

PAPER DETAILS

TITLE: YARGITAY KARARLARI ISIGINDA KIRA UYUSMAZLIKLARI VE KIRA
UYUSMAZLIKLARININ IÇ TAHKIME ELVERISLILIGI

AUTHORS: Salih Hakan Kasalak

PAGES: 34-49

ORIGINAL PDF URL: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/3740791>



ARAŞTIRMA MAKALESİ / RESEARCH ARTICLE

Atf için / for cited: Kasalak, S.H. (2024). Yargıtay Kararları Işığında Kira Uyuşmazlıkları ve Kira Uyuşmazlıklarının İç Tahkime Elverişliliği. *Journal of Vocational and Social Sciences of Turkey*, Yıl: 6, Sayı: 14, Nisan 2024, s. 1-16.

**YARGITAY KARARLARI IŞIĞINDA KİRA UYUŞMAZLIKLARI VE KİRA
UYUŞMAZLIKLARININ İÇ TAHKİME ELVERİŞLİLİĞİ**

Salih Hakan KASALAK¹

ÖZ

Uygulamada sıkça karşılaşılan kira uyuşmazlıkları; kira bedelinin tespiti, kiracının tahliyesi davası ve kira uyuşmazlıklarından kaynaklı tazminat davasıdır. Kira bedelinin tespiti davası, kiracı veya kiraya veren tarafından açılabilen ve yeni kira yılında kira bedelinin belirlenmesi sağlayan davadır. Tahliye davası ise kanun metninde yer alan dava sebepleriyle sınırlı olacak şekilde kiracının tahliyesini sağlayan davadır. Kira uyuşmazlıklarından kaynaklanan tazminat davası ise kiralananın ayıbı ya da kiracının verdiği maddi ve manevi zararların tazmini amaçlayan alacak davasıdır. Kira uyuşmazlıklarında da taraflarca tahkim yargılamasına başvurulduğu görülmektedir. Tahkim ise tarafların karşılaştığı uyuşmazlıkların devlet yargılaması yerine tarafların anlaşarak yargılamayı hakemlere bırakması ve hakemlerin tahkim yargılaması sonucunda uyuşmazlığı çözmesidir. Tahkim yargılaması kanun gereği iki uyuşmazlık durumunda elverişli olmayacaktır. Bu haller, tarafların iradelerine tabi olmayan uyuşmazlıklarla taşınmazın aynından kaynaklı uyuşmazlıklardır. Ancak yargı kararları incelendiğinde konut ve çatılı iş yeri kiralarda kira bedelinin tespiti ve tahliye davalarında kamu düzeni kavramı ve zayıfın koruma ilkesi gereğince tahkime uygunluğu sorgulanırken, konut ve çatılı iş yeri kiralarda kira sözleşmesinden kaynaklı alacak davası hakkında ise tarafların iradeleriyle çözümlenebilecek uyuşmazlık olarak görülmesi ağırlıklı görüştür. Ticari nitelikli kiralarda yönünden ise tacirlerin basiretli şekilde davranması gerektiği bu sebeple zayıfı koruma ilkesinin uygulama alanı bulmadığı ve tahkime elverişli olduğu düşüncesi yargı kararlarında kabul görmektedir. Bu çalışmada öncelikle kira uyuşmazlıklarının tahkime elverişliliğini etkileyen kavramlar irdelenecektir. Çalışmanın ikinci kısmında konut ve çatılı işyerleri kira uyuşmazlıklarına konu olan dava türleri ve ticari davalar hakkında bilgi verilecek ve kira uyuşmazlıklarının tahkime elverişliliği Yargıtay kararları ışığında ele alınacaktır.

Anahtar Kelimeler: Kamu Düzeni, Zayıfın Korunması İlkesi, Tahkime Elverişlilik Kavramı, Tahkim, Kira Uyuşmazlıkları.

JEL Sınıflandırma Kodları: K12, K29, K41.

**RENTAL DISPUTES AND THE AVAILABILITY OF RENTAL DISPUTES FOR DOMESTIC
ARBITRATION IN THE LIGHT OF THE SUPREME COURT DECISIONS**

ABSTRACT

Rental disputes frequently encountered in practice; determination of the rental fee, eviction of the tenant, and compensation cases arising from rent disputes. The lawsuit for determination of the rental price is a lawsuit that can be filed by the tenant or the lessor and allows the determination of the rental fee in the new lease year. Eviction cases, on the other hand, are cases that enable the eviction of the tenant, limited to the causes of action stated in the text of the law. Compensation lawsuits arising from lease disputes are lawsuits aimed at compensation for defects in the leased property, retention of the lease, or compensation for material and moral damages caused by the tenant. It is seen that rent disputes are also submitted to arbitration by the parties. Arbitration, on the other hand, is that the parties agree to leave the disputes to the arbitrators instead of state jurisdiction, and the arbitrators resolve the dispute as a result of arbitration proceedings. Arbitration proceedings will not be available in case of two disputes by law. These situations are disputes that are not subject to the will of the parties and disputes arising from the real estate. However, when we look at the judicial decisions, while the suitability of arbitration in the determination of the rental price and eviction cases in residential and roofed workplace rents is questioned in accordance with the concept of public order and the principle of protection of the weak, the predominant opinion is that in residential and roofed workplace rents, the receivable cases arising from the lease agreement are seen as disputes that can be resolved by the will of the parties. . In terms of commercial rents, the idea that merchants should act prudently and therefore the principle of protecting the weak has no application and is suitable for arbitration is accepted in judicial decisions. In this study, firstly, the concepts affecting the

¹ 0000-0003-0291-3965, Tezli Yüksek Lisans Öğrencisi, Süleyman Demirel Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Özel Hukuk Bölümü, salihhakankasalak@outlook.com



arbitrability of lease disputes will be examined. In the second part of the study, information will be given about the types of cases and commercial cases that are the subject of residential and roofed workplace rent disputes, and the arbitrability of rent disputes will be discussed in the light of the Supreme Court decisions.

Keywords: Public Order, Principle of Protection of the Weak, Concept of Arbitrability, Arbitration, Rental Disputes.

JEL Classification Codes: K12, K29, K41.

1. GİRİŞ

Tahkim, tarafların anlaşarak tahkime elverişli olan uyuşmazlıklarını devlet yargısı yerine hakem olarak belirledikleri kişilerce maddi hukukun ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun çizdiği sınırlar çerçevesinde kendine özgü bir yargılamayı gerçekleştirmesidir. Tahkim yargılaması iki temel sözleşmeden meydana gelmektedir. Bunlar; hakem sözleşmesi ve tahkim sözleşmesidir. Hakem sözleşmesi, arasında uyuşmazlık olan tarafla yargılamayı yapacak hakem veya hakem kurulunun anlaşması sonucu yargılamayı yapacak hakem veya hakem kurulunun belirlenmesini sağlayan sözleşmedir. Hakem sözleşmesinin kurulması borçlar hukukuna tabidir. Tahkim sözleşmesi ise uyuşmazlığın tarafları arasında imzalanan ve uyuşmazlığın tahkim yargılaması ile çözüleceğinin karar verildiği sözleşmedir. Tahkim sözleşmesinde hem kendi özelliğinin gerektirdiği kurulma şartları vardır hem de tıpkı hakem sözleşmesi olduğu gibi maddi hukukta yer alan genel kurallara uyma şartı vardır. Tahkim sözleşmesinin ise kendine özgü kurulma şartları dört unsurun birleşmesiyle gerçekleşir. Bu unsurlar; taraflar arasında hukuki bir ilişkinin varlığı, taraflar arasında belirli veya belirlenebilir bir uyuşmazlığın varlığı, açık ve kesin bir tahkim irade varlığı ve yazılılık şartı ya da yazılılık yerine geçen şartların karşılanmasıdır.

Kira sözleşmesi, kiracı ile kiraya veren arasında kurulan, kiraya verenin bir şeyini kullanma veya kullanmasıyla beraber yararlanmasını sağlayan bunun karşılığında da kiracının kiraya verene kira bedelini ödeme borcu altına girdiği sözleşmedir. Tanımdan da anlaşılacağı üzere kira sözleşmesi her iki tarafa borç yükleyen sözleşme özelliğindedir. Kira sözleşmesi şekle tabi değildir. Bu yüzden ki kira sözleşmesi zımni bir anlaşmayla dahi kurulabilmektedir.

Kira uyuşmazlıklarının tahkim yargılamasına konu olup olmayacağı doktrinde tartışılmış ve farklı düşünceler ve uygulamalar ortaya koyulmuştur. Türk hukukunda ise bu sorunun cevabı hem yargı kararlarında hem de doktrinde tartışılmaktadır. Bu tartışmalarda öncelikle kira uyuşmazlıklarının tahkime elverişliliğini etkileyen kavramlarla ilişkisinin ele alındığı görülmektedir. Ayrıca bu tartışmalarda kira uyuşmazlıklarında yer alan dava türlerinin tahkime uygunluğunun tek tek irdelendiği de görülmektedir. Bu çalışmada tahkim yargılamasını etkileyen kavramlar ele alınacak, tahkime konu olan kira uyuşmazlıkları hakkında bilgi verilecek sonrasında ise kira uyuşmazlıklarının dava türleri yönünden tahkime elverişliliği irdelenecektir.

2. KIRA UYUŞMAZLIKLARININ TAHKİME ELVERİŞLİLİĞİNİ ETKİLEYEN KAVRAMLAR

Kira uyuşmazlıklarının tahkime elverişliliğini etkileyen kavramların üç ana başlıkta toplanmaktadır. Bunlar; kamu düzeni kavramı, zayıfın korunması ilkesi, objektif ve subjektif elverişlilik kavramlarıdır. Bu kısımda kavramların tanımı tek tek irdelenecek ve tahkimle olan ilişkisi ele alınacaktır.

2.1. Kamu Düzeni Kavramı

Kamu düzeni geniş yorumlanabilen bir kavram olması sebebiyle net bir tanım ortaya koyulması zordur. Bu yüzden gerek yargı kararlarında gerekse doktrinde farklı tanımlara yer verilmiştir. Ancak kamu düzeni kavramı hakkında bir tanım yapacak olursak şu şekilde tanımlamak yerinde olacaktır: Türk toplumunun temel yapısını, devletin niteliklerini koruma altına alan ve bireyler arasında düzenlenen münasebetlerin korunmasını sağlayan, kabul gören ahlak kurallarına aykırı olmayan ve asayiş teminat altına alan müesseselerin tümüdür. (Dayınlarlı,1988, s. 658,659). Doktrindeki tanımlara baktığımızda ise Aysel/Erdem'e (2017, s.139,140.) göre: "*Kamu düzeni bir toplumun siyasi, sosyal, ekonomik, hukuki açıdan temel yapısını ve temel menfaatlerini ilgilendiren kurallardır.*" şeklinde açıklanırken, Gözler'e (2009, s.472,473.) göre ise kısaca: "*bireylerin güvenlik huzur ve sağlık içinde yaşamları*" şeklinde tanımlanmıştır.



Kamu düzeni kavramına Türkiye'deki yüksek mahkeme kararları ışığında bakacak olursak; Anayasa Mahkemesi, 1963/128 Esas, 1964/8 Karar, 28.01.1964 tarihli kararında şu şekilde ifade etmiştir: “...*Toplumsal huzur ve sükunun sağlanmasını, Devletin ve Devlet teşkilatının muhafazasını hedef tutan her şeyi ifade ettiği, başka bir deyimle cemiyetin her sahasındaki düzeninin temelini teşkil eden kuralları kapsadığı sonucuna varılmaktadır...*” (<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/17.4.1964/11685.pdf>) (Erişim Tarihi: 20.01.2024).

Ayrıca Anayasa Mahkemesi'nin 1991/9 E., 1991/36 K., 08.10.1991 tarihli kararında: “*Bir özel hukuk kuralının kamu düzeniyle ilgili olduğunun kabul edilmesi için o kurala uyulmasında ve o kuralın korunmasında kamunun büyük yararı bulunmalıdır.*” şeklinde ifadesiyle de özel hukuk kurallarının da kamu düzeniyle ilişkisi olduğu açıkça ortaya koyulmuştur. (<https://www.anayasa.gov.tr/tr/kararlar-bilgi-bankasi>, R.G. Tarih-Sayı :09.05.1992-21223) (Erişim Tarihi: 20.01.2024).

Yargıtay'ın İçtihadı Birleştirme Büyük Hukuk Genel Kurulu'nun 2010/1 E., 2012/1 K., 10.02.2012 tarihli kararında ise kamu düzeni kavramını şu şekilde ele almıştır:

“... gelişen hukuk sistemlerinde bile tanımı olmamasına rağmen “toplumun temel yapısını ve çıkarlarını koruyan kuralların bütünü” olarak tanım yapılabilir. ... O halde, iç hukuktaki kamu düzeninin çerçevesi, Türk hukukunun temel değerlerine, Türk genel adap ve ahlak anlayışına, Türk kanunlarının dayandığı temel adalet anlayışına, Türk kanunlarının dayandığı genel siyasete, Anayasada yer alan temel hak ve özgürlüklere, milletlerarası alanda geçerli ortak prensip ve özel hukuka ait iyiniyet prensibine dayanan kurallara, medeni toplulukların müştereken benimsedikleri ahlak ilkeleri ve adalet anlayışının ifadesi olan hukuk prensiplerine, toplumun medeniyet seviyesine, siyasi ve ekonomik rejimine, insan hak ve özgürlüklerine aykırılık şeklinde çizilebilir.” (<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/09/20120920-8.htm>) (Erişim Tarihi: 20.01.2024).

Kamu düzeni kavramı Kıta Avrupa'sında da yeknesak bir tanımı olmasa da belirli çizgilerle kamu düzeni kavramı tanımlamaya çalışılmıştır. İsviçre Federal Mahkemesi'nin bir kararında: “*Yazılış tarzından, taraf iradeleriyle bertaraf edilmesi mümkün olmayan içtimai ve ahlaki bir maksadı ve her yerde tatbik zaruryeti olduğu anlaşılan hükümler kamu düzeni niteliğindedir.*” şeklinde belirtilmiştir. (Yeğengil, 1974, s.155). Schönenger'e (1947, s.157) göre: “*Devletin menfaatleri için konulmuş kuruluşların devlete veya amme teşekküllerine ilişkin kaidelerdir.*” denilmiştir.

Kamu düzeni kavramı, sosyal devlet ilkesi ve vatandaşların adil barınma hakkını da kapsamaktadır. Hatta kamu düzeni kavramı, zayıfın korunması ve kendine özgü yargılama türü olan tahkime elverişliliği de etkileyen bir kavramdır. Bu yüzden ki, devlet mülk sahibi olmayan vatandaşlarının haklarını gözetmek ve kira artışlarını dengelemekle de yükümlü olacaktır.² Bunun sonucu olarak kira uyuşmazlıkların tahkime elverişliliği de tartışılacaktır.

²Anayasa Mahkemesi,1963/3 E.,1963/67 K., 26.03.1963 tarihli kararında (RG. 31.05.1963/11416); “... Anayasa'nın 36 ncı maddesinde, herkesin mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğu, bu hakların, ancak kamu yararı amacı ile kanunla sınırlanabileceği, mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı, yazılıdır. Bu suretle Anayasa, mülkiyet hakkının, kanunla ve kamu yararı amacı ile sınırlanabileceği esasını koymuşbulunmaktadır. Bununla beraber, yine temel hak ve hürriyetlerin Anayasa'nın sözüne ve ruhuna uygun olarak ancak kanunla sınırlanabileceğini ve kanunun kamu yararı, genel ahlak, kamu düzeni, sosyal adalet ve milli güvenlik sebepleri ile de olsa bir hakkın ve hürriyetin özüne dokunamayacağını emreden Anayasa'nın 11 inci maddesinin, mülkiyet hakkının sınırlandırılmasında da gözönünde bulundurulması zorunluluğu vardır. (...) Gayrimenkullerin, mesken ve işyeri olarak çeşitli yönler toplumu ilgilendiren büyük önemi vardır. Bu yönlerden birisi de iktisadi alandır. Mesken ve işyeri darlığının bulunduğu memleketlerde, Devletçe tedbir alınmadığı takdirde, talebin fazlalığı dolayısıyla kiralar anormal şekilde yükselir. Bu yükseliş istihlak maddelerinin fiyatları üzerinde de etkilerini gösterir ve hayat pahalılığına sebep olur. Bu gerçek birçok yabancı memleketlerde de kabul edilmişve kira konusunda çeşitli tedbirler alınmıştır. Memleketimizde de ilk defa Milli Korunma Kanunu'nda yer alan 30. madde ile kiralar dondurulmuş, sonradan bu maddenin ihtiyacı karşılayamadığı görülerek değişiklikler yapılmışve son olarak 1/6/1955 gününde yürürlüğe giren 6570 sayılı kanun kabul edilmiştir. Hayat pahalılığı, toplumda huzursuzluk yaratan bir olaydır. Toplum bu buna karşı korumak amacı ile Devletçe tedbir alınmasının kamu yararına tedbirler cümlesinden sayılmak icap eder. Devletin bu konudaki müdahalesi, mülkiyet hakkının kamu yararı amacı ile sınırlanabileceğini ön gören Anayasa'nın 36 ncı maddesinin kapsamına girer. Bu sebepler gözönünde tutularak, memleketimizde gayrimenkul darlığı devam ettiği sürece, ka – nun koyucunun, kira konusunu düzenlemesinin ve bu alanda sınırlama yapmasının, mülkiyet hakkının özüne dokunmamak şartı ile, caiz bulunduğu ve bu müdahalenin kamu yararına olduğu hususunda görüşbirliğine varılmıştır...”. Görüleceği üzere, devletin ekonomik



2.2. Zayıfın Korunması İlkesi

Zayıfın korunması ilkesi, taraflar arasında ortaya çıkan ihtilafta taraflardan birinin diğerine oranla sosyolojik ya da ekonomik olarak zayıf olması sebebiyle iradesinin etkilenmesi ve baskı altında kalma riskine karşı zayıf tarafın hukuktaki hükümlerce korunmasıdır. Zayıfın korunması ilkesi daha çok iş hukuku uyuşmazlıklarında işçinin korunması yönünden, tüketici hukuku uyuşmazlıklarında tüketicinin korunması yönünden, genel işlem koşulu içeren sözleşmelerde ise imzalayan tarafın korunması amacıyla hukuki düzenlemeler yapılmıştır. (Ermenek, 2021, s. 5,6).

Kira uyuşmazlıklarında kiracının korunması yönünden kanun koyucu önemli düzenlemeler yapmıştır. Bu düzenlemelerden ilki 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 340. Maddede düzenlenen bağlantılı sözleşme yapma yasağıdır. Bağlantılı sözleşme, kiracının ortada herhangi bir yararı söz konusu değilken ve kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan konularda kiracıya borç yüklenmesine neden sözleşmelerdir. Bu bağlantılı sözleşmelerin yaptırımı hükümsüzlüktür. Ayrıca kiracının korunduğu bir diğer düzenleme ise TBK'nin 343. Maddesinde yer alan kiracı aleyhine değişiklik yasağıdır. Bu kanun gereğince de kiraya veren, kira bedelinin belirlenmesi dışında herhangi bir aleyhe değişiklik tek taraflı yapamayacaktır. Bunun yanı sıra kiracıyı koruyan diğer bir düzenleme ise TBK'nin 344. ve 345. Maddelerinde yer alan kira bedelinin belirlenmesi (tespiti) davasına yöneliktir. Bu hükümlerde kiracının kira bedelini belirlenirken on iki aylık tüketici fiyat endeksini geçmeyecek şekilde belirlenmesi gerektiğine yönelik standart getirerek rayiç fiyatlarla kiracı ile kiraya veren arasında sözleşme imzalanması hedeflenmiştir. Böylece fahiş kira artışlarına karşı kiracıyı koruyucu hükümlerle kiracıyı kiraya veren karşısında garanti altına almıştır. Zayıf koruma ilkesine dair diğer bir düzenleme ise TBK'nin 354. Maddesinde yer alan kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümlerin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği hükmüdür. Bu hüküm gereği kiracı, kiralanan kanunda yer alan dava sebeplerinden başka sebeplere dayanarak tahliye edilemez. (Çetinel, 2022, s.436,437,438).

Kira uyuşmazlığında tahkim yargılamasına başvurulamayacağına ilişkin görüşe göre kiracının zayıf konumda olması sebebiyle kiracının korunması gerektiğidir. Zayıf taraf olan kiracının, tahkim sözleşmesinin kurulma koşulu olan açık ve kesin tahkim iradesi varlığının sorgulanmasıdır. Diğer bir sebebi ise tahkim yargılaması konusunda yeterli bilgi sahibi olmamasına yöneliktir. Bu durumda, zayıf konumda olan kiracının kira bedelinin belirlenmesindeki rayiç kira bedeli yerine fahiş değerinin kabul etme riskine yönelik çekinceden kaynaklanmaktadır. Bu yüzden kira uyuşmazlıklarının tahkime elverişliliğini sorgulanmaktadır. (Pürselim, 2021, s.504).

2.3. Objektif ve Subjektif Tahkime Elverişlilik Kavramı

Tahkime elverişlilik, tahkim yargılanmasının temelini oluşturur. Tahkime elverişli olmayan bir uyuşmazlık tahkime konu olamayacaktır. Tahkime elverişlilik iki şekilde ele alınmaktadır. Bunlardan ilki objektif elverişlilik ikincisi ise subjektif elverişlilik.

Objektif tahkime elverişlilik kavramının bir diğer adı ise konu yönünden tahkime elverişliliğidir. Objektif tahkime elverişlilik, HMK'de hangi hallerde konu yönünden mümkün olacağı şeklinde değil hangi hallerde tahkimin konu yönünden elverişli olmayacağına yönelik düzenlemeyle ele alınmıştır. Bu haller, HMK'nin 408. Maddesinde; taşınmazın aynından kaynaklı uyuşmazlıklar ve iki tarafın iradelerine tabi olmayan uyuşmazlıkların tahkime elverişli olmayacağı belirtilmiştir. 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanun'unda (HUMK) taşınmazın aynından doğan uyuşmazlıkların tahkime elverişli olmadığına dair düzenleme mevcut değildir. HMK'de ise isabetli olacak şekilde taşınmazın aynından kaynaklı uyuşmazlıklarda tahkime elverişli olmayacağı düzenlenmiştir. HUMK döneminde taşınmazın aynından kaynaklı davaların tahkime elverişli olmadığı kabulü yargı kararları ile sağlanmaktaydı. (Aydemir, 2017, s.225,226,227).

Yargıtay taşınmazın aynından doğan uyuşmazlıkların tahkime elverişli olmadığı sebebinin kamu düzene aykırılık ve uyuşmazlığın iki tarafına iradelerine tabi olan uyuşmazlık türüne girmediğinden dolayı bozmaktaydı.³

dengeyi sağlama adına tedbirler alabileceği ve bu durumun kamu düzeniyle alakalı olduğu belirtilmiştir. <normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/pdf> (Erişim Tarihi: 21.01.2024)

³Yargıtay 12 HD, 2011/4411 E., 2011/5792 K., 10.10.2011 tarihli kararında: "...Yanlar arasındaki uyuşmazlık 13.02.1998 tarihli kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Davacı arsa sahibi sözleşmenin feshi ile tapu kayıtlarının iptali ve tescilini, olmadığı takdirde bedelin tahsilini talep ve dava etmiştir. Davalı kooperatif vekili cevap dilekçesinde hakem heyetinin tapu iptali ve



Tahkime objektif elverişli olmayan haller şeklinde düzenlemesinin sonucu ise kanunun mefhumu muhalifinden bu iki hal dışında kalan hallerin tahkime elverişli olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca kanun koyucunun bu şekilde düzenlemesinin diğer bir sonucu ise, tahkime elverişli olmayan uyuşmazlıkların açıkça ilgili kanunlarda belirtilmesi gerektiridir. (Ekşi, 2013, s.75).

Tahkime objektif elverişlilik kavramı hakkında diğer bir tartışma konusu ise iki tarafın iradesine tabi olmayan işlerden kaynaklı uyuşmazlıkların neleri kapsadığına yöneliktir. Bu durumlara soy bağının reddi, boşanma davaları, ceza davaları, idari davalar ve iflas hukukuna ilişkin davalar ve çekişmesiz yargı işleri örnektir. Bir görüşe göre, iki tarafın iradesine tabi olmayan konuların kamu düzeni etkileyen konular olduğuna yöneliktir. Diğer bir görüşe göre ise kamu düzenini etkileyen hallerin yanında zayıfın korunması ilkesine aykırılık teşkil eden hallerin de objektif tahkime elverişli olmadığına yöneliktir. Bu hallere 4857 sayılı İş Kanun'unun 20. Maddesinde yer alan iş sözleşmesi feshedilen işçinin işe iadesi amacıyla özel hakeme başvurabileceğine ilişkin durumlar haricindeki haller, tüketici uyuşmazlıkları ve kira uyuşmazlıkları örnek sunulmaktadır. (Yeşilirmak, 2011, s. 85).

Ayrıca tahkime objektif elverişlilik hususunda tartışılan başka bir husus ise tarafların iradesine tabi olan hallerden neler anlaşılması gerektiğine yöneliktir. Çoğu yazarın kabul ettiği ve İsviçre Medeni Kanunu'nun (ZPO) da kabul ettiği anlayışa göre, taraflarca sulh olunabilecek uyuşmazlıkların çözümünde tarafların iradelerine tabi olduğu ve tarafların iradesine tabi olan hallerin bunlar olması gerektiği savunulmaktadır. (Pekcanitez vd., 2017, s. 2633, 2634, 2635.)

Subjektif tahkime elverişlilik kavramı ise tahkim yargılamasında uyuşmazlığın tarafı olacak kişilerin ehliyetinin uygun olması halidir. HMK'de objektif tahkime elverişlilik düzenlenmişken subjektif tahkime elverişlilik düzenlenmemiştir. Tahkim sözleşmelerine taraf olacak gerçek ya da tüzel kişilerin tahkim sözleşmesinin niteliğinin maddi hukuk sözleşmesi olduğunu kabul ettiğimizde tarafların fiil ehliyetini haiz olması gerekirken tahkim sözleşmesinin usul sözleşmesi olarak kabulünde⁴ ise tarafların taraf ve dava ehliyetine sahip olmaları

tescil konusunda karar vermesinin mümkün olmadığını da savunmuştur. Dairemiz ile Yargıtay'ın kararlılık gösteren içtihat ve uygulamalarına göre iki tarafın arzusuna tâbi olmayan konularda tahkim cereyan etmeyeceğinden, tarafların her konuda tahkim anlaşması yapmaları mümkün değildir. Davada öncelikli talep tapu iptali ve tescil istemidir. Tapu iptal ve tescil davalarında hakemlerin karar vermesi mümkün olmayıp bu husus kamu düzenine ilişkin olduğundan görevi gereği mahkemeler, hakemler ve temyiz aşamasında Yargıtayca dahi kendiliğinden gözönünde tutulur..." <<https://jsumundi.com/en/document/pdf/decision/tr-claimant-v-yapi-kooperatifi-and-other-yargitay-15-hukuk-dairesi-karari-2011-4411-e-2011-5792-k-monday-10th-october-2011>> (Erişim Tarihi: 22.01.2024)

Ancak, Yargıtay 15 HD 2010/ 1581 E., 2010/1652 K, 23.03.2010 tarihli kararında, **kat karşılığı inşaat sözleşmesinin ceza-i şart yaptırımının tahkime elverişli olduğunu kabul etmiştir** ancak tarafın tahkim ilk itirazının TMK 2. 'e uygun olmadığı aksine hakkın kötüye kullanılması şeklinde gerçekleşmesi sebebiyle kararı bozmuştur: "Mahalli mahkemeye verilen hükmün temyizen tetkiki davacı vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla, dosyadaki kağıtlar okundu, gereği konuşulup düşünüldü: Dava, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan gecikme tazminatı ve kira bedeli istemine ilişkin olup, mahkemeye tahkim şartı ne-deniyse dava dilekçesinin görev yönünden reddine dair verilen karar davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Taraflar arasında imzalanan 16.04.1993 tarihli 12477 yevmiye sayılı "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Daire Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin 13/2. maddesinde, sözleşmeden doğan ihtilafların halli için tahkim şartı kararlaştırılmasına karşın; davacı davasını mahkemede açmış olduğu gibi, davalı yüklenici şirket de aynı sözleşmeye dayanarak davacı M ile diğer arsa sahipleri hakkında açtığı Antalya Asliye Birinci Ticaret Mahkemesi'nin 2008/257 Esas sayılı davasında ceza şartının tahsilini talep etmiştir. Görüldüğü üzere, davacı M tarafından açılan işbu temyize konu davada "tahkim" itirazında bulunan davalı yüklenici şirket, sözleşmedeki tahkim şartını dikkate almadan kendi davasını genel mahkemede açmıştır. Geçerli tahkim sözleşmesi veya şartına rağmen sözleşmenin taraflarının davalarını hakem yerine mahkemelerde açmış olmaları durumunda tahkim sözleşmesinin veya şartının uygulanmasından vazgeçmiş olduklarının kabulü gerekir. Zira Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesi uyarınca herkes haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz. Taraflar sözleşmede kararlaştırılan tahkim şartının uygulanması olanağını ortadan kaldırmışlardır. Açıklanan bu sebeplerle davalılarca yapılan tahkim itirazı kabul edilemez. Mahkemeye işin esasına girilerek uyuşmazlık çözüme bağlanmalıdır. Yukarıda açıklanan nedenlerle kararın bozulması uygun bulunmuştur. Sonuç: Yukarıda açıklanan sebeplerle davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulüne ve kararın davacı yararına (BOZULMASINA)..." <<https://jsumundi.com/en/document/pdf/decision/tr-claimant-v-yapi-kooperatifi-and-other-yargitay-15-hukuk-dairesi-karari-2011-4411-e-2011-5792-k-monday-10th-october-2011>> (Erişim Tarihi: 22.01.2024)

⁴Tahkim sözleşmesinin hukuki niteliği hakkında tartışmalar mevcuttur. Tahkim sözleşmesinin niteliği hakkında dört görüş mevcuttur. Bu görüşler; tahkim sözleşmesinin maddi hukuk niteliğine sahip sözleşmesi olduğuna yönelik görüş, usul sözleşmesi olduğuna dair görüş, hem usul hukukunu hem de maddi hukuk özelliğini içeren bir karma nitelikli bir sözleşme olduğuna dair görüş ve tahkim sözleşmesinin sui generis bir sözleşme niteliğinde olduğuna dair görüştür. Tahkim sözleşmesinin maddi hukuk sözleşmesi olduğuna dair görüşte tahkim sözleşmesinin kurulmasının ve etkisinin maddi hukuka yansımaları olduğuna dairdir. Tahkim sözleşmesinin usul sözleşmesi olduğuna dair görüşte ise tahkim sözleşmesi usul kanununda düzenlendiği ve hakem kararlarının hüküm niteliğinde olması sebebiyle usul hukukuna yönelik etkilerinin daha ağır bastığını kabul etmekte ve tahkim sözleşmesinin usul sözleşmesi özelliklerini yansıttıklarını kabul etmektedirler. Doktrinde ve yargı kararlarında bu görüş ağırlıktadır. Yargıtay HGK 2011/19-735 E., 2012/93K., 22.02.2012 tarihli kararında; "...tahkim sözleşmesinin hukuki niteliğine gelince; tahkim sözleşmesi ile, taraflar, aralarındaki (medeni yargıya giren) bir uyuşmazlığın çözülmesi için tahkim yoluna, yani hakeme başvurmayı (gitmeyi) kararlaştırırlar. Böylece muhakeme etme yetkisini elinde tutan devlet taraflara hakeme müracaat etmek imkânı



gerekecektir. (Sarı, 2009, s.148). Tarafların bu ehliyet hallerine sahip olmaması halinde ise tahkim subjektif olarak elverişli kabul edilmeyecek ve tahkim sözleşmesinin geçersizliği gündeme gelecektir.

Subjektif tahkime elverişlilik kavramının kira uyuşmazlıklarının tahkim ile bağlantısı ise kimi yazarlara göre zayıfın korunması ilkesine tabi olan kiracı tarafın taraf ehliyetinin tahkim sözleşmelerinde mümkün olmayacağı ve bu yüzden de kira uyuşmazlıklarının subjektif tahkime elverişli olmadığına yöneliktir. (Pürselim, 2021, s. 499).

3. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE DAVA TÜRLERİ VE BU DAVA TÜRLERİNİN TAHKİME ELVERİŞLİLİĞİ

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin tahkime konu yapılan ve tartışma konusu olan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri yönünden üç tane dava türünü görmekteyiz. Bu dava türleri kira bedelinin tespiti davası, kiracının tahliyesi davası ve kira uyuşmazlıklarında alacak davasıdır. Bu bölümde, bu üç dava türü hakkında bilgi verilecek sonrasında ise dava türlerinin tahkime olan elverişliliği ele alınacaktır.

3.1. Kira Bedelinin Tespiti Davası ve Tahkime Elverişliliği

3.1.1. Kira Bedelinin Tespiti Davası

Kira bedeli, kira sözleşmesinin temel edimlerinden biridir. Kiracı, kira ilişkisinde zayıf konumda olan kişi kabul edilmesi sebebiyle TBK'nin 343. maddesinde şöyle bir genel ilke ortaya koymuştur: “*Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz.*” (<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.6098.pdf>) (Erişim Tarihi:23.01.2024). Görüleceği üzere kiraya veren ancak kira bedeli yönünden kiracı aleyhine değişiklik yapabilecektir. Ancak bu aleyhe değişikliğin de bir sınırının çizilmiş olması gerekir. TBK'nin 344. maddesinde, kira bedelinin belirlenmesi durumunda kira bedeli arttırım sınırının ne olacağı ortaya konulmuştur. Taraflar arasında kira bedelinin belirlenmesi konusunda bir anlaşma olmaması ya da anlaşılan bedel bir önceki dönem tüketici fiyat endeksini aştığı anlaşılmaması halinde taraflar kira bedelinin tespiti davası açması gerekecektir. (Aydemir, 2016, s. 269,270). Bununla birlikte konut kiralarna ilişkin olarak TBK'nin geçici ikinci maddesinde 01.07.2024 tarihine kadar yenilenecek kira bedelleri bir önceki dönem kira bedelinin %25'ini geçemeyecektir ancak 5 yıllık kira sözleşmesi sonrasında açılan tespit davaları bu durumu kapsamadığı hüküm altına alınmıştır. Ayrıca çatılı iş yeri kiralarda da TÜFE oranına göre kira bedeli belirlenmesi mümkündür.

Kira bedelinin arttırımı konusunda TBK'nin 344. maddesini üç durum yönünden incelenmesinde fayda vardır. Eğer yenilenen kira dönemleri hakkında uygulanacak kira bedeli konusunda taraflar arasında bir anlaşma varsa belirli ya da belirsiz süreli bir kira sözleşmesi olması halinde bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksi artış oranını geçmemek kaydıyla kiraya veren arttırım yapabilecektir. Örneğin; bir önceki yıla ait tüketici fiyat endeksi oranı %10 olmuşsa, kiraya veren ile kiracı %10'dan fazla kira bedelini belirleyemez ancak taraflar kira bedelini bir önceki dönem tüketici fiyat endeksi oranından aşağı belirlemişlerse buna tarafların uyması gerekecektir. Kira bedelinin belirlenmesindeki bir diğer ihtimal ise taraflar arasında kira bedeline dair herhangi bir anlaşma olmaması halidir. Bu durumda taraflar kira bedelinin tespitini mahkemeden talep edecek ve mahkeme bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla ve hakkaniyete uygun şekilde kira bedelini tespit edecektir. Son durum ise, taraflar arasında anlaşma olup olmadığına bakılmaksızın eğer kira sözleşmesi beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra kira sözleşmesi yenilenmesi halinde yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli mahkemece TÜFE oranının üstünde de bir kira bedelini hakkaniyet çerçevesinde belirleme ihtimali söz konusudur. (Günay, 2023, s. 50).

Kira bedelinin tespiti davasında mahkeme hem bir dönem önceki ortalama tüketici fiyat endeksine uyması gerekecek hem de hakkaniyet çerçevesinde karar verecektir. Burada tartışılması gereken husus ise hakimın takdir

tanımıştır. Öğretide, baskan olarak kabul edildiği üzere, *tahkim sözleşmesi bu niteliği ile, bir usul hukuku sözleşmesidir; ancak, diğer sözleşmeler gibi, yapılması (inikadı), B.K. hükümlerine de tâbidir...*” şeklinde ifade edilmiştir. Bkz. (Sezgin, (2019) Tahkim Sözleşmesine Uygulanacak Hukuk, Yüksek Lisans Tezi, Antalya Bilim Üniversitesi, 17. Karma nitelikte bir sözleşme olduğuna dair görüşte ise, maddi hukuk sözleşmesi görüşünde olanların usul hukukuna dair yansımaları dikkate almadığını, usul sözleşmesi olarak kabul eden görüşün ise tahkim sözleşmesinin maddi hukuka etkisini dikkate almadığını belirtmektedir. Tahkim sözleşmesinin kuruluşu yönünden maddi hukuka tabi olduğunu, etkileri yönünden ise usul hukuku etkilerinin olduğunu kabul etmektedirler. Sui generis sözleşme olduğuna dair görüşte ise, tahkim sözleşmesinin etkisi yönünden usul hukukuna da maddi hukuka da etkili olduğunu kabul etmekle birlikte tahkimin kendine özgü yargılaması usulü olması sebebiyle sui generis bir sözleşme niteliğinde olduğunu belirtmektedirler.



yetkisini nasıl kullanacağına yöneliktir. Hakimin takdir yetkisini kullanması bakımından Yargıtay kararlarında ilk olarak mahkemenin eski kiracı hakkında %10 ile %20 arasında bir hakkaniyet indirimi yapılması gerektiği içtihat edilmiştir.⁵ Ayrıca hakim hakkaniyet ölçüsünde hükmünü belirlerken o konut veya çatılı işyerine uygun emsal kira bedellerini de dikkate alması gerekmektedir.⁶

Mahkemenin kira bedelinin tespiti davasında kira sözleşmesinde yer alan kira bedeli artışından daha düşük bir bedele hükmetmesi halinde kiraya veren bu hükmeye uyması gerekecektir. (Yavuz, 2021, s. 659). Yargıtay'ın da kararları bu yöndedir.⁷

Kira bedelinin tespiti davasının dava açma süresi ise TBK'nin 345. Maddesinde düzenlenmiştir. Kira bedelinin tespiti davası açma süresinin genel kuralı her zaman açılabilirliğine dairdir. Ancak kira bedelinin tespiti davasının sonuçları yönünden ise ne zaman açıldığı önem sarf etmektedir. TBK'nin 345. Maddesi'nin son fıkrası gereğince taraflar arasında kira bedelinin arttırılacağına dair sözleşme hüküm olması halinde kira döneminden önceki otuz gün içinde kira bedelinin tespiti davasının açılması gerekliliği aranmamaktadır. Yeni kira döneminin başlangıcından sonuna kadar kira bedelinin arttırımı davası açabilecek ve yeni dönem içinde açılan dava bu dönemin başlangıcından itibaren geçerli olacaktır. Ancak taraflar kira sözleşmelerinde artışa dair bir sözleşme hükmü eklemedilerse bu durumda yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki günler içerisinde davayı açması gerekecektir. Ayrıca kiraya veren isterse kira sözleşmesinin sona ermesinden önceki otuz günlük süre zarfında kira da artışa dair ihtar göndermesi kaydıyla da yeni döneme etki edecek şekilde kira bedelinin tespiti davasını açabilecektir. (Öztürk, 2017, s. 254, 255).

Son olarak Yargıtay'ın kira bedelinin tespiti davasında belirlediği ilkeleri altı başlıkta toplayabiliriz. Bunlar; kira bedelinin tespiti davasını her iki tarafça açılabilirliği, kira bedelinin tespiti davası kamu düzenine ilişkin bir dava olduğu, kira bedelinin tespiti davasında bir kira yılına dair oranların belirleneceği, kira tespiti davası açılmasının zorunlu olmadığı asıl olanın tarafların kendilerinin kira sözleşmesi ile belirlemesi, kira bedelinin tespiti davasına dair kararlar kendine özgü nitelikte olduğu ve bu yönüyle eda davasından çok inşai dava türüne benzediğidir. (Yeniocak, 2023, s. 72).

3.1.2. Kira Bedelinin Tespiti Davasının Tahkime Elverişliliği

Tahkim ile kira bedelinin tespiti davasının ilişkisine baktığımızda ise kira bedelinin tespiti davasının tahkime elverişliliği sorgulanmaktadır. Yargıtay'ın kira bedelinin tespiti davaları yönünden temel aldığı ilkelerden biri de kamu düzenidir. Tahkime elverişli olmayan haller kanunda iki durumda mevcut olduğu görülse de Yargıtay'ın içtihatlarıyla kamu düzeni etkileyen durumların da tahkime elverişliliğin mümkün olmayacağı yönündedir. Kira bedelinin tespiti davasının özelliği gereği ülkedeki kira konut fiyatlarını etkileme imkanı olması sebebiyle kamu düzenini etkilemesi imkanı vardır. Çünkü konut kiralardaki artış ve tespit toplumsal barışı da etkilemektedir. Öte yandan zayıfın korunması ilkesi gereğince kiracının açık ve kesin bir tahkim iradesi ile kira bedelini belirleyemeyeceği düşünülmekte ve bu durumda kamu düzeniyle birbirine bağlantısı olan bir hal olduğu

⁵Yargıtay 3. HD 2017/7927 E., 2018/4805 K., 08.05.2018 tarihli kararında: "...Mahkemece kira bedelinin hak ve nesafete göre tespit edilmesinde usulsüzlük bulunmamaktadır ancak aylık kira bedeli 15.000.-TL net alınıp Yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre anılan bedelden kiracının eski kiracı olduğu nazara alınarak **TBK 51, 52 (BK 43,44) maddesi gereğince kiracı lehine %10-20 oranında bir hakkaniyet indirimi yapılması gerekirken %20' den daha fazla indirim yapılarak kira bedeli belirlenmesi doğru olmadığı gibi, hüküm fıkrasının yukarıda açıklandığı üzere çelişkili şekilde kurulması da usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir...**" < <https://www.delilavukatlik.com/post/kira-bedelinin-tespiti-davasi> > (Erişim Tarihi:23.01.2024)

⁶Yargıtay 3. HD 2017/5586 E., 2019/435 K., 23.01.2019 tarihli kararında: "...**18.11.1964 gün ve 2/4 Sayılı Y.İ.B.K. ve yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre "hak ve nesafet" ilkesi uyarınca kira parasının tespit edilmesi için, öncelikle tarafların tüm delilleri varsa emsal kira sözleşmeleri aslı veya onaylı örnekleri dosyaya alınmalı, birlikişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli, böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusu yer ile ayrı ayrı (konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb.) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırılmalı, emsal kira bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalı, dava konusu taşınmazın tespiti istenen kira dönemi itibarıyla yeniden kiraya verilmesi halinde boş olarak getirebileceği kira parası belirlenmeli, hakimce bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir...**" < <https://oner.av.tr/kira-tespit-davasi-yargitay-kararlari/> > (Erişim Tarihi:23.01.2024)

⁷Yargıtay'ın 6 HD 1993/2187 E., 1993/2776 K., 04.03.1993 tarihli kararında: "...**Kiralayan, sözleşmede öngörülen artırım şartına uymayarak kira tespit davası açmış ve bu karar kesinleşmişse, ondan sonra sözleşmedeki orana göre artırım isteyemez ve bu farkın ödenmesi tahliye nedeni olmaz...**" (Aydemir, 2013, s. 242).



düşünülmektedir. (Ağırman, 2022, s. 190). Bu yüzden Yargıtay Kararlarında kira bedelinin tespiti davasının tahkime elverişli olmadığı kabul etmektedir.⁸

3.2. Kira Uyuşmazlıklarında Kiracının Tahliyesi Davası ve Tahkime Elverişliliği

Konut ve çatılı işyeri kiralarda tahliye davaları; kiraya verenden kaynaklı tahliye davaları ve kiracıdan kaynaklı tahliye davaları olmak üzere iki türdür. Kiraya verenden kaynaklı tahliye davaları şunlardır: kiraya verenin konut veya işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası, yeni malikin ihtiyacı sebebiyle tahliye davası, kiralananın yeniden inşa veya imar nedeniyle tahliye davasıdır. Kiracıdan kaynaklı tahliye davaları ise yazılı tahliye taahhüdünün mevcudiyeti nedeniyle tahliye davası, iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası ve kiracının veya eşinin mevcut bir konuta sahip olması durumunda tahliye davasıdır.

3.2.1. Kiraya Verenden Kaynaklı Tahliye Davaları

3.2.1.1. Kiraya Veren İhtiyacı Sebebiyle Tahliye Davası

Kiraya verenin konut veya işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davasını açabilmesi için bir konut veya işyeri ihtiyacı olması zorunlu ve bu ihtiyacında samimi olması gerekir.⁹ Öte yandan doğmamış veya doğma ihtimali olan ihtiyaca binaen bu sebeple tahliye davası açılmaz. Konut veya çatılı işyeri ihtiyacının her türlü delil ile ispatı mümkündür.

İhtiyaç sebebiyle tahliye davası açabilecek kiraya veren, kiralananın mülk sahibi olması gerekmemektedir.¹⁰ Ayrıca paylı mülkiyette pay ve paydaş çoğunluğu, elbirliği mülkiyette ise tüm paydaşlarca dava açılması gerekir. Pay ve paydaş çoğunluğu sağlanmadan açılan davalarda diğer paydaşların onayıyla davaya devam edilecektir. (Pehlivan, 2017, s. 182). İntifa hakkı sahibi kiraya veren niteliğinde olmasa bile dava açabilecektir.¹¹ İhtiyaç sebebiyle tahliye davası açma hakkı tüzel kişiler bakımından da mevcut olduğu görüş ağırlıktadır. Yargıtay da tüzel kişilerin dava açabileceğini kabul etmektedir. Ancak azınlıktaki görüş olan Gümüş'e (2013, s. 421) göre hükmün gerçek kişilerin ihtiyacını karşılanması maksadıyla düzenlendiği tüzel kişilerin bu hükümden yararlanamayacağını belirtmiştir. Bir şirket, vakıf veya dernek kendi ihtiyacı için dava açabilecekken şirket ortağı, yönetim kurulu üyesi, şirket müdürü gibi kişilerin şahsı ihtiyacı için ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açamayacaktır.¹²

⁸Yargıtay 3 HD, 2004/13018 E., 2004/13409 K., 02.12.2004 tarihli kararında: “...Kamu düzenini ilgilendiren kira tespit uyuşmazlıklarının çözümü hakkındaki tahkim şartı HUMK.nun 518. maddesi hükmü gereğince geçersiz olacağından dava konusu kira uyuşmazlığının hakem heyeti tarafından görülmesi doğru değildir... HUMK.nun 518. maddesi gereğince, tahkim sözleşmesi yalnız tarafların arzularına tabi olan uyuşmazlıklar hakkında mümkündür. Bundan maksat, tarafların konusu üzerinde serbestçe tasarruf yetkilerinin bulunduğu uyuşmazlıklardır. Taraflar, aralarındaki uyuşmazlığı gidermek için serbestçe anlaşma yapabiliyorlar ve bu anlaşma mahkemenin kararına gerek olmaksızın geçerli ise, o uyuşmazlık hakkında tahkim sözleşmesi (ya da tahkim şartı) yapılabilir. Tarafların dava konusu üzerinde serbestçe tasarruf edemeyecekleri hallerde tahkim caiz değildir. Yargıtay'ın yerleşik uygulamalarına göre, kira bedelinin tespiti davalarında tahkim yoluna başvurulamaz. Kira tespiti hususu kamu düzenini ilgilendirdiği için, tarafların serbest iradeleri ile kira parasını kararlaştırmaları ancak belli ölçüler ve sınırlar dahilinde mümkündür. Dolayısıyla bu hususta tarafların tasarruf yetkileri sınırsız değildir. Kaldı ki kiracı, kiralayanın talep ettiği kira bedelini de ödemek zorunda değildir. O halde kamu düzenini ilgilendiren kira tespit uyuşmazlıklarının çözümü hakkındaki tahkim şartı HUMK.nun 518. maddesi hükmü gereğince geçersiz olacağından dava konusu kira uyuşmazlığının hakem heyeti tarafından görülmesi doğru değildir...” şeklinde belirtilmiştir. <<https://www.paldimoglu.av.tr/yayinlar/kira-sozlesmesinde-tahkim-sartinin-gecerliliği>> (Erişim Tarihi:23.01.2024).

⁹İzmir Bam 6 HD, 2018/3148 E., 2020/363 K., 02.03.2020 tarihli kararında: “İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arz etmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir. Kural olarak, yaptığı işe uygun başka taşınmazı olmayan ve kirada faaliyet gösteren kiraya verenin ihtiyaç iddiasının samimi ve gerçek olduğu hususunu karine olarak kabul etmek gerekir.”< <https://denktas.av.tr/kira-hukuku/ihciyac-nedeniyle-tahliye-davası>> (Erişim Tarihi: 23.01.2024).

¹⁰Yargıtay 6 HD 1979/10812 E., 1980/2254 K., 11.03.1980 tarihli kararında: “...Taşınmaz mal sahibi olmayan S... kiralayandır. Oğlu M... ‘un ihtiyacı için tahliye davası açmış; mahkeme, S...’nin mal sahibi olmaması ve M...’ın da ergin olması nedeniyle davayı reddetmiştir. S... aklın tarafıdır. Taşınmazın tamamının maliki veya paydaşı olması gerekmez. Çocuğun ergin olması da durumu etkilemez. Tahliye istemi kabul edilmelidir...” Bkz. (Aydemir, 2013, s. 179).

¹¹Yargıtay 6 HD 1986/12402 E., 1986/14085 K., 09.12.1986 tarihli kararında: “...Tahliye davası intafa hakkı sahibi tarafından açılır. Burada pay çoğunluğu aranmaz...” Bkz. (İpek, 2012, s. 69).

¹²Yargıtay'ın 6 HD 1996/2317 E., 1996/2398 K., 14.03.1996 tarihli kararında: “...Şirket ihtiyacı için ancak o şirket tahliye isteminde bulunabilir. Davacı kendisinin, eşinin veya çocuklarının ihtiyacı sebebiyle tahliye istemediğine göre şirket ihtiyacı için açılan davanın reddine karar vermek gerekir...” Bkz. (Yavuz, 2021, s. 829).



Ayrıca kiraya verene tahliye davası açma hakkı sadece kiraya verenin ihtiyacı söz konusu olduğunda gündeme gelmeyecektir. Eğer kiraya verenin eşinin, üst soyunun, alt soyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin de ihtiyacı olması halinde kiraya veren kiracıya karşı tahliye davası açabilecektir. Burada kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler ibaresinden anlaşılması gerekenin 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 364. maddesi kapsamındaki kişiler olduğuna yönelik görüşler ağırlıktadır. Aksi görüşteki yazarlar ise bu ibare için anlaşılması gerekenin her somut olay için ayrı değerlendirilmesi gerektiğini savunmaktadırlar. Bu hususta kanaatimiz, ilk görüş de olduğu gibi TMK'nin 363. Maddesindeki kişileri kapsadığına yöneliktir. Böylece TMK'nin 364. Maddesi gereğince mahkemeler tarafından kiraya verenin kardeşine yardım nafakası ödemesine dair hüküm varsa kiraya veren kardeşinin konut veya iş yeri ihtiyacı söz konusu olduğunda kiracısına ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabilecektir. (Akay, 2017, s. 84,85,86.)

İhtiyaç sebebiyle tahliye davasını kiraya veren açabilmesi için uyması gereken süreler mevcuttur. Bu süreler, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise fesih dönemi ve bildirim sürelerine uyma kaydıyla bu sürelerin bitiminden itibaren bir ay içerisinde; belirli süreli kira sözleşmelerinde ise sözleşme bitiminden itibaren bir ay içerisinde davayı açmasıdır. Kiraya veren, bu sürelere uymadan dava açması halinde ise davanın reddi gündeme gelecektir. Çünkü bu süreler hak düşürücü süre niteliğindedir. Ayrıca, belirli süreli kira sözleşmelerinde ihtar zorunluluğu söz konusu değilken belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ihtar sürelerine uyularak yazılı şekilde ihtar çekilmesi gerekmektedir. Ancak belirli süreli sözleşmelerde de belirsiz süreli sözleşmelerde de kiraya veren dava açılması için öngörülen sürede yazılı ihtarda bulunarak dava açma süresini bir kira yılına kadar uzatabilecektir. Burada belirtilmesi gereken önemli husus ise dava açılması için gereken bir aylık hak düşürücü sürede kiraya veren kira bedelini itirazsız kiracıdan almış olsa bile kiraya veren davayı açabilecektir.¹³ Ancak hem dava süresini geçirmiş hem de itirazsız bir şekilde kira bedelini kiraya veren aldıysa artık dava açma şansı kalmayacaktır. (Sırataş, 2021, s. 117).

3.2.1.2. Yeni Malikin İhtiyacı Sebebiyle Tahliye Davası

Yeni malikin ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açması imkanı ise TBK'nin 351. maddesinde yer almaktadır. Malikin konutu edimin şekli önemli değildir. İster satış ister trampa isterse de bağışlama gibi hukuku ilişkilerden de ortaya çıkmış olabilir. Bu konuda herhangi bir engel söz konusu değildir.

TBK'nin 351. Maddesi gereğince davayı yalnız malik açabilecektir.¹⁴ Yeni malik sadece kendi ihtiyacı için değil eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin konuta veya iş yerine ihtiyacı olması halinde kiracısına karşı tahliye davasını sulh hukuk mahkemesine açabileceklerdir. Yeni malikin ihtiyacı sebebiyle açılan tahliye davasında da ihtiyacın zorunlu ve samimi olması gerekmektedir¹⁵

Yeni malikin konut edinmesinin iki önemli sonucu vardır. Bunlardan birincisi eski kiraya veren ile kiracının kira ilişkisi kendiliğinden sona erecektir. Bu durumun diğer bir sonucu ise yeni malik eski kira sözleşmesi ile bağlı kalmayacaktır. Bu yüzden ki ilgili madde de tahliye davası açma şansı vermiştir. Ancak tapuda kira sözleşmesine dair bir kuvvetlendirilmiş şerh söz konusu ise yeni malik kira sözleşmesi ile bağlı olacaktır.¹⁶

¹³Yargıtay 6 HD 1982/7942 E., 1982/7934 K., 19.06.1982 tarihli kararında: "... İhtiyaç nedeniyle tahliyede, kira parası bir ay içinde dava açılmışsa, itirazı kayıtsız kiranın alınması sonucunu etkilemez..." Bkz. (Aydemir, 2013, s. 182).

¹⁴Yargıtay 6 HD 1996/11327 E. 1996/11586 K., 16.12.1996 tarihli kararında: "... Özel yasada tahliye davası açma hakkı kiralayana tanınmışsa da, iktisapla ilgili maddeye göre davayı ancak malik açabilir..." Bkz. (Aydemir, 2013, s. 192).

¹⁵Yargıtay 4. HD 2021/929 E., 2021/1609 K., 25.05.2021 tarihli kararında: "... malik olan davalılardan ...'nın 03/09/2012 tarihli kira sözleşmesi ile kiraladığı dükkandan davacıyı çıkarmak için 10/11/2015 tarihinde önce Eskişehir 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2015/2053 esas sayılı dosyası ile iş yerinde sözleşmeye aykırı tadilat yaptığından bahisle davacı aleyhine tahliye davası açtığı, mahkemece davanın esastan reddine dair karar verilmesi üzerine bu defada davacıyı taşınmazdan tahliye etmek amacıyla taşınmazı muvazaalı olarak diğer davalı ...'e gerçek bedelinin çok altında bir bedelle satış suretiyle devrettiği, yeni malikin kiracıya taşınmazı sözleşme bitiminde tahliye etmesi amaçlı ihtarda bulunduğu akabinde de 06/09/2017 tarihinde Eskişehir Sulh Hukuk Mahkemesinin 2017/1722 esas sayılı dosyası ile ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açtığı ve bu dosyanın hala derdest olduğu, aşamaları anlatılan taraflar arasındaki devir işleminin muvazaalı ve davacıyı taşınmazdan çıkartmak amaçlı olduğunun iddia edildiği anlaşılmaktadır. Davacının eldeki davayı açmakta hukuki yararı vardır..." şeklindeki kararı ile ihtiyacın samimi olması gerektiği Yargıtay tarafından vurgulanmıştır.< <https://kulacoglu.av.tr/yeni-malikin-ihciyac-nedeniyle-tahliye-davasi/>> (Erişim Tarihi: 24.01.2024).

¹⁶Yargıtay 6 HD 1984/55 E., 1984/258 K., 19.01.1984 tarihli kararında: "... Yeni malik eski malikin yaptığı kira sözleşmesiyle bağlı değildir. Koşulları varsa ihbarla tahliye isteyebilir. Ancak, durum tapuya şerh edilmişse yeni malik sözleşme ile bağlıdır..." Bkz. (Aydemir, 2013, s. 195).



Ayrıca bu davada da uyulması gereken süreler mevcuttur. Yeni malikin ihtiyacı sebebiyle açtığı tahliye davasında süreler ise şunlardır: yeni malikin konutu edindiği tarihten başlayarak bir ay içinde ihtar¹⁷ ile kiracıya bildirmesi gerekmekte ve konutu edindiği tarihten itibaren altı ay sonra ise tahliye davası açabilecektir. Yeni malik dilerse tahliye davasını eski kiracının sözleşme süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde de sulh hukuk mahkemesine başvurabilecektir. Çünkü yeni malik eski kiraya verenin halefidir.¹⁸ Bu sürelerle riayet edilmemesi halinde Sulh Hukuk Mahkemesi davayı reddedecektir. (Ruhi ve Ruhi, 2023, s. 486,487).

3.2.1.3. Kiraya Verenin Yeniden İnşa veya İmar Nedeniyle Tahliye Davası

Kiraya verenden kaynaklı tahliye davası açma hakkının son hali de yeniden inşa veya imar nedeniyle tahliye davasıdır. Kiraya veren kanun maddesi gereğince kiracıya karşı bu davayı açabilmesi için kiralanan yıkılıp yeniden inşası veya tadilat amaçlı esaslı bir onarımın, genişletme veya değişiminin varlığı gerekmektedir. Bu durumlardan herhangi birinin yanında, ayrıca bu inşalar sebebiyle kullanımın olanaksız olması gerekmektedir. Yeniden inşa halinde zaten bina yeniden yıkılıp yapılacağı için bu durumun doğal sürecinde kiracının kullanımına elverişli olmayacaktır. Onarım, genişletme veya değişim hallerinde de kiracının evi kullanmaya elverişli olmaması gerekmektedir. Bu inşalar sonucu konut veya iş yerinin kullanıma elverişli olması durumunda kiraya veren mahkemeden ancak geçici boşaltma isteyebilecektir. (Yanık, 2023, s. 1329,1330). Geçici boşaltma halinde ise kira sözleşmesi devam etmektedir.¹⁹

Ayrıca yerleşik Yargıtay kararlarında tahliye nedeni olması için onaylı inşaat projesinin mahkemeye sunulması şartı aranmaktadır.²⁰ Bu tahliye sebebinde de tıpkı gereksinim sebebiyle tahliye davalarında olduğu gibi kiraya veren belirli süreli sözleşmelerde sözleşme bitiminden itibaren 1 aylık süre zarfı içerisinde; belirsiz süreli sözleşmelerde ise ihtar bildirim ve fesih dönemlerine dikkat ederek süre zarfının bitiminden itibaren 1 aylık dava süresi içerisinde sulh hukuk mahkemesine başvurması gerekecektir. (Tekdemir, 2023, s. 97,98,99,100).

3.2.1.4. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı Belde veya İlçe Belediyesi Sınırları İçerisinde Bulunan Konuta Sahip Olması Sebebiyle Tahliye Davası

Kiracıdan kaynaklı tahliye davasının son hali ise, kiracının veya eşinin aynı belde veya ilçe belediyesi içerisinde bulunan konuta sahip olması hali TBK'nin 352. maddesi' nin üçüncü fıkrasında düzenlenmiştir. Kiraya veren bu tahliye davasını açabilmesi için üç temel şarta sahip olması gerekmektedir. Bu şartlar; aynı belde veya ilçe

¹⁷Yargıtay 3 HD 2017/3079 E., 2017/7359 K., 17.05.2017 tarihli kararında: "...Konut ya da çatılı işyeri niteliğindeki bir taşınmazı iktisap eden kimse dilerse eski malik ile kiracı arasında yapılmış sözleşmeye dayanarak sözleşmenin sonunda bir ay içinde, dilerse TBK. 'nun 351.maddesi uyarınca edinme günü de dahil olmak üzere edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla edinme tarihinden itibaren altı ay sonra ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir. Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür. Ancak edinmeyi izleyen bir ay içerisinde bildirimin tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir..." şeklindeki kararı ile bildirim zorunluluğunu vurgulamıştır. < <https://www.kilinc.av.tr/yeni-malikin-ihyaci-nedeniyle-kiralananin-tahliyesi/>> (Erişim Tarihi: 24.01.2024).

¹⁸Yargıtay 3 HD 2017/6068 E., 2019/3923 K., 2019 tarihli kararında: "Somut olayda; önceki malik ile davalı arasında 01.01.2011 başlangıç tarihli beş yıl süreli kira sözleşmesi bulunduğu hususunda, uyumsuzluk bulunmamaktadır. Davacı, dava dilekçesinde Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesine dayanarak ihtiyaç sebebi ile tahliye isteminde bulunmuş olup 01.08.2011 tarihinde keşide ettiği, 09.08.2011 tarihinde muhatabına tebliğ alınan ihtarname ile ihtiyaç iddiası ve tahliye istemini bildirmiş ve 20.01.2015 tarihinde de iş bu davayı açmıştır. Davaya dayanak teşkil eden ihtarnameye göre, bildirim takip eden 01.01.2012- 01.01.2013 tarihleri arasındaki dönem için tahliye davası açma süresi korunmuş olacağından, davacı bildirim takip eden uzayan bir kira yılı sonu olan 01/01/2013 tarihine kadar dava açabilir. Aksi halde, kiracının sürekli tahliye tehdidi altında bulunacağının kabulü gerekir. Açıklanan bu olgu karşısında, sözü geçen ihtara dayanılarak 20.01.2015 tarihinde süresinden sonra açılan davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde kiralananın tahliyesine karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır..." şeklinde belirterek yeni malikin ihtiyacı sebebiyle tahliye davasının sözleşme bitiminden itibaren bir aylık süre zarfında da açabileceği belirtilmiştir. <<https://ozmeric.av.tr/index.php/2023/11/21/yeni-malikin-ihyaci-na-dayanan-tahliye-davasi/>> (Erişim Tarihi: 24.01.2024)

¹⁹Yargıtay 6 HD 2013/6421 E., 2013/10229 K., 10.06.2013 tarihli kararında:"bu nedenle yapıda iyileştirmenin veya yıkılıp yeniden inşa edilmesinin zaruri olduğu, dava konusu taşınmazın can ve mal güvenliği açısından tahliye edilmesi gerektiği bildirilmiş, tadilatın geçici tahliye ile mümkün olup olmadığı konusunda bir görüş beyan edilmemiştir. Bu nedenle tadilatın geçici tahliye ile mümkün olup olmadığı konusunda bilirkişiden ek rapor alınarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir..."<<https://tr.linkedin.com/pulse/tadilat-nedeniyle-tahliye-ve-C5%9Fartlar%C4%B1-paldimoglugulfarm>>(Erişim Tarihi:24.01.2024).

²⁰Yargıtay 3. HD 2017/16718 E., 2018/4453 K., 25.04.2018 tarihli kararında: "...Türk Borçlar Kanunu'nun 350/2. Maddesi hükmü uyarınca kiralanan yeniden inşa veya imar amacıyla esaslı onarım, genişletilmesi ya da değiştirilmesi nedeniyle açılacak tahliye davalarında, imarca tasdikli mimari veya avan projesinin ibrazı zorunludur..." <<https://kulacoglu.av.tr/insaat-veya-tadilat-nedeniyle-kiracinin-tahliyesi/>> (Erişim Tarihi: 24.01.2024).



belediyesi içerisinde oturmaya elverişli bir konutun varlığı, konutun kiracıya veya birlikte yaşadığı eşine ait olması gerektiği ve kira sözleşmesi kurulması sırasında bu durumu kiraya verenin bilmemesi halidir. (Aydoğdu ve Kahveci, 2023, s. 376,377).

Bu şartlardan ilki kiracının kiraladığı konut ile aynı belde veya ilçe belediyesi sınırları içerisinde oturmaya elverişli bir konutunun olmasıdır. Bu şartta öncelikle aynı belde veya ilçe belediyesi kavramından ne anlaşılması gerektiğinin irdelenmesinde fayda vardır. Bu konuda doktrinde ve yargı kararlarında aynı ilçe belediyesi kavramından ne anlaşılması gerektiği yönünde iki farklı görüş vardır. Bu görüşlerin ilkinde büyükşehirlerin ilçe belediyelerinin sınırları kapsamında olduğu belirtilirken; diğer görüşte ise büyükşehir sınırları içerisinde yer alan merkez ilçe belediyelerini kapsamadığına dair görüştür. Daha iyi anlamak adına örnek gösterecek olursak; Antalya'nın Kumluca ilçesinde ev kiralayan kiracının veya eşinin yine o büyükşehir ilçe belediyesinde yani Kumluca'da evi bulunması halinde kiraya veren bu davayı açabilecektir. Ancak bu durum Antalya'nın Kepez Merkez İlçe Belediyesi ile Döşemealtı Merkez İlçe Belediyesi söz konusu olması durumunda kiraya veren tahliye davası açamayacaktır. Bu ilk görüşün tezidir. İkinci görüşün tezinde ise her iki halde de kiraya veren tahliye davası açabilecektir. (Doğu, 2019, s. 141,142). Kanaatimizce, bu konuda somut olaya bakıp karar vermek daha adil olacaktır. Şöyle ki Büyükşehir Merkez İlçe sınırlarının birbirine yakın olması mümkün olabilir. Örneğin; Antalya'nın Kepez İlçe Belediyesi sınırının bitimi ile Konyaaltı İlçe Belediyesi arasındaki sınır bir yer de oturan kiracı olması halinde kiraya veren tahliye davası açabilmesi gerekir. Ancak uzak bir ilçe belediyesi ya da büyükşehir belediyesinin içerisinde şehrin bir ucundan diğer ucuna uzanan uzaklıkta olması halinde pek tabii kiraya verene dava hakkı verilmemesi daha adil olacaktır.

Diğer bir şart ise oturmaya elverişli konuttan ne anlaşılması gerektiğine yöneliktir. Madde lafzından anlaşılacağı üzere düzenli oturulacak konut, oturmaya elverişli konut niteliğindedir. Ancak iş yerleri ve yazlık konutların oturmaya elverişli konut kapsamında yer almamakta olup kiraya veren kiracısına tahliye davası açamayacaktır. Ayrıca elverişlilik kavramı objektif elverişlilik ve subjektif elverişlilik olarak ikiye ayrılmaktadır. Objektif elverişlilikten anlaşılması gereken oturma izni olan iskanlı bir evin var olması; subjektif elverişlilikten anlaşılması gereken ise konutun büyüklüğünün kiracı ve ailesine uygun olması durumudur. (Ceren, 2022, s. 803, 804). Burada değinilmesi gereken önemli bir hususta kiracı veya birlikte yaşadığı eşine ait konutun kirada olması ihtimalidir. Böyle bir ihtimalin varlığında, kiraya verenin dava açmasına engel yoktur. Bu durumda uygulamada kiraya verenin açtığı dava bekletici mesele yapılmakta, öncelikle kiracının konutunda oturan kiracının tahliye davasının sonuçlandırması beklenmektedir. (Yenipinar, 2023, s. 741, 742).

Bu tahliye davasının ikinci şartı ise kiracı veya birlikte yaşadığı eşine ait bir başka evin varlığıdır. Kiracının birlikte yaşadığı eş kavramından kiracının hem evli hem birlikte yaşadığı eşinin olması gerektiğidir. Bu yüzden evli olan eşler birlikte yaşamıyorsa ya da evli olmayıp fiili olarak birlikte yaşıyorlarsa bu tahliye davası uygulama alanı bulmayacaktır. Ayrıca eşler arasında ayrılık kararı sonucu ayrı yaşamaları halinde de kiraya veren bu sebebe dayanarak tahliye davası açamayacaktır. (Özkanoglu, 2023, s. 142).

Diğer bir dikkat edilmesi gereken hususta kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin eve malik olması gerektiğidir. Bu yüzden ki kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı belde ya da ilçe belediyesinde yer alan evi üzerinde bir intifa veya oturma hakkı gibi sınırlı ayni hakka sahip olması durumunda kiraya veren bu sebepten kaynaklı tahliye davası açamayacaktır. Ayrıca kiracı veya birlikte yaşadığı eşin diğer ev konusunda paylı mülkiyet veya elbirliği ile mülkiyet hali söz konusu olması halinde de paydaşların iznine tabi olması gerektiği aksi halde kiraya veren tahliye davası açamayacağı kabul edilmektedir. (Köse, 2023, s. 966).

Kiraya verenin bu sebepten kaynaklı tahliye davası açabilmesinin son şartı ise kiraya veren ile kiracının sözleşme imzalandığı sırada kiraya verenin kiracıya veya birlikte yaşadığı eşine ait aynı belde veya ilçe belediyesinde konutu olduğunu bilmemesi gerektiğidir. Bu durumu kira sözleşmesi kurulmasından sonra kiraya veren öğrenmesi durumunda kiraya veren bu sebepten kaynaklı tahliye davası açabilecektir. Ayrıca kiraya veren kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde sınırları içerisinde evinin olup olmadığını araştırması gerekmemekte ve kiraya verenin bu durumu araştırma yükümlülüğü de yoktur. (Ruhi and Ruhi, 2023, s. 493, 494).

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı belde veya ilçe belediyesi sınırları içerisinde mevcut bir konuta sahip olması sebebiyle tahliye davasında süreler ise ikiye ayrılmaktadır. Belirli süreli kira sözleşmelerinde bu süre kira süresinin bitiminden itibaren bir ay iken belirsiz süreli sözleşmelerde ise bildirim ve fesih dönemine de dikkat etmek kaydıyla sürelerin bitiminden itibaren bir aylık süre zarfında Sulh Hukuk Mahkemesine dava açılması



gerekmektedir. Burada da diğer tahliye davası sebeplerinde olduğu gibi bir aylık süre hak düşürücü süre olup bu süreye uyulmaması halinde davanın reddi söz konusu olacaktır. (Eren, 2022, s. 433).

3.2.2. Kira Sözleşmesinden Kaynaklı Kiracının Tahliyesi Davasının Tahkime Elverişliliği

Kira sözleşmelerinden kaynaklı kiracının tahliyesi davalarında tahkime elverişlilik konusu tartışmalıdır. Kimi yazarlara göre HMK’de tahkime elverişli olmayan hallerin düzenlendiği ve madde metnince kira sözleşmelerinin bu kapsamda olmadığı ve taraflar iradeleri ile tahliye davalarında da tahkime taşıyabileceği yönündeyken diğer bir görüş ise kira sözleşmesinden kaynaklı tahliye davalarının kamu düzenini ilgilendirdiği ve bu sebepten dolayı bu tür uyuşmazlıkların tahkime elverişli olmadığına yöneliktir. Yargıtay’ın da bu konuda istikrarlı kararları mevcut değildir. Yargıtay bir kararında kira uyuşmazlıklarından kaynaklı tahliye davalarının tahkime elverişli olmadığına dair kararı mevcutken²¹ bir diğer davada ise kiracı tahliye davasıyla beraber alacak davası açmış ve bu husus tahkime elverişli bulunmuştur.²²

3.3. Kira Uyuşmazlıklarında Alacak Davaları ve Bu Davaların Tahkime Elverişliliği

3.3.1. Kira Uyuşmazlıklarında Alacak Davaları

Kira uyuşmazlıklarında alacak davaları hem kira bedelinin ödenmemesinden hem de kira sözleşmesinden doğan zarardan kaynaklı olabilir. Kira uyuşmazlıklarının birikmiş para alacağına ilişkin olması durumunda kiraya veren Sulh Hukuk Mahkemesinde alacak davası açabilir veyahut kiraya veren icra takibi yoluyla birikmiş para alacağını tahsil edebilir.

Kira uyuşmazlıklarına dair alacak davaları kira sözleşmesinden kaynaklı tazminat davaları şeklinde de olabilir. Yeniden kiralama yasağından kaynaklı tazminat davası, kiralanan konutun tesliminden ve iadesinden kaynaklı tazminat davası, kira sözleşmesinde ayıptan kaynaklı tazminat davası, kiralananın hor kullanmasından kaynaklı tazminat davası ve manevi tazminat davası bu tür tazminat davalarına örneklerdir.

Yeniden kiralama yasağından kaynaklı tazminat davası, TBK’nin 355. Maddesinde düzenlenmiş olup kiracının gereksinim sebebiyle ya da yeniden inşa ve imar sebebiyle boşaltılması halinde kiracı haklı bir neden olmaksızın üç yıl süreyle eski kiracıdan başkasına kiralamaması gerekmektedir. Başka bir kiracıya kiralaması halinde eski kiracı en son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat isteme hakkına sahip olacaktır. Yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazlarda kiraya veren eski kiracısına bir ay içerisinde yazılı ihtarda bulunur. Bu bir aylık süre zarfı içerisinde cevap alamayan kiraya veren artık üç yılı beklemeden kiraya verebilir. (Karaman, 2023, s. 251).

Kiralananın teslimden ve iadesinden kaynaklı zararlar üç halde söz konusu olur. Bu üç hal; kiraya verenin kiralanan konutu veya iş yerini teslim etmemesi durumunda, kiraya verenin kiralananı geç teslim etmesi ve kiracının kiralananı vaktinde iade etmemesi halidir. Kiracı ilk halde kiralananın teslimi ile birlikte gecikmeden doğan zararı talep edebilir. Kiralananın geç teslimi halinde kira bedelinde indirim yapılması söz konusu olacaktır. Kiracının vaktinde

²¹Yargıtay 6 HD 1970/3032 E., 1970/3170 K., 10.07.1970 tarihli kararında: “... 6570 sayılı gayrimenkul kiralari hakkındaki kanunun 8inci maddesinde (bu kanunla Borçlar Kanununda gösterilen haller dışındaki sebeplerle açılacak tahliye davalarının mukavelelerde aksine şart bulursa dahi mesmu olamayacağı) hükmünü getirmiş ve aynı kanunun 10uncu maddesinde de bu kanuna göre açılacak davaların sulh mahkemelerinde bakılacağına işaret edilmiştir. Bu durumda Borçlar Kanununun 256ncı maddesinde aykırı hareketten dolayı açılacak davalarda 6570 sayılı Kanunun 10ncu maddesi uyarınca sulh mahkemelerince bakılması iktiza değeceğinden ve söz geç kanun kamu düzenine ilişkin bulunması sebebiyle dava hakem yolu ile görülmeyeceği cihetle davalının bu yöne dokunan itirazları yerinde değildir...” Bkz. (Akıncı, 2020, s. 357).

²²Yargıtay 19 HD 2004/5413 E., 2004/12656 K., 16.12.2004 tarihli kararında: “...Davacı vekili, taraflar arasında imzalanan 25.6.2001 tarihli sözleşmenin 8.maddesinde sözleşmenin uygulanmasından doğabilecek ihtilafların hakemde görüleceğinin hükme bağlandığını, ihtilaf çıkması üzerine müvekkilinin ve davalının hakemlerini seçtiğini, üçüncü hakem üzerine de anlaşamadıklarını ileri sürerek üçüncü hakem tayinine karar verilmesini talep ve dava etmiştir. Davalı vekili cevabında, taraflar arasındaki sözleşmenin sona ermesi nedeniyle hakeme gidilemeyeceğini, uyuşmazlığın tahliyeden kaynaklandığını, tahliye davasında tahkim yoluna başvuramayacağını belirterek talebinin reddini istemiştir. Mahkemece, sözleşmenin feshinin haklı olup olmadığının ve oluşan zararın ne miktar olduğunun belirlenmesi yönündeki ihtilafların hakemde çözüleceği, üçüncü hakemin mahkemece belirleneceği gerekçesiyle 25.6.2001 tarihli sözleşme uyarınca üçüncü hakem olarak B.’ün atanmasına karar verilmiş, karar davalı vekilince temyiz edilmiştir... Davalı vekilinin yerinde görülmeyen bütün temyiz itirazlarının reddiyle usul ve kanuna uygun bulunan hükmün ONANMASINA... oybirliği ile karar verildi...” <https://tr.linkedin.com/pulse/kira-s%C3%B6zle%C5%9Fmesinde-tahkim-%C5%9Fart%C4%B1n%C4%B1n-ge%C3%A7erlili%C4%B9Fipaldimogluwafirm?trk=article-ssr-frontend-pulse_more-articles_related-content-card> (Erişim Tarihi:27.01.2024).



iade etmemesi durumunda ise gecikilen süre kadar kira ödeme durumu söz konusu olabileceği gibi kiraya verenin kaybettiği karı da ödemekle karşı karşıya kalabilecektir. (Aydemir, 2013, s. 251).

Kiracının hor kullanımı söz konusu olduğunda kiraya veren ortaya çıkan zarardan kaynaklı tazminat davası açabilecektir. Bu durum uygulamada daha çok kiracının tahliye sırasında kiraya verene karşı kızgınlığı sonucu parkelere, mobilyalara zarar vermesi gibi hallerde görülmektedir. Bu zararlardan mahkeme tarafından bilirkişi yardımı ile de ortaya çıkartılıp zararın tazmini söz konusu olacaktır. (Tatlısoy, 2020, s. 63, 64).

Kira sözleşmelerinden kaynaklı tazminat davaları maddi bağlamda zararların tazmini düzenlenmiş olsa da 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 24. maddesi ve TBK'nin haksız fiil hükümlerince kişilik hakları zedelenen taraflar bu yüzden manevi tazminat talep edebilecektir. Bu konuya ilişkin olarak da Hukuk Genel Kurulunun bir kararını görmekteyiz.²³

Kira uyuşmazlıklarında ayıpla alakalı madde hükümlerine de yer verilmiştir. Kiralanan konut veya iş yeri hakkında ayıbın söz konusu olmasında kiracının ayıp hükümlerince zararının karşılanması adına seçimlik haklara başvurma imkanı verilmiştir Bu imkanlardan biri de Türk Borçlar Kanunu'nun 308. Maddesinde yer alan zararın tazmini istemidir. Kiraya veren kusuru olmadığını kanıtlamadıkça zararın tazmin etmesi gerekecektir. (Çabri, 2023, s. 299, 300).

3.3.2. Kira Uyuşmazlıklarında Alacak Davalarının Tahkime Elverişliliği

Kira uyuşmazlıklarından kaynaklı alacak davalarında tahkime elverişlilik hususunda Yargıtay, kira bedelinin tespiti ve tahliye davalarını tahkime elverişli olmadığı yaklaşımındayken kira uyuşmazlıklarından kaynaklı alacak davalarının tahkime elverişli olduğu konusunda olumlu yaklaşımda bulunmaktadır.²⁴ Her ne kadar kiracı zayıf konumda olduğuna ilişkin genel kabul olsa da Yargıtay, kira uyuşmazlıklarından kaynaklı alacak davalarında kiraya veren ve kiracının irade serbestisine sahip olduğu şeklinde bir değerlendirme bulunmuştur.

3.4. Ticari Dava Niteliindeki Kiralar ve Tahkime Elverişliliği

3.4.1. Ticari Dava Niteliindeki Kiralar

Ticari davalar üç farklı şekilde ortaya çıkmaktadır. Bunlar; mutlak ticari davalar, kanunda sayılan hallerden kaynaklı ticari davalar ve nispi ticari davalar. Mutlak ticari davalar, kanunda açıkça ticari dava olarak düzenlendiği 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda yazan hallerdir. Kanunda sayılan hallerden kaynaklı ticari davalar ise havale vedia, fikir ve sanat eserlerine ilişkin dava türüdür. Ancak bu uyuşmazlıkların ticari dava niteliğinde olması için en az bir tarafın ticari işletmesiyle alakalı olması gerekir. Nispi ticari davalar, TTK'nin 4. Maddesinin birinci fıkrası gereği her iki tarafın da ticari işletmesiyle ilgili hususlardan doğan davalar. Nispi ticari davalar noktasında durulması gereken nokta ise tacirlerin birinin ticari işletmesine ilişkin olmayan uyuşmazlıklar bu kapsamda olmayacaktır.

Ticari davaların kira uyuşmazlıklarına yansımaya baktığımızda ise mutlak ticari dava ve kanundan sayılan hallerden kaynaklı ticari davalarla karşılaşma ihtimali düşükken nispi ticari davalar bakımından uyuşmazlık ihtimali daha fazladır. Her iki tarafın yani kiracı ile kiraya verenin tacir olması ve ticari işletmesi ile alakalı olması halinde ticari dava niteliğinde kira uyuşmazlığı söz konusu olacaktır. Bu durumun doğal sonucu olarak iş yeri ile alakalı uyuşmazlıklar uygulamada karşılaşmaktadır. (Tuğ, 2021, s. 1901, 1902, 1903).

²³HGK 2011/13-606 E., 2011/717 K., 30.11.2011 tarihli kararında: "...Her ne kadar fotoğraf şirketi (O.) sözleşmenin tarafı değilse de, sözleşme doğrultusunda fotoğraf ve iki adet video çekmeyi üstlenmiştir. Öte yandan sözleşme imzalanan damadın babası, damatla gelin yönünden vekaletsiz iş görmüş olmaktadır. Sözleşme onlar için yapıldığına ve iki adet video çekilmeyip teslim edilmediğine, bunun tekrarı da mümkün olmadığına göre, davacıların Borçlar Yasasına göre hakları ihlal edilmiştir. O bakımdan manevi tazminata hak kazanmışlardır. Konunun kişisel hakların ihlali kapsamında değerlendirilip davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, eski kararda direnilmesi olaya ve yasalar uygun bulunmamaktadır..." Bkz. (Aydemir, 2013, s. 262).

²⁴Yargıtay 6. HD 2012/9581 E., 2013/1334 K., 2013 tarihli kararında: "...01.10.2005 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin 7. maddesinde ihtilaf halinde Ticaret Odasından ve Esnaf Odasından 2 şer kişinin hakemliğine başvurulacağı kararlaştırılmıştır. Davalı tarafından yasal süresi içerisinde verilen cevap dilekçesinde, taraflar arasındaki ihtilaflarda hakeme başvurulacağı hususunu bildirerek itirazda bulunmuştur. Öncelikle Kira sözleşmesindeki tahkime ilişkin hüküm ve davalının bu yöndeki itirazının 1086 Sayılı HMUK'un 516 vd. maddeleri ve 6100 Sayılı HMK'nun 412 v.d maddeleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerekirken..." <<https://www.mecralegal.com/post/kira-s%C3%B6zleşmesinde-tahkim-%C5%9Fart%C4%B1>> (Erişim Tarihi: 29.01.2024).



3.4.2. Ticari Dava Niteliğindeki Kiraların Tahkime Elverişliliği

Ticari dava niteliğindeki kiraların tahkime elverişliliği tıpkı kira uyuşmazlıklarından kaynaklı alacak davaları gibi yargı kararlarında elverişli görülmektedir.²⁵ Bunun temelinde ise her iki tarafın tacir olması ve tacirlerin basiretli bir şekilde öngörmesi gerektiğinden kaynaklıdır. Bu yüzden bu uyuşmazlıklarda kiracı tacirin zayıfın korunması ilkesinden yararlanması kabul görmemektedir. Ayrıca ticari ilişkilerde daha çok iş yerinden kaynaklı uyuşmazlıkların da gündeme gelmesi sebebiyle kiracının konut ihtiyacında olduğu gibi kamu düzenini koruma yaklaşımı da düşünülmemektedir. (Ağırman, 2022, s. 190).

4. SONUÇ

Kira uyuşmazlıklarında tahkim yargılamasına konu olan üç dava türü vardır. Bunlar; kira bedelinin tespiti davası, tahliye davası ve kira uyuşmazlıklarından kaynaklı alacak davasıdır. Ayrıca ticari dava niteliğindeki kira uyuşmazlıkları da tahkim yargılamasına konu olmaktadır.

Tahkime elverişlilik HMK'nin 408. Maddesi gereği iki halde mümkün olmayacaktır. Bu haller, taşınmazın aynından kaynaklı davalar ile tarafların iradesine bağlı olmayan hukuki uyuşmazlıklardır. Ancak her ne kadar kira sözleşmelerinden kaynaklı uyuşmazlıklar HMK'nin 408. Maddesinin lafzı yönünden tahkime elverişli görülse de kira bedelinin tespiti davasının kamu düzenine aykırı durumlar ortaya çıkarma ihtimali sebebiyle Yargıtay tahkime elverişli görmemektedir. Ayrıca Yargıtay çoğu kararında kamu düzeni ve zayıf konumda olan kiracıyı koruma ilkesi gereğince tahliye davasını tahkime elverişli görmemektedir. Ancak Yargıtay'ın irade serbestisi esas olarak tahliye davasını tahkime elverişli olarak değerlendirdiği kararları da vardır. Yargıtay, kira uyuşmazlıklarından kaynaklı alacak davaları ve ticari dava niteliğindeki kira uyuşmazlıklarında ise irade serbestisini esas olarak tahkime elverişli kabul etmektedir.

Yargıtay'ın kamu düzeni ilkesini dikkate alarak kira bedelinin tespiti davasının tahkime elverişli olmadığı yönündeki yaklaşımı yerindedir. Kamu düzeni ilkesi gereğince devlet, vatandaşların barınma hakkını adil şekilde sağlamak ve fiyat artışlarına karşı tedbir alması gerekir. Kira bedelinin tespiti davasının tahkime elverişli olarak kabul edilmesi halinde toplumsal barışın zedelenmesi ve kira bedelinin fahiş artışlar ile karşı karşıya kalma riski söz konusu olabilecektir. Bu yüzden kira bedelinin tespiti davasının devlet mahkemelerinde çözülmesi yerinde olacaktır.

Kira uyuşmazlıklarından kaynaklı tahliye davasının hızlı çözülmesi ve kira bedeli konusunda kiraya verenin daha az zarara uğraması bakımından tahkime elverişli görülmesi yerindedir. Öte yandan kiracı açısından da tahliye davalarının hızlı sonuçlanacağı için haksızlık algısı çabuk çözümlenecek ve kiracının psikolojik yönden huzursuzluğu da ortadan kalkacaktır.

Kira uyuşmazlıklarından kaynaklı alacak davası ve ticari dava niteliğindeki kira uyuşmazlıkları yönünden tarafların irade serbestisi esas alınan dava türleridir. Ayrıca, ticari dava niteliğindeki kira davalarında taraflar basiretli bir tacir olarak sözleşmeleri yapması gerekir. Bu yüzden de kira uyuşmazlıklarından kaynaklı alacak davaları ve ticari dava niteliğindeki kira davalarının tahkime elverişli olduğu yönündeki Yargıtay'ın görüşü yerindedir.

KAYNAKÇA

- Ağırman D. (2022). Milli ve Milletlerarası Tahkim (1. Baskı). Adalet Yayınevi.
Akay Akgün M. (2017). Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri (1. Baskı). Seçkin Yayıncılık.
Akçaal M. (2002). "Yargıtay Uygulması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri", Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 12 (2), 949- 979.
Akıncı Z. (2020). Milletlerarası Tahkim (5. Baskı). Vedat Yayıncılık.

²⁵Yargıtay 6. HD 2012/9681 E., 2013/1334 K., 30.01.2013 tarihli kararında: "... Dava, ... lira alacağının tahsili istemine ilişkindir. Mahkemece, davanın kısmen kabulüne karar verilmiş; hüküm davalı ve davacı tarafından temyiz edilmiştir... Davalı tarafından yasal süresi içinde verilen cevap dilekçesinde taraflar arasındaki ihtilaflarda hakame başvurulacağı hususunu bildirerek itirazda bulunmuştur. Öncelikle kira sözleşmesindeki tahkime ilişkin hüküm ve davalının bu yöndeki itirazının 1086 sayılı HUMK'un 516 vd. maddeleri ve 6100 sayılı HMK'nin 412 vd. maddeleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerekirken, davalının bu yöndeki ilk itirazları değerlendirilmeden davanın esas hakkında karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenlerle bozulmalıdır..." Bkz. (Ekşi, 2013, s. 82).



- Aydemir E. (2013). Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku (2. Baskı). Seçkin Yayıncılık.
- Aydemir E. (2016). Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku (4. Baskı). Seçkin Yayıncılık.
- Aydemir F. (2017). Türk Hukukunda Tahkim Sözleşmesi (1. Baskı). On iki Levha Yayıncılık.
- Aydoğdu, M. ve Kahveci, N. (2023) Türk Borçlar Hukuku Özet Hükümler Özet Ders Kitabı (3. Baskı) Adalet Yayınevi.
- Ceren M. (2022). Kira Sözleşmeleri Tahliye, Tesbit, Uyarlama, Alacak ve Tezminat Davaları (4. Baskı) Yetkin Yayıncılık.
- Çabri S. (2023). Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu (2. Baskı) Adalet Yayınevi.
- Çelikel, A. ve Erdem, B. (2017) Milletlerarası Özel Hukuk (15. Baskı) Beta Yayıncılık.
- Çetinel T. (2022) “İç(Milli) Tahkime Elverişlilik Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinden Doğan Uyuşmazlıklar” Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 26 (3), 425-470.
- Dayınlarlı K. (1988) “Milletlerarası Özel Hukukta Kamu Düzeni” Mürsel Başgü ve Haluk Konuralp (ed.) , Prof. Dr. Yaşar Karayalçın’a 65’in yaş armağını içinde (1. Baskı, 653-692), Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları.
- Demir, N.F., (2019). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesinin Dava Yoluyla Sona Ermesi, Doktora Tezi, Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü , Kırıkkale.
- Doğu, M. H., (2019). “Türk Borçlar Kanunu’nun 352. Maddesinin Üçüncü Fıkrasına Göre Kiraya Veren Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi” Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi 7 (14), 137-151.
- Ekşi N. (2013). Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nda Tahkim (1. Baskı) Beta Yayıncılık.
- Erdem M., (2016). “Konut ve Çatılı İş yeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tespitinden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı” Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Dergisi, 11 (145), 481-506.
- Eren F. (2022). Borçlar Hukuku Özel Hükümler (9. Baskı) Yetkin Yayıncılık.
- Ermenek İ. (2021). Arabuluculuk Sürecinde Zayıf Tarafın Korunması (1. Baskı) Yetkin Yayıncılık.
- Göçüm O. (2021). Kira Hukuku (2. Baskı) Adalet Yayınevi.
- Gözler K. (2009). İdare Hukuku (2. Baskı) Ekin Kitabevi.
- Gümüş, A., (2013). Borçlar Hukuku Özel Hükümler-Cilt 1 (3. Baskı) Vedat Kitapçılık.
- Günay E. (2023). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi (3. Baskı) Seçkin Yayıncılık.
- İpek E., (2012). “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşYeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine ilişkin Getirilen Yenilikler”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, (102), 59-92.
- Karaman T. (2023). Kira Sözleşmesi ve Tahliye Davalarında Yap- Yapma (2. Baskı) Seçkin Yayıncılık.
- Köse Y., (2023). “Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Tahliye Davası” Hayrunnisa Özdemir (ed), Kira Hukuku Davaları (2. Baskı, saufa aralığı) Seçkin Yayıncılık.
- Özkanoglu N., (2023). 6098 Sayılı TBK Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (3. Baskı) Seçkin Yayıncılık.
- Öztürk Kılıç G., (2017) “Kira Tespit Davası ve Esasları” Türkiye Barolar Dergisi, (129), 229-260.
- Pehlivan M., (2017) “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Konut İhtiyacı(Gereksinimi) Sebebiyle Tahliye” Journal of Economics, 4 (4), 179-190.
- Pekcanitez H. ve Taş Korkmaz H. ve Özekes M. ve Akkan M. (2017) Medeni Usul Hukuku C.3 (15. Baskı) Oniki Levha Yayıncılık.
- Pürselim Selim H., (2023). “Milletlerarası Tahkim Kanunu Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinin Tahkime Elverişliliği” Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Araştırmaları Dergisi, 27(1), 496-512.
- Ruhi C ve Ruhi C. A. (2023). Türk Borçlar Kanunu ile İcra ve İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku (4. Baskı) Seçkin Yayıncılık.
- Sarı M., (2009). “Tahkime Elverişlilik” Terazi Hukuk Dergisi, 4 (32), 145-172.
- Schönenberger O. (1947). Borçlar Hukuku (1. Baskı), Adalet Bakanlığı Yayınları.
- Sezgin M. (2021). Tahkim Sözleşmesine Uygulanacak Hukuk, Yüksek Lisans Tezi, Antalya Bilim Üniversitesi.
- Sıraş B., (2021). Türk Borçlar Kanunu’na göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi (1. Baskı) Seçkin Yayıncılık.
- Tatlısoy Z. (2020). Kiracının Kiralananı Özenle Kullanma Borcu (1. Baskı) Seçkin Yayıncılık.
- Tuğ M. A., (2021) “Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Ticari Davalarda Görevli Mahkeme” Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 29 (3), 1897-1921.
- Tekdemir C., (2023) “Yeniden İnşa Veya İmar Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi” Çukurova Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, (4), 94-115.



- Yanık H. (2023). Kira Hukuku Davaları (4. Baskı) Yetkin Yayıncılık.
Yavuz N. (2021). Kira Hukuku (8. Baskı) Adalet Yayınevi.
Yeğengil R. (1974). Tahkim (L'Arbitrage) (1. Baskı) Cezaevi Matbaası.
Yeniocak U. (2023). Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespiti ve Kira Uyarlama Davaları (3. Baskı) Seçkin Yayıncılık.
Yenipınar Berberoğlu F. (2023). Örnek İctihatlarla Kira Davaları (2. Baskı) Seçkin Yayıncılık.
Yeşilirmak A. (2011). Türkiye'de Ticari Hayatın ve Yatırım Ortamının İyileştirilmesi için Uyuşmazlıkların Etkin Çözümünde Doğrudan Görüşme, Arabuluculuk, Hakem- Bilirkişilik ve Tahkim: Sorunlar ve Çözüm Önerileri (1. Baskı) On iki Levha Yayıncılık.
Yücer İ., (2008) "Alt kira", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 57 (3), 791-832.

İnternet Kaynakları

- <<https://www.anayasa.gov.tr/tr/kararlar-bilgi-bankasi>> (Erişim Tarihi: 20.01.2024).
< <https://dilberciftci.av.tr/tahliye-taahhude-esin-rizasi-gerekir-mi>> (Erişim Tarihi: 25.01.2024).
<<https://www.gordionarbuluculuk.com/kira-sozlesmesinin-iki-hakli-ihatar-nedeniyle-sona-ermesi/>> (Erişim Tarihi:26.01.2024).
<<https://www.delilavukatlik.com/post/kira-bedelinin-tespiti-davasi>> (Erişim Tarihi:23.01.2024).
< <https://denktas.av.tr/kira-hukuku/ihitiyac-nedeniyle-tahliye-davasi>> (Erişim Tarihi: 23.01.2024).
<<https://jsumundi.com/en/document/pdf/decision/tr-claimant-v-yapi-kooperatifi-and-other-yargitay-15-hukuk-dairesi-karari-2011-4411-e-2011-5792-k-monday-10th-october-2011>> (Erişim Tarihi: 22.01.2024)
<<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> (Erişim Tarihi: 25.01.2024).
<<https://www.kazanci.com.tr/gunluk/6hd-2016-51.htm>> (Erişim Tarihi:26.01.2024).
< <https://www.kilinc.av.tr/yeni-malikin-ihitiyac-nedeniyle-kiralananin-tahliyesi/>> (Erişim Tarihi: 24.01.2024).
< <https://kulacoglu.av.tr/insaat-veya-tadilat-nedeniyle-kiracinin-tahliyesi/>> (Erişim Tarihi: 24.01.2024).
< <https://kulacoglu.av.tr/yeni-malikin-ihitiyac-nedeniyle-tahliye-davasi/>> (Erişim Tarihi: 24.01.2024)
<<https://kulacoglu.av.tr/kirasini-odemeyen-kiracinin-iki-hakli-ihatarla-tahliyesi/>> (Erişim Tarihi:26.01.2024).
<<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2017-975-k-2021-1108-t-28-9-2021>> (Erişim Tarihi: 25.01.2024).
<<https://www.mecralegal.com/post/kira-s%C3%B6zle%C5%9Fmelerinde-tahkim-%C5%9Fart%C4%B1>> (Erişim Tarihi: 29.01.2024).
< <https://oner.av.tr/kira-tespit-davasi-yargitay-kararlari/>> (Erişim Tarihi:23.01.2024).
<<https://ozmeric.av.tr/index.php/2023/11/21/yeni-malikin-ihitiyacina-dayanan-tahliye-davasi/>> (Erişim Tarihi: 24.01.2024)
<<https://www.paldimoglu.av.tr/yayinlar/kira-sozlesmesinde-tahkim-sartinin-gecerliliği>>(Erişim Tarihi:23.01.2024).
<<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/11685.pdf>> (Erişim Tarihi: 20.01.2024).
<<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/09/20120920-8.htm>> (Erişim Tarihi: 20.01.2024).
<https://tr.linkedin.com/pulse/kira-s%C3%B6zle%C5%9Fmesinde-tahkim-%C5%9Fart%C4%B1n%C4%B1n-ge%C3%A7erlili%C4%9Fipaldimoglulawfirm?trk=article-ssr-frontend-pulse_more-articles_related-content-card> (Erişim Tarihi:24.01.2024).
<<https://tuncayilcim.av.tr/v5/yenilenen-kira-sozlesmesi-ile-verilen-tahliye-taahhutnamesi-kira-kontrati-ile-ayni-tarihi-tasisa-da-gecerli-olur-t-c-yargitay-6-hukuk-dairesi/>> (Erişim Tarihi: 25.01.2024).