



Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
Özel Hukuk Anabilim Dalı

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDEN
KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLARDA ÖZEL DAVA ŞARTI
OLARAK ARABULUCULUK**

Kader ÖZDEMİR

Yüksek Lisans Tezi

Ankara, 2026

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDEN KAYNAKLANAN
UYUŞMAZLIKLARDA ÖZEL DAVA ŞARTI OLARAK ARABULUCULUK

Kader ÖZDEMİR

Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
Özel Hukuk Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Ankara, 2026

KABUL VE ONAY

Kader Özdemir tarafından hazırlanan “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Özel Dava Şartı Olarak Arabuluculuk” başlıklı bu çalışma, 18.11.2025 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda başarılı bulunarak jürimiz tarafından Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Prof. Dr. Levent BÖRÜ (Başkan)

Prof. Dr. Levent BÖRÜ (Danışman)

Dr. Öğr. Üyesi Dila OKYAR (Üye)

Dr. Öğr. Üyesi Cemre POLAT (Üye)

[Unvanı, Adı ve Soyadı] (Üye)

Yukarıdaki imzaların adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylıyorum.

Prof. Dr. Uğur ÖMÜRGÖNÜLŞEN

Enstitü Müdürü

YAYIMLAMA VE FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI BEYANI

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

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

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

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

...../...../.....

[İmza]

Kader ÖZDEMİR

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

- (1) Madde 6. 1. Lisansüstü teze ilgili patent başvurusu yapılması veya patent alma sürecinin devam etmesi durumunda, tez danışmanının önerisi ve **enstitü anabilim dalının** uygun görüşü üzerine **enstitü** veya **fakülte yönetim kurulu** iki yıl süre ile tezin erişime açılmasının ertelenmesine karar verebilir.
- (2) Madde 6. 2. Yeni teknik, materyal ve metotların kullanıldığı, henüz makaleye dönüşmemiş veya patent gibi yöntemlerle korunmamış ve internetten paylaşılması durumunda 3. şahıslara veya kurumlara haksız kazanç imkanı oluşturabilecek bilgi ve bulguları içeren tezler hakkında tez danışmanının önerisi ve **enstitü anabilim dalının** uygun görüşü üzerine **enstitü** veya **fakülte yönetim kurulunun** gerekçeli kararı ile altı ayı aşmamak üzere tezin erişime açılması engellenebilir.
- (3) Madde 7. 1. Ulusal çıkarları veya güvenliği ilgilendiren, emniyet, istihbarat, savunma ve güvenlik, sağlık vb. konulara ilişkin lisansüstü tezlerle ilgili gizlilik kararı, **tezin yapıldığı kurum** tarafından verilir *. Kurum ve kuruluşlarla yapılan işbirliği protokolü çerçevesinde hazırlanan lisansüstü tezlere ilişkin gizlilik kararı ise, **ilgili kurum ve kuruluşun önerisi** ile **enstitü** veya **fakültenin** uygun görüşü üzerine **üniversite yönetim kurulu** tarafından verilir. Gizlilik kararı verilen tezler Yükseköğretim Kuruluna bildirilir.
Madde 7.2. Gizlilik kararı verilen tezler gizlilik süresince enstitü veya fakülte tarafından gizlilik kuralları çerçevesinde muhafaza edilir, gizlilik kararının kaldırılması halinde Tez Otomasyon Sistemine yüklenir.
* Tez danışmanının önerisi ve **enstitü anabilim dalının** uygun görüşü üzerine **enstitü** veya **fakülte yönetim kurulu** tarafından karar verilir.

ETİK BEYAN

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

[İmza]
Kader ÖZDEMİR

TEŞEKKÜR

Tezim benim için Bozkırın ortasında açan nadide bir çiçektir. Bu çiçeğin açmasını sağlayan, çalışma sürecim boyunca değerli bilgilerinden ve önerilerinden yararlandığım, beni destekleyen ve bana yardımlarını esirgemeyen kıymetli, saygıdeğer hocalarım; Prof. Dr. Levent BÖRÜ, Dr. Öğr. Üyesi Dila Okyar ve Dr. Öğr. Üyesi Cemre Polat’a katkı ve desteklerinden dolayı müteşekkir olup en içten teşekkürlerimi sunarım.

Çalışma sürecim boyunca bana destek olan kıymetli meslektaşlarım Ayşe, Büşra, Eda, Hilal ile sevgili arkadaşım Gamze ve Emine başta olmak üzere, her daim yanımda olan tüm değerli arkadaşlarıma teşekkürlerimi sunarım.

Son olarak hayatım boyunca bana olan güvenlerini, maddi-manevi desteklerini sürekli üzerimde hissettiğim, yanımda oldukları için kendimi çok şanslı hissettiğim sevgili aileme sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

ÖZET

ÖZDEMİR, Kader. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Özel Dava Şartı Olarak Arabuluculuk*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2026.

7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe girmek üzere 18/B maddesi eklenmiştir. Bu maddeyle birlikte kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar (ilamsız icra yoluyla tahliye hariç) dava şartı olarak arabuluculuk kapsamına alınmıştır.

Barınma kişinin en temel ihtiyacıdır. Bu nedenle barınma ihtiyacını karşılamak için kira ilişkileri kurulmaktadır. Kira ilişkilerinden ve özellikle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklar sıklıkla yaşanmaktadır. Bu uyuşmazlıkların çözümünde dava şartı olarak arabuluculuğun kapsamı, fonksiyonu, hukuk dünyasında yaratacağı durumlar oldukça önemlidir. Çünkü uyuşmazlıkların artışıyla birlikte mahkemelerin iş yoğunluğu ziyadesiyle artmış olup yargılamaya lüzum kalmadan, hukuk eğitimi almış arabulucuların tarafları ortak paydada buluşturarak uyuşmazlığı çözmesi hem tarafların hem yargı sisteminin menfaatine olacaktır.

Bu tez çalışmasında konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda özel dava şartı olarak arabuluculuğun kapsamı, nasıl uygulanacağı, uygulanmasındaki muhtemel fayda ve zararlar gibi hususlar ele alınmaya çalışılmıştır.

Anahtar Sözcükler

Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar, Özel Dava Şartı, Arabuluculuk

ABSTRACT

ÖZDEMİR, Kader. *Mediation as Special Case Condition in Rental Disputes Arising From Contracts in Residential and Roofed Workplace*, Master's Thesis, Ankara, 2026.

With the Law No. 7445 on Amendments to the Enforcement and Bankruptcy Law and Certain Laws and the Law No. 6325 on Mediation in Civil Disputes, Article 18/B was added to come into effect as of 01.09.2023. With this article, disputes arising from rental agreements (except for eviction through uncontested enforcement) have been included in the scope of mandatory mediation as a condition for filing a lawsuit.

Housing is one of the most fundamental needs of individuals, and rental agreements are established to meet this need. Disputes frequently arise from rental agreements, particularly residential and commercial lease agreements. It is crucial to evaluate the scope, functionality, and potential implications of mandatory mediation as a prerequisite for resolving such disputes in the legal field. Given the increasing caseload of courts, mediation, carried out by trained mediators, serves to resolve disputes without requiring judicial proceedings, thus benefiting both parties and the judicial system.

This thesis examines the scope of mandatory mediation in disputes arising from residential and commercial lease agreements, its implementation, and the potential advantages and disadvantages of its application.

Keywords

Rental Disputes Arising From Contracts in Residential and Roofed Workplace, Special Case Condition, Mediation

İÇİNDEKİLER

KABUL VE ONAY	i
YAYIMLAMA VE FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI BEYANI	ii
ETİK BEYAN	iii
TEŞEKKÜR	iv
ÖZET	v
ABSTRACT	vi
İÇİNDEKİLER	vii
KISALTMALAR DİZİNİ	xi
GİRİŞ	1
1. BÖLÜM: KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDEN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLAR	3
1.1. GENEL OLARAK	3
1.1.1. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramları	3
1.1.2. TBK Sistematiğinde Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Yeri	5
1.2. KİRA İLİŞKİSİNE DAYALI ALACAK DAVASI	6
1.2.1. Genel Olarak	6
1.2.1.1. Kira İlişkisi ve Kira İlişkisinde Bedel Unsuru	6
1.2.1.2. Bedel Unsurundan Kaynaklanan Alacak Davası	7
1.2.1.3. Taşınmaza Yapılan Faydalı Giderlerden Kaynaklanan Alacak Davası	7
1.2.2. Kira İlişkisine Dayalı Alacak Davasının Özellikleri	8
1.2.3. Kira İlişkisine Dayalı Alacak Davasında Zamanaşımı	9
1.3. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVASI	10
1.3.1. Kira Bedelinin Tespiti Davasının Şartları	14
1.3.2. Kira Bedelinin Tespiti Davasının ve Kararının Hukuki Niteliği	15
1.3.3. Kira Bedelinin Tespiti Davasının Açılma Zamanı	17
1.3.3.1. Kira Bedelinin Tespitinde Artış Oranın Sözleşmede Belirlenmiş Olması	17
1.3.3.2. Kira Bedelinin Tespitinde Artış Oranın Sözleşmede Belirlenmemiş Olması	18
1.3.4. Kira Bedelinin Tespitinin Yapılması ve Tespitte Hakkaniyet İndirimi	20

1.4. TAHLİYE DAVASI.....	21
1.4.1. Kiraya Verenden Kaynaklanan Nedenlerle Açılan Davalar.....	22
1.4.1.1. Gereksinim Nedeniyle Tahliye Davası.....	22
1.4.1.1.1. Kiraya Veren Gereksinimi Nedeniyle Tahliye Davası.....	22
1.4.1.1.2. Yeni Malikin Gereksinimi Nedeniyle Tahliye Davası.....	24
1.4.1.2. Kiralananın Yeniden İnşa ve İmar Nedeniyle Tahliye Davası.....	25
1.4.2. Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Açılan Davalar.....	26
1.4.2.1. Tahliye Taahhüdü Nedeniyle Tahliye.....	26
1.4.2.2. İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye.....	30
1.4.2.2.1. Kiracının Bedeli Ödememesi.....	31
1.4.2.2.2. İhtarın Haklılık Özelliği.....	31
1.4.2.2.3. İhtarın Şekli ve Süresi.....	32
1.4.2.3. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçerisinde Konutunun Bulunması Nedeniyle Tahliye.....	32
1.5. UYARLAMA DAVASI.....	33
1.5.1. Uyarılama Davası Hakkında Genel Bilgiler.....	33
1.5.2. Uyarılama Davasının Şartları.....	38
1.5.2.1. Taraflarca Öngörülme ve Öngörülmesi de Beklenmeyen Olağanüstü Bir Durumun Ortaya Çıkmış Olması.....	39
1.5.2.2. Taraflarca Öngörülme ve Öngörülmesi de Beklenmeyen Olağanüstü Durumun Borçludan Kaynaklanmamış Olması.....	41
1.5.2.3. Sözleşmenin Yapıldığı Sırada Mevcut Olguların Kendisinden İfanın İstenmesini Dürüstlük Kurallarına Aykırı Düşecek Derecede Borçlu Aleyhine Değişmiş Olması.....	42
1.5.2.4. Borçlunun Borcunu Henüz İfa Etmemiş veya İfanın Aşırı Ölçüde Güçleşmesinden Doğan Haklarını Saklı Tutarak İfa Etmiş Olması.....	43
1.5.3. Uyarılama Davasının Hukuki Niteliği.....	44
1.5.4. Uyarılama Davasının Açılma Süreci ve Süresi.....	45
1.6. KİRA SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLI MADDİ-MANEVİ TAZMİNAT DAVALARI.....	46

1.7. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDEN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLARDA GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME	47
---	-----------

2. BÖLÜM: KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK DAVA ŞARTI	51
2.1. AMACI	53
2.2. KAPSAMI	53
2.3. ARABULUCULUK SÜRECİ	56
2.3.1. Arabuluculuğa Başvuru Süreci	57
2.3.2. Arabulucunun Atanması, Nitelikleri ve Rolü.....	59
2.3.3. Arabulucunun Atanması Sonrası Süreç.....	62
2.3.3.1. Tarafların Arabuluculuğa Daveti	62
2.3.3.1.1. Taraflar.....	62
2.3.3.1.1.1. Genel Olarak.....	62
2.3.3.1.1.2. Kiralananın Aile Konutu Olması Halinde Arabuluculuk Süreci	63
2.3.3.1.1.3. Alt Kira Sözleşmesinin Varlığı Halinde Taraf Teşkili.....	63
2.3.3.1.1.4. Kira Sözleşmelerinde Kefilin Arabuluculuk Sürecinde Rolü.....	64
2.2.3.1.2. Arabuluculuğa Davet Şekli.....	67
2.3.3.2. Sürecin Yürütüleceği Yer.....	68
2.3.3.3. Arabuluculuk Sürecinin Tamamlanma Süresi	69
2.3.4. Arabuluculuk Faaliyetinin Sona Ermesi	69
2.3.4.1. Tarafların Anlaşması ile Sona Erme.....	70
2.3.4.1.1. Arabuluculuk Son Tutanağının Hukuki Mahiyeti.....	71
2.3.4.1.2. Arabuluculuk Son Tutanağının İspat Gücü.....	72
2.3.4.1.3. Arabuluculuk Son Tutanağının TBK madde 27 Kapsamında Geçerliliği	74
2.3.4.2. Tarafların Anlaşmaması ile Sona Erme.....	76
2.3.4.2.1. Arabuluculuk Son Tutanağının Hukuki Mahiyeti.....	77
2.3.5. Ücret ve Giderler	78

2.3.6. Sürelere Etkisi.....	78
2.4. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK DAVA ŞARTININ UYGULANMASI.....	79
2.5. KİRA UYUŞMAZLIKLARINDAN KAYNAKLANAN DAVALARIN BİRLİKTE AÇILMASI HALİNDE ARABULUCULUK.....	89
2.6. ARABULUCULUK DAVA ŞARTINI YERİNE GETİRMEYEN DAVA AÇILMASI.....	90
SONUÇ.....	94
KAYNAKÇA.....	97
EK 1. ORJİNALLİK RAPORU	109
EK 2. ETİK KURUL MUAFİYET FORMU	111

KISALTMALAR DİZİNİ

AYM	: Anayasa Mahkemesi
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
Bkz.	: Bakınız
bs.	: Baskı
C.	: Cilt
c.	: Cümle
E.	: Esas
E.T.	: Erişim Tarihi
f.	: Fıkra
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUAK	: Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
HUAKY	: Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği
İBK	: İçtihadı Birleştirme Kararı
İHSGHD	: İş Hukuku ve Sosyal Güvenlik Hukuku Dergisi
İİK	: İcra ve İflas Kanunu
K.	: Karar
m.	: Madde
RG	: Resmî Gazete
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
TADD	: Türkiye Adalet Akademisi Dergisi
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
UYAP	: Ulusal Yargı Ağı Projesi
ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi
vd.	: Ve devamı
YBHD	: Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi

GİRİŞ

6098 sayılı¹ Türk Borçlar Kanunu'ndaki (TBK) hükümlerle kanun koyucu, kira ilişkisinde zayıf konumda bulunan kiracıyı, kiraya verene karşı korumak istemiştir. Barınmak için konut gereksinimi içerisinde arayışta olan kimsenin, kiraya verebilecek bir konuta sahip olan (genellikle kullanmak için ihtiyacı olmadığı konutunu kiraya verdiği için birden fazla konutu bulunan) kimse karşısında zayıf durumda olduğu barizdir². Bu nedenle kanun koyucu, sözleşme serbestisi ilkesine çoğu kez emredici hükümlerle müdahalede bulunma yoluna başvurmuştur³.

Kiracı ve kiraya veren arasında gerek kanuna aykırı gerekse sözleşmeye aykırı davranışlardan dolayı uyuşmazlıklar çıkmaktadır. Özellikle 2020 yılında başlayan ve kısa bir sürede neredeyse tüm ülkelerde etkili olan COVID 19 küresel salgın döneminde, idare tarafından alınan önlemler kapsamında kiracıların yaşadığı ekonomik sorunlardan⁴ ve sonrasında enflasyondaki artışla birlikte kira bedellerindeki yükselmelerden kaynaklı olarak kira ilişkilerinden doğan uyuşmazlıklarda önemli sayılabilecek düzeyde artış gerçekleşmiştir. Kira ilişkilerinden kaynaklanan uyuşmazlıkların ciddi boyutta artışı sonrası dava şartı olarak arabuluculuk düzenlemesi ile uyuşmazlıkların artışından kaynaklanacak problemlere çare bulunmaya çalışılmıştır.

¹ RG. 04.02.2011, S. 27836.

² **Ganbari**, Muhammed Kiomers: "Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler ile Taraf İradesi: Özellikle Arabuluculuk", Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 27, S. 4, 2023, s. 197.

³ Kiracının korunması amacıyla kiraya verenin her istediğinde tahliye hakkının bulunmadığı, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine konu taşınmazlarda fesih ve tahliye sebeplerinin sınırlı olduğuna ilişkin bkz. Yargıtay 6. HD, 01.04.2014, E. 2013/11011, K. 2014/4128 (UYAP, E.T.: 10.10.2024).

⁴ COVID-19 salgınının işyeri kira sözleşmelerine etkisine yönelik ayrıntılı bilgi için bkz. **Canbolat**, Ferhat/**Gönül Koşar**, Günhan: "Küresel Salgının İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi ve Kiracının Sahip Olduğu Hukuki İmkânlar", Hacettepe HFD, C. 12, S. 1, 2022, s. 149 (Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi » Makale » Küresel Salgının İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi Ve Kiracının Sahip Olduğu Hukuki İmkânlar (dergipark.org.tr), E.T.: 11.12.2024).

Toplumsal barışın, huzur ve güven ortamının sağlanması, usul ekonomisi⁵ ve özellikle yargının artan iş yükünün azaltılması gibi amaçlar için ilk başta ihtiyari olarak Türk hukuk sistemine giren arabuluculuk, daha sonra bazı uyuşmazlıklar yönünden dava şartı olarak zorunlu⁶ uygulanmaya başlamıştır. Bu kapsamda önce bazı iş ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda, ardından sırasıyla ticarî uyuşmazlıklarda, tüketici mahkemelerinin görev alanına giren bazı uyuşmazlıklarda ve son olarak tez çalışmamızın konusunu oluşturan 7445 sayılı⁷ İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 37. Maddesi ile 6325 sayılı⁸ Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na (HUAK) madde 18/B eklenmesiyle 01.09.2023 tarihinden itibaren, taşınmazın ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hâriç, kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklarda dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvuru zorunluluğu getirilmiştir.

Tez çalışmamız kapsamında, birinci bölümde konut ve çatılı işyeri kira (bundan sonra KÇİK olarak anılacaktır) sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklar ele alınmış olup ikinci bölümde ise öncelikle özel dava şartı olarak arabuluculuk incelenmiş ardından birinci bölümde açıklanan uyuşmazlıklara dava şartı arabuluculuğun nasıl uygulanabileceği, uygulamada ortaya çıkabilecek olası sonuçlar ele alınmaya çalışılmıştır.

⁵ Yargının iş yükünün azaltılması, adalete erişimin kolaylaştırılması ve usul ekonomisi gibi çeşitli nedenlerle yargıya ilişkin anayasal kuralların etkililiğinin sağlanması da gözetilerek uyuşmazlıkların çözümü için arabuluculuk yöntemine başvurulduğuna ilişkin bkz. Anayasa Mahkemesi, 11.07.2018, E. 2017/178, K. 2018/82 (RG. 11.12.2018, S.30622), s.6 (<https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/2018-82-nrm.pdf>, E.T.: 10.10.2024).

⁶ Dava açmadan önce, tarafların arabulucuya başvuru zorunluluğunun arabuluculuğun doğasına, ruhuna ve özüne esaslı şekilde aykırı olacağı vb. eleştiriler için bkz. **Karacabey**, Kürşat: “Zorunlu Arabuluculuğun Hukukun Temel İlkelerine Aykırılığı ve Uygulanabilirliğine Dair Sorunlar”, Ankara Barosu Dergisi, S. 1, 2016, s. 467; Zorunlu düzenlemelerinin kurumun doğasına ve Anayasaya aykırı olduğuna yönelik eleştiri için bkz. **İlhan**, Onur: Arabuluculuk Sözleşmesi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020, s. 69.

⁷ RG. 05.04.2023, S. 32154.

⁸ RG. 22.06.2012, S. 28331.

1. BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDEN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLAR

1.1. GENEL OLARAK

1.1.1. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramları

Konut ve çatılı işyeri⁹ kavramları TBK’da tanımlanmamıştır ama çevresi duvarlarla çevrili, tavanı örtülü, temeli bulunan yapıların konut ve çatılı işyeri niteliğinde olduğunu söylemek mümkündür¹⁰. Doktrinde; işyeri için özellikle çatılı ifadesini kullanan kanun koyucunun, ana amacı barınma ihtiyacını karşılamak olan konutun niteliği gereği üstünün örtülü olması gerektiği fikriyle konut için çatılı¹¹ ifadesini kullanmadığı yönündeki görüşler¹² karşısında çatılı ifadesinin kullanılmaması nedeniyle çatısız konutun olabileceği görüşü de mevcuttur¹³. Konut ve çatılı işyeri kavramının üstü örtülü taşınmaz özelliği mevcut olması nedeniyle taşınırlara sadece kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulanabileceği¹⁴; çadır, yat, konteynır ve karavanlar gibi insanların sürekli

⁹ “Konut ve çatılı işyeri” kavramının ilk kez 6098 sayılı Kanunda düzenlenerek Türk hukuk literatürüne girdiğine ilişkin bkz. **Gökyayla**, Emre: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339) Scope of Application of Provisions Governing the Leasing of the Residential Premises and Business Premises with Roof (Turkish Code of Obligations Art. 339)”, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, C. 8, S. Özel, 2013, s. 1204 (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/jyasar/issue/19146/203190>, E.T.: 12.02.2025).

¹⁰ **Göçüm**, Olcay: Kira Hukuku, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2022, s. 77.

¹¹ “Çatı” ifadesinin “üstü örtülü” olarak anlaşılması gerektiği; taşınmazın bir kısmının örtülü bir kısmının açık olması halinde, taşınmazın hâkim durumu ve sözleşmenin amacına göre sonuca gidileceği görüşü için bkz. **Aydoğdu**, Murat/**Tuncer**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), Gözden geçirilmiş, Yenilenmiş ve Dipnotlu 6. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2023, s. 584.

¹² **Yavuz**, Nihat: Kira Hukuku, Genişletilmiş 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2015, s. 385; **Doğan**, Murat: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2011, s. 29.

¹³ Her hâlükârda konutun kişiyi doğanın etkilerinden koruyucu ve kişinin barınma ihtiyacını giderici nitelikte bulunmasının şart olduğu, bu koşulları taşıyan bir yapının bir de çatısının bulunmasının zorunlu olmadığı görüşü için bkz. **Gökyayla**, s. 1217.

¹⁴ **Aydoğdu/Tuncer**, s. 583.

kullanımında olmayan, taşınırların konut sayılmadığı dolayısıyla KÇİK sözleşmelerine ilişkin hükümlerin uygulanamayacağı görüşü doktrinde bulunmaktadır¹⁵. Bu görüşün aksine, örnek verilen taşınırlara ek olarak tiny house'lar gibi taşınır nitelikte olan barınma alanlarının barınma gereksinimiyle¹⁶ ve dış faktörlerden koruma amacıyla kiralanması durumunda, KÇİK sözleşmelerine ilişkin hükümlerin uygulanacağı, dolayısıyla konutun taşınır veya taşınmaz olmasının konut olma özelliğini etkilemediği yönünde görüş de mevcuttur¹⁷. 06.02.2023 depreminden sonra uzun bir süre konteynırda yaşamak zorunda kalan çok sayıda vatandaşlarımızın olduğunu, konteynır kentlerin kurulduğunu göz önünde bulundurduğumuzda konteyner gibi taşınırların da konut işlevi gösterebileceğini ve dış faktörlerden korunma, barınma amacıyla kullanılabilirliğini söylemek mümkündür. Dolayısıyla taşınır olmasına rağmen barınma gereksinimini karşılaması ve dış faktörlerden korunması amacıyla kiralanması halinde taşınırların da konut olarak değerlendirilerek bu kapsamda kiralanana taşınırlara KÇİK sözleşmelerine ilişkin hükümlerin uygulanması gerektiğini ikinci görüşe katılarak düşünmekteyiz.

Vasfi itibariyle geçici kullanıma tahsis edilmiş taşınmazların altı ay ve altı aydan az süreyle kiralanmalarında, KÇİK sözleşmelerine ilişkin hükümlerin uygulanamayacağı TBK m. 339'da açıkça düzenlenmiştir. Bu hükme göre, mesela 3-4 aylığına yazlık, devre mülk veya otelde 3-4 günlüğüne oda kiralanması halinde KÇİK sözleşmelerine özgü maddeler uygulanmayacak, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanacaktır¹⁸.

¹⁵ **Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2020, s. 401; Karavan ve çadırların bazı hallerde konut gibi değerlendirilebileceği yönünde görüş için bkz. **Özyakışır**, Özkan: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Adalet Yayınevi, Ankara 2019, s. 51.

¹⁶ Kişinin süregelen barınma ihtiyacının giderilmesine olanak sağlayan kira konusu şeyin konut vasfı taşıdığı görüşü için bkz. **Sadırlı İncesu**, Hazal: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2022, s. 20.

¹⁷ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Baş**, Seda/**Kozanoğlu**, Gonca/**Baş**, Sezgin: "Hukuki Boyutlarıyla Tiny House", Adalet Dergisi, S. 71, 2023, s. 1027-1029 (<https://doi.org/10.57083/adaletdergisi.1391726>, E.T.: 14.02.2025).

¹⁸ **Aydoğdu/Tuncer**, s. 582.

1.1.2. TBK Sistematüğinde Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Yeri

Kira sözleşmeleri, TBK'nın ikinci kısmının dördüncü bölümünde “Özel Borç İlişkileri” başlığı altında üç ayırım şeklinde ele alınmıştır. TBK m. 299 ile 338 arasında düzenlenen birinci ayırım, kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümlerdir. Kanun'un 339-356. maddeleri arası düzenlenen ikinci ayırım, KÇİK sözleşmelerine; 357-378. maddeler arasında düzenlenen üçüncü ayırım ise ürün kira sözleşmelerine ilişkindir. Kanun koyucu, TBK'nın sistematüğinde kira sözleşmelerine ilişkin önce genel hükümleri; ardından özel hükümlerle KÇİK sözleşmelerini düzenleme yoluna gitmiştir.

Kanun koyucu, toplumumuzda yaygın olan ve neredeyse her insanın hayatının bir evresinde tarafı olmak zorunda kalacağı KÇİK sözleşmelerine özgü sona erme hallerini ise TBK m. 347 ile 352 arasında sınırlı olarak hüküm altına alınmıştır. Bu hükümlere ek olarak TBK m. 347/3'teki¹⁹ düzenleme gereği; kiraya veren veya kiracı, kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümler kapsamında fesih hakkının kullanılabilceği hallerde de KÇİK sözleşmesini sona erdirebilir. Dolayısıyla kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümlerde düzenlenen ve sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüğün ihlali sebebiyle sözleşmeyi sonlandırma imkânları, aksine hüküm olmadıkça KÇİK sözleşmelerinde de uygulanır²⁰. Çalışmamız kapsamında önce genel hükümler kapsamında alacak davası, sonra KÇİK sözleşmeleri bakımından sınırlı sayıda düzenlenen sona erme halleri incelenmektedir.

¹⁹ Bkz. TMK m. 347/3: “Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.”

²⁰ **Aral**, Fahrettin/**Ayrancı**, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 17. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2024, s. 401; **Aydoğdu/Tuncer**, s. 636-637: “Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme sebepleri, özel olarak (TBK 367 vd.) düzenlenmiş olmakla birlikte genel kabul gören görüşe göre, TBK genel hükümleri arasında düzenlenen sona erme sebeplerinin (m. 304 vd.) bazılarının özel hükümlerle bağdaştığı oranda uygulanabilmesidir.”

1.2. KİRA İLİŞKİSİNE DAYALI ALACAK DAVASI

1.2.1. Genel Olarak

KÇİK sözleşmelerinde, genellikle aylık kira bedeli ödemesi kararlaştırılır; ancak kira yılına veya yıllarına ilişkin toplu ödeme yapılması da kararlaştırılabilir²¹. TBK m. 314'e göre aksi düzenlenmedikçe kiracı, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin sonunda ifa etme borcu altındadır. Kira ilişkisine dayalı alacak davası, ödenmeyen kira bedellerinin yargı yoluyla ödenmesini sağlamak amacıyla açılır.

1.2.1.1. Kira İlişkisi ve Kira İlişkisinde Bedel Unsuru

TBK m. 339/2'de belirtildiği üzere; kiraya veren ve kiracı taraf, gerçek kişi veya özel hukuk tüzel kişisi hatta kamu tüzel kişisi ya da kişiliği bulunmayan kamu kurum ve kuruluş olabilir²². TBK m. 299²³ ve 339²⁴ birlikte yorumlandığında; KÇİK sözleşmelerinin temelinde, bir miktar para²⁵ karşılığında kiraya verenin konutun veya çatılı işyerinin ve isteğe bağlı olarak bunlarla birlikte eşyanın kullanım hakkını kiracıya bırakmasının yer aldığı anlaşılmaktadır. Dolayısıyla bedel, belirlenmesi gereken esaslı

²¹ **Ruhi**, Canan/**Ruhi**, Ahmet Cemal: Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2025, s. 290.

²² **Gümüş**, Mustafa Alper: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.1, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s. 282-283; **Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 11. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara 2023, s. 318; **Gökyayla**, s. 1230.

²³ Bkz. "Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir."

²⁴ Bkz. "Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz. Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır."

²⁵ Kira bedelinin mutlaka para olması gerektiği, bir hizmet veya bir şey imal etme de olabileceğine ilişkin görüş için bkz. **Yıldız**, Mustafa Umut: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2022, s. 6.

unsurdur²⁶. Taraflar kira bedelini, kira bedelinin ödeneceği zamanı kendi aralarında serbestçe kararlaştırabilirler²⁷. Asıl olan kira sözleşmesinin mevcudiyetinin ve kira bedelinin aylık miktarının ispat yükünün kiraya verene, kira bedelinin ifa edildiğinin ispat yükününse kiracıya ait olmasıdır²⁸.

Taraflar arasında tarihleri farklı iki kira sözleşmesi mevcut ise yerleşik Yargıtay içtihatlarına göre, düşük bedelli sözleşmenin vergi dairesine sunulmak amacıyla muvazaalı olarak hazırlandığının kabulü gerekir²⁹.

1.2.1.2. Bedel Unsurundan Kaynaklanan Alacak Davası

TBK m. 346'da kiracının ödeme yükümlülüğünün bir tek kira bedeli ve yan giderleri kapsadığı açıkça düzenlenmiş olup bunların haricinde ödeme yükümlülüğü öngören anlaşmaların geçersizlik yaptırımına uğrayacağı belirtilmiştir. Kanun koyucu bu hususta bilhassa sözleşmenin ana unsuru olan kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlini örnek vermiş olup böyle bir durumda ceza şartı ödenmesi veya sonraki kira bedellerinin ödeneceğine ilişkin sözleşmelerin geçersiz olduğunu vurgulamıştır.

1.2.1.3. Taşınmaza Yapılan Faydalı Giderlerden Kaynaklanan Alacak Davası

Kiralananın yeni maliki, satın alma tarihinde kiralananı olduğu gibi edindiğinden; kiracı tarafından o zamana kadar kiralanan yapılmış olan kazandırıcı ve faydalı masraflar, ancak eski malikten kiralananın tahliye edildiği zaman istenebilir³⁰. Kira ilişkisinin devamı

²⁶ Yıldız, s. 6.

²⁷ Aral/Ayrancı, s. 214.

²⁸ Ruhi/Ruhi (2025), s. 32; Kural olarak, kira ilişkisinin varlığı ve aylık kira bedelinin ne kadar olduğu kiraya veren, kira bedelinin ödendiği ise kiracı tarafından ispat etmelidir bkz. Yargıtay 3. HD, 13.03.2023, E. 2023/3093, K. 2024/1132 (UYAP, E.T.: 31.12.2024).

²⁹ Bkz. Yargıtay 3. HD, 25.10.2018, E. 2017/3998, K. 2018/10660 (UYAP, E.T.: 01.11.2024).

³⁰ Bkz. Yargıtay 6. HD, 17.03.2016, E. 2016/598, K. 2016/2146 numaralı ilamında: "İlke olarak faydalı ve zorunlu giderlerin tahsilinin istenebilmesi için taşınmazın tahliye edilmiş olması gerekir. Tahliye ise hukuksal bir durum olup anahtar tesliminin yazılı belgeyle kanıtlanması ile mümkündür. Mahkemece tahliye hususu araştırılıp saptandıktan sonra şayet tahliye gerçekleşmemişse kira sözleşmesi devam ettiği ve faydalı ve zorunlu giderlerin henüz istenebilir durumda olmadığı gerekçesiyle reddine, şayet

sırasında kiracı tarafından yapılan bu masrafların TBK 530 vd. maddelerinde hüküm altına alınan vekaletsiz iş görme düzenlemelerine göre kiraya verenden zenginleşme ölçüsünde talep edilmesi mümkündür³¹. Böyle bir durumda mahkemece mahallinde keşif yapılarak yapılan masrafların zorunlu mu faydalı mı yoksa lüks mü olduğunun tespiti yapılmalı³²; tespit edilen zorunlu, faydalı ve çıkarılıp götürülemez imalatların yapım tarihi itibarıyla rayiç bedellerinin belirlenmesi, kiracının kiralananı kullandığı süreyle orantılayarak yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle karara varılmalıdır³³.

1.2.2. Kira İlişkisine Dayalı Alacak Davasının Özellikleri

Kira sözleşmesinde her bir kiraya verenin payına düşen kira bedelinin kiraya verenin kendisine ödeneceği düzenlenmiş ise kiracı, ancak kiraya verenlerin her birine ayrı ayrı ödeme yaparak borcunu ifa etmiş olacaktır; aksi takdirde payı ödenmeyen kiraya verenin alacak davası açarak kendi payına düşen kira bedelini istemesi mümkündür³⁴. Dolayısıyla kiraya veren birden fazla kişiyse, kira borcu bölünebilir olduğundan, her bir kiraya veren

tahliye gerçekleşmiş ise taraf delilleri değerlendirilerek” karar verilmesi gerektiği belirtilmiştir (UYAP, E.T.: 11.11.2024).

- ³¹ Sözleşme ilişkisi devam ederken kiracı tarafından taşınmaza yapılan değer arttırıcı imalatların sözleşme biriminde TBK m. 530 vd. düzenlenen vekaletsiz iş görme hükümlerine göre zenginleştiği ölçüde davalı kiraya verenden istenilebileceğini, dava açıldığı tarihte borçlunun hala taşınmazda oturması nedeniyle zorunlu, faydalı ve iyileştirme bedellerini isteyemeyeceğine ilişkin bkz. Ankara BAM 15. HD, 09.10.2016, E. 2016/11, K. 2016/10 (UYAP, E.T.: 09.12.2024).
- ³² Hor kullanmaya ilişkin alacak istemi varsa bkz. İzmir BAM 6. HD, 27.11.2024, E. 2022/2626, K. 2024/2873 numaralı ilamında bu husus: “kiralananında olağan ve hor kullanımdan kaynaklı hasarlar tek tek açıklanarak, binanın yaşı, davalı tarafından yapılan işlerin niteliği, faydalı ya da zorunlu masraf olup olmadığı, hor kullanım olup olmadığı hususları tek tek değerlendirilerek, yıpranma payı düşülerek” karar verilmesi gerektiği belirtilmiştir (UYAP, E.T.: 23.01.2025).
- ³³ Ayrıntılı bilgi için bkz. Yargıtay 3. HD, 07.10.2019, E. 2018/5631, K. 2019/7531 numaralı ilamı (UYAP, E.T.: 05.11.2024).
- ³⁴ Bkz. Yargıtay 6. HD, 19.09.2006, E. 2006/6584, K. 2006/8792 numaralı ilamında bu husus: “Kira sözleşmesinin özel şartlar 3. maddesinde ‘kiralananın her ayın 15.gününe kadar kiralayanların 1/2 payları oranında bildirdikleri banka hesabına ödeneceği’ hususunun kararlaştırılması karşısında davacı alacaklının tek başına takip yapmasında ve dava açmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir (UYAP, E.T.: 09.11.2024).

kendi payı oranında kira bedelini isteme hakkına sahip olduğu gibi kiraya veren birlikte de dava açabilirler; aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmamaktadır³⁵.

TBK m. 315'ye göre, KÇİK sözleşmelerinde kiracı, kiralananın kendisine tesliminden sonra kira bedelini veya yan giderleri ödemezse; kiraya veren kiracıya en az otuz gün süre verip bu süre içerisinde borcun ödenmemesi durumunda sözleşmeyi feshedebilir. Maddede öngörülen otuz günlük kanunî süre sözleşmenin feshine ilişkin olup alacak davası açılabilmesi için kiracıya bu sürenin tanınması gerekmemektedir.

Kiraya veren tarafından kira sözleşmesinin feshi, taşınmazın tahliyesi ve kira bedeli alacağının birlikte dava konusu yapılması halinde, dava devam ederken taşınmaz devredilirse davacı olan eski malikin alacak davası dışındaki söz konusu istemleri açısından hukuki yararı kalmaz³⁶.

Kira bedelinin ödenmemesi halinde, kefil aleyhine alacak davası açılabilir; ancak tahliye davası açılmaz³⁷.

1.2.3. Kira İlişisine Dayalı Alacak Davasında Zamanaşımı

Belirtildiği üzere, genellikle kira bedeli aylık olarak yani dönemsel edim şeklinde ifa edilmektedir. TBK m. 147/1-1'de³⁸, kira bedelleri için beş yıllık zamanaşımının uygulanacağı düzenlenmiştir. Bu nedenle TBK m. 147/1-1 kapsamında, alacaklar için

³⁵ Birden fazla kiraya veren bulunması durumunda, kira borcu bölünebilen borç olduğundan payları belli olan kiralaya verenlerin her birinin yalnız başına kendi payına düşen kira bedeline yönelik alacak davası açabileceği gibi birlikte de dava açılabilmesi, kiraya verenler arasında ihtiyari dava arkadaşlığı bulunduğu; payları belli değil ise, kira bedelinin eşit şekilde paylaşılması gerektiğine ilişkin bkz. Yargıtay 6. HD, 21.01.2016, E. 2015/6039, K. 2016/206 (UYAP, E.T.: 03.10.2024).

³⁶ Temerrüt nedeniyle tahliye davası alacağına bağlı olarak açılan bir dava olduğundan satımdan sonra alacak yeni malike temlik edilmediği bu nedenle davanın açılmasından sonra kiralananın satılmasıyla önceki malik ve kiralayanların kiralayan sıfatı kalmadığından davanın reddi yerine tahliye kararı verilmesinin bozma nedeni yapıldığına ilişkin bkz. Yargıtay 6. HD, 26.12.2013, E. 2013/15871, K. 2013/17454 (UYAP, E.T.: 13.11.2024).

³⁷ **Aydemir**, Efrail: Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016, s. 41.

³⁸ Bkz. TBK m. 147/1-1: "Aşağıdaki alacaklar için beş yıllık zamanaşımı uygulanır: 1. Kira bedelleri, anapara faizleri ve ücret gibi diğer dönemsel edimler."

öngörülen on yıllık zamanaşımı kuralının aksine kira bedelinde zamanaşımının beş yıl olduğu anlaşılmaktadır³⁹. Ancak taraflar kira bedelinin tek seferde, toplu bir şekilde ödenmesi veya ödenebilir hale geleceği hususunda anlaşmışlarsa, böyle bir durumda zamanaşımının on yıl olarak kabul edilmesi gerekmektedir⁴⁰.

KÇİK sözleşmelerine dayanılarak açılrsa da kira alacağı haricindeki tazminat ve alacak davalarına, tahliye taahhüdüne aykırılık sebebiyle oluşan zararın tazmini için açılan davalara on yıllık zamanaşımı uygulanır⁴¹. Kira alacağı haricindeki alacak davalarına örnek olarak kiraya verenin fazla ödenen kira bedelini iadesi⁴², kiralananın elektrik tüketim borcundan kaynaklanan alacak davası⁴³ gösterilebilir; dolayısıyla bu örnek davalarda da zamanaşımı süresi 10 yıldır.

1.3. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVASI

KÇİK sözleşmelerinde taraflar, daha önce belirtildiği üzere başta kira bedeli olmak üzere TBK m. 26 sözleşme özgürlüğü kapsamında sözleşmenin içeriğinde yer alan tüm hususları Kanun'da çizilen sınırlar içerisinde serbestçe belirleyebilirler. Kira bedelinin belirlenmesine yönelik sözleşmenin kurulması sırasında var olan bu özgürlüğe,

³⁹ 22.05.2008 yılında açılan bir davada, zamanaşımı def'inin bulunduğu, davacının bu süre zarfında Borçlar Kanunu'nun 133. maddesi gereğince icra takibi yapma, dava açma ve benzeri gibi zamanaşımını kesecek bir faaliyeti bulunmadığı gözetilerek 22.05.2003 tarihinden önceki kira parası ve faiz alacağı taleplerinin dinlenmeyeceğine ilişkin bkz. Yargıtay 6. HD, 01.03.2011, E. 2011/584, K. 2011/2200 (UYAP, E.T.: 17.07.2024).

⁴⁰ **Acar**, Faruk: Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299–332), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2017, s. 278.

⁴¹ **Dilbaz**, Mikayil: Kiracının Kira Bedelini Ödememesi ve Tahliyesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2022, s. 81-82.

⁴² Bkz. İstanbul BAM 49. HD, 17.09.2024, E. 2021/1849, K. 2024/1855 numaralı ilamı (UYAP, E.T.: 27.11.2024).

⁴³ Bkz. İstanbul BAM 54. HD, 03.10.2024, E. 2022/1829, K. 2024/1980 numaralı ilamı (UYAP, E.T.: 29.11.2024).

sözleşmenin devam eden dönemlerinde kiracıyı korumak maksadıyla müdahalede bulunulmuştur⁴⁴.

TBK m. 343'te; kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi haricinde, kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağı belirtilmiştir. Bu madde metninin mefhumu muhalifinden tarafların özgür iradeleriyle belirledikleri kira bedelini sonradan kiracı lehine değiştirebilecekleri sonucuna varılmaktadır⁴⁵. Kira bedelinin belirlenmesi veya uygulamada sıklıkla kullanılan deyişle kira tespit davası, sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan hukuki sorunun çözülmesi için açılmakta olup KÇİK sözleşmeleri dışındaki diğer kira sözleşmelerinde söz konusu olmayan bir kavramdır⁴⁶.

Kira bedelinin belirlenmesine yönelik düzenlemenin evveliyatını incelediğimiz takdirde; mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 2 ve 3. maddelerinin iptaline ilişkin AYM'nin 26.3.1963 tarihli ve E. 1963/3, K. 1963/67 numaralı kararının⁴⁷ 26.09.1963 tarihinde yürürlüğe girmesi ile kira bedelinin belirlenmesi hususunda kanuni bir düzenleme kalmadığı anlaşılmaktadır⁴⁸. Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin açılan davalarda, anılan iptal kararıyla kanunda meydana gelen boşluk Yargıtay içtihatları ile doldurulmaya çalışılmıştır⁴⁹. TBK yürürlüğe girmeden önce, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin oluşan bu kanun boşluğu Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı⁵⁰ (İBK) ile belirtilen esaslar kapsamında doldurulmaya çalışılmıştır. Anılan İBK ile

⁴⁴ **Özyakışır**, s. 161 vd.

⁴⁵ Kiracı lehine değişiklik yapılabilmesinin mümkün olduğu ancak KÇİK dışındaki diğer kira sözleşmelerinde genel işlem koşulları dışında kiralayana ilişkin ayrı bir sorumsuzluk anlaşması öngörülmüşse, kira sözleşmesinin yanı sıra bu sorumsuzluk anlaşmasının geçerli olacağı görüşü için bkz. **Çağlayan**, Yılmaz: Açıklamalı- İçtihatlı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2024, s. 651.

⁴⁶ **Doğan**, Murat: Kira Tespiti. Özdemir, Hayrunnisa (Ed.), Kira Hukuku Davaları, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023, s. 545.

⁴⁷ RG. 31.05.1963, S. 11416.

⁴⁸ **Yeniocak**, Umur: Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarılma Davaları, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023, s. 25.

⁴⁹ Ayrıntılı bilgi için bkz. Yargıtay HGK, 05.10.2022, E. 2020/3-687, K. 2022/1259 (UYAP, E.T.: 27.11.2024).

⁵⁰ Yargıtay İBK, 18.11.1964, E. 1964/2, K. 1964/4 (RG. 27.11.1964, S. 11867).

uygulamadaki farklılıkları ortadan kaldırmak adına, yeni kira döneminde sözleşmedeki kira bedeline ilişkin maddenin yenilenmeyerek sözleşmenin kira bedeli yönünden belirsiz hâle geldiği kanaatiyle kira bedeline ilişkin boşluğu hâkimin doldurması gerektiği sonucuna varılmıştır⁵¹. Bu karara göre, tespit yapılırken dikkat edilmesi gereken esaslar; rayiç bedel, ekonomik esaslar ve hak ve nesafet kuralları olup ekonomik esaslarla kastedilen toptan eşya fiyat endeksindeki meydana gelen artış oranıdır⁵².

TBMM Komisyon raporunda, beş yıllık süre içinde sözleşmenin taraflarının hakkaniyet ve dürüstlük kurallarına göre dayanamayacakları şartların doğma ihtimaline binaen 344. maddenin kabul edildiği belirtilmiştir⁵³. TBK'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte mevcut kanuni boşluk doldurulmuş, söz konusu Kanun'un 344. Maddesinde “*kira bedelinin belirlenmesi*” ve 345. Maddesinde “*Dava açma süresi ve kararın etkisi*” düzenlenmiştir. TBK'nın 344. Maddesindeki düzenleme kamu düzenine ilişkindir⁵⁴.

⁵¹ Belirtilen İBK ile, 6570 sayılı Kanun'un 2 ve 3. maddelerinin AYM iptal kararının yürürlüğe girmesinden önce yapılmış veya yenilenmiş bulunan kira sözleşme süresinin, anılan iptal kararının yürürlüğe girmesinden sonraki bir tarihte sona ermesi dolayısıyla başlayan yeni dönemde, sözleşmenin kira parasına ilişkin hükmünün yenilenmeyip diğer hükümlerinin yenilenmiş olduğu, kira parasının sınırlandırılmasına ilişkin boşluğun bilirkişiye tespit edilecek olağan rayiç ve bu tespit edilemezse ekonomi esasları ve hak ve nesafet gereğince bilirkişi tarafından tespit edilecek kira bedeli esas alınarak hâkim tarafından doldurulması gerektiğine oyçokluğu ile karar verilmiştir. Bkz. (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/ictihatleri-birlestirme-hgk-e-1964-2-k-1964-4-t-18-11-1964>, E.T.: 17.11.2024).

⁵² **Kanık**, Hikmet: Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2022, s. 879.

⁵³ Tasarının 343. maddesinin son fıkrasının, beş yıllık süre içinde tarafların hakkaniyet ve dürüstlük kurallarına göre katlanamayacakları koşulların doğabilmesi ihtimali nedeniyle, Tasarının “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı maddesine atıf yapılarak değiştirilip madde teselsül nedeniyle 344. madde olarak kabul edildiğine ve TBMM Komisyon Raporuna ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. (<https://mevzuat.tbmm.gov.tr/Kanun/KanunDetay?YasamaKanunId=f72877bd-e416-037b-e050-007f01005610&kanunNumarasi=6098#step-4>, E.T.: 27.01.2025).

⁵⁴ **Yeniocak**, Umut: Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarılma Davaları, Güncellenmiş 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2025, s. 76; BK m. 344'te düzenlenen artış tavanının kamu düzeni mülahazalarıyla ve zayıf taraf olan kiracıyı korumak amacıyla getirilmiş nispi emredici bir hüküm olduğu görüşü için bkz. **Demir**, Şamil: Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Olarak Arabuluculuk, Haziran 2025, s. 14 (https://www.researchgate.net/publication/392896820_Kira_Uyusmazliklarinda_Dava_Sarti_Olarak_Arabuluculuk, E.T.: 12.10.2025); TBK m. 344 düzenlemesinin kiracıları koruyucu nitelikte olup kamu düzenine ilişkin olduğuna ilişkin bkz. Yargıtay 3. HD, 10.06.2019, E. 2017/8877, K. 2019/5230 (UYAP, E.T.: 10.11.2024).

TBK m. 345/1'deki düzenlemeye göre, kira bedelinin belirlenmesine yönelik dava her zaman açılabilir⁵⁵.

Kira sözleşmesinde kiraya verenler birden çok ise kiraya verenlerden her biri payı oranında kira bedelinin belirlenmesini isteyebilir⁵⁶.

Kira tespit davalarında, dava açılırken dava değerinin belirlenmesi mümkün olduğundan davacının talebini bölmeden tek seferde, net olarak belirtmesi gerekmektedir; dolayısıyla fazlaya ilişkin hakkın saklı tutulması ve buna ilişkin ıslah talebinde bulunması söz konusu değildir⁵⁷.

2021 tarihli bir Yargıtay HGK kararı⁵⁸ ile kira bedelinin tespiti davasının özellikleri; davanın 6570 sayılı Kanun'un uygulandığı yerler ve taşınmazlar için açılabilirdiği, davayı tarafların ikisinin de açabileceği, dava sonunda verilen kararın bir kira yılına ait kira bedelinin ne kadar olacağına açık ve net bir şekilde belirlenmesine ilişkin olduğu, davanın kamu düzeni ile ilgili olması nedeniyle tespite ilişkin metotları tarafların belirleyemediği, İBK, kanun ve Yargıtay içtihatlarıyla belirtilen esaslar çerçevesinde hâkimin kira bedelini tespit edeceği şeklinde ayrıntılı olarak belirtilmektedir.

⁵⁵ Kural olarak Yargıtay İBK 21.11.1966, 19/10 sayılı ilama göre kira bedelinin tespiti davasının her zaman açılabilirdiğine ilişkin bkz. Yargıtay 3. HD, 23.01.2018, E. 2017/3893, K. 2018/514 (UYAP, E.T.: 17.11.2024).

⁵⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz. Yargıtay 3. HD, 06.03.2019, E. 2015/4006, K. 2018/10295 numaralı ilamında bu husus: "Sözleşmede yıllık yapılacak artış oranı belli değil ise de, kira bedelinin artırılacağı hususunda tarafların iradesinin bulunduğu anlaşılmaktadır. Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin hüküm olması nedeniyle davacının 21.11.2014 tarihinde açtığı dava ile 01.12.2014 tarihinden itibaren kira bedelinin tespitini istemesinde bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Mahkemece, sözleşmede kiraya verenlerin iki kişi olduğu, bunlardan sadece biri tarafından davanın açıldığı, davacının payı oranında kira bedelinin tespitini isteyebileceği hususu da gözetilerek 01.12.2014 tarihinde başlayan dönem için davacı kiraya verenin hissesine düşen miktarda kira bedelinin endeks uygulanması suretiyle artırılarak tespitine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru değildir." şeklinde belirtilmiştir (UYAP, E.T.: 17.11.2024).

⁵⁷ Ayrıntılı bilgi için bkz. Yargıtay 6. HD, 23.11.2015, E. 2015/7190, K. 2015/10218 numaralı ilamı (UYAP, E.T.: 27.11.2024).

⁵⁸ Bkz. Yargıtay HGK, 16.03.2021, E. 2017/(6)3-2792, K. 2021/267 (UYAP, E.T.: 27.11.2024).

1.3.1. Kira Bedelinin Tespiti Davasının Şartları

Belirtildiği üzere, kira bedelinin tespiti KÇİK sözleşmelerine has olup TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerine tabi olan adî kira sözleşmelerinde örneğin arsa veya çatısız işyerleri kiralarında kira bedelinin tespiti istenemez⁵⁹.

Kural olarak KÇİK sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda da diğer kira sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda olduğu gibi sözleşmenin taraflarının dava hakkı vardır. Dolayısıyla kira bedelinin tespitinde dava hakkı kural olarak kiracı ve kiraya verendedir. Kiraya verenin malik olması şartı aranmadığı için malikin sözleşmeye taraf olmamasına rağmen kira bedelinin tespiti davasını açıp açamayacağı sorunu gündeme gelmektedir. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin kararlarıyla⁶⁰ malikin kiraya veren olmaması halinde de kira tespiti davası açabileceğini kabul edilmiştir.

Kiralanan taşınmazın elbirliği (iştirak) mülkiyetinde olması durumunda TMK m. 702/2 uyarınca paydaşların oybirliğiyle kiraya verilmesi mümkündür. Paydaşlar tek başına kiraya veremediği gibi kira bedelinin tespiti davasını da tek başına açamaz, paydaşlar arasında zorunlu dava arkadaşlığı vardır.

Kiralanan taşınmazın paylı (müşterek) mülkiyet olması halinde, taşınmazın kiraya verilmesi TMK m. 691/1 kapsamında önemli bir idari tasarruf olarak değerlendirildiği için kiraya veren pay ve paydaş çoğunluğu aranmaktadır. Kira sözleşmesine taraf

⁵⁹ Bkz. Yargıtay 6. HD, 27.05.2008, E. 2008/5127, K. 2008/6632 numaralı ilamında bu husus “taraflar arasında yenilenen 1.1.1999 başlangıç tarihli ve 2 yıl süreli kira sözleşmesi ile arsanın kiraya verildiği hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira bedeli TBK 299. Maddesinde yer alan (BK m.248) kira akdinin esaslı unsurlarındandır. Yine kiralanan taşınmazın, niteliği itibarı ile 6570 s. Kanunun uygulama alanı içinde bulunması durumunda asıl olan, kira müddetinin sonunda da kira akdinin devam etmesidir. Ancak kira bedeline dair olarak, tarafların ihtilafa düşmeleri halinde sözleşmeden doğan bu boşluk, 18.11.1964-2/4 s. İBK uyarınca hâkim tarafından doldurulur. TBK genel hükümlerine tabi olan yerlerde ise kural olarak sözleşmede öngörülen süre hitamında sona erer” şeklinde belirtilmiştir. (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2008-5127-k-2008-6632-t-27-5-2008>, E.T.: 27.12.2024).

⁶⁰ Bkz. Yargıtay 3. HD, 11.09.2019, E. 2019/3553, K. 2019/6568; 04.10.2018, E. 2017/3835, K. 2018/9602 numaralı ilamları: “Kira bedelinin tespiti davasını, kira sözleşmesini yapan taraflar açabileceği gibi, o taşınmazın maliki veya paydaşlarından her biri de açabilir. Kiralanan, iştirak halinde mülkiyete konu ise, tüm mirasçılardan birlikte dava açmaları veya açılan davaya katılmaları yahut izin belgesi vermeleri ya da miras şirketine mümessil tayini ile mümkündür. Kiralanan müşterek mülkiyete tabi ise, her paydaş kendi payı oranında kira parasının tespitini isteyebilir.” (UYAP, E.T.: 26.12.2024).

olmayan paydaşın dava hakkı bulunmamaktadır. Ayrıca kiraya verenlerin birden fazla olması halinde kira bedelinin tespiti davasını tüm kiraya verenlerin birlikte açması gerekir çünkü aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmaktadır⁶¹.

1.3.2. Kira Bedelinin Tespiti Davasının ve Kararının Hukuki Niteliği

Kira bedelinin tespiti davası sonucunda, aylık kira bedeli tespit edilerek bu hususta karar verilir. Doktrinde, kira bedelinin tespiti davasının hukuki niteliği tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁶², kira bedelinin belirlenmesinin bir tespit davası niteliğinde olduğunu savunmaktadır. 1965 tarihli Yargıtay İBK⁶³ da tespit davası niteliğinde olduğu yönünde kararında tespit yapmıştır. Diğer bir görüşe göre, dava sonucunda yeni bir durum ortaya çıktığı için yenilik doğuran⁶⁴ dava olarak nitelendirilmelidir.⁶⁵

Kira bedelinin tespitine ilişkin kararlarla birlikte, mevcut hukukinin ortaya koyduğu durumu değiştirmesi veya yeni bir durum meydana getirmesi nedeniyle söz konusu

⁶¹ **Yavuz**, s. 463.

⁶² **İnceoğlu**, M. Murat: Kira Hukuku, C. II, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 154.

⁶³ Yargıtay İBK, 07.07.1965, E. 1965/5, K. 1965/5 (RG. 21.07.1965, S. 12054).

⁶⁴ Kira bedelinin tespiti davalarının kendine özgü yapıda olup inşai davalar sonucu verilen kararlara yakın nitelikte olduğu, bu davalarda yalnızca ilgili kira dönemindeki bedelin tespiti istendiği, bu nedenle dava konusunun sınırlı olduğu, dava sonucunda hâkimin geleceğe yönelik bir yıllık süre zarfında uygulanacak olan kira bedelini belirlediği, kira sözleşmesinde yer alan kira bedelinin hâkim kararıyla değiştirildiğine ilişkin bkz. Yargıtay HGK, 16.03.2021, E. 2017/(6)3-2792, K. 2021/267 (UYAP, E.T.: 26.09.2024).

⁶⁵ **Öztürk**, İzzettin Özkan: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2019, s. 100-101; **Kırış**, Mahmut Ekrem: Dava Şartı Olarak Arabuluculuk ve Arabuluculuk Faaliyetinin Kötüye Kullanılması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2021, s. 58.

kararın yenilik doğurucu karara yakın bir nitelik gösterdiği; ancak esasında kendine özgü nitelikte⁶⁶ olduğu anlaşılmaktadır⁶⁷.

Kira bedelinin tespiti davalarında, kira bedelinin tespitinin yanı sıra kira alacağının tahsilinin talep edilmesi mümkün değildir; bu talepler ayrı davaların konusunu oluşturur. HMK m. 26'da hüküm altına alınan taleple bağıllık ilkesi kapsamında, tespit edilen kira bedelinin tahsiline yönelik karar verilemez. Kira bedelinin tespitiyle birlikte kira alacağının tahsiline karar verilmesi hukuka aykırılık teşkil edeceğinden bozma sebebi yapılmaktadır⁶⁸.

Kira bedelinin tespiti, kira alacak davası için ön sorun teşkil edebileceğinden somut olayın özelliğine göre kira bedelinin tespiti davası bekletici mesele yapılarak bu dava sonucunda belirlenecek kira bedeline göre kira alacağı davası görülmeye devam eder⁶⁹. Mahkemece verilen kira bedelinin tespiti kararı, kesin hüküm ve kesin delil teşkil eder.

KÇİK sözleşmesinin tarafları, kira bedelinin belirlenmesi için yargı sürecine başvurduğunda; kiracı arttırılması istenilen ve karar verileceği beklenen bedeli kiraya verene ödemeye başlasa bile, yapılacak yargılama sonunda kira bedelinin belirlenmesine ilişkin karar verilmesi gerekir⁷⁰.

⁶⁶ Genel olarak tespit davalarının, bir hukukî ilişkinin mevcut olup olmadığının belirlenmesine yönelik olduğu, hukuki ilişkiler hususunda kuşkuları giderdiği, hukuki belirsizliği gidererek hakların istikrarını temin ettiği, bu şekilde toplumsal barışı sağladığı belirtilmiştir. Kira bedelinin tespiti davalarında verilen kararların, diğer tespit davalarında olduğu gibi bir hukukî ilişkiyi tespit etmediği, amacı sadece kira sözleşmesinin yeni dönemde belli olmayan kira bedeli unsurunu belirli bir hâle getirmekten ibaret olduğu; taraflar anlaşamamışlarsa, kiranın tespitinde hukukî sonuç ancak hâkimin kararı ile doğacağına ilişkin bkz. Yargıtay HGK, 07.12.2021, E. 2017/(6)3-3197, K. 2021/1593 (UYAP, E.T.: 26.09.2024).

⁶⁷ **Yeniocak (2025)**, s. 76.

⁶⁸ **Akyiğit**, Ercan: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Seçkin Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 159.

⁶⁹ Bkz. Yargıtay 3. HD, 21.09.2010, E. 2010/14300, K. 2010/14709 (UYAP, E.T.: 01.08.2024).

⁷⁰ Bkz. Yargıtay HGK, 24.09.2008, E. 2008/568, K. 2008/560 (UYAP, E.T.: 03.08.2024).

1.3.3. Kira Bedelinin Tespiti Davasının Açılma Zamanı

Kira bedelinin belirlenmesini iki farklı duruma göre ayrı ayrı değerlendirmemiz gerekmektedir. Kira sözleşmesi devam ederken kira bedelinin akıbetine ilişkin bir hüküm konulması kira sözleşmesinde esaslı unsur değildir. Bu nedenle taraflar isterlerse kira sözleşmesine kira artış oranına ilişkin hüküm koyabilirler, isterlerse iradi olarak veyahut unutmak suretiyle bu hususta düzenleme yapmayabilirler.

Bu nedenle kira bedelinin tespitini, artış oranında taraflar arasında anlaşma olup olmama ihtimaline göre iki ihtimalde incelememiz gerekmektedir.

1.3.3.1. Kira Bedelinin Tespitinde Artış Oranın Sözleşmede Belirlenmiş Olması

Kira bedelinin tespitiyle ilgili olan TBK m. 344/1’de, kira artış oranının belirlenmesine yönelik bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde yenilenen kira dönemlerinde sınırlama getirilmiş olup bir önceki kira yılının TÜFE’deki on iki aylık ortalamalara göre belirlenen değişim oranını aşmamak koşuluyla geçerli olacağı düzenlenmiştir. 7161 sayılı⁷¹ Kanun’un 56. maddesiyle, anılan fıkrada yer alan “üretici fiyat endeksindeki artış” ibaresi “tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim” şeklinde değiştirilmiştir. Fıkranın lafzından da anlaşılacağı üzere, üst sınır TÜFE olarak belirlenmiş olup tarafların artış oranını TÜFE’nin altında veya TÜFE oranında belirlemiş olmaların halinde herhangi bir sorun olmaz iken TÜFE oranını aşan bir oran belirlemiş olması halinde açılan davada artış oranı Mahkemece TÜFE oranına düşürülecektir.

Tarafların sözleşmeyi özgür iradeleriyle meydana getirdikleri, TÜFE oranı üzerinde artışı birlikte kararlaştırmalarına rağmen daha sonra dava açılması hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olabilir mi şeklinde soru işareti oluşması halinde TBK m. 27 gündeme gelmektedir. Anılan maddeye göre “*Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür. Sözleşmenin içerdiği hükümlerden bir kısmının hükümsüz olması,*

⁷¹ Bkz. Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (RG. 18.01.2019, S. 30659).

diğerlerinin geçerliliğini etkilemez.” dolayısıyla kira sözleşmesinin artırım oranına ilişkin kısmı TÜFE oranının üzerinde kararlaştırılmış ise sözleşmenin kanuna aykırı bu hükmü kesin hükümsüzdür⁷².

Taraflarca TÜFE artış oranı üzerindeki artış oranının belirlenip kiracı tarafından bu orana göre kira bedelinin ödenmesi durumunda, kiracı TÜFE artış oranını aşan kısım yönünden yapmış olduğu ödemelerin sebepsiz zenginleşme müessesesi kapsamında kendisine geri ödenmesini talep edebilir.

7409 sayılı⁷³ Kanun’un 4. maddesiyle TBK’ya eklenen geçici madde sonucunda, 01.07.2023 tarihine kadar kira artış oranı %25 ile sınırlanmıştır. 7456 sayılı⁷⁴ Kanun’un 23. maddesiyle TBK’ya eklenen geçici madde neticesinde, söz konusu sınırlama 01.07.2024 tarihine kadar uzatılmıştır. 01.07.2024 tarihinden sonra sınırlamanın uzatılması yoluna gidilmemiştir.

1.3.3.2. Kira Bedelinin Tespitinde Artış Oranın Sözleşmede Belirlenmemiş Olması

Taraflar, kira sözleşmesinde kira artış oranını sözleşmede belirlememiş ve bir kira yılı dolmaya yakın kiraya veren, bir sonraki kira dönemi için artış oranını kiracıyı memnun etmeyecek şekilde belirlemeye çalışabilir. Taraflar artış oranında uzlaşamazlarsa dava açılması ve hâkimin artış oranını belirlemesi suretiyle uyuşmazlık giderilebilir. Burada dikkat edilmesi gereken, TBK m. 344/1 fıkrasının hâkimi bağladığı ve hâkimin de bir önceki kira yılında TÜFE’deki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını aşmamak üzere bir oran belirleyebileceğidir. Hâkimin, bu oranı aşan bir oran belirlemesi veya dava açıldıktan sonra tarafların sulh olarak TBK m. 344/1 fıkrasındaki oran üzerinde bir artırım oranı belirlemeleri mümkün değildir.

⁷² Yargıtay 8. HD, 13.11.2017, E. 2017/4041, K. 2017/15084 numaralı ilamında bu husus: “ÜFE oranı esas alınması gerekirken TÜFE+ÜFE oranının esas alınması doğru olmamıştır.” şeklinde belirtilmiştir (UYAP, E.T.: 16.06.2024).

⁷³ RG. 11.06.2022, S. 31863.

⁷⁴ RG. 15.07.2023, S. 32249.

TBK m. 344/3'te geçen TÜFE hususu, hâkimin belirleyeceği yeni dönem kira bedeli açısından bir tavan sınırı manasına gelmemektedir. Hâkim, yeni dönem kira bedelini TÜFE oranındaki artışla bağlı ve sınırlı olarak belirlemek zorunda değildir. Ancak TBK m. 344/2'de düzenlenen kira tespit davasında hâkimin TÜFE ile bağlı olduğunu yeniden vurgulamak gerekir.

Dava tarihine kadar gerçekleşen kira artışlarıyla aynı süreçteki TÜFE oranlarının karşılaştırılması yöntemiyle, bu süreçte yapılan kira artışlarının, TÜFE'nin altında, TÜFE oranında veya üstünde bir orana denk gelip gelmediğinin dikkate alınması gerekir. Bu durum özellikle, aşağıda değindiğimiz hakkaniyet indirimi hususunda hâkimin değerlendirme yapmasında önemlidir. Kira tespit davasında, sözleşmenin başlangıç tarihinden dava tarihine kadar geçen sürede kira bedelinde hiç artış yapılmamışsa, aynı dönemde gerçekleşen TÜFE artış oranları, yeni kira bedelinin belirlenmesi bakımından önemli hususlardan biri olacaktır.

Yargıtay, önceki kira yıllarında, uzunca zaman tekrarlanan kira ödemelerinin miktar olarak sözleşmeye uygun olmaması halinde, kiraya verenin beş yıllık zamanaşımı süresi boyunca geçmişe yönelik kira farklarını dava konusu etmesine izin vermektedir. Bu sebeple, her ne kadar sonraki kira yılı artış oranı TÜFE'nin üzerinde belirlenemezse de geçmiş yıllarda yapılan eksik artışlar nedeniyle olduğu iddia edilen kira farkı alacağı, Yargıtay'a göre talep edilebilir.

Burada gözden kaçırılmaması gereken diğer bir husus, 7409 sayılı Kanun'un 4. maddesi ile TBK'ya eklenen geçici 1. maddeyle; maddenin yürürlüğe girdiği tarih ile 01.07.2023 (01.07.2023 de dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde kararlaştırılacak kira bedelinin, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerli olacağı, bir önceki kira yılının TÜFE'deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranının geçerli olacağı, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de bu düzenlemenin geçerli olacağı, bu oranlara aykırı sözleşmelerin fazla miktar yönünden geçersiz olacağı, bu düzenlemenin TBK m. 344/2 uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanacağı düzenlenmiştir. Kanun koyucu, sınırlamadan beklenen gayenin elde edilmesi amacıyla düzenlemenin süresini uzatmış ve 7456 sayılı

Kanun'un 23. maddesiyle TBK'ya eklenen geçici 1. madde ile 7409 sayılı Kanun kapsamında eklenen geçici maddeye benzer düzenleme yapıp sadece kira dönemine ilişkin tarihleri 02.07.2023 ile 01.07.2024 (bu tarihler dâhil) şeklinde belirlemiş, geri kalan hususları aynı şekilde düzenlemiştir.

Kanundaki belirtilen sınırlama, kira sözleşmesinin ilk yenileme döneminde geçerli olduğu gibi, sonraki yenileme dönemlerinde, hatta sözleşme süresi içindeki artış anlaşmalarında da uygulanır⁷⁵.

Ancak başka bir görüşe göre, TBK m. 344/1'deki artış sınırlamasının, sadece kira sözleşmesinin başlangıcında uygulanması gerektiği, tarafların sonradan yapacakları artış anlaşmasında bu sınırlamayı uygulamaya gerek olmadığı yönünde bir tartışma açılabilir. Zira sınırlamanın esas amacı, barınma ya da iş yeri ihtiyacını karşılamaya çalışan ve pazarlık şansı zayıf olan kiracıyı korumak olduğu için, bu koruma kuralına sözleşmenin başlangıcında ihtiyaç varken, sonradan üstündeki baskıdan kurtulan kiracının bu korumaya ihtiyacı kalmaz⁷⁶.

1.3.4. Kira Bedelinin Tespitinin Yapılması ve Tespitte Hakkaniyet İndirimi

Kira bedelinin tespiti açısından hak ve nesafete göre kira tespit edilirken öncelikle kira sözleşmesi varsa dosya arasına alınmalı, sonra mahalinde bilirkişi marifetiyle kiralanan başında ve emsal gösterilmişse tarafların bildirdiği emsal taşınmazlar başında keşif icra edilerek kiralananın bulunduğu muhit, niteliği, kullanım şekli vb. ayırt edici özellikler karşılaştırarak kira bedelini etkileyen bütün nitelikler karşılaştırılarak belirtilmeli ve kiralananın yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira parası belirlenerek hak

⁷⁵ **Öktem Çevik**, Seda: "Türk Borçlar Kanunu Madde 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi", DEÜHFD, C. 24, S. 1, 2022, s. 51; **Görmez**, Mustafa: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, On İki Levhacılık, İstanbul 2019, s. 76; **Aydoğdu**, Murat/**Kahveci**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 3. Baskı. Adalet Yayınevi, Ankara 2017, s. 596; **Özen**, Burak: "Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi", Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, Cilt II, MÜHF-HAD, C. 22, S. 3, 2016, s. 2037; **İnceoğlu**, s.128-129.

⁷⁶ **Öncü**, Özge: "6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi", İzBD Borçlar Kanunu Özel Sayısı, Yıl 77, S. 2, 2012, s. 324.

ve nesafete uygun kira parası tespit edilmelidir⁷⁷. Hâkimin hakkaniyete göre değerlendirme yaparak bedel tespiti yapması gerektiği, TBK m. 344'te düzenlenmiştir; hakkaniyet indirimi, Yargıtay kararlarında “*eski kiracı indirimi*” olarak nitelendirilen hakkaniyet indirimi kiralanan başka birine boşken verilebilecek kira bedeli üzerinden yapılan indirimdir⁷⁸.

1.4. TAHLİYE DAVASI

TBK m. 354'te⁷⁹, dava ile kira sözleşmesinin sonlandırılması hususunda kiracının menfaatine aykırı değişiklikler yapılamayacağı düzenlenmiştir. Dolayısıyla madde metninden Kanun'da öngörülen nedenlerle sınırlı olarak tahliye yoluna başvurulabileceği, tahliye nedenlerinin genişletilemeyeceği; ancak daraltılabileceği sonucuna varılmaktadır⁸⁰. Söz konusu yasak, dava ile sınırlı tutulduğundan yalnızca TBK m. 350-356 kapsamında bu yasak varken genel fesih nedenleriyle kira sözleşmesinin sonlandırılması bakımından yasağın olmaması eleştirilmektedir⁸¹. Kanun'da dava yolu kapsamında kiraya verenden kaynaklanan nedenler 350 ve 351. maddelerde ve kiracıdan kaynaklanan nedenler ise 352. Maddede düzenlenmiştir. Çalışmamızda, Kanun sistematığına uygun olarak önce kiraya verenden, sonra kiracıdan kaynaklanan nedenlerle açılan tahliye davaları incelenmiştir.

⁷⁷ Bkz. Tekirdağ BAM 2. HD, 05.12.2024, E. 2024/133, K. 2024/117 numaralı ilamında bu husus: “18.11.1964 tarihli ve 2/4 sayılı İBK kararında belirtildiği gibi; hak ve nesafete göre kira bedeli tespit edilirken, öncelikle tarafların tüm delilleri varsa emsal kira sözleşmeleri aslı veya onaylı örneği dosyaya alınmalı, bilirkişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli, böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak dava konusu yer ile ayrı ayrı (konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırılmalı, emsal kira bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalı, dava konusu taşınmazın yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira parası belirlenerek hak ve nesafete uygun kira parası tespit edilmelidir.” şeklinde belirtilmiştir (UYAP, E.T.: 18.08.2024).

⁷⁸ **Öktem Çevik**, s. 72-73.

⁷⁹ Bkz. “Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez.”

⁸⁰ **Aydoğdu/Tuncer**, s. 644-645: “Taraflarca yeni tahliye sebepleri yaratılamaz”

⁸¹ **Gümüş**, s. 318-319.

1.4.1. Kiraya Veren Kaynaklanan Nedenlerle Açılan Davalar

1.4.1.1. Gereksinim Nedeniyle Tahliye Davası

Gereksinim kelimesini geniş yorumlamak⁸² gerektiği gibi gerçekçi olmayan, soyut gereksinim iddialarıyla kiracı tahliye edilmemelidir. Ancak dikkat edilmesi gereken bir husus olarak belirtmeliyiz ki; kiralanan taşınmazın kentsel dönüşüm kapsamına girmesi halinde, taşınmaza ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi, sürekli ve zorunlu olduğu kabul edilerek tahliye kararı verilmektedir⁸³.

1.4.1.1.1. Kiraya Veren Gereksinimi Nedeniyle Tahliye Davası

TBK m. 350’de; kiraya verenin kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananı kullanma zorunluluğu bulunması halinde, kira sözleşmesi belirli süreliyse sürenin sonunda, belirsiz süreliyse kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyarak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde dava yolu ile sözleşmeyi sona erdirilebileceği düzenlenmiştir. Öncelikle kanun koyucu, kiraya veren kişinin kendisi ve kanunda saydığı kişiler için ihtiyacın bulunması durumunda kiraya verene tahliye hakkı tanımıştır. Dolayısıyla, madde metninde “*kiraya veren*” ifadesi kullanıldığından ve kiralaya verenin malik olması aranmadığından malik olmayan kişinin de ihtiyacı olması halinde bu sebebe dayanarak dava açabilmesinin mümkün olduğu görüşü doktrinde bulunmaktadır⁸⁴. Lakin doktrinde aksi yönde, malikin

⁸² Oturduğu yerin altında, kirada olan odayı odun koymak şeklinde vb. bir nedenle boşaltabilmesinin mümkün olması gerektiğine ilişkin bkz. **Yavuz**, Cevdet: Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 12. Baskı, Beta, İstanbul 2013, s. 330.

⁸³ **Bkz.** İstanbul BAM 55. HD, 29.12.2025, E. 2025/1612, K. 2025/5030 (UYAP, E.T.: 09.01.2026).

⁸⁴ **Zevkliler**, Aydın/**Gökyayla**, K. Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 18. Baskı, Ankara 2018, s. 371.

kiraya veren olmaması halinde sırf malik olma sıfatına dayanarak dava açabilmesinin mümkün olmadığı görüş de bulunmaktadır⁸⁵.

Yargıtay kararlarında ise malik kiraya veren olmasa dahi, kiraya veren gibi ihtiyacı varsa mülkiyet hakkı esas tutularak malikin tahliye davası açma hakkı olduğu kabul edilmektedir⁸⁶.

Kanunda kiraya verenin eşinden resmi nikahlı olarak evli olduğu kişinin, altsoydan ise evlat edindiği çocuk dahil olmak üzere evlilik birliği içinde veya dışında doğmuş olan çocuğu anlaşılmalıdır. Ayrıca “*kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler*” ifadesinden TMK m. 364 yer alan kişi anlaşılmaktadır. TBK m. 350’de açıkça sayılan kişiler ile ve TMK m. 364’te sayılan kişiler karşılaştırıldığından TMK m. 364’te yer alan kardeşlerin TBK m. 350’de açıkça sayılmadığı dolayısıyla kanun hükmünden doğan zorunlulukla bakılması gereken diğer kişiden kardeşler olduğu anlaşılmaktadır⁸⁷. Ancak burada dikkat edilmesi gereken husus kardeşlerin her hâlükârda nafaka yükümlülüğünün bulunmadığı TMK m. 364/2 gereğince refah içinde bulunulması gerektiğidir. Nafaka yükümlülüğünün doğması için kanunda aranan şartların gerçekleşmemesi halinde kardeşin ihtiyacı nedeniyle TBK m. 350 uygulanmaması gerekmektedir⁸⁸.

Kiralananın konut şeklinde kiraya verilmesi halinde dahi, iş yeri gereksinimi karşılayacak niteliği bulunması halinde işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliyesi talep edilebilir⁸⁹.

İhtiyaç nedeniyle tahliyede kan veya kayın hısımından bahsetmeksizin alt ve üst soydan bahsedilmişse de yüksek mahkeme kararında kayınpeder alt ve üst soy arasında değerlendirilmeden bakmakla yükümlü olunan kişi olup olmadığı yönünde

⁸⁵ **Çağlayan**, Yılmaz, s. 731; **Gümüş**, Mustafa Alper: Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2011, s. 343.

⁸⁶ Bkz. Yargıtay 3. HD, 26.02.2018, E. 2018/619, K. 2018/1605 (UYAP, E.T.: 16.09.2024).

⁸⁷ **Gümüş**, s. 344.

⁸⁸ **Gümüş**, s. 353.

⁸⁹ **Çağlayan**, Yılmaz, s. 733.

değerlendirme yapılmıştır⁹⁰. Kira veren evli ise ve eşiyle evlilik birliğinin devamına yönelik TMK 160 vd. ile 197 kapsamında kiraya verenin mevcut uyuşmazlıkları söz konusuysa tahliye davası için gereksinimi bulunduğu kabul edilebilir.

1.4.1.1.2. Yeni Malikin Gereksinimi Nedeniyle Tahliye Davası

TBK m. 351’de kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malikin konut veya çatılı işyerine ihtiyacı olması halinde tahliye davası açabilme hakkı düzenlenmiştir. TBK m. 351’de ihtiyacının tahliye nedeni olabilecek sayılan kişiler ile TBK m. 350’de sayılan kişiler aynıdır. Bu nedenle bu hususta yukarıdaki açıklamalar geçerli olduğundan burada yeniden bu hususlara değinilmeyecektir. TBK m. 351’de, m. 350’den farklı olarak kiralananı sonradan edinen kişinin edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde keyfiyeti kiracıya yazılı olarak bildirmesi şartıyla, altı ay sonra açacağı dava ile kira sözleşmesini sona erdirebileceği ve ikinci fıkrada yeni malikin hakkını isterse sözleşmenin sona ermesinden başlayarak bir ay içinde dava açarak kullanabileceği düzenlenmiştir. Dolayısıyla TMK m. 351’de taşınmazın edinim tarihinden yani duruma göre tescil veya tescilden önce kazanım hali varsa bu tarihten sonra bir ay içerisinde ihtiyaç durumunun kiracıya yazılı olarak ulaşması gerekmektedir⁹¹. Belirtilen bu süre, hak düşürücü süre olup hâkim, bildirim süresi içerisinde olup olmadığını re’sen değerlendirmektedir⁹². Kanunda yazılı bildirim arandığından bu bildirim mutlaka noter aracılığıyla yapılması gerekmez, telgraf yoluyla da bildirim yapılabilir⁹³.

Kanun koyucu, kiralananı sonradan edinen ve önceden dahil olmadığı; ancak taşınmazı edinimiyle birlikte aynı koşulda tarafı olduğu yeni maliki bu düzenlemelerle birlikte eski malike nazaran biraz daha koruduğu düşünülebilir. Ayrıca her ne kadar yeni malik olarak belirtilmişse de kira sözleşmesinden sonra kiralanan üzerinde oturma hakkı, intifa veya

⁹⁰ Bkz. Samsun BAM 6. HD, 19.12.2024, E. 2024/2579, K. 2024/3294 (UYAP, E.T.: 17.05.2025).

⁹¹ **İnceoğlu**, s. 393-394.

⁹² **Çağlayan**, Yılmaz, s. 741.

⁹³ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Yeniocak (2024)**, s. 139-140.

üst hakkı tesis edilmişse bu hak sahiplerinin de TBK m. 351 kapsamında dava hakkının bulunduğu ifade edilmektedir⁹⁴.

Bir aylık bildirim süresi gibi altı aylık süre de edinim tarihinden geçerlidir. Ayrıca belirtmekte fayda var ki satışta muvazaa iddiasını Sulh Hukuk Hâkimi tarafından dikkate alınmaz⁹⁵.

1.4.1.2. Kiralananın Yeniden İnşa ve İmar Nedeniyle Tahliye Davası

TBK m. 350'ye göre taşınmazın tekrardan inşası ya da imarı maksadıyla esaslı onarımı, genişletilmesi veya değiştirilmesi gerekiyorsa, ayrıca bunlar gerçekleştirilirken kiralanan taşınmazın kullanımını mümkün olmayacaksa belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açılacak dava ile kira sözleşmesi sona erdirebilir.

Öncelikle, anılan maddeye göre kiralanan taşınmazın tekrardan inşası ya da imarı maksadıyla yapılan ve TBK m. 320'deki düzenlemeye kıyasla kiracıdan katlanması hatta taşınmazı kullanması beklenemeyecek şekilde esaslı değişimler tahliye sebebi olarak kabul edilmektedir.

Ayrıca baştan yapılacak olan inşa ya da imar maksadıyla değişimlerin hukuka uygun olması gerekir, kanuna aykırı yapılacak olan değişimler için TBK'ya dayanarak tahliye hakkı elde etmek mümkün olmayacaktır⁹⁶.

⁹⁴ **İnceoğlu**, s. 377.

⁹⁵ Bkz. Tekirdağ BAM 2. HD, 28.11.2024, E. 2024/94, K. 2024/89 (UYAP, E.T.: 16.04.2025); Yargıtay 6. HD, 13.10.2014, E. 2014/9523, K. 2014/10948 (UYAP, E.T.: 16.04.2025).

⁹⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Tekdemir**, Ceyhan: Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Çukurova Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, S. 4, 2023, s. 100 (<https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/3554659>, E.T.: 16.09.2024).

1.4.2. Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Açılan Davalar

Kiracının bazı özel durumlarından dolayı kiraya verenin tahliye davası açma hakkı vardır. Bu özel durumlar TBK m. 352'de üç fıkroda düzenlenmiştir. Çalışmamız kapsamında sırasıyla ilgili fıkralar incelenmiştir.

1.4.2.1. Tahliye Taahhüdü Nedeniyle Tahliye

Kiracının⁹⁷, kiraya veren ile birlikte veya tek başına belirlediği bir tarihte kiraladığı taşınmazı boşaltmayı taahhüt etmesi mümkündür. TBK m. 352/1 kapsamında bu taahhüdün geçerli olması için bazı şartların sağlanması gerekmektedir. İlgili fıkroya göre, taşınmazın teslimin sonraki bir zaman diliminde kiracı, kiralananı belli bir tarihte tahliyeyi yazılı olarak taahhüt etmiş, ancak tahliye etmemişse; kiraya veren, o tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak ya da dava açmak suretiyle kira sözleşmesini sona erdirebilir. TBK m. 352/1, yalnızca KÇİK sözleşmelerine has bir müessesedir⁹⁸. Dolayısıyla diğer kira sözleşmelerinde uygulanamaz⁹⁹. Ancak kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere tabi kiralananında sözleşmenin sona erme tarihini belirlemiş olur¹⁰⁰. Bahse konu fıkradan anlaşıldığı üzere; taahhüdün geçerliliği için yazılılık, boşaltılmasını taahhüt ettiği tarih ve bu taahhüdün kiralanan taşınmazın teslimi sonrasında verilmiş olması şartları aranmaktadır.

Bu şartlardan ilk olarak yazılılığı incelediğimizde, Kanunda resmi yazılı şekil aranmadığı görülmekle taahhüdün bir kâğıda elle yazılıp verileceğini düşünmek de mümkündür. Hatta öyle ki taşınmazı boşaltmayı söz verdiği tarihi kiracı açıkça yazmayıp ileri de kiraya verenin doldurması için o kısmı boş bırakarak kiraya verene vermesi de mümkündür.

⁹⁷ Kiracı dışında başka birinin tahliye taahhüdü veremeyeceğine ilişkin bkz. **Ruhi**, Canan/**Ruhi**, Ahmet Cemal: Türk Borçlar Kanunu ile İcra ve İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2025, s. 463-465.

⁹⁸ Bkz. Yargıtay 3. HD, 12.06.2019, E. 2017/8818, K. 2019/5342 (UYAP, E.T.: 16.06.2024).

⁹⁹ **Sağlam**, İpek: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşılabilecek Sorunlar”, Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 1, Ağustos 2023, s.32.

¹⁰⁰ **Yeniocak (2024)**, s. 103.

Keza net tarih belirlenmesi kiracının aleyhine bir sonuç da ortaya çıkarabilir, bu sebeple de kiracı yazılı olarak konut ve çatılı işyerini tahliyeyi söz verirken tahliye tarihini boş bırakabilir. Yargıtay¹⁰¹ ve BAM¹⁰² kararlarında kiracının yazılı olarak kiralananı tahliye edeceği tarihi söz verirken bunu açıkça yazmamasını, bu kısmın sonradan kiraya veren tarafından doldurulmasını; kiralanan kiracının kendi tasarruf alanındayken özgür iradesiyle yazılı tahliye sözü verdiği için geçerli kabul etmektedir. Bu husus doktrinde eleştirilse de¹⁰³ taşınmazın tesliminden sonra kira sözleşmesi imzalanabileceği için kira sözleşmesiyle taahhüdün düzenleme tarihi aynı da olabilecektir; ayrıca her ne kadar kira ilişkisinde kiracı zayıf olarak kabul edilmiş ve Kanun koyucu buna göre düzenlemeler yapmışsa da menfaat dengesini sağlamak adına kiraya verene böyle bir hak tanınması ve yargı kararlarında da taahhüdün bu şekilde yorumlanmasının hakkaniyete daha uygun olduğunu düşünmekteyiz. Zira artan enflasyonla birlikte kiracının lehine olan düzenlemeler nedeniyle son zamanlarda insanlar evlerini kiraya verdikleri için pişmanlık yaşamaktadırlar.

Kiralananın belirtilen tarihte boşaltacağına ilişkin kiracının açık irade beyanı ve taahhüdün yazdığı metni imzalaması gerekmektedir. Belirtmek gerekir ki bu irade beyanının kira sözleşmesi içerisine bir madde olarak eklenmesi de mümkündür¹⁰⁴. Ancak tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinden ayrı bir belgede düzenlenmesi şart olmamasına rağmen kiralananın tesliminin akabinde verilmesi gerektiğinden kira sözleşmesine sadece sonradan eklenebileceği yönünde doktrinde görüş bulunmaktadır¹⁰⁵.

¹⁰¹ Yargıtay HGK, 18.04.2018, E. 2017/13-619, K. 2018/919 numaralı ilamında bu husus: “kısmen boş olarak düzenlenen belgeye imza atan kişinin olabilecek tehlikeleri baştan kabul etmiş sayılacağı ve bu nedenle de hukukun himayesinden yararlanamayacağı şüphesizdir.” şeklinde belirtilmiştir (UYAP, E.T.: 11.08.2024).

¹⁰² Bkz. Ankara BAM 37. HD, 05.12.2024, E. 2024/1367, K. 2024/2481 (UYAP, E.T.: 21.06.2025).

¹⁰³ Eleştiriler için bkz. **Yeniocak (2024)**, s. 108-109.

¹⁰⁴ Yazılı tahliye taahhüdünün sözleşmeden ayrı bir belgeyle düzenlenebileceği gibi, kira sözleşmesinin hükmü de olabileceğine ilişkin bkz. **Sağlam**, s. 34.

¹⁰⁵ **Uyku**, Zarif Ayça: Kira Hukukunda Tahliye Taahhütnamesi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2025, s. 26.

Tahliye taahhüdünün hukukî vasfı hususunda, doktrinde çeşitli görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre, yazılı tahliye taahhüdü kiraya vereni tazminat yükümlülüğü altına sokmadan ve başka bir sebep aramasına gerek bırakmaksızın kiraya verene kira ilişkisini sonlandırma imkânı veren; ayrıca taahhüt edilen tahliye günü kira döneminin sona erme tarihiyse sözleşmenin bir yıl daha uzamasına engel olan¹⁰⁶ tek taraflı bir fesih bildirimidir¹⁰⁷. Başka bir görüşe göre ise, kiraya verene veya kiracıya taahhüdün gerçekleştirilmesini sağlama imkânı veren, borçlandırıcı bir sözleşmedir; ancak hukuki işlem veya fesih bildirimini değildir çünkü taahhüt tarihinde sözleşmeyi kendiliğinden sonra erdirmez¹⁰⁸. Başka bir deyişle, taraflar taahhüt edilen tarihte kira sözleşmesini feshetme taahhüdü altına girerler; ancak isterlerse harekete geçmeyerek sözleşmenin devamını sağlayabilirler¹⁰⁹.

Adi yazılı şekilde tanzim edilmiş tahliye taahhüdünde, kiracı imzayı kabul etmezse icra hukuk mahkemesi imza incelemesi yapamayacağından, sulh hukuk mahkemesine itirazın iptali ve kiralananın tahliyesi talebinde bulunulması gerekmektedir¹¹⁰.

Diğer şart ise kiralananın tesliminden sonra taahhüdün alınmasıdır. Burada önemli olan kiralananın teslim tarihidir¹¹¹ çünkü kira sözleşmesi sözlü olarak kurulmuş ve buna istinaden kiralanan kiracının kullanımına bırakılmış olabilir veya kira sözleşmesi yazılı olarak yapılmış ve kiralanan sözleşme imzalandıktan sonraki günlerde de teslim

¹⁰⁶ Kiracının, yazılı tahliye taahhüdünde kiraya verene bildirdiği tahliye günü, kira sözleşmesinin sona erme günüyse, bunun hem bir yazılı tahliye taahhüdü hem de kiracının, kira sözleşmesini 1 yıl daha uzatmasını engelleyen tek taraflı fesih bildirimini olduğu görüşüne ilişkin bkz. **Yalman**, Süleyman: “Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.13, S.2, 2005, s. 10.

¹⁰⁷ **Kılıçoğlu**, Ahmet M.: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 1. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2019, s. 303.

¹⁰⁸ Bkz. **Uyku**, s. 22-23.

¹⁰⁹ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Sağlam**, s. 32-33.

¹¹⁰ **Özkul**, Büşra: Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2024, s. 47-48.

¹¹¹ Kiralananın teslim tarihi açıkça yazmasa da taahhütnamede kullanılan ibareden taahhütnamenin kiralananın tesliminden sonra verildiğinin anlaşılacağına ilişkin bkz. Yargıtay 6. HD, 18.03.2014, E. 2013/11078, K. 2014/3241: “Yazılı tahliye taahhütnamesinde ‘halen kiracısı olarak kullanmakta olduğum’ ibaresi yazılı olup taahhüdün, kiralananın teslim edilmesinden sonra imzalandığının kabulü gerekir” (UYAP, E.T.: 23.08.2024).

edilebilmiş olabilir. Bu düzenleme ile murat edilen kiralanana teslim edip kiracının barınma ihtiyacını gidererek onun barınma kaygısı gütmeden, özgür iradesiyle tahliye taahhüdü almaktır. Keza yukarıda belirttiğimiz gibi tahliye taahhüdü kira sözleşmesinin içerisine bir madde olarak da eklenebileceği için kira sözleşmesiyle taahhüt verilen tarihin aynı olması mümkündür.

Kiralanan yerin aile konutu niteliğini taşıması halinde tahliyeyi eşlerden birinin taahhüdünün mümkün olup olmadığı doktrinde tartışmalıdır. Bu tartışmanın nedeni de tahliye taahhüdünün hukuki vasfının net olmamasıdır. Aile konutunu, evli kadın ve erkeğin birlikte yaşadığı yer olarak tanımlamak mümkündür. Eşlerin ikisinin de yerleşim yeri aynıysa bu konutun onların aile konutu olduğu yönünde karine oluşacaktır.

Eğer tahliye taahhüdü, fesih beyanının manasına geldiği görüşü kabul edilirse; aile konutu söz konusuysa TBK m. 349/1¹¹² ve TMK m. 194/1,4¹¹³ kapsamında kira sözleşmesinde taraf sıfatı bulunmayan eşin belirgin bir şekilde (izin veya onay olarak¹¹⁴) rızasının bulunması gerektiği¹¹⁵, bulunmadığı takdirde taşınmazın tahliyesine yönelik taahhüdün

¹¹² Bkz. “Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanın taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez.”

¹¹³ Bkz. TMK m. 194/1 “Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.” ve TMK m 194/4 “Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur.”

¹¹⁴ Sağlam, s. 35.

¹¹⁵ KÇİK sözleşmesine konu taşınmaz, kiracının aile konutu olarak değerlendiriliyorsa; sözleşmeye taraf olmayan eşin yazılı tahliye taahhüdüne mutlaka izin veya onay vermesi gerektiği görüşü için bkz. **Sert Sütçü**, Selin: “Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kiralanın Tahliyesi: Yazılı Tahliye Taahhüdü (Sorunlar- Çözüm Önerileri)”, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 13, S. 2, 2023, s. 1503 (<https://doi.org/10.52273/sduhfd..1398156>, E.T.: 29.01.2025); Tahliye taahhüdünün kira sözleşmesini sona erdirebilecek bir hukuki işlem olması nedeniyle kiralanın aile konutuyorsa diğer eşin rızasının bulunmasının zorunlu olduğu yönündeki benzer görüş için bkz. **Özdemir**, Furkan/**Çelik**, Yiğit: “Uygulamada Yazılı Tahliye Taahhüdünden Kaynaklanan Sorunlar ve Bunlara İlişkin Çözüm Önerileri”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 73, S. 1, 2024, s. 221 (<https://doi.org/10.33629/auhfd.1300540>, E.T.: 30.01.2025); TBK m. 349/1’in amacına uygun yorumlanarak tahliye taahhüdünde bulunulması, ikale sözleşmesi akdedilmesi; açılmış tahliye davasının kabulü, kira sözleşmesini kısaltan veya yer olarak daraltan tadil sözleşmeleri veya kiralanın zamanından önce devri durumlarında diğer eşin rızasının şart olduğuna ilişkin bkz. **Aydoğdu/Tuncer**, s. 589.

geçersiz olduğunu söylemek mümkündür¹¹⁶. Ayrıca tahliye taahhüdünün fesih ile benzer sonuçları ortaya çıkarması nedeniyle, TBK m. 349/1 ve TMK m. 194/1,4'ün geniş yorumlanması gerektiği de düşünülmektedir¹¹⁷. Ancak yukarıda anılan diğer görüş kapsamında; taahhüdün fesih beyanı anlamına gelmediği, ileri bir tarihte tahliye taahhüdü verildiği, taahhüdün gerçekleştiği anda sözleşmeyi sona erdirmeyeceği ve hatta kiracı tarafından verilen yazılı taahhüdün kiraya veren tarafından işleme konulup konulmayacağı belli olmadığı için eşin imzasına gerek olmadığı da ifade edilebilir.

Eşin TMK m. 194 kapsamında kiraya verene yapacağı bildirimle kira sözleşmesinde taraf haline gelmesi durumunda, eşler arasında zorunlu dava arkadaşlığı meydana geldiği gibi artık kiraya veren kiralanana ilgili yapacağı her türlü hukuki işlemde kira sözleşmesine sonradan dahil olan eş de taraf olarak göstermelidir.

Kiralananın yazılı tahliye taahhüdünün gerçekleşmesinden sonradaki süreçte aile konutu haline gelmesi durumunda taahhüdün gerçekleştiği zamanki şartlar geçerli olacağından, o sırada aile konutu olmadığı için taahhüt geçerli olduğu ve eşin rızasının alınmasına gerek olmadığı düşünülmektedir.

1.4.2.2. İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye

TBK m. 352/2 kapsamında kira sözleşmesinin süresi, bir yıldan az süreliyse kira süresi içinde, bir yıl ve daha uzun süreliyse bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde; kiracı kira bedelini ödememesi nedeniyle kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuş olabilir. Bu durumda kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, kira sözleşmesini dava yolu ile sonlandırabilir. Kiracının kira bedelini ödemedi

¹¹⁶ **Yeniocak**, s. 111-112.

¹¹⁷ **Uyku**, s. 29-30.

temerrüde düşmesi durumunda, kiraya verenin kira sözleşmesini sonlandırabilmesi için ihtar göndermesi zorunludur¹¹⁸.

1.4.2.2.1. Kiracının Bedeli Ödememesi

Bedelden kasıt sadece kira bedeli değildir, yan giderler de bedele dahildir. Yan giderlere aidat örnek gösterilebilir, dolayısıyla aidatını ödemeyen kiracının da diğer şartlar da mevcut ise tahliye edilmesi söz konusu olacaktır¹¹⁹.

1.4.2.2.2. İhtarın Haklılık Özelliği

İhtarla birlikte tanınan süre içerisinde kiracının borcunu ödemesi ihtarın haklılığını etkilemeyecek, 1. Haklı ihtar gerçekleşmiş olacaktır. Lakin tanınan süre içerisinde kiracı borcunu ödemez ise kiraya verenin TBK m. 315'e göre temerrüt sebebiyle tahliye imkânı vardır¹²⁰. Bu maddenin uygulanabilmesi için kiralananın teslimi aranmasından hareketle kiralananın teslim edilmesinden önce ödemesi kararlaştırılan kira borcunun ödenmemesi halinde ihtar çekilmesi durumunda bu ihtarın haklı olmadığı çünkü kiralananın teslim edilmediği kanaatine varmak mümkündür¹²¹. Ayrıca kira bedelinin peşin ödenmesi hususunda taraflar anlaşmış ise kira bedeli bir defa da istenebileceğinden ödenmemesi halinde bir ihtardan söz edilebileceği, dolayısıyla iki haklı ihtarın söz konusu olmayacağı anlaşılmaktadır¹²².

¹¹⁸ Bkz. Yargıtay HGK, 21.06.2023, E. 2021/996, K. 2023/642 (UYAP, E.T.: 23.03.2025).

¹¹⁹ Bkz. Yargıtay 6. HD, 09.11.2015, E. 2015/6195, K. 2015/9632 (UYAP, E.T.: 23.03.2025).

¹²⁰ **Yeniocak (2024)**, s. 79.

¹²¹ **Dilbaz**, s. 85.

¹²² **Sırataş**, Burcu: Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Zorunlu Arabuluculuk Uygulamasına Göre Güncellenmiş 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2024, s. 152.

Kiracının kira borcunu ifa etmek istemesine rağmen, kiraya verenin haksız yere ifadan kaçınması ve ihtar çekmesi halinde; ihtarın haklı olarak kabul edilmemesi gerekmektedir¹²³.

1.4.2.2.3. İhtarın Şekli ve Süresi

Kanun'da kiracıya en az otuz gün süre verilmesi gerektiği düzenlenmiş olup kiraya veren tarafından otuz günden daha fazla süre verilmesinde bir engel bulunmamaktadır, eğer bu şekilde fazla süre tanınmışsa bu sürenin dolması gerekir¹²⁴.

Kiracı sayısı birden fazlaysa, ihtarın kiracıların hepsine yapılması, ayrıca benzer şekilde kiraya verenin de tek kişi olmaması durumunda ihtarın tüm kiraya verenlerce yapılmış olması gerekmektedir.

1.4.2.3. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçerisinde Konutunun Bulunması Nedeniyle Tahliye

TBK m. 352/3 kapsamında kiraya verenin kiracısını tahliye edebilmesi için, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmalarına elverişli bir konutunun bulunması ve bunu sözleşme yapılırken kiraya verenin bilmemesi gerekmektedir. Yüksek yargı kararlarında konutun davalının sosyal durumu, aile nüfus sayısı itibarıyla oturmasına elverişli şekilde bulunması koşulu aranmaktadır¹²⁵.

Malik kiraya veren değilse TBK'nın 352/3. Maddesi kapsamında malikin tahliye davası açma hakkı bulunmamaktadır¹²⁶.

¹²³ **Ruhi/Ruhi**, s. 464.

¹²⁴ **Yeniocak (2024)**, s. 52.

¹²⁵ Bkz. Yargıtay 3. HD, 20.09.2017, E. 2017/4366, K. 2017/12337; 28.02.2018, E. 2018/504, K. 2018/1840 (UYAP, E.T.: 23.11.2024).

¹²⁶ Bkz. Ankara BAM 37. HD, 14.09.2023, E. 2023/1962, K. 2023/99 (UYAP, E.T.: 19.08.2025).

Ayrıca kiralanın devri halinde yeni malik kira sözleşmesinin kurulması sırasında sözleşmenin tarafı olmadığından kiracının başka evinin olduğunu bildiğinden ya da bilmediğinden bahsedilemez; bu nedenle, TBK m. 352/3 uyarınca tahliye davasının yalnızca kira sözleşmesinin kurulması sırasında sözleşmeyi kiraya veren sıfatıyla imzalayan tarafın açabileceği, kiraya veren sıfatı olmayan malikin veya kiralananı sonradan edinen yeni malikin bu maddeye dayanarak tahliye davası ama hakkı yoktur¹²⁷.

Eşler fiilen ayrı yaşasalar dâhi, bu husus birlikte yaşama şartının geçerliliğini etkilemez; ancak eşler hakkında mahkemece verilmiş olan ayrılık kararı varsa ve bu karar doğrultusunda ayrı yaşıyorlarsa artık birlikte yaşam şartının gerçekleşmediği sonucuna varılmaktadır¹²⁸.

Kiralananın devri halinde yeni malik kira bedellerinin kendisine ödenmesi gerektiğini kiracılara bildirmez ise kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle alacak ve tahliye davası açamaz¹²⁹.

1.5. UYARLAMA DAVASI

1.5.1. Uyarılama Davası Hakkında Genel Bilgiler

6098 sayılı TBK yürürlüğe girmeden önceki dönemde uygulanan 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda uyarılama davalarına ilişkin özel bir düzenleme olmamakla birlikte, o dönemde açılan kira uyarılama davalarında TMK m. 2'de düzenlenen dürüstlük kuralı dikkate alınarak sözleşmenin yeni şartlara uygun olarak uyarlanabileceği Yargıtay

¹²⁷ Bkz. İstanbul BAM 49. HD, 12.06.2024, E. 2023/3490, K. 2024/1526 (UYAP, E.T.: 23.04.2025).

¹²⁸ **Ruhi/Ruhi**, s. 465; aksi yönde bkz. **Çağlayan**, Yılmaz, s. 749: "Ayrıca eşlerin ayrı yaşadıklarına karar verebilmek için, bu ayrılığın mahkeme kararı ile gerçekleşmesine de gerek yoktur. Bu nedenle boşanmayı gerektiren bir nedenle fiili olarak senelerden beri ayrı yaşayan eşler, birlikte yaşıyor kabul edilmezler."

¹²⁹ Bkz. Yargıtay 6. HD, 27.11.2007, E. 2007/10771, K. 2007/12861 numaralı ilamında bu husus: "kiralayanın ödenmemesi direnim nedeniyle alacak ve tahliye davalarında, kiralayanın ve kiralanın birden fazla ilse buna ilişkin direnim ihtarnamesinin birlikte imzalanması ve davanın da birlikte açılması gerekir. Bu olayda davacı yeni malik direnim ihtarından önce kiralayın kendisine ödenmesi gerektiğini bildirmediğine göre direnim olgusu gerçekleşmediğinden davanın reddine" şeklinde belirtilmiştir (Yargıtay Karar Arama, E.T.: 20.10.2024).

içtihatlarında¹³⁰ ve öğretide kabul edilmekteydi¹³¹. TBK'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte işbu Kanun'un 138. maddesinde düzenlenen aşırı ifa güçlüğü ile uyarılma kanuni dayanağa kavuşmuş oldu¹³². Aşırı ifa güçlüğü, TBK'nın üçüncü bölümünün birinci ayrımı olan "Sona Erme Hâlleri" başlığı altında düzenlenmiştir. Kanun'daki düzenleme yerinden hareketle aşırı ifa güçlüğü'nün sözleşmenin sona ermesine neden olabileceği sonucuna varılabilir¹³³. Ancak sözleşmenin sona erdirilmesinden ziyade mümkün olduğunca sözleşmeyi ayakta tutmak amaçlanarak söz konusu madde kaleme alınmıştır¹³⁴.

Madde metninden ve gerekçesinden anlaşılacağı üzere, sözleşmelerde kural olarak sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesi geçerlidir, ne olursa olsun taraflar özgür iradeleriyle kurmuş oldukları sözleşme ilişkisine sadık kalmalıdır. Ancak TBK m. 138'deki şartlar gerçekleşmiş ve işlem temelinden çökmüş ise sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında çelişki meydana gelir dolayısıyla artık borçlunun borcunu yerine getirmesini beklemek adalet, hakkaniyet ve objektif iyi niyet kurallarına aykırı bir durum ortaya çıkarmaktadır¹³⁵. Bu nedenle uyarılma ile değişen koşullardan dolayı bozulan sözleşme adaleti yeniden tesis edilmektedir¹³⁶. Sözleşme adaletini yeniden tesis ederken taraflar veya hâkim, kira sözleşmesinin süresinin ötelenmesi, kira bedelinin bir müddet ödenmemesi, kiraya verene birtakım yan borçlar yükletilmesi, vadenin

¹³⁰ Bkz. Yargıtay 13. HD, 16.04.2013, E. 2014/20037, K. 2015/12355; Yargıtay HGK, 03.02.2008, E. 2008/3959, K. 2008/5848 (UYAP, E.T.: 23.08.2024).

¹³¹ **Göçüm**, s. 929.

¹³² **Atamulu**, İsmail: Kira Bedelinin Uyarlanması, Özdemir, Hayrunnisa (Ed.), Kira Hukuku Davaları, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023, s. 401.

¹³³ **Aybay**, Mehmet Erdem: Sözleşmenin Değişen Koşullara Göre Uyarlanması (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı İncelemesi), Cevdet Yavuz'a Armağan, C. 22, S. 3, 2016, s. 334 (<https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/333499>, E.T.: 22.10.2025).

¹³⁴ TBK'nın gerekçesinden bu husus anlaşılmaktadır. Bkz. (<https://mevzuat.tbmm.gov.tr/Kanun/KanunDetay?YasamaKanunId=f72877bd-e416-037b-e050-007f01005610&kanunNumarasi=6098#step-2>, E.T.: 12.08.2025).

¹³⁵ **Kurak**, Necat: Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan Davalar, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2021, s. 1145.

¹³⁶ **Özyakışır**, s. 233.

ertelenmesi gibi uyarlamaların uygulanmasına karar verebilir; ancak uygulamada genelde kira bedeli miktarında uyarlama yapılır¹³⁷.

Uyarlama davaları, kira sözleşmesi yapıldıktan sonra kiraya veren veya kiracının anlaştıkları kira bedelinin kiracı aleyhine önemli oranda ifa edilmesini zorlaştırdığından kiracının edimini dengelenmesi amacıyla açılan bir davadır. Bu kapsamda kendisinden kaynaklanmayan sebeplerle olağanüstü ve tahmin edilmesi beklenemeyen şartlar içerisinde kalan ve bu nedenlerle ifa güçlüğüne uğrayan kiracının uyarlama davası ikame edebilme hakkı vardır¹³⁸. Kira sözleşmesi ile taraflar sözleşmeye bağlılık ilkesi gereğince yükümlendiği edimleri aynen ifa etme borcu altında olsa dahi kira sözleşmesinin tesis edilmesinden sonra değişen şartlar nedeniyle ağır mali yükümlülüğe maruz kalan kiracı, sözleşmenin değişen koşullara göre uyarlanmasını hâkimden isteyebilecektir.

Nitekim taraflar arasında kurulan kira sözleşmelerinde, irade serbestîsi ilkesi gereğince kiracı veya kiraya veren arasında kiralanan şeyin kiralandığı sürenin veyahut kiralananana ilişkin ödenen bedelin her koşulda mutlak surette uygulanması hayatın değişen ve gelişen şartları karşısında hakkaniyete uygun sonuçlar doğurmayabilecektir. İşte öngörülmesi mümkün olmayan ağır şartlar nedeniyle tarafların edimleri arasında aşırı oransızlığın kira sözleşmesini uygulanamaz hale getirmesi gerek KÇİK sözleşmelerinde gerek ürün kiralalarında gerek taşınır ve taşınmaz kiralaları gibi birçok kira ilişkisinde doğan kira sözleşmeleri bakımından uygulanabilecektir¹³⁹.

Mümkün olduğunca kiracının ve kiraya verenin menfaati gözetilerek sözleşmenin ayakta tutulması amaçlandığından KÇİK sözleşmeleri kapsamında uyarlama, genellikle kira bedelinin uyarlanması şeklinde ortaya çıkmaktadır. Benzer şekilde ürün kiralalarına özgü uyarlama kapsamında olan TBK m. 363'teki düzenlemede de olağanüstü durumlarda kira bedelinden indirim yapılabileceği hüküm altına alınmıştır.

¹³⁷ **Canbolat/Gönül Koşar**, s.155.

¹³⁸ **Elibol**, Dilvin Merve: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2022, s. 25-26.

¹³⁹ **Özkul**, s. 136-137.

Daha çok uzun süreli sözleşmelerde¹⁴⁰ uygulama bulan uyarılama¹⁴¹, sadece sözleşmenin içeriği hususunda ise dar anlamda uyarlamadan; sözleşmenin içeriğiyle birlikte süresinin de yeni şartlara uyarlanması hususunda ise geniş anlamda uyarlamadan söz edilebilir¹⁴².

Uyarılama davalarında, hâkim tarafların iradelerini, sözleşmenin amacını ve anlamını, dürüstlük ilkesini göz önünde bulundurarak uyarılama yapmaktadır. Yapılan uyarılama neticesinde kira bedelinin artırılması veya azaltılması söz konusu olabilir¹⁴³. Kira bedelinin uyarlanması kira bedelinin tespiti davasında olduğu gibi sadece taşınmazın cinsi, yüzölçümü, bulunduğu mevki, emsal taşınmazların kira bedelleri gibi verilerle intibak boşluğunun doldurularak sözleşmenin düzeltilemeyeceği; değerlendirme yapılırken bunların sadece yardımcı kaynak olarak gözetilebileceği ve sözleşmede yüklenen edimleri tamamen başka anlam verecek hale getirmek suretiyle bir tarafa beklenmedik şekilde olağanüstü faydaların sağlanamayacağı, sözleşmenin yeni bir hale dönüştürülemeyeceği Yargıtay kararlarında belirtilmiştir¹⁴⁴.

Ayrıca bu husus Bursa BAM 4. HD'nin bir ilamında¹⁴⁵ “*Öncelikle, iş yeri kira sözleşmesinde uyarılama kaydı bulunuyorsa (örneğin uyarılama kaydı olarak tahammül süresine yer verilmiş ya da indirim oranı öngörülmüş ise) duruma uygun düşmesi halinde irade serbestisi çerçevesinde öncelikli olarak sözleşmedeki düzenleme uygulanmalıdır. Sözleşmede düzenleme bulunmaması ya da bulunan düzenlemenin genel işlem koşulu niteliği taşıması vs. sebeple geçersiz olması durumunda uyuşmazlığın çözümü*

¹⁴⁰ **Göçüm**, s. 933.

¹⁴¹ Yargıtay'ın kısa süreli kira sözleşmelerinde uyarılama talep edilemeyeceği ilişkin kararları (Örneğin bkz. Yargıtay 13. HD, 25.04.2002, E. 2002/2820, K. 2002/4565) olmakla birlikte, eski tarihli olmasına rağmen genel kurul kararı olduğu için bağlayıcı nitelikte olan Yargıtay HGK, 30.10.2002, E. 2002/13-852, K. 2002/864 numaralı ilamında belirtildiği gibi, kira sözleşmesinin kısa süreli olması uyarılama davası açılmasına engel teşkil etmemektedir. Kira sözleşmesinin süresi ön koşul olarak kabul edilmemektedir, ancak kısa süreli kira sözleşmesinde işlemin temelinden çökmesinden söz edilemeyeceğine ilişkin görüş için ayrıntılı bkz. **Özyakışır**, s. 235.

¹⁴² **Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2020, s. 561.

¹⁴³ Bkz. Yargıtay HGK, 07.05.2003, E. 2003/13-332, K. 2003/340 (Yargıtay Karar Arama, E.T.: 10.10.2025); Yargıtay 6. HD, 19.01.2016, E. 2015/859, K. 2016/96 (UYAP, E.T.: 23.10.2025).

¹⁴⁴ Bkz. Yargıtay 3. HD, 04.06.2018, E. 2017/11362, K. 2018/6297 (UYAP, E.T.: 23.10.2025).

¹⁴⁵ Bkz. Bursa BAM 4. HD, 27.04.2023, E. 2022/985, K. 2023/973 (UYAP, E.T.: 23.10.2025).

bakımından sözleşme boşluğunun TBK'nın genel hükümleri kapsamında değerlendirmek TBK'nın 138.maddesi hükümlerine göre hâkim tarafından doldurulması ve sözleşmeye müdahale edilerek edimler dengesinin sağlanması gerekir.” şeklinde belirtilmiştir. Dolayısıyla şartları ayrıntılarıyla açıklanacak olan uyarlama davasının şartlarının hepsinin mevcut olması halinde hâkim öncelikle sözleşme içerisinde olumlu veya olumsuz uyarlama kaydı bulunup bulunmadığına bakacak, koşulları mevcutsa olumsuz uyarlama kaydının varlığı hâkimin uyarlama yapmasına engel teşkil etmeyeceği gibi olumlu uyarlama koşulunun varlığı halinde de sözleşmedeki koşul edimler arası dengeyi sağlamakta yeterli olmuyorsa veya geçersiz ise hâkimin uyarlama yapması mümkündür.

Kira sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklar bakımından zorunlu dava şartı olarak arabuluculuk müessesesi gelmeden önce uyarlama koşulları olduğu takdirde uyarlama davası açmadan sözleşmenin taraflarının değişen koşullara uygun olarak sözleşmeyi yeniden müzakere etme zorunluluğunun bulunup bulunmadığı tartışmalı bir konuyken artık dava şartı arabuluculuk müessesesi ile bu durum tartışmalı olmaktan çıkmıştır¹⁴⁶.

Yargıtay 11. HD. 04.11.1983 tarihli ve 1983/4170 Esas, 1983/4731 Karar numaralı ilamıyla: *“Her yıl on bin ton üretim karşılığı tonu 1.30 dolar hesabıyla geçerli kur üzerinden TL olarak ve dört eşit taksitte redevans ödemesi koşuluyla sözleşme imzalanmış ve ödeme yapılmaması nedeniyle maden sahibi alacak davası açmıştır. İşletici de karşılık davasında sözleşmenin feshini istemiştir. Sonradan sabit kur uygulamasından vazgeçilerek günlük kura başlanması ile işletmecinin ödeme gücüğü içine düşmesi kaçınılmaz olmuştur. Beklenmeyen bu durum karşısında davacının ekonomik yönden mahvı söz konusu olacaksa, sözleşmenin yeni koşullara uyarlanması gerekir. Bu husus araştırılmalıdır.”* şeklinde karar verilmiş ve davacının ekonomik mahvı aranmıştır.

¹⁴⁶ **İnce**, Nurten: “Yeniden müzakere etme borcu mu külfeti mi?”, Batider, C. 33, S. 1, Mart 2017, s. 179 vd.; **Baysal**, Başak: Sözleşmenin Uyarlanması, BK. m 138, Aşırı İfa Güçlüğü, Gözden Geçirilmiş 3. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019, s. 140 vd.

Kira uyarlama davaları bir miktar para alacağı veya tazminat niteliğinde değil¹⁴⁷ *inşai dava* (yenilik doğuran dava) niteliğindedir¹⁴⁸.

Kira bedelinin uyarlanması davası ile kira bedelinin tespiti davaları arasında ortak özellikler olsa da ikisi birbirinden farklı davalardır. Her iki dava da dava tarihinden önceki kira bedeline ilişkin açılmayacaktır, ancak kira bedelinin uyarlanması davası önceden kiracıya bir ihtarda bulunmaya veya TBK m. 344/2’de düzenlenen 30 günlük ödeme süresi tanımaya gerek olmaksızın her zaman açılabilir¹⁴⁹. Ayrıca kira sözleşmesi sona erdikten sonra uyarlama davası açılmaz, kira bedelinin tespiti davası açılabilir¹⁵⁰.

1.5.2. Uyarlama Davasının Şartları

Daha önce belirtildiği gibi, madde gerekçesinde uyarlamanın uygulanabilmesi için aranan koşullar belirtilmiştir. Madde gerekçesine göre¹⁵¹ sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen, borçludan kaynaklanmayan, sözleşmenin yapıldığı zaman var olan olguları ifasının istenmesinin dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştiren olağanüstü bir durumun ortaya çıkmış olması; borçlunun borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olması koşullarının birlikte gerçekleşmesi gerekmektedir. Çalışmamız kapsamında madde gerekçesinde açıkça belirtilen koşullar ayrıntıları ile alınmıştır.

¹⁴⁷ Bkz. İzmir BAM 6. HD, 19.4.2024, E. 2021/2330, K. 2024/921 (UYAP, E.T.: 23.08.2025).

¹⁴⁸ Doktrinde, uyarlama hakkının inşai bir hak olduğu hususunda görüş birliği vardır; ancak mahkeme tarafından verilecek olan kararlar mı tek taraflı irade beyanıyla mı bu hakkın kullanılacağı tartışmalıdır. Oğuzman/Öz’e göre dava açılarak kullanılmalı mutlaka, Baysal/Serozan’a göre tek taraflı irade beyanıyla kullanılan bir haktır ve bu nedenle hâkimin kararı tespit niteliğindedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Çağlayan**, Ayşem Cemre: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Değişen Şartlara Uyarlanması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2022, s. 86-90.

¹⁴⁹ Bkz. Yargıtay 3. HD, 24.10.2019, E. 2017/8580, K. 2019/8348 (UYAP, E.T.: 29.08.2025).

¹⁵⁰ **Aydoğdu/Tuncer**, s. 614.

¹⁵¹ Bkz. https://mevzuat.tbmm.gov.tr/Kanun/KanunDetay?YasamaKanunId=f72877bd-e416_037b-e050-007f01005610&kanunNumarasi=6098#step-2, E.T.: 07.07.2025.

1.5.2.1. Taraflarca Öngörülme ve Öngörülmesi de Beklenmeyen Olağanüstü Bir Durumun Ortaya Çıkmış Olması

Uyarılama için öncelikle, kira sözleşmesinin taraflarınca yapıldığı sırada mevcut olan şartların kiracı ve kiraya veren tarafından öngörülme ve öngörülmesinin de beklenmeyeceği olağanüstü durumdan dolayı değişmesi gerekir¹⁵². Açıklamadan da anlaşıldığı üzere, olağanüstü durum sözleşme yapıldıktan sonra ortaya çıkmış olmalıdır¹⁵³. Öngörmek kelimesi sözlükte, “*bir işin ilerisini kestirmek veya bir işin nasıl bir yol alacağını önceden anlayabilmek ve ona göre davranmak*”¹⁵⁴ şeklinde tanımlanmıştır.

Kiracı ve kiraya veren KÇİK sözleşme ilişkisini kurarken her zaman ilerisini kestiremez bazen hiç ummadık durumlar ortaya çıkabilir. Uyarılama için de hem bu şekilde ilerisi kestirilemeyen yani öngörülme hem de öngörülmesinin beklenmediği şekilde olağanüstü durum meydana gelmiş olmalıdır. Taraflarca öngörülme, ancak öngörülmesi beklenen bir durum olduğu takdirde uyarılama koşulunun gerçekleşmediğini söylemek mümkündür¹⁵⁵. Dolayısıyla genel hayat tecrübelerine göre, sözleşmenin yapıldığı sırada ileride sözleşme şartlarının değişebileceği tahmin edilebiliyor veya edilmesi beklenebiliyorsa sözleşmenin uyarlanması mümkün olmaz¹⁵⁶. Doktrindeki bir görüşe göre, durumun öngörülebilir olmasına rağmen neticelerinin bu derece olacağının

¹⁵² Yargıtay kararlarında örneğin Yargıtay HGK, 30.10.2002, E. 2002/13-852, K. 2002/864 (Yargıtay Karar Arama, E.T.: 23.08.2024) ve TBK m. 138’de açıkça bu durum değişikliğinin olağanüstü nitelikte olması aranmıştır. Öğretide ise konu tartışmalı olmakla birlikte olağan durum değişikliklerinin uyarlamaya yol açabileceğini ifade eden görüş de mevcuttur. **Kocayusufpaşaoğlu**, Necip: “İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?”, M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan, İstanbul 2000, s. 503-514; **Baysal**, s. 345; ayrıntılı bilgi için bkz. **Küçükdağlı**, Ayşegül: “Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Yüksek Enflasyonun Etkisi”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 31, S. 3, 2023, s. 1009 vd.

¹⁵³ **Gümüş**, s. 97.

¹⁵⁴ Bkz. TDK Güncel Sözlük (<https://sozluk.gov.tr/>, E. T.: 28.11.2024).

¹⁵⁵ Benzer şekilde bahsedilen olağanüstü durumun, değişikliğin sözleşme dışı unsurların sonradan ortaya çıkması gerektiğine ilişkin bkz. **Özyakışır**, s. 238.

¹⁵⁶ **Görmez**, Mustafa: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019, s. 144.

öngörülemez nitelikte olması hali de uyarılama için yeterlidir¹⁵⁷. Ortaya çıkan olağanüstü durum taraflarca öngörülebilseydi tarafların sözleşmeyi yapmayacakları konusunda tereddütte mahal verilmemesi gerekir¹⁵⁸. Olağanüstü durumlar; tabiat, ekonomik ve sosyal olaylar şeklinde olabileceği gibi edimler arası dengeyi bozacak nitelikteyse yasama, yürütme ve yargı kararlarındaki değişiklikler dahi olağanüstü durum olarak değerlendirilebilir¹⁵⁹. Olağanüstü duruma deprem, salgın hastalık, ekonomik kriz¹⁶⁰ ve doğal felaketler örnek gösterilebilir. Örneklerden de anlaşılacağı üzere, bu olağanüstü durumlar herkes için geçerli, objektif ve önceden bilinemeyecek niteliktedir; ancak olağanüstü durum bazen münhasıran belirli bir bölgeye vb. alanlara yönelik olabilir¹⁶¹. Kanaatimizce kanun koyucu uyarılamanın şartlarını belirlerken “tarafların” öngörebileceği veya öngörmesinin beklenmeyeceği olağanüstü durumun varlığını aramış, bu olağanüstü durumun tüm toplumu etkilemesi aranmamıştır. Dolayısıyla ortaya çıkan olağanüstü durumun kira sözleşmesinin taraflarının veya bir tarafın edimini yerine getirmesi kendisinden beklenemeyecek derecede etkilemesi yeterli görülmüştür¹⁶². Bu

¹⁵⁷ **Arat (2020)**, s. 442.

¹⁵⁸ **Kırca**, Çiğdem: “Uyarılama”, Pandeminin (Covid-19’un) Sözleşmelerin İfasına Etkisi, (Ed.) Kırca/Karakaş, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 70.

¹⁵⁹ **Akncı**, Şahin: Korona Virüs (Covid 19) Salgınının Hukukî İlişkilere Etkisi (Özellikle Borçlar Hukuku, Ticaret Hukuku, İş Hukuku, Medenî Usul ve İcra Hukuku Alanlarına İlişkin Bir İnceleme, İstanbul Ticaret Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2020, s.24 (<https://acikerisim.ticaret.edu.tr/server/api/core/bitstreams/1d6b6139-f976-49cf-938b-f8e172b10733/content>, E.T.: 10.01.2025).

¹⁶⁰ Ülkemizde ekonomik krizlerin zaman zaman görüldüğü bu nedenle ekonomik krizin öngörülebilir olduğuna ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Yargıtay HGK, 12.11.2014, E. 2014/13-1614, K. 2014/900; 15.10.2003, E. 2003/13-599, K. 2003/599; 07.05.2003, E. 2003/13-332, K. 2003/340 sayılı kararlarında da benimsenmiştir (Yargıtay Karar Arama, E.T.: 23.08.2024). Benzer yönde **Tüzüner**, Özlem/Öz, Kerem: “Aşırı İfa Güçlüğüne İlişkin İçtihat İncelemesi”, Ankara Barosu Dergisi, S. 3, 2015, s. 421-470. Aksi yönde **Baysal**, s. 268; **Yeniocak**, Umut: Kira Bedelinin Belirlenmesi, Kira Tespit ve Kira Uyarılama Davaları, Ankara 2023. s. 158; **Gümüş** ise özellikle periyodik ekonomik krizlerin yaşandığı bir ülkede çok uzun zaman geçmedikçe bir sonraki krizin öngörülemez sayılamayacağını ifade etmektedir.

¹⁶¹ **Göçüm**, s. 939; Aksi yönde görüşe göre ise olağanüstü değişiklik olarak nitelendirme yapılabilmesi için bütün toplumu etkileyen durum olması gerekmektedir bkz. **Baysal**, s. 229.

¹⁶² **Çağlayan**, Ayşem Cemre, s. 114-115; **Koçak Diker**, Duygu: “Konut Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Düzenlemeler ile Kiraya Veren Uyarılama Talebinin Değerlendirilmesi”, İstanbul Hukuk Mecmuası, C. 82, S. 4, 2024, s. 1081.

nedenlerle somut olaya göre, dürüstlük kuralı çerçevesinde değerlendirme yaparak öngörülebilirliğin tespiti yapılmalıdır¹⁶³.

1.5.2.2. Taraflarca Öngörülme ve Öngörülmesi de Beklenmeyen Olağanüstü Durumun Borçludan Kaynaklanmamış Olması

Hukukun temel prensiplerinden olan “*kimse kendi kusurundan yararlanamaz*” ilkesi gereği kişi kendisinden kaynaklanan kusura dayanarak hak elde edemez. Keza TBK m. 138 hükmünün lafzından da anlaşıldığı üzere, kiracı veya kiraya verenin mutlaka kusurlu olmasına gerek yoktur; olağanüstü durumun kaynağının borçluya “*isnat edilebilirliği*” uyarlamasının borçlu tarafından talep edilememesi için yeterli olacaktır¹⁶⁴. KÇİK sözleşmelerinde tarafların birbirine karşı farklı borçları bulunduğu için borçlu kavramından kiracı ve kiraya veren taraflardan ikisini de anlamamız gerekmektedir¹⁶⁵.

Kira sözleşmesinin taraflarından birinin tacir olma ihtimalinde, bu şartın nasıl değerlendirileceği hususu önem teşkil etmektedir çünkü 6102 sayılı¹⁶⁶ TTK m. 18/2’de “*Her tacirin, ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket*” edeceği düzenlenmiştir. Tacirler ticari faaliyetlerini yürütürken KÇİK sözleşmelerinin tarafı olabilir, bu durumlarda tacirin basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi yani sıradan bir kişiden daha öngörülü olarak hareket etmesi gerekir. Basiretli tacir gibi davranma yükümlülüğü nedeniyle tacirler bakımından öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü durumun dar yorumlanması gerekmektedir¹⁶⁷. Keza Yargıtay

¹⁶³ **Atamulu**, s. 413.

¹⁶⁴ **Aybay**, s. 335; Kanundaki “kaynaklanmayan” ifadesinden kusurun anlaşılması gerektiği yönünde benzer görüş için bkz. **Baysal**, s. 167.

¹⁶⁵ Yargıtay HGK, 12.11.2014, E. 2014/13-1614, K. 2014/900 (UYAP, E.T.: 29.08.2025).

¹⁶⁶ RG. 14.02.2011, S. 27846.

¹⁶⁷ Yargıtay HGK, 07.5.2003, E. 2003/13-332, K. 2003/340 (Yargıtay Karar Arama, E.T.: 14.10.2024).

kararlarında¹⁶⁸ bankaların basiretli davranma yükümlülüğü diğer tacirlerden farklı değerlendirilerek bankaların basiret ve özen ölçüsünün daha ağır olduğu belirtilmiştir.

Ancak tacirler açısından öngörülebilir olarak kabul edilecek bir durumun sonuçlarının sözleşmedeki edimler dengesini bir taraf aleyhine dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede değiştirebileceğini öngörüp öngöremeyeceği ihtimali değerlendirilmeli, olaylar öngörülebilir olmakla birlikte olayların sözleşmeye etkileri kapsam ve biçim bakımından bu derece tahmin edilmemelidir¹⁶⁹.

1.5.2.3. Sözleşmenin Yapıldığı Sırada Mevcut Olguların Kendisinden İfanın İstenmesini Dürüstlük Kurallarına Aykırı Düşecek Derecede Borçlu Aleyhine Değişmiş Olması

Dürüstlük kuralı TMK m. 2'de; herkesin haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken, dürüstlük kurallarına uymak zorunda olduğu, bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumayacağı şeklinde düzenlenmiştir. Kira sözleşmelerinde de taraflar borçlarını yerine getirirken dürüstlük kuralına uymalıdır aksi takdirde hukuk düzeni hakkın açıkça kötüye kullanılmasını korumaz. Hatta dürüstlük kuralı, yalnızca sözleşmeden doğan borçların ifası, hakların kullanılmasında dikkate alınmaz; ayrıca kanundan doğan hakların kullanılmasında ve ifasında da dikkate alınır¹⁷⁰. Taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü durum, kira sözleşmesi kurulurken var olan koşulları öyle bir değiştirmeli ki borcun yerine getirilmesi durum aleyhine gelişen kişiden beklenmemelidir. Öyle ki olağanüstü durum nedeniyle tarafın borcunu yerine getirmesini beklemek dürüstlük kuralına aykırılık teşkil etmelidir. Borçlunun borcunu ifasının aşırı derecede güçleşmesi, edimler arası dengenin taraflardan katlanması beklenilemeyecek şekilde bozulması veya sözleşmeden beklenen menfaatin

¹⁶⁸ Yargıtay HGK, 26.09.2019, E. 2017/411, K. 2019/962 (UYAP, E.T.: 29.08.2025).

¹⁶⁹ Bkz. Ankara BAM 37. HD, 09.05.2024, E. 2023/1008, K. 2024/924 (UYAP, E.T.: 09.01.2025).

¹⁷⁰ **Akyol**, Şener: Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2006, s. 6.

ortadan kalkması hallerinde borçluyu ifaya zorlamak dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir¹⁷¹.

1.5.2.4. Borçlunun Borcunu Henüz İfa Etmemiş veya İfanın Aşırı Ölçüde Güçleşmesinden Doğan Haklarını Saklı Tutarak İfa Etmiş Olması

Olağanüstü durumun ortaya çıkması sözleşmenin ifa edilip edilmediğine göre dört ihtimal ortaya çıkabilir. Kira sözleşmesi henüz ifa edilmeden olağanüstü durumun ortaya çıkması, kira sözleşmesi yapıldıktan sonra kiracının yıllık veya birkaç aylık kira bedelini peşin olarak ödemesinin sonrasında olağanüstü durum ortaya çıkması, olağanüstü durumun ortaya çıkmasından sonra kiracının ihtirazi kayıt düşerek borcunu ifa etmesi veya olağanüstü durumun ortaya çıkmasından sonra kiracının ihtirazi kayıt düşmeden ödeme yapması ihtimalleri söz konusu olabilir.

Taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü durumun kural olarak sözleşmedeki edimler yerine getirilmeden önce meydana gelmiş olması ve bu olağanüstü durumun sözleşmenin edimini yerine getirmesini kendisinden beklenemeyecek derecede etkilemiş olması gerekir. Dolayısıyla ilk ihtimalde diğer şartlar da mevcut ise kira sözleşmesinin uyarlanması gerekmektedir.

İkinci ihtimalde; olağanüstü durum, öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen bir durum olduğu için borcunu ifa eden taraftan ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak borcunu ifa etmiş olması beklenemez¹⁷². Zaten borçlu böyle bir şart koyacak kadar öngörülü ise sözleşmeyi de bu öngörüsü çerçevesinde yapması gerekirdi. Dolayısıyla kiracı olağanüstü durum ortaya çıkmadan sözleşmeyi ifa etmişse ifa gücünün

¹⁷¹ **Yeniocak**, Umut: Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023, s. 163; anılan Ankara BAM 37. HD, 09.05.2024, E. 2023/1008, K. 2024/924 numaralı ilamında bu husus: "... durumun değişmesi halinde sözleşmede ısrar etmek dürüstlük kuralına aykırı bir tutum olur. Değişen durumların, sözleşmede kendiliğinden bulunan sözleşme adaletini bozması halinde, taraflar bu haller için bir tedbir almadıklarından, sözleşmede bir boşluk vardır. Bu boşluk, sözleşmenin anlamına ve taraf iradelerine önem verilerek yorum ile ve dürüstlük kuralına uygun olarak doldurulur. Bu yönüme o sözleşmenin yorum yoluyla düzeltilmesi veya değişen hal ve şartlara uyarlanması denilir." şeklinde ifade edilmiştir (UYAP, E.T.: 09.03.2025).

¹⁷² Covid 19 küresel salgını örneğinde uyarlama kapsamında bkz. **Canbolat/Gönül Koşar**, s. 154.

bulunduğu, uyarlama hakkında vazgeçmiş olduğu kabul edilecektir¹⁷³. Ortaya çıkan olağanüstü durumu öngördüğu veya öngörmesinin kendisinden beklendiği söylenebilir. Bu nedenle kiralarını peşin olarak ödeyen kiracının ihtirazı kayıt koymasına gerek olmadan uyarlama talebinde bulunabileceğini söylemek mümkündür¹⁷⁴.

Kiracının kısmi ödeme yapıp geri kalan kira bedelini ödemedenden beklenmeyen, olağanüstü halin gerçekleşmesi halinde, ödeme yapılan kısım için ihtirazı kayıt yoksa sadece ödenmeyen kısımlar açısından, ihtirazı kayıt bulunması halinde ödenmiş olan kısım için de uyarlama talep etme imkânı vardır¹⁷⁵.

Son ihtimal olan kiracının olağanüstü halin gerçekleşmesinden sonra kira bedelini ifa etmesi durumunda, olağanüstü halin kiracıyı ifayı güçlüğüne sokmadığı anlaşılma ile kiracının uyarlama talep etmesi dürüstlük ilkesine uygun olmayacaktır.

1.5.3. Uyarlama Davasının Hukuki Niteliği

Uyarlama davaları, inşai nitelikte davalar olup mahkeme kararı ile sonuç doğurur¹⁷⁶. Doktrindeki bir görüşe göre, uyarlama talep edecek tarafın tek taraflı irade beyanı ile kira sözleşmesinin karşı tarafına talebini ulaştırması yeterlidir çünkü uyarlama hakkı yenilik doğuran hak niteliğindedir ve mahkemenin sonradan vereceği uyarlama kararı sadece tespit niteliğindedir¹⁷⁷. Ancak doktrindeki bir diğer görüşe göre, sözleşmede uyarlamaya ilişkin bir kayıt bulunmaması ve tarafların uyarlama hususunda müzakere etmelerinin mümkün olmaması durumları söz konusu olabilir ve bu durumlarda borçlu direkt uyarlama davası açabilir. Dolayısıyla hâkim yapacağı yargılama sonucunda vereceği uyarlama kararı ile birlikte taraflar açısından bağlayıcı ve icrai nitelik taşıyan inşai bir

¹⁷³ Çağlayan, Ayşem Cemre, s. 84.

¹⁷⁴ Yeniocak, s. 164; Gümüş, s. 335-336.

¹⁷⁵ Özyakışır, s. 248.

¹⁷⁶ Ceran, Mithat: Kira Sözleşmeleri Tahliye, Tesbit, Uyarlama, Alacak ve Tazminat Davaları, Yetkin Basımevi, Ankara 2022, s. 955.

¹⁷⁷ Serozan, Rona: Sözleşmeden Dönme, 2. Baskı, İstanbul 2007, s. 355-356; Nomer, s. 396; Baysal, s. 377.

karar verecektir dolayısıyla verilen karar sadece tespit niteliğinde olmayacaktır. Kanaatimizce de edimler arası dengeyi sağlamak adına hâkime verilen takdir yetkisi neticesinde, hâkimin dürüstlük, hakkaniyet ve eşitlik ilkeleri çerçevesinde vereceği karar sadece tespit hükmünde değil kurucu yenilik doğuran karar niteliğindedir.

Yargıtay ilamlarında¹⁷⁸ uyarılma müessesesi “istisnai, tali ve yardımcı” nitelikte tanımlanmaktadır.

Davacı kiracı tarafından davalı kiraya verene karşı açılan kira uyarılma talebi istemli davada, davanın 24.12.2020 tarihinde açılmış olması ve her iki taraf da tacir sıfatını haiz olmasına rağmen kira uyarılma davalarının bir miktar para alacağı-tazminat niteliğinde olmadığından 24.12.2020 tarihinde açılan davada arabuluculuk dava şartı bulunmaması nedeniyle ilk derece mahkemesinin kararı kaldırılmıştır¹⁷⁹.

1.5.4. Uyarılma Davasının Açılma Süreci ve Süresi

Olağanüstü durum taraflarca öngörülmediği için bu durum gerçekleşmesi halinde, dürüstlük kuralı kapsamında tarafların bir araya gelip veya Covid 19 salgın hastalığı dönemindeki gibi bir araya gelmeleri mümkün değilse iletişim vasıtalarıyla birbirleriyle bağlantı kurup sözleşmelerini yeniden müzakere etmeleri beklenmektedir¹⁸⁰.

Uyarılma davasının temelini olağanüstü bir durum oluşturduğu için olağanüstü durumun ortadan kalkmasıyla birlikte sözleşmenin eski hale dönmesi beklenir.

¹⁷⁸ Bkz. Yargıtay 3. HD, 15.02.2017, E. 2017/1407, K. 2017/1427 (UYAP, E.T.: 09.11.2024).

¹⁷⁹ Ayrıntılı bilgi için bkz. İzmir BAM 6. HD, 19.04.2024, E. 2021/2330, K. 2024/921 (UYAP, E.T.: 09.04.2025).

¹⁸⁰ **Canbolat/Gönül Koşar**, s. 149.

1.6. KİRA SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLI MADDİ-MANEVİ TAZMİNAT DAVALARI

Kiracı veya kiraya veren yerine getirmekle yükümlü olduğu borçlarını hiç veya gereği gibi yerine getirmezse karşı taraf uğramış olduğu zararın tazminini isteyebilir. Kiracının veya kiraya verenin zararı müspet zarar olabileceği gibi menfi zarar da olabilir¹⁸¹. Bu tazminat davalarının kaynağı taşınmazın aynına ilişkin olmadığı için kesin yetki kuralı uygulanmayıp genel yetki kuralları geçerlidir¹⁸². Kira sözleşmesinden kaynaklanan maddi veya manevi tazminat davasının haksız tahliyeden kaynaklanması halinde davacı kiracı davalı ise kiracıyı haksız tahliye eden kiraya verendir.

Kira sözleşmesini taşınmazın maliki adına vekil sıfatıyla imzalayan avukat kira sözleşmesinin tarafı olmadığı için kendi adına kira tespit, tahliye veya kira ilişkisinden kaynaklanan tazminat davası açamaz¹⁸³.

Kira sözleşmesi ve kanun hükümleri gereğince geç tahliyeden kaynaklanan zararların da tazminat hesabına dahil edilmesi gerekerek manevi tazminata hükmedilmesi gerekmektedir¹⁸⁴.

Kiracı, kira sözleşmesinin sonunu beklemeden veya feshi ihbar süresine uymadan kiralananı tahliye etmesi halinde kiracının erken tahliyeden dolayı kiralayana karşı

¹⁸¹ Bkz. Yargıtay 3. HD, 28.04.2021, E. 2020/12237, K. 2021/4801 numaralı ilamında bu husus “Dava tarihinde yürürlükte bulunan TBK 112. maddesine göre alacaklının, borçludan borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi nedeniyle tazminat isteyebilmesi için, bu yüzden bir zarara uğramış olması gerekir. Sözleşmeden kaynaklanan zarar müspet zarar olacağı gibi, menfi zarar da olabilir. Müspet zarar; borçlu edayı gereği gibi ve vaktinde yerine getirseydi alacaklının mameleki ne durumda olacak idiye, bu durumla eylemli durum arasındaki farktır. Diğer bir anlatımla, müspet zarar, sözleşmenin hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesinden doğan zarardır: kuşkusuz kâr mahrumiyetini de içine alır. Kâr kaybı, kârdan mahrum kalma karşılığı meydana gelen zarardır. Genelde sözleşmeyi kusuruyla fesheden taraftan istenir. Aslında kâr kaybı açısından kârdan yoksun kalan tarafın malvarlığında kusurlu hareketten önce ve sonra bir değişiklik yoktur. Burada kârdan yoksun kalan kusurlu hareket yüzünden mal varlığında ileride meydana gelecek çoğalmadan mahrum kalır.” (UYAP, E.T.: 19.06.2024).

¹⁸² **Yarar, İbrahim/Yarar, Hilal/Yerlikaya, Kübra:** Tüm Yönleriyle Tazminat Hukuku, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021, s. 767.

¹⁸³ **Göçüm,** s. 32.

¹⁸⁴ Bkz. Yargıtay 3. HD, 25.09.2024, E. 2023/3510, K. 2024/2560 (UYAP, E.T.: 09.04.2025).

tazminat sorumluluğu bulunmaktadır¹⁸⁵. İhtiyaç, imar ve inşa nedeniyle tahliyesine karar verilen taşınmazın usulüne aykırı olarak üçüncü şahsa kiraya verilmesi halinde tahliyesine karar verilen kiracı, kiralayan aleyhine tazminat davası açabilir. Kiracı, kiralayan tarafından gönderilen ve kiralananın konut ihtiyacı nedeni ile tahliyesi isteğini içeren ihtarname üzerine herhangi bir mahkeme kararı veya icra işlemi olmadan, taşınmazı kendi rızasıyla tahliye etmişse maddi tazminat isteminin reddi gerekir.

Yeni malik, mevcut kira sözleşmesinin süresi dolmadan; ancak Kanun kendisine tanıdığı sürede kiracıyı kiralananın tahliye ederse; kiracının eski malike tazminat davası açması mümkündür¹⁸⁶.

1.7. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDEN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLARDA GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME

Belirli bir davaya hangi mahkemenin bakacağı “görev” hususuna ilişkin olup kanunla düzenlenen mahkeme görevlerine ilişkin özel ve genel görevli mahkeme araştırması öncelikle yapılmalıdır¹⁸⁷. Bir davaya ülke içerisindeki hangi yerdeki görevli mahkemenin bakacağını tespit eden kurallara ise yetki kuralı denir¹⁸⁸. HMK m. 4’te¹⁸⁹ Sulh Hukuk

¹⁸⁵ **Göçüm**, s. 203.

¹⁸⁶ Bkz. Yargıtay 6. HD, 21.01.2014, E. 2013/15959, K. 2014/579 numaralı ilamı (UYAP, E.T.: 09.04.2025).

¹⁸⁷ **Kuru**, Baki/**Aydın**, Burak: Medenî Usul Hukuku El Kitabı, Cilt 1, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, 2021, s. 121; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s. 207.

¹⁸⁸ **Tanrıver**, Süha: Medenî Usûl Hukuku, Cilt 1, Temel Kavramlar ve İlk Derece Yargılaması, Tümüyle Gözden Geçirilmiş, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Bası, Yetkin Yayınları, 2021, s. 247.

¹⁸⁹ Bkz. “dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın; Kiralanan taşınmazların, İİK’ya göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayırık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları, Taşınır ve taşınmaz mal veya hakkın paylaşılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin davaları, Taşınır ve taşınmaz mallarda, sadece zilyetliğin korunmasına yönelik olan davaları, Bu Kanun ile diğer kanunların, sulh hukuk mahkemesi veya sulh hukuk hâkimini görevlendirdiği davaları”

Mahkemelerinin görevleri düzenlenmiş olup yetkiye ilişkin ise HMK m. 5-19'teki genel kuralları ve özel yetki kuralı olan TBK m. 89/1.1 uygulama alanı bulmaktadır.

HMK m. 4'te, kira ilişkisinden kaynaklanan bütün uyuşmazlıklarda görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi olarak düzenlendiği için kira tespit, uyarılama, tahliye taahhüdü, tazminat, itirazın iptali, tahliye ve kira sözleşmesinden doğan alacak davalarının hepsinde sulh hukuk mahkemesi görevlidir¹⁹⁰. Görev, kamu düzeninden olup mahkemenin görevli olması HMK m. 114/1-c gereği dava şartıdır¹⁹¹. Bu nedenle davada taraflarca getirme veya re'sen araştırma ilkelerden hangisinin uygulandığı önem teşkil etmeden mahkeme görevli olup olmadığını re'sen inceleyeceği gibi taraflar da hüküm kesinleşinceye kadar her aşamada görevsizlik iddiasında bulunabilir¹⁹².

Yetki kuralında genel yetki kuralları bütün davalar için uygulanırken özel yetki kuralları bazı davalar için uygulama alanı bulur¹⁹³. Mahkemelerin yetkisi kanunla düzenlenmiş olup diğer kanunlarda düzenlenen yetkiye ilişkin hükümler haricinde hukuk mahkemelerinin yetkisi HMK düzenlenen kurallara göre belirlenir¹⁹⁴. HMK m. 6'ya göre genel yetkili mahkeme, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeridir¹⁹⁵. Davalı sayısının birden fazla olması halinde, davalılardan birinin yerleşim yerinde dava açılabilir lakin davalıların hepsi hakkında dava nedenine göre ortak yetkili mahkeme belirlenmişse, örneğin haksız fiilin birden fazla kişi tarafından işlenmesi halinde tazminat davası fiili gerçekleştiren herkese karşı birlikte açılmış ise HMK m.

¹⁹⁰ **Kuru/Aydın**, s. 123-124.

¹⁹¹ **Kuru/Aydın**, s. 151.

¹⁹² **Görgün, Şanal/Börü, Levent/ Kodakoğlu, Mehmet**: Medenî Usûl Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Güncel Yargı Kararları İşlenmiş 13. Baskı, Ankara 2024, s. 112.

¹⁹³ **Kuru/Aydın**, s. 166.

¹⁹⁴ **Kuru/Aydın**, s. 166; **Arslan, Ramazan/Yılmaz, Ejder/Taşpınar Ayvaz, Sema/Hanağası, Emel**: Medenî Usul Hukuku, Güncellenmiş 10. Baskı, Ankara 2024, s. 222.

¹⁹⁵ **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s. 223; **Görgün/Börü/Kodakoğlu**, s. 129.

16’da ortak yetkili mahkeme düzenlendiğinden, dava ortak yetkili mahkemede açılmalıdır¹⁹⁶.

Genel yetki kuralı belirtildiği üzere bütün davalar için uygulanması kuralının istinası kesin yetki kuralının bulunduğu haller olup kesin yetki var ise genel yetki kuralına dayanarak genel mahkemede dava açılmaz¹⁹⁷. Kesin bulunmadığı hallerde, karşı dava açılması halinde asıl davaya bakan mahkeme karşı davada da yetkilidir¹⁹⁸. HMK m. 12 kapsamında, taşınmazın ayırından doğan davalarda taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkili kılınmıştır. Burada tez konumuz çerçevesinde, kira sözleşmelerinin taşınmaz üzerindeki şahsi hakka yönelik olması nedeniyle kira bedeline ilişkin davalar, tahliye davaları gibi kira sözleşmesinden kaynaklanan şahsi hakka dayalı davalarda kesin yetki kuralının geçerli olmadığını belirtmemiz gerekmektedir¹⁹⁹.

Özel yetki kuralları, tarafların veya dava konusunun özelliklerine göre belirlenmiş, genel yetki kuralını kaldırmayan, genel yetki kuralıyla birlikte uygulama alanı bulan yetki kurallarıdır²⁰⁰. Özel yetki kurallarına konumuz kapsamında, HMK m. 10’da düzenlenen sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinin de yetkili olduğu kuralını incelediğimizde; kira sözleşmesinin varlığı halinde sözleşmenin ifa edileceği yerdeki (kira bedeli para borcu olduğundan TBK m. 89 kapsamında alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerindeki) sulh hukuk mahkemesi de dava açılması halinde yetkilidir; ancak kira sözleşmesinin irade sakatlığı iddiasına dayalı olarak geçersizliği ileri sürülüyorsa, sözleşme hususunda çekişme olduğu için HMK m. 10’da düzenlenen özel yetki kuralı uygulama alanı bulmayacaktır²⁰¹.

¹⁹⁶ Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 131; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 226.

¹⁹⁷ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 227.

¹⁹⁸ Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 140.

¹⁹⁹ Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 144.

²⁰⁰ Kuru/Aydın, s. 167; Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 133.

²⁰¹ Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 134.

KÇİK sözleşmelerinde dava şartı olarak arabuluculuğun uygulanmaya başladığı 01.09.2023 tarihinden itibaren arabuluculuk belgesine icra edilebilirlik şerhinin verilmesi de sulh hukuk mahkemelerinin görev alanına dahil olmuştur. İcra edilebilirlik şerhi taşınmaz ile ilgili ise yetkili sulh hukuk mahkemesi taşınmazın bulunduğu yer olmakla birlikte diğer anlaşma belgelerine ilişkin icra edilebilirlik şerhlerinde ise arabulucunun göre yaptığı yer sulh hukuk mahkemesi yetkilidir²⁰².

²⁰² Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 118.

2. BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK DAVA ŞARTI

Arabuluculuk, tarafların menfaatlerini gözeterek ve tarafları bir araya getirerek müzakere edip anlaşmalarını amaçlayan diğer bir deyişle ortak paydada buluşmalarını sağlayan alternatif bir uyuşmazlık çözüm yöntemidir²⁰³. Doktrinde; Özbek, arabuluculuğun tarafların anlaşamadıkları konularda anlaşmaya varmak için bir veya birden fazla arabulucunun yardımıyla müzakere ettikleri bir uyuşmazlık çözüm yöntemi olduğunu ifade eder²⁰⁴. Derdiman'a göre ise arabuluculuk, yargı yolu kapatılmaksızın ve kısıtlanmaksızın; arabulucu marifeti ile uyuşmazlığın dostane şekilde çözülmesini öngören alternatif bir yoldur²⁰⁵.

Arabuluculuk yöntemi, ihtiyari ve zorunlu olarak iki şekilde uygulanabilir. Hukuk sistemimizde, HUAK kapsamında ilk başta ihtiyari arabuluculuk düzenlenmiş olmakla birlikte; 7036 sayılı²⁰⁶ İş Mahkemeleri Kanunu'nun 3. Maddesinin yürürlüğe girmesi ile Kanun'da düzenlenen çeşitli uyuşmazlıklarda dava şartı olarak²⁰⁷ arabuluculuk

²⁰³ **Ekmekçi, Ömer/Özekes, Muhammet/Atalı, Murat/Seven, Vural:** Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk, 2. Bası, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2019, s. 259; (Resmî Gazete Tarihi: 02.06.2018 Resmî Gazete Sayısı: 30439) Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği'nin 4/1-c bendinde Arabuluculuğun "Sistematik 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 kamu hizmeti olarak yürütülen ihtiyari bir uyuşmazlık çözüm yöntemini" ifade ettiği belirtilmiştir.

²⁰⁴ **Özbek, Mustafa Serdar:** Alternatif Uyuşmazlık Çözümü, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2016, s. 1272.

²⁰⁵ **Derdiman, R. Cengiz/Derdiman, Emirhan:** Anayasal Hak ve İlkelere Uyumlu Bir Model Önerisi: "Muhakeme Sürecinde Arabuluculuk" (Arabuluculuk Yıllığı 2020) Editörler: Begüm Kocamaz, Baybüke Kurtuluş, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020, s. 27.

²⁰⁶ RG. 25.10.2017, S. 30221.

²⁰⁷ Arabuluculuk yoluna başvurma zorunluluğunun, usûl hukuku açısından dava şartı olarak kabul edilmemesine yönelik eleştiri için bkz. **Keleş, Özden:** Kira İlişkisinden Doğan Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2024, s. 21-23.

uygulanmaya başlandı. 7036 sayılı Kanun'un ardından TTK'da ve 6502 sayılı²⁰⁸ Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da dava şartı arabuluculuğa²⁰⁹ ilişkin kanuni düzenlemeler yapılmaya devam edilmiştir. 7155 sayılı²¹⁰ Abonelik Sözleşmesinden Kaynaklanan Para Alacaklarına İlişkin Takibin Başlatılması Usulü Hakkında Kanun'un 23. Maddesiyle “dava şartı arabuluculuk”, HUAK'ın 18. Maddesinin ardından gelmek üzere 18/A maddesi olarak düzenlenmiştir. 7445 sayılı Kanun'un arabuluculukla ilgili hükümlerinin 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe girmesinden önce, TTK'nın 4 ve 5/A maddeleri kapsamında tarafların tacir ve uyuşmazlığın ticari işletmeleriyle alakalı olduğu kira ilişkisinden kaynaklanan davanın “*konusu bir miktar para olan alacak, tazminat, itirazın iptali, menfi tespit veya istirdat*” davalarından bir veya birkaçı olması halinde dava şartı olarak arabuluculuk kabul edilmiştir. 01.09.2023 tarihi itibarıyla de kiralanan taşınmazların 2004 sayılı²¹¹ İcra ve İflas Kanunu'na göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır. Arabuluculuğun dava şartı olarak uygulanma alanının artmasının sebebi, uyuşmazlıkların daha az giderle ve kısa sürede çözümlenmesini mümkün kılmasıdır²¹².

7036 sayılı Kanun ile getirilen ve başlatılan arabuluculuk dava şartı düzenlemelerinin mahkemelere doğrudan erişim hakkını dolayısıyla hak arama özgürlüğünü engelleyip engellemediği hususu başlangıçta çok tartışılmış²¹³ olmakla birlikte, AYM'nin daha önce

²⁰⁸ RG. 28.11.2013, S. 28835.

²⁰⁹ **Tanrıver**; özel dava şartı olan arabuluculuğun, uygulama alanının genişletilerek genel bir dava şartı haline getirilmeye çalışılmasının sağlıklı ve doğru bir yaklaşım biçimi oluşturmayacağını, HMK m. 114 arasına, yeni bir dava şartının da eklenmesi sonucunu doğuracağını ifade etmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Tanrıver**, Süha: Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk, Tümüyle Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 2. Bası, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2022, s. 145.

²¹⁰ RG. 19.12.2018, S. 30630.

²¹¹ RG. 19.06.1932, S. 2128.

²¹² **Börü**, Levent: “Tahkim Sözleşmesinin Varlığı Durumunda Dava Şartı Arabuluculuk Hükümlerinin Uygulanıp Uygulanamayacağı Üzerine Değerlendirmeler (HUAK m. 18/A,18)” Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 31, S. 1, 2023, s. 67 (<https://doi.org/10.15337/suhfd.1238105>, E.T.: 12.10.2025).

²¹³ Dava şartı olarak düzenlenen arabuluculuğun, hak arama özgürlüğüne engel olduğu, hak aramayı zorlaştırdığı yönünde görüş için bkz. **Ekmekçi/Özekes/Atalı/Seven**, s.149-150.

anılan 2017/178 Esas numaralı kararı ve AİHM'nin yerleşik içtihatları dikkate alınarak arabuluculuğun dava şartı olarak düzenlenmesinin hak arama özgürlüğünün özünü etkilemediği görüşü hâkimdir²¹⁴. Arabuluculuk sürecinde müzakere sonucu anlaşmaya varıldığı için tarafların müzakere gücünde eşitsizlik bulunduğundan zayıf tarafın mağdur edilme riski olduğu görüşü de bulunmaktadır²¹⁵.

HUAK m. 3'te dava şartı olarak arabuluculuğa ilişkin 18/A hükmü saklı tutularak tarafların arabuluculuğa başvurmak, arabuluculuk sürecini devam ettirmek, sonuçlandırmak veya bu süreçten vazgeçmek konusunda özgür olduğu düzenlenmiştir. Dolayısıyla dava şartı olarak arabuluculuğa başvurunun düzenlendiği uyuşmazlıklarda, tarafların uyuşmazlığın çözümü için dava açmadan arabulucuya başvurması gerekir²¹⁶. Başvuru konusunda taraflar serbest değildir, ancak tarafların süreci devam ettirme veya anlaşma zorunluluğu bulunmamaktadır²¹⁷.

2.1. AMACI

Son zamanlarda yaşanan enflasyon sebebiyle kira ilişkilerinden kaynaklanan uyuşmazlıkların sayısı ve buna bağlı olarak yargının iş yükü artmıştır²¹⁸. Kira sözleşmesindeki zayıf tarafı koruma ilkesini de gözetilerek dengeli bir durumun

²¹⁴ **Süral Efeçinar**, Ceyda/**Yardım**, Mehmet Ertan: Ticari Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 117-119; **Dinç**, İlhan: Ticari Davalarda Zorunlu Arabuluculuk – Pozitif Hukuk Dizisi –, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021, s. 14-15.

²¹⁵ **Ekmekçi/Özekes/Atalı/Seven**, s. 50; **Ermeneç**, İbrahim: Arabuluculuk Sürecinde Zayıf Tarafın Korunması, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 9.

²¹⁶ **Yazıcı Tıktık**, s. 37; **Ekmekçi**, Ömer/**Özekes**, Muhammet/**Atalı**, Murat: Hukuk Uyuşmazlıklarında İhtiyari ve Zorunlu Arabuluculuk, İstanbul 2018, s. 149.

²¹⁷ **Azaklı Arslan**, Betül: Medeni Usul Hukuku Açısından Zorunlu Arabuluculuk, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2018, s. 34; **Tanrıver (2022)**, s. 144: “yasal zeminde yaratılmış zorunluluk, arabuluculuk sürecini başlatma ve ilk toplantıya katılmayla sınırlıdır”

²¹⁸ **Gündoğdu**, Süleyman Burak. Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler, Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (NEÜHFD), C. 6, S. 2, 2023, s. 853 “Arabuluculuk müessesinin uygulama alanını genişletme düşüncesinin yanında, artan kira uyuşmazlıklarının daha hızlı şekilde çözümlenmesini ve böylelikle toplumsal barışı sağlama gayesiyle 7445 sayılı Kanun ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu’na (HUAK) 18/B maddesi eklenmiştir.”

sağlanması ve yargının iş yükünü azaltacağı²¹⁹ düşüncesi²²⁰ ile 01.09.2023 tarihi itibarıyla²²¹ (kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız takiple tahliyesine ilişkin hükümler hariç) kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk müessesesi getirilmiştir²²². Arabuluculuk müessesesinde, yargılama faaliyeti yapılmadığı, bu nedenle tarafların hakları gözetilerek yargısal usullere riayet etmek suretiyle tarafları bağlayıcı objektif bir karar verilmediği; menfaat temelli yaklaşım olduğu da ifade edilmektedir²²³.

2.2. KAPSAMI

6325 sayılı HUAK'ın 18/B maddesinde “*kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar*” ifadesine yer verilmiş olup kira ilişkisinin türüne ilişkin özel bir düzenleme yoluna gidilmemiştir. Dolayısıyla geçerli kira sözleşmesi bulunması kaydıyla tüm kira ilişkileri bu madde kapsamında değerlendirilebilmektedir²²⁴. Söz konusu maddede, sadece kiralanan taşınmazların İİK kapsamında ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin düzenlemeler kapsam dışı bırakılmış; kapsam içerisindeki uyuşmazlıkların sayılması yoluna gidilmemiş²²⁵ ve kanun maddesinde konumuz kapsamında KÇİK sözleşmesine

²¹⁹ Kişilerin iradeleriyle müzakere edip uyuşmazlıklarını çözmelerine olanak sağlamanın toplumsal barışın korunmasına ve sonuç olarak mahkemelerin iş yükünün azalmasına katkı sağlayacağı, bu amaçlarla HUAK'ın kabul edildiği görüşü için bkz. **Börü/Parlak Börü**, s. 31.

²²⁰ Arabuluculuğun yargının iş yükünü azaltmak gibi herhangi bir amacı ve işlevi bulunmadığı yönünde eleştiri için bkz. **Tanrıver**, Süha: “Dava Şartı Arabuluculuk Üzerine Bazı Düşünceler. Türkiye Barolar Birliği Dergisi C. Mart-Nisan, S. 147, 2020, s.120-121.

²²¹ 7445 sayılı Kanun'un 43/1-(a) bendinde 01/09/2023 tarihinden itibaren açılacak davalar bakımından uygulanacağı belirtilmiştir.

²²² Bkz. “Yıl başından bu yana açılan 90 bin kira davasının bulunduğunu, geçen sene bu oranın yaklaşık 45 bin olduğunu söyleyen Tunç, kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk uygulamasının 1 Eylül'de başlayacağını bildirdi. Tunç, bu uygulamanın dava yükünü azaltacağını dile getirdi.” (<https://www.adalet.gov.tr/bakan-tunc-kira-uyusmazliklarinda-dava-sarti-arabuluculuk-uygulamasi-1-eylulde-baslayacak>, E.T.: 12.08.2025)

²²³ **Çetinel**, Tunahan: “İç (Millî) Tahkime Elverişlilik Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinden Doğan Uyuşmazlıklar”, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 26, S. 3, 2022, s. 455-456.

²²⁴ **Akkan**, Mine: Pekcanitez Usûl Medenî Usûl Hukuku, C. I, 15. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2017, s. 139.

²²⁵ Hangi uyuşmazlıkların arabuluculuğa tabi olduğunu tahdidi bir yöntemle belirtmenin arabuluculuk müessesesinin alanını daraltacağına ilişkin bkz. **Taşpolat Tuğsavul**, Melis: Türk Hukukunda

ilişkin açıkça düzenleme yapılmamış ise de KÇİK sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklar yasal düzenlemede belirtilen “*kira ilişkisi*” neticesinde oluşan ihtilaflar olması nedeniyle bu tür kira sözleşmelerinde dava şartı olarak arabuluculuğun uygulanması gerektiği anlaşılmaktadır. Yasal düzenlemede belirtilen “*kira ilişki*” ifadesi ile dava şartı olarak arabuluculuk faaliyeti, yalnızca KÇİK sözleşmeleri bakımından değil; aynı zamanda diğer taşınmaz veya taşınır kiralari, ürün kiralari bakımından da elverişli hale gelmiştir²²⁶.

İlamsız icra yoluyla tahliye talebinde henüz kesinleşmiş bir alacak bulunmaması nedeniyle kiracının süresi içerisinde takibe itiraz etmesi halinde takip durur. Bu nedenle olsa gerek kanun koyucu, kira sözleşmelerinde arabuluculuğu dava şartı haline getirirken ilamsız icra yoluyla taşınmazın tahliyesi halini hariç tutmuştur. Takibin durması halinde kiraya veren icra mahkemesinden itirazın kaldırılması veya sulh hukuk mahkemesinden itirazın iptali talebinde bulunabilir. İcra mahkemesinden itirazın kaldırılmasının talebi halinde, itirazın kaldırılması niteliği itibariyle dava olmadığı için dava şartı olan arabuluculuğun uygulanması mümkün olmayacaktır²²⁷. İtirazın iptali davası açılması halinde zorunlu dava şartı olarak arabuluculuğun uygulanıp uygulanmayacağına ilişkin doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Özellikle iş hukukundan ve ticarî uyuşmazlıklar bağlamında yapılan değerlendirmede, itirazın iptali davasının “*takip prosedürünün bütünü içinde yer alan, esas itibariyle onun ayrılmaz bir parçasını oluşturan ve takibin işleyişini sağlamaya yönelmiş bulunan bir dava konumunda bulunduğu için, dava şartı arabuluculuk kurumunun kapsamı dışında*” bulunduğu yönünde görüşler²²⁸ bulunmaktadır. Ancak bu görüşler 28.3.2023 tarihli ve 7445 sayılı Kanun’un 41. maddesi ile 7036 sayılı Kanun’un 3/1 fıkrasına “*Bu alacak ve tazminatla ilgili itirazın iptali, menfi*

Arabuluculuk (6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Çerçevesinde), 2012, s. 111, dipnot 24.

²²⁶ **Doğu**, Hakkı Mert: “Konut ve Çatılı İşyerlerinin İhtiyaç Sebebiyle Tahliyesindeki Arabuluculuk Sürecinin TBK’nın 355. Maddesine Etkisi”, Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 10, S. 2, 2024, s. 379, (<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/3844345>, E.T.: 02.10.2025).

²²⁷ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Keleş**, s. 170; Benzer şekilde itirazın kaldırılmasının takip hukukuna özgü bir süreç niteliği taşıdığı, dava olmadığı için öncelikle arabulucuya başvuru zorunluluğu bulunmadığına ilişkin bkz. **Tanrıver (2020)**, s. 123.

²²⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Tanrıver (2020)**, s. 123-124; aynı görüş için bkz. **Ekmekçi/Özekes/Atalı/Seven**, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk, s.196-197.

tespit ve istirdat davaları”; 7445 sayılı Kanun’un 31. maddesi ile TTK’nın 5/A,1 fıkrasına “*para olan alacak, tazminat, itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davalarında*” ibareleri eklenerek itirazın iptali, menfi tespit²²⁹ ve istirdat davalarında dava açmadan önce arabuluculuğa başvurmanın zorunlu olduğunun açıkça düzenlenmesinden öncesine ait olması nedeniyle artık geçerliliğini yitirmiştir. İş ve ticari uyuşmazlıkları kapsamında; kanuni düzenlemelerle itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davalarında arabuluculuğa başvuru dava şartı olarak düzenlenip zorunlu hale getirilmiştir. Söz konusu davaların nitelikleri göz önünde bulundurularak KÇİK sözleşmeleri kapsamında da açılan itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davalarında arabuluculuk dava şartının arandığını söylemek mümkündür²³⁰.

Kiraya veren, ilamsız icra yoluyla hem kira alacağının tahsili hem de kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle kiracının taşınmazdan tahliyesi talebinde bulunabilir. Kiraya verenin bu talepte bulunabilmesi için kiraya veren ile kiracı arasında kira ilişkisinin varlığı ve kira alacağının muaccel hale gelmesi gerekmektedir. Bu çerçevede kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle tahliye istemli ilamsız takip yapılması halinde veya yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak icra aracılığıyla tahliyenin sağlanması istendiğinde, bu takiplerde ve bu takiplere yapılan itirazların kaldırılması için açılan davalarda arabuluculuk dava şartı olarak aranmamaktadır²³¹.

2.3. ARABULUCULUK SÜRECİ

Arabuluculuk faaliyeti ile arabuluculuğa ilişkin usûl ve esasları düzenleyen Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği’nin²³² (HUAKY) 19/1.

²²⁹ İş, Tüketici ve Ticari uyuşmazlıkları bakımından menfi tespit davalarında arabuluculuk dava şartının değerlendirilmesi ve Kanun koyucu tarafından TTK m. 5/A ve 7036 sayılı Kanun’un m. 3 hükümlerinin yeniden ele alınması görüşü için bkz. **Börü, Levent/Bilgiç, Emine**: “Menfi Tespit Davalarının Arabuluculuğa Konu Olabilmesi Üzerine Değerlendirmeler”, *Medenî Usul ve İcra İflas Hukuku Dergisi*, C. 18, S. 51, 2022/1, s. 82.

²³⁰ **Keleş**, s. 171.

²³¹ **Terzi Kahraman, Sibel**: Arabuluculuk Faaliyetinin Anlaşma ile Sona Ermesi, *Yayımlanmamış Doktora Tezi*, 2024, s. 38-39.

²³² R.G. 02.06.2018, S. 30439.

maddesinde, “*dava açılmadan önce arabulucuya başvuru hâlinde, tarafların ilk toplantıya davet edilmeleri ve taraflarla arabulucu arasında sürecin devam ettirilmesi konusunda anlaşmaya varılıp bu durumun bir tutanakla belgelendirildiği tarihten itibaren*” arabuluculuk sürecinin işlemeye başladığı düzenlenmiştir. Dolayısıyla arabuluculuk sürecinin başlaması için öncelikle kiracı veya kiraya verenin arabulucuya başvurması gerekir. Başvurunun ardından arabulucu taraflarla bir araya gelmek için tarafları görüşmeye davet eder. Bu şekilde başlayan arabuluculuk süreci, anlaşma veya anlaşamama şeklinde arabuluculuk tutanağı tanzim edilmesiyle sona erer. Bu süreç, aşağıda ayrıntılı bir şekilde açıklanmaya çalışılmıştır.

2.3.1. Arabuluculuğa Başvuru Süreci

6325 sayılı Kanun’un 18/A-4 fıkrasında belirtildiği üzere; “*arabuluculuğa başvuru, uyuşmazlığın konusuna göre dava açılacağı zaman hangi mahkeme yetkili olacak ise o yetkili mahkemenin bulunduğu yer arabuluculuk bürosuna, arabuluculuk bürosu kurulmayan yerlerde ise görevlendirilen yazı işleri müdürlüğüne*²³³” yapılır. Dolayısıyla KÇİK sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava şartı olarak arabuluculuk sürecinin kiracı veya kiraya veren tarafından arabuluculuk bürosuna başvuru yapılması ile başladığını söylemek mümkündür²³⁴. Kiracı veya kiraya veren başvurusunu bir dilekçe ile yapabileceği gibi arabuluculuk bürosunda bulunan formu doldurmak veya UYAP arabulucu portalı üzerinden yapılabilir²³⁵.

²³³ Arabuluculuk bürosunun bulunmadığı yerlerde, bu işle görevlendirilmiş olan yazı işleri müdürlüğünden sulh hukuk mahkemesi yazı işleri müdürlüğünün anlaşılması gerektiğine ilişkin bkz. **Keleş**, s. 173; **Saylı, Baran**: Dava Şartı Olarak Arabuluculuk ve Sürece İlişkin Değerlendirmeler, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2023, s. 37.

²³⁴ **Dağhoğlu**, Duygu: “Konut Kirasına İlişkin Uyuşmazlıklarda Taşınmazın Aile Konutu Niteliğinin Arabuluculuk Sürecine Etkisi”, Süleyman Demirel Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 14, S. 1, 2024, s. 874-875.

²³⁵ **Terzi Kahraman**, s. 47; bkz. HUAKY m. 23/3.

Mahkemelerin yetkisine ilişkin 6100 sayılı²³⁶ HMK'daki düzenlemeler, arabuluculuğa başvuru sürecinin başında yetkili arabuluculuk bürosunun²³⁷ tespitinde de uygulama alanı bulmaktadır.

Başvuran taraf²³⁸, başvurusunu yaparken uyuşmazlık konusuna²³⁹ ilişkin hususları açıklayıp kendisinin ve kendisinde mevcutsa karşı tarafın iletişim bilgilerini arabuluculuk bürosuna verir. Kanunda “başvuran taraf” ifadesine yer verilmiştir dolayısıyla tarafın asil olması aranmadığından vekilin veya kanuni temsilcinin arabuluculuğa başvurmasında kanuni bir engel bulunmamaktadır. Hatta HUAK m. 15/6'da düzenlenen “*arabuluculuk müzakerelerine taraflar bizzat, kanuni temsilcileri veya avukatları aracılığıyla katılabilirler*” hükümden kıyasla tarafların şahsen başvuru yapabileceği gibi kanuni temsilcileri²⁴⁰ veya vekilleri aracılığıyla da arabuluculuğa başvurmasının mümkün olduğu sonucuna varılmaktadır.

Başvuran kiracı veya kiraya veren, her zaman karşı tarafın bilgilerine sahip olamaz. Bu nedenle arabuluculuk bürosunun tarafların resmî belgelerde yer alan iletişim bilgilerini araştırma konusunda yetkisi bulunmaktadır. İlgili kurum ve kuruluşlar, büro tarafından talep edilen bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür²⁴¹. Kira sözleşmelerinin yazılı olması gerekmediği hususu da göz önünde bulundurulunca, arabuluculuk sürecinin etkin ve

²³⁶ RG. 04.02.2011, S. 27836.

²³⁷ HUAKY 4/1-(a) bendinde arabuluculuk bürosunun arabulucunun işlerini yürüttüğü yer, (d) bendinde ise adliye arabuluculuk bürosunun arabuluculuğa başvuranları bilgilendirmek, arabulucuları görevlendirmek ve kanunla verilen diğer görevleri yerine getirmek üzere Bakanlıkça adliyelerde kurulan birimi olduğu tanımlanmıştır.

²³⁸ Arabuluculuğun dava şartı olarak düzenlendiği durumlarda bu sürecin davacı tarafından başlatılması gerekeceğine ilişkin bkz. **Kılınc**, Ayşe: “Mevcut Düzenlemeler Çerçevesinde Zorunlu Arabuluculukta Yetki”, Yıldırım Beyazıt Law Review (YBLR), YBHD, S. 2, 2023, s. 541.

²³⁹ Uyuşmazlık konusunun açık bir şekilde belirtilmesinin bu istemler hakkındaki zamanaşımı ve hak düşürücü sürelerin durması bakımından önem taşıdığına ilişkin bkz. **Saylı**, s. 38.

²⁴⁰ Kanuni temsilciden anlaşılması gerekenin: sınırlı ehliyetsiz gerçek kişi velayet altında ise velisi, vesayet altında ise vasisi; sınırlı ehliyetli gerçek kişi açısından yasal danışmanı, tam ehliyetsiz gerçek kişi açısından ise vasisi olduğuna dair bkz. **Çil**, Selda: Arabuluculuk sürecinde Taraf Vekilliği, Adalet Yayınevi, 2020, s. 62.

²⁴¹ Bkz. 6325 sayılı Kanun'un 18/A-6. Fıkrası ve HUAKY'nin 24/2. Fıkrası

sağlıklı bir şekilde yürütülmesi için arabuluculuk bürosuna bu imkânın sağlanması yerindedir.

Dava şartı olarak düzenlenen arabuluculuk müessesinde, davanın açılmasından önce arabuluculuğa başvuru zorunlu olduğundan tarafların başvuru yapma hususunda sözleşme yapıp yapmamasının arabuluculuğa başvuruda bir etkisi bulunmamaktadır; ancak tarafların yetkili arabuluculuk bürosunda kayıtlı olan arabuluculardan birinin kararlaştırılması, arabuluculuk sürecindeki harcamaların ödenmesi veya sır saklama yükümlülüğünün kapsamı gibi konuları düzenledikleri bir sözleşme yapması mümkündür²⁴². Bu sözleşme arabuluculuk sürecini etkileyen bir sözleşme olup arabuluculuğa başvuru sözleşmesi şeklinde anlaşılmalı ve nitelendirilmeme çünkü arabuluculuğa başvuru dava şartı olarak zorunlu olup tarafların iradesine bırakılmamıştır.

2.3.2. Arabulucunun Atanması, Nitelikleri ve Rolü

Tarafların katılımıyla arabuluculuk sürecini yöneten ve Adalet Bakanlığı'na oluşturulan arabulucular sicilinde kayıtlı olan gerçek kişiye arabulucu denir²⁴³. Arabulucular sicili oluşturulmasıyla hem arabuluculuk faaliyetlerinin gerçekleşmesi hem de Bakanlık denetimi sağlanmaktadır²⁴⁴.

HUAK m. 14 kapsamında, başka bir düzenleme olmadıkça arabulucu veya arabulucuların taraflarca seçilecektir. Bununla birlikte Kanun'a sonradan eklenen dava şartı arabuluculuk düzenlemesiyle, HUAK m. 18/A-5'te adalet komisyon başkanlıklarına gönderilen listeden arabuluculuk bürosu tarafından arabulucunun görevlendirileceği; ancak tarafların listede ismi yer alan bir arabulucunun arabuluculuk sürecini yönetmesi konusunda fikir birliği içerisinde olmaları durumunda bu arabulucunun görevlendirileceği ama her hâlükârda liste dışında bir arabulucu görevlendirilemeyeceği hüküm altına alınmıştır. Taraflar arabulucuyu birlikte seçebilecekleri gibi, bir tarafın

²⁴² **Ertürk**, Mustafa: Arabuluculuk Sözleşmesi, Yetkin Yayınları, Ankara 2019, s. 98.

²⁴³ Bkz. HUAKY'nin 4/1-b bendinde arabulucunun "Arabuluculuk faaliyetini yürüten ve Bakanlıkça oluşturulan arabulucular siciline kaydedilmiş gerçek kişiyi" ifade ettiği belirtilmiştir.

²⁴⁴ **İlhan**, s.45.

önerdiği arabulucuyu diğer tarafın kabul etmesi şeklinde de arabuluculuk bürosunun arabulucu görevlendirmesi yapmasına gerek kalmadan arabulucuyu seçebilirler²⁴⁵.

Arabulucunun görevlendirme yapıldıktan sonraki 24 saat içerisinde görevi UYAP Arabulucu Portalı²⁴⁶ üzerinden görevlendirmeyi kabul etmesi gerekmektedir aksi takdirde reddetmiş sayılır ve başka bir arabulucunun sistem tarafından görevlendirilmesi kaçınılmaz olacaktır²⁴⁷.

Arabuluculuğun dava şartı olarak öngörüldüğü durumlarda başvuran taraf, mecburiyetten arabuluculuğa başvurduğu için arabuluculuktan bir sonuç almayı beklemeden salt dava şartını yerine getirmek için başvuru yapmış olabilir; ancak arabulucu sahip olduğu nitelikler ile taraftaki bu kanıyı değiştirebilir. Bu hususta arabulucunun nitelikleri²⁴⁸ çok önem teşkil eder; arabulucu deneyimli, profesyonel, alanında uzman²⁴⁹ bir arabulucu ise tarafların arabulucunun objektif yaklaşım sergileyeceği düşüncesiyle arabuluculuk sürecine olumlu yaklaşımları mümkün olur²⁵⁰.

Arabulucu müzakereyi yönetirken taraflara eşit mesafede durup tarafsız bir şekilde yaklaşarak ve tarafların aleniliğe ilişkin almış oldukları herhangi bir karar yoksa

²⁴⁵ **Ekmekçi/Özkes/Atalı**, s. 73.

²⁴⁶ **Terzi Kahraman**, s. 46.

²⁴⁷ **Demir**, Hayrullah: Arabulucunun Reddi (Arabuluculuk Yıllığı 2020) Editörler: Begüm Kocamaz, Baybüke Kurtuluş, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020, s. 262.

²⁴⁸ Arabulucunun kişilik özellikleri itibarıyla arabuluculuk mesleğini icraya elverişli olması gerektiği gibi arabulucu sıfatıyla faaliyet gösterebilmek için, Türk vatandaşı olan, tam ehliyetli, gerçek kişinin hukuk fakültesinden mezun olup mesleğinde en az beş yıllık kıdemi bulunması ve arabuluculuk eğitimini tamamlayarak Adalet Bakanlığı'nca yapılacak olan yazılı arabuluculuk sınavında başarılı olması gerekmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Tanrıver (2022)**, s. 71-81; diğer koşullar için bkz. HUAK m. 20/2-ç,d HUAKY m. 30/2-ç,d

²⁴⁹ Arabulucunun sahip olduğu kariyerin müzakerelerde önem teşkil ettiği, arabuluculuk müzakerelerinde müzakere tekniklerini yerinde uygulamasının tarafların anlaşma ihtimalini yükselteceğine ilişkin bkz. **Börü**, Levent: "Alman Hukukunda Arabuluculuk", Türk-Alman Çalışmaları Serisi 1 - Sosyal Bilimler Makaleleri, Hacettepe Üniversitesi Türk Alman İlişkileri Uygulama ve Araştırma Merkezi, 2020, s. 213.

²⁵⁰ **Kurt Konca**, Nesibe: "Arabuluculukta Özel Uzmanlık Uygulamasına İlişkin Bazı Değerlendirmeler", Adalet Dergisi, S. 68, 2022, s. 373.

arabuluculuk faaliyeti kapsamında edindiği bilgi, belge ve diğer kayıtları gizli tutmak²⁵¹ suretiyle güvenli bir müzakere ortamı tesis eder. Böyle güvenli bir ortam tesis eden ve müzakere yönetmek hususunda özel bir arabuluculuk eğitimi alan hukukçuların kontrolünde gelişen arabuluculuk süreci kiracı ve kiraya verene sağlıklı iletişim kurma olanağı vermektedir²⁵².

Arabulucu, kiracı ve kiraya verene uyuşmazlığın yargı yoluna gitmeden arabuluculuk ile çözümünün ekonomik, sosyal ve psikolojik faydalarını olduğu hususunda hakkında bilgi verir. Bu bilgilendirmeye birlikte, HUAKY m. 17/6'da belirtildiği üzere kiracı ve kiraya verenin “*temel çıkar ve gereksinimlerini ortaya koymaları ve bu doğrultuda menfaat temelli anlaşma sağlamaları için*” çaba harcar.

Arabulucu, taraflara bağımsız ve tarafsız²⁵³ bir üçüncü kişi olarak eşit şekilde yaklaşmalı ve yardımcı olmalıdır²⁵⁴. Bu nedenle arabulucunun bağımsızlığına ve tarafsızlığına gölge düşürecek bir durum varsa görevinden çekilmesi gerekmektedir. Arabuluculuk bürosundan görevlendirme yapılması nedeniyle arabulucunun görevini mutlaka ifa etmesi beklenemez, zira taraflar arasında önceden bir menfaat, hısım veya hasımlık gibi bir durum söz konusu olmasa bile sosyolojik, kültürel veya psikolojik gibi sebepler dolayısıyla arabuluculuk sürecini sağlıklı yürütemeyeceğini düşünüyorsa görevini

²⁵¹ Bkz. HUAKY m. 6: “Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça arabulucu, arabuluculuk faaliyeti çerçevesinde kendisine sunulan veya herhangi bir şekilde elde ettiği bilgi ve belgeler ile diğer kayıtları gizli tutmakla yükümlüdür.”; ayrıntılı bilgi için bkz. HUAKY m. 7

²⁵² **Kurt Konca**, Nesibe, Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı (Zorunlu) Arabuluculuk, Seta Perspektif, S. 225, 2018, s. 6 (<https://setav.org/assets/uploads/2019/01/225.pdf>, E.T.: 10.10.2025).

²⁵³ Ayrıca “kolaylaştırıcı” olduğuna ilişkin bkz. **Börü/ Parlak Börü**, s. 36.

²⁵⁴ HUAKY m. 11’de bu husus “(1) Arabulucu görevini özenle ve bizzat kendisi yerine getirmek zorunda olup, bu görevini kısmen dahi olsa bir başkasına devredemez. (2) Arabulucu, arabuluculuk faaliyetini yürütürken tarafsız davranmak zorunda olup, tarafsızlığı hakkında şüpheye yol açacak tutum ve davranışta bulunamaz. (3) Arabulucu olarak görevlendirilen kimse, tarafsızlığından şüphe edilmesini gerektirecek önemli hâl ve şartların varlığı veya bu hâl ve şartların sonradan ortaya çıkması hâlinde tarafları bilgilendirmekle yükümlüdür. Bu açıklamaya rağmen taraflar, arabulucudan görevi üstlenmesini birlikte talep ederlerse, arabulucu bu görevi üstlenebilir yahut üstlenmiş olduğu görevi sürdürebilir. (4) Arabulucu, taraflar arasında eşitliği gözetmekle yükümlüdür. (5) Arabulucu, bu sıfatla görev yaptığı uyuşmazlık ile ilgili olarak açılan davada, daha sonra taraflardan birinin avukatı olarak görev üstlenemez.” şeklinde düzenlenmiştir.

sürdürmemesi beklenilir²⁵⁵. Keza tarafların arabuluculuk faaliyeti sonucunda anlaşamaması ve dava açılması ihtimalinde arabuluculuk faaliyetini yürüten avukat taraflardan birinin vekili olamaz²⁵⁶.

2.3.3. Arabulucunun Atanması Sonrası Süreç

2.3.3.1. Tarafların Arabuluculuğa Daveti

HUAK m. 15/1'e göre arabulucu, atandıktan sonra tarafları en kısa sürede ilk toplantıya davet eder. Aynı Kanun'un arabuluculuğun dava şartı olarak düzenlendiği durumlara ilişkin özel hükümleri ihtiva eden 18/A maddesinde ise kanun koyucu arabulucunun tarafları en geç ne zamana kadar davet edeceğine ilişkin bir hüküm bulunmamakla birlikte arabulucunun görevlendirildiği tarihten itibaren üç hafta içinde, zorunlu haller söz konusu ise en fazla dört hafta içerisinde başvuruyu sonlandırması gerektiğinden tarafların en kısa sürede toplantıya davet edilmesi gerekmektedir. Burada kanun koyucu belirli bir süre tayin etmeyerek arabulucunun en kısa sürede tarafları davet edeceğini düzenlemiştir.

2.3.3.1.1. Taraflar

2.3.3.1.1.1. Genel Olarak

HUAK m. 18/B kapsamında kira ilişkisinden söz edildiği değerlendirildiğinde, kiracı ve kiraya veren arasında yapılan KÇİK sözleşmelerinin tarafları kiracı ve kiraya veren olduğundan arabuluculuk sürecinde iki tarafın da yer alması gerekmektedir. Arabuluculuğa başvuran tarafın sıfatı önem arz etmemektedir. Dolayısıyla başvuran taraf kiracı veya kiraya veren olabilir. Kira sözleşmesinde kiraya veren her zaman taşınmazın maliki olmayabilir keza kiraya verenin malik olma zorunluluğu yoktur. KÇİK sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıkların temeli sözleşme ilişkisine dayandığı,

²⁵⁵ **Demir**, Hayrullah, s. 263.

²⁵⁶ Ayrıntılı bilgi için Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Arabuluculuk Daire Başkanlığı tarafından yayınlanan "Dava Şartı Bilgilendirme – İlk Oturum Tutanağı" şablonuna bkz. (<https://adb.adalet.gov.tr/Home/SayfaDetay/sablonlar07012021022719>, E.T. 15.11.2025).

başka bir ifadeyle taşınmazın aynına ilişkin olmadığı için malik olmasa da taşınmazı kiraya kim vermişse arabuluculuk sürecinin tarafı da o kişi olur. Kanun'da uyuşmazlığın vasfı, konusu, türü bakımından bir ayırım öngörülmemiştir. O hâlde kira ilişkisi olduğunda arabuluculuğa başvuru da bu çerçevede değerlendirilmelidir.

2.3.3.1.1.2. Kiralananın Aile Konutu Olması Halinde Arabuluculuk Süreci

TMK m. 194/4 ve TBK m. 349/3 kapsamında kira sözleşmesinin tarafı olmayan eş, kiraya verene bildirimde bulunarak sözleşmeye taraf haline gelebilmektedir. Bu durumda kiraya veren artık fesih ihtarı ve buna bağlı ödeme süresini kiracı ile sözleşmenin tarafı haline gelen kiracı eşine ayrı ayrı bildirmelidir. Kiracı olmayan eş, kiraya verene yapmış olduğu bildirimle kiracı sıfatını kazandığından yakın zamanda verilmiş olan bir Bölge Adliye Mahkemesi (BAM) kararında da belirtildiği üzere tahliye istemi bölünemeyeceğinden bu istemin her iki kiracıya da yöneltilmesi, dolayısıyla dava şartı olan arabuluculuk sürecine sonradan sözleşmenin tarafı haline gelen eşin de dahil edilmesi gerekmektedir, aksi takdirde dava usulden reddedilmektedir²⁵⁷.

2.3.3.1.1.3. Alt Kira Sözleşmesinin Varlığı Halinde Taraf Teşkili

Kanun koyucu TBK m. 322'de²⁵⁸, kiracının KÇİK sözleşmeleri bakımından kiraya verenin yazılı rızası ve kiraya verene zarar verecek değişikliğe uğratmamak şartıyla,

²⁵⁷ Bkz. Denizli BAM 2. HD, 12.12.2024, E. 2024/197, K. 2024/253: "Kiracı sıfatıyla kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin kiralayana yapılacak bir bildirimle kira sözleşmesinin tarafı haline geleceği, Denizli 5. Noterliğinin 27.10.2023 tarih ve 16215 yevmiye numaralı ihtarnamesi ile davalının eşinin kira sözleşmesinin tarafı haline geldiği, birden fazla kiracı olması halinde, tahliye istemi bölünemeyeceğinden ve kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı olduğundan, tahliyeye yönelik istemin her iki kiracıya birlikte yöneltilmesi gerektiği, şu halde zorunlu arabuluculuk sürecinin yazılı bildirim ile kiracı sıfatını kazanan eşe karşı da yöneltilmesinin zorunlu olduğu, ancak davalının eşinin arabuluculuk sürecinde taraf olarak yer almadığının anlaşıldığı, bu eksikliğin yargılama sırasında giderilemeyeceği, bu gerekçe ile her iki tahliye istemi yönünden dava şartı yokluğu nedeniyle davanın usulden reddine karar verilmesi gerekirken" (UYAP, E.T.: 26.12.2024).

²⁵⁸ Bkz. "Kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebilir. Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı gibi, kullanım hakkını da devredemez. Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir."

kiralananı tamamen ya da kısmen başkasına kiraya verebileceğini, kullanım hakkını devredebileceğini düzenlenmiştir. Maddenin lafzından anlaşılacağı üzere, kiracının kiralananı başkasına kiralayabilmesi için kiraya verenin yazılı rızası bulunmalıdır dolayısıyla yazılı rıza bulunmuyorsa kiraya veren ile alt kiracı açısından dava şartı arabuluculuk söz konusu olmayacakken kiraya veren ile kiracı ve kiracı ile alt kiracı arasındaki uyuşmazlıklarda arabuluculuğun dava şartı olarak uygulanması gerektiği düşünülmektedir²⁵⁹. Kanaatimizce de alt kiracının bulunması durumunda, kiraya veren ve kiracı arasında bir; ayrıca kiracı ve alt kiracı arasında bir sözleşme olmak üzere toplam iki adet sözleşme olması²⁶⁰, bununla birlikte kiraya verenin kiracı ile alt kiracı arasındaki sözleşmeye sözleşme kurulduktan sonra da yazılı rıza verme imkânı olduğundan²⁶¹ kiracı ile alt kiracı arasında bir sözleşme bulunması hasebiyle ikisi arasında çıkacak uyuşmazlıklarda arabuluculuk dava şartı olarak uygulanmalıdır.

2.3.3.1.1.4. Kira Sözleşmelerinde Kefilin Arabuluculuk Sürecinde Rolü

Kefalet sözleşmesi, borç ilişkisinde borçlunun borcu verene karşı edimini yerine getirememesi halinde, kefilin bu edimi ifa etmeyi yükümlendiği sözleşmedir²⁶². Kira sözleşmesi ise kiraya veren ile kiracının yaptığı ve kiraya verenin bir şeyin kullanmasını kiracıya bıraktığını, kiracının ise kullanılmasını veya yararlanmasını bırakılan şeye istinaden kira bedeli ödediği sözleşmedir²⁶³.

Kefalet sözleşmesi niteliği gereği borçlunun borcunu ödememesi riskini bertaraf edebilmek için alacaklının alacağını güvence altına alabilmek bakımından teminat aracı teşkil ettiğinden ve kefalet sözleşmeleri asıl borcun fer'isi olma özelliğinin yanında ayrı

²⁵⁹ **Dağlıoğlu**, s. 868.

²⁶⁰ **Yeniocak (2024)**, s. 118.

²⁶¹ **Çağlayan, Yılmaz**, s. 682.

²⁶² **Çani Ulusoy**, Burcu: Kefil ile Alacaklı Arasındaki İlişki, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2025, s. 4; **Aksoy**, Ramazan: Kefalet Sözleşmesinde Kefil ile Alacaklı Arasındaki İlişki, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2008, s. 4.

²⁶³ **Çıvgın, Yıldırım**: Konut Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2025, s. 5.

bir sözleşme olma niteliğini taşıdığından geçerli bir şekilde KÇİK sözleşmesi kurulması halinde bu sözleşmeden doğan bir borç için kira sözleşmesinin güvencesi olarak kefil ve kiraya veren arasında sözleşme kurulabilecektir. Kefil ve kiraya veren arasında geçerli bir kefalet ilişkisinin kurulabilmesi, kira anlaşmasının geçerli olmasına bağlıdır. Bu durum kefalet sözleşmesinin asıl sözleşmenin fer'isi olma özelliğinden kaynaklanmaktadır. Bu sebeple kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulmaması kiraya verenin kiracıya yönelik, kiracının da kiraya verene yönelik sözleşmeden doğan borçlarını ortadan kaldıracığından kefalet sözleşmesi de geçersizlik yaptırımına tabi olacaktır. Bu bakımdan kefalet sözleşmesinin yapıldığı anda kira sözleşmesinin hukuk alanında geçerli bir sözleşme olma özelliğini taşıyamaması halinde, daha sonradan kefalet sözleşmesi geçerli bir sözleşme haline gelmeyecek ve ileride geçerli olacak şekilde hüküm ve sonuç doğurmayacaktır²⁶⁴.

Kiraya verenin ödeme ifasıyla yükümlü olduğu borç, kiracının asli edimi kira bedelini ifa etmekken, kiraya verenin ise kiralananı kira sözleşmesinde belirtildiği şekilde kullanmak ve kira sözleşmesi bitiminde kiralananı kullanıma elverişli bir şekilde kiraya verene teslim etmektir²⁶⁵. Kira sözleşmesinden doğan edimlerin kefalet sözleşmesi ile güvence altına alınabilmesi mümkündür. Aynı şekilde kira ilişkisinden doğan borçlardan herhangi biri de kefalet sözleşmesi ile güvence altına alınabilecektir. Bu kapsamda kira sözleşmesinden doğan ve kiraya veren veya kiracının borçlarından hangisinin kefalet sözleşmesi ile güvence altına alınması isteniyorsa o borcun kefalet sözleşmesinde açıkça belirtilmesi gerekir. Bu halde kefilin sorumluluğu, kefalet sözleşmesinde açıkça belirtilen ilgili borçla sınırlı kalacaktır. Dolayısıyla kiracının asli edimi olan kira bedelinin ödenmemesi konusunda güvence verilmiş ise bu halde alacaklı ile kefilin karşılıklı rızaya dayalı irade açıklamaları sonucu hangi borca kefil olduğu kefalet sözleşmesinde belirtilmiş olduğundan kefilin, bu borç bakımından sorumluluğu doğacak ve kefalet

²⁶⁴ **Uyumaz**, Alper/**Bulut**, Hüseyin: “Kira Sözleşmesinde Kefaletin Güvence Olarak Gösterilmesi”, ASBÜ Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 5, S. 1, 2023, s. 60-62; **Düden**, Seren: “Kefalet Sözleşmesinde Kefil ile Borçlu Arasındaki İlişkiler”, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2020, s. 193 (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/mhfd/issue/63468/959833>, E.T.: 29.10.2025).

²⁶⁵ **Yıldırım**, Eda: Kira Sözleşmesinin Ayıp Nedeniyle Sona Erdirilmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2024, s. 4.

sözleşmesinde açıkça gösterilmeyen diğer borçlar bakımından hukuki sorumluluk gündeme gelmeyecektir.

Kefalet sözleşmesinde teminat altına alınan borç açıkça belirtilmemiş ve kira sözleşmesinden kaynaklanan bütün borçlara kefil olduğuna dair ifadenin bulunması halinde; yasanın ortak hükümler başlıklı, kefil ile alacaklı arasındaki ilişkide sorumluluğun kapsamını belirtilen TBK m. 589'da²⁶⁶ düzenlenen hükümlerin sorumluluk kapsamına girdiği kabul edilmektedir²⁶⁷.

Eğer alacaklının alacağını tahsil edebilmesi bakımından kira sözleşmesinden kaynaklı uyuşmazlıkta hem borçluya hem de kefile başvurabilmesini mümkün kılan müteselsil kefillik hali var ise ve buna istinaden alacaklının kefilin sorumluluğu bağlamında dava açarak uyuşmazlık neticelendirilmek isteniyorsa bu kapsamda mahkeme aracılığıyla yargılama yapılmadan önce arabuluculuk müessesine başvurularak uyuşmazlığın çözümlenmesi gerekmektedir. Dolayısıyla kira ilişkisinden meydana gelen borca ilişkin güvence vermeden kaynaklı ihtilaflar bakımından arabuluculuk müessesesine başvurulması gerekmektedir. Bunun sebebi kefilin sorumluluğunun borcun ödenmemesi halinde meydana gelmesinden kaynaklanmaktadır. Kefilin sorumluluğu, asıl borca bağlı tali nitelikte bir borç olması sebebiyle dava açılması halinde asıl borçlu için görevli mahkeme, kefil için de görevli olduğu kabul edilmektedir²⁶⁸.

Kiraya verenin kiracı aleyhine başlattığı icra takibine kiracı sözleşme ilişkisinin bulunmadığına ilişkin itirazda bulunursa ve kiraya verenin elinde noter onaylı kira

²⁶⁶ Bkz. "Kefil, her durumda kefalet sözleşmesinde belirtilen azamî miktara kadar sorumludur. Aksi sözleşmede kararlaştırılmamışsa kefil, belirtilen azamî miktarla sınırlı olmak üzere, aşağıdakilerden sorumludur: 1. Asıl borç ile borçlunun kusur veya temerrüdünün yasal sonuçları. 2. Alacaklının, kefile, onun borcu ödeyerek yapmalarını önleyebileceği uygun bir zaman önce bildirmesi koşuluyla, borçluya karşı yönelttiği takip ve davaların masrafları ile gerektiğinde rehinlerin kefile tesliminin ve rehin haklarının devrinin sebep olduğu masraflar. 3. İşlemiş bir yıllık ve işlemekte olan yıla ait akdî faizler ile gerektiğinde tahvil karşılığında ödünç verilen anaparanın işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan yıla ait faizleri. Sözleşmede açıkça kararlaştırılmamışsa kefil, borçlunun sadece kefalet sözleşmesinin kurulmasından sonraki borçlarından sorumludur. Kefilin, asıl borç ilişkisinin hükümsüz hâle gelmesinin sebep olduğu zarardan ve ceza koşulundan sorumlu olacağına ilişkin anlaşmalar kesin olarak hükümsüzdür."

²⁶⁷ **Uyumaz/Bulut**, s. 83-84.

²⁶⁸ **Gündoğdu**, s. 861.

sözleşmesi bulunmuyorsa, kiraya veren sulh hukuk mahkemesinde dava şartı arabuluculuğa tabi olarak itirazın iptali davası açmalıdır; ancak kiracı kira sözleşmesine itiraz etmezse kiraya veren icra mahkemesine itirazın kaldırılması davası açar ve bu dava, dava şartı arabuluculuğa tabi olmayacaktır²⁶⁹. Benzer şekilde kefilin müteselsil sorumluluğu kapsamında, alacak talepleriyle ilgili yapılan itirazda eğer itirazın kaldırılması müessesesi işletilecekse dava şartı olarak arabuluculuğa başvuru aranmayacak; ancak kefil imzaya veya kontrata itiraz etmesi gibi sulh hukuk mahkemesinin incelemesi gereken konularda itiraz olması durumunda arabuluculuğa başvuru dava şartı olarak aranacaktır. Özetle kira ilişkisine dayanan davalar, sulh hukuk mahkemesine açılır ise zorunlu dava şartı arabuluculuk vardır; icra hukuk mahkemesine açılır ise arabuluculuk dava şartı yoktur.

Taraflar dava açmaması ve arabuluculuk müzakerelerinin anlaşma ile sona ermesi halinde düzenlenen arabuluculuk anlaşma belgesine atılan imzalar iki şekilde olabilir. Bunlardan biri elle imza atmak diğeri ise güvenli elektronik imza ile arabuluculuk anlaşma belgesini oluşturmak şeklindedir. Ancak bazı Elektronik İmza Kanunu'nda bulunan yasal düzenlemede de belirtildiği üzere, teminat sözleşmelerinin elektronik imza ile kurulamaması nedeniyle arabuluculuk müzakereleri sonucunda kiraya veren veya kiracıdan birine kefil olunması hususunda anlaşılıyorsa arabuluculuk anlaşma belgesi elektronik imza ile kurulamayacaktır²⁷⁰.

2.2.3.1.2. Arabuluculuğa Davet Şekli

HUAK m. 18/A- 7 gereği, arabulucu gerek taraftan edindiği gerekse kendi araştırmasıyla edindiği elindeki bilgiler kapsamında her türlü iletişim aracını kullanarak görevlendirme hususunda tarafları bilgilendirir ve ilk toplantıya çağırır. Arabulucu, tarafın vekili bulunsa bile asilin kendisine de bilgi verir, bilgilendirme ve davete ilişkin yapmış olduğu işlemlere resmiyet kazandırmak için işlemleri belgeye bağlar. Vekili olan tarafın arabuluculuk

²⁶⁹ **Yeniocak**, s. 168.

²⁷⁰ **Badur**, Emel: "Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi", Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, S. 18, 2021, s. 62 (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/mdergi/issue/66277/1037943>, E.T.: 27.07.2025).

toplantısına katılım zorunluluğu bulunmamakta olup vekilin katılması mümkündür, vekilin katılımı için bu hususta açıkça yetkili kılınmış olması gerekmektedir.

2.3.3.2. Sürecin Yürütüleceği Yer

HUAK m.18/A-17 gereği, taraflarca aksi belirlenmedikçe arabuluculuk görüşmeleri, arabulucuyu görevlendiren büronun bağlı olduğu adli yargı ilk derece mahkemesi adalet komisyonunun yetki alanı içerisinde yürütülür. Daha önce de değinildiği üzere, arabuluculuk başvurusunda yetkili büroyu tespit etmek için mahkemelerin yetkisine ilişkin HMK'nın 5-19 maddelerine bakmak gerekmektedir²⁷¹. Başka bir deyişle arabuluculuk dava şartı olarak düzenlenmemiş olsaydı davanın nerede açılması gerekiyorsa yetkili arabuluculuk bürosu orasıdır. KÇİK sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda, HMK m. 6 kapsamında davalı kiracı veya kiraya verenin yerleşim yeri, HMK m. 10 kapsamında sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesi, uyuşmazlık konusu paraya ilişkin ise TBK m. 89/1.1 gereği alacaklının ifa zamanındaki yerleşim yeri mahkemesi, kiralananın tahliyesine ilişkin ise kiralananın olduğu yer mahkemesi yetkili olabilir²⁷². Dolayısıyla arabuluculuk bürosunun yetkisi kesin olmadığından²⁷³ ve arabulucunun yetki hususunu re'sen ele alma imkânı bulunmadığından, yetkiye itirazı olan kiracı veya kiraya veren itirazına ilişkin belgelerle birlikte itirazını en geç ilk toplantıda yaparsa arabulucu yetki konusunda karar verilmesi amacıyla dosyanın sulh hukuk mahkemesine gönderilmesi için hemen dosyayı arabuluculuk bürosuna vermelidir; sulh hukuk mahkemesi²⁷⁴ en geç bir hafta içerisinde karar vererek yetkili büroyu belirler²⁷⁵. Arabuluculuğun hukuki yetki alanı bu şekilde belirlenmişse de, fiilen

²⁷¹ **Kılınç**, s. 542.

²⁷² **Özkul**, s. 54.

²⁷³ **Kılınç**, s. 544.

²⁷⁴ Arabuluculuk bürosunun bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesi şeklinde anlaşılması gerektiğine ilişkin görüş için bkz. **Azaklı Arslan**, s. 152.

²⁷⁵ **İlhan**, s. 76-77; Ayrıntılı bilgi için bkz. 6325 sayılı Kanun 18/A-(8): "... 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

gerçekleştirilecek toplantının neresi olacağı hususunda mekânsal bir kısıtlama olmadığı için, görüşmeler arabuluculuk görüşmelerinin yapılmasına uygun her ortamda ve zaman diliminde yapılabilmektedir²⁷⁶.

HUAKY m. 25/3'e göre, arabulucu toplantıya ilk davetini yaptığında hem toplantı tarihinin hem de yerinin belirlenmesi konusunda taraflarla iletişim sağlamalı; ancak arabulucunun yaptığı görüşmeler sonucu tarih ve yer konusunda taraflarla fikir birliği olmazsa, toplantı tarihini ve yerini bizzat arabulucu kendisi belirleyecektir. Uygulamada arabuluculuk görüşmelerinin genellikle arabulucunun ofisinde yapıldığı görülmektedir.

2.3.3.3. Arabuluculuk Sürecinin Tamamlanma Süresi

HUAK m. 18/A-9'da belirtildiği üzere, arabulucu, görevlendirildiği tarihten itibaren üç hafta içinde yapılan arabuluculuk başvurusunu sonuçlandırmalıdır; ancak zorunlu durumlarda arabulucu bu süreci en fazla bir hafta uzatılabilir. Ayrıca daha önce belirtildiği üzere, yetki itirazı bulunması halinde sulh hukuk mahkemesinin yetki konusunda bir hafta içerisinde karar verip dosyayı yetkili arabuluculuk bürosunu belirlendiği göz önünde bulundurularak sürecin en az bir hafta daha uzayabileceğini söylemek mümkündür.

2.3.4. Arabuluculuk Faaliyetinin Sona Ermesi

Kanun koyucu, arabuluculuğa başvuruyu zorunlu dava şartı haline getirmiştir; ancak arabuluculuk sürecini devam ettirip ettirmeme, süreç sonunda anlaşılma anlaşmama veya kısmen anlaşılma hususları tarafların iradesine bağlıdır²⁷⁷. Yargı kararlarından farklı olarak

yetkili büroya başvurulabilir. Bu takdirde yetkisiz büroya başvurma tarihi yetkili büroya başvurma tarihi olarak kabul edilir. Yetkili büro, beşinci fıkra uyarınca arabulucu görevlendirir.”

²⁷⁶ Sayılı, s. 41.

²⁷⁷ Bkz. HUAK m. 3/1, HUAKY'nin 5/1. Fıkrası: “Taraflar, arabulucuya başvurmak, süreci devam ettirmek, sonuçlandırmak veya bu süreçten vazgeçmek konusunda tamamen serbest olup, öncelikle uyuşmazlığı arabuluculuk yoluyla sonuçlandırma konusunda anlaşırlar. Taraflar, bu sürecin içine zorla dâhil edilemeyecekleri gibi her aşamada uyuşmazlığı arabuluculuk yoluyla çözmekten de vazgeçebilirler. Ancak dava şartı olarak arabuluculuğa ilişkin özel hükümler saklıdır.”

uyuşmazlık çözümünün taraflara ve uyuşmazlığa bağlı olarak esnek olması²⁷⁸, arabuluculuk müessesinde haklı-haksız bakmadan tarafların menfaatinin gözetilmesi ve dolayısıyla herkesin kazanması söz konusu olduğundan, arabuluculuk anlaşması uyuşmazlığın bütün taraflarını memnun etmektedir²⁷⁹. Bu nedenle arabuluculuk müessesesinin amacına hizmet edebilmesi için en önemli ve arzulanılan sonuç tarafların arabuluculuk sürecini anlaşmayla sona erdirmesi halidir²⁸⁰. Ancak arabuluculuğun tarafların serbest iradeleriyle yön verecekleri, bir çözüm baskısı altında olmadıkları²⁸¹ bir müessese olduğunu gözden kaçırmamak gerekir, bu nedenle arabuluculuk süreci sonunda taraflar bu süreci anlaşarak bitirebilecekleri gibi gerekli ihtimamı göstermelerine rağmen anlaşma sağlayamadan da müzakereleri sona erdirebilirler. Tarafların anlaşması gibi kısmen veya hiç anlaşamamaları ve anlaşamamaları nedeniyle tarafların kararlarıyla süreci sona erdirmeleri, arabuluculuk faaliyetini sona erdiren hallerdendir.

2.3.4.1. Tarafların Anlaşması ile Sona Erme

HUAK m. 18/1'de de belirtildiği üzere, arabuluculuk süreci sonucunda taraflar anlaşır anlaşma kapsamı taraflarca oluşturulur ve bu belgeyi arabulucuyla taraflar imzalar. Uyuşmazlığın tarafları olan kiracı ve kiraya veren, anlaşmanın kapsamını belirlemeye yetkili oldukları için aralarındaki anlaşmayla; kendilerine yeni bir hukuki durum veya statü ya da ilişki oluşturabilirler²⁸². Arabuluculuk müessesinin uygulanması neticesinde, taraflar anlaşır eğer üzerinde anlaşıldıkları hususlarda dava açılmazlar²⁸³. Dolayısıyla arabuluculuk faaliyeti sonucunda tarafların anlaşması ile taraflar arasındaki uyuşmazlığı maddi hukuk ilişkisi bakımından sona erdiren bir anlaşma imzalanmış olmaktadır. Son tutanak arabuluculuk sürecinin ne şekilde sonlandığını belgelendirir; anlaşma belgesiye,

²⁷⁸ **Börü (2020)**, s. 213.

²⁷⁹ **Kurt Konca (2018)**, s. 2.

²⁸⁰ **Yılmaz**, Demet. Türk İş Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Olarak Arabuluculuk, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2020, s. 25-26; **Tarkan**, s.140.

²⁸¹ **Börü/Parlak Börü**, s. 38.

²⁸² **Badur**, s. 51.

²⁸³ Bkz. HUAK m. 18/5.

tarafların hangi hususlar üzerinde ne şekilde anlaştıklarını gösterir²⁸⁴. Bu arabuluculuk anlaşma son tutanağına rağmen anlaşma sağlanan hususlarda dava açılırsa dava hukuki yarar olmadığından usulden reddedilmelidir²⁸⁵.

2.3.4.1.1. Arabuluculuk Son Tutanağının Hukuki Mahiyeti

Arabuluculuk anlaşma belgesi ile arabuluculuk son tutanağı nitelik itibariyle birbirlerinden ayrı özellik ihtiva ederler. Arabuluculuk anlaşma belgesi, tarafların arabuluculuk müzakereleri sonucunda yaptıkları anlaşmanın belgelendirilmesini teşkil etmektedir. Arabuluculuk son tutanağı ise tarafların karşılıklı ve birbirlerine uygun irade açıklaması sonucu arabuluculuğa konu uyuşmazlık hakkında anlaşmaya varması, arabulucunun tarafların fikrine başvurduktan sonra arabuluculuk faaliyeti konusunda artık çaba sarf edilmesinin gerekli olmadığı tespitinde bulunması, taraflardan birinin arabuluculuk sürecinden çekildiğini arabuluculuk müzakerelerinin yapıldığı diğer tarafa veya arabuluculuk faaliyetini yürütmekle görevli arabulucuya bildirilmesi, taraflar arasında arabuluculuğa konu ihtilafın arabuluculuğa elverişli olmadığı tespitini yapması gibi arabuluculuğun sonlanması veya arabuluculuğun sonlandırılma şeklini tespit eden arabulucu tarafından tanzim edilmesi gereken bir belgedir. Arabuluculuk son tutanağının, arabuluculuk süreci sonunda tutulması zorunluluk arz etmektedir²⁸⁶. Anlaşma tutanağı, vasfi itibariyle kendisine özgü borçlar hukuku sözleşmesidir²⁸⁷.

²⁸⁴ **Köksoy**, Mesut: “Arabuluculukta Tarafların Anlaşmasına Rağmen Anlaşma Belgesi Düzenlenmemesi”, Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 14, S. 1, 2024, s. 340 (<https://doi.org/10.54704/akdhfd.1453309>, E.T.: 23.09.2025).

²⁸⁵ **Barutçu**, Meltem: Kira Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2025, s. 99.

²⁸⁶ **Badur**, s. 53-55.

²⁸⁷ **Akyol Aslan**, Leyla/**Erbahçeci**, Gülten Berrak: “Arabuluculuk Faaliyetinin Tarafları ve Tarafların Temsili. Fırat Üniversitesi Uluslararası İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi”, C. 7, S. 1, 2023, s. 11.

2.3.4.1.2. Arabuluculuk Son Tutanağının İspat Gücü

Dava şartı olarak arabuluculuk faaliyetinde, arabuluculuk sonuç tutanağı birden çok kişi tarafından imza altına alınır. Arabuluculuk son tutanağını imzalayan kişiler arabulucu, taraflar, kanuni temsilcileri veya avukatlardır. Arabuluculuk sonuç tutanağının sayılan kişiler tarafından imzalanması arabuluculuk sonuç tutanağının ispat faaliyeti açısından önem taşımaktadır. Bunun sebebi belirtilen kişilerce imzalanan bu evrakın ilam niteliğinde belge sayılmasından kaynaklanmaktadır. Anlaşma sonuç belgesinin, ilam niteliğini taşıması için icra edilebilirlik şerhinin bulunmasında yasal bir zorunluluk yoktur. Kanun koyucu tarafından arabuluculuk tutanaklarının ilam niteliğinde belge sayılmasının sebebi, mahkemelerin yargılama sürecinin beklenenden ve öngörülen süreden uzun sürmesi ve kişilerin hakkının tesisinin sürüncemede bırakılmasını önlemek amacıyla yapılan yargılamanın makul sürede karara bağlanması yükümlülüğüne ilişkin tedbir niteliğinde olmasından kaynaklanmaktadır. Dolayısıyla kanun koyucu icra edilebilirlik şerhi zorunluluğu aramadan arabuluculuk tutanağını ilam niteliğinde belge sayarak arabuluculuk sürecinin uzaması engellenmeye çalışmıştır. Arabuluculuk son tutanağının arabuluculuk müzakerelerini gerçekleştiren taraflarca ve arabuluculuk müzakerelerini yapmakla görevlendirilen arabulucu tarafından imzalanmasının yanında bu tutanağın taraf avukatlarınca da imzalanması bu tutanağı güçlendiren ve ona ilam niteliğinde belge olma özelliğini sağlayan destekleyici bir unsurdur²⁸⁸.

Arabuluculuk faaliyeti sonunda düzenlenen anlaşma belgesi ticari bir uyuşmazlıkla ilgili ise arabuluculuk anlaşma belgesinin ilam vasfında belge kabul edilebilmesi için arabulucu ve tarafların avukatların imzasının bulunması anlaşma belgesinin geçerliliği bakımından yeterli kabul edilmektedir. Dolayısıyla ticari uyuşmazlıktan kaynaklanan nedenle düzenlenen arabuluculuk anlaşma belgesinde tarafların imzasının bulunmaması, bu tür arabuluculuk anlaşma belgesinin ilam niteliğinde sayılabilmesi için şart değildir²⁸⁹. İş Hukukundan ve Tüketici Hukukundan kaynaklanan uyuşmazlıklardaki dava şartı arabuluculukta için hem asillerin ve vekillerinin hem de arabulucunun imzasını taşıyan

²⁸⁸ **Kırış**, s. 104-105.

²⁸⁹ **Keleş**, s. 191; **Barutçu**, s. 91.

yani toplam beş imzanın bulunduğu anlaşma metni için icra edilebilirlik şerhi almaya gerek kalmadan icraya verilmesi mümkündür.

Arabuluculuk sürecinin arabulucu, taraflar veya vekilleri tarafından imzalanmasıyla sona ermesi nedeniyle, arabuluculuk son tutanağının imzalar tamamlanmadan düzenlenmesi arabuluculuk sürecinin tamamlanmasını engeller. Sürecin sona erdiğini belgelendirmesi sebebiyle arabuluculuk son tutanağının taraflar veya vekillerince imzalanamaması halinde imzalanamama sebebinin tutanakta belirtilmesi gerekmektedir²⁹⁰.

Arabuluculuk tutanağının taraflar, taraf vekillerince imza altına alınmasının arabuluculuk tutanağının ilam vasfında belge kabul edilebilmesi için icra edilebilirlik şerhinin gerekli olmaması hususu kira sözleşmeleri bakımından uygulanmamaktadır. Kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar bakımından, dava açmadan önce yürütülen arabuluculuk faaliyeti kapsamında düzenlenen arabuluculuk anlaşma belgesinin icra edilebilir hale gelebilmesi icra edilebilirlik şerhinin alınmasına bağlıdır. Bu sebeple bu tür uyuşmazlıkların icra edilebilirlik özelliğine sahip olabilmesi, icra edilebilirlik şerhinin alınmasını zorunlu kılmaktadır. Dolayısıyla diğer hukuki ilişkilerden kaynaklanan uyuşmazlıklarda anlaşma belgesinin tarafların ve tarafların avukatları ile arabulucunun imzalanması arabuluculuk anlaşma belgesini ilam vasfında belge olması özelliğini kazandırıyor ve bu belgeyi icra edilebilir hale getiriyor ise de zorunlu arabuluculuk faaliyeti kapsamında dava şartı olarak gerçekleştirilen kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıkların çözümü için arabuluculuk müzakereleri sonucu imzalanan arabuluculuk belgesinin taraflar, vekilleri ve arabulucu tarafından bir bütün halinde imzalanması bu tutanağı ilam niteliğinde olmasını sağlamayacak ve bu belgeyi icra edilebilir nitelik kazandırmayacaktır²⁹¹. Kira ilişkilerinden doğan uyuşmazlıklar bakımından düzenlenen arabuluculuk anlaşma belgesine icra edilebilirlik özelliğinin kazandırılabilmesi için icra edilebilirlik şerhi sulh hukuk mahkemesinden talep edilmektedir. Dolayısıyla bu tür uyuşmazlıklarda icra edilebilirlik şerhinin talep edildiği görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir. Kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklarda düzenlenen anlaşma belgesi taşınmazlarla ilgili ise

²⁹⁰ **Kahraman**, s. 135.

²⁹¹ **Keleş**, s. 190-191; **Barutçu**, s. 91.

icra edilebilirlik şerhi talebi konusunda taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesi yetkiliyken, diğer uyuşmazlıklarda düzenlenen anlaşma belgeleri bakımından icra edilebilirlik şerhinin talep edildiği yetkili mahkeme arabuluculuk müzakerelerinde görev alan arabulucunun görev yaptığı sulh hukuk mahkemesidir²⁹².

2.3.4.1.3. Arabuluculuk Son Tutanağının TBK madde 27 Kapsamında Geçerliliği

Arabuluculuk faaliyeti neticesinde tarafların uzlaşması sonucu meydana gelen arabuluculuk anlaşması, özü itibariyle bir özel hukuk sözleşmesidir²⁹³. Sözleşmeler karşılıklı ve birbirlerine uygun irade açıklamalarıyla kurulur. Taraflar, ferdi ilişkilerinde sözleşme özgürlüğüne sahiptir; ancak bu sözleşme özgürlüğü sınırsız değildir. Bu kapsamda sözleşme yanları, arabuluculuk anlaşma içeriğini belirlerken sözleşme hukuku kuralları gereği kanunun öngördüğü şekilde emredici hükümlere, kamu düzenine, genel ahlaka ve kişilik haklarına ilişkin sınırlara uygun şekilde arabuluculuk anlaşma belgesini tanzim etmelidir²⁹⁴. Bu kapsamda hukuk âleminde maddi hukuk sözleşmesi olarak kabul edilen arabuluculuk anlaşma belgesinin sözleşme hukuku kapsamında aranan geçerlilik şartlarını taşıması gerekir. Bu nedenle arabuluculuk anlaşma belgesinin hukuki geçerliliğe sahip olması anlaşma belgesinin emredici hukuk kurallarına, kamu düzenine, genel ahlaka aykırı olmaması, arabuluculuk müzakerelerini gerçekleştiren sözleşme yanlarının sözleşme yapma ehliyetini haiz olması ve tarafların irade beyanlarının sağlıklı olup yapılan işlemin muvazaalı olmaması gerekir. TBK'nın 27. maddesinde belirtilen sınırlamalara aykırı edimi içeren anlaşma belgesi geçersizlik yaptırımına tabidir. Bu kapsamda geçerlilik şartlarını taşımayan anlaşma belgesinin iptali ya da geçersizliğine ilişkin bir dava ikame edildiğinde bu belgenin ilam niteliğinde belge kabul edilebilmesi

²⁹² **Babaoğlu**, Tuba: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Arabuluculuk Yoluyla Çözümü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2023, s.100; **Keleş**, s. 191.

²⁹³ **Demir**, Şamil, s. 18.

²⁹⁴ **Demir**, Şamil, s. 6.

için anlaşma belgesi hakkında icra edilebilirlik şerhi alınsa da anlaşma belgesi kesin hüküm niteliğini haiz olmayacaktır²⁹⁵.

Arabuluculuk anlaşması, niteliği gereği borçlar hukuku sözleşmesi olduğundan arabuluculuk müzakereleri sonucu tanzim edilen arabuluculuk anlaşma belgesinin geçersizliği, kesin hükümsüzlük ve iptal edilebilirlik yaptırımına tabi olacaktır. Sözleşme taraflarının iradelerinin yanılma, aldatılma, korkutma gibi sebeplerle bozulması ya da anlaşma kapsamında aşırı yararlanma durumunun bulunması, genel hükümler çerçevesinde yaptırım olarak iptal edilebilirliği gündeme getirdiğinden anlaşma belgesinin iptali ileri sürülebilecektir²⁹⁶. Dolayısıyla arabuluculuk anlaşma belgesinin hata, hile, ikrah gibi sebeplerle tarafların irade açıklamalarının sıhhatini etkileyebilecek irade sakatlığı veya aşırı yararlanma halleri neticesinde oluşturulduğu iddiası dava ikame etmek suretiyle yargıya taşınabilecektir²⁹⁷. Anlaşma belgesinde anlaşmaya varılan hususlarla ilgili irade fesadı hallerine dayanarak sözleşmenin iptali için dava açılması halinde sözleşmenin iptaline ilişkin hukuki dayanak TBK'nın 30. madde ile TBK'nın 39. madde arasında düzenlenen hükümlerdir. Bu maddelerde belirtilen hükümler çerçevesinde anlaşma belgesine karşı irade fesatlığı halleri ileri sürülebilecektir. Taraflar arasında düzenlenen anlaşma belgesinin şekle aykırılığı, kamu düzenine, ahlaka, kişilik haklarına aykırılığı halleri gibi TBK'nın 27. maddesinde düzenlenen hallerin varlığı ise anlaşma belgesini mutlak butlanla sakat hale getireceğinden bu belge kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olacaktır. Mutlak butlan ile sakat olan anlaşma belgesinin butlanla sakat olduğunun tespiti mahkmeden talep edilebilir²⁹⁸.

²⁹⁵ **Doğan**, Sevil/**Yılmaz**, Alper: “İş Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Geçersizliğine Yol Açan Sebeplerinin Yargı Kararları Işığında Değerlendirilmesi”, Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 29, S. 4, 2025, s. 1892 (<https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/4904822>, E.T.: 30.10.2025).

²⁹⁶ **Baş**, Seda: “6325 Sayılı Kanun ile Öngörülen Dava Açma Yasağının Bir İstisnası Olarak Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin İptali”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 13, S. 1, 2022, s. 178 (<https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/2252657>, E.T.: 23.10.2025).

²⁹⁷ **Badur**, s. 70.

²⁹⁸ **Akkan**, Mine: “Arabuluculuk Faaliyeti Sonucunda Anlaşılan Hususlarda Dava Açma Yasağı ve Sonuçları”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 20, S. 2, 2018, s. 22, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/deuhfd/issue/41041/495933>, E.T.: 11.10.2025).

Arabuluculuk faaliyeti sonucunda düzenlenen tarafların iradelerini gösterir arabuluculuk anlaşma belgesinde yer alan tarafların yükümlülüklerinin TBK'nın 27. maddesinde belirtilen sınırlara uygun olmaması halinde, arabuluculuk faaliyetini yürütmekle görevli arabulucu tarafından imzalanmamalı ve emredici hukuk kurallarına veya kamu düzenine veyahut ahlaka aykırı hal ortaya çıkması durumunda arabuluculuk faaliyetine son verilmelidir²⁹⁹.

2.3.4.2. Tarafların Anlaşamaması ile Sona Erme

Arabuluculuk faaliyetlerini sona erdiren diğer haller ise uyuşmazlık konusunun arabuluculuğa elverişli olmadığı tespit edilmesi, kiracı ve kiraya veren görüşünün alınmasından sonra arabulucu, arabuluculuk sürecine ilişkin artık çaba sarf edilmesinin gereksiz olduğu kanaatine varması hallerinde arabuluculuk faaliyetini sona erdirir. Taraflar arabuluculuk sürecini anlaşma yapamayarak sona erdirirlerse yasal düzenleme gereğince arabulucu tarafından tarafların anlaşmadığı konular tespit edilir ve tarafların sürecin sonunda anlaşmadığı husus ya da hususlar son tutanakta gösterilir. Son tutanakta tarafların anlaşmadığı hususların tespitinin yapılması, davaya bakan hâkime davaya konu istemler yönünden dava şartının sağlanıp sağlanmadığını anlamasını sağlar. Bu sebeple taraflar arasında anlaşmanın sağlanamadığına ilişkin son tutanağın aslının ya da müzakereler sonunda anlamaya varılamadığına ilişkin son tutanağın arabulucu tarafından onaylanmış örneğinin dava dilekçesine eklenerek mahkemenin denetimine sunulması gerekir.

Kiracı veya kiraya veren arabuluculuğa başvurmuş, süreç içerisinde anlaşmamış; ancak anlaşmaya sağlanamadığı hususunda son tutanağın tanzim edilmesinin unutulması olasılığında; doktrindeki bir görüşe göre, hâkim HMK m. 137 kapsamında dava şartlarını inceleyeceği ön inceleme duruşmasını yaparken arabuluculuk dava şartının sağlanıp sağlanmadığını taraflardan birine sorarak veya cevap dilekçesinde belirtilmişse bu şekilde

²⁹⁹ **Öz Karaca**, Ayşe: “Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Aşırı Yararlanma Sebebiyle İptali”, Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 2, 2023, s. 1411 (<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/3507178>, E.T.: 11.10.2025).

belirleyebilecektir³⁰⁰. Doktrindeki diğer bir görüşe göre, mahkemenin davacıya anlaşamama son tutanağının tanzim edilerek mahkemeye sunulması için kısa ve kesin bir süre vermesi gerekmekte olup sadece tarafların dava şartını gerçekleştirmiş olduklarını mahkeme huzurunda kabul etmelerinin yeterli olmayacaktır³⁰¹. Bizce kanun hükmü gereği arabuluculuk son tutanağının dava dilekçesine eklenmesi gerektiğinden HUAK 18/A-2 gereği verilecek bir haftalık kesin süre haricinde süre takdir edilmemeli ve davacının bu kesin süre içerisinde düzenlenmesi unutulmuş son tutanağın düzenlenmesini sağlayarak mahkemeye sunması gerekmektedir. Aksi halde kanunun geniş yorumlanması ile yargılama sürecinin uzaması veya tarafların bu durumu kötüye kullanımı söz konusu olabilir.

2.3.4.2.1. Arabuluculuk Son Tutanağının Hukuki Mahiyeti

Tarafların anlaşamaması nedeniyle tanzim edilen arabuluculuk son tutanağı menfi tespit niteliğinde bir belge olup dava açılırken bu belgenin mevcut olması ve dava dilekçesinin ekinde veya mahkemece verilecek olan kesin süre içerisinde mahkemeye ibrazı zorunludur. Eğer bu zorunluluk yerine getirilmezse daha önce de belirtildiği gibi dava şartı noksanlığı sebebiyle davanın usulden reddi gerekir³⁰². Ayrıca dikkat edilmelidir ki arabuluculuk son tutanağının aslı veya arabulucu “aslı gibidir” ibaresiyle tasdiklenmiş tutanak sunulmalıdır; arabuluculuk son tutanağının fotokopisinin sunulması halinde 1 haftalık kesin süre içerisinde bu eksikliğin belirtilen şekilde ikmal edilmesi gerekir aksi halde davanın usulden reddine karar verilecektir³⁰³. Arabuluculuk tutanağındaki yanlış nitelendirmenin arabuluculuk son tutanağının geçerliliğini etkileyip etkilemeyeceği

³⁰⁰ **Erdoğan**, Ersin: “7036 Sayılı İş Mahkemeleri Kanunu’nda Öngörülen Zorunlu Arabuluculuk ve Hak Arama Özgürlüğü Çerçevesinde Değerlendirilmesi”, İHSGHD, S. 55, 2017, s. 1217.

³⁰¹ **Akil**, Cenk: “Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk Hakkında Usûl Hukuku Bakımından Bazı Değerlendirmeler”. TAAD, S. 41, 2020, s. 310.

³⁰² **Gündoğdu**, s.867.

³⁰³ Bkz. İstanbul BAM 36. HD, 12.09.2024, E. 2024/1450, K. 2024/1763 (UYAP, E.T.: 27.04.2025).

hususunda etkilememesi gerektiği, önemli olan anlaşılammış olması düşünülmektedir³⁰⁴.

2.3.5. Ücret ve Giderler

Arabuluculuğa başvuracak ve arabuluculuk ücretini ödeyebilmek için maddi yardıma ihtiyacı bulunan taraf, HMK’da aranan şartlar mevcut ise arabuluculuk bürosunun bulunduğu yerdeki sulh hukuk hâkiminin kararıyla adli yardımdan yararlanabilecektir. HUAK m. 18/A-11, 12, 13’te³⁰⁵ arabuluculuk ücretleri ihtimallere göre belirlemiştir.

2.3.6. Sürelere Etkisi

HUAK m. 16’da³⁰⁶, Arabuluculuk sürecinin başlamasından sona ermesine kadar geçirilen süre, zamanaşımı ve hak düşürücü sürelerin hesaplanmasında dikkate alınmayacağı

³⁰⁴ Bkz. Ankara BAM 15. HD, 16.07.2024, E. 2024/1285, K. 2024/1341 numaralı ilamında bu husus: “Her ne kadar son tutanakta arabuluculuk konusu uyuşmazlık kira uyuşmazlığı olarak belirtilmiş ise de Dairemiz geri çevirme kararı üzerine getirilen arabuluculuk başvuru formunda uyuşmazlık türünün kiralananın tahliyesi ve kira bedelinin uyarılama istemi olduğu açıkça belirtilmiştir. Son tutanakta uyuşmazlığın konusunu açıkça yazılması gerekir ise de bu eksiklik arabulucu hatasından kaynaklanmış olup, arabulucudan kaynaklı eksiklik taraflara yüklenemeyeceğinden mahkemece dava şartının yerine getirildiği kabul edilerek” şeklinde ifade edilmiştir (UYAP, E.T.: 25.05.2025).

³⁰⁵ “(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. (**Değişik ikinci cümle:7/11/2024-7531/25 md.**) 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, Tarifenin 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 hâlinde, iki saatlik ücret tutarı Tarifenin 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 Tarifenin Birinci Kısımına göre karşılanır. Adalet Bakanlığı bütçesinden ödenen ve taraflarca karşılanan arabuluculuk ücreti, yargılama giderlerinden sayılır.”

³⁰⁶ “Arabuluculuk sürecinin başlamasından sona ermesine kadar geçirilen süre, zamanaşımı ve hak düşürücü sürelerin hesaplanmasında dikkate alınmaz.”

düzenlenmiştir. Tarafların haklarına helal getirilmemesi bakımından bu düzenleme yerindedir³⁰⁷.

Dava açılmasından önce ihtiyatî haciz veya tedbir talep edilmesi halinde, uyuşmazlık konusu alacak arabuluculuk dava şartı kapsamında olsa dahi taleplerin geçici koruma niteliğini haiz olmaları ve dava olmamaları nedenleriyle bu talepler arabuluculuk dava şartının dışında kalır³⁰⁸. Nitekim HUAK m. 18/A-16'da dava açılmasından önce ihtiyati tedbir verilmesi durumunda HMK m. 397/1'de, ihtiyati haciz kararı verilmesi durumundaysa İİK m. 264/1'de hüküm altına alınan dava açma süresinin arabuluculuk bürosuna başvurulmasından son tutanağın tanzim edildiği tarihe kadar işlemeyeceği kanuni düzenlemesi mevcuttur³⁰⁹.

2.4. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK DAVA ŞARTININ UYGULANMASI

Çalışmamız bu başlığı altında KÇİK sözleşmelerinden kaynaklanan kira bedelinin alacak davasına konu olması, kira bedelinin tespiti, kiralananın tahliyesi ve kira bedelinin uyarlanması uyuşmazlıklarının³¹⁰ arabuluculuğa elverişliliği, arabuluculuk süreci, özellik arz eden durumlar ele alınmaya çalışılmıştır.

Arabuluculuk anlaşmasının kira hukukundan kaynaklanan bir uyuşmazlık konusunda gerçekleşmesi halinde anlaşmaya ilişkin belgenin taşınmazlarla ilgili yasal düzenlemeler yer alan sınırlamalar gözetilerek oluşturulması gerekmektedir. Yani arabuluculuk anlaşması, kiracı aleyhine düzenleme yapılamayacağını düzenleyen hükümlere yine KÇİK sözleşmelerinde bağlantılı işlem yapılamayacağına ilişkin düzenlemelere aykırı yükümlülükler yüklenemeyeceğine ilişkin usul ve esaslar dikkate alınarak arabuluculuk

³⁰⁷ Börü/Parlak Börü, s. 49.

³⁰⁸ Tanrıver (2022), s. 159.

³⁰⁹ Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 865-866; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 849.

³¹⁰ Arabuluculuk sürecinde henüz dava olmadığı için uyuşmazlık kelimesinin kullanılarak elverişliliğin uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olup olmadığı şeklinde anlaşılması gerektiğine ilişkin bkz. Börü/Bilgiç Eroğlu, s. 83.

anlaşması düzenlenir. Yine tarafların kanuni düzenlemede yer alan kira bedeli artışını dikkate alarak arabuluculuk anlaşması yapması gerekir. Tarafların arabuluculuk süresi sonunda yasal düzenlemede belirtilen kira artış oranının üzerinde kira bedeli belirleyip belirlemeyeceğine ilişkin doktrinde fikir birliği bulunmamaktadır. Bu hususa ilişkin doktrinde yer alan bir görüş³¹¹, arabuluculuk faaliyetinin niteliği gereği bu sürecin tarafların kontrolünde olduğu ve arabulucunun teşvikiyle bu sürecin daha sağlıklı kararlar ile sonuçlandırılabilmesi, bu nedenlerle kira artışı konusunda yasada belirlenen miktarın üzerinde kira artışına karar verilebileceği yönündedir. Bu görüşü destekleyen benzer yönde başka bir görüşe³¹² göre ise arabulucunun yasal düzenlemeleri taraflara anlatması, bu düzenlemelerde kira artış oranına ilişkin belirtilen sınırları taraflara anlatması ve arabulucunun tarafları bu konuda uyardığına ilişkin bilgileri arabuluculuk tutanağına geçirerek yasal düzenlenmenin üzerinde de olsa da tarafların kira artış oranı belirleyebileceklerini savunmaktadır. Doktrinde yer alan diğer bir görüşe³¹³ göre ise yasada yer alan sınırlayıcı oranların tarafları bağladığı, yasada düzenlenen oranı aşacak şekilde yapılan sözleşmelerde sınırlayıcı oranı geçecek şekilde belirlenen miktarın fazlaya ilişkin kısmının geçersiz olacağı, bu hükümsüzlüğün yasada emredici şekilde düzenlendiği bu sebeplerle arabuluculuk müzakereleri sonucunda düzenlenen anlaşmanın kanun emredici hükümlerine dikkat edilerek oluşturulması gerektiği, bu hükümlere aykırı olarak oluşturulan anlaşma belgesinin icra edilebilirlik şerhinin mahkeme tarafından reddedilmesi gerektiği, bu nedenlerle kiracının menfaatine uygun düşecek şekilde yasada belirlenen sınırlayıcı oranın daha altında veya daha üstünde bir oranın arabuluculuk anlaşmasında kararlaştırılabileceği düşünülmektedir. Nitekim, bizim de katıldığımız görüş, kira bedelinin belirlenmesi konusunda kanun koyucu tarafından ihdas edilen hükümlerin hukukun üstünlüğü ilkesi ve kamu düzeninin tesisi bakımından bağlayıcı nitelikte olsa da arabuluculuk anlaşma belgesi düzenlerken kanunda yer alan sınırlar nazara alınarak sözleşme serbestisi ilkesi gereğince kiracı lehine olacak şekilde kira bedelinin

³¹¹ **Ganbari**, s. 222-223.

³¹² **Aydoğdu**, Murat: “Kira Parasında Artışı %25 ile Sınırlayan Düzenlemeler Konusunda Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar Hakkında Hukuki Değerlendirmeler”, İzmir Barosu Dergisi, C. 3, S. 88, 2023, s. 151.

³¹³ **Yeniocak (2023)**, s. 152.

düzenlenmesinin mümkün olduğu, bu sebeplerle kiracı yararına kira artış oranının yasa da belirlenen sınırlayıcı miktarların üstünde veya altında değiştirilebileceği yönündedir³¹⁴.

Dava şartı olarak arabuluculuğa başvurunun zorunlu olduğu kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda HUAK m. 18 yapılan düzenleme arabuluculuk sürecinin nasıl başlandığına ilişkin yol gösterici olmaktadır. Bu yasal düzenlemeye göre arabuluculuk müzakeresine katılacak olan tarafların iletişim bilgileri, arabuluculuk bürosu tarafından, arabuluculuk faaliyetine iştirak edecek görevli arabulucuya verilmektedir. Her ne kadar arabuluculuk bürosu tarafından arabulucuya tarafların iletişim bilgileri verilse de bu bilgilerin yeterli gelmemesi halinde arabulucu tarafından taraf teşkilinin sağlanabilmesi için kendiliğinden de araştırma yapılabilecektir.

İletişim konusunda yeterli bilgiye sahip olan arabulucu, tarafları arabuluculuk süreci hakkında bilgilendirir ve müzakerenin gerçekleşebilmesi için tarafları arabuluculuk konusunda yapılacak ilk toplantıya davet eder. Taraflardan biri, arabulucu tarafından ilk toplantıya davet edilmesine rağmen, davete icabet etmeyebilir. Taraflardan birinin makul bir mazereti bulunmaksızın toplantıya icabet etmemesi, arabuluculuk faaliyetinin sona ermesine sebebiyet verecektir. Bu durumda davete mazereti olmaksızın gelmeyen tarafın, ilk toplantıya katılım sağlamadığı son tutanakta belirtilir. Arabulucu tarafından davet edilen ilk toplantıya mazeretsiz katılım sağlamamak, davete icabet etmeyen taraf bakımından yapılan yargılama neticesinde dava lehine sonuçlansa dahi yargılama giderlerinin tamamının kendisine yükletilmesi ve kendisinin vekili lehine vekalet ücreti hakkından muafiyeti anlamına geldiği HUAK'ın 18/A/11 maddesinde belirtilse de bu madde Anayasa Mahkemesi'nin 14.03.2024 tarihli kararıyla kişilere yüklenen külfetin aşırı ve orantısız bulunması nedeniyle oy çokluğuyla iptal edilmiştir.

Çalışmamızda kira uyarlama davalarının arabuluculuk kapsamında olduğunu, bu bakımdan uyarlama davalarının KÇİK sözleşmelerinde, ürün kirasında, taşınır ve taşınmaz kirası gibi kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculuk hükümlerinin uygulanması gerektiğini, bu tür sözleşmelerden kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculuğa başvurmanın ön koşul olduğunu belirtmiştik. Konumuz

³¹⁴ Doğu/Çelik, s. 831.

kapsamında uyarılama davalarının arabuluculuk sürecinde tarafların neden bir araya geldiklerinin, ne için arabuluculuk toplantısı yaptıklarının, toplantı sonucunda anlaşma yapmalarının öneminin, hangi hallerin kendilerinin menfaatine uygun olduğunun arabulucu tarafından kiraya veren ve kiracıya izah edilmesi gerekir. Yine arabulucu tarafından, uygulamada kiraya veren ile kiracıların kira tespit davaları ile kira bedelinin uyarlanması davalarını karıştırmaları nedeniyle arabuluculuk müzakereleri sonucunda beklenmeyen gelişmeleri bertaraf etmek ve sözleşme ilişkisini sürdürülebilir kılabilmek için tespit davaları ile uyarılama davaları hakkında bilgi verilmesi gerekir. Bu kapsamda arabuluculuk müzakereleri sürecinde arabulucu tarafından, taraflara kira uyarılama davalarının kira sözleşmesinin kurulduğu anda taraflar arasında kiracının edimi olarak belirlenen kira bedelinin kira dönemi içerisinde güçleşerek ifa edilemez hale gelmesi nedeniyle taraflarca belirlenen bedelin gelişen ve değişen şartlara göre düzenlenmesi; kiraya veren ve kiracının belirlediği kira bedelinde meydana gelecek artışın oranının tespit edilemediği hallerde yenilenen kira döneminde taraflar arasında ifa edilmesi gereken kira bedeline ilişkin edim olarak kabul edilecek miktarın belirlenmesi amacıyla açılan davanın kira tespit davası olduğunu, kira bedelinin uyarlanması davasının her tür kira ilişkileri bakımından açılabilir bir dava olduğunu ve bu davaların devam eden kira sözleşmeleri açısından ikame edilebileceği; ancak kira tespit davalarının sadece KÇİK sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda ikame edilebileceğini ve bu davanın yenilenen kira dönemi için hüküm ifade edebileceğinin taraflara anlatılması gerekir. Arabuluculuk sürecinin beklenen faydayı sağlaması ve arabuluculuk müzakereleri sonucunda arabuluculuğun amacına uygun sonuçlanabilmesi için bu farkların taraflara anlatılması önem taşımaktadır. Arabuluculuk müzakereleri sonucunda kiracı ile kiraya verenin kira bedelinin uyarlamasına karar vermeleri halinde aralarında yaptıkları anlaşmaya ve kanundaki emredici hükümlere riayet ederek işlem tesis etmeleri gerekir.

Uyarılama hakkının kullanılabilmesi için kira sözleşmesinde kira bedeline ilişkin edimini yerine getirebilmek için aşırı fedakârlık göstermek zorunda kalarak ifa zorluğu yaşayan sözleşme tarafının, sözleşmenin diğer yanını müzakereye çağırması gerekir. Doktrinde kabul edilen görüş bu yöndedir. Aşırı ifa güçlüğü yaşayan taraf ile sözleşmenin diğer yanının aralarındaki ihtilafı çözememesi halinde uyuşmazlığın çözümü konusunda

uyarlama talebinde bulunulabilecektir. Uyarılama talebi tarafların istemiyle mahkemeye başvurmak suretiyle yapılır.

Uyuşmazlık konusunda arabuluculuk sürecinin işletilebilmesi ve ihtilaf konusu hakkında taraflar arasında arabuluculuk müessesinin uygulanabilmesi için dava konusunun arabuluculuğa elverişli olması gerekir³¹⁵. Bir ihtilafın arabuluculuğa elverişli olabilmesi için tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilmesi yani hukuki ilişkinin taraflarının iradi hareket sergileyebileceği arabuluculuk faaliyeti kapsamında çözümlenmesi mümkün olan uyuşmazlık konusunun bulunması gerekir³¹⁶. Dolayısıyla arabuluculuğa elverişlilik tarafların üzerinde iradi tasarrufta bulunabileceği işler bakımından uygulanma alanı bulur. Bu bakımdan uyuşmazlık konusu hakkında taraflar, mahkeme yoluna başvurmadan karşılıklı ve birbirlerine uygun irade açıklaması ile hareket edip yaptıkları müzakereler neticesinde rızalarıyla anlaşmaya vararak sonuç alabiliyorlarsa o uyuşmazlık arabuluculuğa elverişli niteliktedir³¹⁷. Tarafların üzerinde sulh olamayacakları, kamu düzenini ilgilendiren, sözleşmenin taraflarının uyuşmazlığı özgür iradeleri sonucu kendi oluşturdukları yöntem ile neticelendirememeleri hallerinde o uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olduğundan söz edilemez³¹⁸.

Kanun koyucunun, arabuluculuğa başvuruyu ön koşul olarak düzenlediği ve arabuluculuk faaliyeti kapsamında çözüme kavuşturulması mümkün olan uyuşmazlık konularından biri de kira uyuşmazlıklarıdır³¹⁹. Uygulamada en çok karşılaşılan davalar olan kira

³¹⁵ **Aydın**, İsmail: Ticari Davalarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2021, s. 234.

³¹⁶ **Kara**, Ezgi: Milletlerarası Özel Hukuk Açısından Arabuluculuk, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2021, s. 147.

³¹⁷ **Tarkan**, Safa: Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları Kapsamında Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2021, s. 87; **Kılıç**, Cansu: Bireysel İş Hukukunda Emredicilik İlkesi ve Dava Şartı Olarak Arabuluculuk, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2020, s. 70.

³¹⁸ **Kara**, s. 148; **Börü/Şafak Börü**, s. 36-37.

³¹⁹ **Bahadır**, Nariye Tuğçe: Hak Arama Hürriyeti Perspektifinden Arabuluculuk, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2021, s. 71.

sözleşmesinden doğan uyuşmazlıklar, niteliği itibariyle dava şartı olarak arabuluculuğa elverişlidir³²⁰.

Arabuluculuk müessesinin uygulanması neticesinde, yargılama faaliyetinde olduğu gibi kabul, kısmen kabul veya ret yönünde karar verilmesi gerekmediğinden daha önce belirttiğimiz gibi³²¹ arabulucu TBK'nın 27. maddesine aykırı olmamak kaydıyla uyuşmazlığı çözmek konusunda serbesttir. Önemli olan çözümün tarafların menfaatine olması ve arabulucunun bulunduğu çözüm konusunda fikir birliği içerisinde olmalarıdır. Arabulucu tarafların sosyal ekonomik durumlarını, kiralananın bulunduğu çevredeki emsal taşınmaz kiralalarını vb. hususları sorarak yeni kira bedelini belirli bir miktar öngörerek veya mevcut bedel üzerinden yüzdesel artış yapılması ya da emsal bedellerin ortalamasının alınması yönünde olası çözümler sunabileceği gibi ileride tespit davası açılmasını önleyebilecek şekilde kira artışının bir sonraki kira döneminde TÜFE oranına ya da TEFİ/ÜFE ortalamasına veya sabit bir orana bağlanması şeklinde olası çözümler üretebilir³²².

Konumuz olan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından ülkemizde son dönemlerde meydana gelen ekonomik sıkıntılar, fiyat istikrarsızlığı, Türk parasının değerinin yabancı paralar karşısında düşüş yaşaması, satımı yapılan mal ve hizmet fiyatlarının sürekli artış göstermesi gibi nedenlerle bu tür kiralara ilişkin kira bedellerinde tahmin edilemez oranda artış yaşanmıştır.

Ülkede yaşanan enflasyon karşısında kiraların bu tür artışını engelleyebilmek amacıyla kanun ile kira bedellerinde %25'lik yasal artış oranı belirlenmiş ise de bu yasal oran diğer kira ilişkileri bakımından geçerli tutulmuş konut ve çatılı iş yerlerine ilişkin kiralar bakımından TBK'nın 344. maddesinin birinci fıkrasında yer alan üst sınır geçerli kabul edilmiştir. 7409 sayılı Kanun ile iki yıl süreli olarak belirlenen %25'lik kira artış sınırının çatılı işyerleri kiraları bakımından uygulanmaması orantısız kira artışlarına sebebiyet

³²⁰ **Kırış**, s.58.

³²¹ Bkz. 2. Bölüm, Alt Başlık 3.4.1.3.

³²² **Demir**, Şamil, s. 12.

vermiş ve kiraya verenlerin TBK'nın 344. maddesinde belirlenen üst sınırın üzerinde kira bedeli belirlemeleri karşısında, kiracılar güçsüz duruma düşmüşlerdir. Kiraya verenlerin, kiracılar ile kira sözleşmesi yaparken anlaşma sağladıkları bedelin çok üstünde bir miktarı yasal düzenlemeleri dikkate almaksızın kira bedeli olarak talep etmeleri, aşırı ifa güçlüğü içinde yer alan çatılı iş yeri kiracılarının kiraya verenin belirlediği kanuna aykırı bedelin değiştirilmesi amacıyla uyarılma davası açmalarına neden olmaktadır³²³. Kira sözleşmesine istinaden edimler arasında bozulan dengenin düzeltilmesini sadece kiracı talep etmeyecek, bu kapsamda uyarılma davalarını kira sözleşmesi kendisi bakımından çekilmez hal alan kiraya veren de açabilecektir³²⁴. Ancak tarafların dava açmadan önce arabuluculuğa başvurması gerekir. Arabuluculuk müessesinde yapılan değişikliklerle kira sözleşmelerinden doğan ihtilaflarda, dava açmadan önce arabuluculuk müessesine başvurulması zorunlu olmuştur³²⁵.

Kira alacağı, kira bedelinin tespiti, hayvan kirası, KÇİK sözleşmesine istinaden kiralayanın kiracıyı taşınmazından çıkartması için açtığı tahliye davası, kiralananın kiraladığı taşınmazını geri alabilmesi için ikame ettiği kiralananın geri verilmesi ve davası konumuz kapsamında kira bedelinin uyarlanması taleplerine ilişkin uyuşmazlıklarda arabuluculuğun dava şartı olduğu söylenebilir³²⁶. Bu kapsamda kira ilişkisinin taraflarının, konut ve çatılı iş yeri kiralarından kaynaklanan uyuşmazlıklarda, ürün veya taşınır veyahut taşınmaz kiralalarında kira ilişkisine istinaden sözleşmelerinin değişen koşullara göre kira bedelinin uyarlanmasını talep etmesi halinde bu uyuşmazlıklar bakımından dava şartı olarak arabuluculuk müessesesine başvurmaları gerekecektir³²⁷. Dolayısıyla HUAK'ya eklenen 18/B maddesindeki yasal düzenleme ile kira artış oranlarında ortak bir noktaya varamayan kira sözleşmesinin tarafları arasında

³²³ **Toy**, Buse Nur: "Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Kira Bedelinin Uyarlanması Talebi", Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. S. 131, 2025, s. 134, (https://api.kocaeli.edu.tr/api/FileOperation/OpenFile?filePath=1131/Document/Files/2025/07/20250730_c49ac_5-kocaeliuniversitesihaziran2025sayi31ozel4toy-c55.pdf, E.T.: 29.10.2025).

³²⁴ **Duvan**, s. 110.

³²⁵ **Duvan**, s. 110.

³²⁶ **Doğu**, s. 379.

³²⁷ **Özkul**, s. 144.

arabuluculuk faaliyeti, uyuşmazlığın çözüm yollarından biri olarak belirlendiğinden tarafların uyuşmazlığı mahkemeye taşımadan önce tüketmesi gereken yargısal bir yol olan arabuluculuk faaliyeti kira uyuşmazlıkları içerisinde yer alan uyarılama davaları bakımından da geçerlidir³²⁸.

Aynı dava içerisinde, birden fazla neden gösterilerek tahliye davası açılabilir. Bu nedenlerden birkısmı sübut olduğundan davanın kabulüne karar verilmesi halinde, reddedilen nedenlerden dolayı davalı lehine vekalet ücreti verilmez³²⁹.

KÇİK sözleşmesine konu olan taşınmazı edinen kimse, isterse kiracı ve taşınmazın önceki malikinin yaptığı sözleşmeye istinaden sözleşmenin sonunda; ancak bir ay içinde, isterse TBK m. 351 uyarınca edinme tarihinden (edinme günü de dahil) başlayarak bir ay içinde keyfiyeti kiracıya yazılı şekilde bildirmek şartıyla edinme tarihinden altı ay sonra ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir. Ancak edinmeyi izleyen bir ay içerisinde bildirimini tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir. Açılacak davada tahliye karar verilebilmesi için ihtiyacın varlığının kanıtlanması gerekir.

Örneğin, eski malik ve kiracı arasında 01.01.2022 tarihli 1 yıllık kira sözleşmesi bulunduğu ve dava konusu taşınmazın da yeni malik tarafından 01.10.2023 tarihinde satın alındığını düşünürsek TBK m. 310 gereği sözleşme yapıldıktan sonra kiralanan el değiştirmesi halinde yeni malik sözleşmesinin tarafı olacağından, yeni malik ile kiracı arasında 01.01.2022 tarihli kira sözleşmesi gereği, yani geçmişe dönük olarak kira ilişkisi kurulacaktır. Yeni malikin taşınmaza ihtiyacı olması sebebiyle tahliye davası açacaksa anıldığı üzere iki alternatif vardır: eski malik ve kiracının yaptığı sözleşmeye istinaden sözleşme süresinin sonunda bir ay içinde³³⁰ ya da TBK m. 351 doğrultusunda edinme tarihinden başlayarak (edinme günü de dahil) bir ay içerisinde keyfiyeti kiracıya yazılı şekilde bildirmek şartıyla edinme tarihinden altı ay sonra ihtiyaç nedeniyle tahliye davası

³²⁸ **Canbari**, s. 201; **Özkul**, s. 144; **Duvan**, s. 110; **Doğu**, s. 379.

³²⁹ Bkz. Yargıtay 3. HD, 28.02.2018, E. 2018/504, K. 2018/1840 K. (UYAP, E.T.: 25.12.2024).

³³⁰ Bkz. TBK m. 352: “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.”

açabilir. Dolayısıyla yukarıda vermiş olduğumuz örnek kapsamında; yeni malik ya 01.01.2024 tarihinden itibaren bir ay içinde veyahut edinme günü de dahil olmak üzere edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla edinme tarihinden itibaren alt ay sonra tahliye davası açabilir. Bu durumda arabuluculuğa ne zaman başvurulacağı konusunda, Bölge Adliye Mahkemeleri arasında görüş ayrılığı üzerine 26.05.2025 tarihli kararında Yargıtay³³¹, TBK m. 350 uyarınca açılacak olan ihtiyaç nedeniyle tahliye davalarında, dava şartı olan zorunlu arabuluculuk başvurusunun, tahliye davası açma hakkı doğduktan sonra yapılması gerektiğini; başka bir deyişle, dava açma süresi başlamadan önce yapılacak başvuru ile dava şartı arabuluculuk şartı yerine getirilmiş olmayacağına hükmetmiştir.

Kanaatimizce, Kanun'un lafzından da anlaşılacağı üzere sözleşmenin bitiminden itibaren 1 aylık süre içerisinde yahut edinme tarihinden başlayarak (edinme günü de dahil) bir ay içinde durumu kiracıya yazılı şekilde bildirmek şartıyla edinme tarihinden itibaren altı ay sonra arabuluculuk başvurusunda bulunulmalıdır. Öncesinde yahut sonrasında yapılan başvurular usule uygun değildir. Dava hakkı doğmadan arabuluculuk başvurusunda bulunulduğunda, dava şartı arabuluculuk şartı yerine getirilmiş olmaz. Kira davaları için öngörülen arabuluculuk dava şartı müessesesi tamamlanabilir dava şartı da değildir. Tamamlanabilir bir dava şartı olsaydı kanun koyucu, bir haftalık kesin süre içinde son tutanağın mahkemeye sunulmasını zorunlu tutup bu zorunluluğun yerine getirilmemesi halinde davanın usulden reddedileceği yönünde değil arabuluculuğa başvuru için kesin süre verilmesi yönünde düzenleme yapardı. Hak düşürücü süre, kamu düzenine³³² ilişkin olup mahkemece re'sen gözetilir³³³.

³³¹ Bkz. Yargıtay 3. HD, 26.05.2025, E. 2025/1495, K. 2025/3048 (UYAP, E.T.: 23.08.2025).

³³² Hak düşürücü sürelerin kamu düzeni ile ilgili olması kuralının örneğin TBK m. 223'te düzenlenen satın alınan gözden geçirilip ayıbı satıcıya bildirmesine ilişkin öngörülen hak düşürücü sürede olduğu gibi istisnalarının olduğu, kamu düzeni ile ilgili olmayan hak düşürücü sürelerin bulunduğu görüşüne ilişkin bkz. **Özkaya**, Eraslan: Özel Hukukumuzda Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Süreler, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2012, s. 847.

³³³ **Kuru/Aydın**, s. 548.

HUAK m. 18/A'nın 15. fıkrasında “*Arabuluculuk bürosuna başvurulmasından son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar geçen sürede zamanaşımı durur ve hak düşürücü süre işlemez.*” şeklindedir.

Yargıtay HGK³³⁴ E. 2023/995, K. 2023/1251 numaralı ilamı; “*davanın esası hakkında karar verilebilmesi için hukuken korunmaya değer bir menfaatin bulunması gerektiği gibi zorunlu arabuluculuğa başvuru esnasında da arabuluculuğa konu anlaşmazlık yönünden tarafların hukuken korunmaya değer bir menfaatleri bulunmalıdır.*” şeklindedir.

Somut olayda, kira sözleşmesi 01.01.2024 tarihinde sonlanacak olup davayı sözleşme sonunda açmak isterse dava açma hakkı bu tarihten itibaren doğmasına rağmen örneğin arabuluculuk başvurusunun 01.12.2023 tarihinde yapılmış olması doğru olmayacaktır. Yahut edinme günü de dahil olmak üzere edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla edinme tarihinden itibaren altı ay sonra dava açabilecekken 01.11.2023 tarihinde arabuluculuğa başvurması doğru olmayacaktır. Dava açılması için öngörülen süreden önce arabuluculuk başvurusunda bulunulamaz. Aksi durumda kiracı tahliye tehdidi altında kalır. Arabuluculuk süreci, dava açılması için öngörülen süre içerisinde sonlanmış olsa da arabuluculuk müessesesi zorunlu “dava şartı” olup başvuru tarihi esas alındığından davanın reddine karar vermek gerekmiş ve açıklanan hukuki gerekçeler nedeniyle aşağıdaki şekilde hüküm kurulması yoluna gidilmiştir.

Uyarılama davalarında arabuluculuk sürecini diğer dava türlerindeki süreçten ayıran önemli bir husus, uyarılama talep eden tarafın KÇİK sözleşmesinin imzalanmasından sonra ortaya çıkan beklenmeyen gelişmelerin sözleşme ilişkisini devam ettiremez hâle getirdiğini iddia ve ispat etmelidir³³⁵. Kiraya veren, ihtiyaç sebebiyle tahliye edilen kiralananı tahliye sonrasında üçüncü kişiye kiraya vermesi halinde; tahliyeden önceki kira döneminde ödenen on iki aylık kira bedelinden az olmaması kaydıyla eski kiracısına

³³⁴ Yargıtay HGK 13.12.2023, E. 2023/995, K. 2023/1251 (UYAP, E.T.: 23.08.2025).

³³⁵ **Yeniocak (2025)**, s. 205.

tazminat yükümlülüğü doğacak ve bundan kaynaklanacak davada da dava şartı olarak arabuluculuğa tabidir³³⁶.

KÇİK sözleşmesi sona erince, kiracı genel hükümler (TBK m. 334) kapsamında kiralanana kiraya verene iade etmelidir. Kiracı, bu borcunu ifa etmezse KÇİK sözleşmesinin sona ermesinin sonucuna yönelik bir ihtilaf çıkmış olacak ve dava şartı arabuluculuk kapsamında arabuluculuk müessesesine başvuru zorunluluğu doğacaktır. Ayrıca kiracının kiralananın sözleşme şartlarına uygun olarak kullanmaması halinde, kiraya verenin tazminat talep etmesi mümkün olup bu durumda da dava şartı arabuluculuk söz konusu olacaktır³³⁷.

2.5. KİRA UYUŞMAZLIKLARINDAN KAYNAKLANAN DAVALARIN BİRLİKTE AÇILMASI HALİNDE ARABULUCULUK

Davacının birden fazla asli talebini, talepler arasında derecelendirme ilişkisi kurmadan tek dava dilekçesinde talep etmesi halinde HMK m. 110’da düzenlenen “*kümülatif dava yığılması*” söz konusu olup görünürde tek; ancak gerçekte talep sayısınınca dava bulunmakta dolayısıyla her bir talep yönünden de ayrı ayrı karar verilmektedir³³⁸. Kiracı veya kiraya veren her zaman tek bir uyuşmazlık nedenine dayanarak dava açmayabilir. Kiracı veya kiraya verenin karşı tarafa yönelik birden fazla talebini öncelik sıralaması yapmadan tek bir dilekçede belirterek karşı taraftan istemesi mümkündür. Örneğin kiracının hem kira bedelini ödememesi hem de bu nedenle tahliye koşullarının gerçekleşmesi söz konusu olabilir. Böyle bir durumda; kiraya veren, ödenmemiş kira bedeline ilişkin ayrı bir dava açabileceği gibi usûl ekonomisi ilkesi gereği tahliye davası ile birlikte de alacak davasını açabilir³³⁹ ve eğer tahliye davası ile birlikte kira alacağı

³³⁶ Çelik/Doğu, s. 817.

³³⁷ Çelik/Doğu, s. 816.

³³⁸ Tanrıver (2021), s. 669-670.

³³⁹ Kira alacağı davasının tahliye davasıyla birlikte açılacağı gibi ayrı da açılacağı, davacının tercihini her iki davayı birlikte açma yönünde kullanması halinde davaların birlikte görülmesinin yargılamanın sağlıklı bir biçimde yürütülmesi kapsamında gerekli olduğu, kira alacağı davası hakkında tefrik kararı vermesinin usul ekonomisi de dikkate alındığında usul ve yasaya aykırı olduğu hususunda bkz. Yargıtay 6. HD, 04.06.2015, E. 2015/4024, K. 2015/5457 (UYAP, E.T.: 17.10.2024).

isteminde de bulunmuşsa, tahliye davası ve alacak davası üzerinden ayrı ayrı harç alınması gerekmektedir³⁴⁰.

Davacının birden fazla olan taleplerinin hepsinin arabuluculuk kapsamında olması halinde, tüm talepler yönünden arabuluculuğa başvurulup başvurulmadığına bakılıp dava şartı olarak arabuluculuk yerine getirilmemişse buna göre karar vermek gerekmektedir; ancak taleplerinden bazılarının dava şartı arabuluculuğa tabi olup bazılarının olmaması ve arabuluculuk dava şartının yerine getirilmemesi halinde nasıl karar verileceği hususunda farklı yargı kararları mevcuttur³⁴¹.

2.6. ARABULUCULUK DAVA ŞARTINI YERİNE GETİRMEYEN DAVA AÇILMASI

Arabuluculuk dava şartının yerine getirilmemesi veya dava dilekçesinin ekine arabuluculuk anlaşamama son tutanağın aslının ya da onaylı örneğinin eklenmemesi nedeniyle son tutanağın mahkemeye sunulması için bir haftalık kesin süre verilmesine rağmen son tutanağın sunulmaması durumunda davanın usulden reddine karar verilmesi gerekmektedir³⁴². Arabuluculuk dava şartı sonradan tamamlanabilir bir dava şartı değil³⁴³,

³⁴⁰ Bkz. Yargıtay 3. HD, 26.02.2018, E. 2017/8927, K. 2018/1608 (UYAP, E.T.: 23.12.2024).

³⁴¹ **Korkmaz**, Cansu: “Davaların Yığılmasında Dava Şartı Arabuluculuk İncelemesi”, Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi Prof. Dr. M. Fatih UŞAN’a Dekanlıkta 10. Yıl Anısına Teşekkür Armağanı, S. 2, 2022, s. 1379 (<https://doi.org/10.33432/ybuhukuk.1111899>, E.T.: 24.10.2025).

³⁴² 6325 sayılı Kanun’un 18/A maddesinde, davacının arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılmadığına ilişkin son tutanağın aslını veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğini dava dilekçesine eklemekle yükümlü olduğu, yükümlülüğü yerine getirmese mahkemece davacıya, son tutanağın bir haftalık kesin süre içinde mahkemeye sunulması gerektiği, aksi takdirde davanın usulden reddedileceği ihtarını göndereceği, ihtarın gereği yerine getirilmez ise dava dilekçesi karşı tarafa tebliğe çıkarılmaksızın ve arabulucuya başvurulmadan dava açıldığının anlaşılması hâlinde ise herhangi bir işlem yapılmaksızın davanın, dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddine karar verileceği düzenlenmiştir. Bkz. İzmir BAM 6. HD, 11.7.2024, E. 2024/2761, K. 2024/1839; İzmir BAM 6. HD, 05.07.2024, E. 2024/1602, K. 2024/1690; İzmir BAM 6. HD, 14.12.2023, E. 2023/3487, K. 2023/2344 numaralı ilamlarında, 6325 sayılı Kanun’a 7445 sayılı Kanun’un 37. maddesi ile eklenen 18/B maddesine göre kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar (ilamsız icra yoluyla tahliye hükümleri hariç) dava şartı arabuluculuk kapsamına alındığından davanın dava şartı yokluğu nedeniyle reddine karar verilmesi doğru bulunmuştur (UYAP, E.T.: 23.12.2024).

³⁴³ **Börü**, Levent/**Parlak Börü**, Şafak: Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemi Olarak Arabuluculuk, 2. Bası (Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş), Ankara 2022, s. 70; Tamamlanabilir dava şartı olarak düşünülerek hâkimin davayı direkt dava şartı yokluğu nedeniyle reddetmeden taraflara arabuluculuğa başvurmaları için kesin süre verip bu hususu bekletici mesele yapması, tarafların süresi içerisinde

dava açılmadan önce yerine getirilmesi gereken özel dava şartıdır³⁴⁴. Bu hususta önemli olan, tez konumuz itibariyle İİK'ya göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, KÇİK sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlığa yönelik davanın arabuluculuk dava şartının yürürlüğe girdiği 01.09.2023 tarihinden sonra açılmış olmasıdır. Bu tarihten önce açılan davalarda dava şartı olarak arabuluculuk aranmadığından arabuluculuk dava şartının yerine getirilmemesinden bahisle davanın usulden reddedilmesi söz konusu olmayacaktır. Başka bir deyişle, KÇİK sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda 01.09.2023 tarihinden önce açılan davalar yönünden arabuluculuk müessesesinin uygulanmaması dava ikamesine engel teşkil etmeyecektir³⁴⁵.

Dava şartları, davanın esasına geçilip karar verilebilmesi için var olup olmadığını hâkimin yargılamanın tüm aşamalarında re'sen³⁴⁶ gözettiği ve tarafların da ileri sürülebildiği şartlardır³⁴⁷. Bu nedenle arabuluculuk dava şartının yerine getirilip getirilmediğini hâkim karar verip dosyadan el çekene kadar sürekli gözetmekte, taraflar da bu hususa ilişkin her aşamada beyanda bulunabilmektedir. Doktrindeki bir görüşe³⁴⁸ ve bazı yüksek mahkeme kararlarına³⁴⁹ göre; arabuluculuk dava şartının HMK m. 114/1'de sayılan genel dava

başvuru yapıp anlaşması halinde davanın konusuz kalması nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına ilişkin karar verilmesi gerektiğine yönelik aksi yöndeki görüş için bkz. **Azaklı Arslan**, s. 91-92.

³⁴⁴ **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s. 337; **Görgün/Börü/Kodakoğlu**, s. 773; Bazı davalar açısından genel dava şartlarına ilave olarak (ayrıca) aranan dava şartlarına özel dava şartları denildiğine ilişkin bkz. **Atalı**, Murat/**Ermenek**, İbrahim/**Erdoğan**, Ersin: *Medenî Usûl Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 7. Bası, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2024*, s. 344.

³⁴⁵ **Duvan**, Simge: *Konut ve Çatılı İşyerlerinde Kira Bedelinin Belirlenmesinde Süreler, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2024*, s. 107.

³⁴⁶ Dava şartı arabuluculuğun özel bir dava şartı olması nedeniyle yerine getirilmemesinin kamu düzenine aykırılık oluşturacağı, bu nedenle taraflar ileri sürmese dahi bu aykırılığın re'sen gözetilmesi gerektiği görüşüne ilişkin bkz. **Tanrıver (2020)**, s. 120.

³⁴⁷ **Görgün/ Börü/ Kodakoğlu (2024)**, s. 241.

³⁴⁸ **Eminoğlu**, Cafer/**Erdoğan**, Ersin: *Ticari Uyuşmazlıklarda İhtiyarî ve Dava Şartı Arabuluculuk (Zorunlu) Arabuluculuk, Adalet Yayınevi, Ankara 2020*, s. 115-116.

³⁴⁹ Gaziantep BAM 7. HD, 28.02.2025, E. 2025/180, K. 2025/408; İstanbul BAM 32. HD, 18.05.2023, E. 2023/464, K. 2023/857; İstanbul BAM 32. HD, 22.06.2023, E. 2023/1143, K. 2023/1134 numaralı ilamlarda bu husus, arabuluculuk dava şartının davanın mahkemelerde açılıp görülmesine yönelik özel bir dava şartı olarak düzenlendiği ve mahiyeti gereği özel dava şartının HMK m. 114'te düzenlenen

şartlarından farklı olarak HMK m. 114/2'den kaynaklanan, ayrı bir kanunda düzenlenen özel dava şartı olduğundan bahisle birinci fıkrada sayılan dava şartlarından önce incelenmesi gerekmektedir. Aksi yönde diğer bir görüşe³⁵⁰ ve bazı yüksek mahkeme kararlarına³⁵¹ göre ise hâkim önce görev ve yetki açısından dava şartlarını incelemeli, bu dava şartlarını incelemeyen direkt arabuluculuk dava şartının yerine getirilmemesi nedeniyle davayı reddetmemelidir.

Daha önce belirtildiği üzere, arabuluculuk bürosunun yetkili olup olmadığını anlamak için mahkemenin yetkisine baktığımızı göre arabuluculuk sürecinde yetki itirazında bulunulmaması, dava sürecinde yetki itirazında bulunulması ve yetki itirazının kabul edilmesi sonrası dosyanın yetkili mahkemeye gönderilmesi ihtimalinde arabuluculuk tutanağı yetkisiz büroya bağlı yetkisiz arabulucu tarafından tanzim edildiği için geçersiz mi olacak sorusu gündeme gelmektedir. Bizce arabuluculuk sürecinde yetki itirazı bulunması nedeniyle büro artık yetkili hale geldiğinden³⁵² ayrıca arabulucunun vasfı, kişiliği tarafların uyuşmazlığı anlaşma ile sona erdirmesi için çok önem teşkil etse de elinden geleni yapan ve yetkili bürodaki arabulucu ile aynı sınavlardan geçmiş arabulucunun sırf yetki alanı farklı olması nedeniyle arabuluculuk sürecini yeniden başlatmak usul ekonomisine ve müessesinin amacına aykırı olacaktır.

Bizce dava şartı arabuluculuk yerine getirilmemesi halinde görevsiz mahkemece usulden ret kararı verilmemesi halinde, davacı kiracı veya kiraya verenin dosyanın yetkili mahkemeye

genel dava şartlarından önce inceleneceği, dava şartı gerçekleşmeden davanın açıldığı tespit edilince davanın usulden reddinin gerektiği belirtilmiştir (UYAP, E.T.: 25.07.2025).

³⁵⁰ Dava şartlarının incelenmesi için dilekçeler teatisi bitmesi gerektiği, arabuluculuk dava şartına uyulmadığının anlaşılması halinde hiçbir işlem yapmaksızın davanın usulden reddedilmesinin dava şartlarının mantığıyla örtüşmediği yönünde görüş için bkz. **Ekmekçi/Özekes/Atalı/Seven**, s. 157-158.

³⁵¹ Bkz. Yargıtay 9. HD, 04.03.2019, E. 2019/520, K. 2019/5144 numaralı ilamında; yetkisiz Mahkeme tarafından arabuluculuk dava şartı yerine getirilmeden açılan davanın usulden reddine karar verildiği ancak bir mahkemenin dava şartlarını inceleyebilmesi için öncelikle görevli, görevliyse yetkili olması gerektiği belirtilmiştir. Görevli ve yetkili olmayan bir mahkemenin diğer dava şartlarını değerlendirmesine hukuken olmaması nedeniyle görevli mahkeme tarafından, yetki hususu ve özellikle davalının yetki itirazı değerlendirilmeden davanın 7036 sayılı Yasada düzenlenmiş bir başka dava şartı olan arabuluculuğa başvurulmadığı gerekçesiyle usulden reddine karar verilmesi hatalı bulunup bu nedenle bozma yapılmıştır. (UYAP, E.T.: 23.03.2025).

³⁵² **Azıklı Arslan**, s. 97.

gönderilmesi sürecine kadar sırf dava şartını gerçekleştirmek için arabulucuya başvurması arabuluculuktan beklenen menfaati sağlamayacaktır. Zira davalı kiracı veya kiraya veren açılmış olan bir davanın varlığını öğrenirse kendisini dava tehdidi altında hissedip daha azına razı olabileceği gibi, bu durumu husumet sebebi yapıp uzlaşma ihtimali vardysa bile o ihtimal yok olabilir.

Arabuluculuk dava şartının yerine getirilmemesine rağmen ilk derece mahkemesince bu hususun gözden kaçırılması, dolayısıyla davanın usûlden reddi kararı verilmemesi halinde; esas hakkında verilen kararın istinaf kanun yoluna götürülmesi durumunda, dava şartı kamu düzeninden olduğundan bölge adliye mahkemesi bu hususu taraflar ileri sürmese bile kendiliğinden inceleyerek kararı kaldırması gerektiği; bölge adliye mahkemesinin de bu hususu gözden kaçırması halinde, Yargıtay'ın bozma yoluna gitmesi gerektiği dolayısıyla arabuluculuğun dava şartı olarak düzenlenmesinin kanun yolları bakımından ciddi ve ağır hukuki sonuçlar çıkaracağı yönünde doktrinde eleştiri bulunmaktadır³⁵³.

³⁵³ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Tanrıver (2022)**, s. 160-161.

SONUÇ

Konut ve çatılı işyeri kira (KÇİK) sözleşmelerinde; kiralanan konut veya çatılı işyerinin kullanım hakkının kiracıya devredilmesi ve bu devir karşılığında kiracının belirli bir bedeli kiraya verene ödemesi söz konusudur. Kiraya veren ve kiracı sözleşmeyi yaparken kira bedelini, aşırı yararlanma (gabin), irade sakatlığı halleri, ahlaka, kamu düzenine ve kişilik haklarına aykırılık oluşturmamak kaydıyla sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde özgürce belirlemektedirler. Taraflar özgür iradeleriyle kira ilişkisi kurmalarına rağmen geçen zaman diliminde bu ilişkiden kaynaklanan problemler ortaya çıkmaktadır. Özellikle pandemi dönemiyle birlikte artan ekonomik problemler, deprem felaketi nedeniyle yaşanan konut sıkıntısı vb. nedenlerden dolayı kira fiyatlarının aşırı yükselmesi ile birlikte kiracı ve kiraya veren arasındaki uyumsuzluklar önemli düzeyde artış göstermiştir.

Kanun koyucu; iş yoğunluğunu azaltmak, toplumsal barışı korumak amaçlarıyla 01.09.2023 tarihi itibarıyla KÇİK sözleşmelerinden kaynaklanan uyumsuzluklarda dava şartı olarak arabuluculuğu düzenlemiştir. Kanun koyucu, sulh hukuk mahkemesinde görülmesi gereken KÇİK sözleşmelerinden kaynaklanan uyumsuzluklarda arabuluculuk dava şartını düzenlemiştir, yani icra mahkemesinde görülen uyumsuzluklar kapsam dışında kalmaktadır.

Arabuluculuğun dava şartı olarak düzenlemesiyle birlikte; kiracı ve kiraya veren yargılama faaliyeti olmaksızın kendilerini tatmin eden bir sonuca vardıkları için aralarında husumet olmadan, dostane bir şekilde gelecekteki ilişkilerine de yön verebilirler. Kanun koyucu, arabuluculuk dava şartına başvurulmadan direkt davanın açılması halinde yaptırım olarak usulden ret kararı verilmesi gerektiğini öngörmüştür. Davasının usulden reddedilmesini istemeyen taraf istese de istemese de arabuluculuk eğitimi almış, bu kapsamda yapılan sınavda başarılı olmuş, 6325 sayılı Kanun'un aradığı şartları sağlayan hukukçu arabulucunun öncülüğünde bir araya gelerek dava açılmadan önce son bir kez orta yolu bulmaya çalışmaktadırlar.

Arabuluculuk süreci; gizli, olabildiğince hızlı (kural olarak üç, ancak zorunlu hal var ise dört hafta olacak şekilde) ve taraf menfaatlerini gözetilerek işler. Arabuluculuğun dava

şartı olması nedeniyle sırf bu şartı yerine getirmek için yani formaliteden arabuluculuğa başvuran taraflar olabileceği gibi karşı tarafla uyuşmazlığı dava açılmasına gerek kalmadan sona erdirme muradıyla başvuran taraflar da olabilir. Arabulucu iki durumda da taraflara eşit ve bağımsız yaklaşarak uzmanlığıyla güven verip tarafların menfaatlerini gözetir alternatif çözüm yolları sunmalıdır. Bu şekilde formalite icabı arabuluculuğa başvuran tarafın dahi arabuluculuk müessesine karşı bakış açısı değişmesi ve sürece daha ılımlı yaklaşması söz konusu olabilir.

Arabuluculuk süreciyle murat edilen tarafların anlaşması ve dolayısıyla uyuşmazlık konusuyla ilgili dava açılmasına gerek kalmamasıdır. Ancak arabulucu tarafları anlaşmaya zorlayamayacağı gibi, tarafların sürecin ne şekilde devam edeceğini ve sonuçlanacağını serbestçe belirleme hakkı vardır, zorunluluk sadece arabuluculuğa başvuru aşamasındadır. Dolayısıyla taraflar kendilerinden veya karşı taraftan kaynaklanan sebeplerle süreci devam ettirmek istemeyebilirler veya arabulucunun çözüm önerisine ve tarafların istekli olmasına rağmen bile her zaman uyuşmazlıklar çözülmeyebilir. Arabuluculuk süreci sonunda bir tutanak tutulur. Bu tutanak, son tutanak olarak nitelendirilir. Anlaşma veya anlaşamama son tutanağı şeklinde düzenlenen tutanağa uyuşmazlık konuları kalem kalem, net bir şekilde yazılır ayrıca tarafların anlaşıp anlaşamadığı hususlar belirtilir. Tarafların anlaşamaması sonucunda dava açma imkânı hâlâ mevcut olduğundan arabuluculuğun dava şartı olarak zorunlu tutulması hak arama hürriyetinin özünü etkilemediği kabul edilmiştir. Arabuluculuk sürecinde umduğunu bulamayan kiracı veya kiraya veren sulh hukuk mahkemesinde davasını ikame etmelidir.

Arabuluculuk faaliyeti sonucunda kiracı ve kiraya veren uyuşmazlık konularında anlaşmaya varırsa anlaşma son tutanağı düzenlenir. Zorunlu olmamakla birlikte taraflar arasında son tutanak haricinde anlaşma belgesi düzenlenebilir. Anlaşma belgesi TBK kapsamında sözleşme niteliğinde olacağı için Kanunun çizdiği sınırlar içerisinde bu sözleşme tanzim edilmelidir aksi halde sözleşmenin geçersizliği gündeme gelecektir. Taraflar, anlaşma belgesine sulh hukuk mahkemesine başvurarak icra edilebilirlik şerhi almak suretiyle hukuki geçerlilik kazandırabilirler.

Arabuluculuk müessesinin taraf menfaatleri gözetilerek amacına uygun bir şekilde yürütülmesi halinde, tarafların dava şartı olarak mecburiyetten başvurdukları bir yol iken

bu müessese sayesinde yargılama faaliyetine gerek kalmaksızın uyuşmazlığın giderilmesi söz konusu olacaktır. Gerek vatandaşların uyuşmazlık çözümüne bakış açısı değişerek mahkemeler dışında daha uzlaşmacı bir tavırla uyuşmazlık çözme farkındalığının oluşması gerekse iki tarafın da alacaklarına hızlı kavuşup kazanmaları söz konusu olacağından arabuluculuk dava şartının yararlı olacağı düşünülmektedir.

KAYNAKÇA

- Acar**, Faruk: Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299–332), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2017.
- Akıncı**, Şahin: Korona Virüs (Covid 19) Salgınının Hukukî İlişkilere Etkisi (Özellikle Borçlar Hukuku, Ticaret Hukuku, İş Hukuku, Medenî Usul ve İcra Hukuku Alanlarına İlişkin Bir İnceleme, İstanbul Ticaret Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2020.
- Akil**, Cenk: “Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk Hakkında Usûl Hukuku Bakımından Bazı Değerlendirmeler”, TAAD, Yıl: 11, Sayı: 41, Ocak 2020.
- Akkan**, Mine: “Arabuluculuk Faaliyeti Sonucunda Anlaşılan Hususlarda Dava Açma Yasağı ve Sonuçları”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 20, S. 2, 2018, ss. 1-31.
- Akyiğit**, Ercan: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, Seçkin Yayıncılık, İstanbul 2012.
- Akyol Aslan**, Leyla/**Erbahçeci**, Gülten Berrak: “Arabuluculuk Faaliyetinin Tarafları ve Tarafların Temsili”, Fırat Üniversitesi Uluslararası İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, C. 7, S. 1, 2023, ss. 1-40.
- Akyol**, Şener: Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2006.
- Aral**, Fahrettin/**Ayrancı**, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 17. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2024.
- Arslan**, Ramazan/**Yılmaz**, Ejder/**Taşpınar Ayvaz**, Sema/**Hanağası**, Emel: Medenî Usul Hukuku, Güncellenmiş 10. Baskı, Ankara 2024.
- Atalı**, Murat/**Ermenek**, İbrahim/**Erdoğan**, Ersin: Medenî Usûl Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 7. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2024.

- Atamulu**, İsmail: Kira Bedelinin Uyarlanması. Özdemir, Hayrunnisa (Ed.). Kira Hukuku Davaları, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023, ss. 397-526.
- Aybay**, Mehmet Erdem: Sözleşmenin Değişen Koşullara Göre Uyarlanması (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı İncelemesi), Cevdet Yavuz'a Armağan, C. 22, S. 3, 2016, ss. 323-347.
- Aydemir**, Efrail: Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016.
- Aydın**, İsmail: Ticari Davalarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2021.
- Aydoğdu**, Murat: “Kira Parasında Artışı %25 İle Sınırlayan Düzenlemeler Konusunda Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar Hakkında Hukuki Değerlendirmeler”, İzmir Barosu Dergisi, C. 3, S. 88, 2023, ss. 135-164.
- Aydoğdu**, Murat/**Tuncer**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), Gözden geçirilmiş, Yenilenmiş ve Dipnotlu 6. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2023.
- Azıklı Arslan**, Betül. Medeni Usul Hukuku Açısından Zorunlu Arabuluculuk, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2018.
- Babaoğlu**, Tuba: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Arabuluculuk Yoluyla Çözümü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2023.
- Badur**, Emel: “Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi”, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, S. 18, 2021, ss. 49-87.
- Bahadır**, Nariye Tuğçe: Hak Arama Hürriyeti Perspektifinden Arabuluculuk, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2021.
- Barutçu**, Meltem: Kira Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2025.

- Baş**, Seda: “6325 Sayılı Kanun ile Öngörülen Dava Açma Yasağının Bir İstisnası Olarak Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin İptali”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 13, S. 1, 2022, ss. 176-189.
- Baş**, Seda/**Kozanoğlu**, Gonca/**Baş**, Sezgin: “Hukuki Boyutlarıyla Tiny House”, Adalet Dergisi, S. 71, 2023, ss. 999-1038.
- Baysal**, Başak: Sözleşmenin Uyarlanması, BK. m 138, Aşırı İfa Güçlüğü, Gözden Geçirilmiş 3. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019.
- Berberoğlu Yenipınar**, Filiz: Örnek İçtihatlarla Kira Davaları, Güncellenmiş 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023.
- Börü**, Levent: “Alman Hukukunda Arabuluculuk”, Türk-Alman Çalışmaları Serisi 1 - Sosyal Bilimler Makaleleri, Hacettepe Üniversitesi Türk Alman İlişkileri Uygulama ve Araştırma Merkezi, 2020, ss. 211-228.
- Börü**, Levent/**Parlak Börü**, Şafak: Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemi Olarak Arabuluculuk, 2. Bası (Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş), Ankara 2022.
- Börü**, Levent/**Bilgiç**, Emine: “Menfi Tespit Davalarının Arabuluculuğa Konu Olabilmesi Üzerine Değerlendirmeler”, Medenî Usul ve İcra İflas Hukuku Dergisi, C. 18, S. 51, 2022/1, ss. 69-92.
- Börü**, Levent: “Tahkim Sözleşmesinin Varlığı Durumunda Dava Şartı Arabuluculuk Hükümlerinin Uygulanıp Uygulanamayacağı Üzerine Değerlendirmeler (HUAK m. 18/A,18)”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 31, S. 1, 2023, ss. 65-89.
- Canbolat**, Ferhat/**Gönül Koşar**, Günhan: “Küresel Salgının İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi ve Kiracının Sahip Olduğu Hukuki İmkânlar”, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 12, S. 1, 2022, ss. 122 – 166.
- Ceran**, Mithat: Kira Sözleşmeleri Tahliye, Tesbit, Uyarlama, Alacak ve Tazminat Davaları, Yetkin Basımevi, Ankara 2022.

- Çağlayan**, Ayşem Cemre: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Değişen Şartlara Uyarlanması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2022.
- Çağlayan**, Yılmaz: Açıklamalı- İçtihatlı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2024.
- Çani Ulusoy**, Burcu: Kefil ile Alacaklı Arasındaki İlişki, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2025.
- Çıvgın**, Yıldırım: Konut Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2025.
- Çelik**, Aytekin/**Doğu**, Hakkı Mert: “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 32, S. 2, 2024, ss. 811-860.
- Çetinel**, Tunahan: “İç (Millî) Tahkime Elverişlilik Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinden Doğan Uyuşmazlıklar”, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 26, S. 3, 2022, ss. 425-470.
- Çil**, Selda: Arabuluculuk sürecinde Taraf Vekilliği, Adalet Yayınevi, 2020.
- Dağlıoğlu**, Duygu: “Konut Kirasına İlişkin Uyuşmazlıklarda Taşınmazın Aile Konutu Niteliğinin Arabuluculuk Sürecine Etkisi”, Süleyman Demirel Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 14, S. 1, 2024, ss. 861-883.
- Demir**, Hayrullah: Arabulucunun Reddi (Arabuluculuk Yıllığı 2020) Editörler: Begüm Kocamaz, Baybüke Kurtuluş, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020.
- Demir**, Şamil: Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Olarak Arabuluculuk, Haziran 2025.
- Derdiman**, R. Cengiz/**Derdiman**, Emirhan, Anayasal Hak ve İlkelere Uyumlu Bir Model Önerisi: “Muhakeme Sürecinde Arabuluculuk” (Arabuluculuk Yıllığı 2020) Editörler: Begüm Kocamaz, Baybüke Kurtuluş, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020.
- Dilbaz**, Mikayil: Kiracının Kira Bedelini Ödememesi ve Tahliyesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2022.

- Dinç**, İlhan: Ticarî Davalarda Zorunlu Arabuluculuk – Pozitif Hukuk Dizisi –, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021.
- Doğan**, Murat: Kira Bedelinin Uyarlanması. Özdemir, Hayrunnisa (Ed.). Kira Tespiti, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023, ss. 541-650.
- Doğan**, Murat: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2011.
- Doğu**, Hakkı Mert: “Konut ve Çatılı İşyerlerinin İhtiyaç Sebebiyle Tahliyesindeki Arabuluculuk Sürecinin TBK’nın 355. Maddesine Etkisi”, Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 10, S. 2, 2024, ss. 373 – 387.
- Doğan**, Sevil/Yılmaz, Alper: “İş Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Geçersizliğine Yol Açan Sebeplerinin Yargı Kararları Işığında Değerlendirilmesi”, Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 29, S. 4, 2025, ss. 1877-1926.
- Düden**, Seren: “Kefalet Sözleşmesinde Kefil ile Borçlu Arasındaki İlişkiler”, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2020, ss. 187-231.
- Ekmekçi**, Ömer/Özekes, Muhammet/Atalı, Murat: Hukuk Uyuşmazlıklarında İhtiyari ve Zorunlu Arabuluculuk, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2018.
- Ekmekçi**, Ömer/Özekes, Muhammet/Atalı, Murat/Seven, Vural: Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk, 2. Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2019.
- Elibol**, Dilvin Merve: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2022.
- Eminoğlu**, Cafer/Erdoğan, Ersin: Ticarî Uyuşmazlıklarda İhtiyarî ve Dava Şartı Arabuluculuk (Zorunlu) Arabuluculuk, Adalet Yayınevi, Ankara 2020.
- Erdoğan**, Ersin: “7036 Sayılı İş Mahkemeleri Kanunu’nda Öngörülen Zorunlu Arabuluculuk ve Hak Arama Özgürlüğü Çerçevesinde Değerlendirilmesi”, İHSGHD, S. 55, 2017.

- Eren, Fikret:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2020.
- Eren, Fikret:** Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2020.
- Eren, Fikret:** Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 11. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara 2023.
- Ermenek, İbrahim:** Arabuluculuk Sürecinde Zayıf Tarafın Korunması, Yetkin Yayınları, Ankara 2021.
- Ertürk, Mustafa:** Arabuluculuk Sözleşmesi, Yetkin Yayınları, Ankara 2019.
- Ganbari, Muhammed Kiomers:** “Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler ile Taraf İradesi: Özellikle Arabuluculuk”, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 27, S. 4, 2023, ss. 197-232.
- Göçüm, Olcay:** Kira Hukuku, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2022.
- Gökyayla, Emre:** “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339) Scope of Application of Provisions Governing the Leasing of the Residential Premises and Business Premises with Roof (Turkish Code of Obligations Art. 339)”, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, C. 8, S. Özel, 2013, ss. 0-1252.
- Görgün, Şanal/Börü, Levent/Kodakoğlu, Mehmet:** Medenî Usûl Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Güncel Yargı Kararları İşlenmiş 13. Baskı, Ankara 2024.
- Görmez, Mustafa:** Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019.
- Gümüş, Mustafa Alper:** 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.1, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012.
- Günay, Erhan:** Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2024.

- Gündoğdu**, Süleyman Burak: Kira Uyuşmazlıklarında Dava şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler, Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (NEÜHFD), C. 6, S. 2, 2023.
- İlhan**, Onur: Arabuluculuk Sözleşmesi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020.
- İnce**, Nurten: “Yeniden müzakere etme borcu mu külfeti mi?”, Batider, C. 33, S. 1, Mart 2017, ss. 179-208.
- İnceoğlu**, M. Murat: Kira Hukuku, C. II, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.
- Kanık**, Hikmet: Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2022.
- Kara**, Ezgi: Milletlerarası Özel Hukuk Açısından Arabuluculuk, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2021.
- Karacabey**, Kürşat: “Zorunlu Arabuluculuğun Hukukun Temel İlkelerine Aykırılığı ve Uygulanabilirliğine Dair Sorunlar”, Ankara Barosu Dergisi, S. 1, 2016, ss. 457-489.
- Keleş**, Özden: Kira İlişkisinden Doğan Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2024.
- Kılıç**, Cansu: Bireysel İş Hukukunda Emredicilik İlkesi ve Dava şartı Olarak Arabuluculuk, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2020.
- Kılıçoğlu**, Ahmet M.: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 1. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2019.
- Kılınç**, Ayşe: “Mevcut Düzenlemeler Çerçevesinde Zorunlu Arabuluculukta Yetki”, Yıldırım Beyazıt Law Review (YBLR), YBHD, S. 2, 2023, ss. 535-564.
- Kırca**, Çiğdem: “Uyarılama”, Pandeminin (Covid-19’un) Sözleşmelerin İfasına Etkisi, (Ed.) Kırca/Karakaş, Yetkin Yayınları, Ankara 2021.

- Kırış,** Mahmut Ekrem: Dava şartı Olarak Arabuluculuk ve Arabuluculuk Faaliyetinin Kötüye Kullanılması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2021.
- Kocayusufpaşaoğlu,** Necip: “İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi şart mıdır?”, M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan, İstanbul 2000, ss. 503-514.
- Koçak Diker,** Duygu: “Konut Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Düzenlemeler ile Kiraya Veren Uyarılma Talebinin Değerlendirilmesi”, İstanbul Hukuk Mecmuası, C. 82, S. 4, 2024, ss. 1059-1099.
- Korkmaz,** Cansu: “Davaların Yığılmasında Dava şartı Arabuluculuk İncelemesi”, Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi Prof. Dr. M. Fatih UşAN’a Dekanlıkta 10. Yıl Anısına Teşekkür Armağanı, S. 2, 2022, ss. 1365-1406.
- Köksoy,** Mesut: “Arabuluculukta Tarafların Anlaşmasına Rağmen Anlaşma Belgesi Düzenlenmemesi”, Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Dergisi, C. 14, S. 1, 2024, ss. 337-360.
- Kurak,** Necat: Kira Sözlüşmesinden Kaynaklanan Davalar, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2021.
- Kurt Konca,** Nesibe: Ticari Uyuşmazlıklarda Dava şartı (Zorunlu) Arabuluculuk, Seta Perspektif, S. 225, Aralık 2018.
- Kurt Konca,** Nesibe: “Arabuluculukta Özel Uzmanlık Uygulamasına İlişkin Bazı Değerlendirmeler”, Adalet Dergisi, S. 68, 2022, ss. 367-408.
- Kuru,** Baki/Aydın, Burak: Medenî Usul Hukuku El Kitabı, Cilt 1, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, 2021.
- Küükdağlı,** Ayřegöl: “atılı İşyeri Kira Sözlüşmelerine Yüksek Enflasyonun Etkisi”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Dergisi, C. 31, S. 3, 2023.

- Öktem Çevik**, Seda: “Türk Borçlar Kanunu Madde 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 24, S. 1, 2022.
- Öncü**, Özge: “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, İzBD Borçlar Kanunu Özel Sayısı, Yıl 77, S. 2, 2012.
- Öz Karaca**, Ayşe: “Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Aşırı Yararlanma Sebebiyle İptali”, Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 2, 2023, ss. 1406-1428.
- Özbek**, Mustafa Serdar: Alternatif Uyuşmazlık Çözümü, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2016.
- Özdemir**, Furkan/Çelik, Yiğit: “Uygulamada Yazılı Tahliye Taahhüdünden Kaynaklanan Sorunlar ve Bunlara İlişkin Çözüm Önerileri”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 73, S. 1, 2024, ss. 207-249.
- Özen**, Burak: “Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi”, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, Cilt II, MÜHF-HAD, C. 22, S. 3, 2016.
- Özkaya**, Eraslan: Özel Hukukumuzda Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Süreler, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2012.
- Özkul**, Büşra: Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2024.
- Öztürk**, İzzettin Özkan: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2019.
- Özyakışır**, Özkan: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Adalet Yayınevi, Ankara 2019.

- Ruhi**, Canan/**Ruhi**, Ahmet Cemal: Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2025.
- Sadırlı İncesu**, Hazal: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2022.
- Sağlam**, İpek: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşılabilecek Sorunlar”, Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 1, Ağustos 2023.
- Saylı**, Baran: Dava Şartı Olarak Arabuluculuk ve Sürece İlişkin Değerlendirmeler, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2023.
- Serozan**, Rona: Sözleşmeden Dönme, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2007.
- Sert Sütçü**, Selin: “Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kiralanın Tahliyesi: Yazılı Tahliye Taahhüdü (Sorunlar- Çözüm Önerileri)”, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 13, S. 2, 2023, ss. 1491-1516.
- Sırataş**, Burcu: Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Zorunlu Arabuluculuk Uygulamasına Göre Güncellenmiş 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2024.
- Süral Efeçinar**, Ceyda/**Yardım**, Mehmet Ertan: Ticari Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019.
- Tanrıver**, Süha: Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk, Tümüyle Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 2. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2022.
- Tanrıver**, Süha: Medenî Usûl Hukuku, Cilt 1, Temel Kavramlar ve İlk Derece Yargılaması, Tümüyle Gözden Geçirilmiş, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Bası, Yetkin Yayınları, 2021.
- Tanrıver**, Süha: “Dava Şartı Arabuluculuk Üzerine Bazı Düşünceler”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, C. Mart-Nisan, S. 147, 2020, ss. 111-142.
- Tarkan**, Safa: Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları Kapsamında Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2021.

- Tekdemir**, Ceyhun: “Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, Çukurova Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, S. 4, 2023, ss. 94-115.
- Terzi Kahraman**, Sibel: Arabuluculuk Faaliyetinin Anlaşma ile Sona Ermesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, 2024.
- Toy**, Buse Nur: “Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Kira Bedelinin Uyarlanması Talebi”, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. S. 131, 2025.
- Tüzüner**, Özlem/Öz, Kerem, “Aşırı İfa Güçlüğüne İlişkin İçtihat İncelemesi”, Ankara Barosu Dergisi, S. 3, 2015, ss. 421-470.
- Uyku**, Zarif Ayça: Kira Hukukunda Tahliye Taahhünamesi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2025.
- Uyumaz**, Alper/**Bulut**, Hüseyin: “Kira Sözleşmesinde Kefaletin Güvence Olarak Gösterilmesi”, ASBÜ Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 5, S. 1, 2023, ss. 37-109.
- Yalman**, Süleyman: “Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.13, S.2, 2005, ss. 7-22.
- Yarar**, İbrahim/**Yarar**, Hilal/**Yerlikaya**, Kübra: Tüm Yönleriyle Tazminat Hukuku, Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Yavuz**, Cevdet: Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 12. Baskı, Beta, İstanbul 2013.
- Yavuz**, Nihat: Kira Hukuku, Genişletilmiş 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2015.
- Yeniocak**, Umut: Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023.
- Yeniocak**, Umut: Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları, Güncellenmiş 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2025.

Yıldırım, Eda: Kira Sözleşmesinin Ayıp Nedeniyle Sona Erdirilmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2024.

Yıldız, Mustafa Umut: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2022.

Yılmaz, Demet: Türk İş Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Olarak Arabuluculuk, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2020.

Zevkliler, Aydın/**Gökyayla**, K. Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 18. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2018.

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

HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI BAŞKANLIĞINA

Tarih: 16/01/2026

Tez Başlığı (Türkçe): Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Özel Dava Şartı Olarak Arabuluculuk

Tez Başlığı (Almanca/Fransızca)*:.....

Yukarıda başlığı verilen tezimin a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam ...97... sayfalık kısmına ilişkin, 15.01.2026 tarihinde şahsım/tez danışmanım tarafından Turnitin adlı intihal tespit programından aşağıda işaretlenmiş filtrelemeler uygulanarak alınmış olan orijinallik raporuna göre, tezimin benzerlik oranı % 23'dür.

Uygulanan filtrelemeler*:

- Kabul/Onay ve Bildirim sayfaları hariç
- Kaynakça hariç
- Alıntılar hariç
- Alıntılar dâhil
- 5 kelimedenden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç

Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esasları'nı inceledim ve bu Uygulama Esasları'nda belirtilen azami benzerlik oranlarına göre tezimin herhangi bir intihal içermediğini; aksinin tespit edileceği muhtemel durumlarda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.

Gereğini saygılarımla arz ederim.

Kader ÖZDEMİR

Öğrenci Bilgileri	Ad-Soyad	Kader Özdemir
	Öğrenci No	N21236812
	Enstitü Anabilim Dalı	Özel Hukuk
	Programı	Tezli Yüksek Lisans

DANIŞMAN ONAYI

UYGUNDUR.
Prof. Dr. Levent BÖRÜ

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

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

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

TO HACETTEPE UNIVERSITY
GRADUATE SCHOOL OF SOCIAL SCIENCES
DEPARTMENT OF PRIVATE LAW

Date: 16/01/2026

Thesis Title (In English): Mediation as Special Case Condition in Rental Disputes Arising From Contracts in Residential and Roofed Workplace

According to the originality report obtained by myself/my thesis advisor by using the Turnitin plagiarism detection software and by applying the filtering options checked below on .15../01../2026 for the total of37..... pages including the a) Title Page, b) Introduction, c) Main Chapters, and d) Conclusion sections of my thesis entitled above, the similarity index of my thesis is .29... %.

Filtering options applied**:

1. Approval and Declaration sections excluded
2. References cited excluded
3. Quotes excluded
4. Quotes included
5. Match size up to 5 words excluded

I hereby declare that I have carefully read Hacettepe University Graduate School of Social Sciences Guidelines for Obtaining and Using Thesis Originality Reports that according to the maximum similarity index values specified in the Guidelines, my thesis does not include any form of plagiarism; that in any future detection of possible infringement of the regulations I accept all legal responsibility; and that all the information I have provided is correct to the best of my knowledge.

Kindly submitted for the necessary actions.

Kader ÖZDEMİR

Student Information	Name-Surname	Kader ÖZDEMİR
	Student Number	N21236812
	Department	Private Law
	Programme	Master's Degree with Thesis

SUPERVISOR'S APPROVAL

APPROVED
Prof. Dr. Levent BÖRÜ

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

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

HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI BAŞKANLIĞINA

Tarih: 16/01/2026

Tez Başlığı (Türkçe): Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Özel Dava Şartı Olarak Arabuluculuk

Tez Başlığı (Almanca/Fransızca)*:

Yukarıda başlığı verilen tez çalışmam:

1. İnsan ve hayvan üzerinde deney niteliği taşımamaktadır.
2. Biyolojik materyal (kan, idrar vb. biyolojik sıvılar ve numuneler) kullanılmasını gerektirmemektedir.
3. Beden bütünlüğüne veya ruh sağlığına müdahale içermemektedir.
4. Anket, ölçek (test), mülakat, odak grup çalışması, gözlem, deney, görüşme gibi teknikler kullanılarak katılımcılardan veri toplanmasını gerektiren nitel ya da nicel yaklaşımlarla yürütülen araştırma niteliğinde değildir.
5. Diğer kişi ve kurumlardan temin edilen veri kullanımını (kitap, belge vs.) gerektirmektedir. Ancak bu kullanım, diğer kişi ve kurumların izin verdiği ölçüde Kişisel Bilgilerin Korunması Kanuna riayet edilerek gerçekleştirilecektir.

Hacettepe Üniversitesi Etik Kurullarının Yönergelerini inceledim ve bunlara göre çalışmamın yürütülebilmesi için herhangi bir Etik Kuruldan izin alınmasına gerek olmadığını; aksi durumda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.

Gereğini saygılarımla arz ederim.

Kader ÖZDEMİR

Öğrenci Bilgileri	Ad-Soyad	Kader ÖZDEMİR
	Öğrenci No	N21236812
	Enstitü Anabilim Dalı	Özel Hukuk
	Programı	Tezli Yüksek Lisans

DANIŞMAN ONAYI

UYGUNDUR.
Prof. Dr. Levent BÖRÜ

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

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

HACETTEPE UNIVERSITY
GRADUATE SCHOOL OF SOCIAL SCIENCES
DEPARTMENT OF PRIVATE LAW

Date: 16/01/2026

ThesisTitle (In English): Mediation as Special Case Condition in Rental Disputes Arising From Contracts in Residential and Roofed Workplace

My thesis work with the title given above:

1. Does not perform experimentation on people or animals.
2. Does not necessitate the use of biological material (blood, urine, biological fluids and samples, etc.).
3. Does not involve any interference of the body's integrity.
4. Is not a research conducted with qualitative or quantitative approaches that require data collection from the participants by using techniques such as survey, scale (test), interview, focus group work, observation, experiment, interview.
5. Requires the use of data (books, documents, etc.) obtained from other people and institutions. However, this use will be carried out in accordance with the Personal Information Protection Law to the extent permitted by other persons and institutions.

I hereby declare that I reviewed the Directives of Ethics Boards of Hacettepe University and in regard to these directives it is not necessary to obtain permission from any Ethics Board in order to carry out my thesis study; I accept all legal responsibilities that may arise in any infringement of the directives and that the information I have given above is correct.

I respectfully submit this for approval.

Kader ÖZDEMİR

Student Information	Name-Surname	Kader ÖZDEMİR
	Student Number	N21236812
	Department	Private Law
	Programme	Master's Degree with Thesis

SUPERVISOR'S APPROVAL

APPROVED
Prof. Dr. Levent BÖRÜ

