslararasısempozyumu> ; Bir talebin dava şartı arabuluculuğa tabi diğer taleplerin ise dava şartı arabuluculuğa tabi olmadığı durumlarda ise dava şartı gerçekleşmiş talepler yönünden dava görülmelidir. Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, 192-194.

olanak sağlayan bir usuldür. Asli talep reddedilmedikçe terditli ileri sürülen talep değerlendirilerek hükme bağlanmamaktadır²⁴⁰.

Mahkemede asli talepten sapmayarak serbestçe tasarrufta bulunmadan öncelikle asli talebi değerlendirmek zorundadır; re'sen harekete geçerek asıl talebin reddedileceği ve terditli talebin kabul edileceği öngörülerek doğrudan terditli talep hakkında değerlendirmede bulunamaz²⁴¹.

Kira hukuku açısından davaların yığılmasında her iki talebin de arabuluculuk kapsamında müzakere edilmesiyle dava şartının gerçekleşeceği sabitse de asli talebe ilişkin arabuluculuğun gerçekleştirilmiş fer'i talebe ilişkin ise gerçekleştirilmemiş olması halinde mahkemenin nasıl bir yol izleyeceği akıllara gelebilecek bir sorundur. Bu noktada Muşul'un bir önceki paragraftaki ifadelerinden hareketle mahkeme asıl talebi incelemeyen fer'i talebe geçemeyeceğinden asıl davanın dava şartı sağlanmış kabul edilerek yargılama yapmalı; kabul kararı verilecekse fer'i talebin dava şartı noksanlığı dikkate alınmadan dava kabul edilmelidir. Lakin asli talebin reddedilmesi durumunda fer'i talep incelemeye alındığı anda dava şartı noksanlığı gündeme gelecek ve bu aşamada adı geçen noksanlığın süre verilerek giderilemeyeceği de ortada olduğundan usulden ret söz konusu olacaktır²⁴².

3.1.3.4. Mahkeme Tarafından Verilen Görevsizlik Kararına İlişkin Değerlendirme

Görevsizlik kararı üzerine dosyanın HMK m. 20 uyarınca talep halinde görevli mahkemeye gönderilmesi durumunda, dava görevsiz mahkemeye başvuru tarihinde açılmış sayılacağından o tarihte dava şartları açısından bir usulsüzlük yoksa bir sorun teşkil etmeyecek olup dava görevli mahkemede görülmeye devam edecektir. Ancak buna karşılık, dava görevsiz mahkemede açıldığında arabuluculuk başvurusu noksansa dava görevli mahkemeye gönderildiği aşamada bu noksanlık giderilebilir mi sorusu akıllara gelmektedir.

²⁴⁰ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Medeni Usul*, 234.

²⁴¹ Timuçin Muşul, *Medeni Usul Hukukunda Terdit İlişkileri*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2009), 178-180.

²⁴² Doktrinde bir diğer görüşe göre her iki talepte dilekçeyle birlikte derdest kabul edileceğinden mütevellit her iki talebin de müzakere edilerek arabuluculuk müessesinden geçtiğini dava şartı olarak kabul etmek gerekir. Tanrıver, "Düşünceler", 136-137.

İçtihat ve doktrin görüşüyle birlikte bu kapsamda ikame edilmiş bir davanın varlığı halinde görevsizlik kararı akabinde dosyanın görevli mahkemeye gönderilmesi ve onun tarafından usulden ret kararı verilmesine kadar geçen süre zarfında bu noksanlığın giderilebileceği; görevli mahkemede dava görülmeye başladığında dava şartının tam olduğunun kabulüyle dosyanın yürütüleceği kabul edilmektedir²⁴³.

3.1.3.5. Davanın Tamamen İslahına İlişkin Değerlendirme

HMK m. 176 hükmünce davacı, davasını tamamen ıslah ederek; ıslaha ilişkin yapacağı bildirim üzerine bir hafta içerisinde yeni bir dava dilekçesi²⁴⁴ tanzim ederek mahkemeye iletmek zorundadır. Aksi durumda ise ıslah hakkı kullanılmış kabul edilerek davaya aynen devam olunur²⁴⁵.

Tamamen ıslahın sonucunda belirtilen talep dava şartı arabuluculuğa tabi bir taleptir; dava şartı arabuluculuğa başvuru zorunlu olacaktır. Bu minvalde davasını tamamen ıslah ettiğini bildiren davacı, bir hafta içerisinde vereceği ıslaha ilişkin yeni dilekçeden önce dava şartını yerine getirmek mecburiyetindedir. Dava şartı arabuluculuğa başvuru halinde hak düşürücü ve zamanaşımı sürelerinin arabuluculuk bitimine kadar duracağı kuşku getirmeyeceğinden bu hususta bir haftalık süre arabuluculuğa başvuruyla duracak ve sürecin bitimiyle devam edecektir²⁴⁶.

²⁴³ Özbek, *Uyuşmazlık Çözümü*, 1557; "...6100 sayılı HMK 115/3 uyarınca dava şartı noksanlığının, dosya görevli mahkemeye ulaşması ve görevli iş mahkemesince usulden ret kararı verildiği tarihe kadar giderilmemiş olması halinde, başlangıçtaki dava şartı noksanlığından ötürü, dava usulden reddedilmesi mümkün değil ise de..." İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesi, 18.09.2019, K. 2019/1647, E. 2019/1249, <https://legalbank.net/>, E.T. 19.05.2025.

²⁴⁴ Kanun lafzında dava dilekçesi olarak ifade edilse de burada dava dilekçesinden kasıt ıslahın yazılı olarak yapılması anlamında olup HMK kapsamında dava dilekçesinde bulunması gereken unsurlar ıslah dilekçesinde aranmaz. Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Usul*, 444.

²⁴⁵ Ejder Yılmaz, *Islah*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 74.

²⁴⁶ Doktrinde bir görüş olarak ıslah yoluyla arabuluculuk görüşmelerinde ileri sürülmemiş bir talebin davaya konu edilebileceği de belirtilmektedir. Gerekçe olarak ise asıl uyuşmazlıkla ıslah edilmiş talep arasında bir bağlantı bulunduğu ve bu nedenle asıl uyuşmazlık için gerçekleştirilen arabuluculuk sürecinin bağlantılı olan ancak müzakere edilmemiş ıslah talebi adına da kabul edilmesi gerektiği; tekrardan arabuluculuk sürecine başvurunun yalnızca yargı sürecini uzatacağı ifade edilmiştir. Ersin Erdoğan, "7036 Sayılı İş Mahkemeleri Kanunu'nda Öngörülen Zorunlu Arabuluculuk ve Hak Arama Özgürlüğü Açısından Değerlendirilmesi", *İSGHD*, 1/55 (2017): 1218. <https://legalbank.net/>

3.1.3.6. Uyuşmazlığın Tahkim Yoluyla Çözüleceğinin Kararlaştırılması Halinde Dava Şartı Arabuluculuk

Tahkim, 4686 sayılı Milletlerarası Tahkim Kanunu ve HMK’da düzenlenmiştir. HMK m. 408’e göre, “*Taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklardan veya iki tarafın iradelerine tabi olmayan işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklar tahkime elverişli değildir*”.

Zayıf tarafın korunması fikri kapsamında meydana getirilmiş kira sözleşmeleri kapsamında doğacak uyuşmazlıkların tahkim yoluyla çözülebilmesinde Türk hukukundan doğan kanuni bir engel bulunmamaktadır²⁴⁷.

HUAK m. 18/A/18 hükmü “*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.*” ifadeleriyle tahkim yoluna başvuran taraflar adına, dava şartı arabuluculuğa başvuru yapmadan doğrudan hakem önünde uyuşmazlıklarını çözme imkânı tanınmıştır.

Tahkim sözleşmesine rağmen taraflardan biri sözleşmenin yahut sözleşmede yer alan maddenin geçersiz olduğunu iddia ederek arabuluculuğa dava şartı olarak başvurmuş olabilir. Bu noktada diğer tarafın tahkim sözleşmesinin varlığını öne sürerek dava şartı arabuluculuğa ilişkin hükümlerin uygulanmayacağını beyan etmesiyle arabulucu dava şartı arabuluculuğa devam edemeyecektir²⁴⁸.

Ayrıca HMK gereği tahkim sözleşmesinin geçersizliğini de arabulucu değerlendirip karara bağlayamayacaktır. Öyle ki HMK m. 413 gereğince doğrudan dava açılmışsa tahkim itirazı mahkeme nezdinde; HMK m. 422 gereğince de doğrudan hakeme başvurulmuşsa itirazın hakem nezdinde incelemeye alınması gerekir.

Sonuç olarak, arabulucunun tahkime ilişkin itirazı inceleme ve sonuçlandırmaya ilişkin yetkisi bulunmamaktadır. Ancak arabulucu, dava şartı arabuluculuk süreci devam ederken gündeme gelen bu itiraza ilişkin tarafları ihtiyari arabuluculuğa yönlendirebilecektir.

²⁴⁷ Tunahan Çetinel, “İç (Millî) Tahkime Elverişlilik Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinden Doğan Uyuşmazlıklar”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 26/3 (2022): 464. <https://doi.org/10.34246/ahbvuhfd.1094053>

²⁴⁸ Özbek, *Uyuşmazlık Çözümü*, 1622.

3.1.4. Taraflar

HUAK m. 15/A/6 hükmü uyarınca kira hukuku uyuşmazlıklarında arabuluculuk süreci tarafların bizzat katılımı ve veya kanuni temsilcileri yahut avukatları aracılığıyla yürütülür; ayrıca maddenin lafzında ifade edildiği üzere hem sürece destek olacak üçüncü kişiler hem de kira sözleşmesi kapsamında alt kiracı, devreden, devralan gibi sözleşme kapsamında bir ayrıca sıfat kazanan kişiler de arabuluculuk sürecine gerektiği ölçüde dahil edilebilmelidirler.

Yukarıda ifade edilen hükümle birlikte kira hukukunda arabuluculuk sürecine katılacak kişilerin sınırı çizilmiş ve bu noktada kiraya verenin bir taraf kiracının ise diğer taraf olarak kaydının yapıldığı arabuluculuk başvurusunda tarafların sıfatları noktasında bir şüphe olmadığı da açıktır. Ancak dava şartının gerçekleşmesi adına belli başlı sorunlar meydana gelmektedir. Bunlar; tarafların birden çok kişi olması, aile konutu şerhinin bulunması, alt kiracının bulunması, kira sözleşmesinin devir olması ve kefilin bulunması ve ölüm adı altında altı başlık altında inceleyeceğiz.

3.1.4.1. Tarafların Birden Çok Olması Halinde

3.1.4.1.1. Kiraya Veren Yönünden

Kiraya veren tarafta birden çok kişi olduğu hallerde arabuluculuk sürecinde taraf teşkili nasıl sağlanacaktır? Kiraya veren yönünden düşünüldüğünde kiraya veren birden çok kişi olabilir, bu noktada Yargıtay uygulaması kapsamında zorunlu dava arkadaşlığı kabul edilerek ikrar edilen kira sözleşmesi kapsamında kiraya verenlerin tamamı tarafından birlikte icra takipleri ve davalar açılacağı öngörüldüğü gibi arabuluculuk başvurularının da aynı doğrultuda yapılması gerekir²⁴⁹.

Özellikle elbirliği mülkiyet halinde kira ilişkisinin ne seyirde olacağı hususuna değinmek gerekir. Kiraya veren yönünden intikal yoluyla el değiştiren taşınmaz TBK m. 310 kapsamında yeni malik mamelekine geçmiş ve aynı kanunun halefiyet ilkesi

²⁴⁹ Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, 12.06.2023, K. 2023/4159, E. 2023/3723, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

gereğince yeni malik eski malikin halefi olarak kira sözleşmesinin doğrudan tarafı olmuştur yani kiraya veren yönünden bir değişiklik söz konusu değildir²⁵⁰.

Bu nedenle elbirliği mülkiyet ilişkisinde her ne kadar paylardan söz edilmeyip tüm taşınmaz üzerinde hakimiyet söz konusu olsa dahi malikler hukuki süreçleri birlikte yürütmelidirler. İcra takipleri ve davalar noktasında dahi ortak hareket etmek zorunda olan kiraya verenler evleviyetle düşünüldüğünde arabuluculuk sürecinde de ortak hareket etmekle yükümlü olacaklarının kabulü doğru olacak olup; kiraya veren tarafından birlikte yapılmayan arabuluculuk başvurusu gerçekleşmişse de mahkeme önünde dava şartının gerçekleştiğinden bahisle hareket edilemeyecek olup bu nedenle davanın dava şartı yokluğundan reddi gündeme gelebilecektir²⁵¹.

Tüm bu açıklamalara ek olarak kiraya veren ve malik kavramını ayırmak gerekir. Kuru mülkiyet sahibi malikin kira sözleşmesine taraf olmadığından ötürü kira hukukundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava açma hakkı bulunmadığı gibi arabuluculuğa da başvurusu noktasında geçerli bir dava şartı arabuluculuk faaliyetinden söz edilemeyecektir²⁵². Lakin bu noktada tam tersten hareketle kira ilişkisinin tarafı olan ve mülkiyet hakkına haiz olmayan kişi kiraya veren sıfatını kazanacağından kira hukukundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava açma ve arabuluculuğa başvurma hakkına da sahip olacaktır²⁵³.

Kiraya verenler açısından elbirliği mülkiyeti haricinde paylı mülkiyette söz konusu olabilmektedir. Bu noktada kiraya veren sıfatına haiz kişilerin birden çok ve

²⁵⁰ İpek Sağlam, “Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 23/2 (2017): 252. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/maruhad/issue/36535/414777>

²⁵¹ Aynı doğrultuda, “Bilindiği üzere kiraya verenin ölümü ile kiracılık ilişkisi sona ermez. Halefiyet ilkesi gereğince kiracı ile mirasçılar arasında devam eder. 4721 sayılı Kanun 640. maddesi gereği mirasçılar arasında elbirliği mülkiyeti hükümleri söz konusudur. Elbirliği mülkiyetinde takibin mirasçılarının tümü tarafından yapılması ve davanın da yine mirasçılarının tümü tarafından açılması gerekir. Bir mirasçı tarafından açılan davada diğer mirasçılarının muvafakati alınmak suretiyle ya da terekeye temsilci tayin ettirilerek taraf teşkilinin sağlanması olanaklı ise de icra takibindeki eksikliğin bu şekilde giderilmesine imkan bulunmamaktadır. Taraf teşkilinin sağlanması kamu düzenine ilişkin olduğundan mahkemece resen gözetilmesi gerekir. Somut olayda davacı tarafın tek başına takipte yer aldığı anlaşıldığından yerel mahkemece dava hakkına ilişkin olan bu hususların kendiliğinden göz önünde bulundurulması ve davanın bu nedenler ile reddi gerekirken yazılı şekilde işin esasının incelenerek tahliye karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Yargıtay 8. Hukuk Dairesi, 16.10.2017, K. 2017/12984, E. 2017/3917, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

²⁵² Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 03.11.1992, K. 1992/12411, E. 1992/11798, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

²⁵³ Eren, *Borçlar Özel*, 318.

kiralanan taşınmazın mülkiyetinin paylı mülkiyet hükümlerine tabi olduğu durumda ise kira sözleşmesinin geçerliliği açısından aranan pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması hali kira sözleşmesinden kaynaklanan bölünemeyen edimler adına geçerli kabul edilecektir. 06.05.1955 tarihli Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu kararında ifade edildiği üzere “müşterek mülkün kiraya verilmesi önemli idari tasarruflardandır.” bu noktada TMK m. 691 kapsamında önemli idari işlerden sayılan taşınmazın kiraya verilmesi noktasında sözleşme ilişkisi kurulurken de feshedilirken de madde kapsamında ifade edilen “pay ve paydaş çoğunluğuyla²⁵⁴” karar verilmesi gerekir²⁵⁵.

Sonuç olarak, ışığında kiraya veren sıfatı olmayan malikler kapsamında kira sözleşmesinin geçersizliği talep edilebileceği gibi kiracı sıfatına haiz paylı malikler ise paylı mülkiyete tabi hükümlerin kira bedeline ve benzer nitelikte bölünebilen edimler adına paydaşlar kendi payları nispetinde kiracı veya kiracılardan talepte bulunabilecekleri; tahliye ve benzer nitelikte bölünemeyen edimler kapsamında pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanmadığı noktalarda taleplerin husumet yokluğu ile karşı karşıya kalacakları açık olup arabuluculuk başvuruları açısından da husumet eksikliği bulunan hallerde dava şartı gerçekleştirilmemiş olacaktır.

3.1.4.1.2. Kiracı Yönünden

Durumu kiracı açısından ele aldığımızda ise yine birden çok gerçek veya tüzel kişi sözleşmede kiracı sıfatını haiz olabilmektedir. Kiracı birden çok kişiye dava veya takip bazı durumlarda kiracıların tümüne yöneltilmedikçe kiracılar adına hüküm doğurmayacaktır; çünkü kiracılar arasında da bazı hallerde zorunlu dava arkadaşlığı

²⁵⁴ Yargıtay 7. Hukuk Dairesi bir kararında “Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda, tarih ve sayısı belirtilen kararı ile dava konusu taşınmazda davacının 3/20 hissesinin bulunduğu, üzerinde bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katından oluşan bina bulunduğu, davalının binanın zemin kat sol taraftaki dairesini ailesi ile tasarruf ettiği, paylı mülkiyete tabii taşınmazda, TMK’nın 691 inci maddesi uyarınca pay ve paydaş çoğunluğu olmadan yapılan kira sözleşmesinin geçerli olmadığı, davalının taşınmazı satın almak için bir miktar ödeme yaptığı savunmasının ise hapis hakkı çerçevesinde kendine şahsi hak tanıdığı ve bunu ancak dava dışı paydaş ...’ya karşı ileri sürebileceği, davalının taşınmazdaki kullanımının akdi veya kanuni dayanağının bulunmadığı gerekçesiyle, açıklamalarıyla pay ve paydaş çoğunluğu tarafından karar alınmadan kurulan kira sözleşmelerinin geçersizliği talep edilebileceği yönünde karar verilmiştir. Kira sözleşmesinin tarafı olmayan paydaşların sözleşmeye herhangi bir şekilde icazet vermemeleri veya icazet verenlerin sayı ve pay oranlarının, pay ve paydaş çoğunluğunu sağlamaması halinde ise, sözleşme, taraf olmayan ve icazet de vermeyen paydaşlar açısından bağlayıcı olmaz.” Bkz. Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, 07.02.2024, K. 2024/644, E. 2022/6699, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

²⁵⁵ Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu, 06.05.1955, K. 1955/18, E. 1955/12, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

vardır. Yargıtay uygulamalarında tahliyeye ilişkin taleplerde bu talebin bölünebilir bir talep olmadığından bahisle tüm kiracılara yöneltilmesi gerektiğinin altı çizilerek zorunlu dava arkadaşlığın uygulama alanı bulduğu aksi halde davanın usulden reddine karar verilmesini doğru görmüştür²⁵⁶.

Mefhumu muhalifinden hareketle; bölünebilir bir edim olan kira borcu üzerine bir yaklaşımda bulunacak olursak kira alacağına ilişkin açılacak takiplerde dava şartı arabuluculuk gündem olmayacak ancak itirazın iptali yahut doğrudan kira hukukundan kaynaklı bir alacak davası noktasında yalnızca kira alacağı adına hüküm kurulabilmesi dava şartı arabuluculuğun gerçekleştirilmesiyle mümkün olacaktır. Yargıtay’da aynı doğrultuda hüküm kurarak hem kira alacağı hem de tahliyeye ilişkin hüküm kurulması yine edimin bölünebilir olmadığından mümkün olmayacağı lakin bölünebilir edim olan kira borcu açısından zorunlu dava arkadaşlığının bulunmayacağı ve tek kiracı aleyhine açılan davanın hüküm kurulmaya elverişli olacağını ifade etmiştir²⁵⁷.

3.1.4.2. Aile Konutu Şerhinin Bulunması Halinde

Aile konutu ifadesi tapu kütüğüne şerh edilebilecek bir kavramı ifade etse de Yargıtay, kullanım amaçlı eşlerden birinin kira sözleşmesi yapması aile konutu niteliğine haizlik açısından yeterli olduğuna dair görüş bildirmekle bu şerhin kurucu nitelikte olmayarak açıklayıcı nitelikte olduğunu ifade etmektedir²⁵⁸. Buna rağmen sözleşmenin tarafı olmayan diğer eş, yapacağı bir bildirimle kira sözleşmesinin tarafı haline gelme hakkına sahiptir ve TMK m. 194/4 uyarınca yapılacak bildirim diğer eşi kiraya verenin rızası aranmadan kira sözleşmesinin tarafı haline getireceği açıktır²⁵⁹.

Bu durum karşısında diğer eş de kira sözleşmesinde kiracı sıfatını kazanacağından eşlerin ikisinin de arabuluculuk görüşmelerine katılımı zorunludur. TBK m. 349 kapsamında aile konutu maksatlı kullanılan kiralanan taşınmaza ilişkin, diğer eşin açık

²⁵⁶ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 01.11.2018, K. 2018/10954, E. 2017/4432, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

²⁵⁷ Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, 12.06.2023, K. 2023/4159, E. 2023/3723, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

²⁵⁸ Yargıtay 2. Hukuk Dairesi, 04.04.2019, K. 2019/4071, E. 2019/1311, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

²⁵⁹ Aral, Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 416; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, 346-347.

rızası bulunmaksızın kira sözleşmesine taraf eşin kira sözleşmesini feshetme imkânı bulunmayacaktır²⁶⁰.

Arabulucu, salt olarak başvuru kapsamında kiralanan taşınmazın aile konutu olup olmadığı çıkarımına ulaşamayacağı dikkate alındığında sürece katılmayan diğer eş iki taraf için de hak kayıplarına sebep olabilecektir. Bu noktada arabulucu, kira uyuşmazlıklarından kaynaklı başvurularda kiracı sıfatına sahip tarafla yapacağı ön görüşmede öncelikle kiralanan taşınmazın, aile konutu niteliğine haiz olup olmadığını sorması gerekmektedir. Arabulucu, kiralanan taşınmazın aile konutu olduğunu tespit etmiş ise de diğer eş toplantılara davet etmesi gerekir²⁶¹.

Elbette kanun gereği arabulucunun taraf teşkilini sağlamak gibi bir yükümlülüğü yoktur ancak özellikle tarafların bizzat yaptığı başvurularda hak kaybının önlenmesi ve yeni bir uyuşmazlık oluşmasını engellemek amacıyla süreci yürüten arabulucunun bu hususa ehemmiyet göstermesi kanaatimizce mesleki ve etik kurallara uygun olacaktır.

Son olarak TMK m. 254/4 “Eşler konutta kira ile oturuyorlarsa hâkim, gerektiğinde konutta kiracı sıfatı taşımayan eşin kalmasına karar verebilir. Bu durumda, kiralayanın sözleşmeden doğan haklarını güvenceye almak için gerekli düzenleme yapılmasına iptal veya boşanma kararıyla birlikte re'sen karar verilir” hükmü uyarınca hâkim, boşanma ya da evliliğin iptaline ilişkin kararıyla birlikte kiracı sıfatına haiz olmayan diğer eşin, kiralanan taşınmazda kalmaya devam etmesine karar verebilme imkânı vardır. Buna karşılık ise kiraya verenin kiracı sıfatı bulunmayan diğer eşe karşı yönelteceği kiralanan taşınmazın tahliyesine ilişkin davalarda, dava şartı arabuluculuğa başvurulması zorundadır. Öyle ki, her ihtimalde sulh hukuk mahkemesinin görev alanına giren kira ilişkisinden kaynaklı uyuşmazlık olarak hâkim kararıyla tarafları değiştirilmiş bir kira ilişkisi mevcut olacaktır²⁶².

3.1.4.3. Alt Kira İlişkisinin Bulunması Halinde

Alt kira ilişkisi, kiracının kiralanan taşınmazda herhangi değer kaybı yahut hasar meydana getirmeksizin, bütünü ya da bir kısmına ilişkin mevcuttaki kira ilişkisinin

²⁶⁰ Aziz Erman Bayram, “Birlikte Kira”, *Ankara Barosu Dergisi*, 77/1 (2019): 98. <https://doi.org/10.30915/abd.556938>

²⁶¹ Gündoğdu, “Dava Şartı Arabuluculuk”, 874-876.

²⁶² Murat Doğan, “Mal Rejimi Tasfiyesinde ve Mirasın Paylaşımında Aile Konutu ve Ev Eşyası”, *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 7/3-4 (2003): 675-677. <https://dergipark.org.tr/pub/ebyuhfd/issue/63554/988898>

dışında üçüncü bir kişiye kiraya verilmesi olarak ifade edilebilmektedir²⁶³. Bu ilişkide taraflar asıl kira sözleşmesindeki kiracı ve üçüncü kişi olup asıl sözleşmenin kiracı alt kiraya veren, asıl sözleşmeye göre üçüncü kişi ise alt kiracı sıfatını kazanmaktadır²⁶⁴.

Bu iki ilişki nispi ilişkiler bakımından birbirinden ayrı iki sözleşme ilişkisidir. Genel hükümlere göre alt kiraya ilişkin TBK m. 322/1 uyarınca bir engel söz konusu olmasa da konut ve çatılı işyeri kiralari adına TBK m. 322/2 “*Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı gibi, kullanım hakkını da devredemez*” hükmü uyarınca, asıl sözleşmede kiracı, sözleşmeyle aykırı bir hüküm koyulmazsa, TBK hükümleri kapsamında asıl kiraya verenden rıza alınmaksızın, kira sözleşmesi bağlamında alt kira sözleşmesi yapamayacaktır.

Aynı doğrultuda TBK m. 323 “*Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralalarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınamaz.*” hükmü ve TBK m. 366 “*Kiracı, kiraya verenin rızası olmaksızın kiralananı başkasına kiraya veremeyeceği gibi, kullanım ve işletme hakkını da başkasına devredemez.*” hükmü uyarınca da konut ve çatılı işyerleri hükümlerinin uygulandığı kira sözleşmelerinde kiralanan taşınmaza ilişkin alt kira sözleşmesi yapılabilmesi için kiraya verenden yazılı bir rıza alınması yahut asıl kira sözleşmesinde buna müsaade edilmesi gerekmektedir.

Usulüne uygun düzenlenmiş bir alt kira ilişkisinin varlığı halinde, kiraya veren herhangi uyuşmazlık durumunda davayı asıl kiracıya yöneltecektir. Buradan hareketle arabuluculuk sürecinde de asıl kiracı yer alacaktır. Misal açılacak bir tahliye davasında kiraya veren, kira ilişkisi bulunan asıl kiracıya karşı bu davayı yöneltmelidir; aksi halde kira ilişkisinin bulunmadığı alt kiracıya yöneltilen dava husumet açısından sıkıntılı olacaktır²⁶⁵.

Alt kira sözleşmesinde kullanım hakkının sınırları belirlenmektedir. Öyle ki TBK m. 322/3 hükmü uyarınca alt kiracı, alt kira sözleşmesini aşacak şekilde bir kullanım

²⁶³ İpek Yücer, “Alt Kira”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 57/3 (2008): 795. https://doi.org/10.1501/Hukfak_0000001546

²⁶⁴ Aral, Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 388-389; Yücer, “Alt Kira”, 798; Merve Arslan, “Kira Sözleşmesinde Alt Kira”, *Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1/1 (2023): 121. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/toguhfd/issue/76318/1270020>

²⁶⁵ Mustafa Kırmızı, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*, (Ankara: Bilge Yayınevi, 2013), 510.

gerçekleştirirse asıl kiracının da sorumluluğu meydana gelmektedir²⁶⁶. Asıl kiracı alt kira sözleşmesinin sınırları aşıldığında alt kiraya veren adına sözleşmeyi ortadan kaldırma yetkisini haizdir. Öyleyse gerek asıl kiracı gerekse de alt kiracı, kiraya verene kiralanan taşınmazın kullanımından dolayı müteselsil sorumlu olmaktadır²⁶⁷. Ayrıca uyumsuzluk kira ilişkisinden kaynaklandığından ötürü de arabuluculuğa başvuru zorunludur. İfade edilen uyumsuzluklarda, asıl kiracı ve alt kiracı kiraya verene karşı müteselsil sorumlu olduğundan hareketle aralarında ihtiyari dava arkadaşlığı ve arabuluculuk arkadaşlığı meydana gelecektir.

3.1.4.4. Sözleşmenin Devrolunması Halinde

Halihazırda mevcut bir kira ilişkisinde, kiracı çeşitli nedenlerden dolayı kira ilişkisini sona erdirmek isteyebilir; özellikle işyeri niteliğinde kiralanan taşınmaz söz konusuysa kiracı oldukça masraf yapmış olabilir. Ayrıca kira sözleşmesinde ve kanunda belirtilen fesih bildirim süresinden önce kiracı sözleşmeyi feshetmek istiyorsa kiraya vereni de zarar sokup TBK m. 331/2 kapsamında tazmin yükü altına girebilir. Ezcümle kiracı her türlü fesihle kendini de kiraya vereni de maddi zarara sokabilmektedir. Kira ilişkisinin devri bu noktada tarafların menfaatlerine yönelik bir adım olarak zararları en aza indirmeye çabası olarak görülebilmektedir²⁶⁸.

Ancak TBK m. 323/1 ilk cümlesi “*Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez.*” kapsamında kiraya veren tarafından yazılı şekilde rıza verilmedikçe, kiracının devir hakkı meydana gelmeyecektir. Buna karşılık iş yeri kiralalarında ise yine TBK m. 323/1 ikinci cümlesi “*Kiraya veren, işyeri kiralalarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınamaz*” hükmü gereğince haklı bir neden olmaksızın kiraya veren izin vermekten kaçınamaz.

Devir sonrasında TBK m. 323/2 kapsamında devreden, kiracı sıfatını kaybedeceği gibi kiraya verene olan borçlarından sorumluluğu da sona ermektedir. Öyle ki, ortada usulüne uygun bir devir varsa devir sonrasında kira ilişkisinden kaynaklı yöneltilecek

²⁶⁶ Arslan, “Alt Kira”, 124.

²⁶⁷ Eren, *Borçlar Özel*, 375-376.

²⁶⁸ Seçkin Topuz, Ferhat Canpolat, “Kira İlişkisinin Devri-(Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323'üncü Maddesinin Değerlendirilmesi”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 24/95 (2011): 100. <https://tbbdergisi.barobirlik.org.tr>

davalar devralana yöneltilmelidir²⁶⁹. TBK m. 323/3 hükmü uyarınca devreden, kira ilişkisinin son bulacağı tarihe kadar ve de en fazla iki sene süre kapsamında devralana birlikte müteselsil sorumlu kabul edilir. İfade edilen müteselsil sorumluluk gereğince kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabulucuya başvuru noktasında husumet teşkiline dikkat edilmelidir. Başvuruda bulunan tarafın başvuru yaptığı süre, devire ilişkin hususlar incelenmeli ve devreden de somut olaya göre taraf olarak sürece dahil edilebilmektedir²⁷⁰.

3.1.4.5. Kefilin Bulunması Halinde

Türk Borçlar Kanunu m. 581 “*Kefalet sözleşmesi, kefilin alacaklıya karşı, borçlunun borcunu ifa etmemesinin sonuçlarından kişisel olarak sorumlu olmayı üstlendiği sözleşmedir*” hükmünce kefalet sözleşmesi tanımlanmıştır.

Kira ilişkisi kapsamında taraflara yükletilen yükümlülöklere arabuluculuk görüşmeleri esnasında teminat göstermek amacıyla kiraya veren kiracının kefil sunmasını talep edebilir²⁷¹. Kira ilişkisinden kaynaklanan bir uyuşmazlık akabinde arabuluculuk başvurusu yapıldığı düşünöldüğünde tarafların kendilerini olabildiğince güvenceye almaya çalışması oldukça doğal karşılanmalıdır. Kefalet ilişkisi kurulmasının talebi, tarafların kendilerini güvenceye alma yaklaşımının bir tezahürüdür²⁷². Kefalet ilişkisi kira sözleşmesinden bağımsız olarak düzenlenebileceği gibi, kira sözleşmesine ek bir husus olarak da ileri sürölebilmektedir²⁷³.

Arabuluculuk sürecinde yapılacak kefalet sözleşmesi TBK m. 583 “*Kefalet sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça ve kefilin sorumlu olacağı azamî miktar ile kefalet tarihi belirtilmedikçe geçerli olmaz. Kefilin, sorumlu olduğu azamî miktarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefil olması durumunda, bu sıfatla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlölük altına girdiğini kefalet sözleşmesinde kendi el yazısıyla belirtmesi şarttır*” hükmü uyarınca yazılı şekil şartı kapsamında yapılmalı ve kefilin taahhüt ettiği

²⁶⁹ Hasan Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2010), 173.

²⁷⁰ Gündoğdu, “Dava Şartı Arabuluculuk”, 858.

²⁷¹ Alper Uyumaz, Hüseyin Bulut, “Kira Sözleşmesinde Kefaletin Güvence Olarak Gösterilmesi”, *Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Faköltesi Dergisi*, 5/1 (2023): 100-101. <https://doi.org/10.47136/asbuhfd.1183541>

²⁷² Uyumaz, Bulut, “Kefalet”, 40-41.

²⁷³ Gündoğdu, “Dava Şartı Arabuluculuk”, 862-863; Merve Yılmaz, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kefalet Sözleşmesinde Kefilin Sorumluluğunun Kapsamı”, *Türkiye Barolar Birliğı Dergisi*, 24/97 (2011): 156. <https://tbbdergisi.barobirlik.org.tr>

yükleneyeceği maksimum tutar ayrıca kefaletle ilişkin tarihin de açıkça belirtilmesi geçerlilik şartıdır. Özellikle değinmek gerekir ki taahhüt edilen yüklenilecek maksimum miktar, kefalet tarihi kefalet sözleşmesi üzerine açıkça kefilin kendi el yazısıyla yazılmalıdır. Müteselsil kefillik durumunda ise bu anlamda yahut anlama gelecek ifadeler sözleşmeye açıkça kefilin el yazısıyla yazılmalıdır²⁷⁴.

Müteselsil kefaletin varlığı halinde kefilin sorumluluğuna ilişkin davalarda arabuluculuğa başvurunun dava şartı olup olmadığı hususu bir soru işareti olarak akıllara gelebilir. Kefalet borcu, kefil olunan asıl borca bağlı fer'i nitelikte bir borç olup ancak asıl borcun varlığıyla doğar ve ancak asıl borcun sona ermesiyle erer²⁷⁵. Kefil bu noktada asıl alacağı ifa etmeyi taahhüt ettiğinden kefilin sorumluluğuna da bu kapsamda değerlendirilmeli; asıl alacağı ilişkin ispat kefilin de sorumluluğunu meydana getirmelidir²⁷⁶.

Yargıtay uygulamasında da benzer ifadelerle kefilin borcu fer'i nitelikte ve asıl borca bağlı olduğunun kabulünden hareketle asıl borç için görevli olan mahkemenin kefalet adına da görevli olduğu sonucuna varılmıştır²⁷⁷. Öyle ki, konumuz kira hukukundan kaynaklanan her türlü uyuşmazlık sulh hukuk mahkemesinin görev alanına gireceğinden, kefaletle ilişkin de sulh hukuk mahkemesi görevli kabul edilmelidir.

3.1.4.6. Ölümle Bağlı Tarafların Değişmesi Halinde

Ölüm halinde TBK kapsamında kira sözleşmeleri devam ederken kiraya verenin ölümüne ilişkin yasal bir düzenleme mevcut değildir. Ancak ölümle bağlı hak kazanan mirasçılarının sözleşmenin tarafı haline geleceği TBK m. 310 "*Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı*

²⁷⁴ Bu hususları TBK m. 583/1 gereğince kefil, el yazısı ile belirtmek zorunda olduğundan ve ayrıca 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu m.5/2 "Kanunların resmî şekle veya özel bir merasime tabi tuttuğu hukukî işlemler ile banka teminat mektupları ve Türkiye'de yerleşik sigorta şirketleri tarafından düzenlenen kefalet senetleri dışındaki teminat sözleşmeleri, güvenli elektronik imza ile gerçekleştirilemez" hükmü uyarınca yasak olduğundan elektronik imza kullanımı yasaktır.

²⁷⁵ Yasemin Yücesoy Yılmaz, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kefil'in Sorumluluğunun Kapsamı", *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 1/37 (2019): 306. <https://dergipark.org.tr/tr/download/articlefile/980689#:~:text=m.%20589%2Ff.II,masraflar%20ile%20akdi%20faizden%20sorumludur>

²⁷⁶ Eren, *Borçlar Özel*, 780.

²⁷⁷ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi ilamı çerçevesinde kira sözleşmesine kefil olan tarafından açılmış menfi tespit davasında, kira ilişkisinden kaynaklanan bir uyuşmazlık olduğu tespit edilerek; uyuşmazlığın sulh hukuk mahkemesinin görev alanında olduğuna karar verilmiştir. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 12.04.2016, K. 2016/2977, E. 2015/12387, www.legalbank.net, E.T. 25.05.2025.

olur” kapsamında kuşkusuzdur. Birden çok kişinin taraf olması durumu başlığı altında bahsettiğimiz elbirliği mülkiyet ilişkisinden kaynaklanan kiraya veren sıfatı bu durumun yansımasıdır²⁷⁸. Mülkiyete ilişkin ve zorunlu dava arkadaşlığı kurumuna ilişkin açıklamalar bu başlık altında yapılmıştır.

Konut ve çatılı iş yeri kiralari kapsamında kiracının ölümü halinde ise TBK m. 356 “Ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler.” hükmü uyarınca kiracının ölümü durumunda, kira sözleşmesinde yer alan hükümlere ve kanunun emredici hükümlerine uydukları sürece, sözleşmenin sürdürülmesine imkân tanınmıştır.

Bu noktada kanun koyucu kiracılık sıfatını TMK kapsamında mirasçı ve muris arasındaki ilişkiden bağımsız olarak düzenlemiştir. Hükmün lafzında ifade edildiği üzere “ölen kiracı ile birlikte aynı konutu paylaşanlar” ifadesinden mirasçı olmayan lakin aynı konutta müşterek yaşayan kişileri de koruma altına aldığı çıkarılmaktadır²⁷⁹.

TMK kapsamında mirasçılarının külli halefiyet ilkesi gereğince doğrudan doğruya kira sözleşmelerine taraf olacakları kuşkusuz olup muris kiracının mirasçıları, sözleşmeyi sürdürme imkanına sahip olacaktır²⁸⁰. Mirasçılar ve müşterek olarak aynı konutu paylaşan kişiler sözleşmeye taraf olacağı için arabuluculuk görüşmelerine de katılmaları dava şartının gerçekleşmesi adına zorunludur.

Bu noktada değinilmesi gereken bir husus da HMK m. 55 “Taraflardan birinin ölümü hâlinde, mirasçılar mirası kabul veya reddetmemişse, bu hususta kanunla belirlenen süreler geçinceye kadar dava ertelenir. Bununla beraber hâkim, gecikmesinde sakınca bulunan hâllerde, talep üzerine davayı takip için kayyım atanmasına karar verebilir.” hükmüdür. Öyle ki mirasçılar, mirası kabul veya ret hususunda bir sonuca varmamışlarsa kanun hükmünde belirtilen sürelerin dolması beklenmeli ve süreç ertelenmelidir²⁸¹. Buna karşı arabuluculuk devam ederken taraflardan birinin vefatı

²⁷⁸ Bkz. 3.1.4.1.1. Kiraya Veren Yönünden

²⁷⁹ Sağlam, “Kiracının Ölümünün Etkisi”, 257

²⁸⁰ Sağlam, “Kiracının Ölümünün Etkisi”, 252.

²⁸¹ TMK m. 606 uyarınca “Miras, üç ay içinde reddolunabilir. Bu süre, yasal mirasçılar için mirasçı olduklarını daha sonra öğrendikleri ispat edilmedikçe mirasbırakanın ölümünü öğrendikleri; vasiyetname ile atanmış mirasçılar için mirasbırakanın tasarrufunun kendilerine resmen bildirildiği tarihten işlemeye başlar” mirasın reddine ilişkin süreler düzenlenmiştir.

halinde kıyasen bu hüküm uygulanmayacak olup yeni bir başvuruyla süreç başlatılmalıdır²⁸².

3.1.5. Dava Şartı Arabuluculuk Başvurusunun Mahiyetinin Belirlenmesi

3.5.1.1. Genel Olarak

Kira hukukundan kaynaklanan tüm uyuşmazlıklar, HUAK m. 18/B gereğince arabuluculuğa tabi tutulmakta olup; ilamsız tahliyeyle ilişkin hükümler ayırık tutulmuştur. Bu noktada muhtevası itibariyle itirazın kaldırılması talepleri de arabuluculuk faaliyetlerinden bağışık tutulup dava şartı arabuluculuğun konusunu oluşturmamaktadır.

İkinci bölümde bahsedilen kira hukukundan kaynaklanan tüm davalar, dava şartı arabuluculuğun konusunu oluşturmaktadır²⁸³. Bu aşamada başvuru taraf için dikkat edilmesi gereken husus arabuluculuk başvuru formunda konunun net olarak ifade edilmesi gerektiğidir. Öyle ki HUAK m. 15/3 “...arabulucu; uyuşmazlığın niteliğini, tarafların isteklerini ve uyuşmazlığın hızlı bir şekilde çözümlenmesi için gereken usul ve esasları göz önüne alarak arabuluculuk faaliyetini yürütür.” hükmünce sürecin hızlı ilerlemesi adına konunun net bir şekilde ifade edilmesi gerekir.

Arabuluculuk faaliyetine ilişkin uyuşmazlığın hangi disipline dahil olduğu ve dava şartı arabuluculuk kapsamında olsa da hangi kategoriden başvuru yapılacağıyla ilgili belirsizlikler gündeme gelebilmektedir. Özellikle ticari işlemler ve tüketici işlemleri kira hukukundan kaynaklanan uyuşmazlıklarla iç içe geçmiştir. Bu noktada Arabuluculuk Daire Başkanlığı, bu hususa ilişkin arabuluculara hareket alanı açarak; deneyim ve tecrübelerine göre arabulucuların araştırmalar yaparak uyuşmazlık türünün hangi kategoride değerlendirilmesi gerektiğini tespit etmelerini tavsiye etmiştir²⁸⁴.

3.5.1.2. Kira İlişisinin Tüketici İşlemleriyle Bir Arada Bulunması

Kira ilişkileri, tüketici işlemi niteliğini haiz işlemlerle bir arada bulunabilmektedir. Bu noktada arabuluculuk başvurusunun hangi alan üzerinden yapılacağı sorusu ortaya çıkmaktadır. Bu husus oldukça önemlidir. Şayet, her disiplinin

²⁸² Leyla Akyol Aslan, Gülten Berrak Erbahçeci, “Arabuluculuk Faaliyetinin Tarafları ve Tarafların Temsili”, *Fırat Üniversitesi Uluslararası İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 7/1 (2023): 16. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/2801318>

²⁸³ Bkz. 2. Dava Şartı Arabuluculuğa Tabi Kira Uyuşmazlıkları

²⁸⁴ “Arabuluculuk Daire Başkanlığı’nın 26.02.2021 Tarihli Görüş Yazısı”, (Erişim Tarihi 04.05.2025), <https://adb.adalet.gov.tr/>

kendine özgü hükümleri mevcut olup arabuluculuk süresinden arabulucunun alacağı ücrete kadar süreç değişkenlik gösterebilmektedir. Misal tüketici işlemi kapsamında yapılacak tüketici dava şartı arabuluculuk başvurusunda TKHK m. 73/A/3 hükmü uyarınca arabuluculuk ücretlerinden muaflık söz konusu olacaktır.

Tüketici işleminin tanımı TKHK m. 3/1-1 hükmünde “*Mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan, eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekâlet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dâhil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlem*” şeklinde yapılmıştır. Kanun lafzı incelendiğinde her disiplinden sözleşme ve hukuki işlemlerin tüketici işlemi niteliği haiz olabileceği ifade edilmiştir. Yani kira sözleşmeleri de belirlenen şartları taşıdığı takdirde tüketici işlemi olabilmektedir. TBK m.330/2 hükmünde “*mesleki faaliyetin gereği olarak kiralanan taşınır eşya*” şeklindeki ifadenin, tüketici işlemi niteliği haiz bir kira sözleşmesine olanak tanıdığı ortadadır.

Örnek vermek gerekirse taşınırları kiraya vermeyi ticari faaliyet olarak yerine getiren kişiyle tüketici arasında kurulan kira sözleşmesi bu kapsama dahil edilebilmekte olup; ayrıca tatil amaçlı bir taşınmazın kiraya verilmesinde de kiracı tüketici sıfatına haiz bir kişi olarak kabul edilebilmektedir²⁸⁵.

Son olarak tüketici işlemi niteliğinde bir kira ilişkisi mevcut olduğunda, arabuluculuk başvurusunun hangi alanda yapılması gerektiği sorusu; uyuşmazlığın tüketici mahkemesinin görev alanına girip girmemesinin değerlendirilmesiyle saptanabilecektir. Öyle ki TKHK m. 73/A “*Tüketici mahkemelerinde görülen uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır.*” uyarınca tüketici mahkemesinin görev alanına giren uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuğa tabi kabul edilmiştir.

3.5.1.3. Kira İlişkisinin Ticari İşlemlerle Bir Arada Bulunması

Tüketici işlemleriyle olduğu gibi kira ilişkisi ticari nitelikteki iş ve işlemlerle de bir arada bulunabilmektedir. TTK m. 5/A “*Bu Kanunun 4 üncü maddesinde ve diğer*

²⁸⁵ Burak Boz, “Ayni Hak Sahibi Olmayan Satıcının veya Sağlayıcının Tüketicie Devre Tatil Sözleşmesi Satması Suçu”, *Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6/2 (2024): 1780-1782. <https://doi.org/10.47136/asbuhfd.1489773>

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.” hükmü uyarınca dava şartı arabuluculuk düzenlenmiştir.

Kira sözleşmesinden kaynaklanan bir uyuşmazlığın, ticari dava olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceği hususu tartışmalı değildir. Öyle ki TTK m. 4 hükmünün kira sözleşmelerine uygulanması diğer sözleşmelere göre farklılık göstermemektedir²⁸⁶. Bu noktada asıl sorun hangi mahkemenin görev alanına girdiğine ilişkindir. Yargıtay uygulaması sulh hukuk mahkemesini görevli kabul etmektedir²⁸⁷.

En nihayetinde TTK m. 5/A ve HUAK m. 18/B hükmü kapsamında kalan kira hukukundan kaynaklanan bir uyuşmazlıkta, arabuluculuk başvurusu hangi alanda yapılmalıdır sorusu gündeme gelecektir. HMK m. 4/1-a hükmü uyarınca istisnasız tüm kira uyuşmazlıklarında sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğunun açıklanmasından hareketle arabuluculuk başvurusunun kira hukukundan kaynaklı yürütülmesi yanlış olmayacaktır²⁸⁸.

Ancak hem tüketici hem ticari kira ilişkilerinden kaynaklı arabuluculuk başvurularıyla ilgili bir sonuca varacak olursak; usul ekonomisi ilkesi gereği ifade edilen uyuşmazlıklar için dava şartının gerçekleştiği kabul edilmelidir. Şayet arabuluculuk sürecinde tartışılan ve anlaşmaya varılamayan konu arabuluculuğa başvurunun niteliğiyle değişmemektedir²⁸⁹.

²⁸⁶ Mehmet Arif Tuğ, “Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Ticari Davalarda Görevli Mahkeme”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 29/3 (2021): 1903-1905. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/suhfd/issue/64483>

²⁸⁷ “Somut olayda, davacı vekili, müvekkilinin, davalı şirkete sahibi olduğu kule vinçleri kiraladığını ve kiralama bedellerinin yaklaşık ... yıldır tahsil edilememiş olduğunu ... 5. İcra Müdürlüğü’nün 2013/28983 Esas sayılı dosyası ile icra takibine konulduğunu, davalının itirazı üzerine takibin durduğunu... davalının yapmış olduğu itirazın haksız ve kötü niyetli olduğundan bahisle davalının icra takibine yapmış olduğu itirazın iptali ile takibin devamına karar verilmesini talep ve dava etmiştir. Dava dilekçesinde davanın asıl kaynağının kira sözleşmesi olduğunun iddia edilmesi karşısında taraflar arasında yazılı veya sözlü kira sözleşmesi bulunup bulunmadığını, uyuşmazlığın anılan sözleşme kapsamında olup olmadığını araştırıp değerlendirme görevi kira uyuşmazlıklarında münhasır yetkili sulh hukuk mahkemelerine ait olduğundan uyuşmazlığın sulh hukuk mahkemesinde görülüp sonuçlandırılması gerekmektedir.” Karar metni için bkz. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, 04.02.2019, K. 2019/558, E. 2018/6462, www.legalbank.net, E.T. 25.05.2025.

²⁸⁸ Gündoğdu, “Dava Şartı Arabuluculuk”, 855.

²⁸⁹ Arabuluculuk Daire Başkanlığı’nın aynı yöndeki görüş yazısı için bkz. (Erişim Tarihi 27.05.2025), <https://adb.adalet.gov.tr/>

3.2. Başlangıç Aşaması

Tarafları açılış oturumuyla bir araya getiren arabulucu, taraflarla yaptığı ön görüşmeler ışığında taraflara arabuluculuk süreci ve uyuşmazlık kapsamında temel bilgileri vermiş; uzlaşma zeminine yol açacak iletişimlerde bulunmuştur, akabinde yapılan ilk toplantıda arabulucu bu sefer tarafları bir araya getirerek ilk elden iletişim kanalını açmaya çalışır²⁹⁰. Ayrıca bir açılış konuşması yaparak süreç ve uyuşmazlık hakkında genel bilgiler verir, müzakereye başlamadan önce tarafların akıllarına takılan son soruları sorar ve gidererek müzakere zeminini hazırlar²⁹¹.

Açılış oturumunda temel amaç, tarafların iletişim kurarak birbirlerine karşı ön yargılarından arınması, uyum sağlamaları, arabulucuya güvenin tesis edilmesi olmalıdır. Açılış oturumunun akabinde tarafların talepleri ve arabulucunun yönlendirmelerine göre uyuşmazlığın masaya serileceği inceleme-araştırma aşamasına geçerler²⁹².

Tarafları açılış oturumuyla bir araya getiren arabulucu, taraflarla yaptığı ön görüşmeler ışığında taraflara arabuluculuk süreci ve uyuşmazlık kapsamında temel bilgileri vermiş; uzlaşma zeminine yol açacak iletişimlerde bulunmuştur, akabinde yapılan ilk toplantıda arabulucu bu sefer tarafları bir araya getirerek ilk elden iletişim kanalını açmaya çalışır²⁹³. Ayrıca bir açılış konuşması yaparak süreç ve uyuşmazlık hakkında genel bilgiler verir, müzakereye başlamadan önce tarafların akıllarına takılan son soruları sorar ve gidererek müzakere zeminini hazırlar²⁹⁴.

Açılış oturumunda temel amaç, tarafların iletişim kurarak birbirlerine karşı ön yargılarından arınması, uyum sağlamaları, arabulucuya güvenin tesis edilmesi olmalıdır. Açılış oturumunun akabinde tarafların talepleri ve arabulucunun yönlendirmelerine göre uyuşmazlığın masaya serileceği inceleme aşamasına geçerler²⁹⁵.

²⁹⁰ Şebnem Akipek Öcal vd. “Arabuluculukta Hukuki Esaslar”, içinde *Uzman Arabuluculuğa Giriş Kitabı*, ed. Şebnem Akipek Öcal, (Ankara: Avrupa Konseyi, 2023), 281.

²⁹¹ Şamil Demir, “Arabuluculuğun Aşamaları: Başlangıç Aşaması”, içinde *Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı*, ed., Ali Yeşilırmak, Elif Kısmet Kekeç, Alper Bulur, (Ankara: Arcs Yayınları, 2021), 119.

²⁹² Akipek Öcal vd. “Esaslar”, 281-282.

²⁹³ Akipek Öcal vd. “Esaslar”, 281.

²⁹⁴ Şamil Demir, “Başlangıç Aşaması”, 119.

²⁹⁵ Akipek Öcal vd. “Esaslar”, 281-282.

3.3. İnceleme Aşaması

Arabulucu gerek ön görüşmelerde gerek resmi, gayri resmi kayıtlarda yaptığı incelemelerle süreç hakkında yeterli derecede bilgi sahibi olmalı, akabinde bu aşamada oturumunun başlangıcında arabulucu taraflara olayı kendi perspektiflerinden anlattırarak karşı tarafa empati yaptırmayı ve onun gözünden bir de olaya baktırmayı amaçlar²⁹⁶. Bu noktada arabulucu hassas davranmalıdır; şöyle ki taraflar kendi gözlemlerince olayı anlatırken karşı taraf müdahale edebilir yahut anlatan taraf saygı çerçevesini aşabilir; bu ve bu gibi durumlarda arabulucu durumu iyi tahlil ederek taraflara ona göre yaklaşması ve toplanma amacının uzlaşma zemini olduğunu ses tonuyla dahi ifade ederek tarafları yönlendirebilmesi gerekir²⁹⁷.

Bu aşamadan sonra artık uyuşmazlık tüm hatlarıyla masaya serilmiş; tarafların talepleri net olarak ortaya konmaya çalışılmıştır. Bu noktada arabulucu yapacağı yönlendirmeler ve soracağı sorularla kira hukuku uyuşmazlığına konu olaya ilişkin tarafların beklentilerini ve menfaatlerini net bir şekilde karşı tarafa ifade etmeyi amaçlar²⁹⁸.

3.4. Müzakere Aşaması

Müzakere aşamasında ortaya konan menfaatler adına tartışarak sonuç elde edilmeye çalışılacaktır²⁹⁹. Taraflar dava şartı arabuluculuk başvuru formunda yahut arabulucuyla yaptığı görüşmelerde ifade ettikleri taleplere bağlı kalmadan toplantı aşamasında da taleplerini değiştirebilir, genişletebilir, yeni talepler ileri sürebilir. Bu noktada süreç boyunca her aşamada ileri sürülen tüm talepler müzakere edilir ve tutanağa geçirilir³⁰⁰.

Arabuluculuk sürecinde yargı mantığıyla hareket edilmediğinden dolayı tarafların ifadelerini destekleyecek belge ve bilgi sunmasına ezcümle delil göstermesine gerek yoktur; taraflar müzakereyi etkin yürütmek adına delil gösteriyorlarsa da arabulucu bu

²⁹⁶ Elif Kısmet Kekeç, “Arabuluculuğun Aşamaları: İnceleme Aşaması”, içinde *Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı*, ed., Ali Yeşilirmak, Elif Kısmet Kekeç, Alper Bulur, (Ankara: Arcs Yayınları, 2021), 137-140.

²⁹⁷ Bostancı, Çetinel, *Arabuluculuk Bilgisi*, 186-187.

²⁹⁸ Bostancı, Çetinel, *Arabuluculuk Bilgisi*, 187.

²⁹⁹ Ünsal Sığırı, “Arabuluculuğun Aşamaları: Müzakere Aşaması”, içinde *Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı*, ed., Ali Yeşilirmak, Elif Kısmet Kekeç, Alper Bulur, (Ankara: Arcs Yayınları, 2021), 154.

³⁰⁰ Özbek, *Uyuşmazlık Çözümü*, 1635.

hususla engel olmayacaktır. Lakin gizlilik ilkesine ilişkin engeller sunulan bilgi, belge ve delillere ilişkin uygun düştüğü ölçüde uygulama alanı bulacak ve cezai sorumluluk da meydana gelebilecektir³⁰¹.

Netleşen menfaatler ışığında arabulucu tarafların tekliflerini taraflara sorular yönelterek olabildiğince somutlaştırır ve karşı tarafa anlaşılacak şekilde iletilmesini sağlar. Bu aşamada arabulucu toplantının seyrine göre tarafların doğrudan iletişim kurarak uyuşmazlığı gidermelerine müsaade edebileceği gibi toplantının tansiyonuna göre taraflara yönelteceği sorularla uyuşmazlığı somutlaştırıp karşı tarafa bir haberciymişçesine de iletebilmektedir³⁰².

Yukarıda ifade edilen müzakere aşaması sonucunda birbirlerinin taleplerini eksiksiz anlayan taraflar uyuşmazlığı orta bir yol olarak çözebilmek adına karşı tarafın taleplerini değerlendirerek bir denge hali oluşturmaya çalışırlar³⁰³. Arabulucu meydana gelen tartışma aşamasında taraflara yapıcı ifadelerde bulunarak iki tarafın da menfaatlerinin zedelenmeden çözümün sağlanması yönünde yönlendirmelerde bulunur³⁰⁴.

Öncelik olarak tarafların kendi uyuşmazlıklarına kendi çözüm üretmeleri temellendirilirken tarafların çıkmaza girdiği noktalarda arabulucu tartışma zeminini toparlayarak taraflara menfaat temelli çözüm önerilerinde bulunmalarını telkin edebilir³⁰⁵. Yahut arabulucu HUAK m. 15/7 gereğince çözüm önerilerinde bulunabilir. En nihayetinde üretilen çözümler tartışılarak müzakere süreci sona erer.

Oturumun yöneticisi arabulucu; tartışma zemininin çıkmaza girdiğini, talepler ve menfaatler arasında aslında çok da bir farkın bulunmamasına rağmen konunun uyuşmazlıktan saparak sürüncemeye girdiği, tarafların yorulması ve müzakereden uzaklaşmaları gibi uyuşmazlık çözümüne etki edecek iletişimden uzaklaşıldığını fark ettiği yahut tarafların birbirlerine sunmuş olduğu teklifi değerlendirmek için süre istediği

³⁰¹ Yazıcı, “Arabuluculukta Gizlilik”, 636-637.

³⁰² Bostancı, Çetinel, *Arabuluculuk Bilgisi*, 188.

³⁰³ Akipek Öcal vd. “Esaslar”, 285.

³⁰⁴ Akipek Öcal vd. “Esaslar”, 285.

³⁰⁵ Bostancı, Çetinel, *Arabuluculuk Bilgisi*, 188.

noktalarda müdahale ederek taraflara yeni bir toplantı günü belirleyerek oturumu bir sonraki toplantılara bırakmalarını telkin eder ve yönlendirir³⁰⁶.

3.5. Sonuç Aşaması ve Anlaşma Belgesi

Arabuluculuk süreci kanunda belirtildiği haliyle beş şekilde sona ermektedir. HUAK m. 17 “*tarafların anlaşmaya varması, taraflara danışıldıktan sonra arabuluculuk için daha fazla çaba sarf edilmesinin gereksiz olduğunun arabulucu tarafından tespit edilmesi, taraflardan birinin karşı tarafa veya arabulucuya, arabuluculuk faaliyetinden çekildiğini bildirmesi, tarafların anlaşarak arabuluculuk faaliyetini sona erdirmesi ve uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olmadığına tespit edilmesi*” ifadeleriyle sayma yoluyla tahdidi olarak belirlendiği beş durumda arabuluculuk faaliyeti sona ermektedir.

Taraflar arabuluculuk sürecinde kısmi anlaşma sonucuna varmış olabilir. Ortaya sunulan taleplerin kısmen anlaşılabilir son tutanakta bu hususlar belirtilerek tanzim edilir. HUAK Yön. m. 25/7 uyarınca aksi tutanakta belirtilmediği mühletçe arabuluculuk ücreti eşit şekilde pay edilir.

3.5.1. Anlaşamamayla Sonuçlanma

Taraflar; arabulucu yönetiminde yapılan müzakereler ışığında menfaatleri temelli ortak bir çözüme ulaşamadıklarını ifade ettiklerinde, arabulucu tarafından artık çabanın gereksiz olduğu anlaşıldığında yahut taraflardan biri tek taraflı olarak veyahut da iki taraf anlaşarak arabuluculuktan çekildiğini bildirdiklerinde süreç başarısız olarak sona ermiş olur.

Bu da çok doğal bir olgu olup her süreç gibi karşılaşılabilecek durumlardandır. Bu noktada önemli olan sürecin sona ermesi ancak ileride iletişim kanalının her zaman açık tutulmasıdır. Taraflar, huzurdaki uyuşmazlığı mahkemeye dahi taşısa arabulucu kanalıyla açılan iletişim yolu yargılamanın her aşamasında tekrardan gündeme gelerek tarafların dostane bir çözüm yöntemine tekrardan başvurmalarına sebep olabilir. Bu nedenlerdir ki arabuluculuk aşaması olumsuz sonuçlansa dahi taraflar arasındaki iletişim kanalı saygı çerçevesini terk etmemeli; her an tekrara hazır olmalıdır³⁰⁷.

³⁰⁶ Şebnem Akipek Öcal vd. “Arabuluculukta İletişim ve Duygu Yönetimi”, içinde *Uzman Arabuluculuğa Giriş Kitabı*, ed. Şebnem Akipek Öcal, (Ankara: Avrupa Konseyi, 2023), 122-123.

³⁰⁷ Kekeç, *Temel Aşamalar ve Taktikler*, 195.

Buna karşılık arabuluculuğun sonuçlanması arabulucunun, uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olmadığını tespit etmesiyle de gerçekleşebilir. Lakin bu husus konumuz kira hukukundan doğan uyuşmazlıklar adına düşünüldüğünde HUAK m. 18/B kapsamında net bir biçimde ilamsız tahliyeyle ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla kira hukukundan doğan tüm uyuşmazlıkların arabuluculuğa tabi olduğu açıktır. Bu nedenle uygulamada karşılaşılmaması güç bir durumdur.

Yukarıda ifade edilen durumlar karşısında arabulucu, HUAK m. 17/2 *“Arabuluculuk faaliyeti sonunda tarafların anlaşmışları, anlaşamadıkları veya arabuluculuk faaliyetinin nasıl sonuçlandığı bir tutanak ile belgelendirilir. Arabulucu tarafından düzenlenecek bu belge, arabulucu, taraflar, kanuni temsilcileri veya avukatlarınca imzalanır. Belge taraflar, kanuni temsilcileri veya avukatlarınca imzalanmazsa, sebebi belirtilmek suretiyle sadece arabulucu tarafından imzalanır.”* uyarınca bir belge düzenler. Sürece ilişkin açıklamaların ve sonucun yer aldığı bu belge taraflar, kanuni temsilcileri yahut avukatlarınca imzalanır. Aksi halde şerh düşülmek kaydıyla arabulucu bu tutanağı imza eder.

3.5.2. Anlaşmayla Sonuçlanma

Arabuluculuk sürecinde beklenen yarar anlaşmaya varılmasıdır. Anlaşma bir işin gerçekleşmesi veya bir sorunun çözümü için belirli kurallar, ilkeler ve yaptırımlarla bir uzlaşının oluşturulmasıdır³⁰⁸.

Anlaşmanın meydana gelmesi halinde tarafların beklentilerini yansıtan anlaşma metnini arabulucu hazırlar ve taraflara imzaya sunar. Bu noktada arabulucunun metni anında hazırlayıp sunması esastır³⁰⁹. Bu husus kanaatimizce de yerindedir şöyle ki anlaşmanın üzerinden zaman geçerse taraflar henüz görüşmedikleri ve tartışma yaratabilecek başkaca hususlarla anlaşmayı sürüncemeye sokabilir. Tarafların tam bir anlaşmaya varması enine, boyuna her türlü kuşkudan uzak bir metne imza atması olması gerektir; ancak anlaşmanın temelinde olan karşılıklı menfaat temelli feragatler akıllarda soru işaretleri bırakabilir ve süreç uzadıkça anlaşmadan tarafları uzaklaştırabilir.

³⁰⁸ Canan Çetin, *Müzakere Teknikleri, İlke, Süreç, Uygulama*, (İstanbul, Beta Yayınevi, 2002), 4.

³⁰⁹ İmza etmeden önce düşünmek için zaman verilerek beklenmesi yahut imza akabinde bir cayma süresi olması gerektiğini savunan görüş için bkz. Özbek, “Avrupa Birliğinde Alternatif Uyuşmazlık Çözümü”, 5.

3.5.3. Arabuluculuk Son Tutanağın Tanzimi

Arabuluculuk sürecinin anlaşma yahut anlaşmama şeklinde tamamlanmasıyla birlikte, faaliyetin sona erdiğini belgeleyen arabulucu son tutanağı hazırlar. HUAK Yon. m. 25/6 uyarınca bu belge, anlaşma halinde “*Anlaşma Son Tutanağı*” adını alırken aksi halde “*Anlaşmama Son Tutanağı*” adını alır.

Bu tutanağın amacı faaliyetin sonlandığını belgelemek ve tarihlere ilişkin belirsizlik hallerini ortadan kaldırmaktır³¹⁰. Kira hukukundan doğan uyuşmazlıklar kapsamında her türlü kira ilişkisi için geçerli olacak şekilde, son tutanakta uyuşmazlığın konusunun, kiralanan taşınmazın ne olduğunun, varılan sonucun açıkça tüm şüpheden uzak bir şekilde ifade edilmesi gerekir. Zira açıkça yazılmayan ancak üzerine mutabık kalınmış yahut anlaşılabilir olarak dava açılacak hususlar ortaya çıkması halinde; anlaşılıp yazılmayan husus talep edilemeyecek olup tartışılıp anlaşmazlıkla sonuçlanan ancak tutanağa yazılmayan husus açısından da dava şartının oluşmadığı gündeme gelecektir³¹¹.

Lakin bu noktada arabuluculuk görüşmesinin meydana geldiği ancak taleplerin hepsinin tutanağa işlenmediği durumda, tutanakta ifade edilmeyen kalemler açısından ayırma kararı verilerek dava şartı yokluğundan reddedilmesinin kanunun amacı ve usul ekonomisine aykırı olacağına ayrıca arabuluculuk tutanağına geçirilmeyen taleplere ilişkin toplantıda bu hususu dile getirmeyen tarafın yargılama aşamasında bu hususu öne sürmesinin kabul edilemeyeceğine ilişkin de içtihat mevcuttur³¹².

İş hukukuna ilişkin bir yargılama aşamasında hükmedilen Bursa BAM kararı kanaatimizce yerinde değildir. Dava şartı yahut bir ön şart olarak ifade edilen arabuluculuğun tüm talepler adına açık şekilde ortaya konması usul ekonomisi ve hakkın kötüye kullanılması yasağıyla bertaraf edilebilecek bir husus değildir. Öyle ki tartışılan hususların tutanağa geçmemesi arabulucunun hatası sonucunda meydana gelmiş olabilir. Bu noktada arabulucunun, üstlendiği sıfattan ötürü cezai sorumluluğu yahut davası reddedilen tarafın zararını tazmini söz konusu olabilir. Ancak davanın bu eksikliğe

³¹⁰ Emel Badur, “Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 9/18 (2021): 55, <https://doi.org/10.18771/ndergi.1037943>

³¹¹ Yargıtay 9. Hukuk Dairesi, 10.01.2023, K. 2023/141, E. 2022/17617, www.legalbank.net, E.T. 27.05.2025.

³¹² Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 9. Hukuk Dairesi, 15.11.2018, K. 2018/2288, E. 2018/2001, www.legalbank.net, E.T. 27.05.2025.

rağmen görülmesi dava şartının tümünden esnetilmesine yol açabilecek tehlikeli bir durumdur.

Son tutanak HUAK m. 17/2 uyarınca arabulucu, taraflar ve vekillerince imza edilir. Taraflar yahut vekilleri imzadan imtina ederlerse, sebebi şerh düşölmek suretiyle sadece arabulucu tarafından imza edilir.

Elektronik imza hususunda ise İstanbul BAM 13. Hukuk Dairesi kararında 5070 sayılı Kanun m. 5 kapsamında elektronik imza ile düzenlenemeyeceğı belirtilen işlemler arasında arabuluculuk son tutanağına gönderme bulunmadığı için arabuluculuk son tutanağının e-imza yoluyla imzalanması mümkündür³¹³. Telekonferansla yürütölen faaliyet kapsamında ise imzaların tamamlandığı tarih sürecin sonlandığı tarih kabul edilir³¹⁴.

Arabulucu HUAK m. 17/3 uyarınca son tutanağıın sonuçlarını tarafları her türlü iletişim vasıtasını kullanarak yeterince açıklamalıdır. Arabuluculuk son tutanağıını taraf sayısından iki fazla olacak şekilde tanzim ederek taraflara birer tane teslim eder. Taraflar dava açacağı zaman, tanzim edilen bu tutanağıı dava dilekçelerine ek olarak yüklemelidirler. Aksi halde mahkeme son tutanağıa ilişkin evrakın bir haftalık kesin süre içerisinde mahkemeye sunulmasını talep eder. Bu talebe rağmen son tutanak sunulmamışsa dava usulden reddedilir.

Ayrıca arabuluculuk son tutanağıı, muhtevası itibarıyla borçlunun temerrüde düşmesi sonucunu kapsayabilmektedir. Borçlu son tutanakta ifade edilen içerikten kaynaklı olarak daha öncesinde temerrüde düşmemişse³¹⁵ son tutanağıın düzenlendiğı tarihle temerrüt hali meydana gelmiş olacak olup; bu hususa ilişkin olarak alacaklının borçluya bildirimde bulunması yahut süre vermesine gerek kalmayacaktır. Anlaşma meydana gelse de gelmese de borçlu bu tutanağıın tanzimiyle birlikte temerrüt hükümlerine tabi olacaktır. Öyle ki; temerrüt hükümlerinin düzenlendiğı TBK m. 117

³¹³ İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 13. Hukuk Dairesi, 06.11.2019, K. 2019/1551, E. 2019/2139, www.legalbank.net, E.T. 07.05.2025.

³¹⁴ Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 7. Hukuk Dairesi 08.10.2019, K. 2019/2435, E. 2019/2556, www.legalbank.net, E.T. 27.05.2025.

³¹⁵ Doktrinde arabulucunun tarafları bilgilendirerek toplantıya davet ettiğı tarih olan, ilk toplantı davetiyesinin tebellüğ tarihinde karşı tarafın temerrüde düşeceği yönde görüş bulunmaktadır. Seda Kökgör, İsmail Dede, “Dava Şartı (Zorunlu) Arabuluculuk Sürecinin Borçlu Temerrüdü Üzerindeki Etkileri” içinde *Prof. Dr. Galip Sermet Akman’a Armağan*, ed. Saibe Oktay Özdemir, Azra Arkan Serim, Atilla Altop, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2020), 564; Lakin bu hususun TBK m. 117 hükmünce ifade edilen ihtar kavramını karşılayıp karşılamadığı noktasında eleştiriler de bulunmamaktadır. Özbek, *Uyuşmazlık Çözümü*, 1713.

hükmü çerçevesinde kanun koyucu muaccel bir borcun borçlusunun, ihtarla temerrüde düşeceği açıkça ifade edilmiş, kanunun lafzından hareketle son tutanağın, ilam niteliğinde belge gücü kazanması yorumuna yol açacak bir hüküm belirtilmemiştir³¹⁶.

Yargıtay uygulaması da aynı görüşte olup borçludan talep edilen kalemlerin ve miktarlarının son tutanakta açıkça yazılıp talep edilmiş olması halinde borçlunun TBK m. 117 kapsamında ihtar şartının gerçekleşerek temerrüde düşeceği ifade edilmiş olup; borçlu yanca son tutanak imzalanmış olup alacaklının talebini öğrenmediğini iddia etmesi söz konusu olamayacaktır³¹⁷.

3.5.4. Dava Şartı Arabuluculuk Anlaşma Belgesi

HUAK m. 17/1 kapsamında taraflar, anlaşarak arabuluculuk faaliyetini sona erdirebilirler. Öyle ki arabuluculuk faaliyetinden de beklenen fayda bu yöndedir. Anlaşma halinde taraflar son tutanağın haricinde olası uyuşmazlıkların önüne geçmek üzere bir çözüm metni haline getirdikleri anlaşma belgesini düzenleyebilirler³¹⁸.

Son tutanağa kıyasla bu belge HUAK m. 18/1 hükmünce zorunlu bir belge olmamasına karşın uygulamada özellikle tercih edilen bir belge olmakla birlikte anlaşma belgesinde; tamamen yahut kısmen anlaşılan yahut anlaşılamayan hususlar açıkça belirtilmeli, alacak miktarları, vade tarihleri, faiz oranları örneğin kira tespit üzerine bir anlaşmaysa özellikle anlaşılan bedelin net mi brüt mü olduğu tahliyeyle, tahliyeyle ilişkin anahtar teslim tarihinin net bir şekilde son tutanaktan farklı olmadan yazılması gerekir.

Anlaşma belgesinin hukuki niteliği değerlendirildiğinde sui generis bir maddi hukuk sözleşmesi olduğu görüşü mevcuttur³¹⁹. Doktrinde, ilk bölümde ifade ettiğimiz üzere arabuluculuk, sulh kurumundan doğan bir kurum olduğu için mahkeme dışı sulh

³¹⁶ Özbek, *Uyuşmazlık Çözümü*, 1711; Doktrinde karşı görüş olarak anlaşmayla sonuçlanan dava şartı arabuluculuk uygulaması adına son tutanağın icra edilebilirlik şerhi olarak ilam niteliğinde belge hükümlerini kazanması gerektiği ifade edilmektedir. Kılıçoğlu, *Arabuluculuk Sözleşmesi*, 94.

³¹⁷ Yargıtay 9. Hukuk Dairesi, 21.03.2022, K. 2022/3813, E. 2022/3222, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025; Yargıtay 9. Hukuk Dairesi, 28.04.2022, K. 2022/5558, E. 2022/4901, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025; Yargıtay 9. Hukuk Dairesi, 04.07.2023, K. 2023/10308, E. 2023/8048, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

³¹⁸ Ferhat Büyükay, *Arabuluculuk Anlaşma Belgesi ve İcra Edilebilirlik Şerhi*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2018), 101.

³¹⁹ Yazıcı Tıktık, *Gizliliğin Korunması*, 194; Badur, “Anlaşma Belgesi”, 67; Melis Taşpolat Tuğsavul, “Arabuluculuk Faaliyeti Sonunda Varılan Anlaşmanın Hukuki Niteliği”, *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 18/1 (2019): 345-346. <https://dosya.gsu.edu.tr/Sayfalar/2019/7/gsuftd-2019-01-279.pdf#page=345>

benzeri bir sözleşme olduğu ifade edilirken³²⁰ diğer görüşe göre ise arabuluculuğun temeli açısından ve sulh sözleşmesinin tüm unsurları mevcut olmasından dolayı bir adi sulh sözleşmesi niteliğinde olduğudur³²¹. Son görüş ise anlaşma belgesiyle icra edilebilirlik şerhi alınmasından hareketle mahkeme içi sulh sözleşmesi olarak kabul edilmesi gerektiğini savunan görüştür³²².

Bu belge de son tutanak gibi ıslak imza yahut e-imza yoluyla imzalanabilmektedir; ancak bu noktada dikkat edilmesi gereken husus kanuni sınırlamalardır³²³. Misal, anlaşma belgesiyle taraflardan birinin diğer tarafa kefil olması gibi bir madde kararlaştırıldıysa e-imza yöntemi burada kullanılamayacaktır³²⁴.

Anlaşma belgesi TBK m. 12 uyarınca geçerlilik şartı olarak yazılı düzenlenmelidir³²⁵. Doktrinde Badur geçerlilik şartı olmasını eleştirerek TBK m. 17 hükmünce iradi şekil şartı olması gerektiğini desteklemektedir³²⁶.

HUAK m. 17/2 uyarınca son tutanağın kim tarafından düzenleneceği açıkça belirtilmişken, anlaşma belgesi adına böyle bir belirleme yapılmamıştır. Ancak sürecin muhtevası gereği anlaşma belgesinin de arabulucu kanalıyla düzenlenmesi en doğrusu olacaktır. Öyle ki bu mesleği icra etmek için eğitimler almış, rüştünü ispatlamış bir teknik kişi olan arabulucu çözümü net bir şekilde ifade ederek özellikle vekille temsil edilmeyen taraflar için de süreci aydınlatacak bir fener görevi görecektir. Taraflar aleyhine tecrübesizlikten oluşacak hak kayıplarının da önüne geçecek bu durum uygulamada da kendini göstermekte olup; anlaşma belgeleri arabulucu eliyle düzenlenmektedir. Lakin bu yönde bir kanuni düzenleme yapılması çok daha isabetli olacaktır³²⁷.

Anlaşma metni, faaliyete konu bütün uyumsuzluğu kapsamak zorunda değildir. Bu noktada anlaşma metni dışında kalan konular yargıya konu edilebilir. HUAK m. 18/5

³²⁰ Taşpolat Tuğsavul, *Türk Hukukunda Arabuluculuk*, 184-186; Ildır, *Alternatif Yöntemler*, 166; Tanrıver, “Düşünceler”, 135.

³²¹ Ersin Erdoğan, Büşra Cömert, “Arabuluculuk Sonunda Hazırlanan Anlaşma Belgesinin Hukuki Niteliği ve Anlaşma Belgesine Karşı Başvurulabilecek Hukuki Çareler”, *Terazi Hukuk Dergisi*, 13/138 (2018): 138. <https://www.jurix.com.tr/>

³²² Ekrem Kurt, “Sulh Sözleşmesi ve Arabuluculuk”, içinde *Hukukta Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları*, ed., Tahir Muratoğlu, M. Burak Buluttek, (Ankara: Seçkin, 2018), 153.

³²³ Bkz. 3.3.3. Arabuluculuk Son Tutanağının Tanzimi

³²⁴ Bkz. 3.1.4.5. Kefilin Bulunması Halinde

³²⁵ Büyükay, *İcra Edilebilirlik Şerhi*, 104-105.

³²⁶ Badur, “Anlaşma Belgesi”, 61.

³²⁷ Büyükay, *İcra Edilebilirlik Şerhi*, 100-102.

hükmünde anlaşılan konularda dava açılmayacağına ilişkin bir düzenleme mevcuttur. Mefhumu muhalifinden anlaşılmayan konular üzerinde hukuki yararın devam ettiği kabul edilmelidir. Ancak anlaşılmış konular üzerine tarafların dava açamayacağına dair HMK m. 114/1-h hükmü kapsamında, dava açmada hukuki yarar bulunması gerektiğini düşünülerek, bu hükmün özel bir yansıması olduğunun kabul edilmiş; kısaca bu hükmün özel dava şartı olduğu ifade edilmektedir³²⁸. Öyle ki, dava ikame edilirse mahkeme dava şartı yokluğu nedeniyle davayı usulden reddedecektir.

3.5.5. İcra Edilebilirlik Şerhi

Arabuluculuk sürecinin tarafların mutabakatıyla sonuçlanması halinde, tarafların bu uzlaşma doğrultusunda yükümlülüklerini gönüllü olarak yerine getirmeleri beklenir. Ne var ki, anlaşmaya rağmen edimlerin ifa edilmemesi riskine karşı, kanun koyucu, arabuluculuk anlaşmasının hukukten icra kabiliyeti kazanmasına imkân tanımış; bu doğrultuda, düzenlenen anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge sayılarak icraya konu edilebilmesi, icra edilebilirlik şerhi alınmasına bağlıdır³²⁹.

Ancak bu şerhin gerekliliği, somut uyuşmazlığın türüne ve içeriğine göre değerlendirilir. Kira uyuşmazlıklarında, HUAK m. 18/B/3 “*Bu madde kapsamında düzenlenen anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerhin alınması zorunlu olup*” hükmü gereği anlaşma belgesi asiller ve vekilleri tarafından imzalanmış olsa³³⁰ dahi, belgenin icra edilebilirlik kazanabilmesi için ilgili şerhin alınması zorunludur. Özetle, taraflarca mutabakata varılarak düzenlenen bu tür bir anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge statüsüne kavuşması, icra edilebilirlik şerhi alınmasına bağlıdır.

Söz konusu şerhin hangi mahkemeden temin edileceği ise uyuşmazlığın konusuna göre değişir: HUAK m.18/B/3 “*bu şerh taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri bakımından taşınmazın bulunduğu yer, diğer anlaşma belgeleri bakımından ise arabulucunun görev yaptığı yer sulh hukuk mahkemesinden alınır.*” hükmü uyarınca anlaşma taşınmazla ilgiliyse, icra edilebilirlik şerhini taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesi verir;

³²⁸ Mine Akkan, “Arabuluculuk Faaliyeti Sonucunda Anlaşılan Hususlarda Dava Açma Yasağı ve Sonuçları”, *Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Dergisi*, 20/2 (2018): 27. <https://doi.org/10.18771/mdergi.1037943>

³²⁹ Tiyek, Zengin ve Topal, “İcra Edilebilirlik”, 1935-1937.

³³⁰ İstisna uygulama olan HUAK m. 18/B/3 hükmüne karşısında genel hüküm olan HUAK m. 18/4’e göre tüm taraflar ve onların avukatlarıyla birlikte imzalanan son tutanak Avukatlık Kanunu m. 35/A kapsamında ilam niteliğinde belge hükmüne tabi olduğundan mahkeme kanalıyla icra edilebilirlik şerhi alınmasına gerek yoktur.

taşınmaz ile ilgisi yoksa, kira uyuşmazlıklarında arabulucunun görev yaptığı yer sulh hukuk mahkemesinden alınır. Ayrıca, icra edilebilirlik şerhi talebi aşamasında mahkemece yapılacak inceleme kapsamı da anlaşmanın taşınmazla bağlantılı olup olmadığına göre farklılaşır. Eğer arabuluculuk süreci sonucunda varılan anlaşma taşınmaza ilişkin değilse, mahkeme yalnızca anlaşmanın arabuluculuk çerçevesinde gerçekleştirilip cebri icra prosedürüne uygun olup olmadığını dosya üzerinden inceler. Buna karşın, anlaşma konusu taşınmazla ilgiliyse, hâkime içeriği denetleme yetkisi tanınmış; HUAK m.18/B-3 uyarınca, taşınmazla ilgili anlaşmalarda hâkim yalnızca şekil şartlarını değil, aynı zamanda anlaşmanın içeriğini, ilgili taşınmaza dair yasal sınırlamalar ile usul ve esaslara uygunluğunu da denetleyebilir³³¹. Bu durum, taşınmazla ilgili anlaşmalarda daha derin ve kapsamlı bir yargısal inceleme yapılmasını zorunlu kılar.

Bu çerçevede, hâkim gerekli görmesi hâlinde ilgili kurum ve kuruluşlardan bilgi veya belge talep edebilir; ayrıca duruşma açarak tarafları dinleme yoluna da gidebilir. Ancak yapılan inceleme, yalnızca anlaşmanın taşınmaza ilişkin olup olmadığı, yasal sınırlamalara uygunluğu ve şekli koşullarla sınırlıdır. Bununla birlikte, anlaşma içeriğinde kamu düzenine veya emredici hukuk kurallarına aykırılık bulunması hâlinde, bu durum mahkemece re'sen dikkate alınır. Şayet böyle bir aykırılık tespit edilirse, anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi verilmesi talebi reddedilmektedir.

Mahkeme tarafından yapılan inceleme, kapsam itibarıyla sınırlı olup yalnızca şekli denetimi içerdiğinden³³² ve söz konusu işlem çekişmesiz yargı işi niteliğinde olduğundan, bu çerçevede verilecek karar maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmez³³³.

Verilecek kararın niteliği, dava şartı arabuluculuk son tutanağına ilam niteliğinde belge hükme kazandıracağından ve ifade edilen nitelik bu karar öncesinde mevcut olmadığından inşai, yenilik doğuran bir karar olacaktır. Adı geçen inşai karar ise yalnızca

³³¹ Ekmekçi vd., *Arbuluculuk*, 112; Nesibe Kurt Konca, Emel Badur, “Taşınmazın Aynına İlişkin Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk Anlaşma Belgesi ve İcra Edilebilirlik Şerhi”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 1/56 (2023): 551. <https://doi.org/10.54049/taad.1374547>

³³² HUAK m. 18/3 hükmünce yalnızca anlaşma içeriğinin arabuluculuğa ve cebri icraya elverişli olup olmadığı inceleneyeceği ifade edilmişse de AYM kararında da görüleceği üzere çekişmesiz yargı işi olan icra edilebilirlik şerhi verilmesine ilişkin dosyalarda HMK m. 385/2 hükmü gereğince re'sen araştırma ilkesi geçerli olduğundan incelemenin kapsamı her halükarda kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kişilik haklarına ve de kamu düzenine uygun olup olmadığına genişletilerek denetim yapılmalıdır. Anayasa Mahkemesi, 05/09/2013, K. 2013/94, E. 2013/81, <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/>, E.T. 25.05.2025.

³³³ Tanrıver, “Düşünceler”, 134.

son tutanağın icra edilmesine yönelik bir etki doğuracağından usuli nitelikte bir inşai karar olduğu sonucuna ulaşılmaktadır³³⁴.

İcra edilebilirlik şerhi talebi için, HUAK m. 18/B/3 “*şerh taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri bakımından taşınmazın bulunduğu yer, diğer anlaşma belgeleri bakımından ise arabulucunun görev yaptığı yer sulh hukuk mahkemesinden alınır.*” hükmü uyarınca görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir. Yetkili mahkeme ise kanun lafzından hareketle kira hukukundan doğan uyuşmazlığa ilişkin açılacak dava için yetkili olan mahkemenin, aynı yargı bölgesinde bulunan arabuluculuk bürosunun bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesi olacaktır.

HUAK m. 18/3 “*İcra edilebilirlik şerhinin verilmesi, çekişmesiz yargı işidir*” hükmü uyarınca yapılan inceleme çekişmesiz yargı işidir. Mahkemenin icra edilebilirlik şerhi verilmesine ilişkin kararına karşı HMK m. 387 “*Çekişmesiz yargı işlerinde verilen kararlara karşı hukuki yararı bulunan ilgililer, özel kanuni düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla, kararın öğrenilmesinden itibaren iki hafta içinde, bu Kanun hükümleri dairesinde istinaf yoluna başvurabilirler*” uyarınca istinaf yoluna başvurulabilir; HMK m. 362/1/ç “*Çekişmesiz yargı işlerinde verilen kararlar.*” uyarınca temyiz edilemeyen kararlar içerisinde yer alan icra edilebilirlik şerhi kararı temyiz edilemez.

³³⁴ Ergun Önen, *İnşai Dava*, (Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1981), 156-158; Mustafa Serdar Özbek, “Arabuluculuk Sonunda Düzenlenen Anlaşma Belgesine İcra Edilebilirlik Şerhi Verilmesinde Görevli ve Yetkili Mahkeme”, *Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 3/2 (2017): 75-76. <https://www.jurix.com.tr>

SONUÇ, TARTIŞMA VE ÖNERİLER

Arabuluculuk, insanlık tarihi kadar eski bir uygulama olup; uyuşmazlıkları müzakere yöntemiyle çözmeyi amaçlayan bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir. Buna karşın çalışmamıza konu dava şartı arabuluculuk müessesisi nispeten yeni olmakla hukukumuzda oldukça yenidir. Dava şartı arabuluculuk kurumu temelde arabuluculuğun muhtevasıyla örtüşmediği gerekçesiyle eleştirilmekte; zorunlu bir katılımın arabuluculuğun özüne uymadığı bu nedenle yalnızca yargılamayı uzatacak bir dava şartı olarak görüldüğü ifade edilmektedir.

Yaklaşım kabul edilemez, şöyle ki arabuluculuk süreci kısıtlı bir süreyi ifade eden bir süreç olup tarafların iletişim kanalı açmasıyla, süreç anlaşamama olarak sonuçlansa dahi yargılama ayağında dahi ifade ettiğimiz iletişim zemini faydalarını göstermektedir. Ezcümle tarafları her aşamada anlaşma olanağıyla karşı karşıya bırakmaktadır; bu da arabuluculuğun ruhu ve muhtevasıdır.

Kira hukukundan doğan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk gerçekten işe yarayabilecek niteliktedir. Şöyle ki, taraf sayısının çok fazla olmadığı bir uyuşmazlık türü olup zaten bir müzakereyle hukuk hayatında yerini bulan kira ilişkisinden doğacak uyuşmazlıkların yine müzakere yoluyla çözülmesi kadar doğal bir durum olmayacaktır.

Özellikle kira bedelindeki artışı %25 ile sınırlayan düzenlemeye karşı ve buna bağlı kira sözleşmesinin taraflarının yargıya başvurarak yargı iş yükünü arttırması kanun koyucuyu çözüm aramaya itmiş; çözümlerden biri olarak ise dava şartı arabuluculuk müessesisi görülmüştür. Düzenleme “7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” m. 37 ile gerçekleştirilmiştir. Bu düzenleme, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu’na m. 18/B/1-a “*Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar.*” hükmü eklenmesi yoluyla sağlanmıştır.

Düzenlemeyle birlikte, kira ilişkisinin konusu, tarafları açısından herhangi bir ayırım yapılmadan kira ilişkisinden kaynaklanan her türlü uyuşmazlık dava şartı arabuluculuk müessesisi kapsamına alınmıştır. Bunun sonucunda ise konut ve çatılı iş yeri kiralardan, adi kiralara, ürün kirasından, başkaca özel kanunlarla hüküm altına alınmış

diğer tüm kiralardan kaynaklanan uyuşmazlıklar özel bir dava şartı olan dava şartı arabuluculuğa tabi hale gelmiştir.

Kanun lafzından anlaşılabacağı üzere ilamsız tahliyeyle ilişkin icra takiplerinden kaynaklanacak itirazın kaldırılması ve icra hukuk mahkemesinden alınacak tahliye kararı bu düzenlemeden ayrı tutulmuş; buna karşı kira uyuşmazlıkları kapsamında arabuluculuğa başvurunun uygulama alanının tespit edilecek olursa tek unsur, uyuşmazlığın kira hukukundan kaynaklanıyor olup olmadığıdır.

Dava şartı arabuluculuk davanın usulden reddine sebep olabilecek tehlikeli bir husus olup açılacak ve yürütülecek davanın niteliğine, husumet yönetilecek kişilere yahut konuya göre de farklılaşabilecektir. Bu farklılıklar kira hukukunda mevcut olan kısa zamanlı süreleri de hesaba katarak geri dönülemeyecek hak kayıplarına sebep verebilecektir.

Arbuluculuk sürecinde başvuruya birlikte hak düşürücü ve zamanaşımı süreleri, arabuluculuk faaliyeti tamamlanana kadar duracak olup; faaliyetin bitimiyle birlikte tekrardan işlemeye başlar. Özellikle belirli sürelerin kısıtlı ve yoğun olduğu kira hukukundan kaynaklı uyuşmazlıklarda tarafların sürelere dikkat etmeden hareket etmesi dava şartı arabuluculuğun gerçekleşmemiş olmasına yol açabileceği gibi karşılıklı hak kayıplarına da sebebiyet olabilecektir.

Arbuluculuğa başvuruda bulunulması halinde, başvuru tarihinden son tutanağın tanzim tarihine kadar olan sürede zamanaşımı ve hak düşürücü süreler durmaktadır. Bu kural kira uyuşmazlıkları açısından son derece önemlidir; zira kira davalarında göz önüne alınması gereken birçok süre bulunmaktadır. Dava açma hakkı doğmadan arabuluculuğa başvuru yapılmamalı, dava açma hakkının ne zaman doğduğuna dikkat edilmelidir.

Karşı davaya ilişkin davalı yanın davacı tarafın arabuluculuk başvurusunda talep ettiği hususları müzakere ederek sonuca bağlamış olması yahut karşı dava süresince yeni bir dava şartı arabuluculuk başvurusu yapması gerekmektedir. Davanın tamamen ıslahı halinde de ıslah bildirimiyle birlikte verilecek yeni dilekçeden önce dava şartı eksikliği mevcutsa, bu eksikliği gidermek adına arabuluculuk başvurusu yaparak dilekçeyi başvuru sonucunda vermek gerekecektir.

Davaların yığılması usulü dava şartı arabuluculukta karşılaşılabılır. Bu noktada terditli davadan farklı olarak her talep hali hazırda esas yargılamaya konu edileceğinden

tüm talepler dava şartı arabuluculuk müzakere edilerek dava şartı gerçekleştirilmelidir. Aksi halde gerçekleştirilmemiş dava şartına ilişkin talepler dosyadan tefrik edilerek usulden reddedilecektir.

Terditli davalara ilişkin olarak da tüm taleplerin son tutanakta açıkça yazılması esas olsa da; asıl davaya ilişkin gerçekleştirilmiş dava şartının varlığı halinde terditli görülecek fer'i talebe ilişkin dava şartının gerçekleşip gerçekleşmediği asıl talep reddedilinceye kadar gündeme gelmeyecek olup; asıl talebin reddi halinde terditli fer'i talep inceleme alındığında dava şartı incelemesi yapılarak eksikliği halinde bu aşamada bu eksikliğin giderilemeyeceği de dikkate alınarak davanın usulden reddi sonucu ortaya çıkacaktır.

Dava şartı arabuluculuğa başvuru aşamasında davanın usulden reddedilmemesi adına dikkat edilmesi gereken bir başka husus da taraf teşkilinin tam şekilde meydana getirilmesidir. Bu noktada kira ilişkisinde tarafların birden çok olması söz konusu olabilir. Kiraya verenin birden çok kişi olması halinde bölünebilen edimler açısından her kiraya verenin payı oranında dava şartını gerçekleştirme imkanı bulunsa da; özellikle tahliye gibi bölünemeyen edimler adına tüm kiraya verenler adına zorunlu dava arkadaşlığı söz konusu olacaktır. Kiracı açısından da bu husus benzer şekilde olup kiracılar adına da tahliye taleplerinde zorunlu dava arkadaşlığı söz konusudur. Ayrıca kira ilişkisinde aile konutu niteliği haizse sözleşmeye taraf olmayan eş yapacağı bildirimle kira ilişkisinin tarafı olarak kiracı sıfatını kazanabilir. Bu noktada sözleşmeye taraf haline gelen eş açısından da zorunlu dava arkadaşlığı uygulama alanı bulabilecektir.

Usulüne uygun alt kira ilişkisinin varlığı halinde kira ilişkisi nispi bir ilişki olduğundan mütevellit nispi ilişkinin tarafları adına bir değerlendirme yapılmalı ve akit ilişkisi kuran tarafların birbirlerinden talepte bulunabileceği kabul edilmelidir. Lakin istisna olarak, kullanım hakkı sınırını aşan alt kiracı, asıl kiracıyla birlikte müteselsil sorumlu olacağından bu noktada aralarında ihtiyarı arabuluculuk arkadaşlığı meydana gelebilecektir. Sözleşmenin devri halinde de usulüne uygun temlik alan kiracı sıfatını kazanacak ve husumet ona yöneltilecektir.

Kefalet durumunda kefilin arabuluculuk görüşmelerine dahil edilmesi gerekip gerekmediği hususu ise doktrinde tartışmalı olsa da kiraya ilişkin kefalet kira borcunun

ispatına tabi bir borç olarak değerlendirileceğinden kanaatimizce kefile başvurulacak durumlarda kefil de arabuluculuk görüşmelerine dahil etmek uygun düşecektir.

Ölüme bağlı taraf değişikliği halinde ise kiraya veren açısından halefiyet ilkesi geçerli olacak ve sözleşmenin tarafı haline gelecekler. Bu noktada ölüme bağlı taraf sayılarının birden çok olduğu durumlarda tarafların birden çok olmasına ilişkin bahsettiklerimiz geçerli olacaktır. Kiracı açısından ise borçlar kanununda sayılan kişilerden hareketle *“ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar”* sözleşmeye kiracı sıfatıyla taraf olma imkanına sahip olacaklar ve dava şartı arabuluculuk da husumet yöneltilecek kişiler olacaklardır.

Kira ilişkilerinin, tüketici işlemiyle veya ticari davalara yol açabilecek nitelikteki bir başkaca iş veya işlemle bir arada bulunması da mümkündür. Bu noktada arabuluculuk başvurusu hangi kategoride yapılacak sorusu akıllara gelmektedir. Tüketici işlemleri açısından düşünüldüğünde uyuşmazlığın çözümünde tüketici mahkemesinin görevli olduğu noktada tüketici dava şartı meydana gelecektir.

Kira sözleşmeleri, nispi ticari iş niteliğinde olabilmekte olup; böyle bir durumda HMK m. 4/1-a hükmünce kira uyuşmazlıklarının tamamında sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğunun kabulüyle arabuluculuk başvurusu kira hukukundan doğan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk alanında yapılmaktadır.

Kira hukukunda arabuluculuk dava şartı başvuru tarafın arabuluculuk bürosuna başvurusu ile başlar. Arabulucunun taraflarla yapacağı ön görüşmeler ve bilgi toplama aşamalarıyla devam eder. Akabinde arabulucu tarafları toplantıya davet ederek süreci ilerletir.

Arabuluculuk süreci, tarafların anlaşmaya varmaları ya da anlaşamamaları ile sonuçlanır. Buna bağlı olarak arabulucu, anlaşma son tutanağı yahut anlaşmama son tutanağı tanzim eder; taraflara imzaya sunar. Süreç sonunda anlaşmanın gerçekleşmesi halinde durumunda, tarafların isteğine bağlı olarak anlaşma belgesi de düzenlenebilmektedir.

Arabuluculuk sürecinin sonunda anlaşma sağlansa da sağlanmasa da müzakere edilen konu veya konuların mutlaka son tutanağa yazılması gerekir. Bu kapsamda taraflar anlaşamadıkları hususlar adına dava yoluna gittiklerinde yazmayan konu için davanın

usulden reddedilmesi gündeme gelebilecekken; tam tersi, arabuluculuk sürecinde tartışılıp anlaşılan hususların anlaşma belgesinde yazmaması, durumunda ise bir güvenceye sahip olmayacak akabinde icra edilebilirlik şerhi de bu kapsamda alınamayacaktır.



KAYNAKÇA

- Acar, Faruk. *Kira Hukuku Şerhi*. İstanbul: Beta Yayınları, 2017.
- Akartepe, Alparslan. “Türk Borçlar Kanunu’nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları”. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*. 22/3 (2016): 83-110. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/333472>
- Akcan, Recep. “Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanun Tasarısı ile İlgili Bazı Düşünceler”. içinde *Prof. Dr. Bilge Öztan’a Armağan*. 35-51. Ankara: Turhan Kitabevi, 2008.
- Akçaal, Mehmet. “Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri”. *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 12/2 (2022): 950-979. <https://doi.org/10.52273/sduhfd..1213827>
- Akipek Öcal, Şebnem vd. “Arabuluculukta Hukuki Esaslar”, içinde *Uzman Arabuluculuğa Giriş Kitabı*. editör Şebnem Akipek Öcal, 187-289. Ankara: Avrupa Konseyi, 2023.
- Şebnem Akipek Öcal vd. “Arabuluculukta İletişim ve Duygu Yönetimi”, içinde *Uzman Arabuluculuğa Giriş Kitabı*, editör Şebnem Akipek Öcal, 27-122. Ankara: Avrupa Konseyi, 2023.
- Akkan, Mine. “Arabuluculuk Faaliyeti Sonucunda Anlaşılan Hususlarda Dava Açma Yasağı ve Sonuçları”. *Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Dergisi*. 20/2 (2018): 1-31. <https://doi.org/10.18771/mdergi.1037943>
- Akman, Ahmet. “İslâm-Osmanlı ve Modern Türk Hukuku’nda Sulh Sözleşmesi ve Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yollarına Mukayeseli Bir Bakış”. *Hitit İlahiyat Dergisi*. 20/2 (2021): 1030-1056. <https://doi.org/10.14395/hid.953936>
- Akman, Ahmet. “Mecelle’de İspat Hukuku”. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 32/1 (2024): 355-389. <https://doi.org/10.15337/suhfd.1425643>
- Aktürk, Mustafa. “İslam Hukukunda Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yollarının Türk Aile Hukukuna Mukayesesi”. *Kırıkkale Hukuk Mecmuası*. 2/1 (2022): 91-113. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/2406696>
- Akyazan, Sıtkı. *Cebri İcrada İhale ve İhalenin Feshi*. İstanbul, Kutulmuş Matbaası, 1959.
- Akyol Aslan, Leyla, Gülten Berrak Erbahçeci. “Arabuluculuk Faaliyetinin Tarafları ve Tarafların Temsili”. *Fırat Üniversitesi Uluslararası İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*. 7/1 (2023): 2-40. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/2801318>
- Aral, Fahrettin, Hasan Ayrancı. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Yetkin, 2024.
- Arkan, Sabih. *Ticari İşletme Hukuku*. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2022.
- Arsan, Merve. “Kira Sözleşmesinde Alt Kira”. *Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 1/1 (2023): 110-143. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/toguhfd/issue/76318/1270020>
- Arsan, Ramazan vd. *Medeni Usul Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınevi, 2024.
- Arsan, Ramazan vd. *İcra ve İflas Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.

- Artukoğlu, Muhammet Necat. “Klasik Dönem Osmanlı Hukukunda Muslihûn Aracılığıyla Sulh Uygulamaları”. Yayınlanmamış Doktora Tezi, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2025.
- Aşık, İbrahim, Ömer Faruk Demir. “Menfî Tespit Davasının İstirdat Davasına Dönüşmesi”. *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 26/45 (2021): 341-362. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/2147642>
- Aşık, İbrahim vd. *İcra ve İflas Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2022.
- Atalı, Murat. “Zorunlu Arabuluculuğun Yargılama Hukuku Bakımından Ortaya Çıkardığı Sorunlar”. içinde Arabuluculuğun Geliştirilmesi Uluslararası Sempozyumu. editör Ersin Erdoğan, 137-155. Ankara: Pozitif, 2019. <https://www.baskentarabuluculuk.com/Kitaplarimiz/arabuluculugungelistirilmesiuluslararasısempozyumu>
- Atalı, Murat, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan. *İcra ve İflas Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2024.
- Atalı, Murat, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan. *Medeni Usul Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınevi, 2024.
- Atalı, Murat, Makbule Serra Korkut. “İtirazın İptali ve Takipli İflasta İflas Davasının Islah Yoluyla Doğrudan İflasa Dönüştürülmesi Mümkün Müdür?”. *MİHDER*. 15/43 (2019): 425-440.
- Atar, Abdulkadir. “Şeriye Sicilleri Işığında Osmanlı’da Arabuluculuk Uygulamaları: Muslihun’un Ticari Davalardaki Roller”. içinde *Türk Hukuk Tarihi Sempozyumu Bildiriler Kitabı*. editör Düzenleme Kurulu, 829-850. Ankara: Türkiye Adalet Akademisi Yayınları, 2021. <https://www.researchgate.net/>
- Atar, Fahrettin. “Türk Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi sulh maddesi”. (Erişim Tarihi 06.01.2025). <https://islamansiklopedisi.org.tr/sulh--yargi>
- Badur, Emel. “Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi”. *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*. 9/18 (2021): 49-87. <https://doi.org/10.18771/mdergi.1037943>
- Bayram, Aziz Erman. “Birlikte Kira”. *Ankara Barosu Dergisi*. 77/1 (2019): 90-154. <https://doi.org/10.30915/abd.556938>
- Baysal, Başak. *Sözleşmenin Uyarlanması*. İstanbul, 12 Levha Yayınları, 2017.
- Bilgin, Hikmet. “Kıta Avrupası Hukuk Sistemlerinde Arabuluculuk”. *Ankara Barosu Hukuk Gündemi Dergisi*. 1/3 (2009): 9-20. <https://ankarabarusu.org.tr/dergiler/5fc76973-80ee-11eb-b2e0-185680ce90be/articles>.
- Bilmen, Ömer Nasuhi. *Fıkıh İlmi ve İslam Hukuku Terimleri Sözlüğü*. İstanbul: Nizamiye Akademi Yayınları, 2016.
- Boz, Burak. “Ayni Hak Sahibi Olmayan Satıcının Veya Sağlayıcının Tüketicie Devre Tatil Sözleşmesi Satması Suçu”. *Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 6/2 (2024): 1779-1813. <https://doi.org/10.47136/asbuhfd.1489773>
- Bostancı, Yalçın, Tunahan Çetinel. *Temel Arabuluculuk Bilgisi*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2024.
- Budak, Ali Cem, Varol Karaaslan. *Medeni Usul Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2024.

- Burcuoğlu, Haluk. *Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama*. İstanbul, Filiz Kitabevi, 1995.
- Burcuoğlu, Haluk. *Kiracının Tahliye Edilmesi*. İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993.
- Büyükcay, Ferhat. *Arabuluculuk Anlaşma Belgesi ve İcra Edilebilirlik Şerhi*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2018.
- Candan, Tolga. “Avrupa Birliği Arabuluculuk Direktifi ve Etkileri”. içinde *Hukukta Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları*. editör Tahir Muratoğlu, Burak Buluttekın, 15-20. Ankara: Seçkin Yayınları, 2018.
- Çelep, Ayça Ebru. *Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2018.
- Ceran, Mithat. *Kira Sözleşmeleri*. Ankara: Legem Yayınları, 2024.
- Çabri, Sezer. “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”. *MÜHF – HAD*. 18/ 3 (2012): 163-199. <https://dergipark.org.tr/pub/maruhad/issue/48098/608156>
- Çelik, Aytekin, Hakkı Mert Doğu. “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri”. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 32/2 (2024): 811-860. <https://doi.org/10.15337/suhfd.1410937>
- Çelik, Nuri. *İş Hukuku Dersleri*. İstanbul: Beta Yayınları, 2008.
- Çetin, Canan. *Müzakere Teknikleri, İlke, Süreç, Uygulama*. İstanbul, Beta Yayınevi, 2002.
- Çetinel, Tunahan. “İç (Millî) Tahkime Elverişlilik Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinden Doğan Uyuşmazlıklar”. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 26/3 (2022): 425-470. <https://doi.org/10.34246/ahbvuhfd.1094053>
- Çetinkaya, Esra. *Osmanlı Hukukunda Sulh Sözleşmesi*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2020.
- Çil, Şahin. *İş Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2018.
- Demir, Şamil. “Arabulucunun Hukuki Sorumluluğu”. içinde *Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Sempozyumu I*, editör Yasemin Işıktaş, 115-146. İstanbul: Sümer Kitabevi, 2014.
- Demir, Şamil. “Arabuluculuğun Aşamaları: Başlangıç Aşaması”, içinde *Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı*, editör Ali Yeşilırmak, Elif Kısmet Kekeç, Alper Bulur, 115-129. Ankara: Arcs Yayınları, 2021.
- Demir, Şamil. “Ortaklığın Giderilmesinde Arabuluculuk”. *Ankara Barosu Dergisi*. 1/1 (2016): 491-503. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/398509>
- Doğan, Murat. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2011.
- Doğan, Murat. “Mal Rejimi Tasfiyesinde ve Mirasın Paylaşımında Aile Konutu ve Ev Eşyası”. *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 7/3-4 (2003): 651-695. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/ebyuhfd/issue/63554/988898>
- Duran, Osman. “Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamındaki Taşınmazların Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesinde Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması (İİK M. 269/B)”. *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 13/1 (2018): 218-280. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/eruhfd/issue/37046/425545>

- Ekmekçi, Ömer vd. *Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2019.
- Ercoskun Şenol, Hatice Kübra. “Arabulucu Sözleşmelerinin Tüketici İşlemi Niteliğinde Olup Olamayacağı Sorunu”. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 15/1 (2024): 145-158. <https://doi.org/10.21492/inuhfd.1415907>
- Erdoğan, Ersin. “7036 Sayılı İş Mahkemeleri Kanunu’nda Öngörülen Zorunlu Arabuluculuk ve Hak Arama Özgürlüğü Açısından Değerlendirilmesi”. *İSGHD*. 1/55 (2017): 1211-1242. <https://legalbank.net/>
- Erdoğan, Ersin, Büşra Cömert. “Arabuluculuk Sonunda Hazırlanan Anlaşma Belgesinin Hukuki Niteliği ve Anlaşma Belgesine Karşı Başvurulabilecek Hukuki Çareler”. *Terazi Hukuk Dergisi*. 13/138 (2018): 27-47. <https://www.jurix.com.tr>
- Erdoğan, Hasan. *Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2010.
- Erdoğan, Mehmet. *Fıkıh ve Hukuk Terimleri*. İstanbul: Ensar Yayınları, 2016.
- Erdoğan, Mesut. “Kira Süresinin Sona Ermesi Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye”. *Nevşehir Barosu Dergisi*. 1/1 (2014): 183-210. <https://web2.e-baro.web.tr/uploads/50/dergi/sayil/8.pdf>
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2019.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Legem Yayınları, 2023.
- Erman, Hasan. “Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri Karşısında İcra-İflas Kanunu 135/2’nin Değerlendirilmesi”. *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 50 (1984): 363-383. <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/95864>
- Erman, Hasan. *Eşya Hukuku Dersleri*. İstanbul: Der Yayınları, 2023.
- Ermenek, İbrahim, Betül Azaklı Arslan. “İcra ve İflas Hukuku Açısından Ticari Davalarda Arabulucuya Başvuru Zorunluluğu (TTK m 5/A)”. *Türkiye Barolara Birliği Dergisi*. 148/1 (2020): 135-195. <https://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2020-148-1915>
- Ermenek, İbrahim. *Medeni Usul Hukukunda Davayı Kabul (Mahkeme Huzurunda Yapılan Kabuller)*. Ankara: Adalet Yayınları, 2009.
- Ertuğrul, Meltem. “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Üçüncü Kişinin Hak Sahibi Olması”. *Ankara Barosu Dergisi*. 4 (2014): 442-478. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/abd/issue/33819/374535>
- Gökyayla, K. Emre. “Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, 9/103-104 (2013): 11-51.
- Görmez, Mustafa. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması*. İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2019.
- Gözler, Kemal. *İdare Hukukuna Giriş*. Bursa: Ekin Yayınevi, 2008.
- Gümüş, Mustafa Alper. *Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi*. İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012.
- Günday, Metin. *İdare Hukuku*. Ankara: İmaj Yayıncılık, 2002.
- Gündoğdu, Süleyman Burak. “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler”. *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk*

- Fakültesi Dergisi.* 6/2 (2023): 851-880.
<https://dergipark.org.tr/tr/pub/neuhfd/issue/79073/1378634>
- Hanks, Melissa. "Perspectives of Mandatory Mediation". *Dispute Resolution Magazine*. 35/3 (2012): 929-952.
<https://www.austlii.edu.au/au/journals/UNSWLawJl/2012/39.pdf>
- Ildır, Gülgün. *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü Medeni Yargıya Alternatif Yöntemler*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2003.
- İnceoğlu, Murat. *Kira Hukuku Cilt II*. İstanbul: 12 Levha Yayınları, 2014.
- Jennings, Ronald C. "Kadi, Court, and Legal Procedure in 17th C. Ottoman Kayseri: The Kadi and the Legal System". *Studia Islamica*. 48 (1978): 133-172.
<https://www.jstor.org/stable/i271920>
- Kabasakal, Hatice Özdemir. "Milletlerarası Yetki Anlaşmalarının İflas Davası Üzerindeki Etkilerine İlişkin Bir Yargıtay Kararının Değerlendirilmesi". *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 16/3 (2014): 2295-2317.
<https://hukuk.deu.edu.tr/dosyalar/dergiler/dergimiz-16-ozel/cilt-III.pdf>
- Kara Kılıçarslan, Seda. "Kira Sözleşmelerinde Uyarılama Davası". *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 29/2 (2025): 535-580.
<https://doi.org/10.34246/ahbvuhfd.1510350>
- Kekeç, Elif Kısmet. *Arabuluculuk Yoluyla Uyuşmazlık Çözümünde Temel Aşamalar ve Taktikler*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2016.
- Kekeç, Elif Kısmet. "Arabuluculuğun Aşamaları: İnceleme Aşaması", içinde *Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı*, editör Ali Yeşilırmak, Elif Kısmet Kekeç, Alper Bulur, 137-149. Ankara: Arcs Yayınları, 2021.
- Kılıçoğlu, Ahmet M. *Arabuluculuk Sözleşmeleri*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2021.
- Kılıçoğlu, Ahmet M. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2023.
- Kılınç, Ahmet. "Osmanlı Devleti'nde Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemi Olarak Muslihun: Osmanlı Arabuluculuğu". içinde *II. Türk Hukuk Tarihi Kongresi Bildirileri Cilt II*, editör Fethi Gedikli, 15-83. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2016.
- Kırmızı, Mustafa. *Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*, Ankara: Bilge Yayınevi, 2013.
- Koç, Nevzat. "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi". *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 1/1 (2014): 7-35.
<https://dergipark.org.tr/tr/pub/imuhfd/issue/54303/736936>
- Kökgör, Seda, İsmail Dede. "Dava Şartı (Zorunlu) Arabuluculuk Sürecinin Borçlu Temerrüdü Üzerindeki Etkileri" içinde *Prof. Dr. Galip Sermet Akman'a Armağan*. editör Saibe Oktay Özdemir, Azra Arkan Serim, Atilla Altop, 547-578. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2020.
- Kurt Konca, Nesibe, Emel Badur, "Taşınmazın Aynına İlişkin Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk Anlaşma Belgesi Ve İcra Edilebilirlik Şerhi". *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*. 1/56 (2023): 539-568. <https://doi.org/10.54049/taad.1374547>
- Kurt Konca, Nesibe. *Medeni Usul Hukukunda Aleniyet İlkesi*. Ankara: Adalet Yayınları, 2009.

- Kurt, Ekrem. “Sulh Sözleşmesi ve Arabuluculuk”. içinde *Hukukta Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları*. editör Tahir Muratoğlu, M. Burak Buluttek, 147-154. Ankara: Seçkin, 2018.
- Kurt, Resul. “İş Yargısında ‘Arabuluculuk’”. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 135 (2018): 405-444. <https://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2018-135-1762>
- Kuru, Baki, Ali Cem Budak. *Tespit Davaları*. İstanbul, 12 Levha Yayıncılık, 2010.
- Kuru, Baki. “Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Tasarısı Hakkında Görüş ve Öneriler”. *MİHDER*. 2 (2010): 237-247.
- Kuru, Baki, Burak Aydın. *İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2023.
- Kuru, Baki. *Menfi Tespit ve İstirdat Davası*. Ankara: Yetkin Yayınevi, 2003.
- Muşul, Timuçin. *İcra ve İflas Hukukunda Menfi Tespit ve İstirdat Davaları*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2014.
- Muşul, Timuçin. *Medeni Usul Hukukunda Terdit İlişkileri*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2009.
- Oliveira, Maria da Conceição, Rimantas Simaitis. “Arabuluculuğun Aşamalarının Gözden Geçirilmesi”. içinde *Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı*. editör Ali Yeşilirmak, Elif Kısmet Kekeç, Alper Bulur, 83-90. Ankara: Arcs Yayınları, 2021.
- Özkanoglu, Neşe. *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İş Yeri Kirala Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Öktem Çevik, Seda. “Türk Borçlar Kanunu M. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi”. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 24/1 (2022): 39-77. <https://doi.org/10.33717/deuhfd.1089397>
- Özlük, Betül. “Aile Konutunun Kira Sözleşmesi İle Sağlanması Halinde Boşanmanın Sözleşmeye Etkisi”. *Kırıkkale Medeni Hukuk Dergisi*. 1/1 (2024): 69-95. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/3676979>
- Özmumcu, Seda. “Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukuku Açısından Zorunlu Arabuluculuk Sistemine Genel Bir Bakış”. *İÜHFM*. 74/2 (2016): 807-842. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/292467>
- Önen, Ergun. *İnşai Dava*. Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1981.
- Özbay, İbrahim. “Alternatif uyuşmazlık Çözüm Yöntemleri”. *Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi*. 10/3-4 (2006): 459-475. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/ebyuhfd/issue/63546/962385>
- Özbek, Mustafa Serdar. “Arabuluculuk Sonunda Düzenlenen Anlaşma Belgesine İcra Edilebilirlik Şerhi Verilmesinde Görevli ve Yetkili Mahkeme”. *Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 3/2 (2017): 69-85. <https://www.jurix.com.tr>
- Özbek, Mustafa Serdar. “Avrupa Konseyi Arabuluculuk Yönergesi Önerisi”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 56/1 (2007): 184-231. https://doi.org/10.1501/Hukfak_0000000335
- Özbek, Mustafa Serdar. “Avrupa’da Arabuluculuğun İlkeleri ve Uygulanması”. içinde *Prof. Dr. Özer Seçili’ye Armağan*. 441-502. Ankara: Seçkin Yayınları, 2006.

- Özbek, Mustafa Serdar. *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.
- Özekes, Muhammet. “Hukuk Yargılamasında Yeni Bir Aşama HMK Tasarında Ön İnceleme”. *Hukuk Perspektifleri Dergisi*. 1/8 (2006): 101-110. <https://ozekesseven.com/tr/Akademik-Eserler/Eser/hukuk-yargilamasinda-yeni-bir-asama;-hmk-tasarisinda-on-inceleme/159>
- Öztürk, Gülay. *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2010.
- Pekcanıtez, Hakan vd. *İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2021.
- Pekcanıtez, Hakan, Oğuz Atalay ve Muhammet Özekes. *Medeni Usul Hukuku*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2024.
- Pekcanıtez, Hakan. “Medeni Usul Hukukunda Alenilik İlkesi”. içinde *Av. Dr. Faruk Erem Armağanı*. 635-666. Ankara: TBB Yayınları, 1999.
- Pekcanıtez, Hakan. “Yargının Hızlandırılmasına İlişkin Avrupa Usul Hukukundaki Gelişmeler”. *İzmir Barosu Dergisi*. 1/4 (2000): 623-656. <https://www.lexpera.com.tr/literatur/kitaplar/yarginin-hizlandirilmasina-iliskin-avrupa-usul-hukukundaki-gelismeler-978-625-432-490-1/1>
- Rehber, Erkan. “Sözleşmeli Tarım Üzerine Bir Değerlendirme”. *Tarım Ekonomisi Dergisi*. 3/1 (1998): 23-37. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/253371>
- Sağlam, İpek. “Kıracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler”. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*. 3/2 (2017): 250-266. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/456872>
- Sarı Fidan, Özlem. “Kira Bedeli Artışına İlişkin Hukuki Sınırlamalar Karşısında Kira Bedelinin Uyarlanması Davasının Değerlendirilmesi”. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 32/2 (2024): 599-632. <https://doi.org/10.15337/suhfd.1421676>
- Sığrı, Ünsal. “Arabuluculuğun Aşamaları: Müzakere Aşaması”, içinde *Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı*, editör Ali Yeşilırmak, Elif Kısmet Kekeç, Alper Bulur, 153-183. Ankara: Arcs Yayınları, 2021.
- Şen, Yusuf. “İslam Hukukunda Arabuluculuk”. *Hitit Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi*. 11/22 (2012): 105-135. <https://doi.org/10.14395/jdiv34>
- Şener, Oruç Hami. *Ticari İşletme Hukuku Ders Kitabı*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2020.
- Tanrıver, Süha. “Dava Şartı Arabuluculuk Üzerine Bazı Düşünceler”. *TBB Dergisi*. 147/1 (2020): 111-142. <https://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2020-147-1905>
- Tanrıver, Süha. “Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları ve Özellikle Arabuluculuk”. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*. 64/1 (2006): 151-177. <https://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2006-64-227>
- Tanrıver, Süha. *Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.
- Taşpolat Tuğsavul, Melis. “Arabuluculuk Faaliyeti Sonunda Varılan Anlaşmanın Hukuki Niteliği”. *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 18/1 (2019): 333-379. <https://dosya.gsu.edu.tr/Sayfalar/2019/7/gsuahd-2019-01-279.pdf#page=345>
- Taşpolat Tuğsavul, Melis. *Türk Hukukunda Arabuluculuk 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Çerçevesinde*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2012.

- Tayfun, Recep. “Arabuluculuğun Aşamaları: Hazırlık Aşaması”. içinde *Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı*, editör Ali Yeşilirmak, Elif Kısmet Kekeç, Alper Bulur, 93-112. Ankara: Arcs Yayınları, 2021.
- Tekdemir, Ceyhun. “Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”. *Çukurova Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*. 1/4 (2023): 94-115. <https://doi.org/10.59399/cuhad.1394835>
- Teziç, Erdoğan. *Anayasa Hukuku*, İstanbul: Beta Yayınevi, 2018.
- Tiyek, Fikret Sami, Hüseyin Kağan Zengin ve Önder Topal. “Konusu Taşınmaz Olan Ortaklığın Giderilmesi Uyuşmazlıklarına İlişkin Arabuluculukta İcra Edilebilirlik Şerhi Üzerine Düşünceler”. *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 14/2 (2024): 1917-1989. <https://doi.org/10.52273/sduhfd..1566604>
- Topuz, Seçkin, Ferhat Canpolat. “Kira İlişkinin Devri-(Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323'üncü Maddesinin Değerlendirilmesi”. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*. 24/95 (2011): 97-134. <https://tbbdergisi.barobirlik.org.tr>
- Tuğ, Mehmet Arif. “Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Ticari Davalarda Görevli Mahkeme”. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 29/3 (2021): 1897-1921. <https://doi.org/10.15337/suhfd.915290>
- Türk, Ahmet. “Kambiyo Senedi Borçlusu Tarafından Açılan Bedelsizliğe ve Hükümsüzlüğe Dayalı Menfi Tespit Davalarının Gösterdiği Özellikler”. *DEÜHFD*. 7/Prof. Dr. İrfan Baştuğ’a Armağan Sayısı (2005): 307-382. <https://kutuphane.dogus.edu.tr/mvt/pdf.php>
- Ulukapı, Ömer. “Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun Çerçevesinde Uyuşmazlıkların Çözüm Yolları”. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (SÜHFD)*. 5/1-2 (1996): 77-101. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/261874>
- Ulusoy, Ali. *Türk İdare Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2019.
- Ural Çınar, Nihal. *Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*. İstanbul: 12 Levha Yayınları, 2014.
- Uyar, Talih. “Kiralanan Taşınmazın ‘Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt)’ Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi”. *Ankara Barosu Dergisi*. 67/1 (2009): 75-106. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/abd/issue/33768/373961>
- Uyar, Talih. “Tahliye Takiplerinde İhtarlı Ödeme Emrine İtiraz Edilmesi Ve İtirazın İcra Mahkemesince İncelenmesi (İİK m. 269 b)”. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*. 1/84 (2009): 386-400. <https://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2009-84-556>
- Uyar, Talih. *İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi*. Ankara: Feryal Matbaacılık, 1992.
- Uyumaz, Alper, Fatma Güngör. “Rödovans Sözleşmesi”. *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 19/4 (2015): 145-185. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/ahbvuhfd/issue/48096/608174>
- Uyumaz, Alper, Hüseyin Bulut. “Kira Sözleşmesinde Kefaletin Güvence Olarak Gösterilmesi”. *Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 5/1 (2023): 37-109. <https://doi.org/10.47136/asbuhfd.1183541>
- Yağcıoğlu, Kaan Muharrem. “Yeni İş Mahkemeleri Kanunu Uyarınca Arabuluculuk ve Arabuluculuğun İş Yargılamasında Etkileri”. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk*

- Fakültesi Dergisi.* 20/2 (2018): 457-486.
<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/594853>
- Yavuz, Cevdet, Faruk Acar ve Burak Özen. *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*. İstanbul: Beta Yayınları, 2022.
- Yavuz, Nihat. *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2023.
- Yazıcı Tıktık, Çiğdem. *Arabuluculukta Gizliliğin Korunması*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2013.
- Yazıcı, Uğur. “Arabuluculuk Kurumunda Gizlilik ve Hukuki Sonuçları”. *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi.* 28/49 (2023): 621-667.
<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/3631395>
- Yenice Ceylan, Özge. “Ortaklığın Giderilmesinde Dava Şartı Arabuluculuk”. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi.* 14/2 (2023): 510-525.
<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/3481080>
- Yeşilirmak, Ali. “Arabuluculuk Nedir?”. içinde *Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı*, editör Ali Yeşilirmak, Elif Kısmet Kekeç, Alper Bulur, 25-45. Ankara: Arcs Yayınları, 2021.
- Yıldırım, Ferhat. *Avusturya ve Türkiye’de Hukuk Uyuşmazlıkları Arabuluculuk Kanunu*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2015.
- Yılmaz, Ejder. “Avukatın Uzlaşma Sağlama Yetkisi”, içinde *75.Yaş Günü için Prof. Dr. Baki Kuru Armağanı*. 843-856. Ankara: Türkiye Barolar Birliği Yayınları, 2004.
- Yılmaz, Ejder. *Islah*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Yılmaz, Ejder. *İcra ve İflas Kanunu Şerhi*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2016.
- Yılmaz, Merve. “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kefalet Sözleşmesinde Kefilin Sorumluluğunun Kapsamı”. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi.* 24/97 (2011): 155-170. <https://tbbdergisi.barobirlik.org.tr>
- Yücer, İpek. “Alt Kira”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi.* 57/3 (2008): 792-829. https://doi.org/10.1501/Hukfak_0000001546
- Yücesoy Yılmaz, Yasemin. “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kefil in Sorumluluğunun Kapsamı”. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi.* 1/37 (2019): 303-320. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article->
- Zorlu, Süleyman Emre. “Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye’de Kat Mülkiyetine İlişkin Hükümlerin Hukuki Tahlili”. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi.* 30/2 (2022): 543-570. <https://doi.org/10.15337/suhfd.1034791>.
- Anayasa Mahkemesi, 26.03.1963, K. 1963/67, E. 1963/3, <https://www.anayasa.gov.tr/tr/anasayfa/>, E.T. 05.05.2025.
- Anayasa Mahkemesi, 10.07.2013, K.2013/89, E. 2012/94, <https://www.anayasa.gov.tr/tr/kararlar-bilgi-bankasi>, E.T. 11.01.2025.
- Anayasa Mahkemesi, 05/09/2013, K. 2013/94, E. 2013/81, <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/>, E.T. 25.05.2025.
- Anayasa Mahkemesi, 14.03.2024, K. 2024/77, E. 2023/160, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2024/04/20240418-2.pdf>, E.T. 01.06.2025.
- Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 7. Hukuk Dairesi 08.10.2019, K. 2019/2435, E. 2019/2556, www.legalbank.net, E.T. 27.05.2025.

Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 9. Hukuk Dairesi, 15.11.2018, K. 2018/2288, E. 2018/2001, www.legalbank.net, E.T. 27.05.2025.

İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 13. Hukuk Dairesi, 06.11.2019, K. 2019/1551, E. 2019/2139, www.legalbank.net, E.T. 07.05.2025.

İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesi, 18.09.2019, K. 2019/1647, E. 2019/1249, <https://legalbank.net/>, E.T. 19.05.2025

Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 7. Hukuk Dairesi, 17.06.2020, K. 2020/670, E. 2020/808, <https://legalbank.net/arama>, E.T. 10.03.2025.

Yargıtay 10. Hukuk Dairesi, 17.10.2014, K. 2014/19906, E. 2014/16695, www.legalbank.net, E.T. 05.05.2025

Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, 12.06.2023, K. 2023/4159, E. 2023/3723, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, 01.11.2010, K. 2010/11802, E. 2010/10635, <https://legalbank.net/>, E.T. 05.05.2025.

Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 26.09.2019, K. 2019/3640, E. 2019/2474, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, E.T. 20.01.2025.

Yargıtay 17. Hukuk Dairesi, 07.03.2013, K. 2013/2981, E. 2013/1656, <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, E. T. 05.05.2025.

Yargıtay 2. Hukuk Dairesi, 04.04.2019, K. 2019/4071, E. 2019/1311, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, 04.02.2019, K. 2019/558, E. 2018/6462, www.legalbank.net, E.T. 25.05.2025.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 01.11.2012, K. 2012/22404, E. 2012/17279, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, E.T. 20.05.2025.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 15.03.2017, K. 2017/3140, E. 2017/1898, <https://legalbank.net/>, E.T. 05.05.2025

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 01.11.2018, K. 2018/10954, E. 2017/4432, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 12.06.2019, K. 2019/5342, E. 2017/8818, <https://legalbank.net/>, E.T. 22.05.2025.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 26.05.2025, K. 2025/3048, E. 2025/1495, <https://legalbank.net>, E.T. 1.06.2025.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 14.12.1964, K. 1964/5487, E. 1964/4830, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 08.02.1991, K. 1991/1626, E. 1991/1189, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 03.11.1992, K. 1992/12411, E. 1992/11798, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 28.04.1998, K. 1998/3667, E. 1998/3638, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 27.09.1999, K. 1999/6939, E. 1999/6724, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 11.04.2005, K. 2005/3441, E. 2005/1994, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 08.07.2013, K. 2013/11677, E. 2013/8958, <https://legalbank.net/>, E.T. 19.05.2025.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 18.02.2014, K. 2014/1675, E. 2013/8309, <https://legalbank.net/>, E.T. 05.05.2025

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 03.03.2014, K. 2014/2404, E. 2014/1859, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, E.T. 20.05.2025.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 25.12.2014, K. 2014/14615, E. 2014/12973, <https://legalbank.net/>, E.T. 19.05.2025.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 22.06.2015, K. 2015/6224, E. 2015/2559, <https://legalbank.net/>, E.T. 18.05.2025.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 12.04.2016, K. 2016/2977, E. 2015/12387, www.legalbank.net, E.T. 25.05.2025.

Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, 07.02.2024, K. 2024/644, E. 2022/6699, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

Yargıtay 8. Hukuk Dairesi, 16.10.2017, K. 2017/12984, E. 2017/3917, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

Yargıtay 8. Hukuk Dairesi, 06.07.2017, K. 2017/10073, E. 2017/1004, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, E.T. 20.05.2025.

Yargıtay 9. Hukuk Dairesi, 04.03.2019, K. 2019/5144, E. 2019/520, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, E.T. 26.02.2025.

Yargıtay 9. Hukuk Dairesi, 21.03.2022, K. 2022/3813, E. 2022/3222, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

Yargıtay 9. Hukuk Dairesi, 28.04.2022, K. 2022/5558, E. 2022/4901, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025

Yargıtay 9. Hukuk Dairesi, 10.01.2023, K. 2023/141, E. 2022/17617, www.legalbank.net, E.T. 27.05.2025.

Yargıtay 9. Hukuk Dairesi, 04.07.2023, K. 2023/10308, E. 2023/8048, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 17.10.2012, K. 2012/730, E. 2012/12445, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 14.10.1998, K. 1998/711, E. 1998/6-697, <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, E. T. 05.05.2025.

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu, 10.02.2012, K. 2012/1, E. 2010/1, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, E.T. 20.01.2025.

Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu, 06.05.1955, K. 1955/18, E. 1955/12, <https://legalbank.net>, E.T. 23.05.2025

Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu, 07.07.1965, K. 1965/5, E. 1965/5, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, E.T. 20.05.2025.

ÖZ GEÇMİŞ

Ad Soyad: Arda Kaan AKTEKİN	
Eğitim Bilgileri	
Lisans	
Üniversite	Ankara Üniversitesi
Fakülte	Hukuk Fakültesi
Bölümü	Hukuk
Yüksek Lisans	
Üniversite	
Enstitü Adı	
Ana Bilim Dalı	
Programı	
Makale ve Bildiriler (Varsa)	