

KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK VE TİCARİ DAVA ŞARTI ARABULUCULUK ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

Dr. Öğr. Üyesi Aytekin ÇELİK*

Doç. Dr. Hakkı Mert DOĞU**

Öz

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na eklenen 18/B maddesiyle kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesi dışında kalan kira uyuşmazlıklarında dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması dava şartı olarak kabul edilmiştir. Söz konusu düzenleme hem taşınır hem de taşınmazlara ilişkin kira uyuşmazlıklarını kapsamaktadır ve her türlü kira uyuşmazlığında gündeme gelmektedir. Türk Ticaret Kanunu m. 5/A çerçevesinde her iki tarafın ticari işletmesini ilgilendiren kira sözleşmelerinden konusu bir miktar para olan alacak, tazminat, menfi tespit, itirazın iptali ve istirdat davalarında arabulucuya

* Dr. Öğr. Üyesi. KTO Karatay Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Özel Hukuk Bölümü, Ticaret Hukuku Ana Bilim Dalı, Konya, Türkiye | Asst. Prof., KTO Karatay University, Faculty of Law, Department of Private Law, Commercial Law Department, Konya, Turkey.

✉ aytekin.celik@karatay.edu.tr • ORCID 0000-0002-4943-8156.

** Doç. Dr. KTO Karatay Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Özel Hukuk Bölümü, Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı, Konya, Türkiye | Assoc. Prof., KTO Karatay University, Faculty of Law, Department of Private Law, Civil Law Department, Konya, Turkey.

✉ mert.dogu@karatay.edu.tr • ORCID 0000-0003-4695-9623.

✉ **Atıf Şekli** | Cite As: ÇELİK, Aytekin/ DOĞU, Hakkı Mert: "Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri", SÜHFD, C. 32, S. 2, 2024, s. 811-860.

✉ **İntihal** | Plagiarism: Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. | This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.

✉ Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır. | This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

başvurulması dava şartıdır. Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 18/B ile söz konusu uyuşmazlıklarla beraber bu kapsama girmeyen diğer kira uyuşmazlıkları da dava şartı arabuluculuk kapsamına dahil edilmiştir. Çalışmada her iki tarafın ticari işletmesini ilgilendiren kira sözleşmesine ilişkin uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk konusu ele alınmıştır.

Anahtar Kelimeler

• Kira Sözleşmesi • Kira Uyuşmazlıkları • Dava Şartı Arabuluculuk • Ticari Davalar • Özel Hukuk

THE LITIGATION CONDITION ON MEDIATION IN RENTAL DISPUTES AND THE EFFECTS OF THE COMMERCIAL LITIGATION CONDITION ON MEDIATION

Abstract

With the article 18/B added to the Law on Mediation in Civil Disputes, applying to a mediator before filing a lawsuit has been accepted as a condition for litigation in rental disputes other than the eviction of rented immovable properties through enforcement without a judgment. The regulation in question covers rental disputes regarding both movable and immovable properties and comes to the agenda in all kinds of rental disputes. Turkish Commercial Code of 5/A within the framework, it is a requirement to apply to a mediator in cases of receivables, compensation, negative determination, cancellation of objection and recovery cases in which the subject matter is a certain amount of money from lease agreements. Law on Mediation in Legal Disputes Art. With Article 18/B, along with the disputes in question, other rent disputes that are not within this scope are also included in the scope of mediation as a matter of litigation. In the study, the issue of litigation mediation in disputes regarding the lease agreement that concerns the commercial enterprises of both parties is discussed.

Keywords

• Lease Contract • Lease Disputes • Mediation Condition of Commercial Litigation • Commercial Litigations • Private Law

GİRİŞ

Hukuk Uyuşmazlıkları Arabuluculuk Kanunu'na eklenen 18/B maddesiyle kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesi dışında kalan kira uyuşmazlıklarında dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması dava şartı olarak kabul edilmiştir. Söz konusu düzenleme hem taşınır hem de taşınmazlara ilişkin kira uyuşmazlıklarını kapsamaktadır. Bu kapsamda kira alacağı, kira bedelinin tespiti, uyarılma, kiralananın geri verilmesi, kiralananın gösterilmesi izin verilmesi ve güvence verilmesine ilişkin kira uyuşmazlıklarında arabulucuya başvurulması dava şartıdır. Buna karşılık kira bedelinin ödenmemesi ve kira süresinin sona ermesi sebebiyle taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesinden kaynaklanan uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuk kapsamında yer almamaktadır.

TTK m. 5/A çerçevesinde her iki tarafın ticari işletmesini ilgilendiren kira sözleşmelerinden konusu bir miktar para olan alacak, tazminat, menfi tespit, itirazın iptali ve istirdat davalarında arabulucuya başvurulması dava şartıdır. HUAK m. 18/B ile söz konusu uyuşmazlıklara beraber bu kapsama girmeyen diğer kira uyuşmazlıkları da dava şartı arabuluculuk kapsamına alınmıştır.

HUAK m. 18/B ile taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesinden kaynaklanan uyuşmazlıklar dışındaki tüm kira uyuşmazlıklarının dava şartı arabuluculuk kapsamına alınması, her iki tarafın ticari işletmesini ilgilendiren kira uyuşmazlıklarında HUAK m. 18/B ve dava şartına ilişkin genel hükümlerin mi yoksa ticari dava şartına ilişkin özel düzenlemelerin mi uygulanacağı hususunda bir tereddüde sebep olabilecektir. Aynı şekilde her iki tarafın ticari işletmesini ilgilendiren kira uyuşmazlıklarında ileri sürülen taleplerin bir kısmının TTK m. 5/A, bir kısmının da HUAK m. 18/B kapsamına girdiği durumlarda hangi arabuluculuk sürecinin uygulanacağı sorunuyla da karşı karşıya kalınabilecektir. Zira her iki dava şartı arabuluculuk süreci süre, arabulucunun ücreti, anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge sayılması vb. konularda önemli farklılıklar içermektedir.

Bunun dışında kira sözleşmesine ilişkin düzenlemelerin pek çoğunun kiracıyı korumak amacıyla emredici bir şekilde düzenlenmesi dava şartı arabuluculuk sürecinde üzerinde durulması gereken önemli konulardan birisidir. Özellikle konut kiralalarında kira artış oranını %25 ile sınırlandıran düzenlemenin arabuluculuk süreci sonunda tarafların

anlaşması halinde uygulanıp uygulanmayacağı hususunun değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu çerçevede çalışmamızda öncelikle kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk konusunda açıklamalara yer verilecek devamında da söz konusu düzenlemelerin ticari dava şartı arabuluculuk üzerindeki etkileri değerlendirilecektir.

I. KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK

A. Genel Olarak

Kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) Dördüncü Bölümünde 299 vd. maddelerinde düzenlenmektedir. Dördüncü bölüm üç ayrımdan meydana gelmektedir. TBK m. 299-338 maddelerinden müteşekkil birinci ayırım "Genel Hükümler" başlığını taşımaktadır. Her türlü kira sözleşmesine, kural olarak söz konusu genel hükümler uygulanabilir¹. İkinci ayırım, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemeleri bünyesinde barındırmaktadır. Üçüncü ayırım ise ürün (hasılat) kirası düzenleme alanı bulmuştur.

TBK m. 299'da kira sözleşmesinin tanımı verilmiştir. Buna göre kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir².

¹ **YAVUZ**, Cevdet/**ACAR**, Faruk/**ÖZEN**, Burak: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Birinci Cilt), 11. Baskı, İstanbul 2022, s. 413; **ZEVKLİLER**, Aydın/**GÖKYAYLA**, K. Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Bası, İstanbul 2021, s. 195; **ACAR**, Faruk: Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-326), 3. Baskı, İstanbul 2016, s. 6; **GÜMÜŞ**, Mustafa Alper: "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), İstanbul 2012, s. 4-5; **EREN**, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Baskı, Ankara 2022, s. 316; **ARAL**, Fahrettin/**AYRANCI**, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 15. Baskı, Ankara 2022, s. 314.

² **HİĞİ**, Peter: Zürcher Kommentar Band/Nr. V/2b, Die Miete, Erste Lieferung, Art. 253-265 OR Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art. 1-529 OR), 3. Auflage, Zürich 1994, Vor. Art. 253-274g OR, N. 97; **AYDOĞDU**, Murat/**KAHVECİ**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 4. Baskı, Ankara 2019, s. 345; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 415; **GÜMÜŞ**, s. 30.

Kira sözleşmesi, rızai, kiracı ile kiraya vereni karşılıklı olarak borç altına sokan tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir³. Sözleşme kapsamında kiraya veren kira konusunu kullanıma hazır ve uygun bir biçimde kiracıya teslim etmeyi üstlenirken, kiracı da bunun karşılığında bir bedel ödeme borcu altına girmektedir⁴.

Kira sözleşmesinde kiraya verenin mutlaka kira konusu şeyin maliki olması gerekmez⁵. Bununla birlikte kira sözleşmesi kapsamında birden fazla kiracı veya birden fazla kiraya verenin bulunması mümkündür⁶.

B. Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuğun Kapsamı

1. Kapsam İçerisine Giren Uyuşmazlıklar

7445 Sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun m. 37 ile 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu (HUAK) m. 18/A'dan sonra gelmek üzere m. 18/B eklenmiş ve maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabuluculuğa başvurulması dava şartı olarak kabul edilmiştir. Kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk, 1 Eylül 2023 tarihi itibarıyla uygulanmaya başlamıştır.

Kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuğa başvurulabilmesi için öncelikle ortada bir kira ilişkisinin bulunması gerekmektedir. Kira ilişkisi aslında taraflar arasındaki kira sözleşmesinin var olmasıyla ortaya çıkacaktır. Bu açıdan taraflar arasında geçerli bir kira ilişkisinin varlığı aranmakta; geçerli bir kira ilişkisi söz konusu değilse, dava şartı arabuluculuğun da gündeme gelmesi mümkün olamamaktadır.

Kanun koyucunun düzenlemesine bakıldığında dava şartı arabuluculuk açısından geniş bir çerçevenin çizildiği sonucunu ortaya çıkaracaktır. Sadece konut ve çatılı işyeri kiralaları değil; aynı zamanda konut ve çatılı işyeri kirası dışında kalan taşınmaz kiralaları, taşınır kiralaları,

³ EREN, s. 320; ARAL/AYRANCI, s. 317; GÜMÜŞ, s. 31; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 346; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 222.

⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 417; EREN, s. 321; ARAL/AYRANCI, s. 318.

⁵ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 197; ARAL/AYRANCI, s. 325; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 347.

⁶ Birlikte kira hakkında ayrıntılı bilgi için bkz., BAYRAM, Aziz Erman: "Birlikte Kira", Ankara Barosu Dergisi, 2019/1, s. 94 vd.

ürün kirası ve hayvan kirasının da bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği söylenebilir⁷.

Kira uyumsuzluklarında dava şartı arabuluculuk açısından kira ilişkisinden kaynaklanan uyumsuzlıklardan bahsedildiğine göre kira alacağı, kira bedelinin tespiti, uyarılama, kiralananın geri verilmesi, kiralananın gösterilmesine izin verme, güvenceye ilişkin uyumsuzluklar bu kapsamda bazı örnekler olarak değerlendirilebilecektir⁸. Taraflar arasında kira ilişkisinin bulunduğu hâllerde, söz konusu uyumsuzluklar gündeme gelmişse dava açılmadan önce arabuluculuğa başvuru zorunludur.

Kiraya verenin kira alacağı, kira sözleşmesinde belirlenen ve kiracı tarafından ödenmesi gereken bedel ya da bedeller olarak ortaya çıkmaktadır. Kira alacağına ilişkin bir uyumsuzluk söz konusu olduğunda dava açılmadan önce arabuluculuğa başvurulması dava şartıdır. Benzer şekilde yenilenen kira dönemlerine ilişkin olarak belirlenecek kira artış oranı ile yeni dönem kira bedeli miktarlarında da bir uyumsuzluğun varlığı halinde arabuluculuk süreci gündeme gelecektir. Ayrıca kira sözleşmesinde kira bedelinin uyarlanması taleplerinde öncelikle dava şartı arabuluculuk söz konusu olacaktır. Uyarılama talepleri TBK m. 138'deki şartların varlığı halinde mümkündür⁹.

Kira sözleşmesinin bitimiyle, kiralananın kiracı tarafından geri verilmesi gerekir. Bu durum TBK m. 334'te düzenlenmektedir. Şayet kiracı, geri verme borcunu yerine getirmezse burada kira sözleşmesinin sona ermesinin sonucuna ilişkin bir uyumsuzlıktan bahsedilecek ve dava açılmadan önce uyumsuzluğun çözümü için arabuluculuğa başvurulması gerekecektir. Bununla birlikte geri verme borcu kapsamında kiracının kiralananın sözleşmeye aykırı kullanması durumunda kiraya verenin tazminat talep etmesi mümkündür. Bu durumda da dava şartı arabuluculuk söz konusu olacaktır.

Kira sözleşmesinde kiracının belli durumlarda kiralananın gösterilmesine katlanma borcu vardır. TBK m. 319/2'ye göre kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya

⁷ Ayrıca bkz., YENİOCAK, Umut: Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarılama Davaları, 3. Baskı, Ankara 2023, s. 151.

⁸ YENİOCAK, s. 152.

⁹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 585; GÜMÜŞ, s. 82-83.

veren ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür¹⁰. Kiracının söz konusu yükümlülüğe aykırı hareket etmesi kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlığa örnek oluşturur ve dava şartı arabuluculuğa tabidir.

Kira sözleşmesinin sona ermesi hususunda özellikle konut ve çatılı işyeri kiralarda tahliye sebepleri bakımından da değerlendirme yapmak mümkündür. Örneğin TBK m. 350/1’de kiraya verenin ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliyesine ilişkin dava açılmasına, belirli şartların sağlanması kaydıyla izin verilmektedir. Bu noktada tahliye davası açılmadan önce arabuluculuğa başvuru dava şartıdır. Aynı sonuca, diğer tahliye sebepleri açısından da ulaşmak mümkündür. Ayrıca kanaatimizce arabuluculuğa başvuru açısından TBK m. 355 açısından bir değerlendirme yapmak burada uygun olacaktır. TBK m. 355/1’e göre kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz. İhtiyaç sebebiyle tahliye için arabuluculuk sürecinde anlaşılan taraflardan kiraya veren, daha sonradan bu kiralananı üçüncü kişiye kiraya vermişse, TBK m. 355/3 hükmü devreye girecektir. Buna göre kiraya veren, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür. İlgili tazminat davası, dava şartı arabuluculuğa tabidir.

Bu konuda tahliye sebepleri arasında sayılan ve TBK m. 352/1’de düzenlenen yazılı tahliye taahhüdü üzerinde de durulması gerekir. Maddeye göre 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 erdirebilir¹¹. Görüldüğü üzere burada diğer tahliye sebeplerinden

¹⁰ Ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz., DOĞU, Hakkı Mert: “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Gezilip Görülmesine Katlanma Borcu”, Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 8, S. 2, 2020, s. 310 vd.

¹¹ Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde yazılı tahliye taahhüdü konusunda ayrıntılı bilgi için bkz., SAĞLAM, İpek: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşılabilecek Sorunlar”, Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 1, 2023, s. 33 vd.; AKÇAAL, Mehmet: “Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Öneriler”, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 12, S. 2, 2022, s. 952 vd.;

farklı olarak yazılı tahliye taahhüdünün varlığı halinde kiraya verenin icraya başvurmak ya da dava açmak suretiyle -iki seçenekli olacak şekilde- tahliyeyi gerçekleştirme imkânı söz konusudur. Kiraya verenin dava açmak suretiyle tahliyeyi gerçekleştirmek istemesi durumunda arabulucuya başvurulması dava şartıdır.

2. Kapsam Dışında Kalan Uyuşmazlıklar

Kanun koyucu kira uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuğun kapsamı dışında kalan durumu HUAK m. 18/B/a açık bir şekilde ifade etmektedir. Düzenlemeye göre kiralanan taşınmazların 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun (İİK) ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler dava şartı arabuluculuk kapsamında değildir.

Kira bedelinin ödenmemesi ve kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız tahliye durumlarını ayrı ayrı incelemek gerekir.

a. Kira Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle İlamsız Tahliye

Kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle kiraya veren ilamsız icra yoluna başvurmak suretiyle kiracıya ödeme emri gönderebilir. Kiracı, kira sözleşmesine veya kira sözleşmesi dışındaki hususlara itiraz edebilir. Kiracı, imzaya ya da kira sözleşmesine itiraz ederse, itirazın kaldırılabilmesi için kiraya verenin elinde İİK m. 269/b'ye göre noter tarafından düzenleme ya da onaylama şeklinde yapılmış bir kira sözleşmesinin bulunması gerekir¹². Eğer kiraya verenin elinde bu tür bir sözleşme varsa icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını¹³ isteyebilir. Bu durumda arabuluculuğa başvuru zorunluluğu bulunmamaktadır. Ancak kiraya verenin elinde sadece kiracı tarafından imzalanmış bir kira sözleşmesi varsa (ya da kira sözleşmesi yazılı değilse), sulh hukuk mahkemesinde bir tahliye davası açılabilir¹⁴. Bu durumda ise dava açılmadan önce arabuluculuğa başvurulması zorunludur.

DOĞU, Hicret: "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Tahliye Taahhüdü", KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 6, S. 1, 2021, s. 35 vd.

¹² ATALI, Murat/ERMENEK, İbrahim/ERDOĞAN, Ersin: İcra ve İflâs Hukuku, 6. Bası, Ankara 2022, s. 395; GÖRGÜN, Şanal/BÖRÜ, Levent/KODAKOĞLU, Mehmet: İcra ve İflâs Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2022, s. 383.

¹³ İtirazın kaldırılması talebi için ayrıca bkz., KELEŞ, Şanver: Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi, Ankara 2019, s. 340 vd.

¹⁴ ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s. 395; GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, s. 383.

Kiracı, kira sözleşmesi dışında örneğin kira alacağına itiraz etmişse, kiraya veren icra mahkemesinden kiracının itirazının kaldırılmasını ve kiralananın tahliyesine karar verilmesini isteyebilir. Kiracının, itiraz sebeplerini İİK m. 269/c'deki belgelerle ispatlaması gerekir¹⁵. Şayet kiracı, İİK m. 269/c'de sayılan belgelerle borcun sona erdiğini veya borçlu olmadığını ispatlayamazsa, icra mahkemesince itirazın kaldırılmasına ve kiralananın tahliyesine karar verilir. Bu durumda dava şartı arabuluculuk gündeme gelmez.

b. Kira Süresinin Sona Ermesi Sebebiyle İlamsız Tahliye

Kira süresinin sona ermesi sebebiyle kiraya verenin ilamsız tahliye yoluna gidebilmesi için elinde bir kira sözleşmesi (İİK m. 272/1) veya yazılı tahliye taahhüdünün bulunması gerekir¹⁶.

Kiraya verenin elinde noter tarafından düzenleme veya onaylama şeklinde hazırlanmış bir kira sözleşmesi ya da yazılı tahliye taahhüdü varsa, kiracının tahliye emrine süresinde itiraz etmesi durumunda, icra mahkemesinden itirazın kaldırılması istenebilir¹⁷. Burada dava şartı arabuluculuk gündeme gelmez¹⁸. Kiraya verenin elinde bu belgeler yoksa sulh hukuk mahkemesinde dava açma yoluna gidebilir ve bu dava açılmadan önce dava şartı arabuluculuk zorunludur.

C. Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Süreci

1. Sürecin Başlaması

Kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk süreci, uyuşmazlığın taraflarından birisinin arabuluculuk bürosuna başvurusuyla başlar. Süreci kiraya veren veya kiracı başlatabilir. Kiraya veren veya kiracının arabuluculuk bürosuna başvurmasıyla birlikte hak düşürücü süreler ve zamanaşımı süreleri durur. Son tutanağın

¹⁵ GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, s. 384.

¹⁶ ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder/TAŞPINAR AYVAZ, Sema/HANAĞASI, Emel: İcra ve İflâs Hukuku, 7. Baskı, Ankara 2021, s. 389; PEKCANİTEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/SUNGURTEKİN ÖZKAN, Meral/ÖZEKES, Muhammet: İcra ve İflâs Hukuku, 6. Bası, İstanbul 2019, s. 277; GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, s. 384.

¹⁷ ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s. 402.

¹⁸ SERT SÜTÇÜ, Selin: "Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kiralananın Tahliyesi: Yazılı Tahliye Taahhüdü (Sorunlar -Çözüm Önerileri)", Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 13, S. 2, 2023, s. 1509.

düzenlendiği tarihe kadar zamanaşımı süreleri ve hak düşürücü süreler işlemez (HUAK m. 18/15).

Kira sözleşmesinin tahliye sebeplerine dayalı olarak sona erdirileceği durumlarda dava açılabilmesi belli sürelerle bağlanmıştır. TBK’de düzenlenen bu süreler, arabuluculuk ve bununla bağlantılı olacak şekilde son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar işlemez. Örneğin TBK m. 350’ye göre gereksinim sebebiyle açılacak tahliye davalarında kiraya veren, belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin sonundan başlayarak bir ay içerisinde dava açmalıdır. Sözleşme süresinin sona ermesinden iki gün sonra kiraya veren arabuluculuğa başvurmuşsa, dava açma süresi duracak ve taraflar anlaşmaya varamamışlarsa son tutanakta birlikte dava açma süresi kaldığı yerden devam edecektir.

2. Sürecin Sona Ermesi

Kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuğun söz konusu olduğu durumlarda arabuluculuk süreci tarafların anlaşmasıyla sona erebileceği gibi anlaşma dışındaki diğer bazı sebeplerle de sona erebilir.

Süreci sona erdiren sebepler; tarafların anlaşması, arabuluculuk için daha fazla çaba sarf edilmesinin gereksiz olduğunun tespit edilmesi, taraflardan birisinin çekilmesi, uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olmadığı tespit edilmesi ve taraflardan birisinin ölümüdür (HUAK m. 17/1). Sürecin anlaşma dışındaki diğer sebeplerle sona ermesi halinde tarafların anlaşamadıkları kabul edilir¹⁹ (HUAK Yön m. 25/6).

Kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk faaliyeti sona erdiğinde sürecin ne şekilde sonuçlandırıldığı bir tutanak ile belgelendirilmesi gerekir. Uygulamada “son tutanak” olarak adlandırılan söz konusu belgede sürecin anlaşmayla veya anlaşmamayla sonuçlandırıldığı belirtilir²⁰. Son tutanak, arabulucu ve taraflarca (ya da kanuni temsilcileri veya avukatları tarafından) imzalanır. Ancak son tutanağın taraflarca (ya da kanuni temsilcileri veya avukatları tarafından) imzalanmaması halinde arabulucu bu durumun sebebini belirterek belgeyi tek başına imzalayabilir.

a. Sürecin Anlaşmayla Sona Ermesi

¹⁹ Sürecin anlaşma ve kısmi anlaşma dışında sona ermesi halinde anlaşmama son tutanağının düzenlenmesi gerekir (HUAK Yön. m. 25/6).

²⁰ Arabuluculuk faaliyetinin anlaşma ve anlaşmama dışında sona erdiği durumlarda da sürecin nasıl sonuçlandırıldığı son tutanakta gösterilir.

Arabuluculuk süreci sonucunda kiraya veren ve kiracı uyuşmazlık konuları üzerinde kısmen veya tamamen anlaşmışlarsa sürecin anlaşmayla sona erdiği kabul edilir²¹ (HUAK Yön. m. 25/6). Arabuluculuk süreci sonunda tarafların uyuşmazlık konuları üzerinde anlaşmaları halinde arabuluculuk süreci sona erer. Bu durumda taraflar arasındaki uyuşmazlığın anlaşmayla sonuçlandığı son tutanakta belirtilir.

aa. Anlaşmanın Şekli

Arabuluculuk süreci sonunda taraflar arasında yapılan anlaşma şekle tabi değildir²². Bu sebeple kiraya veren ve kiracının arabuluculuk süreci sonunda uyuşmazlık konularında kısmen veya tamamen anlaşmaya varmaları halinde yazılı bir anlaşma belgesinin düzenlenmesi zorunlu değildir. Özellikle taraflar arasındaki anlaşmanın gizli kalması gereken durumlarda yazılı bir sözleşme yapılmayabilir²³. Ancak sözlü olarak yapılan bir anlaşmaya icra edilebilirlik şerhi verilmesi hiçbir şekilde mümkün olmaz. Bu açıdan sözlü olarak yapılan anlaşmanın arabulucu huzurunda yapılması da herhangi bir öneme sahip değildir.

Sözlü olarak yapılan anlaşmalarda tarafların borçlandıkları edimlerin ispatı konusunda da çeşitli zorluklarla karşılaşılabilir. Ancak tarafların anlaşmayla birlikte borçlandıkları edimini yerine getirdiği durumlarda anlaşmanın sözlü olarak yapılması olumsuz bir sonuç ortaya çıkarmayabilir. Örneğin taraflar arasındaki kira alacağından kaynaklanan bir uyuşmazlıkta kiracının anlaşma sırasında belirli bir miktar parayı nakit olarak kiraya verene ödemesi halinde, yazılı bir anlaşma belgesi düzenlenmesine ihtiyaç duyulmayabilir. Zira söz konusu durumda

²¹ Sürecin anlaşma ve kısmi anlaşmayla sona ermesi halinde anlaşma son tutanağının düzenlenmesi gerekir (HUAK Yön. m. 25/6).

²² Aynı yönde bkz., **EKMEKÇİ, Ömer/ÖZEKES, Muhammet/ATALI, Murat/SEVEN, Vural: Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk, 2. Baskı, İstanbul 2019, s. 108; 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; TAŞPOLAT TUĞSAVUL, Melis: "Arabuluculuk Faaliyeti Sonunda Varılan Anlaşmanın Hukuki Niteliği", Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2019/1, s. 344; DÜR, Orhan: Arabuluculuk Faaliyeti ve Arabulucuların Hak ve Yükümlülükleri, Ankara 2018, s. 372; BADUR, Emel: "Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi", Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, S. 18, 2021, s. 53. Bu hususta ayrıca bkz., Y. 9. HD, 31.10.2022, E. 2022/11077, K. 2022/13780, (Lexpera, Erişim Tarihi: 19.12.2023).**

²³ **EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN, s. 108.**

tarafardan birisi ödemeyi nakit olarak aldığından diğer tarafın edimini yerine getirmemesine ilişkin bir risk söz konusu değildir. Ayrıca taraflar arasındaki anlaşma sözlü olarak yapılırsa bile son tutanakta tarafların anlaşığı ve anlaşıkları hususların belirtilmesi gerektiğinden, kendisine ödeme yapılan tarafın diğer tarafa bu konuda bir dava açabilmesi de mümkün değildir (HUAK m. 18/5).

Taraflarca arabuluculuk sürecinde anlaşılmış olmasına rağmen anlaşmanın sözlü olarak yapılmış olması ve tarafların anlaşıkları hususunun son tutanakta belirtilmesi sadece tarafların anlaşıp anlaşmadıkları ve hangi konularda anlaşmaya vardıkları konusunda önem taşır. Tarafların sözlü olarak yapılan anlaşmadaki edimlerini yerine getirmemeleri halinde arabuluculuk mevzuatı açısından başvurulabilecek herhangi bir yol bulunmamaktadır. Tarafların genel hükümler çerçevesinde anlaşmanın icrasını sağlamaları gerekir.

Kiraya veren ile kiracı arasında yazılı bir anlaşma belgesi düzenlenmeyen durumlarda tarafların anlaşıkları hususlar konusunda son tutanağa bakılması gerekir. Zira kanun koyucu arabuluculuk faaliyetinin ne şekilde sonuçlandığı hususunun dışında son tutanağa hangi hususların yazılacağını taraflara bırakmıştır (HUAK m. 17/3). Bu çerçevede tarafların yaptıkları anlaşmayı son tutanakta da yazılı hale getirebilmeleri mümkündür. Kanaatimizce söz konusu durumda son tutanakta tarafların (veya avukatları ya da yetkili temsilcilerinin) imzasının da bulunması halinde yine yazılı bir anlaşma belgesinden söz edilir²⁴. Söz konusu belge arabulucu tarafından da imzalandığından bu belgenin de arabuluculuk anlaşma belgesi olarak kabul edilmesi gerekir.

Son tutanakta hem arabulucunun hem de tarafların (veya avukatları ya da kanuni temsilcilerinin) imzasının bulunması halinde tarafların uyuşmazlığı anlaşmayla sonuçlandırdıkları nitelikli yazılı şekilde hazırlanan bir tutanakla tespit edilmiş olur. Son tutanakta sürecin anlaşmayla sona erdiğinin dışında başka hangi hususlara yer verileceğine taraflarca karar verilir. Bu sebeple son tutanağa tarafların üzerinde uzlaştığı diğer hususların da yazılabilmesi mümkündür. Aslında son tutanağın temel fonksiyonu sürecin ne şekilde sonuçlandırıldığı

²⁴ Son tutanakta anlaşmanın kapsamına yer verilebileceği hususunda bkz., Y. 9. HD, 31.10.2022, E. 2022/11077, K. 2022/13780, (Lexpera, Erişim Tarihi: 19.12.2023). Aynı yönde bkz., İLHAN, Onur: Arabuluculuk Sözleşmesi, Ankara 2020, s. 253-254; BADUR, s. 55.

konusunda Adalet Bakanlığı'nın ve tarafların bilgilendirilmesidir²⁵. Ancak söz konusu tutanak üzerinde taraflarca kararlaştırılan başka hususlara yer verilmesi belgenin taraflar açısından da önem taşımasını sağlayabilir. Özellikle taraflar arasında yazılı bir anlaşmanın söz konusu olmadığı durumlarda son tutanakta taraflarca kararlaştırılan hususların dikkate alınması gerekir. Ayrıca taraflar arasında yazılı bir anlaşma yapılan durumlarda da taraf iradelerinin yorumlanmasında yine son tutanakta kararlaştırılan hususlardan yararlanılabilir. Ancak söz konusu değerlendirmeler son tutanakta arabulucunun dışında tarafların veya avukatlarının ya da kanuni temsilcilerinin imzasının bulunması halinde söz konusu olabilir. Son tutanakta tarafların imzalarının bulunmaması halinde söz konusu belgeye sadece sürecin ne şekilde sonuçlandığı hususunda müracaat edilmesi gerekir.

Arabuluculuk süreci sonunda kiraya veren ve kiracının kendi aralarında yazılı bir anlaşma belgesi düzenlemeleri de mümkündür. Anlaşma belgesi, adi yazılı şekilde veya nitelikli yazılı şekilde yapılabilir. Taraf arasında adi yazılı bir anlaşma belgesi düzenlenmişse söz konusu belge arabulucu tarafından imzalanmadığından hiçbir şekilde ilam niteliğinde belge olarak kabul edilemez²⁶. Taraflarca yazılı bir anlaşma belgesinin düzenlenmesi ve son tutanakta tarafların anlaştığı hususuna yer verilmesi sadece sürecin anlaşmayla sonuçlandığının ispatı ve anlaşılacak konularda dava açılmaması açısından önem taşır. Anlaşmanın sözlü olarak yapılmasında olduğu gibi bu durumda da tarafların anlaşma belgesindeki edimlerini yerine getirmemeleri halinde arabuluculuk

²⁵ Arabulucu sürecin sona ermesi halinde tarafları son tutanak ve sonuçları hakkında bilgilendirir. Hazır olmayan taraf varsa onun da her türlü iletişim vasıtasıyla son tutanakla ilgili olarak bilgilendirilmesi gerekir. Ayrıca son tutanağın dava şartı arabuluculukta derhal, ihtiyari arabuluculukta ise bir ay içerisinde Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü'ne gönderilmesi gerekir (HUAK m. 16/4).

²⁶ Adi yazılı olarak düzenlenen anlaşma belgesinin adi senet olarak nitelendirileceği ve adi senetlere ilişkin sonuçları doğuracağı hususunda bkz., **EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN**, s. 110; **DÜR**, s. 372. Badur, arabuluculuk süreci sonunda tarafların yazılı bir anlaşma belgesi düzenlemeleri halinde söz konusu belgenin geçerli olabilmesi için taraflar ve arabulucu tarafından imzalanması gerektiğini ileri sürmektedir. Bkz., **BADUR**, s. 51. Ancak anlaşma belgesinin arabulucu ve taraflar tarafından imzalanması bir geçerlilik şartı değildir. Söz konusu belgenin arabulucu, taraflar ve avukatları tarafından imzalanıp imzalanmaması anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi verilmesi ve bu belgenin ilam niteliğinde belge sayılması açısından önem taşımaktadır.

mevzuatı açısından başvurulabilecek herhangi bir yol bulunmamaktadır. Dolayısıyla kiraya veren ve kiracının genel hükümler çerçevesinde anlaşmanın icrasını sağlamaları gerekecektir²⁷.

Anlaşma halinde kiraya veren ve kiracı tarafından nitelikli yazılı şekilde bir anlaşma belgesi de düzenlenebilir. Bu çerçevede anlaşma belgesinin noter tarafından düzenlenmesi veya anlaşma belgesindeki imzaların noter tarafından onaylanması da mümkündür. Bu durumda bir belgenin noter tarafından düzenlenmesi veya onaylanmasına ilişkin hukuki sonuçlar söz konusu olur. Bir borç ikrarını içeren anlaşma belgesinin noter tarafından düzenlenmesi halinde anlaşma belgesi resmi senet niteliği kazanacağından ilam niteliğinde belge sayılır²⁸. Dolayısıyla söz konusu durumda anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge sayılabilmesi için sulh hukuk mahkemesinden icra edilebilirlik şerhi alınması veya anlaşma belgesinin HUAK m. 18/4'te sayılan kişiler tarafından imzalanmış olması gerekmez.

Arabuluculuk sürecinin tarafların anlaşmasıyla sona erdiği durumlarda anlaşmanın sözlü, adi yazılı, nitelikli yazılı veya arabulucunun da katılımıyla yazılı bir şekilde yapılmış olmasının sonuçları birbirinden farklıdır. Bu sebeple arabulucunun sürecin anlaşmayla sonuçlandığı durumlarda anlaşma belgesinin düzenlenip düzenlenmemesinin hukuki sonuçları konusunda tarafları aydınlatması gerekir.

Kiraya veren ve kiracının arasındaki anlaşmanın kanun tarafından şekle bağlanmamasına rağmen tarafların yaptıkları anlaşmayı iradi olarak şekle bağlamaları mümkündür. Özellikle söz konusu anlaşmanın ilam niteliğinde belge sayılması veya söz konusu belgeye icra edilebilirlik şerhi alınması amaçlanıyorsa taraflarca HUAK'ta belirtilen şartları taşıyan yazılı bir anlaşma belgesi düzenlenmesi kararlaştırılabilir. Ancak

²⁷ Söz konusu durumda ilamsız icraya başvurulması ve borçlu tarafından icra takibine itiraz edilmesi halinde alacaklının adi yazılı anlaşma belgesine dayanarak itirazın kaldırılmasını talep edebileceği hususunda bkz., **EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN**, s. 110.

²⁸ **EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN**, s. 110, 116. Söz konusu belgenin bir borç ikrarını içermemesi halinde ise itirazın kaldırılmasına yarayan bir belge niteliği taşıyacağı hususunda bkz., **EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN**, s. 116.

söz konusu durumda da yazılı şeklin bir geçerlilik şekli olduğu söylenemez²⁹.

Taraflar arasındaki anlaşma her ne kadar şekle bağlanmamış olsa da yazılı bir anlaşma belgesinin düzenlenmesi ve belgeye arabulucunun da imza atması söz konusu belgenin ilam niteliğinde belge olarak nitelendirilebilmesi açısından önem taşımaktadır. Ancak taraflar arasındaki anlaşmaya icra edilebilirlik şerhi verilip verilmemesiyle anlaşmanın şekle bağlı olup olmaması birbirinden farklı konulardır.

İcra edilebilirlik şerhinin alınmasının zorunlu olduğu durumlarda anlaşmanın mutlaka yazılı olarak düzenlenmesi ve arabulucu ile taraflarca (ya da avukatları veya kanuni temsilcileri tarafından) imzalanması gerekir (nitelikli yazılı şekil). Kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk süreci sonunda tarafların anlaşmaya varmaları halinde de icra edilebilirlik şerhi alınması zorunludur (HUAK m. 18/B/3). Bu sebeple kira uyuşmazlıklarında dava şart arabuluculuk süreci sonunda düzenlenen anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge sayılabilmesi için yazılı olarak yapılması ve arabulucu ve taraflarca (veya avukatları ya da kanuni temsilcileri tarafından) imzalanması gerekir. Ayrıca söz konusu durumda icra edilebilirlik şerhi alınması zorunlu olduğundan arabulucu, taraflar ve avukatlarının (veya ticari dava şartı arabuluculuk kapsamına giren uyuşmazlıklarda arabulucu ve avukatlarının) anlaşma belgesini birlikte imzalamaları anlaşma belgesine ilam niteliğinde belge niteliği kazandırmaz. Bu sebeple kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk süreci sonunda tarafların sözlü olarak anlaşmaları, arabulucunun imzalamadığı adi yazılı bir belge çerçevesinde anlaşmaları veya arabulucunun da imzaladığı bir anlaşma belgesi düzenlenmesine rağmen icra edilebilirlik şerhi alınmaması halinde geçerli bir anlaşma bulunmakla birlikte söz konusu anlaşma ilam niteliğinde belge olarak adlandırılmaz.

bb. Anlaşmanın İçeriği

HUAK ve ilgili mevzuatta arabuluculuk faaliyeti sonucunda bir anlaşmaya varılması halinde anlaşmanın içeriğinin ne şekilde belirleneceğine ilişkin genel bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Bu sebeple anlaşmanın içeriğinin genel hükümlerdeki sınırlamalara uygun bir şekilde belirlenmesi gerekmektedir.

²⁹ BADUR, s. 60-61.

Arabuluculuk faaliyeti sonucunda kiraya veren ve kiracı arasında yapılan anlaşma da niteliği itibarıyla bir borçlar hukuku sözleşmesidir. Dolayısıyla söz konusu anlaşmanın içeriğinin de diğer sözleşmeler gibi kanunda öngörülen sınırlar içerisinde serbest bir şekilde belirlenebilmesi mümkündür (TBK m. 26). Bu çerçevede arabuluculuk süreci sonunda ortaya çıkan anlaşmanın da diğer sözleşmeler gibi kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı olmaması ve konusunun da imkânsız olmaması gerekir³⁰ (TBK m. 27/1).

Söz konusu şartların dışında kira uyuşmazlıkları açısından özel bir düzenlemeye de yer verilmiştir. HUAK m. 18/B/2'ye göre kira uyuşmazlıkları sonucunda tarafların anlaşmaları halinde anlaşma belgesinin taşınmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslar gözetilerek düzenlenmesi gerekmektedir. Örneğin TBK m. 342/1'e göre konut ve çatılı işyeri kiralarda güvence miktarı üç aylık kira bedelini aşamayacaktır. Benzer şekilde TBK m. 346 hükmü gereğince kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez ve özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir. Bununla birlikte TBK m. 340 açısından da bir değerlendirme yapılabilir. TBK m. 340 konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde bağlantılı işlem yasağını düzenlemektedir³¹. Maddeye göre konut ve çatılı işyeri kiralarda sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir. Arabuluculuk süreci sonunda anlaşma belgesinde kiracının kiralananı satın alma yükümlülüğüne³² ilişkin bir anlaşma maddesinin varlığı, şayet bu hususta kiracının bir yararı yoksa, HUAK m. 18/B/2'ye göre geçersiz

³⁰ Aynı yönde bkz., BAŞ, s. 179; KORKUSUZ, Refik/KORKUSUZ, Halit: "İş Hukukunun Emredici Hükümlerine Aykırı İfa Edilen Zorunlu Arabulucu Anlaşmalarının Hukuki Durumu", Adalet Dergisi, S. 64, 2020/1, s. 493.

³¹ Ayrıntılı bilgi için bkz., AYDIN ÖZDEMİR, Elif: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi ile Bağlantılı İşlemler, Ankara 2018, s. 73 vd. Kira sözleşmelerinde bağlantılı işlemlerin tahkim açısından değerlendirilmesi için ayrıca bkz., ÇETİNEL, Tunahan: "İç (Millî) Tahkime Elverişlilik Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinden Doğan Uyuşmazlıklar", Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XXVI, S. 3, 2022, s. 440-441.

³² AYDIN ÖZDEMİR, s. 150.

olmalıdır. Ayrıca Kat Mülkiyeti Kanunu m. 24 kapsamında belirtilen sınırlamaların da kira uyuşmazlıkları sonucunda tarafların anlaşmaları halinde dikkate alınması gerekir. Kanaatimizce TBK geçici m. 1 ile getirilen ve uygulaması geçici m. 2 ile devam eden konut kira artışı oranının en fazla %25 olabileceği hususundaki düzenleme de bu kapsama dahil edilmelidir.

Bunun dışında arabuluculuk faaliyeti sonucunda kiraya veren ve kiracı arasındaki anlaşmadan tarafların anlaşmışları ve anlaşmadıkları hususların açık bir şekilde belirlenebilmesi gerekir. Zira taraflar arasında ister yazılı isterse sözlü bir anlaşma yapılsın son tutanakta tarafların anlaşmışları ve (varsa) anlaşmadıkları hususlara mutlaka yer verilmesi gerekir. (HUAK m. 17/2). Aksi halde sürecin anlaşmayla sona erdiğinden söz edilemez. Bu kapsamda anlaşma belgesinde tarafların kira uyuşmazlığı konusunda anlaşmışları hususuna yer verilmesi yeterli değildir. Uyuşmazlık konusu olan hususun ve taraflarca anlaşılan hususların hem anlaşmada hem de son tutanakta açık bir şekilde ortaya konulması gerekir.

Ayrıca taraflar arasındaki anlaşmanın icrası için anlaşma içeriğinden kiraya veren ve kiracının edimlerinin açık bir şekilde anlaşılması gerekir. Yargıtay da arabuluculuk süreci sonunda tarafların anlaşması halinde anlaşılan hususlara ve tarafların bu kapsamda yerine getirmeleri gereken edimlere açık bir şekilde yer verilmesi gerektiğine karar vermiştir³³. Örneğin arabuluculuk süreci sonunda yeni döneme ilişkin kira bedelinin ne olduğu ve ödeme zamanları anlaşmada gösterilebilir.

Anlaşmanın içeriğinde tarafların edimlerine açık bir şekilde yer verilmesi bir anlaşma belgesinin düzenlendiği durumlarda söz konusu belgeye icra edilebilirlik şerhi verilebilmesi açısından da önem taşır. Anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi verilmesi halinde söz konusu belge ilam niteliğinde belge niteliği kazanır (HUAK m. 18/2). Ancak anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge olarak hüküm ve sonuç

³³ Söz konusu kararda tarafların kıdem tazminatı konusunda bir anlaşmaya vardıklarının belirtilmesinin yeterli olmadığı, anlaşma belgesinden kıdem tazminatının ödenmesi konusunda mı ödenmemesi konusunda mı anlaşmışlarının anlaşılması gerektiği belirtilmektedir. Yargıtay'a göre aksi halde sürecin anlaşmayla sona erdiğinin kabul edilmemesi gerekmektedir. Bkz. Y. 9. HD, 31.10.2022, E. 2022/11077, K. 2022/13780, (Lexpera, Erişim Tarihi: 19.12.2023).

doğurabilmesi için içeriğinin ilam niteliğinde belge sayılmaya elverişli olması gerekir. Aksi halde söz konusu belgeye icra edilebilirlik şerhi verilmesi mümkün değildir³⁴.

Bu sebeple anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge sayılabilmesi için bazı hususlara dikkat edilmesi gerekir. Anlaşma belgesinin içeriğinin her şeyden önce taraflarca üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri bir uyuşmazlığa ilişkin olması gerekir. Zira tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edemeyecekleri, sulh olamayacakları bir konuda arabuluculuk faaliyeti yürütülebilmesi mümkün değildir. Söz konusu durumda bir arabuluculuk faaliyeti yürütülmüş ve taraflar arasında bir anlaşma sağlanmış olsa bile geçerli bir anlaşmadan söz edilemez. Ayrıca anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge sayılabilmesi için cebri icraya elverişli olması da gerekir³⁵.

Kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk kapsamında taraflar arasında birden fazla uyuşmazlık söz konusu olabilir. Arabuluculuk süreci sonunda taraflar uyuşmazlık konularının tamamı üzerinde anlaşmaya varabilecekleri gibi bir kısmı üzerinde de anlaşmaya varabilirler. Bu durumda süreç kısmen anlaşma kısmen de anlaşmama şeklinde sonuçlanmış olur.

Arabuluculuk sürecinde taraflar aksini kararlaştırmadığı sürece gizlilik ilkesi uygulanır (HUAK m. 4). Bu kapsamda süreç sonunda taraflarca yapılan anlaşmanın söz konusu ilke kapsamına girip girmediği hususunun da üzerinde durulması gerekir.

Doktrinde bu konuda ileri sürülen bir görüşe göre sürecin anlaşmayla sonuçlandığı durumlarda taraflar arasında yapılan anlaşma gizlilik ilkesi kapsamında yer almamaktadır³⁶. Kanaatimizce taraflarca aksi kararlaştırılmadığı sürece arabuluculuk sürecinin diğer aşamalarında olduğu gibi anlaşma aşamasında da gizlilik ilkesi uygulanır. Zira gizlilik ilkesi çerçevesinde yürütülen bir faaliyetin sonuçlarına yer verilen anlaşmanın (yazılı bir anlaşma yapılmışsa

³⁴ Aynı şekilde anlaşma belgesinin sulh hukuk mahkemesi tarafından icra edilebilirlik şerhi verilmesine gerek olmaksızın ilam niteliğinde belge sayıldığı diğer durumlarda da belge içeriğinin ilam niteliğinde belge sayılmaya elverişli olmaması halinde belgenin ilam niteliğinde olması taraflara bir avantaj sağlamayacaktır.

³⁵ TAŞPOLAT TUĞSAVUL, s. 356; DÜR, s. 376.

³⁶ KOÇYİĞİT, İlker/BULUR, Alper: Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk, Ankara 2019, s. 41; BADUR, s. 60.

anlaşma belgesinin) bu ilke kapsamında yer almaması, sürecin gizliliğini de anlamsız hale getirir. Özellikle tarafların kendi iradeleriyle anlaşmadaki edimlerini yerine getirdikleri durumlarda anlaşma belgesinin alenileştirilmesinde tarafların hiçbir menfaati bulunmamaktadır. Buna karşılık tarafların anlaşmayla kararlaştırılan edimlerini kendi iradeleriyle yerine getirmemeleri halinde cebri icra yoluyla söz konusu edimlerin yerine getirilmesinin talep edilmesi gerekir. Söz konusu durumda edimlerin cebri icraya konu edilmesi için taraflar arasındaki anlaşmaya müracaat edilmesi gerekir. Böylece arabuluculuk süreci dolayısıyla düzenlenen tüm belgelerin anlaşmanın icrası için kullanılabilmesi mümkündür. Bu çerçevede anlaşma belgesi de anlaşmanın icrası için kullanılabilir. İlgili durum anlaşma belgesinin içeriğinin gizlilik ilkesi kapsamına girmediği anlamına gelmez. Aksine bunun gizlilik ilkesinin bir istisnası olduğu Kanunda açıkça belirtilmiştir (HUAK m. 15/3). Bu kapsamda arabuluculuk sürecinden dolayı düzenlenen tüm belgeler ve anlaşma belgesi anlaşmanın icrası için gerekli olduğu ölçüde gizlilik ilkesi kapsamında yer almaz. Bu durumun dışında anlaşma belgesi de gizlilik ilkesi kapsamındadır. Özellikle tarafların edimlerini kendi iradeleriyle yerine getirdikleri durumlarda gizlilik ilkesine uygun hareket edilmesi gerekir. Ancak taraflarca söz konusu hususun aksi kararlaştırılabilir.

cc. Anlaşmanın Geçerliliği

Arabuluculuk süreci sonunda tarafların uyuşmazlık konularında anlaşmaya varmaları halinde bir borçlar hukuku sözleşmesinden söz edilir. Özellikle taraflar arasında bir anlaşma belgesinin düzenlendiği durumlarda söz konusu belgenin arabulucu tarafından da imzalanması ve ilgili belgenin bazı şartların gerçekleşmesi halinde ilam niteliğinde belge sayılması söz konusu sözleşmeyi diğer borçlar hukuku sözleşmelerinden ayırmaktadır. Ancak bu durumda belgenin geçerliliği konusunda diğer sözleşmelerden farklı bir değerlendirme yapılmasını gerektirmemektedir³⁷. Bu sebeple bir özel hukuk sözleşmesinin geçerli

³⁷ **ŞAHİN EMİR**, Asiye/**KAZMAZ TEPE**, Büşra: "İş Uyuşmazlıklarına İlişkin İbra Hükümü İçeren Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Arabuluculuğa Elverişlilik Bakımından Değerlendirilmesi", Çalışma ve Toplum Dergisi, S. 3, 2018, s. 1498; **BAŞ**, s. 178. Y9. HD, E. 2022/11077, K. 2022/13780, T. 31.10.2022. Anlaşma belgesinin arabuluculuk süreci sonrasında düzenlenmiş olmasının söz konusu anlaşmanın maddi hukuka ilişkin geçerlilik ve şekil şartlarından muaf olduğu anlamına gelmeyeceği hususunda bkz., **ŞAHİN EMİR/KAZMAZ TEPE**, s. 1502-1503;

olması için aranan şartların tamamı arabuluculuk süreci sonunda taraflarca yapılan anlaşma için de aranır³⁸.

HUAK ve ilgili mevzuatta da taraflar arasındaki anlaşmanın geçerliliği konusunda özel bir düzenlemeye yer verilmemiştir. HUAK ve ilgili mevzuattaki anlaşma belgesine ilişkin düzenlemeler anlaşmanın geçerliliği açısından değil ilam niteliğinde belge sayılması açısından önem taşımaktadır. Taraflarca süreç sonucunda yazılı bir anlaşma belgesi düzenlense bile söz konusu belgeye icra edilebilirlik şerhi alınması kural olarak zorunlu değildir³⁹.

Anlaşmanın geçerliliği noktasında uygulamada en çok problem çıkaracak husus yeni dönem kira bedelinin ve kira bedelinin artış oranının tespiti açısından kendisini gösterecektir. TBK m. 344'te yeni dönem kira bedeli ve kira bedelinin artışına ilişkin bir düzenleme söz konusudur. Ayrıca 7409 sayılı Kanun m. 4 ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu geçici m. 1 eklenmiş ve 11.6.2022 ile 1.7.2023 tarihleri arasında yenilenen konut kira sözleşmeleri bakımından kira artışlarına yönelik olan üst sınır, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık değişim oranlarının ortalaması yerine %25'lik sabit bir oran olacağı düzenlenmiştir⁴⁰. Geçici

TAŞPOLAT TUĞSAVUL, s. 344; **DÜR**, s. 372. Bu konuda ayrıca bkz., **KIYAK**, Emre, "Arabuluculuk Sonucunda Ulaşılan Anlaşma Belgesinin Hukuki Niteliği", Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, C. 6, S. 21, 2015, s. 529. İş uyuşmazlıklarında düzenlenen anlaşma belgeleri açısından aksi yönde bkz., **CANBOLAT**, Talat (Editör): İş Hukukunda Arabuluculuk Uzmanlık Eğitimi Kaynak Kitabı, Ankara 2018, s. 104; **ODAMAN**, Serkan: "Arabuluculuk Tutanağına İcra Edilebilirlik Şerhi Verilmesine İlişkin Yargıtay Kararının Değerlendirilmesi", Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 19, Özel Sayı, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, 2017, s. 1763.

³⁸ Arabuluculuk anlaşmasının bir borçlar hukuku sözleşmesi olduğu yönünde bkz., Y. 9. HD, 31.10.2022, E. 2022/11077, K. 2022/13780, (Lexpera, Erişim Tarihi: 19.12.2023). Bu hususta ayrıca bkz., **BAŞ**, s. 178, 179; **DÜR**, s. 372; **ŞAHİN EMİR/KAZMAZ TEPE**, s. 1498; **BADUR**, s. 67, **AKKAN**, Mine: "Arabuluculuk Faaliyeti Sonucunda Anlaşılan Hususlarda Dava Açma Yasağı ve Sonuçları", Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 20, S. 2, 2018, s. 16; **TAŞPOLAT TUĞSAVUL**, s. 344; Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı, s. 182.

³⁹ Aynı yönde bkz., **TAŞPOLAT TUĞSAVUL**, s. 356.

⁴⁰ **MAKARACI BAŞAK**, Aşlı/**ÖKTEM ÇEVİK**, Seda: "7409 Sayılı Kanun ile Getirilen Geçici Madde 1 Gereğince Kira Bedelinin Belirlenmesi", <https://blog.lexpera.com.tr/7409-sayili-kanun-ile-getirilen-gecici-madde-1-geregince-kira-bedelinin-belirlenmesi/>, Erişim Tarihi: 7.10.2023; **TÜRKMEN**, Ahmet/**HUYSAL**: Süleyman Anıl, "6098 sayılı Kanun Geçici Madde 1 ile Getirilen Kira Bedelinde %25'lik Artış Sınırlamasına Aykırılığın Hukuki Sonuçları Üzerine

m. 2 ile birlikte de bu uygulama 01.07.2024 (bu tarih dahil) tarihine kadar uzatılmıştır. TBK m. 344/3 kapsam dışıdır.

Kanaatimizce arabuluculuk süreci sonunda tarafların, kanunla belirlenmiş olan yasal artış oranının üzerinde bir oran için anlaşabilmeleri mümkün değildir⁴¹. Kira artış oranını sınırlayan gerek TBK m. 344 gerekse geçici m. 1 (ve geçici m. 2) emredici hükümlerdir⁴². Nitekim geçici m. 2'nin dördüncü cümlesinde de "...Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir..." düzenlemesine yer verilmektedir. Aksi yönde bir görüşün ileri sürülmesi, kanunun emredici hükümlerine aykırı bir anlaşmanın varlığını kabul etmek olacaktır. Bilindiği üzere emredici hükümlerin aksine herhangi bir düzenleme yapmak mümkün değildir⁴³. Bu sebeple kiraya veren ve kiracı arasında kira artışı konusunda Kanunda düzenlenen sınırlamanın üzerinde bir anlaşmaya varılması halinde arabulucunun bu husustaki emredici düzenlemeler konusunda tarafları aydınlatması gerekir. Tarafların söz konusu bilgilendirmeye rağmen emredici hükümlere aykırı bir şekilde kira artış oranı üzerinde anlaşmaları halinde ise anlaşmadaki kira artış oranına ilişkin hükmün kısmi hükümsüz olarak kabul edilmesi ve anlaşmaya ilam niteliğinde belge olma özelliğini verecek sulh hukuk hakiminin bu duruma dikkat etmesi gerekir⁴⁴.

Konuya ilişkin doktrindeki aksi görüşe⁴⁵ göre ise kanun koyucu geçici düzenlemeler ile kiracıyı korumak amacıyla hareket etmiştir ancak kiracı serbest iradesiyle bu korumadan yararlanmak istemeyebilir. Bu durumda %25'lik artış oranının üzerinde bir oranın kararlaştırılmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır. Söz konusu görüş emredici bir

Değerlendirmeler", <https://blog.lexpera.com.tr/6098-sayili-kanun-gecici-madde-1-ile-getirilen-kira-bedelinde-25lik-artis-sinirlamasina-aykirligin-hukuki-sonuclari-uzerine-degerlendirmeler/#fn3>, Erişim Tarihi: 7.10.2023.

⁴¹ Benzer şekilde bkz., **YENİOCAK**, s. 152.

⁴² Aynı yönde bkz., **GANBARİ**, 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. 214-215.

⁴³ **EDİS**, Seyfullah: Medenî Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri, Ankara 1997, s. 155; **AKYOL**, Şener: Medeni Hukuka Giriş, İstanbul 2006, s. 160.

⁴⁴ Kiracı ile kiraya veren arasında ortaya çıkan güç dengesizliğinin arabuluculuk sürecinde giderilip giderilemeyeceği hususunda ayrıca bkz., **ERMENEK**, İbrahim: Arabuluculuk Sürecinde Zayıf Tarafın Korunması, Ankara 2021, s. 63-64.

⁴⁵ **GANBARİ**, s. 223.

kural olarak değerlendirilen hükme aykırı hareket edilebileceğini belirtmekte ve kanaatimizce bu durumda da emredici kuralın kamu düzeninin sağlama fonksiyonunu zarara uğratmaktadır.

Tarafların %25'lik sınırı aşabilmek amacıyla arabulucuda bir ikale sözleşmesi yaparak kira sözleşmesini ortadan kaldırıp, akabinde yeni bir kira sözleşmeleri yapmaları durumunda da kanuna karşı hileden bahsetmek mümkün olabilecektir. Kanuna karşı hilede kanunun emredici bir hükmünün dolanılması söz konusudur⁴⁶.

Bu konuda üzerinde durulması gereken bir diğer husus da tarafların kendi aralarında bir anlaşmaya vardıktan sonra ilam niteliğinde belge elde etmek veya anlaşılan hususlarda dava açılmasının önüne geçmek amacıyla arabulucuya başvurmaları durumudur. Arabuluculuk anlaşma belgesinin esaslı unsurlarından birisi de belgenin arabuluculuk süreci sonrasında ortaya çıkmasıdır⁴⁷. Yargıtay da tarafların zaten kendi aralarında anlaştıkları bir hususta anlaşma belgesinin arabulucu tarafından imzalanması halinde kanuna uygun bir arabuluculuk sürecinin gerçekleştiğinden söz edilemeyeceğine karar vermiştir. Söz konusu karara göre kanuna uygun bir arabuluculuk sürecinden söz edilebilmesi için sürecin tamamının kanuna uygun bir şekilde yürütülmüş olması gerekir. Aksi halde Yargıtay'a göre bir anlaşma belgesi düzenlense bile söz konusu belgenin iptal edilmesi gerekmektedir⁴⁸. Kanaatimizce söz konusu durumda iptal sadece belgenin arabuluculuk anlaşması niteliğine ilişkindir. Zira taraflar arasında yapılan söz konusu anlaşma, sözleşmelerin geçerliliğiyle ilgili diğer şartları taşıyorsa bir adi yazılı bir sözleşme olarak nitelendirilebilir. Ancak söz konusu sözleşmeye HUAK'ın anlaşmaya ve anlaşma belgesine bağlanan sonuçlarının uygulanabilmesi mümkün değildir. Aynı şekilde söz konusu anlaşmaya HUAK m. 4'te düzenlenen gizlilik ilkesi de uygulanamaz.

Arabuluculuk süreci sonunda düzenlenen anlaşmanın geçersiz olduğu durumlarda söz konusu belgeye icra edilebilirlik şerhi verilmiş olsa bile geçerli bir anlaşmadan söz edilemez. Bir başka ifadeyle anlaşma

⁴⁶ DOĞU, Hakkı Mert: Kanuna Karşı Hile, İstanbul 2023, s. 51 vd.

⁴⁷ Aynı yönde bkz., BADUR, s. 59. Aksi yönde bkz., KIYAK, s. 528, dn. 11.

⁴⁸ Y. 9. HD, 31.10.2022, E. 2022/11077, K. 2022/13780, 31.10.2022, (Lexpera, Erişim Tarihi: 19.12.2023).

belgesine icra edilebilirlik şerhi verilmesi söz konusu belgenin geçersiz olduğunun ileri sürülmesine engel teşkil etmez⁴⁹. Anlaşma belgesinin iptalinin söz konusu olduğu durumlarda husumetin arabulucuya değil uyuşmazlığın diğer tarafına yöneltilmesi gerekir. Zira arabulucu anlaşmanın tarafı değildir⁵⁰.

dd. Anlaşmanın İlam Niteliğinde Belge Sayılması

Kiracı ve kiraya veren arasındaki anlaşmanın ilam niteliğinde belge sayılabilmesi için yazılı olarak yapılması ve arabulucu ve taraflarca veya avukatları ya da kanuni temsilcileri tarafından imzalanması gerekir⁵¹. Bu açıdan süreç sonunda düzenlenen anlaşma belgesinin sadece taraflarca imzalanması anlaşmanın ilam niteliğinde belge sayılması açısından yeterli değildir.

Arabulucu ve taraflarca (ya da avukatları veya kanuni temsilcileri tarafından) imzalanan anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge sayılabilmesi için kural olarak sulh hukuk mahkemesinden icra edilebilirlik şerhi alınması gerekir. Ancak anlaşma belgesi taraflar, avukatları ve arabulucu tarafından imzalanmışsa (sulh hukuk mahkemesinden icra edilebilirlik şerhi alınmasına gerek olmaksızın) ilam niteliğinde belge sayılır. Ticari dava şartı arabuluculuk süreci sonunda düzenlenen anlaşma belgeleri ise avukatlar ve arabulucu tarafından imzalanmışsa (sulh hukuk mahkemesinden icra edilebilirlik şerhi alınmasına gerek olmaksızın) ilam niteliğinde belge olarak kabul edilir (HUAK m. 18/4). Ancak söz konusu durumlarda anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge sayılabilmesi için icra edilebilirlik şerhi alınmasının kanunen zorunlu olmaması gerekir.

Kira uyuşmazlıklarında anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge sayılabilmesi için mutlaka sulh hukuk mahkemesinden icra edilebilirlik

⁴⁹ Aynı yönde bkz., **BADUR**, s. 178.

⁵⁰ Y. 9. HD, 31.10.2022, E. 2022/11077, K. 2022/13780, (Lexpera, Erişim Tarihi: 19.12.2023). Sadece anlaşma belgesinin sahteliğinin ileri sürüldüğü durumlarda arabulucuya husumet yöneltilebileceği hususunda bkz., Y. 9. HD, 31.10.2022, E. 2022/11077, K. 2022/13780, (Lexpera, Erişim Tarihi: 19.12.2023).

⁵¹ Taraflarca imzalanan ancak arabulucu tarafından imzalanmayan anlaşma belgesinin adi yazılı bir sözleşme niteliği taşıyacağı hususunda bkz., Y. 9. HD, 31.10.2022, E. 2022/11077, K. 2022/13780, (Lexpera, Erişim Tarihi: 19.12.2023). Anlaşma belgesi taraflardan sadece birisine borç yükleyse bile tüm taraflarca imzalanmalıdır. Bkz., **BADUR**, s. 62.

şerhi alınması gerekir⁵² (HUAK m. 18/B/3). Bu sebeple anlaşma belgesinin taraflar, avukatları ve arabulucu tarafından imzalanmış olması kira uyuşmazlıklarında anlaşma belgesine ilam niteliğinde belge vasfı kazandırmaz. Aynı şekilde ticari dava şartı kapsamına giren kira uyuşmazlıklarında da avukatlar ve arabulucu tarafından imzalanan anlaşma belgesi de ilam niteliğinde belge olarak kabul edilmez.

Anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi verilirken anlaşmanın kanunun emredici hükümlerine, genel ahlaka, kamu düzenine ve kişilik haklarına aykırı olup olmadığı hususu da mahkeme tarafından resen incelenir⁵³.

Arabuluculuk süreci sonucunda tarafların anlaşması halinde söz konusu anlaşma şekle bağlı değildir. Söz konusu anlaşmanın ilam niteliğinde belge sayılması ve söz konusu belgeye icra edilebilirlik şerhi verilebilmesi için anlaşmanın yazılı şekilde yapılması ve HUAK'ta belirtilen diğer şartları sağlaması gerekir.

b. Sürecin Anlaşmama Şeklinde Sona Ermesi

Kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk süreci tarafların anlaşması dışındaki çeşitli sebeplerle de sona erebilir. Bu açıdan süreci sona erdiren sebeplerden ilki arabulucunun taraflara ulaşamamasıdır. Arabulucunun görevlendirildikten sonra kiraya veren ve kiracıyla uygun iletişim vasıtalarını kullanarak iletişime geçmesi ve onları ilk oturuma davet etmesi gerekir (HUAK m. 18/A/7). Arabulucu, tarafların avukatı bulunsa bile kiraya veren ve kiracıyı arabuluculuk süreci konusunda bilgilendirmelidir. Arabulucunun tarafların iletişim bilgilerine ilişkin olarak yapacağı araştırmalar sonucunda kiraya veren ve/veya kiracıya ulaşamaması durumunda arabuluculuk faaliyetini sona erdirmesi gerekir. Aynı şekilde taraflara ulaşılmasına rağmen kiraya veren ve/veya

⁵² Anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi verilmesi, söz konusu belgeye ilam niteliği kazandırmaz. Bu sebeple tarafların anlaşmaya varmaları kesin hüküm teşkil etmez. Söz konusu belgeye icra edilebilirlik şerhi verilmesi halinde sadece icra edilebilirlik açısından ilamlarla aynı kurallar uygulama alanı bulur. Bu hususta bkz., AYM, 10.07.2013, E. 2012/94, K. 2013/89, (RG, 25.01.2014, Sa. 28893).

⁵³ **EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN**, s. 110; **DÜR**, s. 383-384; **KORKUSUZ/KORKUSUZ**, s. 493. İcra edilebilirlik şerhi verilirken mahkemenin anlaşma belgesinin kamu düzenine aykırı olup olmadığı hususunda da araştırma yapacağı hususunda bkz., AYM, 10.07.2013, E. 2012/94, K. 2013/89, (RG, 25.01.2014, Sa. 28893).

kiracının bizzat avukatları veya kanuni temsilcilerinin ilk toplantıya katılmaması halinde de arabuluculuk süreci sona erer (HUAK m. 18/A/10). Ancak söz konusu durum süreci sona erdiren diğer sebeplerden farklı olarak toplantıya mazeretsiz bir şekilde katılmayan taraf açısından bazı olumsuz sonuçların ortaya çıkmasına sebep olur. Zira taraflar arasındaki kira uyuşmazlığına ilişkin olarak dava yoluna başvurulduğunda yargılama sonucunda toplantıya katılmayan taraf haklı çıksa bile yargılama giderlerini ödemek zorunda kalır. Aynı şekilde söz konusu kişi lehine vekalet ücretine de hükmedilemez. Her iki tarafın da usulüne uygun bir şekilde çağrıldıkları arabuluculuk ilk oturumuna katılmamaları halinde tarafların yaptıkları yargılama giderleri kendi üzerlerinde bırakılır (HUAK m. 18/A/11)⁵⁴.

Arabuluculuk sürecini sona erdiren diğer bir sebep ise kiraya veren ve/veya kiracının ilk oturuma katıldıktan sonra sürece devam etmeyeceğini arabulucuya ve diğer tarafa bildirmesidir (HUAK m. 17/1/c). Ayrıca taraflar sürece devam etmeyeceklerini arabulucuya bildirmemiş olsalar bile arabuluculuk için daha fazla çaba sarf edilmesinin gereksiz olduğunun tespit edilmesi halinde arabulucunun taraflara danışarak süreci sona erdirebilmesi mümkündür (HUAK m. 17/1/b). Kiraya veren ile kiracı arasındaki uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olmadığı tespit edilmesi halinde de süreç sona erer (HUAK m. 17/1/d). Aynı şekilde taraflarca uyuşmazlık konuları üzerinde anlaşmaya varılamaması halinde de süreç sona erecektir. Bunun dışında söz konusu sebeplerden hiçbirisi gerçekleşmemiş olsa bile dava şartı arabuluculuk için öngörülen süre dolmasına rağmen taraflar anlaşamamışsa tarafların sürece devam etme konusunda bir iradeleri bulunsa bile dava şartı arabuluculuk sürecinin sona erdirilmelidir. Bu durumda tarafların ihtiyari olarak arabuluculuk sürecine devam edebilmeleri mümkündür. Ancak dava şartı arabuluculuk sürecinin anlaşamama şeklinde sona erdirilmesi gerekir⁵⁵.

⁵⁴ Ancak söz konusu düzenleme Anayasa'ya aykırı olduğu gerekçesiyle Anayasa Mahkemesi tarafından 14.03.2024 tarihinde iptal edilmiştir. İptal kararı, kararın yayımlandığı tarih olan 18.04.2024 tarihinden dokuz ay sonra yürürlüğe girecektir. Söz konusu karar için bkz. AYM, 14.03.2024, E. 2023/160, K. 2024/77, (RG, 18.04.2024, Sa. 32521).

⁵⁵ Kaya, ticari uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuğa ilişkin değerlendirmelerinde sürecin TTK m. 5/A'da belirtilen süre içerisinde anlaşmayla sonuçlandırılmaması halinde başvurunun olumsuz sonuçlandırılmasının kabul edilmesi ve arabulucuya

Kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk süreci sonunda tarafların anlaşması dışındaki süreci sona erdiren tüm sebepler anlaşmama şeklinde ifade edilir. Sürecin anlaşmama şeklinde sona erdirildiği durumlarda da son tutanakta sürecin ne şekilde sona erdirildiğinin mutlaka belirtilmesi gerekir. Ayrıca sürecin taraflardan birisinin veya her ikisinin ilk oturuma katılmaması sebebiyle sona erdiği durumlarda son tutanakta mutlaka toplantıya katılmayan tarafın da belirtilmesi gerekir. Bu durumda son tutanakta toplantıya katılmayan tarafça ileri sürülmüş bir mazeret varsa bu hususa da yer verilmelidir. Ancak arabulucunun söz konusu mazeretin haklı olup olmadığı hususunda bir değerlendirme yapabilmesi mümkün değildir. Mazeretin haklı olup olmadığı söz konusu uyuşmazlıkla ilgili bir dava açıldığında mahkeme tarafından değerlendirilecektir.

II. TİCARİ DAVA NİTELİĞİNDEKİ KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK

A. Genel Olarak

Arabuluculuğun dava şartı olarak düzenlendiği hususlardan bir diğeri de ticari davalardır⁵⁶. Ancak ticari davaları tamamında arabuluculuk dava şartı olarak düzenlenmemiştir. TTK m. 5/A'ya göre ticari davalardan konusu para olan alacak, tazminat, itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davalarında dava açılmadan önce arabulucuya

başvurulması konusundaki dava şartının gerçekleşmiş sayılması gerektiğini ileri sürmektedir. Yazara göre dava açma sürelerinin de bu tarihe göre belirlenmesi gerekmektedir. Bkz., ÜLGEN, Hüseyin/HELVACI, Mehmet/KAYA, Arslan/NOMER ERTAN, Füsun: Ticari İşletme Hukuku, 8. Baskı, İstanbul 2022, s. 61. Ancak HUAK m. 18/A/15'e göre dava şartı arabuluculukta son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar zamanaşımı süreleri durur ve hak düşürücü süreler işlemez. Dolayısıyla sekiz haftalık süre içerisinde tarafların anlaşmaması halinde arabulucunun süreci anlaşmama şeklinde sona erdirmesi ve sürecin anlaşmama ile sonuçlandığı hususuna son tutanakta yer vermesi gerekir. Kanunda belirtilen azami süre geçmiş olsa bile son tutanak düzenlenmemişse hak düşürücü süreler ve zamanaşımı süreleri durmaya devam eder. Aynı şekilde son tutanağın düzenlenmediği durumlarda sürecin anlaşmamayla sonuçlandığının belgelendirilmesi de mümkün olmadığından uyuşmazlık konusuyla ilgili olarak dava açılması da mümkün değildir.

⁵⁶ Ticari uyuşmazlıkların çok taraflı olmaları ve karmaşık bir nitelik taşımalarından dolayı dava şartı arabuluculuğun ticari uyuşmazlıkların doğasına uygun olmadığı hususunda bkz., ÜLGEN/HELVACI/KAYA/NOMER ERTAN, s. 62.

başvurulması dava şartıdır. Bu kapsama girmeyen ticari davalarda ise arabulucuya başvurulması dava şartı değildir.

Ticari uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuktan söz edilebilmesi için öncelikle ticari bir davanın bulunup bulunmadığının araştırılması gerekir⁵⁷. Ticari dava konusu TTK m. 4'te düzenlenmiştir. Dolayısıyla bir uyuşmazlığın ticari dava niteliği taşıyıp taşımadığı konusunda öncelikle söz konusu düzenlemenin dikkate alınması gerekir. Ancak söz konusu düzenlemenin dışında bazı özel kanunlarda da ticari dava konusunda düzenlemelere yer verilmiştir.

TTK ve diğer kanunlardaki düzenlemeler dikkate alındığında bir ticari davadan söz edilebilmesi için uyuşmazlığın “kanunda ticari dava olarak nitelendirilmesi” (mutlak ticari dava) veya “ taraflardan her ikisinin ticari işletmesini ilgilendirmesi” (nispi ticari dava) gerekir. Ayrıca bir ticari işletmeyi ilgilendiren havale, saklama ve fikir ve sanat eserlerine ilişkin haklardan doğan davaların da (yarı nispi ticari dava) ticari dava niteliğinde olduğu kabul edilmiştir (TTK m. 4/1).

Bu kapsamda bir ticari davadan söz edilebilmesi öncelikle uyuşmazlığın TTK veya bir başka kanunda ticari dava olarak nitelendirilip nitelendirilmediğinin araştırılması gerekir. TTK m. 4/1/a'ya göre TTK'da düzenlenen hususlardan doğan hukuk davaları ticari dava niteliğindedir. Aynı şekilde TTK'da düzenlenmemelerine rağmen TTK m. 4/1/b-f'de belirtilen hususlardan kaynaklanan hukuk davaları da ticari dava olarak kabul edilmiştir⁵⁸. Ayrıca bazı uyuşmazlıklar TTK m. 4'te

⁵⁷ Söz konusu düzenleme ticari davalara ilişkin olduğundan çekişmesiz yargı işlerinde arabulucuya başvurulması dava şartı değildir.

⁵⁸ TTK m. 4/1/b-f gereğince ticari dava olarak nitelendirilen uyuşmazlıklar şunlardır:
 -Medeni Kanun'un, rehin karşılığında ödünç verme işleriyle uğraşanlar hakkındaki 962 ile 969. maddelerinden kaynaklanan davalar;
 -Borçlar Kanunu'nun, malvarlığının veya işletmenin devralınması ile işletmelerin birleşmesi ve şekil değiştirmesi hakkındaki 202-203'ten kaynaklanan davalar,
 -Rekabet yasağına ilişkin TBK m. 444-447'den kaynaklanan davalar,
 -Yayın sözleşmesine ilişkin TBK m. 487-501'den kaynaklanan davalar
 -Kredi mektubu ve kredi emri hakkındaki TBK m. 515-519'dan kaynaklanan davalar,
 -Komisyona ilişkin TBK m. 532-545'ten kaynaklanan davalar,
 -Ticarî temsilciler, ticarî vekiller ve diğer tacir yardımcıları hakkındaki TBK m. 547-554'ten kaynaklanan davalar;

belirtilmemesine rağmen diğer kanunlarda ticari dava olarak düzenlenmiştir⁵⁹. TTK'da düzenlenen, TTK m. 4/b-f'de belirtilen veya diğer kanunlarda düzenlenen söz konusu hususların ticari dava olarak nitelendirilmesi için uyumsuzluğun taraflarının tacir olup olmaması ve uyumsuzluğun tarafların ticari işletmelerini ilgilendirip ilgilendirmemesi herhangi bir önem taşımaz. Bu sebeple söz konusu ticari davalar, “mutlak ticari dava” olarak adlandırılmaktadır.

Mutlak ticari dava niteliğinde olmayan uyumsuzlukların ticari dava olarak nitelendirilebilmesi için kural olarak tarafların her ikisinin de ticari işletmesini ilgilendirmesi gerekir (TTK m. 4/1). Ancak kanun koyucu havale, saklama ve fikir sanat eserlerine ilişkin haklardan doğan davalarının ticari dava niteliğinde olabilmesi için taraflardan birisinin ticari işletmesini ilgilendirmesini yeterli görmüştür. Söz konusu istisnai durum bir kenara bırakılacak olursa mutlak ticari dava niteliğinde olmayan bir uyumsuzluğun ticari dava olarak nitelendirilebilmesi için her iki tarafın da ticari işletmesini ilgilendirmesi gerekir. Her iki tarafın ticari işletmesini ilgilendiren bir uyumsuzluk kural olarak tarafların tacir olması sonucunu da doğurur⁶⁰.

-Fikri mülkiyet hukukuna ilişkin mevzuatta (marka, patent vb.) düzenlenen hususlardan kaynaklanan davalar

-Borsa, sergi, panayır ve pazarlar ile antrepo ve ticarete özgü diğer yerlere ilişkin özel hükümlerden kaynaklanan davalar,

-Bankalara, diğer kredi kuruluşlarına, finansal kurumlara ve ödünç para verme işlerine ilişkin düzenlemelerden kaynaklanan davalar.

⁵⁹ TTK m. 4'te düzenlenmemesine rağmen diğer kanunlardaki düzenlemeler sebebiyle ticari dava niteliği taşıyan bazı uyumsuzluklar şunlardır:

-İflâs davaları (İİK m. 154/3),

-Kooperatifler Kanunu'ndan kaynaklanan davalar (KoopK m. 99/I),

-Esnaf ve Küçük Sanatkârlar Kanunu'nun bazı maddelerinden kaynaklanan davalar (m. 62, 67),

-Finansal kiralama sözleşmelerinden doğan davalar (Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu m. 1, TTK m. 4/1-f),

-Tacirin konkordato isteğinin onayına ve konkordatonun feshine ilişkin davalar (İİK m. 283/3).

⁶⁰ Gerçek kişiler ile dernek ve vakıfların bir ticari işletmeyi kısmen dahi olsa kendi adına işletmeleri halinde söz konusu kişiler tacir sıfatını kazanır. Tarafların ticaret şirketi olduğu durumlarda ise zaten ticari işletmenin işletilip işletilmesinden bağımsız olarak tacir sıfatı ortaya çıkmaktadır. Ancak kamu tüzel kişileri, kamu

B. Ticari Dava Niteliğindeki Kira Uyuşmazlıkları

TTK'da düzenlenen hususlar, TTK m. 4/b-f'de yer verilen uyuşmazlıklar ve diğer kanunlardaki düzenlemeler dikkate alındığında kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıkların (mutlak) ticari dava niteliği taşıdığına ilişkin bir düzenlemeye yer verilmediği görülmektedir. Aynı şekilde taraflardan sadece birisinin ticari işletmesini ilgilendirmesi halinde ticari dava olarak kabul edilen (havale, saklama ve fikir ve sanat eserlerine ilişkin haklardan doğan) uyuşmazlıklar içerisinde de kira sözleşmesine yer verilmemiştir. Bu sebeple kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıkların ticari dava niteliği taşıyabilmesi ancak her iki tarafın da ticari işletmesini ilgilendirmesi halinde mümkün olabilir⁶¹.

Kira sözleşmesinden kaynaklanan bir uyuşmazlığın ticari dava olarak nitelendirilebilmesi için hem kiraya verenin hem de kiracının ticari işletmesini ilgilendirmesi gerekir. Uyuşmazlığın her iki tarafın ticari işletmesini ilgilendirmesi aynı zamanda tarafların tacir olması sonucunu da doğurur.

Kira sözleşmesinin bir ticari işletmeyle ilgili olup olmadığı hususunun tespiti, tacirin gerçek kişi veya tüzel kişi olmasına göre değişiklik gösterir. Gerçek kişi tacirler açısından kira sözleşmesinin ticari işletmeyle ilgili olduğunun söylenebilmesi için söz konusu sözleşmenin işletmenin faaliyetleriyle bağlantılı olduğunun ortaya konulması gerekir. Bu kapsamda işletmenin faaliyet konusu kira sözleşmesi yapılmasına ilişkin olabileceği gibi kira sözleşmesi işletmenin faaliyet konusunu kolaylaştıran bir nitelik de arz edebilir. Her iki durumda da ticari işletmeyi ilgilendiren bir durumdan söz edilir⁶². Dolayısıyla faaliyet

yararına çalışan dernekler ve gelirlerinin yarısından fazlasını kamu hizmeti niteliğindeki faaliyetlere harcayan vakıflar bir ticari işletme işletmeler dahi tacir sayılmazlar (TTK m. 16/2). Dolayısıyla söz konusu kişilerin ticari işletme işletmeleri halinde uyuşmazlık işletmeyi ilgilendirmesine rağmen bu kişilerin tacir sıfatından söz edilemez. TTK m. 4/1'te tarafların tacir olmasından söz edilmeyip "*her iki tarafın da ticari işletmesiyle ilgili hususlardan*" söz edilmesinden dolayı söz konusu kişilerin ticari işletmeleriyle ilgili uyuşmazlıklar diğer tarafın da ticari işletmesini ilgilendirmesi halinde ticari dava niteliğindedir.

⁶¹ Aynı yönde bkz., **ARKAN**, Sabih: Ticari İşletme Hukuku, 25. Baskı, Ankara 2019, s. 115-116.

⁶² Hem doğrudan hem de dolaylı olarak bağlantı kurulabilecek işlerin ticari işletmeyle ilgili olduğu hususunda bkz., **AYHAN**, Rıza/**ÇAĞLAR**, Hayrettin/**ÖZDAMAR**, Mehmet: Ticari İşletme Hukuku, 15. Baskı, Ankara 2022, s. 18; **POROY**,

konusu araç kiralama olan bir ticari işletmenin bu amaçla yaptığı kira sözleşmeleri ticari işletmeyle ilgili olarak kabul edileceği gibi madencilik işiyle iştigal eden bir işletmenin personelinin barınması için bir taşınmaz kiralaması da ticari işletmeyle ilgili olarak kabul edilir. Ancak söz konusu durumda taraflar arasındaki uyuşmazlığın ticari dava niteliği taşıyabilmesi için diğer tarafın da ticari işletmesini ilgilendirmesi gerekir. Aksi halde bir ticari davadan söz edilemez.

Buna karşılık tüzel kişi tacirler açısından kira sözleşmesinin ticari işletmeyle ilgili olup olmadığı hususunda bir araştırmanın yapılması gerekmez. Zira TTK m. 19/1'e göre tüzel kişi tacirlerin bütün fiil ve işlerinin ticari işletmeleriyle ilgili olduğu kabul edilir. Tüzel kişi tacirlerin söz konusu karinenin aksini ileri sürebilmeleri mümkün değildir. Bu sebeple kira sözleşmesinin taraflarının her ikisinin de tüzel kişi tacir olması halinde mutlaka bir ticari davanın bulunduğu söylenebilir. Ancak tüzel kişi tacirler içerisinde dernek ve vakıflar konusunda farklı bir değerlendirme yapılması gerekir. Dernek ve vakıflar ticaret şirketlerinden farklı olarak tüzel kişilik kazandıklarında aynı zamanda tacir sıfatını kazanmazlar. Dernek ve vakıfların tacir sıfatını kazanabilmeleri tıpkı gerçek kişilerde olduğu gibi bir ticari işletmenin işletilmesine bağlıdır. Dolayısıyla dernek ve vakıfların gerçek kişi tacirler gibi ticari olmayan bir alanlarının da bulunması mümkündür. Ancak TTK m. 19/1'de söz konusu durum dikkate alınmamış tüzel kişi tacirlerin bir ayırım yapılmaksızın bütün borçlarının ticari işletmeyle ilgili olduğu kabul edilmiştir. Kanaatimizce ticari işletme işleten dernek ve vakıflarla ilgili olarak bu şekilde bir düzenleme yapılması doğru değildir. Kira sözleşmelerinin ticari işletmeyle ilgili olup olmadığının tespitinde ticari işletme işleten dernek ve vakıfların tıpkı gerçek kişi tacirler gibi düşünülmesi, kira sözleşmesinin doğrudan veya dolaylı olarak ticari

Reha/YASAMAN: Hamdi, Ticari İşletme Hukuku, Ankara 2022, s. 101; YILDIRIM, Abdulkerim/AYTUĞAR, Bilge: "Tüketici İşlemlerinde Kıymetli Evrak Düzenlenmesi", Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XXIV, S. 2, 2020, s. 36; NARBAY, Şafak/AKKUŞ, Muhammed: "Ticari İş Niteliğinin Belirlenmesi ve Ticari İş-Tüketici İşlemi Ayrımı", Sabih Arkan'a Armağan, İstanbul 2019, s. 831, (Ticari İş); NARBAY, Şafak/AKKUŞ, Muhammed: "Ticari İş ve Tüketici İşlemi Kavramları Ekseninde Görevli Mahkeme ve Dava Şartı Arabuluculuk Üzerine Düşünceler", Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, S. 44, 2020, s. 307, (Tüketici); ARKAN, s. 73; ÜLGEN/HELVACI/KAYA/NOMER ERTAN, s. 20.

işletmeyle ilgili olup olmadığının araştırılması daha doğru bir yaklaşım olacaktır.

Kira sözleşmesinin her iki tarafın da ticari işletmesini ilgilendirmesi halinde bir ticari davadan söz edilir (TTK m. 4/1). Bir uyuşmazlığın ticari dava olarak nitelendirilmesi uyuşmazlığın çözümünde görevli mahkemenin tespiti açısından oldukça önemlidir. Zira ticari davalarda aksine hüküm bulunmadıkça asliye ticaret mahkemeleri görevlidir (TTK m. 5). Dolayısıyla TTK m. 4/1 çerçevesinde her iki tarafın da ticari işletmesini ilgilendiren kira uyuşmazlıklarında görevli mahkeme asliye ticaret mahkemesidir. Ancak HMK m. 4/1/a'da kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesi dışında kalan kira uyuşmazlıklarında görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi olduğu düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemeden dolayı her iki tarafın ticari işletmesini ilgilendiren kira uyuşmazlıklarında görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi mi yoksa asliye ticaret mahkemesi mi olacağı hususunda farklı görüşler ileri sürülmüştür⁶³. Bu konuda Yargıtay'ın yerleşik içtihatları ise her iki tarafın da ticari işletmesini ilgilendiren kira uyuşmazlıklarında sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğu yönündedir⁶⁴. Hatta Yargıtay'ın kira sözleşmesinin teminatı olarak verilen kambiyo senetlerinden

⁶³ Ticari dava niteliğindeki kira uyuşmazlıklarında ticaret mahkemelerinin görevli olduğu hususunda bkz., TUĞ, Mehmet Arif, "Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Ticari Davalarda Görevli Mahkeme", Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 29, S. 3, 2021, s. 1916; KOÇYİĞİT, Pınar: Tüketici Mahkemelerinin Görevi ve Yargı Yetkisi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2018, s. 108. TTK m. 5/1'deki "aksine hüküm bulunmadıkça" şeklindeki düzenlemeden dolayı ticari dava niteliğindeki kira uyuşmazlıklarında HMK m. 4/1 çerçevesinde sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğu hususunda bkz., ŞENER, Oruç Hami: Ticari Uyuşmazlıklarda Ticaret Mahkemelerinin Görev Alanı ve Yetki Sözleşmesi, Ankara 2021, s. 241; KILINÇ, Ayşe: "Güncel Yargı Kararları Işığında Ticari Dava Niteliğindeki Kira Sözleşmesi ile İlgili Uyuşmazlıklarda Görevli Mahkemenin Belirlenmesi Üzerine Bir Değerlendirme", Regesta Ticaret Hukuku Dergisi, C. 8, S. 1, 2023, s. 43, 47. Nispi ticari dava niteliği taşıyan kira uyuşmazlıklarında sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğu hususunda ayrıca bkz., POROY/YASAMAN, s. 147; ARKAN, s. 118 dn 1.

⁶⁴ Y.20. HD, 24.06.2019, E. 2019/2148, K. 2019/4377; 3. HD, 20.6.2018, E. 2018/3276, K. 2018/6854; Y. 3. HD., 21.6.2018, E. 2017/8280, K. 2018/6898; Y. 3. HD, 26.6.2018, E. 2017/8767, K. 2018/7086; Y. 17. HD, 14.10.2019, E. 2016/6854, K. 2019/9341; Y. 20. HD, 04.02.2019, E. 2018/6462 K. 2019/558; Y. 23. HD, 05.12.2019, E. 2018/1293 K. 2019/5145, (Lexpera, Erişim Tarihi: 20.12.2023).

kaynaklanan uyuşmazlıkların dahi sulh hukuk mahkemesinde görülmesi gerektiğine ilişkin kararları bulunmaktadır⁶⁵.

Kanaatimizce her iki tarafın ticari işletmesini ilgilendiren kira uyuşmazlıklarında görevli mahkemenin tespiti, HMK m. 4/1 ve TTK m. 5'teki düzenlemelerden hangisinin özel hüküm niteliğinde olduğunun ortaya konulmasına bağlıdır. Kira uyuşmazlıklarında sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğuna ilişkin HMK m. 4/1'deki düzenleme "Görev" başlığı altında düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme asliye hukuk mahkemeleri ile sulh hukuk mahkemeleri arasındaki sınırı belirlemektedir. Bir başka ifadeyle HMK m. 4/1'te sulh hukuk mahkemelerinin görev sahasını sınırlayıcı bir şekilde belirlenmesi sadece asliye hukuk mahkemelerinin görev alanının belirlenmesine hizmet etmektedir. Dolayısıyla HMK m. 4/1'deki göreve ilişkin düzenlemeleri ancak sulh hukuk mahkemesi ile asliye hukuk mahkemesi arasındaki görev uyuşmazlıkları açısından uygulanma kabiliyetine sahiptir. Ayrıca sulh hukuk mahkemeleri, asliye hukuk mahkemeleri gibi genel mahkemeler içerisinde yer almaktadır⁶⁶. Buna karşılık ticaret mahkemeleri ise özel mahkemelerdir. Bu sebeple her iki tarafın da ticari işletmesini ilgilendiren ve bu sebeple ticari dava niteliği taşıyan uyuşmazlıklarda HMK m. 4/1 çerçevesinde sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğu söylenemez. Sulh hukuk mahkemelerinin kira uyuşmazlıklarına ilişkin görevi ancak hakkında özel hüküm bulunmayan uyuşmazlıklar açısından söz konusu olabilir. Bir başka ifadeyle HMK m. 4/1'deki düzenleme tüm kira uyuşmazlıkları açısından genel hüküm niteliğindedir. Bu sebeple ticari dava veya tüketici işlemi niteliği taşıyan

⁶⁵ Y. 6. HD, 20.01.2015, E. 2014/3908, K. 2015/1516, (karararama.yagitay.gov.tr). Kambiyo senetlerinden kaynaklanan uyuşmazlıkta görevli mahkemenin tespitinde taraflar arasındaki temel ilişkinin dikkate alınmasının hatalı olduğu, söz konusu uyuşmazlıklarda asliye ticaret mahkemelerinin görevli olduğu hususunda bkz., ŞENER, s. 39.

⁶⁶ KURU, Baki/AYDIN, Burak: İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2020, s. 13; ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder/TAŞPINAR AYVAZ, Sema: Medeni Usul Hukuku, 3. Baskı, Ankara 2017, s. 99; AYHAN/ÇAĞLAR/ÖZDAMAR, s. 100, dn. 144; ŞENER, s. 4; KILINÇ, s. 42-43.

kira uyuşmazlıklarında sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğunun söylenebilmesi mümkün değildir⁶⁷.

HMK m. 4/1 çerçevesinde sadece özel hükümler çerçevesinde düzenleme konusu edilmeyen kira uyuşmazlıklarında sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğu söylenebilir. Söz konusu düzenleme tüketici işlemi, ticari dava vb. şekilde bir ayırım yapmaksızın tüm kira uyuşmazlıklarına ilişkin genel bir hüküm niteliğindedir. Aynı şekilde TTK m. 5'te de ticari davaların (aynı zamanda tüketici işlemi niteliği taşıyıp taşımadığına bakılmaksızın) aksine hüküm bulunmadıkça ticaret mahkemelerinde görüleceği düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme de bu niteliğinden dolayı tüketici davalarına ilişkin düzenlemelere göre genel hüküm niteliğindedir. Bu sebeple TTK m. 4 çerçevesinde ticari dava olarak nitelendirilen bir uyuşmazlık tüketici işlemi niteliğinde ise bu hususta görevli mahkeme tüketici mahkemeleridir. Aynı durum kira uyuşmazlıkları açısından HMK m. 4/1 ile TTK m. 5 arasında da söz konusudur. TTK m. 5'teki düzenleme HMK m. 4/1'deki düzenlemeye nazaran hem özel hüküm niteliğinde hem de sonraki tarihlidir⁶⁸. Bu sebeple kira uyuşmazlıklarının ticari dava niteliği taşıdığı durumlarda sulh hukuk mahkemelerinin değil asliye ticaret mahkemelerinin görevli olduğunun kabul edilmesi gerekir⁶⁹.

⁶⁷ Aynı yönde bkz., Y. 3. HD, 20.6.2018, E. 2018/3276 K. 2018/6854; Y. 3. HD, 26.6.2018, E. 2017/8767 K. 2018/7086 ve 3. HD, 21.6.2018, E. 2017/8280 K. 2018/6898 sayılı kararlarına ilişkin karşı oy yazısı.

⁶⁸ HMK m. 4/1'deki düzenlemenin kabul tarihi 12.01.2011 olup söz konusu düzenlemenin de içerisinde yer aldığı HMK, 04.02.2011 tarih ve 27836 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanmıştır. Buna karşılık 6102 sayılı TTK m. 5'teki düzenlemenin kabul tarihi 13.01.2011 olup söz konusu düzenlemenin de içerisinde bulunduğu TTK, 14.02.2011 tarih ve 27846 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanmıştır.

⁶⁹ Bu konuda üzerinde durulması gereken diğer bir husus da bazı ticari davaların heyet olarak görülmesi zorunluluğudur. Örneğin değeri 1.000.000 TL'yi aşan uyuşmazlıkların heyetçe yürütülüp, sonuçlandırılması gerekir (5235 sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun m. 5/3). Ticari uyuşmazlıkların kendine özgü yapısından dolayı içerik ve sonuçları itibarıyla önem taşıyan bazı uyuşmazlıkların tek hâkim tarafından değil heyetçe yürütülmesi gerekmektedir. Bkz., 6545 sayılı Kanun m. 33 Gerekçesi. Bu hususta ayrıca bkz., ŞENER, s. 218, 219. Ticari dava niteliği taşıyan kira uyuşmazlıklarında sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğunun kabul edilmesi halinde uyuşmazlığın değeri 1.000.000 TL'yi aşıya bile tek hâkim tarafından çözüme kavuşturulacaktır. Ticari davalarda heyetçe karara bağlanması gereken uyuşmazlıklara tek hakim tarafından bakılması halinde kararın bu sebeple

Her iki tarafın da ticari işletmesini ilgilendiren kira uyuşmazlıklarında ister asliye ticaret mahkemeleri isterse sulh hukuk mahkemeleri görevli olarak kabul edilsin ortada bir ticari dava bulunmaktadır⁷⁰. Ticari bir dava konusunda başka mahkemenin görevli olması söz konusu davanın ticari dava niteliğini ortadan kaldırmamaktadır⁷¹. Örneğin TTK'da düzenlenmesi sebebiyle tarafların ticari işletmesini ilgilendirmese bile ticari dava olarak kabul edilen sigorta sözleşmesi ve taşıma sözleşmesi tüketici işlemi niteliğindeyse söz konusu sözleşmelerden kaynaklanan uyuşmazlıklarda görevli mahkeme tüketici mahkemesi olacaktır. Bu hususta tüketici mahkemesinin görevli olması uyuşmazlığın ticari dava niteliğini ortadan kaldırmamaktadır⁷². Ancak söz konusu durumda tüketici davasına ilişkin özel hüküm bulunmaması

bozulması gerektiği hususunda bkz., **BUDAK**, Ali Cem/**KARAASLAN**, Varol: Medeni Usul Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2020, s. 50, 51; **ŞENER**, s. 223. Bu sebeple ticari dava niteliği taşıyan kira uyuşmazlıklarında sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğunun kabul edilmesi ticari uyuşmazlıkların niteliğiyle de bağdaşmamaktadır.

⁷⁰ Ticari davaların asliye ticaret mahkemesinde görülmesinin zorunlu olmadığı, ticari dava niteliği taşımalarına rağmen özel düzenlemeler çerçevesinde başka mahkemelerde görülmesi gereken uyuşmazlıkların da bu niteliklerini devam ettirecekleri hususunda bkz., **PASLI**, Ali: Ticari İşletme ve Ticaret Şirketleri Bakımından Zorunlu Arabuluculuğun Değerlendirilmesi: Türk Ticaret Kanunu 5/A Maddesinin Yorumlanması, Ticari Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk, Süral Efeçinar, Ceyda/Yardımlı, M. Ertan (editörler), Ankara 2019, s. 16, 17, 24.

⁷¹ Ticari dava niteliğindeki kira uyuşmazlıklarında görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi olmasının davanın ticari niteliğini ortadan kaldırmayacağı hususunda bkz., **PASLI**, s. 24. Ticari dava niteliğindeki bir uyuşmazlığın tüketici mahkemesinde görülmesinin uyuşmazlığın ticari dava niteliğini ortadan kaldırmayacağı hususunda bkz., **NARBAY/AKKUŞ**, Tüketici, s. 324, 325. Aksi yönde bkz., **EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN**, s. 306; **YARDIM**, M. Ertan: Ticari Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuğa Başvuru, Ticari Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk, Süral Efeçinar, Ceyda/Yardımlı, M. Ertan (editörler), Ankara 2019, s. 98.

⁷² Buna karşılık Yargıtay bir kararında esasında TTK m. 4/1/f gereğince mutlak ticari dava niteliği taşıyan kredi kart sözleşmesinden kaynaklanan bir uyuşmazlığı, tüketici işlemi niteliğinde olmasından dolayı ticari dava olarak kabul etmemiştir (Y.19. HD, 11.06.2020, E. 2020/439, K. 2020/976, (Lexpera, Erişim Tarihi: 21.12.2023). İşlemin tüketici işlemi niteliğinde olmasının uyuşmazlığın ticari dava olarak kabul edilmesine engel teşkil etmeyeceği ve bu uyuşmazlığın dava şartı arabuluculuğa tabi olduğu hususunda bkz., Ankara BAM, 19. HD, 03.05.2019, E. 856, K. 834 (Legalbank, Erişim Tarihi: 21.12.2023).

halinde ticari davalara ilişkin hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Bir başka ifadeyle söz konusu durumda uyuşmazlığın ticari dava niteliği TTK m. 4 ve diğer kanunlardaki özel düzenlemelere göre belirlenir. Buna karşılık ticari davaların hangi mahkemelerde görüleceği TTK m. 5'te düzenlenmiştir. Ticari dava niteliği taşıyan bir uyuşmazlığın tüketici mahkemesinde görülmesi TTK m. 4 ve diğer kanunlardaki düzenlemelerin değil TTK m. 5'teki düzenlemenin istisnasını teşkil etmektedir. Bu sebeple her iki tarafın ticari işletmesini ilgilendiren kira uyuşmazlıklarında görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi olduğu sonucuna ulaşılsa bile yine bir ticari davadan söz edilecektir.

C. TTK m.5/A Çerçevesinde Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Kapsamına Giren Kira Uyuşmazlıkları

TTK m. 5/A'ya göre ticari davalardan konusu bir miktar para olan alacak, tazminat, itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davalarında dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması dava şartıdır. Bu kapsamda her iki tarafın da ticari işletmesini ilgilendirmesi sebebiyle ticari dava niteliği taşıyan ve konusu para olan kira uyuşmazlıklarına ilişkin olarak açılacak alacak, tazminat, itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davalarında arabulucuya başvurulması dava şartıdır⁷³. Buna karşılık söz konusu kapsama girmeyen diğer kira uyuşmazlıkları her iki tarafın ticari işletmesini ilgilendirse de TTK m. 5/A çerçevesinde dava şartı arabuluculuk söz konusu değildir.

D. HUAK m. 18/B/1/a Çerçevesinde Dava Şartı Arabuluculuk Kapsamına Giren Kira Uyuşmazlıkları

Kira uyuşmazlıkları genel anlamda dava şartı arabuluculuk kapsamına 28.3.2023 tarih ve 7445 sayılı Kanun'la HUAK m. 18'e eklenen 18/B/1/a maddesiyle alınmıştır. Söz konusu düzenlemeye göre taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler dışında kalan tüm kira uyuşmazlıkları dava şartı arabuluculuk kapsamına girmektedir. Kira uyuşmazlıkları açısından söz konusu düzenleme TTK m. 5/A'ya nazaran oldukça geniş kapsamlıdır. Zira TTK m. 5/A'ya göre ticari dava niteliği taşıyan kira uyuşmazlıklarından sadece konusu para olan tazminat, alacak, itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davaları dava

⁷³ Aynı yönde bkz., PASLI, s. 24. Bu hususta ayrıca bkz., Y. 3. HD, 10.11.2022, E. 2022/6323, K. 2022/8692; Y. 3. HD, 30.03.2022, E. 2022/856, K. 2022/2901, (Lexpera, Erişim Tarihi: 21.12.2023).

şartı arabuluculuk kapsamına alınmıştır. Buna karşılık HUAK m. 18/B/1/a'ya göre konusu para olsun ya da olmasın kira sözleşmesinden kaynaklanan tüm uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuk kapsamına alınmıştır. Bu hususta sadece taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuğun kapsamı dışında bırakılmıştır.

E. HUAK m. 18/B/1/a Çerçevesinde Kira Uyuşmazlıklarının Dava Şartı Arabuluculuk Kapsamına Alınmasının TTK m. 5/A'daki Düzenleme Üzerindeki Etkisi

Kira uyuşmazlıkları açısından arabuluculuk konusundaki ilk düzenleme TTK m. 5/A'dır. Söz konusu düzenleme doğrudan kira uyuşmazlıklarına ilişkin olmamasına rağmen ticari dava niteliği taşıyan ve konusu para olan tüm uyuşmazlıkları kapsadığından dolayı olarak ticari dava niteliğindeki kira uyuşmazlıklarını da kapsamaktadır.

HUAK m. 18/B/1/a'daki düzenlemenin 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe girmesinden sonra konusu para olan ticari dava niteliğindeki kira uyuşmazlıklarında uygulama alanı bulacak iki ayrı dava şartı arabuluculuk süreci söz konusu olacaktır⁷⁴. Söz konusu arabuluculuk sürecinin ilki TTK m. 5/A'da düzenlenen ticari dava şartı arabuluculuktur. Diğer ise HUAK m. 18/B/1/a'daki diğer dava şartı arabuluculuk sürecidir. Her iki arabuluculuk prosedürü arasında kapsam içerisine giren uyuşmazlıklar, arabuluculuk süresi, anlaşmanın içeriği, anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge sayılması ve arabuluculuk ücreti konularında önemli farklılıklar bulunmaktadır.

1. Kapsam Açısından

TTK m. 5/A çerçevesinde kira sözleşmesinden kaynaklanan bir uyuşmazlıkta arabulucuya başvurulmasının dava şartı olabilmesi için öncelikle kira sözleşmesinin her iki tarafın da ticari işletmesini ilgilendirmesi gerekir. Bir başka ifadeyle söz konusu düzenleme sadece ticari dava niteliği taşıyan kira sözleşmelerinde uygulanabilir. Buna karşılık HUAK m. 18/B/1/a'daki düzenleme ise ticari dava, tüketici davası vb. bir ayırım yapmaksızın tüm kira sözleşmelerinden kaynaklanan

⁷⁴ HUAK m. 18/B/1/a'daki düzenleme, konusunun para olup olmasına ve uyuşmazlığın ticari dava niteliği taşıyıp taşımadığına bakılmaksızın (taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesi dışında) tüm kira uyuşmazlıklarını kapsamına almaktadır.

uyuşmazlıklar açısından uygulama alanına sahiptir. Bunun dışında TTK m. 5/A'daki düzenleme sadece konusu para olan belirli davalar açısından uygulanabilir. Buna karşılık HUAK m. 18/B/1/a'daki düzenleme ise konusunun para olup olmadığına bakılmaksızın her türlü kira uyuşmazlıkları açısından söz konusu olabilir. HUAK m. 18/B/1/a kapsamına girmeyen tek durum taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin uyuşmazlıklardır. Bu açıdan bakıldığında HUAK m. 18/B/1/a'daki düzenleme, TTK m. 5/A'daki düzenlemenin uygulama alanını da kapsamaktadır. Bu sebeple söz konusu düzenlemenin 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe girmesinden sonra ticari dava şartı arabuluculuk kapsamına giren kira uyuşmazlıklarında bu konudaki dava şartı arabuluculuğa ilişkin düzenlemelerin mi yoksa ticari dava şartı arabuluculuğa ilişkin düzenlemelerin mi uygulanacağı sorunu gündeme gelmiştir. Zira HUAK m. 18/B'de kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuğa ilişkin bazı özel düzenlemelere yer verilmekle beraber burada düzenlenmeyen hususlarda dava şartı arabuluculuğa ve niteliğe uygun düştüğü ölçüde ihtiyari arabuluculuğa ilişkin hükümlerin uygulanması gerekecektir. Buna karşılık ticari dava şartı arabuluculukta ise öncelikle bu konudaki özel hükümler uygulanmalıdır.

Ticari dava niteliği taşıyan bir kira uyuşmazlığında taraflardan birisinin diğer taraftan birden fazla talepte bulunması halinde taleplerin TTK m. 5/A'ya göre dava şartı arabuluculuk kapsamına girip girmediğinin araştırılması gerekir. Taleplerden tamamının kapsam içerisine girmesi halinde tüm talepler açısından dava şartı arabuluculuk prosedürünün işletilmesi gerekir. Aynı şekilde taleplerin tamamının kapsam dışında olması halinde de uyuşmazlığın çözümü için mahkemeye başvurulmalıdır. Ancak taleplerden bir kısmının dava şartı arabuluculuk kapsamı girdiği diğerlerin kapsam dışında kaldığı durumlarda uyuşmazlığın çözümü açısından arabuluculuğun dava şartı olup olmadığı hususunda bir düzenleme yapılmamıştır. Doktrinde ileri sürülen bir görüşe göre söz konusu durumda her bir talep için bağımsız bir şekilde hareket edilmesi, dava şartı arabuluculuk kapsamında yer alan taleplerin arabuluculuk yoluyla diğer taleplerin ise mahkemeler tarafından çözümlenmesi gerekmektedir⁷⁵. Ancak uyuşmazlığın bir

⁷⁵ YAŞAR COŞKUN, Sevda/GÖNCÜ DÖNER, Munise Seray: "Davaların Yığılması ve Terditli Davalar Açısından Ticari Dava Şartı Arabuluculuk: Mahkeme Kararları Üzerinden Bir Analiz", Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi

kısımının arabuluculuk yoluyla bir kısmının ise mahkemeler tarafından çözüme kavuşturulması isabetli bir çözüm yolu değildir. Arabuluculuğun kural olarak ihtiyari bir uyuşmazlık çözüm yolu olduğu ve dava şartı arabuluculuğun istisnai olduğu dikkate alındığında söz konusu durumda tüm talepler açısından dava şartı arabuluculuğun bulunmadığının kabul edilmesi gerekir. Nitekim bazı Yargıtay kararlarında da taleplerin yığılması halinde uyuşmazlığın tamamının mahkemeler tarafından çözüme kavuşturulması gerektiği belirtilmiştir⁷⁶.

Kira uyuşmazlıkları açısından HUAK m. 18/B ile dava şartı arabuluculuğun düzenlenmesinden sonra söz konusu tartışma büyük ölçüde önemini kaybetmiştir. Zira kira uyuşmazlıklarında taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesi dışındaki tüm uyuşmazlıklar artık dava şartı arabuluculuk kapsamındadır. Dolayısıyla ticari dava şartı arabuluculuk kapsamına girmeyen uyuşmazlıklarda da arabulucuya başvurmadan dava açılması mümkün değildir. Ancak HUAK m. 18/B ile getirilen bu düzenlemeden sonra her iki tarafın ticari işletmesini ilgilendiren kira uyuşmazlıklarına ilişkin alacak, tazminat, menfi tespit, itirazın iptali ve istirdat davaları ticari dava şartı arabuluculuk kapsamında; diğer uyuşmazlıklar ise HUAK m. 18/B’de düzenlenen diğer dava şartı arabuluculuk kapsamına girmektedir. Ancak taraflar arasında hem TTK m. 5/A hem de HUAK m. 18/B kapsamına giren bir kira uyuşmazlığının bulunması halinde taraflar arasındaki kira uyuşmazlığına ticari dava şartı arabuluculuğa ilişkin hükümlerin mi yoksa HUAK m. 18/B’de düzenlenen diğer dava şartı arabuluculuğa ilişkin hükümlerin mi uygulanacağı sorunu karşımıza çıkmaktadır. Kanaatimizce söz konusu ihtimalde taraflar arasındaki uyuşmazlığın bir kısmı ticari dava şartı arabuluculuk kapsamına girdiğinden uyuşmazlığın tamamının ticari dava şartı arabuluculuk prosedürü çerçevesinde çözüme kavuşturulması daha doğru olacaktır.

Dergisi, C. XXIV, S. 1-4, 2020, s. 112-113; **AKİL**, Cenk: “Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk Hakkında Usûl Hukuku Bakımından Bazı Değerlendirmeler”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, S. 41, 2020, s. 311-312; **EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN**, s. 192; **AKİPEK ÖCAL**, Şebnem (editör): Uzman Arabuluculuğa Giriş Kitabı, Ankara 2023, s. 228. Uyuşmazlığın aynı zamanda hem arabuluculuk hem de dava konusu edilmesinin doğru olmayacağı hususunda bkz., **PASLI**, s. 25.

⁷⁶ Y. 3. HD, 22.06.2022, E. 2022/4456, K. 2022/6115, (Lexpera, Erişim Tarihi: 21.12.2023).

2. Arabuluculuk Süresi Açısından

TTK m. 5/A'ya göre ticari dava şartı arabuluculukta arabuluculuk sürecinin arabulucunun görevlendirildiği tarihten itibaren altı hafta içerisinde tamamlanması gerekmektedir. Söz konusu sürenin arabulucu tarafından iki hafta daha uzatılabilmesi mümkündür. Dolayısıyla ticari dava şartı arabuluculukta arabuluculuk sürecinin arabulucunun görevlendirildiği tarihten itibaren en fazla sekiz hafta içerisinde tamamlanması gerekmektedir. Buna karşılık kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuğu düzenleyen HUAK m. 18/B'de arabuluculuk sürecinin yürütüleceği süre konusunda özel bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Bu sebeple kira uyuşmazlıklarının da içerisinde yer aldığı diğer dava şartı arabuluculuk kapsamına giren uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuğa ilişkin genel hükümlerin uygulanması gerekir.

HUAK m. 18/A/9'a göre dava şartı arabuluculukta arabuluculuk sürecinin arabulucunun görevlendirildiği tarihten itibaren üç hafta içerisinde tamamlanması gerekmektedir. Bu sürenin zorunlu hallerde arabulucu tarafından en fazla bir hafta daha uzatılabilmesi mümkündür. Dolayısıyla söz konusu uyuşmazlıklarda arabuluculuk sürecinin arabulucunun görevlendirildiği tarihten itibaren en fazla dört hafta içerisinde tamamlanması gerekmektedir.

Görüldüğü üzere ticari dava şartı arabuluculuk ile diğer dava şartı arabuluculuk prosedürü açısından farklı süreler öngörülmüştür. Söz konusu sürelerin başlangıcı açısından her iki dava şartı açısından bir farklılık söz konusu değildir. Her iki dava şartında da sürelerin başlangıcı, arabulucunun görevlendirildiği tarihtir. Ancak sürecin sona ermesi ticari dava şartı arabuluculukta toplam sekiz hafta, diğer dava şartı arabuluculukta ise toplam dört hafta olarak belirlenmiştir. Sürecin ne zaman sona ereceği, hak düşürücü ve zamanaşımı sürelerinin işlemesi açısından oldukça önem taşımaktadır. Zira dava şartı arabuluculukta hak düşürücü süreler ve zamanaşımı süreleri arabuluculuk bürosuna yapılan başvurudan son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar durmaktadır. Ticari dava niteliği taşıyan ve konusu para olan kira uyuşmazlıklarında TTK m. 5/A'nın uygulanması halinde hak düşürücü ve zamanaşımı sürelerinin sekiz haftaya kadar durabilmesi mümkün olacaktır. Buna karşılık söz konusu durumda diğer dava şartı arabuluculuğa ilişkin HUAK m. 18/A/9'un uygulanması halinde ise bu süreler en fazla dört hafta duracaktır. Dolayısıyla ticari dava niteliği taşıyan ve konusu para olan

kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk sürecinin TTK m. 5/A'ya göre mi yoksa HUAK m. 18/A/9'a göre belirlenmesi gerektiği sorununun çözüme kavuşturulması gerekmektedir.

Kanaatimizce ticari dava niteliği taşıyan ve konusu para olan kira uyuşmazlıkları açısından TTK m. 5/A'daki düzenleme HUAK m. 18/A/9'a göre özel hüküm niteliğindedir. Zira HUAK m. 18/A/9'daki düzenleme arabuluculuk sürecinin yürütülebileceği süre konusunda özel bir düzenlemenin bulunmadığı tüm durumlarda uygulanabilecek genel bir hükümdür. Buna karşılık TTK m. 5/A ticari dava niteliğindeki konusu para olan kira uyuşmazlıkları açısından özel hüküm niteliğindedir. Ayrıca HUAK m. 18/B/1/a her ne kadar ticari dava niteliği taşıyan ya da taşımaması tüm kira uyuşmazlıkları açısından dava şartı arabuluculuk konusunda bir düzenleme getirirse de arabuluculuk sürecinin yürütülmesi konusunda özel bir hükme yer vermemiştir. Dolayısıyla söz konusu düzenleme ancak sürecin yürütülmesi konusunda özel hüküm bulunmayan hallerde uygulama alanı bulabilir. Ayrıca kanun koyucunun HUAK m. 18/B/1/a'daki düzenlemeyi yapma konusundaki amacı da kanaatimizce ticari dava niteliği taşımayan kira uyuşmazlıklarının da dava şartı arabuluculuk kapsamına alınmasıdır. Bu sebeple zaten TTK m. 5/A çerçevesinde dava şartı arabuluculuk kapsamına giren kira uyuşmazlıkları açısından farklı bir değerlendirme yapılması uygun olmayacaktır.

3. Anlaşmanın İçeriği Açısından

Ticari davalarda dava şartı arabuluculuğa ilişkin düzenlemelerde süreç sonunda düzenlenen anlaşma belgesinin içeriği konusunda özel bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Bu sebeple ticari dava şartı arabuluculuk süreci sonunda düzenlenen anlaşma belgesinin içeriği genel hükümler çerçevesinde belirlenecektir. Buna karşılık kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk süreci sonunda düzenlenen anlaşma belgesinin taşınmazlarla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslar gözetilerek hazırlanması gerekmektedir (HUAK m. 18/B/2). Ticari dava şartı arabuluculuk sürecine ilişkin olarak bu konuda özel bir düzenleme yapılmadığından HUAK m. 18/B/2'deki söz konusu düzenlemenin ticari dava şartı arabuluculuk kapsamına giren kira uyuşmazlıklarında da uygulanması gerekir.

4. Anlaşma Belgesinin İlam Niteliğinde Belge Sayılması Açısından

Kira uyuşmazlıkları açısından “ticari dava şartı arabuluculuk” ve “diğer dava şartı arabuluculuk” arasındaki en önemli farklılık arabuluculuk sürecinin anlaşmayla sonuçlanması halinde düzenlenecek olan anlaşma belgesinin ilam niteliği kabul edilebilmesi için aranan şartlar konusunda karşımıza çıkmaktadır.

Arabuluculuk faaliyeti sonucunda tarafların anlaşması halinde düzenlenecek olan anlaşma belgesinin ilam niteliğinde sayılabilmesi için kural olarak sulh hukuk mahkemesinden icra edilebilirlik şerhi alınması gerekmektedir. Ancak anlaşma belgesinin taraflar, avukatları ve arabulucu tarafından imzalandığı durumlarda anlaşma belgesinin ilam niteliğinde kabul edilebilmesi için sulh hukuk mahkemesinden icra edilebilirlik şerhi alınması gerekli değildir. Ayrıca ticari dava şartı arabuluculuk kapsamına giren uyuşmazlıklarda sadece avukatlar ve arabulucunun anlaşma belgesini imzalamaları da anlaşma belgesine ilam niteliğinde belge niteliği kazandırmaktadır (HUAK m. 18/4). İcra edilebilirlik şerhi aranmadan anlaşma belgesine ilam niteliğinde belge niteliği kazandıran söz konusu durumlar “kanunlarda icra edilebilirlik şerhi alınmasının zorunlu kılındığı haller” dışındaki uyuşmazlıklar açısından söz konusu olur.

Kira uyuşmazlıkları açısından bakıldığında HUAK m. 18/B/3’e göre tarafların anlaşmaları halinde anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge niteliği taşıyabilmesi için icra edilebilirlik şerhi alınması zorunludur. Dolayısıyla kira uyuşmazlıklarına ilişkin dava şartı arabuluculukta tarafların, avukatlarının ve arabulucunun anlaşma belgesini imzalamış olmaları anlaşma belgesine ilam niteliğinde belge niteliği kazandırmayacaktır. Söz konusu düzenleme TTK m. 5/A’da ticari dava şartı arabuluculuk konusunda anlaşma belgesinin ilam niteliği konusunda özel bir düzenleme yapılmadığından ticari dava niteliği taşıyan ve konusu para olan kira uyuşmazlıklarında da uygulanacaktır. Bu sebeple TTK m. 5/A kapsamına giren kira uyuşmazlıklarında anlaşma belgesini avukatların ve arabulucunun imzalaması söz konusu belgeye ilam niteliğinde belge niteliği kazandırmayacaktır. Zira anlaşma belgesinin icra edilebilirlik şerhi alınmasına gerek olmadan ilam niteliğinde belge sayılmasına ilişkin HUAK m. 18/4’te söz konusu düzenlemenin “kanunlarda icra edilebilirlik şerhi alınmasının zorunlu kılındığı haller” dışında uygulama alanı bulabileceği açık bir şekilde düzenlenmiştir. Bu sebeple TTK m. 5/A kapsamına giren kira

uyuşmazlıklarında da anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge sayılabilmesi için sulh hukuk mahkemesinden icra edilebilirlik şerhinin alınması gerekmektedir.

5. Arabuluculuk Ücreti Açısından

Kira uyuşmazlıkları açısından “ticari dava şartı arabuluculuk” ve “diğer dava şartı arabuluculuk” açısından diğer bir farklılık ise arabuluculuk ücreti konusunda karşımıza çıkmaktadır. Tarafların uyuşmazlığın çözümü konusunda ihtiyari olarak arabuluculuk sürecini seçmeleri halinde veya arabulucuya başvurulmasının dava şartı olduğu hallerde Arabuluculuk Asgari Ücret tarifesine uymak şartıyla arabuluculuk ücretinin taraflar ve arabulucu arasında serbestçe belirlenebilmesi mümkündür. Arabuluculuk ücretinin taraflarca belirlenmemesi halinde bu konuda asgari ücret tarifesi uygulanır.

Bunun dışında dava şartı arabuluculukta taraflara ulaşılamaması, tarafların katılmaması sebebiyle görüşme yapılamaması veya süreç sonunda tarafların anlaşamadığı durumlarda taraflarca arabulucuya ödenmesi gereken ücretin iki saatlik tutarı asgari ücret tarifesinin birinci kısmına göre Adalet Bakanlığı bütçesinden karşılanmaktadır. Asgari ücret tarifesinin birinci kısmında ise ticari uyuşmazlıklar ile diğer tür uyuşmazlıklarda arabulucuya ödenecek olan saat başına ücret farklı şekilde düzenlenmiştir. 2023 yılı asgari ücret tarifesine göre söz konusu ücret iki tarafın yer aldığı ticari uyuşmazlıklarda 780,00 TL olarak belirlenmiştir. Buna karşılık kira uyuşmazlıklarının da içerisinde yer aldığı diğer tür uyuşmazlıklarda söz konusu ücret 480,00 TL olarak belirlenmiştir. Tarafların süreç sonucunda anlaşmaları halinde ise arabulucuya ödenecek olan ücreti asgari ücret tarifesinin altında olmamak kaydıyla serbest bir şekilde belirleyebilmeleri mümkündür. Söz konusu durumda da taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa arabuluculuk ücreti asgari ücret tarifesine göre ödenir. Bu durumda arabulucuya ödenecek olan ücret taraflarca üzerinde anlaşılan hususun konusunun para olup olmamasına göre değişiklik gösterir. Uyuşmazlığın konusu para değilse yine tarifenin birinci kısmındaki ticari uyuşmazlıklar ve diğer uyuşmazlıklar açısından farklı şekilde belirlenen saatlik ücretler uygulanır. Buna karşılık üzerinde anlaşılan hususun bir miktar paranın ödenmesi olduğu uyuşmazlıklarda tarifenin ikinci kısmında yer alan ve anlaşılan miktara göre değişiklik gösteren oranlar uygulanır. Söz konusu

oranlar açısından uyuşmazlığın ticari dava niteliği taşıyıp taşımasına göre bir farklılık yaratılmamıştır.

Bu çerçevede ticari dava şartı arabuluculuk kapsamına giren uyuşmazlıklarda arabulucuya ödenecek olan ücretin ticari dava şartı arabuluculuğa ilişkin düzenlemeler çerçevesinde belirlenmesi gerekir. Zira arabuluculuk asgari ücret tarifesinde kira uyuşmazlıklarına ilişkin özel bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Buna karşılık söz konusu tarifede ticari dava şartı arabuluculuk kapsamına giren uyuşmazlıklarda konusunun para olmadığı veya konusu para olsa bile taraflarca anlaşılabilen durumlara ilişkin olarak farklı bir ücret politikası belirlenmiştir. Bu sebeple ticari dava şartı arabuluculuk kapsamına giren kira uyuşmazlıklarında söz konusu düzenlemelerin uygulanması gerektiği düşünülmektedir.

SONUÇ

Kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk süreci dava şartı arabuluculuğa ilişkin genel düzenlemeler çerçevesinde sona erer. Bu hususta sadece tarafların anlaşması halinde anlaşma belgesinin kanunlardaki taşınmazlara ilişkin düzenlemelere uygun şekilde hazırlanması gerektiği konusunda özel bir düzenlemeye yer verilmiştir. Bu sebeple kira uyuşmazlıklarında tarafların anlaşmaları halinde söz konusu anlaşmanın şekle bağlı olup olmaması ve geçerliliği konusunda genel hükümler uygulama alanı bulur. Kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk süreci sonunda tarafların anlaşması halinde yazılı bir anlaşmanın yapılması zorunlu değildir. Ancak söz konusu anlaşmaya icra edilebilirlik şerhi verilebilmesi için mutlaka anlaşmanın yazılı olarak yapılması ayrıca taraflar (bizzat, kanuni temsilci veya avukatları) ve arabulucu tarafından imzalanması gerekir. Söz konusu anlaşmanın geçerli olabilmesi için de kamu düzenine, ahlaka, emredici hükümlere ve kişilik haklarına uygun olması gerekir. Bu sebeple kira sözleşmelerine ilişkin TBK ve diğer kanunlardaki emredici hükümler tarafların arabuluculuk süreci sonunda anlaşması halinde de uygulanacaktır. Bu kapsamda TBK Geçici m. 1 ve Geçici m. 2’de düzenlenen %25 oranındaki kira artışına ilişkin sınırlama, tarafların anlaşması halinde de dikkate alınacaktır.

TTK m. 4’e göre her iki tarafın ticari işletmesini ilgilendiren kira uyuşmazlıkları da ticari dava niteliğindedir. Ticari davalar aksine kanunda düzenleme yoksa asliye ticaret mahkemesinde görülür. Ancak

HMK m. 4/1'de kira uyuşmazlıkları konusunda sulh hukuk mahkemesinin görevli olarak kabul edilmesi, ticari dava niteliği taşıyan kira uyuşmazlıklarında görevli mahkeme konusunda doktrinde farklı görüşlerin ileri sürülmesine sebep olmuştur. Bu konuda Yargıtay kararları görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi olduğu yönündedir. Kanaatimizce TTK m. 5, HMK m. 4/1'e nazaran özel hüküm niteliğindedir. Ayrıca TTK m. 5, HMK m. 4/1'e göre sonraki tarihlidir. Bu sebeple ticari dava niteliği taşıyan kira uyuşmazlıklarında görevli mahkemenin asliye ticaret mahkemeleri olarak kabul edilmesi gerekir.

HUAK m. 18/B ile kira uyuşmazlıklarında arabulucuya başvurulmasının dava şartı olarak kabul edilmesinin TTK m. 5/A kapsamında zaten dava şartı arabuluculuk kapsamına giren kira uyuşmazlıkları açısından da değerlendirilmesi gerekir. TTK m. 5/A çerçevesinde her iki tarafın ticari işletmesini ilgilendiren kira sözleşmelerinden konusu bir miktar para olan alacak, tazminat, menfi tespit, itirazın iptali ve istirdat davalarında arabulucuya başvurulması dava şartıdır. HUAK m. 18/B ile kira uyuşmazlıklarında genel olarak dava şartı arabuluculuğun kabul edilmesinden sonra ticari dava niteliği taşıyan kira uyuşmazlıklarında HUAK m. 18/B ve dava şartı arabuluculuğa ilişkin genel düzenlemelerin mi yoksa TTK m. 5/A ve ticari dava şartı arabuluculuğa ilişkin özel düzenlemelerin mi uygulanacağı sorunu karşımıza çıkmaktadır. Kanaatimizce ticari dava niteliği taşıyan kira uyuşmazlıklarında öncelikle HUAK m. 18/B'de düzenlenen özel hükümlerin, burada hüküm bulunmayan hallerde de dava şartına ilişkin genel düzenlemelerden önce ticari dava şartı arabuluculuğa ilişkin özel düzenlemelerin uygulanması gerekir. Bu kapsamda TTK m. 5/A kapsamına giren kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk süresi ve arabuluculuk ücreti konusunda ticari dava şartı arabuluculuğa ilişkin düzenlemelerin uygulanması gerekir. Buna karşılık anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge sayılması hususunda HUAK m. 18/B'de özel bir düzenlemeye yer verilmesinden dolayı TTK m. 5/A kapsamına giren kira uyuşmazlıklarında da söz konusu düzenlemenin uygulanması gerekmektedir. Zira HUAK m. 18/B, bu hususta TTK m. 5/A'ya nazaran özel hüküm niteliğindedir. Bu sebeple ticari dava niteliği taşıyan kira uyuşmazlıklarında arabulucunun ve tarafların avukatlarının imzaladığı arabuluculuk belgesi ilam niteliğinde belge sayılmayacaktır. Bu hususta mutlaka mahkemeden icra edilebilirlik şerhi alınması gerekmektedir.

KAYNAKÇA

- ACAR**, Faruk: Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-326), 3. Baskı, İstanbul 2016.
- AKÇAAL**, Mehmet: “Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Öneriler”, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 12, S. 2, 2022, s. 949-979.
- AKİL**, Cenk, “Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk Hakkında Usûl Hukuku Bakımından Bazı Değerlendirmeler”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, S. 41, 2020, s. 307-324.
- AKİPEK ÖCAL**, Şebnem (editör): Uzman Arabuluculuğa Giriş Kitabı, Ankara 2023.
- AKKAN**, Mine: “Arabuluculuk Faaliyeti Sonucunda Anlaşılan Hususlarda Dava Açma Yasağı ve Sonuçları”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 20, S. 2, (Aralık 2018), 1-31.
- AKYOL**, Şener, Medeni Hukuka Giriş, İstanbul 2006.
- ARAL**, Fahrettin/**AYRANCI**, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 15. Baskı, Ankara 2022.
- ARKAN**, Sabih: Ticari İşletme Hukuku, 25. Baskı, Ankara 2019.
- ARSLAN**, Ramazan/**YILMAZ**, Ejder/**TAŞPINAR AYVAZ**, Sema: Medeni Usul Hukuku, 3. Baskı, Ankara 2017.
- ARSLAN**, Ramazan/**YILMAZ**, Ejder/**TAŞPINAR AYVAZ**, Sema/**HANAĞASI**, Emel: İcra ve İflâs Hukuku, 7. Baskı, Ankara 2021.
- ATALI**, Murat/**ERMENEK**, İbrahim/**ERDOĞAN**, Ersin: İcra ve İflâs Hukuku, 6. Bası, Ankara 2022.
- AYDIN ÖZDEMİR**, Elif: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi ile Bağlantılı İşlemler, Ankara 2018.
- AYDOĞDU**, Murat/**KAHVECİ**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 4. Baskı, Ankara 2019.
- AYHAN**, Rıza/**ÇAĞLAR**, Hayrettin/**ÖZDAMAR**, Mehmet: Ticari İşletme Hukuku, 15. Baskı, Ankara 2022.

BADUR, Emel: “Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi”, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, S. 18, 2021, s. 49-87.

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. 176-189.

BAYRAM, Aziz Erman: “Birlikte Kira”, Ankara Barosu Dergisi, 2019/1, s. 89-154.

BUDAK, Ali Cem/**KARAASLAN**, Varol: Medeni Usul Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2020.

CANBOLAT, Talat (Editör): İş Hukukunda Arabuluculuk Uzmanlık Eğitimi Kaynak Kitabı, Ankara 2018.

ÇETİNEL, Tunahan: “İç (Millî) Tahkime Elverişlilik Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinden Doğan Uyuşmazlıklar”, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XXVI, S. 3, 2022, s. 425-470.

DOĞU, Hakkı Mert: “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Gezilip Görülmesine Katlanma Borcu”, Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 8, S. 2, 2020, s. 309-323.

DOĞU, Hakkı Mert: “Mesleki Faaliyet Gereği Kiraya Verilen ve Kiracının Özel Kullanımına Yarayan Taşınır Eşyalara İlişkin Kira Sözleşmesi”, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 8, S. 2, 2021, s. 521-533.

DOĞU, Hakkı Mert: Kanuna Karşı Hile, İstanbul 2023.

DOĞU, Hicret: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Tahliye Taahhüdü”, KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 6, S. 1, 2021, s. 33-48.

DÜR, Orhan: Arabuluculuk Faaliyeti ve Arabulucuların Hak ve Yükümlülükleri, Ankara 2018.

EDİS, Seyfullah: Medenî Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri, Ankara 1997.

- EKMEKÇİ, Ömer/ÖZEKES, Muhammet/ATALI, Murat/SEVEN, Vural:** Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk, 2. Baskı, İstanbul 2019.
- EREN, Fikret:** Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Baskı, Ankara 2022.
- ERMENEK, İbrahim:** Arabuluculuk Sürecinde Zayıf Tarafın Korunması, Ankara 2021.
- GANBARİ, 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. 197-232.
- GÖRGÜN, Şanal/BÖRÜ, Levent/KODAKOĞLU, Mehmet:** İcra ve İflâs Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2022.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper:** “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), İstanbul 2012.
- HİĞİ, Peter:** Zürcher Kommentar Band/Nr. V/2b, Die Miete, Erste Lieferung, Art. 253-265 OR Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art. 1-529 OR), 3. Aufl., Zürich 1994.
- İLHAN, Onur:** Arabuluculuk Sözleşmesi, Ankara 2020.
- KELEŞ, Şanver:** Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi, Ankara 2019.
- KILINÇ, Ayşe:** “Güncel Yargı Kararları Işığında Ticari Dava Niteliğindeki Kira Sözleşmesi ile İlgili Uyuşmazlıklarda Görevli Mahkemenin Belirlenmesi Üzerine Bir Değerlendirme”, Regesta Ticaret Hukuku Dergisi, C. 8, S. 1, 2023, s. 19-50.
- KIYAK, Emre:** “Arabuluculuk Sonucunda Ulaşılan Anlaşma Belgesinin Hukuki Niteliği”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, C. 6, S. 21, 2015, s. 523-548.
- KOÇYİĞİT, Pınar:** Tüketici Mahkemelerinin Görevi ve Yargı Yetkisi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2018.
- KOÇYİĞİT, İlker/BULUR, Alper:** Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk, Ankara 2019.

KORKUSUZ, Refik/**KORKUSUZ**, Halit: “İş Hukukunun Emredici Hükümlerine Aykırı İfa Edilen Zorunlu Arabulucu Anlaşmalarının Hukuki Durumu”, Adalet Dergisi, S. 64, 2020/1, s. 481-506.

KURU, Baki/**AYDIN**, Burak: İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2020.

MAKARACI BAŞAK, Aslı/**ÖKTEM ÇEVİK**, Seda: “7409 Sayılı Kanun ile Getirilen Geçici Madde 1 Gereğince Kira Bedelinin Belirlenmesi”, <https://blog.lexpera.com.tr/7409-sayili-kanun-ile-getirilen-gecici-madde-1-geregince-kira-bedelinin-belirlenmesi/>, Erişim Tarihi: 7.10.2023.

NARBAY, Şafak/**AKKUŞ**, Muhammed: “Ticari İş Niteliğinin Belirlenmesi ve Ticari İş-Tüketici İşlemi Ayrımı”, Sabih Arkan’a Armağan, İstanbul 2019, s. 823-881, (Ticari İş).

NARBAY, Şafak/**AKKUŞ**, Muhammed: “Ticari İş ve Tüketici İşlemi Kavramları Ekseninde Görevli Mahkeme ve Dava Şartı Arabuluculuk Üzerine Düşünceler”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, S. 44, 2020, s. 301-334, (Tüketici).

ODAMAN, Serkan: “Arabuluculuk Tutanağına İcra Edilebilirlik Şerhi Verilmesine İlişkin Yargıtay Kararının Değerlendirilmesi”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 19, Özel Sayı, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, 2017, s. 1753-1766.

PASLI, Ali: Ticari İşletme ve Ticaret Şirketleri Bakımından Zorunlu Arabuluculuğun Değerlendirilmesi: Türk Ticaret Kanunu 5/A Maddesinin Yorumlanması, Ticari Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk, Süral Efeçinar, Ceyda/Yardım, M. Ertan (editörler), Ankara 2019.

PEKCANITEZ, Hakan/**ATALAY**, Oğuz/**SUNGURTEKİN ÖZKAN**, Meral/**ÖZEKES**, Muhammet: İcra ve İflâs Hukuku, 6. Bası, İstanbul 2019.

SAĞLAM, İpek: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Uygulamada Karşılaşılabilecek Sorunlar”, Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 1, 2023, s. 29-47.

SERT SÜTÇÜ, Selin: “Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kiralananın Tahliyesi: Yazılı Tahliye Taahhüdü (Sorunlar -Çözüm Önerileri)”, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 13, S. 2, 2023, s. 1491-1516.

ŞAHİN EMİR, Asiye/**KAZMAZ TEPE**, Büşra: “İş Uyuşmazlıklarına İlişkin İbra Hükümü İçeren Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Arabuluculuğa Elverişlilik Bakımından Değerlendirilmesi”, Çalışma ve Toplum Dergisi, S. 3, 2018, s. 1481-1508.

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

TAŞPOLAT TUĞSAVUL, Melis: “Arabuluculuk Faaliyeti Sonunda Varılan Anlaşmanın Hukuki Niteliği”, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2019/1, s. 333-379.

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

TÜRKMEN, Ahmet/**HUYSAL**, Süleyman Anıl: “6098 sayılı Kanun Geçici Madde 1 ile Getirilen Kira Bedelinde %25’lik Artış Sınırlamasına Aykırılığın Hukuki Sonuçları Üzerine Değerlendirmeler”, <https://blog.lexpera.com.tr/6098-sayili-kanun-gecici-madde-1-ile-getirilen-kira-bedelinde-25lik-artis-sinirlamasina-aykiriligin-hukuki-sonuclari-uzerine-degerlendirmeler/#fn3>, Erişim Tarihi: 7.10.2023.

ÜLGEN, Hüseyin/**HELVACI**, Mehmet/**KAYA**, Arslan/**NOMER ERTAN**, Füsün: Ticari İşletme Hukuku, 8. Baskı, İstanbul 2022.

YARDIM, M. Ertan: Ticari Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuğa Başvuru, Ticari Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk, Süral Efeçinar, Ceyda/Yardım, M. Ertan (editörler), Ankara 2019.

YAŞAR COŞKUN, Sevda/**GÖNCÜ DÖNER**, Munise Seray, “Davaların Yığılması ve Terditli Davalar Açısından Ticari Dava Şartı Arabuluculuk: Mahkeme Kararları Üzerinden Bir Analiz”, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XXIV, S. 1-4, 2020, s. 89-117.

YAVUZ, Cevdet/**ACAR**, Faruk/**ÖZEN**, Burak: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Birinci Cilt), 11. Baskı, İstanbul 2022.

YENİOCAK, Umut: Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları, 3. Baskı, Ankara 2023.

YILDIRIM, Abdulkerim/**AYTUĞAR**, Bilge: “Tüketici İşlemlerinde Kıymetli Evrak Düzenlenmesi”, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XXIV, S. 2, 2020, s. 31-62.

ZEVKLİLER, Aydın/**GÖKYAYLA**, K. Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Bası, İstanbul 2021.