



KİRA SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLARDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK UYGULAMALARI

Editörler:

Prof. Dr. Ali Yeşilırmak

Doç. Dr. Yeliz Bozkurt Gümrükçüoğlu

Dr. Öğr. Üyesi Gülnihal Ahter Yakacak

Arş. Gör. Abdülmecit Gölbaş



İBN HALDUN
ÜNİVERSİTESİ

Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk Uygulamaları

Editörler:

Prof. Dr. Ali Yeşilırmak

Doç. Dr. Yeliz Bozkurt Gümrükçüoğlu

Dr. Öğr. Üyesi Gülnihal Ahter Yakacak

Ar. Gör. Abdülmecit Gölbaş

Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk Uygulamaları

Editörler:

Prof. Dr. Ali Yeşilirmak

Doç. Dr. Yeliz Bozkurt Gümrükçüoğlu

Dr. Öğr. Üyesi Gülnihal Ahter Yakacak

Ar. Gör. Abdülmecit Güldağı

e-ISBN

978-625-6491-59-5

1. Baskı

İstanbul - 2024

İHÜ Yayınları

84

Genel Yayın Yönetmeni

Savaş Cihangir Tali

Yayın Yönetmeni

Ayşenur Alper

Tasarım

İHÜ Yayınları

Kapak Uygulama

İHÜ Yayınları

Mizanpaj Uygulama

Muhammed Muttaki Topcu

Baskı&Cilt

METEKSAN

Sertifika No: 46519

Kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk uygulamaları / editörler Ali Yeşilirmak, Yeliz Bozkurt Gümrükçüoğlu, Gülnihal Ahter Yakacak, Abdülmecit Güldağı. -- Birinci basım. -- İstanbul : İbn Haldun Üniversitesi Yayınları, 2024.

68 s. ; 24 cm. -- (İHÜ Yayınları ; 84.)

e-ISBN 978-625-6491-59-5.

1. Sözleşmeler_Türkiye. 2. Borçlar hukuku_Türkiye. 3. Arabuluculuk_Türkiye.

KKX 858

346.022

© Bu eserin tüm yayın hakları, İbn Haldun Üniversitesi'ne aittir. Eleştirel makale ve dergilerde yapılacak kısa alıntılar dışında, bu kitabın tamamı veya bir kısmı, yayıncının izni olmadan yayınlanamaz.

İbn Haldun Üniversitesi Yayınları bir İbn Haldun Üniversitesi departmanıdır.

Ordu Cd. No:3, 34480 Başakşehir/İstanbul

yayinevi@ihu.edu.tr | press@ihu.edu.tr

Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk Uygulamaları

İbn Haldun Üniversitesi Uyuşmazlık
Çözümü Uygulama ve Araştırma Merkezi

&

Arabuluculuk Gönüllüleri Derneği

25 Ekim 2023



İBN HALDUN
ÜNİVERSİTESİ YAYINLARI



İÇİNDEKİLER

Açılış Konuşmaları	7
Prof. Dr. Ali Yeşilırmak'ın Konuşması	7
Av. Arb. Pelin Yücel'in Konuşması	13
Sayın Hukuk İşleri Genel Müdürü Hakan Öztatar'ın Konuşması	16
 Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kira Sözleşmeleri Dr. Öğr. Üyesi Özlem Acar Ünal	 27
 Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk Av. Arb. Neriman Uygur	 39
 Arabuluculuk Anlaşmalarının İcra Edilebilirliği Prof. Dr. Oğuz Atalay	 51
 Kira Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Süreci ve Arabulucunun Yükümlülükleri Av. Arb. Cansev Turan	 59



Açılış Konuşmaları

Prof. Dr. Ali Yeşilırmak'ın Konuşması

Değerli katılımcılar,

İbn Haldun Üniversitesi Uyuşmazlık Çözümü Uygulama ve Araştırma Merkezi (UÇAM) olarak Arabuluculuk Gönüllüleri Derneği desteği ve iş birliği ile bugün Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan Dava Şartı Arabuluculuk Uygulamalarını konuşmak için buradayız.

Bildiğiniz üzere, arabuluculuk, tarafların uyuşmazlıklarını kendi aralarında, tarafsız bir üçüncü kişi olan arabulucu yardımıyla çözümledikleri bir uyuşmazlık çözüm yöntemidir.

Ülkemizde 6325 sayılı Arabuluculuk Kanunu'nun kabulü ile arabuluculuk kurumu uygulanmaya başlamış olup, 2013-2017 yılları arasında ihtiyari arabuluculuk ile sınırlı olarak gerçekleşmiştir.

7036 sayılı İş Mahkemeleri Kanunu'nun 1.1.2018 tarihinde yürürlüğe girmesi ile ilk defa bir takım İş Hukuku kaynaklı uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk uygulaması başlamıştır.

1.1.2019 tarihinde yürürlüğe giren 7155 sayılı Abonelik Sözleşmesinden Kaynaklanan Para Alacaklarına İlişkin Takibin Başlatılması Usulü Hakkında Kanun ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na eklenen 5/A maddesi ticari davalardan, konusu bir miktar paranın

ödenmesi olan alacak ve tazminat talepleri hakkındaki uyuşmazlıklarda, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olmasını dava şartı haline getirmiştir.

28.7.2020 tarihli ve 31199 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7251 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 59. maddesi ile Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a “dava şartı olarak arabuluculuk” kenar başlığını taşıyan 73/A maddesi eklenerek tüketici uyuşmazlıklarının bir kısmı için dava şartı arabuluculuk getirilmiştir.

Bu düzenlemelerin uygulanmasıyla birlikte tartışma konusu olan farklı davalardaki dava şartı arabuluculuk yorumlarının yeknesaklaştırılması amacıyla birtakım düzenlemeler yapılmıştır. 5.4.2023 tarih ve 32154 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda yeni düzenlemeler öngörülmüştür.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 4. maddesinde ve diğer kanunlarda belirtilen ticari davalardan, konusu bir miktar para olan alacak, tazminat, itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davalarında, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması, 1 Eylül 2023 tarihinden itibaren dava şartı olarak düzenlenmiştir.

Yine 7036 sayılı İş Mahkemeleri Kanunu’nun 3. maddesinin 1. fıkrasına eklenen cümleye göre; kanuna, bireysel veya toplu iş sözleşmesine dayanan işçi ya da işveren alacağı ve tazminatı ile ilgili itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davalarında dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması 1 Eylül 2023 tarihinden itibaren dava şartı olarak düzenlenmiştir.

6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu’na eklenen 17/B maddesi ile taşınmazın devrine veya taşınmaz üzerinde

sınırlı aynı hak kurulmasına ilişkin uyuşmazlıklar da 1 Eylül 2023 tarihinden itibaren arabuluculuğa elverişli hâle getirilmiştir.

Aynı Kanuna eklenen 18/B maddesi ile, kiralanan taşınmazların 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'na göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar, taşınır ve taşınmazların paylaştırılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklar, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan kaynaklanan uyuşmazlıklar ve komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklarda, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması 1 Eylül 2023 tarihinden dava şartı arabuluculuk kapsamına alınmıştır.

6325 sayılı Kanuna eklenen “Bu maddeyi ihdas eden Kanunla, bu Kanuna eklenen 18/B maddesinin dava şartı olarak arabuluculuğa ilişkin hükümleri, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla ilk derece mahkemeleri ve bölge adliye mahkemeleri ile Yargıtay'da görülmekte olan davalar hakkında uygulanmaz.” şeklindeki geçici 3. madde 1 Eylül 2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

7442 sayılı Orman Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun da 5 Nisan 2023 tarih ve 32154 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır. Anılan Kanunun yayım tarihinde yürürlüğe giren 3. maddesi ile 5488 sayılı Tarım Kanununun 13. maddesinde değişiklikler yapılmıştır. Tarım Kanunu’nun 13. maddesinin 2. fıkrasının (e) bendine dayanılarak hazırlanan ve tarımsal üretim sözleşmesinden doğan hukuk uyuşmazlıklarının arabuluculuk yoluyla çözümlenmesine ilişkin usul ve esasları düzenleyen Tarımsal Üretim Sözleşmesinden Doğan Hukuk Uyuşmazlıklarına İlişkin Arabuluculuk Yönetmeliği ise 1 Eylül 2023 tarih ve 32296 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu düzenlemelerle arabuluculuğun uygulama kapsamı genişletilmiştir. İbn Haldun Üniversitesi UÇAM olarak bizler “kampüste akran arabuluculuğu” ve “işyeri arabuluculuğu” konuları üzerinde projeler yürütmekteyiz. Bu projelerle birlikte, arabuluculuğun daha geniş alanlara da yayılabileceğini göreceğimizi umuyorum.

6325 sayılı Kanunun 18/A maddesinin 7. fıkrasına üçüncü cümlesinden sonra gelmek üzere eklenen “Avukatı bulunsa bile asıl tarafı da bilgilendirir.” ve 16. fıkrasına eklenen “Arabuluculuk bürosuna başvurulmasından sonra, başvuran taraf aleyhine uyuşmazlık konusuyla ilgili olarak icra takibi yapılması durumunda, başvuran tarafın bu takibe karşı son tutanağın düzenlendiği tarihten itibaren iki hafta içinde 2004 sayılı Kanunun 72’nci maddesi uyarınca menfi tespit davası açması ve talep etmesi halinde 2004 sayılı Kanunun 72’nci maddesinin ikinci fıkrası hükmü uygulanır.” ibareleri 1 Eylül 2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Arabuluculukta bundan sonrası için hedefimiz kalitenin daha da artırılmasıdır. Bu doğrultuda her şeyden evvel, arabulucular, tarafsız ve bağımsız olmalı ve süreci bu niteliklere uygun yürütmelidir. Tüm arabulucularımız, süreç ile ilgili hazırlıkları tam yapmalı ve arabuluculuk aşamalarını eksiksiz uygulamalıdır. Ayrıca, etik kuralların uygulanması ve uygulamanın takip edilmesi için etkin bir mekanizma oluşturulması gerekmektedir.

Arabulucularımız, kolaylaştırıcı arabuluculuk yanında gerektiğinde değerlendirici arabuluculuk da yapmalı ve çözüm önerisinde bulunmalıdır.

Arabulucuların faaliyetlerini bir çatı altında yürüteceği merkezlerle alakalı düzenleme gelmeli ve arabuluculuk buna göre belirli niteliklere sahip merkez veya yerlerde yürütülmelidir. Dava şartı arabuluculukta,

arabuluculuk başvurusunun yetkili mahkemenin bulunduğu yerdeki bir merkeze de yapılabilmesi hüküm altına alınmalıdır.

Kıymetli katılımcıların bildiği üzere arabuluculuğun en önemli hususlarından biri de gizliliklidir. Arabuluculukta gizliliğin taraflar ve görüşmelere katılan diğer kişiler yanında, ilgili tüm kişileri kapsayacak şekilde genişletilmesi gerekmektedir.

Arabuluculuk faaliyetini teşvik etmek için, tarafça yapılan son teklifin kabul edilmemesi durumunda, yargılamada bu teklif veya daha altında bir meblağa karar verilmesi halinde, bu teklif açısından ilgili taraf aleyhine yargılama giderlerine hükmedilmemesi gerekir.

Arabulucunun sorumluluğuna ilişkin açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle bu konudaki belirsizliği gidermek için arabulucunun sorumluluğu düzenlemeli ve sorumluluk kasıt ile sınırlandırılmalıdır.

Şu anda arabulucuların yetkileri sınırlıdır. Arabulucuya, belirli şartlar altında bilgi ve belge talep etme ve uyuşmazlıkla ilgili üçüncü kişilerin sürece dahil edilebilmesi imkanının sağlanması gerekir.

İdarenin taraf olduğu uyuşmazlıklarda etkin temsilin sağlanması, temsilcilerin sorumluluklarının sınırlandırılması ve idarenin temsilcileri için huzur hakkı verilmesi gerektiği kanaatindeyim.

Arabuluculuk faaliyetinin elektronik ortamda yürütülmesi halinde, anlaşmama belgesi sadece ve tek başına arabulucu tarafından imza edilebilmelidir.

Arabulucu, anlaşma-anlaşmama belgesi ve sonuçları hakkında taraflara gerekli açıklamayı yapması ve kısmî anlaşma yapılabileceğine ilişkin, arabulucu ve taraflarca imza edilen anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge sayıldığına açıklık getirmelidir.

Arabuluculukta kalitenin artırılması ve bu yöntemin yaygınlaştırılması için hepimizin üzerine düşen sorumluluklar bulunmaktadır. Bunların gereklerini yerine getirdiğimiz takdirde, arabuluculuğun toplumsal barışı tesis eden önemli bir uyuşmazlık çözüm yöntemi haline geleceğine inanıyorum.

Katılımlarınız için teşekkür ediyor, hepinize sağlıklı ve başarılı bir gün diliyorum.

Av. Arb. Pelin Yücel'in Konuşması

Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürümüz Sayın Hakan Öztatar, İbn Haldun Üniversitesi Uyuşmazlık Çözümü Uygulama ve Araştırma Merkezi'nin Değerli Hocaları, Arabuluculuk Gönüllüleri ailemizin değerli fertleri, çok kıymetli meslektaşlarım,

Hepinizi saygı ile selamlıyorum.

HUAK'ın 2013 yılında hukuk dünyamıza girmesi ile birlikte, bilinmeyen ve yepyeni bir alana, başta o zamanki Daire Başkanımız Sayın Hakan Öztatar'ın inancı, azmi ve gayretleri ile girilmişti. Bizler dört yüz civarında ilk arabulucular olarak Sayın Genel Müdürümüzün enerjisi ile yola çıktık ve şu an sanırım elli bine yakın arabulucu olarak azimle çalışmaya devam etmekteyiz. Arabuluculuğun tanınmasında, anlaşılmasında, yerleşmesinde elbette Adalet Bakanlığımızın, Hukuk İşleri Genel Müdürümüzün ve Daire Başkanlığının etkin çalışmaları yanında arabulucuların, arabuluculuk derneklerinin, arabuluculuk merkezlerinin ve üniversitelerin de önemli katkıları bulunduğu tartışmasızdır. Çok yol aldığımızı ifade edebilir, gurur duyabiliriz. Ancak yeterli mi, elbette yeterli değil.

İbn Haldun Üniversitesi, Uyuşmazlık Çözümü Uygulama ve Araştırma Merkezi'ni kurarak bu alanda akademik dünyaya örnek olmuştur. Sadece hukuk uyuşmazlıklarında arabuluculuk uygulamaları değil, kampüs arabuluculuğu, sosyal arabuluculuk alanlarında da toplumsal barışa hizmet ettiğini takdirle takip etmekteyiz. İbn Haldun Üniversitesi her zaman Derneğimizle de iş birliği yapmakta, her fırsatta etkinliklerimize destek vermektedir. Merkezin değerli kadrolarına da bu vesile ile teşekkür ederim.

Üniversitelerimizde alternatif uyuşmazlık çözümleri konusundaki çalışmaların arttırılmasını, özellikle hukuk fakültelerinde bu

alanın ana bilim dalı olarak yer almasını, tüm bölümlerde uyuşmazlık çözümleri konusunda derslerin yer almasını diliyoruz.

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunumuz, değişen şartlar ve gelişen alanlarla birlikte doğan ihtiyaçlara göre bir takım değişikliklere maruz kaldı. En son 28 Mart 2023 tarihinde TBMM’de kabul edilen 5 Nisan 2023 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan 7445 sayılı yasa ile de hukuk dünyamıza dava şartı kapsamında önemli konular eklendi. 1 Eylül 2023 tarihi ile birlikte yürürlüğe giren, kira ilişkilerinden, kat mülkiyetinden, komşuluk hakından ve ortaklığın giderilmesinden kaynaklı uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk düzenlemeleri ile birlikte biz arabulucular, uyuşmazlık yaşayan taraf asillerle daha fazla iletişimde olmaya başladık. Bunu önemli bir fırsat olarak görmekteyim. Gerek taraf asillerle kurulmakta olan doğru iletişim, gerek taraf vekili meslektaşlarımızla kurulmakta olan iş birliği sayesinde arabuluculuğu daha da geliştirebilir ve bu sayede hep birlikte kazanabiliriz. Arabuluculuğu gerçek felsefesi ile anlatmak, örnek uygulamalar yapmak, başarılı olmak ve birlikte yol almak durumundayız. Arabuluculuk kurumu için çok önemli bir döneme girdik. Bu dönemde, çok iyi uygulamalar yaparak, yeni alanlarda üstün gayretler göstererek, örnek anlaşmalara vesile olarak mesleğimizi yukarılara çıkarmalıyız. Bu sebeple de birbirimize katkı sağlayacağımız, birlikte öğrenip paylaşacağımız, fikir alışverişinde bulunarak ortak akıl bulabileceğimiz ve nihayetinde uygulama birliği sağlayabileceğimiz dernekler, merkezler bünyesinde yer almamızın çok kıymetli olduğunu düşünmekteyim. Her fırsatta bir araya gelerek iletişimde kalmak çok değerli.

Biz, Arabuluculuk Gönüllüleri Derneği, gururla ifade etmeliyim ki; en etkin, en çok üyeye sahip ve alana önemli katkıları bulunan derneğiz. Çok değerli üyelerimizden aldığımız güç ile dernek olarak 2014 yılından bu yana, arabuluculuk kurumunun gelişmesi,

arabuluculuğun ruhuna ve felsefesine uygun olarak uyuşmazlıkların dostane ve barışçıl yöntemlerle, tarafların doğru iletişim kurmalarına ve uyuşmazlıklarını kendilerinin bulacağı çözüm yöntemleri ile sonlandırmalarına yardımcı olabilmek adına birçok panel, seminer, konferans, atölye çalışması yaptık ve yapmaya devam etmekteyiz. İlk teşekkürüm, Derneğimizin neredeyse tüm etkinliklerinde yanımda olan ve bu akşam da bizlerle olan Sayın Genel Müdürümüze.

Destek ve katkıları için hocalarımız Sayın Prof. Dr. Ali Yeşilirmak'a,

Sayın Prof. Dr. Oğuz Atalay beye,

Sayın Dr. Öğr. Üyesi Özlem Acar Ünal'a,

Yönetim Kurulu Üyemiz ve etkinliğin organizasyonunda baş aktör, dostum Sayın Arb. Av. Cansev Turan'a,

Çok Değerli Üyemiz ve uygulamacı hocamız Sayın Arb. Av. Neriman Uygur Hanıma,

Teknik desteği veren İbn Haldun Üniversitesi ekibine, derneğimiz adına teşekkür ediyorum.

Tüm meslektaşlarımı derneğimize üye olmaya davet ediyor, bu akşam vakit ayırarak katılım sağlayan izleyicilere de verimli bir etkinlik akşamı diliyorum.

Teşekkür ediyorum.

Sayın Hukuk İşleri Genel Müdürü Hakan Öztatar'ın Konuşması:

Ali Hocam çok teşekkür ediyorum, herkesi saygıyla selamlıyorum. Öncelikle bu toplantının düzenlenmesindeki katkıları için İbn Haldun Üniversitesi'ne ve Arabuluculuk Gönüllüleri Derneğimize çok teşekkür ediyorum. Ayrıca bizleri ekranları karşısında izleyen arabulucu meslektaşlarımız ile sunumlarıyla katkı verecek hocalarımıza çok teşekkür ediyorum. Ali Yeşilirmak Hocam da biraz önce bahsetti esasında, çok yakın bir zamanda oldukça önemli bir günü kutlayacağız. Bunun da hazırlıklarını yapıyoruz. İnşallah 10. Yılında Arabuluculuk konulu bir konferans düzenlemeyi planlıyoruz. Ali Hocamın zaten bu işin en başından beri özellikle de kanunun hazırlanmasında çok katkıları oldu. Biliyorsunuz ki, 14 Kasım 2013 bizim için önemli bir tarih. Çünkü o gün 1 sicil no'lu arabulucumuz sicile kaydolmuş ve böylece artık arabuluculuk yapma şansımız doğmuş oldu. 14 Kasım 2023 tarihinde 10. yılımızı tamamlayacağız. Ben bu vesile ile öncelikle kısaca bu 10 yılın muhasebeleştirmesini, hesaplaşmasını yapmak istiyorum. Neredeydik nereye geldik. Sonrasında ise Ali Hocamın da değindiği çok önemli bir konu olan arabuluculuğun kalitesinin artırılmasına ilişkin görüşlerimi iletirim. Zira bu konuda biz de çalışmalarımızı yapmıştık.

14 Kasım 2013'te başladık biliyorsunuz. Bu tarihte 4 uyuşmazlık geldi bize. 2014'e geldiğimizde ise uyuşmazlık sayısını 200'e çıkardık, 2015'te 1.200, 2016'da 4.800, 2017'de ise 27.000 uyuşmazlığa geldik. Arabuluculuk için bir milat olarak kabul ettiğimiz 1.1.2018 tarihine ulaştık. Milat olarak kabul ediyoruz çünkü dava şartı arabuluculuk olmasa bugün arabuluculuk konusunda bunları konuşuyor olmayacağımızı düşünüyorum. Bildiğiniz üzere, 1.1.2018'de İş Hukuku'nda arabuluculuk dava şartı haline geldi ve o yıl itibarıyla de 340.000 arabuluculuk gerçekleştirildi. 1.1.2019'da biliyorsunuz ticari davalar, 26 Temmuz 2020'de tüketici uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk kabul edildi.

En sonunda yine çok önemli bir tarih olan 1.9.2023'e geldik. Bu tarih de bence çok önemlidir. Çünkü dört alan daha dava şartı arabuluculuğun kapsamına alındı. Ancak şunu biliniz ki, bu dört alan kesinlikle ve kesinlikle öylesine seçilmiş alanlar değildir. Bu alanların seçiminde en az bir yıl, iki yıl süresince düşünüldü ve bu alanların dava şartı arabuluculuk kapsamına alınmasına karar verildi. Nedir onlardan birincisi? Kira uyuşmazlıkları. Neden? Çünkü gördüğünüz gibi aslında benim söylememe bile gerek yok, şu anda kira uyuşmazlıkları toplumun en büyük sorunlarından biri haline geldi. Kiracı ile kiralayan arasındaki kavgalar, hepimizi çok üzüyor. Allah korusun, maalesef ölümle sonuçlanacak kadar ciddi kavgalar, husumet ve dövüş noktasına gelen, dolayısıyla toplumsal barışı da artık ciddi şekilde zedeleyen bir hale geldi bu uyuşmazlıklar. İşte bunun için kira uyuşmazlıklarını dava şartı arabuluculuk kapsamına alarak, bunların barışçıl bir şekilde çözülmesi hedeflendi.

Dava şartı kapsamına alınan uyuşmazlık konularından ikincisi olarak kat mülkiyeti seçildi. Bunun seçilmesinin amacı da biliyorsunuz komşuluk. Yani nedir kat mülkiyeti? Ben hep örnek veriyorum; 10. katta asansörden iniyorsunuz, 6. katta hiç sevmediğiniz bir komşu o asansöre biniyor ve siz 6. kattan son kata kadar onunla birlikte inmek zorundasınız. Başka bir çareniz yok, yüz yüze bakıyorsunuz ama onunla husumetlisiniz. Gerçekten önemli bir alandı kat mülkiyeti de. Yani komşuların kavga etmemesi, toplumsal barış anlamında önemliydi.

Üçüncü olarak seçtiğimiz alan da komşuluk hukukuydu. Neden bu alanı seçtiğimizi de söyleyeyim; özellikle köy yerlerinde efendim dut ağacın benim tarafıma geçti, yok efendim çalın bu tarafa geldi vb. nedenlerle sorun yaşanıyor. Köy yerindeki insanlar için bu küçük sorunlar çok ciddi kavgalara dönüşebiliyor. Allah korusun işte görüyorsunuz 5 kişi 6 kişinin vefatına sebep olacak olaylara kadar gidiyordu.

En son olarak da ortaklığın giderilmesi seçildi. Bu da bilinçli olarak yapılan bir seçimdi. Burada akrabalar arasındaki sorunların barışçıl şekilde çözümlenmesi amaçlandı.

Sonuç olarak, esasında 1.9.2023 tarihinde seçilen alanlar tamamen bilinçli bir seçimdir. Toplumumuzun direği olan toplumun yaşaması için sosyal ilişkilerin devam ettiği insanların bazen günlerce bazen aylarca bazen yıllarca birbirinin yüzüne bakmak zorunda olduğu toplumsal ilişkiler seçilmiştir. Bunun devletimiz için de toplumumuz için de çok önemli olduğunu düşünüyoruz. Ayrıca bu seçilen alanlarla birlikte esasında arabuluculuk müessesesi bir anlamda devir atlamıştır. Sanki sadece İş Hukuku'nda faydalı olacakmış gibi bir algı oluşan arabuluculuk, toplumsal ilişkilerin göbeğine girmiş ve artık komşuluk hukuku gibi kira gibi ortaklığın gidermesi gibi kat mülkiyeti gibi alanlarda da faydalı olacağını göstermeye başlamıştır. Böylelikle bir başka bir değişime doğru yol almıştır. Tabi biz bu süreçte şu ana kadar geldiğimiz noktada 4.850.000'e yakın arabuluculuk başvurusu aldık. Bu yıl itibariyle artık 5.000.000 arabuluculuk başvurusu alıyoruz. Bu anlamda tecrübelendiğimizi söyleyebiliriz. Bunun da yaklaşık olarak 3.000.000'a yakını anlaşma ile sonuçlanıyor. Bu yıl dava şartı arabuluculuğu getirirken ki amacımızı da gerçekleştirdik. Çünkü dava şartı arabuluculuktaki amacımız şuydu; ihtiyari arabuluculuk gelişsin, taraflar arabulucuya gitsin ve sorunlarını arabuluculukta çözsünler. Bu yıl şu ana kadar 1.000.000 arabuluculuk başvurusu oldu. Yılı 1.200.000 ile 1.300.000 arasında bitireceğiz. Bu 1.000.000 uyuşmazlığın- bunu çok iyi anlamamız ve anlatmamız lazım- 560.000'i arkadaşlar ihtiyari arabuluculuktur. Yani 1.000.000 uyuşmazlık gelmiş bu yıl -2023 için konuşuyorum- bunların 560.000'i ihtiyari arabuluculuk. Yani iki tarafın anlaşarak bir arabulucuya gitmesi ve orada anlaştığı uyuşmazlık sayısı 560.000'dir. Peki ne demektir bu? Arabuluculuk başvurularımızın % 55- % 56'sı ihtiyari arabuluculuk, %44'i ya da %45'i dava şartı arabuluculuk. Yani artık ihtiyari arabuluculuk,

dava şartı arabuluculuğu geçmiş durumda, bu daha da gelişecek. Yakında göreceksiniz ki, dava şartı arabuluculuk sayısı daha da azalacak. İhtiyari arabuluculuk bizi sevindiren bir gelişme. Çünkü amacımız buydu, toplum tarafından bunun bilinmesiydi.

Bir diğer amaç da iş yükünün azaltılmasıydı. Bu noktadan baktığımızda da, biliyorsunuz kira davaları bir örnek oldu. Neden? Geçen yıl itibariyle istatistiklere bakarsanız Türkiye'deki kira davaların sayısı 45.000. Tüm Türkiye'deki dava sayısına bakın 1 Eylül tarihine kadar sulh hukuk mahkemelerinde açılan dava sayısı kiralarda 160.000 ve yeni açılan dava sayısı 135.000 ağustos ayına kadar. Peki ağustos ayında açılan sadece sulh hukukta dava sayısı kirada 21.000. Şu anda biz dava şartı arabuluculuğu 1.9.2023 tarihinde başlattık. Henüz 53 gün geçti. 53 günde açılan dava sayısı 5300 yani 35.000 ile 40.000 arasında açılacak olan dava sayısını şu anda 5300'e düşürmüş durumdayız. Şunu söyleyebiliriz; şu anda ikinci ayı neredeyse tamamlayacağız ve %70-%80 oranında bu anlamda bir başarı var ve dosya sayısı giderek azalıyor. Sizlere İş Hukuku'ndan örnek vereyim. Eğer 2018 yılında dava şartı arabuluculuk gelmeseydi neler olacağını düşünelim. İş Hukuku'nda 2017 yılındaki dava sayımız 270.000. 2022 yılına bakarsanız İş Hukuku'nda açılan dava sayısı 220.000. Yani dava sayısı 270.000'den 220.000 inmiş. Peki yüzde kaç inmiş? %20 oranında aşağı indirmiş gözüküyor. Peki diyorsunuz ki İş Hukuku'nda başarınız % 60. Nasıl oluyor? Şimdi biz 2018 yılında ne yaşadık? 2 yıl boyunca bir pandemi süreci yaşadık. Peki pandemi sürecindeki iş davaları işten çıkarma dosyaları nerede? Bu birincisi, ikinci kısımda ne oldu? 6 ayla bir yıla yakın işten çıkarmalar yasaklandı. Peki işten çıkarma yasaklandı ama insanlar işten çıkarıldı buna rağmen, ihtilaf çıktı, uyuşmazlık çıktı. Bu dosyalar nerede, yok. Peki üçüncü olarak bakalım, ekonomik kriz 45.000 olan kira davasını sekiz ayda 160.000 yapmış yani dört kat artmış. Peki buradaki ekonomik durumumuzdaki sorunlara rağmen İş Hukuku'ndaki dosya sayısı niye

270.000'den 220.000'e inmiş? Buradaki dosyalar nerede? O da belli değil. Peki bunları soyutlayabilirsiniz. Ben size somut bir rakam söyleyeyim. 1 Ocak itibariyle biliyorsunuz EYT sistemi geldi. Peki şu ana kadar EYT'li olan kaç kişi oldu? 2.000.000'a yakın insan EYT'li oldu. Toplamda da 2 yıl içerisinde 4.000.000'a yakın insanın EYT'yi kullanacağını düşünüyoruz. 2.000.000 insanın %10'unun ihtilaf yaşayabileceği düşünülürse ki, ben %90 demiyorum sadece %10'u ihtilaf yaşamış olsaydı, kaç bin dosya gelirdi? 200.000 dosya İş Hukuku'nda şu anda mahkemeleri kilitlemişti ve şu an da iş mahkemeleri yaklaşık 1.000.000 dosyayla karşı karşıya kalmıştı. Bunların tamamı bu 4 yıllık süreçte yaşandı. Ama buna rağmen arabuluculuk sayesinde 270.000'i 220.000'e düşürdüğümüz gibi şu anda iş mahkemelerinde bir sıkıntı yok. Bunu niçin anlatıyorum? Biz 4 yıllık süreçte bir anlamda İş Hukuku'nda hiç rahat yüzü görmedik. Pandemi süreci, işten çıkma yasakları, ekonomik durumlar ve EYT ile birlikte bütün bunlara rağmen arabuluculuk sayesinde iş davaları % 20 azaldı, hem de olası artışı azalttı.

Biz aslında kira davasında geciktik. Bence bir yıl önce kira davalarında arabuluculuk gelmeliydi. Peki kira uyuşmazlıklarına şu an nasıl gidiyoruz? Hamdolsun her yerden, sizler de duyuyorsunuz, anlaşma haberleri geliyor. İnsanlar gerçekten anlaşmak istiyor. Bu anlamda ilk başta şöyle bir kriz yaşadık; %25 meselesi bunu da açıklamak zorundayım. Bakanımız da açıkladı. Bu %25 meselesi biliyorsunuz neyle ilgili? Kiracıyla-kiralayan arasında bir uyuşmazlık çıktığında mahkeme veya tahkime gittiklerinde verilen kararlar ilgili. Taraflar anlaşıyorsa ve uzlaşıyorsa bu düzenleme onları bağlayan bir şey değil. Tek taraflı olarak kiralayana %25'ten daha fazla artış yapamayacağına ilişkin bir bağlamaydı. Ben o konulara girmeyeceğim. Hukuki olarak bunu kabul edersiniz, farklı görüşler olur. Ama benim üzüldüğüm taraf şu ki, arabuluculuğun mantığı ile ilgili sorun yaşadığımızı düşünüyorum. Ali Hocam bunu daha iyi biliyor dünyayı da

gördü. Biz arabuluculuğu ne diye anlattık? Dostane çözüm yöntemi-
 dir arabuluculuk. Arabuluculuk bir yargılama değildi ki, bir tahkim
 de değildir. Biz eğer yargılama dersek, tahkim dersek arabuluculu-
 ğu sadece bir sonuca endeksleriz. Davanın kabulü, reddi veya kısmen
 kabul-kısmen reddi. Ama arabuluculuğun büyüğü neydi? Yüzler-
 ce, binlerce farklı çözümü biz kendimiz bulabilirdik. Böyleydi, böy-
 le anlattık. Bunun %25’le de alakası yoktu, %50 ile de alakası yoktu,
 emredici hükümlerle de alakası yoktu. Tarafların kazan-kazan pren-
 sibi gereğince kendi kararlarını kendi vermesiyle ilgili bir konuydu.
 Ben size şimdi mesela arabuluculuk yapılan iki tane örnek vereyim.
 Bulmaca gibi burada %25’i bulun diyeyim, bulun bakalım %25 ne-
 redeymiş. Bu örneği Rize’de yaşadık. Rize’de kiracının tahliye iste-
 mi ile arabulucuya geliyorlar ama aslında kiralayan da kiracı. Yani ki-
 ralayanın tek bir evi var ve diyor ki, “kiralılar çok yükseldi. Ben artık
 bu şekilde kirada oturmamıyorum. Ey kiracı sen benim evimden çık.
 Ben kendi evime geçmek istiyorum”. Mantıklı bir talep. Arabulucu-
 ya geliyorlar. Kiracı da diyor ki, “tamam da benim çocuğum engelli
 ve yakında bir okulda okuyor. Bu okula yeni kayıt yaptırdım. Ben bu-
 radan çıkamam. Çünkü çocuğumun en az bir yıl bu okulda okuması
 gerekir. Ama benim ekonomik durumum daha iyi diyor”. Bu durum-
 da şöyle bir anlaşma yapıyorlar. Mevcut kiracı, kiralayanın ev kirasını
 ödemek karşılığında kiralanananda oturmaya devam ediyor. Yani kiracı
 tahliyesi talep edilen kiralayana ait evde oturuyor, kiralayan da kendi
 kiraladığı evde oturmaya devam ediyor ama kiracı kiralayanın kirası-
 nı ona ödüyor. Şimdi burada % 25 nerede, bulabilir misiniz bana bu-
 rada % 25’i? Böyle bir şeye bizim ihtiyacımız var mı? Bu dostane bir
 çözüm yöntemi, taraflar kendi çözümünü bulmuş. Yine bir diğer ör-
 nek de İstanbul’da evi olan Adana’da oturan bir kiralayan kiracıya “kı-
 zım üniversiteyi kazandı, kızım orada oturacak, çık” diyor. Kiracı da
 “ben bu evden çıkamam yani şu anda hem ev bulmam zor hem diğer
 imkanlarımız zor. Ama kızınızın yurt bulması konusunda yardımcı
 olayım ve hatta daha sonraki süreçte de yurt parasını ben ödeyeyim”

diyor. Arabulucuda şu şekilde anlaşıyorlar; sürecin sonunda kiracı yine kiraladığı evde kalmaya devam ediyor, kızın yurt parasını kiracı ödüyor. Şimdi burada % 25 nerede var, bizi neden ilgilendiriyor? Tarafların tasarruf etme yetkilerinin olması bizim için önemli. Taraflar tasarruf ettikten sonra arabuluculuğun dostane bir çözüm yöntemi olduğunu söylüyoruz. Arabuluculuk ne tahkimdir ne yargılamadır. Arabuluculuğun büyüsunü bozmayalım. Arabuluculuk, binlerce çözüm yöntemini kendisi bulabilecek bir süreçtir. İş Hukuku'nda hep anlattık, işçi işten çıkmış torunun işe alınması karşılığında anlaşma yapmış. Bu bizi neden ilgilendirir? İşte çok sevdiği bir arabası varmış Chevrolet 1975. Kıdem tazminatı karşılığında onu almış. Bizi ne ilgilendirir tarafların tasarruf yetkileri olduğu konudur. Lütfen arabuluculuğu yargılamaya ve tahkime benzetmeye çalışmayalım. Belki uzmanlık eğitimleri verirken yanlış anlaşılmış olabilir. Biz tarafların konuyu anlaması için, arabulucuların da tarafları anlayabilmesi için uzmanlık eğitimleri verdik yoksa yargılamada çıkan sonucu taraflara dayatmak gibi bir durum arabuluculuğun mantığında olamaz. Taraflar kazan-kazan prensibi gereğince istedikleri kararları verebilirler.

İkinci olarak bu konudaki yanlış anlaşmalardan en önemli birisi de -gerçi çok değerli Oğuz Atalay Hocam anlatacak- icra edilebilirlik konusudur. Bu konu hep sorulmaktadır. Sanki her arabuluculuk anlaşmasının sonucunda icra edilebilirlik şerhi alınmalıymış gibi düşünülmektedir. Geçen sene bizim yaptığımız 800.000 arabuluculuktan icra edilebilirlik şerhi alma; istatistiklere bakarsanız 800.000 dosyadan en fazla 5.000'dir. Taraflar kendi kararlarını kendileri vermiş. Neden icra edilebilirlik şerhi alsınlar? Örneğin, ortaklığın giderilmesinde taraflar anlaşmış, icra edilebilirlik şerhi bir şey almamız falan gerek yoktur. Biz bu kanun gelmeden önce 500 tane ortaklığın giderilmesini anlaşmaya çözümledik. Kanun'da bir icra edilebilirlik şerhi alma imkânı bile yoktu. Taraflar tapuya gidip, devirleri birbirlerine yaptılar ve ne oldu? Taraflar çok rahatlıkla anlaştılar. Şimdi yeni

gelen arabulucularımızda en büyük sıkıntı olarak gördüğüm konu da budur. Kendileri bir hâkim gibi davranmaya çalışıyorlar. Ortaklığın giderilmesinde mesela 30 kişi gelmiş, bir kişi anlaşmıyor. Arabulucu kapatıyor niye kapatıyorsun? Sorulduğunda “bir kişi anlaşmıyor” diyor. Öyle bir şey yok ki burası yargılama değil. Tamam o bir kişi anlaşmıyor ama 5 kişi belki içinde anlaşacak, kısmi anlaşma yapacak, biri birine hissesini devredecek, diğeri diğerinin hissesini devralacak. Bu bizi ilgilendiren bir mesele değil.

Diğer konu ise ben tebligatı nasıl yapacağım? Tebligatı biz ne zaman anlattık? Siz hâkim misiniz? Ben asliye ceza hâkimliği yaptım tebligat çıkarıyordum %50 insan geliyordu, %50 zorla getirme çıkıyordum. Ama bakın bugün arabuluculukta bizim taraflara ulaşma oranımız %90. Bunun sebebi SMS, WhatsApp, telefon gibi her türlü iletişim vasıtasını kullanmamız. Avrupa’da akrabalarımız var. Bugün o akrabalarımızın hepsi bir WhatsApp kadar yakın WhatsApp’a mesaj atarsınız çok rahatlıkla taraflar size döner. Malı ve mülk varsa rahat olun herkes size döner. Mesela malınız var satış yapılacak diye, şu yapılacak diye, çok rahatlıkla dönerler. Şunu anlatmaya çalışıyorum bizim sürecimiz esnek, bir yargılama süreci değil. Lütfen arabulucu olarak kendinizi korumaya alıp ben davetiyemi gönderirim. Gelirse gelir gelmezse gelmez diye düşünmeyin. Böyle bir arabuluculuk istemiyoruz. Zaten buna 28 günde yetmez. Biz ne dedik her türlü iletişim vasıtası kullanacağız, taraflara ulaşacağız, onları çağıracağız ve süreci ne yapacağız onlarla birlikte yürüteceğiz. Bu konular net ve açık. Ama bakın hep ne söylüyoruz arabuluculuğu salt hukuksal bir konu olarak görmeyin. Bu bir toplumsal barış projesi lütfen buna dikkat edin. Biz ilkokullarda biliyorsunuz, akran arabuluculuğu yapıyoruz. Bunu her yerde söylüyorum. Çocuklar arasında kavgaları o akran arabulucular bizim arabulucular gibi çözüyorlar. Geçen sene Manisa’da 130 tane uyuşmazlığı 130’da 130 yapmışlar. Çocuklar bizden daha başarılı 130’u anlaştırmışlar. Sosyal arabuluculuk, gençlik arabuluculuğu

var. Yarın inşallah köy arabuluculuğu, apartman arabuluculuğu, mahalle arabuluculuğu olacak. Bunlar hukuksal meseleler ve ceza meseleleri değil. Taraflar arasındaki kırılganlıklar, küskünlükler, birbirlerini yanlış anlaşılmalara. Bunun amacı, toplumda bir değişim yaratmaktır. Biz hep şunu söylüyoruz mahkeme en son çaredir, dava en son çaredir. Önce tarafların kendi kararlarını kendileri vermeleri gerekir. Peki arabulucunun tahkimden veya davadan en büyük farkı ne dediğimizde “tarafların kendi kararlarını kendileri vermeleridir” diyoruz. Biz 2013’te bu işe başlarken arabuluculuk dünyada gelişecek Türkiye’de gelişecek dedik. Çünkü insanlık gelişiyor, insanlar şunu isteyecek benim sorunum, benim konum, benim davam, benim uyuşmazlığım; karşı taraf da diyecek benim uyuşmazlığım, benim davam. Bu uyuşmazlığı en iyi taraflar bilir. Bu uyuşmazlık konusunda en çok söz hakkı taraflara aittir. Bu uyuşmazlık konusunda yine en iyi kararı taraflar verir. Hâkim dediğimiz kişi, tarafların sorunu çözmediğinde ey hâkim biz iki taraf oturduk sorunumuzu çözemedik seni üst akıl olarak kabul ediyoruz, buyur senin verdiğin karara razıyız, üst akıl olarak al bu sorunu çöz. Hâkim sizin sorununuzu çözerken empati yapamaz, sizin yerinize geçemez, sizin yerinize o kararı veremez. O adaletli olduğuna dair bir karar verecektir ama bakın arabulucunun farkı tarafların kendi kararlarının kendi vermesidir. Yani ben buna “Kendi uyuşmazlığınızın kendi hâkimi olun” diyorum. Bu çok büyük bir imkandır. Modern dünyanın en büyük adaletidir, en büyük imkandır, insanlara verilen en büyük haktır. Ben önce bu hakkımı kendim kullanmak, önce kendi sorunumu kendim çözmek isterim. Çünkü bu sonuçta benim kararım, buna da bu anlamda razı olacak benim. Ama ben çözemezsem elbette ki mahkemeler de orada duruyor. Hiçbir mahkeme de kapanmıyor rahat olun arkadaşlar. Ama insanlara bu hakkı verelim ve en önemlisi de toplumsal barışa katkı sağlayalım. Bakın kiracı-kiralayan uyuşmazlığı nereye geldi gördük ama inşallah bir iki ay içerisinde ben inanıyorum ki; bu arabulucuların sayesinde hem uyuşmazlıklar azalacak hem de bu anlamda baktığımızda toplumsal

barış anlamında uyuşmazlıklar inşallah azalacaktır. 4 yıldır ki hamdolsun işçi-iş veren arasında nasıl ki kavga duymadıysanız, yakın zamanda kiralayana ve kiracıya da dokunacağız. Ben de inanıyorum ki bu insanlar da artık kavgadan yoruldu, anlaşmak istiyorlar. İnşallah bu imkânı da biz vereceğiz. *Uzun konuşuyorum, Hocam kusura bakmayın, Ali Hocam ben burada artık keseyim, yoksa daha da uzatırsam hiçbir hocamız konuşamayacak. Bu programın düzenlemesinde Ali Hocama, Oğuz Hocama çok değerli diğer hocalarımıza çok teşekkür ediyorum.* Arabuluculuk ruhunu arabuluculuktan ayırmayın, ruhu giderse arabuluculuk kalmaz. Bu bir tahkim değil lütfen yargılama yapmaya çalışmayın. Bunu yargının içine sokmaya çalışmayın zaten tahkimimiz var. Öyle olsa tahkim yaparız. Lütfen dostane çözüm yöntemini dostane çözüm yöntemini içinde değerlendirin, yargının içinde değerlendirmeyin arkadaşlar. *Ben hepinize çok teşekkür ediyorum, çok sağ olun. Hepinize iyi akşamlar diliyorum, İnşallah faydalı bir toplantı olacaktır. Hocam yeniden herkesin emeğine sağlık teşekkürler.*



Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kira Sözleşmeleri

Dr. Öğr. Üyesi Özlem Acar Ünal

Kira sözleşmesinin tanımı TBK md. 299 hükmünde düzenlenmiştir. 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 sözleşmedir.”

Kira sözleşmesine ilişkin düzenlemeler, Türk Borçlar Kanunu’nda md. 299-378 hükümleri arasında yer almaktadır. TBK md. 299-388 hükümleri, kira sözleşmesine ilişkin genel düzenlemeler içermektedir. Bu çerçevede, olağan (adi) kira sözleşmesinde TBK md. 299-388 hükümleri uygulanmaktadır. TBK md. 339-356 hükümleri konut ve çatılı işyeri kiralalarına özel düzenlemelerdir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı TBK md. 339 hükmünde yer almaktadır. Söz konusu hüküm kapsamında, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreli kiralalanmalarında konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin düzenlemeler uygulanmayacak ve genel hükümler (TBK md. 299-388) uygulama alanı bulacaktır. Belirtmek gerekir ki, TBK’da konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel bir düzenleme bulunmaması halinde kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerden yararlanılacaktır. TBK md. 357-378 hükümleri ise ürün (hasılat) kirası sözleşmesini düzenlemektedir.

TBK’da konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü sona erme sebepleri bildirim yoluyla sona erme ve dava yoluyla sona erme olarak iki şekilde düzenlenmiştir. Bildirim yoluyla sona erme TBK md. 347 hükmünde yer almaktadır. Buna göre:

“Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler. Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabileceği durumlar-da, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.”

Hükmün ilk fıkrasında, belirli süreli sözleşmelerde kiracının en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadığı takdirde sözleşmenin aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılacağı düzenlenmiştir. Bu kapsamda, belirli kira sözleşmelerinde kira süresi ne kadar olursa olsun kira sözleşmesinin uzama süresi bir yıl olacaktır. Örneğin, üç yıllık bir kira sözleşmesinin TBK md. 347/f.1 hükmü çerçevesinde uzaması halinde uzama süresi bir yıldır. Uzama süresinin sonunda kiracı sözleşmeyi sona erdirmese ve kiraya verenden kaynaklanan herhangi bir sona erme sebebi yoksa kira sözleşmesi yine bir yıl için uzayacaktır. Belirtmek gerekir ki, belirli kira sözleşmesinin uzaması halinde sözleşme belirsiz süreliye dönmez, belirli süreli olmaya devam eder. Dolayısıyla belirli süreli konut ve çatılı işyeri

kira sözleşmelerinin uzaması, sözleşmenin kendiliğinden belirsiz süreli sözleşmeye dönmesi sonucunu yaratmaz. Nitekim Yargıtay 3. HD'nin, E. 2017/2914, K. 2017/13808, T. 12.10.2017 sayılı kararında bu husus şu şekilde ifade edilmiştir:

“... Taraflar arasında imzalanan 01.06.2011 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı hususunda uyumsuzluk bulunmamaktadır. Sözleşmenin 12. maddesinde; tarafların 6 ay evvelden yazılı haber vererek sözleşmeyi feshedebileceği şeklinde feshi ihbar süresi kararlaştırılmıştır. Davacı 12.06.2013 tarihinde dava açmış, sözleşmedeki feshi ihbar süresi uyarınca 6 ay önceden davalıya ihtar göndermiştir. Buna göre mahkemeye işin esası incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, konut ve çatılı işyerlerinde sözleşmenin uzaması halinde belirsiz süreli hale gelmeyeceği, sözleşmenin belirli süreli olduğu dikkate alınmadan yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamış, bozmayı gerektirmiştir.” (Karar için bkz. www.kazanci.com.tr).

TBK md. 347 hükmündeki düzenleme uyarınca kiraya veren, belirli süreli kira sözleşmelerinde sözleşmede belirlenen sürenin sona ermesine dayanarak sözleşmeyi sona erdirememektedir. Ancak 6098 sayılı TBK'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte, kiraya verene belirli koşulların varlığı halinde sözleşmeyi herhangi bir gerekçe göstermeksizin sona erdirmeye hakkı tanınmıştır. Buna göre, kiraya veren belirli bir sürenin geçmesi halinde ve bildirimde bulunmak koşuluyla kira sözleşmesini gerekçesiz sona erdirebilecektir. Sürenin hesaplanmasında ilk olarak sözleşmede belirlenen kira süresi bitmelidir. Sözleşme süresi bittikten sonra ise on yıllık uzama süresinin sona ermesi gerekmektedir. On yıllık uzama süresi geçtikten sonra ise kiraya veren sözleşmeyi sona erdirmek için bir uzama yılı daha beklemelidir.

Bu sürenin sonunda kira sözleşmesini sona erdirebilmekle birlikte en az üç ay önceden yazılı bildirimde bulunmalıdır. Örneğin, taraflar bir yıllık bir kira sözleşmesi akdetmişlerse öncelikle bu süre geçecektir. Ardından TBK md. 347/f.1 hükmü kapsamında on uzama yılı geçecektir. On uzama yılını süresinin bitiminden itibaren takip eden uzama yılı sonunda kira sözleşmesi sona erdirilebilecek ancak en az üç ay önceden kiraya veren kiracıya yazılı bildirimde bulunacaktır. O halde bir yıl olarak akdedilen bir kira sözleşmesi, kira sözleşmenin yapıldığı tarihten itibaren 12 yıl (1+10+1) sonra kiraya veren tarafından en az üç ay önce yazılı bildirimde bulunularak sona erdirilebilecektir. Bunun gibi üç yıllık bir kira sözleşmesinde, kiraya veren kira sözleşmesinin imzalandığı tarihten 14 yıl (3+10+1) sonra sözleşmeyi gerekçesiz sona erdirebilecektir. Tekrar belirtmek isteriz ki, bu düzenleme kiraya verene sözleşmeyi gerekçesiz sona erdirmeye imkânı vermektedir. Dolayısıyla, TBK’da yer alan diğer sona erme sebepleri varsa kiraya verenin o hükümler kapsamında sözleşmeyi sona erdirmesi her zaman mümkündür.

Belirsiz süreli kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından herhangi bir gerekçe gösterilmeden sona erdirilmesi ise TBK md. 347/f.2 hükmünde düzenlenmiştir. Belirli süreli kira sözleşmesinden farklı olarak, belirsiz süreli kira sözleşmesinin başlangıcından on yıllık süre geçmesi gerekmektedir. Bu süre geçtikten sonra kiraya veren genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilmektedir. Genel hükümlere göre fesih bildirimi, taşınmaz ve taşınır yapılar için TBK md. 329 hükmünde düzenlenmiştir. TBK md. 329 hükmündeki düzenlemeye göre:

“Taraflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel âdetle belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir.”

O halde belirsiz süreli kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren on yıllık süre geçtikten sonra en erken altı aylık dönemin sonunda kira sözleşmesi sona erdirilebilecektir. Ancak bunun için altı aylık dönem sonundan üç ay önce fesih bildiriminde bulunmak gerekecektir.

TBK’da düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü diğer bir sona erme biçimi, dava yoluyla sona ermedir. Kiraya verenden kaynaklanan sebepler TBK md. 350-351 hükümlerinde düzenlenirken, kiracıdan kaynaklanan sebepler TBK md. 352 hükmünde düzenlenmiştir. Son dönemlerde, en çok uyuşmazlık çıkan konulardan biri ise TBK md. 352/f.1 hükmünde yer alan tahliye taahhütnamesidir. Söz konusu düzenlemeye 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 erdirebilir.”

Geçerli bir tahliye taahhütnamesinden söz edebilmek için öncelikle yazılı olması gerekmektedir. Tahliye taahhütnamesinin adi yazılı şekilde yapılması yeterlidir. Bir diğer koşul, kiralananın teslim edilmesinden sonraki bir tarihte düzenlenmiş olmasıdır. Bu kapsamda kira sözleşmesiyle aynı tarihli bir tahliye taahhütnamesi geçerli olmayacaktır. Bir başka koşul ise tahliye taahhütnamesinde tahliye tarihinin yazılmış olmasıdır. Yargıtay’da vermiş olduğu kararlarda tahliye tarihinin açık bir şekilde yazılmış olmasını aramaktadır. Konuyla ilgili Yargıtay 12. HD’nin E. 2020/1175, K. 2020/2309, T. 9.3.2020 sayılı kararı şu şekildedir:

“... Somut olayda; taraflar arasında 01.02.2005 tarihli ve 01.05.2012 tarihli kira sözleşmeleri bulunduğu, davalı tarafından sözleşmelerdeki imzanın inkar edilmediği, 01/05/2012 başlangıç tarihli sözleşmenin 1. maddesinde sözleşmenin, taraflar arasında 01/02/2005 tarihinde yapılmış olan kira sözleşmesinin kira süresinin uzatılması, yeni dönem kira bedelinin belirlenmesi ve değişen şartlara uyarlanması amacıyla yapıldığının belirtildiği, 5. maddesinde “Kira süresi 01.05.2012 tarihinden başlayarak 3+2 yıl olarak kararlaştırılmış olup bu sürenin sonunda kiracı mecuru boşaltarak kiraya verene kayıtsız şartsız teslim edecektir.” şeklinde taahhüdün yer aldığı, davalının 01/02/2005 tarihli kira sözleşmesine göre bu tarihten itibaren kiralanan taşınmazda bulunduğu, söz konusu taahhüdün kira ilişkisi devam ederken verilen tahliye taahhüdü olduğu ancak taahhüdün belli bir tarihi içermediği görülmüştür. Tahliye taahhüdünde, tahliye tarihi belli (açık) bir şekilde yer almadığından Türk Borçlar Kanununun 352. maddesinin aradığı anlamda bir tahliye taahhüdünün varlığından bahsedilemez. O halde, ilk derece mahkemesince belirtilen gerekçe ile davanın reddine ve Bölge Adliye Mahkemesince de istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmesi gerekir.” (Karar için bkz. www.kazanci.com.tr).

Tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davasının mutlaka kiraya veren tarafından açılması gerekir. Kiraya veren olmayan malikin bu davayı açma hakkı yoktur. Yargıtay 6. HD’nin E. 2014/9368, K. 2014/10385, T. 25.9.2014 sayılı kararına göre:

“.. 6098 Sayılı TBK.’nın 352. maddesine göre; taahhüt nedenine dayalı tahliye davasının mutlaka kiraya veren tarafından açılması gerekir. Kiraya veren durumunda olmayan malikin dava hakkı yoktur..” (Karar için bkz. www.kazanci.com.tr)

Ancak belirtmek gerekir ki, kiralanan taşınmazı edinen yeni malik, önceki malik ya da kiraya verenin halefi olacağından eski malik zamanında verilmiş olan tahliye taahhüdüne dayanarak dava açabilir.

Son zamanlarda çok tartışmalı olan bir diğer husus ise aile konutu niteliğindeki taşınmazlara ilişkin olarak verilen tahliye taahhüdüdür. TMK md. 194/f.1 hükmünde

“Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz”

düzenlemesi yer almaktadır. Aynı hükmünün dördüncü fıkrasındaki düzenlemeye göre:

“Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur.”

Aile konutunun kiralınmasıyla ilgili TBK md. 349 hükmündeki düzenleme ise şu şekildedir:

“Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez. Bu rızanın alınması mümkün

olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermek-ten kaçınırsa kiracı, hâkimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir. Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır”.

Söz konusu hükümler sebebiyle, kiracı eşin tek başına tahliye taahhüdü vermesinin taahhütnamenin geçerliliğini etkileyip etkilemediği, diğer eşin rızasının alınmasının gerekip gerekmeyeceği tartışmalara sebep olmuştur. Konuyla ilgili, yakın tarihli Antalya Bölge Adliye Mahkemesi kararı ise şu şekildedir:

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

Kararda da görüldüğü üzere, yüksek mahkeme TMK md. 194/f.4 hükmü kapsamında kiracı olmayan eşin kiraya verene yapacağı bir bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelmesini aramakta ve bu bildirimin takip tarihine kadar yapılması halinde yalnızca kiracı eş tarafından verilen tahliye taahhütnamesinin geçerli olmayacağını kabul etmektedir. Dolayısıyla yüksek mahkemeye göre, bu bildirim takip tarihine kadar yapılmadığı takdirde kiracı eşin tek başına verdiği tahliye taahhütnamesi geçerli olacaktır.

Soru-Cevap

Tahliye davası devam ederken kira tespit davası açılabilir mi?

Evet bu soruya olumlu cevap veriyoruz. Mesela ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açtık, ihtiyaç sebebiyle tahliye davasında ihtiyacın zorunlu ve samimi olması gerekiyor ama bu noktada eş zamanlı kira tespitinin de talep edilmiş olması bu ihtiyacın zorunlu ve samimi olmadığını göstermiyor. Bu konudaki Yargıtay kararları da aynı şekildedir.

10 yıllık bir kira sözleşmesi yapılmışsa kira bedelinin tespiti 5 yıldan sonra istenebilir mi? Yoksa 10 yıl yılında olması mı beklenmelidir?

Hayır böyle bir bekleme süremiz yok. TBK md. 344 fıkra 3 hükmü diyor ki 5 yıl dolduktan sonra biz kira tespit davasını açabiliyoruz, kira tespit talep edebiliyoruz. Dilerse sözleşmemiz 7 yıl olsun 10 yıl olsun fark etmiyor. Önemli olan 5 yıllık sürenin dolmasıdır.

Aile konutu kira sözleşmesi devam ederken yenilendiğinde yeni kira sözleşmesinde ve tahliye taahhüdünde eşin muvafakati gerekli mi?

Eğer ki sözleşmede buranın bir aile konutu olduğu belirtilmişse, biz aile konutu olduğunu biliyorsak bana göre burada diğer eşin yani taraf olmayan eşin de aynı şekilde muvafakatini almamız gerektiğini düşünüyorum.

Kiracının eşinin, kiralayana bu konutun aile konutu olduğu yönünde bildirimi şekle bağlı mı?

Türk Medeni Kanunu md. 194 hükmüne göre şekle bağlı değiliz, herhangi bir şekil kuralı yok. Kanun koyucu bize bir şekil kuralı getirmemiş tabii ki ispat açısından yazılı olmasında fayda vardır.

Kiracının Türk Borçlar Kanunu md. 315'e göre temerrüde düşmesinden itibaren kiralayanın kirayı feshetmesi için bir süre var mı? Bunu dilediği zaman kullanabilir mi?

TBK 315. madde kapsamında kiracıya kiraya veren kira bedelini ödemediğinde 30 günlük bir süre verilir. Bu 30 günlük sürede bu ihtarnamede, bu soru herhalde ona yönelik, yani ihtarnamenin içinde eğer bu süre içinde ödenmezse kira sözleşmesinin feshedileceğini belirtmiş olabiliriz. Eğer bunu belirtmemişsek 30 günlük sürede ödemediği takdirde o zaman feshe yönelik bir ihtarname daha göndermemiz gerekmektedir. Eğer soruda bahsedilen ihtarnamede aynı zamanda sözleşmenin feshedileceğini de belirttik ondan sonraki aşamada acaba kiralananın tahliyesine yönelik açılacak bir davadaki süreden bahsediliyorsa eğer orada kanun koyucu belli bir süreden bahsetmemiş. Ama tabi ki burada bizim sınırimız dürüstlük kuralı olmalıdır. Dürüstlük kuralı kapsamında uygun süre içerisinde böyle bir talepte bulunmalıyız. Hazır yeri gelmişken burada şunu da belirteyim, TBK md. 315 kapsamında biz eğer bir ihtarname gönderiyorsak kiracıya bizim bu ihtarnamede verdiğimiz süreye dikkat etmemiz gerekmektedir. Yani 30 günden daha fazla bir süre verdiysek sırf kanundaki 30 gün geçti diye tamamdır artık sözleşme feshedilmiştir diyemiyoruz. Verdiğimiz süreye riayet etmemiz gerekiyor 40 günse 40 gün beklemek, 60 günse 60 günlük beklemek gerekmektedir. Yargıtay kararları kapsamında da sözleşmenin feshedileceği ve bu kapsamda da kiralananın tahliyesinin talep edileceğini de belirtmiş olmamız gerekiyor, Yargıtay bunu arıyor. Teşekkür ederim.



Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk

Av. Arb. Neriman Uygur

Teşekkür ederim hocam, müsaadenizle bir ekran paylaşımı yapmak istiyorum. Ben de bütün katılımcılara ve bu programı hazırlayan herkese tekrar teşekkür ederim.

Genelde biz teori anlatmak istemiyoruz ama bazen de son bir çözüm önerisinde bulunabilmek için bazı şeyleri bilmemiz gerekiyor. Sonrasında belki taraflara son bir çözüm önerisinde bulunacağız ya da anlaşma yapılırken, anlaşma metninin uygulanabilirliği konusunda da tarafları birazcık da olsa uyarabiliriz.

Kira Sözleşmelerden kaynaklı dava şartı arabuluculuk dediğimiz zaman elimizde neler var, bundan başlayalım.

Bu davalar, kira bedelinin belirlenmesi ve uyarlanması davalarıyla, tahliye davaları olmak üzere iki başlık altında toplanır.

Bizim daha çok işleyeceğimiz konu; konut ve çatı işyeri kiralari olduğu için bu konudan devam etmek istiyorum.

Kira bedelinin belirlenmesi ve uyarlaması davaları;

Dava açma ve dava şartı arabuluculuğa başvurma sürelerini isterseniz birlikte inceleyelim.

Dava açma süresi yönünden Borçlar Kanunumuzun 344. Maddesi bize açıkça yol çizmiş durumdadır.

Endeks döneminde; taraflar sözleşmede artış yapılacağını düzenlememiş iseler, ikinci dönemin başında, devam eden her dönem başında ne yapılabilir ne açılabilir. Dördüncü yılın başı dahil Tarafların herhangi bir artış yapılacağına dair sözleşmeye madde koymamış olmaları gerekiyor. Yine bu sürelerde dava açılabileceğine göre yeni dönem başlarında kiraya veren dava arabuluculuğa başvuracaktır.

İkinci ihtimal; taraflarca yeni dönemde artış yapılacağını belirlenmiş ancak oran belirlenmemiştir. Bu ihtimalde dava açma süresi, üçüncü dönem bittikten sonra yeni dönem başlangıç süresi bir ay olup arabuluculuğa da dönem başında başvuracağız son tutanağın düzenlenmesinden itibaren de süreler işlemeye gene devam edecektir.

Endeks döneminden sonra ikinci dönem dediğimiz hak ve nefaset dönemimiz var. Kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren 5. yılın sonu 6. yılın başında açacağız, arabuluculuğa da dava açılacak dönem başında başvuracağız ve dava açma süresi bu aşamada duracak, sonrasında arabuluculuk son tutanağı düzenlediğimiz takdirde kalan sürede de davamızı açacağız. Uzamış dava süresi dediğimiz ihtar süresi içinde arabuluculuğa başvuru, yazılı bildirim yerine geçerse, diğer tarafın da sürece katılımı şartı ile bildirim şartını dava açma süresi başlamadan ihtiyari arabuluculuğa başvurarak gerçekleştirebiliriz.

Yine erken dönemde dava şartı arabuluculuğa başvurduğunuzda her iki tarafın imzasını taşıyan arabuluculuk oturum tutanağı da düzenlediyseniz bu da yazılı bildirim koşullarını sağlayacaktır. En kötü ihtimalle bu aşamada dava şartını da yerine getirmiş olacağız.

Önceden arabuluculuğa başvurmayı ihtar şartının yerine getirilmesi amacıyla kullanabileceğiz. Ancak burada önemli olan mutlaka diğer taraf kiracı gelecek ve imzasını atacak, kira bedelinin artırılmasına ilişkin bildirim, kiracıya imzası karşılığında yapılmış olacak yoksa salt ihtiyari arabuluculuğa başvurmak bize herhangi bir fayda sağlayamayacaktır.

Kira bedelinin belirlenmesi veya uyarlaması davalarında anlaşma belgesinin icrası nasıl olacak;

Anlaşma belgesiyle yeni dönem kira bedeli için oran olarak anlaşılmış ise henüz borcun muaccel olmaması, kira süresinin işlememesi nedeniyle icra edilebilir şerhi alınamayacaktır. Kira tespit ve kira bedelinin belirlenmesi davalarında da ne yapıyor, mahkemece şu dönemin başından itibaren şu kira bedelinin şu bedel olarak tespiti deniyor. O zaman biz de gene bu geçmişe yönelik birikmiş kiralar için ilamsız icra takibi yapıyoruz. Yani burada anlaşma belgesi yaptık, ilerleyen dönem için yeni bir kira bedeli belirledik burada icra edilebilecek şerhi alma ihtimalimiz de zorlaşacak çünkü muaccel bir alacak işlemiş kira alacağı yok o zaman gene ilamsız icra yoluyla biz takip yapmak zorunda kalacağız. Yani geleceğe yönelik kira alacaklarında kira tespiti ve belirleme davalarında uyarlama davalarında örnek 13 icra emri göndermemiz de fayda var.

Kira bedelinin belirlenmesinde, anlaşma öncesi bedeller söz konusu ise yani geçmiş dönemden bahsediyoruz, dava açma sürecinin içinde arabuluculuğa başvurduk diyelim işlemiş toplam kira

bedeli artış oranları oluşan toplam miktar varsa ve bu anlaşma belgesine yazılırsa icra edilebilir şerhi almak kaydıyla ilamların icrası yoluyla da icra takibi yapabileceğiz, ancak burada da yine şu söz konusu ilamların icrasıyla takip yaptığımız zaman ileride tahliye davası açamayacağız.

Temerrüt nedeni ile dava açma imkanını sağlamak istiyorsak, elimizde sadece bir alacağın ilamlı icra yolu ile tahsili ödeme emri göndermediğimiz için burada temerrüde düşürme şansımız olmayacak. Aslında anlaşma belgemize icra edilebilirlik bir şerh almaktansa, örnek 13 ödeme emri göndermenin bizim için çok daha faydalı olacak diye düşünüyorum.

Kira bedelinin uyarlanması davasında;

Dava, uyarlama şartları var ise zaten her zaman açılabilir. Dava şartı arabuluculuğa başvuru da uyarlama davası açacağımız her zaman mümkün olacak.

Tahliye davalarında dava şartı arabuluculuk;

Kiraya verenden kaynaklı dava sebepleri ve dava açma süreleri;

Gereksinim nedeniyle yani bizim ihtiyaç nedeniyle dediğimiz tahliye davası, yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye davası elimizde var bu davalarda dava açma süreleri aynı zamana arabuluculuğa başvurma süresidir.

Belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde de kiraya ilişkin genel hükümlere göre ihtar dönemine ihtar bildirimi için öngörülen sürelerle uyanarak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde dava açılacaktır. Yeni malikin gereksinimi

nedeniyle tahliye davasında da, yine edime tarihinden başlayarak bir ay içinde durum kiracıya yazılı bildirim koşuluyla 6 ay sonra veya sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde dava açılabilir. Dava şartı arabuluculuğa da bekleme süreleri sonunda başvurulabilir. Belirtilen tahliye davalarında dava açmak için beklememiz gereken süreler öngörüldüğünden, daha önceden arabuluculuğa başvurmak ve dava şartını gerçekleştirmek konusu tartışılmaktadır.

Bildirim yoluyla fesih;

On yıllık uzama süresinin sonrasındaki süreci Özlem Hocamız anlattı. Biz buna gene dava süresinin uzaması kısmı yönünden bakalım, kiraya veren en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağına kiracıya yazılı olarak bildirmiş ise, dava açma süresi bir kira yılı uzamış sayılır dava açma süresinin uzaması halinde dönem sonuna kadar dava açılabilir gibi dava şartı arabuluculuğa da başvurulabilir. İhtar yaptıysak dediğimiz gibi bir yıl içinde de zaten kira dönemi sonuna kadar da 11 ayda bile 11 aydan 20 gün geçse bile arabuluculuğa başvurarak süreci başlatmış olacağız.

Dava şartı arabuluculuk için başvurma süresi dersek; yine dava açma süresi öncesi her iki tarafın ilk oturuma gelip ilk oturum tutanağının düzenlenmesinin sağlanması, durumu değerlendirilerek bildirim yerine geçmesi amacıyla bildirim süreleri içinde ihtiyari arabuluculuk, dava şartı arabuluculuk ise dava açma süresi içinde yapılacaktır.

Arabuluculuk sürecinin başlamasından, sona ermesine kadar geçen süre hepimizin bildiği üzere zaman aşımının ve hak sürenin hesaplanmasında dikkate alınmayacaktır. Bu da bizim için bir avantaj oluşturmuyor.

Sözleşmede ihtar veya bildirim süresi olarak daha uzun bir süre belirlenmişse, kiraya veren sözleşmedeki bildirim süresine uyacaktır, yani bu bizim öngörülen bir ay öncesi vesaire sürelerde kiraya veren bunun için iki ay gibi bir süre üç ay gibi bir süre koyduysa Yargıtay kararlarına göre kiraya veren bu sürelerle uyarak bildirim yapacak ve davasını açacaktır.

Temerrüt nedeniyle akdin feshi ve tahliye davalarına bakalım;

Kiracının temerrüdü kiracı muaccel olan kira bedelini veya yan gider borcunu ifa etmediği takdirde ona yazılı olarak süre verip ödeme durumunda sözleşmeyi feshedeceğini kiraya veren bildirmek zorunda, kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatı iş yerinde, iş kiralalarında 30 günden az olmayacak, burada gene yazılı olarak bildirimin yapılacağından bahsediliyor.

Kiracı noterden tebliğ edilen ihtarname ile temerrüde düşmüşse veya icra takibiyle temerrüde düşmüş ancak kiraya verenin sulh hukuk mahkemesinde akdin feshi ve mecurun tahliyesi davası açması gerekli ise arabuluculuk burada gene dava şartı olacaktır.

İcra takibi sonrası temerrüde düşen borçlu kiracı yönünden ise itirazın iptali ve tahliye talepli dava bir yıl içinde açılacak, noterden tebliğ edilen ihtarname ile temerrüde düşmüş olan kiracı yönünden temerrütten sonra dava her zaman açılabilir, ama bunun için de olması gereken makul sürede açılmasıdır.

İki haklı ihtar nedeni tahliye davasında;

Kiracı bir yıldan kısa süreli kira sözleşmesinde yine kira süresi içinde bir yıl veya daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için

kendisine yazılı olarak iki haklı iftarda bulunmasına sebep olmuşsa kiraya veren gene tahliye davası açabiliyor.

Kiracı icra takibiyle veya noterden ihtarname ile iki haklı ihtar düşürülebilir, burada iki ihtarın yazılı olması şartını az önce söylediğiniz gibi ihtiyari arabuluculuğa başvurmak, belki geç ödemeden kaynaklı başvuru yapmak ve bu aşamada bu kiraları ödemediğine dair bildirim yapmak da acaba ihtar yerine geçecek mi, yazılı bildirim yerine geçecek mi? Yine kiracı imzasıyla teyit edeceği için geçecek diye düşünüyoruz. Yani burada taraflar şunu düşünecek mi acaba ben noterden işlem yapmaktansa bir sürü masraf vermektense gidip bir dava şart arabuluculuğa da bunu halledeyim mi diyecekler.

Tahliye taahhüdü nedeniyle tahliye;

Kiracı kendisine kiralananın tesliminden sonra, kiraya verene, kiralananı belirli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği halde boşaltmamış ise, kiraya veren kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.

İcraya başvurdu ise örnek 14 icra emri gönderildi ve icra takibine itiraz şekli yargılamayı gerektiriyorsa, yani imzaya itiraz etti, tarihe itiraz etti ve dava bir yıl içinde Sulh Hukuk Mahkemesinde açılacak, bu süre içinde de yine önceden dava şartı arabuluculuğa başvurulacaktır.

İcra takibi yapılmadan dava açılmak isteniyorsa o zaman da yine, kiracının boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği tarihten itibaren bir ay içinde de dava şartı arabuluculuğa başvurmak gerekiyor. Burada da ne var dava şartı yine arabuluculuk var.

Özetle belirtmek istediğim konu şu; gerek birikmiş kira borçları gerekse kira tespiti davalarından kaynaklı arabuluculuğa gittiğimiz zaman bizim icra edilebilirlik şerhi almamız, nerede, ne kadar gerekli; eğer kira tespiti kararının yerine geçecek bir anlaşma yaptıysak, bu anlaşma ileriye yönelik etkili olacağı için biz Sulh Hukuk Mahkemesine icra edilebilir şerh için gittiğimiz zaman böyle bir şerh alamayacağız çünkü bu işlemiş, muaccel olmuş bir alacak olmayacak.

Yine ödeme süresi geçmiş kira bedellerine ilişkin bir anlaşma yaptığımız zaman amacımız, icra takibi yaparak kiracıyı temerrüde düşünmek ve bu temerrüt sonrasında tahliye davası açabilmek olacaktır. Elimizde icra edilebilir nitelikte kira alacağına ilişkin bir belge olduğu zaman benim tavsiyem ona icra bir şerhi almaktansa örnek 13 ihtarlı ödeme emri göndermek olmalıdır.

İlamsız takip şekli ve itiraza tabi, yani icra edilebilirlik şerhi almış olsak bile buna gene örnek 13 göndereceğimiz için ilamlı takip şeklinde olmayacaktır. Burada da icra edilebilir şerhi almanın bir faydası yok diye düşünüyorum. Yine tahliye davalarında da icra edilebilirlik aşamasında nasıl hareket etmemiz gerekiyor. Anlaşma belgelerini nasıl düzenlememiz gerekiyor konusunda gelirse; mahkemeye icra edilebilirlik şerhi gittiği zaman şerh vereceği, icra dairesinin tahliye edebileceği şekilde düzenlemek gerekir. Şu adresteki, şu tarihli kira sözleşmesi ile kiralanan taşınmazın, şu tarihte tahliyesi ve kiraya verene teslimi şeklinde, çok net ve açık olarak bir belirleme yapmak gerekiyor diye düşünüyorum, ben gayet hızlı gittim benim için yeterli, teşekkür ederim.

Soru-Cevap

**Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin uyuşmazlıkta başvuru-
cu kiralayan tereke temsilcisi ise arabuluculuk sürecinde terekeyi
temsil yetkisi olduğuna dair belge almak gerekir mi?**

Cevap: Tabi ki tereke temsilcisi olduğuna dair belge almak gerekir, ayrıca bir de tereke temsilcisinin normal dava açma, icra takibi yapma vesaire yetkisi var ancak arabuluculuk özel bir yetki olduğu için arabuluculuk görüşmelerine katılma yönünde de bir yetki alması gerekir, ayrıca çok önemli sayılacak işlerden birinde, uyuşmazlıkta tereke temsilcisi olacaksa ve imzalayacaksa mutlaka Sulh Hukuk Mahkemesinden de anlaşmanın içeriğine dair de onay alınması gerekir diye düşünüyorum.

Ecrimisil Müdahalenin önlenmesi ve kal davası için arabuluculuk dava şartı mıdır?

Cevap: Ecrimisil genelde kiraya benzetildiği için (hesap şekli kiraya benzetildiği için) çok fazla soruluyor, ecrimisil haksız işgal tazminatı olarak değerlendiriliyor, hazine taşınmazı veya 3. kişiye ait taşınmazın üzerinde tasarruf yetkisi ya da hukuki ilişkiye dayanmadan bir kişinin kullanmasından kaynaklı ama “hesap bir aylık kiraya verilseydi bu kirada kullansaydı ne olurdu” gibi hesaplama yapıyor mahkemeler. Ancak dava şartı değildir.

Kiracı vefat etmiş, kira verenin haberi olmadan arabuluculuğa başvurmuş, arabulucu olarak mirasçılar tarafından eklemeli miyiz? Mirasçılar konusunda kiraya verilen bu bilgilere büroda ulaşabilir miyiz?

Cevap: Yargıtay’ın 1978 tarihinde İçtihadı Birleştirme Kararı var, ölen kişi hakkında dava açılmaz, icra takibi yapılamaz, sonradan

ıslah yoluyla dahi tamamlanamaz, bu başvuru baştan sakat olarak yapılmış bir başvurudur. O yüzden de yeniden başvuru yapan kiracı, kiraya veren mirasçılarını bulacak, tekrar başvuru yapacak, bürodan kiraya verenin mirasçılarının nüfus kayıtlarına ulaşamıyoruz diye biliyorum, sadece takbise mernis kayıtları açıldı, talep olursa bugün konuştuğum bir arabuluculuk bürosu yazı işleri müdürü bilgi veriyor dedi.

Pencere yalıtımı gibi zorunlu tadilat işlerinin yapımı için başvuruda bulunduğu bunlara ilişkin anlaşma yapılırken nelere dikkat etmek zorundadır?

Cevap: Kiraya veren kira süresi içinde zorunlu harcamaları kiracının oturmasına uygun bir şekilde bulundurma zorunluluğu çerçevesinde yapmak zorunda ve kiracı tarafından bildirilir bildirilmez hemen yapmalı ancak yapılacak işleri net olarak belirlemek gerekiyor yani ilerde icra edilebilecek şekilde, belki de yeni bir uyuşmazlığı neden olmayacak şekilde yansıtmak gerekiyor. Belirli süre içinde yapılmadığı takdirde kira bedelinde mahsup edilerek kiracı tarafından da yapılabileceği şeklinde de bir madde yazabiliriz. Daha da garanti olsun istiyorsak bedeli belirlenebilir. 30 gün içinde yapılmadığı takdirde bedeli kiraya veren tahsil edilmesi şeklinde bir madde koyulursa bunu çok daha sağlama almış oluruz.

Taraflar kiracının belirli bir süre sonra kiracı olduğu taşınmazı satın alacağı konusunda anlaşılırsa ve arabuluculuk tutanağına satış bedelini ödeme koşulları yazılırsa bu durum TBK'daki taşınmaz satış vaadi gibi değerlendirilebilir mi?

Cevap: Satış vaadi sözleşmelerinde noter huzurunda yapılır. Şekil şartı vardır. Şu aşamada arabuluculuk belgesi ile satış vaadi yapamayız. İhtiyari arabuluculuk artık taşınmazın devri ile sınırlı aynı haklarda arabuluculuğa elverişli hale gelmiştir. O yüzden arabuluculuk anlaşmasında böyle bir devri planlayabiliriz ama bunun için de

satış vaadi olmayacak, ancak kiracının hangi şartlarla satın alacağı belirlenmiş olacaktır. Bu sebeple ödemelerin net olarak burada yazılması gerekiyor, ödeme günlerinin yazılması gerekiyor ki ilerde icra edilebilirlik anlamında bir sıkıntı yaşanmasın.



Arabuluculuk Anlaşmalarının İcra Edilebilirliği

Prof. Dr. Oğuz Atalay

Bana bu fırsat verildiği için, bu toplantıda emeği geçen herkese çok teşekkür ediyorum. Ali Yeşilırmak hocanın, icra edebilirlik şerhi alınma oranını belirtmesinin sebebi, bu konunun uygulamada ne kadar yaygın olduğuyla orantılı olarak, süreyi de ona göre ayarlamamı istediği içidir diye düşünüyorum. Çünkü biz, insiyaki olarak kendimizi ders saatine endeksleyerek, konuşmalarımızı böyle rahat yapıyoruz. Süreye riayet etmeye çalışacağım Sayın Başkan.

Katılımcılardan gelen soruların önemli bir bölümü, icra edilebilirlik denetiminin içeriği ve ne olması gerektiğine ilişkindi. Ayrıca bu bağlamda %25'lik artış konusundaki düzenlemenin, kamu düzeninden olup olmadığı konusuna ilişkin sorular da mevcuttu.

1. **%25'in üzerinde kira bedeli artışı kararlaştırılması durumunda, aşan kısmın hükümsüzlükle muhal olmasından hareketle, sürecin sonunda taraflar anlaşmaya varırlarsa arabulucu bu tutanağı imzalayacak mıdır?**

Sayın Genel Müdürümüzün de belirttiği üzere arabuluculuk temelde iki tarafın kendi çözümünü üretmesidir. Arabuluculuk ne üçüncü bir tarafın, ne bir arabulucunun, ne hâkimin ne de hakemin

müdahalesinin olmadığı bir süreçtir. Ayrıca, arabuluculuk süreci uyuşmazlığın tarafları dışında bir karar verme mercii tarafından verilecek bir hükümle sona erdirilebilecek bir süreç değildir. Dolayısıyla taraflar şayet kanunda öngörülen %25’lik sınırlamanın üzerinde bir kira artışı konusunda mutabık kaldıklarında, arabulucunun, emredici bir düzenlemeye aykırı olan (ve yaptırımı hükümsüzlük olan) bir hüküm içerdiğinden bahisle, anlaşma tutanağı düzenlemeyeceği ya da imzalamayacağı şeklinde bir görüş bildirmesinin imkânı yoktur. Anlaşma belgesinde taraflar, üzerinde mutabık kaldıkları hususları belirlerler, arabulucu da bu yönde anlaşmaya varıldığını tespit eder ve imzasını atar. Arabulucu hakem veya hâkim değildir; bu sebeple hukuka uygunluk denetimi yapamaz.

Arabuluculuğa elverişlilik denetimi ise farklıdır. Bilindiği üzere, 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu 2. maddesinde

“Bu Kanun, yabancılık unsuru taşıyanlar da dâhil olmak üzere, ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlıklarının çözümlenmesinde uygulanır. Şu kadar ki, aile içi şiddet iddiasını içeren uyuşmazlıklar arabuluculuğa elverişli değildir.”

denilmek suretiyle ve tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlıklarının arabuluculuğa tâbi olduğu düzenlenmiştir.

Arabulucu, kendisine tevdi edilen işte, tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlemlerden doğan bir uyuşmazlık olup olmadığını tespit eder. Kira uyuşmazlıklarının konusu ise tarafların üzerinde serbest tasarruf edebilecekleri bir iştir. Kira sözleşmesindeki maddeler ya da kira sözleşmesinin unsurları konusunda

ortaya çıkan bir uyuşmazlık bütünüyle tarafların üzerinde serbestçe anlaşabilecekleri işlerdendir. Dolayısıyla arabulucu bu testi geçen her uyuşmazlık konusunda taraf mutabakatlarını anlaşma belgesine geçirmek ve bu tutanağı düzenlemekle yükümlüdür. Kanaatimce burada büyük bir problem yoktur; yani arabulucu bunu yapabilecektir.

Taraf vekillerinin katılmadığı, sadece tarafların katıldığı veya ilam niteliğinde belge olmayan durumlarda; taraflar icra edilebilirlik kararı almak isterse genellikle bu karar kiraya veren tarafından alınacaktır. Kiracı, kira bedelini rızasıyla ödemediğinde ve bunun sonucunda uyuşmazlık çıkması durumunda, arabuluculuk anlaşma belgesinin bir icra takibinde kullanılması gündeme gelebilecektir. Bu durumda da icra edilebilirlik şerhini almak için kiraya verenin başvuru-racağını tahmin etmek zor değildir.

2. ***“Sulh mahkemesi, kanunun emredici bir hükmüne aykırı bir anlaşma yapılmış olduğu ve hükümsüzlükle malul olduğu gerekçesiyle icra edilebilirlik şerhi vermeyi reddedebilir mi?***

Kanaatimce bu soruya da olumsuz cevap vermek gerekir. Çünkü, icra edilebilirlik şerhi verecek olan mahkeme, aslında konunun arabuluculuğa elverişliliği ve anlaşma belgesindeki hususların icra edilebilirliği, yani kabili icra olup olmadığı konusunda bir denetim yapacaktır. Eğer, kabili icra görmezse icra edilebilirlik şerhi talebini reddedecektir. Bu durum, tarafların uzlaşmaya vardığı anlaşmanın içeriği konusunda bir denetim yetkisinin olmadığını da apaçık göstermektedir. %25’i aşan oranda bir kira artışını içeren anlaşma belgesi icraya konulmak istendiğinde, yani icra edilebilirlik kararı verildiğinde acaba bu anlaşma hükmü kabili icra mıdır, değil midir? Çözülecek hukuki mesele bundan ibarettir.

Neriman Hanım'ın tebliğinde de isabetle belirtildiği gibi eğer şimdiye kadar ödenmemiş kira borçlarına ilişkin bir hüküm varsa, bunun kabili icra olduğu konusunda tartışma yoktur. Ancak kira bedelinin tespiti davası sonunda verilen kararların ilamlı icraya elverişli olmaması sebebiyle, mutlaka bir ilamsız icra takibi açılması, buna itiraz edildiğinde itirazın iptali veya kaldırılması yoluyla uyuşmazlığın çözülmesi gerektiğinden, yani mahkemenin bir tespit kararı vermiş olması durumunda bile, ilamlı icra yapabilmek mümkün olmadığından, %25'i aşan kira artış oranı içeren anlaşma belgesi hakkında, muaccel hale gelmemiş kira alacağı söz konusu olmadığından, icra edilebilirlik kararı verilmemelidir. Mahkeme kararına verilmeyen etkinin arabuluculuk anlaşma belgesine verilmesi düşünülemez

Sayın Genel Müdürümüzün belirttiği gibi aslında taraflar anlaşmışsa, bu konuda mutabakat sağlanmış demektir; rızai bir durum söz konusudur. Dolayısıyla belki de icra takibine çoğu zaman gerek kalmayacaktır. Bu bağlamda, anlaşma belgeleri için de düşük oranda icra edilebilirlik talebinde bulunacağını öngörmek zor değildir.

3. Hem tahliye taahhütnamesine dayalı takibe yapılan itirazın iptali, hem de kira alacağına dayalı takibe yapılan itirazın iptali davası için tek arabuluculuk başvurusu yapılabilir mi?

Tabii ki her zaman kira bedeliyle ilgili uyuşmazlık söz konusu olmayabilir. Burada da kanaatimce bir tereddüt olmaksızın soruya **olumlu** cevap vermek lazımdır. Maddi hukuku ilgilendiren, aslında icra edilebilirlik ile ilgili olmamasına rağmen gelen bir soru da şöyledir:

4. Kira sözleşmesi bir yıldan fazla süreli ise ve devam ediyorsa, sözleşmede kefil olarak yer alan kişinin arabuluculuk sürecinde taraf olması gerekli midir?

Burada kira bedelinin tahsili için borçluya gidilmesinden sonra, onun ödememesi halinde kefile müracaat edileceğinden, kanundan ötürü teselsül yoktur ve kefilin arabuluculuk sürecinde taraf olması zorunluluğu yoktur. Müteselsil kefalet olsa dahi, zorunlu dava arkadaşlığı söz konusu olmayacağından, yine arabuluculuk için yine kefilin de sürece dahil edilmesi zorunluluğundan söz edilmesi mümkün değildir.

5. Tahliye Davası açma süresinden önce arabuluculuk sürecine başvurulması mümkün müdür? Bu durumda dava şartı gerçekleşmiş olur mu?

Neriman hanım da bu konuda tartışma olduğunu söyledi. Burada bu yola başvurabileceği, kanaatimce mümkündür. Yani ihtarname gereken hallerde dava açmadan önce arabuluculuğa başvurulmuş ve bu bizzat karşı tarafa tebliğ edilmişse, bu başvuru ihtarname yerine geçecek ve dolayısıyla hukuki sonuç doğuracaktır. Kanunda öngörülen süreler dava açma süresidir. Dava açmak isteyen tarafın, zaman kazanmak için, dava açma süresini bekleyip, arabulucuya başvurusu ve burada bir uyuşma sağlanamazsa dava açması durumunda dava şartının yerine getirilmiş sayılması kanaatindeyim. Çünkü dava aşma sürelerinin arabulucuya başvurma süresi ile özdeş olduğuna ilişkin herhangi bir düzenleme hukukumuzda mevcut değildir. Yine tahliye taahhüdü ile ilgili sürenin bitiminden itibaren veya feshi ihbar için belirlenen süreden itibaren bir ay içinde dava açılması söz konusudur.

6. **Taraflar arabuluculuk sürecinde mevcut kira sözleşmesinin feshi konusunda da anlaşırsa, arabulucu, avukatın ve vekaletnamesinde sözleşmenin feshi konusunda özel yetki olup olmadığını gözetmek zorunda mı? Bu durumda asillerin imzasının alınması gerekli midir?**

Arabuluculuk anlaşma metninin borçlar hukukuna tabi bir sözleşme olduğu konusunda bir tartışma yoktur. Arabuluculuk anlaşma belgesinin niteliği konusunda, kendine özgü yapısı olan bir sözleşme, atipik bir sözleşme ve sulh sözleşmesi olduğu şeklinde olarak üç görüş mevcuttur. Ancak bu sözleşme, içerik ve geçerlilik bakımından Borçlar Hukukuna tabi bir sözleşmedir. Dolayısıyla bir vekaletnameyle borçlar hukukuna tabi hangi sözleşme yapılabiliriyorsa, o konularda arabuluculuk sözleşmesi de yapılabilir. Bunun vekil aracılığıyla yapılması da mümkündür ve hukuken geçerlidir.

7. **Kira bedelinin belirlendiği bir anlaşma belgesinde icra edebilirlik şerhi aldığımızda ödenmeyen kira bedelleri için icra takibi yapılabilir mi? Yani kira bedellerinin yüzde artış oranı ile değil, örneğin her ayın başında, ayda 10.000 lira ödenecektir şeklinde açıkça belirlendiği bir arabuluculuk anlaşması olsa, acaba bu konuda ilamlı icra takibi yapılabilir mi? Önce icra edebilirlik kararı alınabilir mi?**

Kira ilişkisinde muaccel olmayan bir borç söz konusudur. Çünkü kira borcu -özel bir hüküm yoksa- kullandıktan sonra yani aylık olarak ayın sonunda, üç aylık üç ayın sonunda yıllıksa yılın sonunda muaccel hale gelmektedir. Muaccel olmayan bir alacak için icra edebilirlik şerhi verilemeyeceği kanaatindeyim.

8. Tahliyeyle ilişkin bir arabuluculuk anlaşma belgesi varsa, icra edilebilirlik şerhi alındığında ve kiracı anlaşılan tarihte tahliye etmediğinde, ilamlı takip yapılabilir mi? Bu anlaşma belgesine icra edilebilirlik belgesi almadan ilamsız takip yapıldığında m.68 anlamında itirazın kaldırılmasını sağlamaya elverişli belge sayılır mı?

Buradaki anlaşmanın Borçlar Hukukuna dayanan bir anlaşma olduğunu söylemiştik. Arabuluculuk prosedürü dışında tahliye taahhütnamesinin kendi geçerlik koşulları mevcuttur. O taahhüdün arabuluculuk anlaşma belgesinde bulunması durumunda da geçerlilik koşulları kanaatimce aynı olacaktır. **Arabuluculuğa gitmeden böyle bir tahliye taahhüdü düzenlense idi bu kabili icra olur muydu?** Bu durumu incelememiz gerekmektedir. Birincisi Borçlar Hukuku anlamında yani Kira Hukuku anlamında tahliye taahhüdünün geçerlilik koşulları var mı, bunu bakılması gerekir. İkincisi buna bir icra edilebilirlik şerhi alınabilir mi? Evet tahliye zamanı gelmiş net bir tarih içeriyor ve kayıtsız şartsız tahliye taahhüdünde bulunuyor, fakat rıza ile yerine getirilmemiş ise buna icra edilebilirlik şerhi alınabilmeli ve bunun için ilamlı takip de yapılabilmelidir. Bana sorulan sorular çerçevesinde ben sunumumu sınırlandırmak istedim çünkü aslında icra edilebilirlik konusunda kanundaki düzenleme dikkate alındığında bir tartışma yok. Ancak icra edilebilirliğin genel kuralları çerçevesinde kira uyumsuzlukları konusundaki anlaşma belgelerinin icra edilebilirliği ile ilgili bir kanaate varmak mümkündür. Bu genel çerçeveyi de zaten biliyoruz yani kabili icra, cebri icraya elverişli ve arabuluculuğa elverişli olup olmadığı konusundaki bir inceleme dışında mahkeme başka bir inceleme yapmayacaktır. Konumuz özelinde kira anlaşmazlıkları konusundaki icra edilebilirlik şerhi verilmesi koşullarını da böyle değerlendirmek gerektiği kanaatindeyim.

Sayın Başkan, ayrılan zaman çerçevesinde sunumu burada sona erdirebiliriz. Taşınmaz üzerindeki aynı haklar ve sınırlı aynı haklara ilişkin de artık anlaşma belgesi hazırlamak mümkündür. Bunlar konusunda da soru geldiğinde cevaplandırmaya çalışacağım. *Teşekkür ediyorum.*

Kira Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Süreci ve Arabulucunun Yükümlülükleri

Av. Arb. Cansev Turan

Arabulucunun hak ve yükümlülükleri HUAK ve HUAK Yönetmeliğinde açıkça düzenlenmiştir. Bu kapsamda “Arabuluculuk Sürecini Belirli Bir Çerçeve de Sevk ve İdare Yükümlülüğü”, “Tarafsız Olma Yükümlülüğü”, “Aydınlatma Yükümlülüğü”, “Özenle Hareket Etme Yükümlülüğü”, “Görevi Şahsen Yerine Getirme Yükümlülüğü”, “Sır Saklama Yükümlülüğü”, “Belgelendirme Yükümlülüğü”, “Arabuluculuk Tutanağı Tutma ve Gönderme Yükümlülüğü”, “Reklam Yasağına Uyma Yükümlülüğü”, “Aidat Ödeme Yükümlülüğü” başlıkları ile belirlenmiştir. Bu çalışmada, kira sözleşmesi kapsamındaki uyuşmazlıklar çerçevesinde arabuluculuk sürecinde gerçekleşen faaliyetler, belirtilen yükümlülükler açısından değerlendirilecektir.

Bilindiği üzere arabuluculuk süreci “hazırlık”, “başlangıç”, “inceleme”, “müzakere” ve sonuç olmak üzere beş aşamadan oluşmaktadır. Diğer uyuşmazlıklarda olduğu gibi kira uyuşmazlıkları açısından da yazılı bir formun doldurulması neticesinde başvuru yapılmaktadır. Başvuru formunda, tarafların isim ve adresleri ile iletişim bilgilerinin yer alması zorunludur. Aksi takdirde, eksiklik nedeniyle başvuru reddedilmektedir. Bu bakımdan arabulucu sürecinde yer alacak asillerin bilgilerinin net bir biçimde başvuru esnasında gösterilmesi gerekmektedir.

Hazırlık aşaması, arabulucunun, kendisine tevdi edilen görevi kabul etmesiyle başlamaktadır. Başvuru formunda tarafların isim ve adresleri ile başvuru konusu da gösterilir. Arabulucunun hazırlık aşamasındaki ilk görevi, “*uyuşmazlığın niteliğinin*” tespit edilmesidir. Arabulucunun, “*Arabuluculuk Sürecini Belirli Bir Çerçeve de Sevk ve İdare Yükümlülüğü*” kapsamında uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olup olmadığını tespit etme zorunluluğu bulunmaktadır. Zira, HUAK’ın 1. maddesinin 2. fıkrasında, “*Bu Kanun, yabancılık unsuru taşıyanlar da dâhil olmak üzere, ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlıklarının çözümlenmesinde uygulanır. Şu kadar ki, aile içi şiddet iddiasını içeren uyuşmazlıklar arabuluculuğa elverişli değildir.*” ve Arabuluculuğun sona ermesini düzenleyen HUAK’ın 17. maddesinde 1. fıkrasının d) bendinde “*Uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olmadığının tespit edilmesi*” hükümleri amirdir. Bu hükümler kapsamında arabulucu, bir uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olup olmadığını değerlendirmekle yükümlüdür. Yasa maddelerinde bu görev arabulucuya açık bir şekilde verilmiştir. Tartışma konusu olan husus, bir uyuşmazlığın dava şartı arabuluculuk kapsamında olup olmadığının tespitinin arabulucu tarafından değerlendirilmesinin gerekliliği noktasında toplanmaktadır. Uygulamada, başvuru konusu uyuşmazlığın dava şartı arabuluculuk kapsamında olup olmadığının tespiti de arabulucunun yükümlülükleri arasında yer alması gerektiği düşüncesi hakimdir.

HUAK 18/B maddesinde de belirtildiği üzere

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

bakımından dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır. Madde metninden anlaşılabacağı üzere, 2004 sayılı

Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç, kira sözleşmesinden kaynaklanan tüm uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuğa tabidir. Kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklar; taşınır ve taşınmaz kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklar, kira bedelinin belirlenmesi/tespiti davaları, uyarılma davaları, tahliye davaları, kiracılık sıfatının tespiti davaları vd. şeklinde sayılabilir. Kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklar oldukça geniş bir alana sirayet etmektedir. Kira uyuşmazlıkları için icra mahkemesine yapılacak başvurular ise dava şartı arabuluculuk kapsamında değildir. Ancak, işbu uyuşmazlıklar, ihtiyari arabuluculuk yoluyla çözülebilmektedir.

Arabulucu tarafından hazırlık aşamasında yerine getirilmesi gereken yükümlülüklerin bir diğeri de sürece katılacak olan yetkili kişilerin belirlenmesidir. Bilindiği üzere, arabuluculuk müzakerelerine taraflar bizzat, kanuni temsilcileri veya avukatları aracılığıyla katılabilirler. Uyuşmazlığın çözümüne katkı sağlayabilecek uzman kişiler de müzakerelerde hazır bulundurulabilir. Kira uyuşmazlıkları çerçevesinde ise asiller ile vekaletnamesinde özel yetkisi bulunan vekilleri sürece katılabilir. Kira uyuşmazlıklarında taşınmazın maliki olmasa da, kira sözleşmesini yetkili sıfatıyla imzalayan kişiler de arabuluculuk sürecinde taraf olarak yer alabilir.

Yetkili kişiler tespit edildikten sonra arabulucu, ilk temasa geçmek suretiyle taraflarla ön görüşme yapar. Dikkat edilmesi gereken diğer bir konu, yeni kanun değişikliğiyle arabulucuya getirilen “asilere bizzat ulaşma yükümlülüğü” dür. HUAK’ın 18/A maddesinin 7. fıkrasında

“Taraflara ait iletişim bilgileri, görevlendirilen arabulucuya büro tarafından verilir. Arabulucu bu iletişim bilgileri ni esas alır, ihtiyaç duyduğunda kendiliğinden araştırma

da yapabilir. Elindeki bilgiler itibarıyla her türlü iletişim vasıtasını kullanarak görevlendirme konusunda tarafları bilgilendirir ve ilk toplantıya davet eder. (Ek cümle:28/3/2023-7445/36 md.) Avukatı bulursa bile asıl tarafı da bilgilendirir. Bilgilendirme ve davete ilişkin işlemlerini belgeye bağlar.”

şeklinde açıkça düzenlenmiştir. Görüldüğü üzere, bu madde kapsamında taraflarla bizzat görüşme ve iletişim kurma yükümlülüğü artık zorunlu hale gelmiştir. Aslında belirtilen bu madde “Arabulucunun Aydınlatma ve Özen Yükümlülüğü”nün de bir uzantısıdır.

HUAK Yönetmeliği’nin 10. maddesinin 2. fıkrasında

“(2) Arabuluculuk faaliyeti sonunda tarafların anlaştıkları, anlaşamadıkları veya arabuluculuk faaliyetinin nasıl sonuçlandığı bir tutanak ile belgelendirilir. Arabulucu tarafından düzenlenecek bu belge, arabulucu, taraflar, kanuni temsilcileri veya avukatlarınca imzalanır. Belge taraflar, kanuni temsilcileri veya avukatlarınca imzalanmazsa, sebebi belirtilmek suretiyle sadece arabulucu tarafından imzalanır.”

hükmü düzenlenmiştir. Bu madde çerçevesinde arabulucu, süreci yürütürken yapmış olduğu tüm faaliyetleri belgeye bağlamakla mükelleftir. Bu hususu “Arabulucunun Belgelendirme Yükümlülüğü” olarak adlandırabiliriz. Bu yüzden arabulucu hazırlık aşamasında taraflar ve vekilleriyle temasa geçip, bilgilendirme yapmış olduğunu belgelendirmelidir. Kanun koyucu, “her türlü iletişim kanalı” ifadesiyle arabulucuya bu konuda esnek davranma imkânı sağlamıştır. Arabulucu taraflara telefonla ulaştıktan sonra, bilgilendirme yapmış olduğunu iletişim kanallarını kullanarak yazılı hale getirmelidir.

Uygulamada bu yükümlülük arabulucu tarafından tanzim edilen davet mektubu taraflara e-mail, WhatsApp ya da posta yoluyla iletılarak gerçekleştirilir.

Başvuru formunda tarafların iletişim bilgilerine ulaşamazsa arabulucunun araştırma yapmak suretiyle bilgi toplaması gerekir. Bu konuda taraf vekilleriyle iş birliği içerisinde hareket etmek önemlidir. Taraf vekillerine, mesleki nezaket kuralları çerçevesinde hareket ederek, asillerin de bilgilendirileceği hatırlatılmalıdır. Yine de tarafların iletişim bilgilerine ulaşamıyorsa, HUAK 18/A 6. fıkrası uyarınca arabuluculuk bürolarından yardım alınabilir. Ayrıca gerek başlangıç gerekse sonuç aşamasında sürece dair tanzim edilecek tutanaklarda, taraflara ne şekilde, hangi yollarla ulaşıldığı ya da hangi yollar denenmek suretiyle ulaşılmadığı da açık bir şekilde belirtilmelidir.

Hazırlık aşamasındaki tüm bu yükümlülüklerin yanı sıra ilk temas hususu psikolojik bakımdan oldukça önemlidir. Zira anlaşmazlığın içeriğine geçmeden önce taraflarla bir güven ilişkisi kurmak sürecin neticesini olumlu etkilemektedir. Bilgilendirme yükümlülüğünün içeriğinin nasıl olması gerektiği konusunda kanun koyucu açıklayıcı bir tavır sergilemiştir. Zira, HUAK Yönetmeliği'nin 25. maddesinin 2. fıkrasında *“Arabulucu adliye arabuluculuk bürosu tarafından görevlendirildikten sonra ilk önce başvuran taraftan başlamak üzere asiller ile ön görüşme yapar, başvurucudan ve diğer taraftan uyuşmazlığın esasını öğrenir. Arabulucu asilleri, arabuluculuğun esasları, süreci ve sonuçları hakkında aydınlatır, arabuluculuk yoluyla uyuşmazlığın çözümünün ekonomik, sosyal ve psikolojik faydalarının olduğunu hatırlatarak onları bilgilendirir. Asilleri ilk oturuma varsa vekilleri ile birlikte davet eder.”* hükmü ile bilgilendirmenin nasıl olacağı düzenlenmiştir. Arabulucu taraflarla iletişime geçtiğinde kiracı ve kiralayan ilişkisinin boyutunu, tarafların duygu düzeyini, aralarındaki uyuşmazlığın içeriğini, aralarındaki iletişimsizliğin ölçüsünü ve tarafların yüz yüze gelebilecek

durumda olup olmadıklarını belirleyerek süreci tasarlaması verimli olur. Ayrıca anlaşmazlığın gerçek nedenlerine ulaşmak için başlangıç aşamasından önce bilgiler toplamak ve taraflarla bir araya gelindiğinde bu verileri analiz ederek süreci yürütmek, arabulucunun sürece hâkim olduğunun bir göstergesidir. Taraflara güvenli bir görüşme ortamı hazırlamak için en az üç odası bulunan yerlerde faaliyetin yürütülmesi önerilmektedir.

Başlangıç aşamasına geldiğimizde, arabulucunun verimli ve etkin bir açılış konuşması yapması, tarafların sürece dahil olduklarını hissetmesini sağlar. Aslında açılış konuşmasının pozitif düzenlenmesi bilgilendirme yükümlülüğü kapsamında kanun ve yönetmelikte yer alan hükümlerdir. Bu kapsamda açılış konuşması yapıldıktan sonra, tarafların bilgilendirildiği yazılı hale getirilerek tutanak tanzim edilmelidir. Akabinde tarafların kendi açılış konuşmalarını yapmaları sağlanarak gerek uyuşmazlığın içeriği gerekse tarafların beden dilleri gözlemlenerek tarafların ihtiyaç ve menfaatleri hakkında ipuçları toplanır. Tarafların ilk toplantıda tepkisel tavırları ve gergin konuşmaları söz konusu olabilir. Böyle durumlarda müdahaleci ve otoriter bir tavır sergilemek tarafları aksi yönde tetikleyebilir. Arabulucu tarafların duygu durumlarına göre süreçte özenli ve gerekli müdahalelerde bulunmalıdır.

İnceleme aşamasında ise, arabulucu “*Arabuluculuk Sürecini Belirli Bir Çerçeve ve İdare Yükümlülüğü*” kapsamında tarafların gerçek ihtiyaç ve menfaatlerine odaklanarak bir çalışma yapmalıdır. Tarafların arasındaki kira ilişkisinin süresi, kira sözleşmesinin içeriği, ihtarnameler, tahliye taahhütnamesi olup olmadığı, taraflar arasındaki yazışmalar, her türlü bilgi ve belge arabulucu tarafından gözetilmelidir. Arabuluculuk sürecinin inceleme aşamasında, uyuşmazlığın hukuki tarafının ötesine geçerek tarafların duygu durumlarına ulaşmak gerekir. Kiracı kiralayan ilişkisinde duygusal taraflar karşımıza

çıkabilir. Örneğin, taraflar arasında on yıllık bir kira ilişkisi varsa, tarafların aralarındaki ilişkinin boyutunun farklı değerlendirilmesi gerekebilir. Kiracı bakımından, temel ihtiyaçlardan olan barınma ihtiyacının tehlikede olmasına ilişkin kaygısı, kiracının öfkeli bir tutum sergilemesine neden olabilir. Diğer taraftan kiralayanın mülkiyet hakkının zedelenmesine yönelik tutumları, duygu durumlarını tetikleyebilir. Arabulucu bu süreçte tarafların menfaatlerinin ortaya çıkarılmasına yönelik uzman olduğu iletişim teknik ve yöntemleri sergiler. “Süreci idare ve sevk yükümlülüğü” çerçevesinde taraflara doğru soruları sormak, aktif dinleme, yeniden çerçeveleme, özetleme ve diğer tüm yöntemler uygulanır. Açık uçlu sorularla tarafların ihtiyaçlarının ne olduğu tespit edilir. Aslında tarafların menfaatlerine rahatça ulaşılan yöntem, taraflarla ayrı ayrı yapılan özel oturumlardır. Söz konusu soru sorma ve iletişim teknikleri özel oturumlarda da kullanılır. Özel oturumlarda uygulanması gereken bir diğer teknik, gerçeklik testinin yapılmasıdır. Örneğin, taraflara, “dava açıldığında elde edilecek sonuç hakkında değerlendirme yapıldı mı? Günümüz enflasyon koşullarında kira bedelinin değerlendirmeleri yapıldı mı? Davaların uzun sürmesi tarafları nasıl etkileyecek?” vb. sorularla tarafların gerçeğe ilişkin farkındalık kazanması sağlanır. Ayrıca tarafların mevcut çözüm seçenekleri ile direnç noktaları da belirlenerek taraflar arasındaki anlaşma aralığının nasıl olduğu saptanır.

Arabulucu tüm aşamalar bakımından “Tarafsız Olma Yükümlülüğü”, “Aydınlatma Yükümlülüğü”, “Özenle Hareket Etme Yükümlülüğü” çerçevesinde taraflar arasındaki güç dengesizliğini yönetir. Kiracı-kiralayan ilişkisinde de zayıf durumda olan kiracıdır. Kiracının kavramakta güçlük çektiği durumlarda, güç dengesizliğini yönetmekle yükümlü olan arabulucu gerekli tedbirleri alır. Güçsüz durumda olan tarafa hukuki yardım alması için tesir eder. Etik İlkeler kapsamında da arabulucunun güç dengesizliğini yönetme yükümlülüğü düzenlenmiştir.

Müzakere aşamasında, artık taraflar inceleme aşaması sonucunda ulaştıkları teklif ve karşı tekliflerini iletir hale gelirler. Müzakere aşamasında, müzakerelerde iletilen teklifler, karşı teklifler ile iddia veya olayların kabul ve ikrar edilmesi beyanlarının gizlilik kapsamında olduğu dikkat edilmesi gereken konulardandır. Ancak tarafların bu konuda onayı olmuşsa bu beyanlar yazılı hale getirilebilir.

Sonuç aşaması; anlaşma, anlaşmama ve kısmi anlaşma şeklinde son bulur. “Belgelendirme Yükümlülüğü”, “Arabuluculuk Tutanağı Tutma ve Gönderme Yükümlülüğü” çerçevesinde arabuluculuk sürecinin sona ermesiyle birlikte sürecin nasıl sona erdiğine ilişkin son tutanak düzenlenmesi zorunludur. Taraflara ulaşılamaması halinde, ulaşmak için hangi yollar denendiği ve hangi sebeplerle ulaşılamadığı belirtilir. HUAK’ın 17. maddesinin 3 fıkrasında

“Arabuluculuk faaliyeti sonunda düzenlenen tutanağa, faaliyetin sonuçlanması dışında hangi hususların yazılacağına taraflar karar verir. Arabulucu, bu tutanak ve sonuçları konusunda taraflara gerekli açıklamaları yapar ve taraflar hazır değilse her türlü iletişim vasıtasını kullanarak hazır bulunmayan tarafları bilgilendirir.”

şeklinde belirtildiği üzere faaliyetin nasıl sonuçlandığı arabulucu tarafından açıkça yazılı hale getirilir. Ayrıca tutanakta sonuç dışında ne yazılacağına da taraflar karar verir.

Arabuluculuk faaliyetinin sona ermesine ilişkin düzenlenme yükümlülüğü olan son tutanak ile anlaşma belgesi karıştırılmamalıdır. İki belge birbirinden farklıdır. Anlaşma belgesi tarafların istemesi halinde taraflarca düzenlenir. Ama uygulama pratiğinde anlaşma belgesinin de arabulucu tarafından düzenlendiği görülmektedir. Son tutanakta, anlaşma olsun ya da olmasın müzakere edilen uyuşmazlık

konuları anlaşılabilir şekilde tek tek yazılmalıdır. Anlaşma belgesi bakımından ise, anlaşılan hususlara dair ve cebri icraya elverişli nitelikte açık ve net olmalıdır. Anlaşma koşulları, yüklenen edimler, edimlerin hangi zamanda yerine getirileceği şüpheye yer verilmeyecek şekilde açık ve anlaşılır olmalıdır. Ayrıca anlaşma tarihi, anlaşma belgesinin kaç sayfadan oluştuğu ve düzenlenen nüsha sayısı ve taraflar, varsa vekilleri ile arabulucunun imzalarının bulunması gerekir. Kira uyuşmazlıkları bakımından taraflar arasındaki kira sözleşmesinin başlangıç tarihi, taşınmazın bilgileri, tahliye söz konusu ise hangi tarihte tahliye edileceği, anahtarın teslim şekli gibi hususlar belirtilmelidir. Kira bedelinin belirlenmesi söz konusu ise, tarafların arasındaki kira sözleşmesinin başlangıç tarihi, taşınmazın bilgileri, bedeli rakamla belirtilerek hangi tarihten itibaren belirlendiğinin açıkça yazılması gerekir.

Uygulamada arabuluculuk aşamalarının iç içe geçmesi söz konusu olabilir. Arabulucu, kanun kapsamında düzenlenen yükümlülükleri gereği, tüm aşamalarda etkin ve aktif rol almalıdır. Aksi takdirde sadece tutanaklardan ibaret süreçler gerçekleşmektedir. Arabulucu, bahsedilen aşamalardaki tüm görevlerini layıkıyla yerine getirmelidir. Nitelikli arabuluculuk süreçleri, arabulucunun taraflarla iş birliği içerisinde ve aktif olması ile sağlanır. Arabulucu, söz konusu aşamalardaki görevlerini ve yükümlülüklerini iletişim teknikleri çerçevesinde uygulandığında olumlu sonuçların ortaya çıktığı da bir gerçektir.



İBN HALDUN ÜNİVERSİTESİ YAYINLARI
IBN HALDUN UNIVERSITY PRESS

دار نشر جامعة ابن خلدون

KİRA SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLARDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK UYGULAMALARI

Editörler:

Prof. Dr. Ali Yeşilırmak

Doç. Dr. Yeliz Bozkurt Gümrükçüoğlu

Dr. Öğr. Üyesi Gülnihal Ahter Yakacak

Arş. Gör. Abdülmecit Güladağı

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu, günümüzdeki değişen koşullar ve gelişen alanlarla birlikte önemli bir değişiklikler geçirmiştir. Son olarak, 28 Mart 2023 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi tarafından kabul edilen ve 5 Nisan 2023 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 7445 sayılı Yasa ile bu Kanun, dava şartıyla ilgili önemli yeni bazı konuları da içerecek şekilde güncellenmiştir. 1 Eylül 2023 tarihinden itibaren yürürlüğe giren bu değişiklikler, kira ilişkileri, kat mülkiyeti, komşuluk hakları ve ortaklığın giderilmesi gibi alanlarda arabuluculuğun zorunlu hale gelmesini öngörmektedir. Bu kapsamlı değişikliklerin yargı, öğreti ve uygulama alanları üzerindeki etkilerini değerlendirmek amacıyla uzman akademisyenleri ve uygulamacıları bir araya getirmeyi hedefleyen sempozyumda sunulan tebliğler bu kitapta yayımlanmıştır. Kitap, bu alanda çalışan araştırmacı ve uygulayıcılara kaynak olmayı amaçlamaktadır.



PARA İLE SATILMAZ



İBN HALDUN
ÜNİVERSİTESİ YAYINLARI



İBN HALDUN ÜNİVERSİTESİ
UYUŞMAZLIK ÇÖZÜMÜ UYGULAMA
VE ARAŞTIRMA MERKEZİ

