KİRA HUKUKUNDA ARABULUCULUK UYGULAMALARI

AVUKAT HAKAN DİMDİK

DAVA ŞARTI ARABULUCULUĞA BAŞVURU ZAMANI

- Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar için dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır (HUAK md. 18/B-1).

DAVA ŞARTI ARABULUCULUĞA BAŞVURU ZAMANI

- Buna göre, 7, 13 ve 14 örnek icra takipleri bakımından icra hukuk mahkemesinde itirazın kaldırılması yolu dava şartı arabuluculuğa tabi değil iken sulh hukuk mahkemesinde açılacak itirazın iptali davaları dava şartı arabuluculuğa tabidir. Yine sulh hukuk mahkemesinde öncesinde icra takibi açılmaksızın açılacak diğer tüm davalar bakımından da dava şartı arabuluculuk söz konusudur.

DAVA ŞARTI ARABULUCULUĞA BAŞVURU ZAMANI

- Arabuluculuk sürecinde, arabuluculuk bürosuna başvurulduğu tarihten itibaren arabuluculuk sürecinin sona ermesine kadar geçen sürede **zamanaşımı ve hak düşürücü süreler durur** (HUAK md. 18/A f. 15).

DAVA ŞARTI ARABULUCULUĞA BAŞVURU ZAMANI

- Dava şartı olan arabuluculuk başvurusunun ne zaman yapılabileceğine ilişkin istinaf mahkemelerince farklı yönde kararlar verilmiştir.
- Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi, tahliye davasında dava açma süresi başlamadan yapılan başvurunun dava şartı arabuluculuk şartını karşılamadığı yönünde kararlar vermektedir.
- Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36., 49., 54. ve 55. Hukuk Dairesi, İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 5. Hukuk Dairesi ise dava açma süresi başlamadan da dava şartı arabuluculuk şartının yerine getirilebileceği yönünde kararlar vermektedir.

DAVA ŞARTI ARABULUCULUĞA BAŞVURU ZAMANI

- BURSA BAM 4. HD 2024/3486 K.:
- Dava açma süresinin emredici hukuk kurallarına göre düzenlendiği ve kamu düzeninden olduğu durumda dava açma süresi başlamadan önce arabuluculuk bürosuna başvurulması halinde usulüne uygun bir şekilde arabuluculuk sürecinin işletildiği ve zorunlu arabuluculuk dava şartının yerine geldiği söylenemez. Somut olayda dava 08/01/2024 tarihinde açılmış olup, dava tarihi yeni dönem başlangıcından itibaren bir ay içinde ise de dava açma süresi başlamadan arabuluculuk bürosuna başvurulduğundan, henüz dava açma süresi başlamadan yapılan başvurunun dava şartını karşılamadığı kabul edilmelidir. Buna göre mahkemece usulüne uygun zorunlu arabuluculuk dava şartı yerine gelmediğinden davanın usulden reddine karar verilmesi gerekirken…

DAVA ŞARTI ARABULUCULUĞA BAŞVURU ZAMANI

- ANKARA BAM 15. HD 2025/375 K.:
- Görüldüğü gibi yasada davacı tarafa arabuluculuğa başvuru süresine ilişkin bir düzenleme getirilmemiş olup, yasada düzenlenmemesine rağmen mahkeme tarafından sınırlama getirilmesi doğru değildir. Sözleşme bitiminin 01/01/2024 tarihi olduğundan TBK 350/son maddesine göre 19/01/2024 tarihinde sözleşmenin bitiminden itibaren 1 ay içinde açılan dava süresindedir.
- Dava açma süresinden önce arabulucuya başvurulmasında yasal engel bulunmadığı ve davanın süresinde açıldığı anlaşılmakla mahkemece işin esasına girilmesi gerekirken dava açma süresinden önce arabulucuya başvurulduğu gerekçesi ile davanın usulden reddine karar verilmesi hatalı olduğu…

DAVA ŞARTI ARABULUCULUĞA BAŞVURU ZAMANI

- İstanbul BAM 55. HD 2024/1096 K.:
- … Aynı yasada davacı tarafa arabuluculuğa başvuru süresine ilişkin bir düzenleme getirilmemiş olup, yasada düzenlenmemesine rağmen mahkeme tarafından sınırlama getirilmesinin yerinde olmadığı, dava açma süresinden önce arabulucuya başvurulmasında yasal engel bulunmadığı, Mahkemece işin esasına girilmesi gerekirken…

DAVA ŞARTI ARABULUCULUĞA BAŞVURUNUN YETERLİ OLUP OLMADIĞI

- HUAK 18/A (1):
- İlgili kanunlarda arabulucuya başvurulmuş olması dava şartı olarak kabul edilmiş ise arabuluculuk sürecine aşağıdaki hükümler uygulanır.

- Burada dikkat edilmesi gereken husus, arabuluculuk görevinin kim tarafından ya da nereden geldiği değil, uyuşmazlığın ilgili kanunlarda dava şartı kapsamında alınıp alınmamış olmasıdır.

DAVA ŞARTI ARABULUCULUĞA BAŞVURUNUN YETERLİ OLUP OLMADIĞI

- HUAK 18/B (1):
- Aşağıdaki uyuşmazlıklarda, dava açılmadan önce **arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır:**

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

b) Taşınır ve taşınmazların paylaştırılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklar.

c) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar.

ç) Komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklar.

ARABULUCULUĞA BAŞVURUNUN DAVA ŞARTINI YERİNE GETİRİP GETİRMEDİĞİ HUSUSU

- İstanbul BAM 35 HD 2025/359 K.:
- Davacı tarafın üzerine düşen yükümlülüğü yerine getirmek üzere arabuluculuk başvurusunda bulunduğu ancak arabulucunun dava şartı arabuluculuk kapsamında süreci işletmeye başlamadığı, bu nedenle dava şartının yerine getirildiğinin de kabul edilemeyeceği, arabulucunun iş ve işlemlerinden kaynaklı zarar meydana gelmesi halinde genel hükümler dairesinde arabulucunun hukuki sorumluluğuna gidilebileceği, mahkemece dava şartı yokluğundan davanın usulden reddine karar verilmesi yerinde olduğundan istinaf başvurusunun reddi gerekmiştir.

ARABULUCULUĞA BAŞVURUNUN DAVA ŞARTINI YERİNE GETİRİP GETİRMEDİĞİ HUSUSU

- Yargıtay 9. Hukuk Dairesi 2022/3398 ve 2022/5294 K.:
- Davacı arabulucunun, taraflara ulaşma ve toplantıya davet etme sorumluluğunu usulünce yerine getirmeden arabuluculuk faaliyetini sonlandırması hâlinde dahi dava şartı gerçekleşmiş sayılır.

DAVA ŞARTI ARABULUCULUĞA BAŞVURU TBK DA ÖNGÖRÜLEN İHTAR ŞARTINI YERİNE GETİRİR Mİ?

- Genel kabule göre, her ne kadar alacak davalarında dava şartı arabuluculuk son tutanağının imzalanması temerrüde düşürmek için yeterli ise de kira hukuku bakımından ihtarlar birtakım özelliklere sahiptir.

- İhtarnamede bulunması gereken özellikler ve süreler dava şartı arabuluculuk ile sağlanamayacağından arabuluculuğa başvuru ihtar yerine geçmeyecektir.

DAVA ŞARTI ARABULUCULUĞA BAŞVURU TBK DA ÖNGÖRÜLEN İHTAR ŞARTINI YERİNE GETİRİR Mİ?

- TBK. md. 347 uyarınca düzenlenecek ihtar;

  - ✓ İhtar yazılı olmalıdır.
  - ✓ İhtarda fesih bildirimine yer verilmelidir.
  - ✓ 10 yıllık uzama dönemini izleyen dönemin bitmesine en geç üç ay kala kiracıya tebliğ edilmeli ve feshin uzayan dönemin sona erdiği tarihte gerçekleşeceğinin bildirilmesidir.

DAVA ŞARTI ARABULUCULUĞA BAŞVURU TBK DA ÖNGÖRÜLEN İHTAR ŞARTINI YERİNE GETİRİR Mİ?

- TBK. md. 315 (temerrüt) uyarınca düzenlenecek ihtar;

  - ✓ İhtar yazılı olmalıdır.
  - ✓ Temerrüt ihtarında süre öngörülmelidir.
  - ✓ Geçerli olabilmesi için belirtilen sürede kira bedelinin ve yan giderin ödenmemesi durumunda sözleşmenin feshi ve tahliye niyetinin açıkça ortaya konulmalıdır.

DAVA ŞARTI ARABULUCULUĞA BAŞVURU TBK DA ÖNGÖRÜLEN İHTAR ŞARTINI YERİNE GETİRİR Mİ?

- TBK. md. 316 (akde aykırılık) uyarınca düzenlenecek ihtar;

  - ✓ İhtar yazılı olmalıdır.
  - ✓ İhtar aykırılığa ilişkin açıklama içermelidir.
  - ✓ İhtarda süre öngörülmelidir.
  - ✓ İhtar aykırılığın belirtilen sürede giderilmesi hususunu içermelidir.
  - ✓ Geçerli olabilmesi için belirtilen sürede akde aykırılığın giderilmemesi durumunda sözleşmenin feshi ve tahliye niyetinin açıkça ortaya konmalıdır.

DAVA ŞARTI ARABULUCULUĞA BAŞVURU TBK DA ÖNGÖRÜLEN İHTAR ŞARTINI YERİNE GETİRİR Mİ?

- TBK. md. 352/2 uyarınca (iki haklı ihtar):

  - ✓ İhtar yazılı olmalıdır.
  - ✓ İhtarda temerrüde düşülen kiraların ödenmesi uyarısına yer verilmelidir.
  - ✓ İhtarda kira borcunun hangi aya ait olduğu açıkça belirtilmelidir.
  - ✓ Yargıtay bazı kararlarında fesih/tahliye ve 30 gün ihtarının iki haklı ihtar bakımından da geçerli olduğunu vurgulamıştır (HGK. 2021/1314 K.).

DAVA ŞARTININ SAĞLANMASI BAKIMINDAN UYUŞMAZLIK KONUSUNUN DOĞRU ŞEKİLDE GÖSTERİLMİŞ OLMASI GEREKLİ MİDİR?

- Dava şartının sağlanması bakımından uyuşmazlık konusunun doğru şekilde gösterilmiş olması son derece önemlidir. Dava şartının yerine getirilmiş olması için tarafların uyuşmazlık konusu hakkında müzakerelerde bulunmaları, anlaşmaya varamamaları durumunda düzenlenecek son tutanağı dava dilekçesi ekinde mahkemeye sunmaları gerekmektedir. Aksi takdirde ilk derece mahkemesince dava şartının yerine getirilmemiş olduğunun kabulü ile davanın usulden reddine karar verilmesi gerekir. (HUAK md. 18/A-2).

DAVA ŞARTININ SAĞLANMASI BAKIMINDAN UYUŞMAZLIK KONUSUNUN DOĞRU ŞEKİLDE GÖSTERİLMİŞ OLMASI GEREKLİ MİDİR?

- İstanbul Anadolu 3. Sulh Hukuk Mahkemesi 2024/137 E.
- "Davacı taraf, kira uyarlama başlığıyla alınan arabuluculuk son tutanağını ibraz etmiştir. Ancak dava konusu kira tespiti olduğundan, uyuşmazlık türüyle başvuru konusu örtüşmediğinden, dava şartı yokluğu nedeniyle usulden REDDİNE…"

DAVA ŞARTININ SAĞLANMASI BAKIMINDAN UYUŞMAZLIK KONUSUNUN DOĞRU ŞEKİLDE GÖSTERİLMİŞ OLMASI GEREKLİ MİDİR?

Örneğin «tahliye» istemli bir arabuluculuk başvurusu neticesinde düzenlenecek son tutanak açılacak olan tahliye davasında dava şartının yerine getirilmiş olup olmadığı konusunda tereddüt yaşanabilecektir. Çünkü 18/B maddesi kapsamında tahliye talep edilebilecek en az sekiz farklı tahliye sebebi vardır:

- Akde aykırılık sebebiyle (TBK. md. 316)
- İhtiyaç sebebiyle (TBK. md. 350-1)
- İki haklı ihtar sebebiyle (TBK. md. 352-2)
- Sözleşme süresinin bitimi sebebiyle (TBK. md. 347)
- Tahliye taahhüdü sebebiyle (TBK. md. 352-1)
- Temerrüt sebebiyle (TBK. md. 315)
- Yeni malikin ihtiyacı sebebiyle (TBK. md. 351)
- Yeniden inşaa veya imar sebebiyle (TBK. md. 350-2)

HUAK MD. 18/B KAPSAMINDA ANLAŞMAYA VARILMASI HALİNDE ANLAŞMA BELGESİ DOĞRUDAN İLAM NİTELİĞİNDE BELGE HALİNE GELEBİLİR Mİ?

- HUAK md. 18/B kapsamında anlaşmaya varılması halinde anlaşmanın doğrudan ilam niteliğinde belge haline gelmesi mümkün değildir.

- «**Kanunlarda icra edilebilirlik şerhi alınmasının zorunlu kılındığı haller hariç,** taraflar ve avukatları ile arabulucunun, ticari uyuşmazlıklar bakımından ise avukatlar ile arabulucunun birlikte imzaladıkları anlaşma belgesi, icra edilebilirlik şerhi aranmaksızın ilam niteliğinde belge sayılır.» (HUAK md. 18/4).

HUAK MD. 18/B KAPSAMINDA ANLAŞMAYA VARILMASI HALİNDE ANLAŞMANIN İCRA EDİLEBİLİRLİĞİ / İLAM NİTELİĞİNDE BELGE HALİNE GELMESİ

- HUAK md. 18/B kapsamında anlaşmaya varılması halinde anlaşmanın icra edilebilirliği aynı maddenin üçüncü (3.) fıkrasında düzenlenmiştir:
- «**Bu madde kapsamında düzenlenen anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerhin alınması zorunlu** olup bu şerh taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri bakımından taşınmazın bulunduğu yer, diğer anlaşma belgeleri bakımından ise arabulucunun görev yaptığı yer sulh hukuk mahkemesinden alınır. **Mahkeme taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri bakımından yapacağı incelemede anlaşma içeriğini, arabuluculuğa ve cebri icraya elverişli olup olmadığı ve taşınmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslara uyulup uyulmadığı yönünden denetler; bu kapsamda kurum veya kuruluşlardan bilgi veya belge talep edebilir ve gerektiğinde duruşma açabilir.**» (HUAK md. 18/B-3).

ANLAŞMA BELGESİNE İCRA EDİLEBİLİRLİK ŞERHİ BAŞVURUSU İLE BU KONUDA VERİLECEK KARARLARA KARŞI KANUN YOLU

- Anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi verilmesi için mahkemeye yapılacak olan başvuru ile bunun üzerine verilecek kararlara karşı ilgili tarafından istinaf yoluna gidilmesi halinde, maktu harç alınır. Taraflar anlaşma belgesini icra edilebilirlik şerhi verdirmeden başka bir resmi işlemde kullanmak isterlerse, damga vergisi de maktu olarak alınır.
- (HUAK md. 18/3).

- Sabrınız için teşekkür ederim..
- Av. Hakan DİMDİK