AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

Kira Hukukunda Zorunlu Arabuluculuk: Hangi Davalarda Şart, İcra Takiplerinde Neden Gerekmez?

MAKALE ÖZETİ

1 Eylül 2023'ten itibaren Sulh Hukuk Mahkemelerinde açılan tahliye, kira tespiti ve uyarlama davalarında arabuluculuk dava şartıdır. İcra takipleri ve İcra Mahkemesi davaları istisnadır. Anlaşma belgesinde Sulh Hukuk Mahkemesi icra edilebilirlik şerhi zorunluluğu (HUAK m. 18/B-3), AYM ve 7531 SK toplantıya katılmama yaptırımı ve hak düşürücü sürelerin durması rehberi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: 7445 sayılı Kanun ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na eklenen 18/B maddesi uyarınca, 1 Eylül 2023 tarihinden itibaren **Sulh Hukuk Mahkemelerinde açılacak tüm kira davalarında (tahliye, kira tespiti, kira uyarlaması, depozito iadesi, alacak ve tazminat vb.) dava şartı arabuluculuğa başvurulması zorunludur**. Arabuluculuk bürosuna başvurulup son tutanak alınmadan doğrudan dava açılırsa dava esasa girilmeksizin usulden reddedilir. Ancak kanunun açıkça öngördüğü en kritik mesleki istisna şudur: **İcra müdürlüklerinde başlatılan ilamsız tahliye takipleri (Örnek 13 ve Örnek 14) ile İcra Hukuk Mahkemelerinde açılan itirazın kaldırılması ve tahliye davaları zorunlu arabuluculuk kapsamında DEĞİLDİR.**

Kira uyuşmazlıklarında 1 Eylül 2023 tarihi bir milattır. Mahkemelerin üzerindeki aşırı dosya yükünü hafifletmek ve uyuşmazlıkları barışçıl yolla hızla çözmek gayesiyle getirilen dava şartı arabuluculuk kurumu, tarafların aylar veya yıllar sürecek yargılama yerine haftalar içinde masada uzlaşmasını hedefler. Ancak bu sürecin yasal sınırları, hak düşürücü sürelere etkisi ve anlaşma belgesinin infaz koşulları doğru bilinmezse taraflar telafisi imkânsız hak kayıplarıyla karşılaşabilir.

Hangi Kira Davalarında Arabuluculuk Zorunludur?

6325 sayılı Kanun m. 18/B-1-(a) bendi uyarınca, kiralanan taşınmazların İcra ve İflas Kanunu'na göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, **kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar** zorunlu arabuluculuk kapsamındadır:

1. **İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Davaları (TBK m. 350 ve m. 351)**
2. **Kira Tespit Davaları (TBK m. 344)**
3. **Kira Uyarlama Davaları (TBK m. 138)**
4. **İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye Davaları (TBK m. 352/2)**
5. **10 Yıllık Uzama Nedeniyle Tahliye Davaları (TBK m. 347)**
6. **Güvence Bedeli (Depozito) İadesi Davaları (TBK m. 342)**
7. **Kiralanandaki Ayıp, Hasar veya Masraf Nedeniyle Alacak ve Tazminat Davaları**

Yukarıdaki davalardan herhangi biri açılmadan önce arabuluculuk bürosuna başvurulmamışsa, HMK m. 114/2 ve m. 115/2 uyarınca dava *"dava şartı yokluğundan"* esasa girilmeksizin usulden derhal reddedilir.

En Kritik İstisna: İcra Takipleri ve İcra Mahkemesi Davaları

Kanun koyucu, 6325 sayılı Kanun m. 18/B-1-(a) bendinde şu istisnayı açıkça hükme bağlamıştır: *"Taşınmaz veya taşınır malların kiralanmasına ilişkin sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklar (bu fıkranın (a) bendi uyarınca İcra ve İflas Kanunu'na göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç)..."*

Bu istisnanın uygulamadaki somut karşılıkları şunlardır:

İşlem Türü	Görevli Merci	Arabuluculuk Zorunlu mu?
Kira Borcundan Dolayı Örnek No: 13 İcra Takibi	İcra Dairesi	**HAYIR** (Doğrudan icraya başvurulur)
Örnek 13 Takibine İtiraz Üzerine İcra Mahkemesinde Tahliye	İcra Hukuk Mahkemesi	**HAYIR** (Arabuluculuk şartı aranmaz)
Tahliye Taahhütnamesine Dayalı Örnek No: 14 İcra Takibi	İcra Dairesi	**HAYIR** (Doğrudan icraya başvurulur)
Örnek 14 Takibine İtiraz Üzerine İcra Mahkemesinde Tahliye	İcra Hukuk Mahkemesi	**HAYIR** (Arabuluculuk şartı aranmaz)
Tahliye Taahhütnamesine Dayalı Sulh Hukukta Tahliye Davası	Sulh Hukuk Mahkemesi	**EVET** (Arabuluculuk şarttır)
Kira Alacağı İçin Genel İtirazın İptali Davası (Sulh Hukuk)	Sulh Hukuk Mahkemesi	**EVET** (Arabuluculuk şarttır)

Mesleki Uyarı: Eğer kiraya veren, icra takibine itiraz eden kiracıya karşı İcra Mahkemesinde dar yetkili "itirazın kaldırılması ve tahliye" yolunu değil de; genel hükümlere göre Sulh Hukuk Mahkemesinde *"İtirazın İptali ve Tahliye"* davası açmayı tercih ederse, dava Sulh Hukuk Mahkemesinde görüleceğinden dava açmadan önce arabuluculuğa başvurmak zorundadır!

Arabuluculuk Süreci Nasıl İşler?

1. **Başvuru:** Uyuşmazlığa konu taşınmazın bulunduğu yerdeki veya karşı tarafın yerleşim yerindeki adliye Arabuluculuk Bürosuna müracaat edilir. Başvuru anında herhangi bir harç veya gider avansı alınmaz.
2. **Süreler:** Arabulucu, görevlendirildiği tarihten itibaren **üç hafta içinde** süreci sonuçlandırır. Bu süre, zorunlu hallerde arabulucu tarafından en fazla **bir hafta daha** uzatılabilir (toplam azami 4 hafta).
3. **Müzakereler:** Taraflar bizzat veya baroya kayıtlı vekilleri aracılığıyla toplantıya katılır. Toplantılar tarafların mutabakatıyla yüz yüze veya telekonferans yoluyla icra edilebilir.
4. **Son Tutanak:**
    - **Anlaşma Sağlanırsa:** Tarafların anlaştığı hususlar (örneğin tahliye tarihi, güncellenen kira bedeli, ödeme takvimi) tutanağa bağlanır.
    - **Anlaşma Sağlanamazsa:** Arabulucu *"Anlaşamama Son Tutanağını"* tanzim eder. Davacı bu tutanağın aslını veya arabulucu onaylı suretini dava dilekçesine ekleyerek mahkemeye başvurur.

Arabuluculukta Anlaşma Belgesinin İcra Edilebilirliği (HUAK m. 18/B-3)

Arabuluculuk masasında varılan bir mutabakat, alelade bir adi sözleşme değildir; ancak kira uyuşmazlıklarında özel bir usul şartına bağlanmıştır:

- Genel arabuluculuk kurallarında (HUAK m. 18/4), taraflar ve avukatları ile arabulucunun birlikte imzaladığı anlaşma belgesi doğrudan ilam niteliğinde belge sayılmaktayken; **6325 sayılı Kanun'un 18/B maddesinin 3. fıkrası uyarınca, kiralanan taşınmazın tahliyesine veya taşınmaza ilişkin haklara dair arabuluculuk anlaşma belgelerinin ilam niteliği kazanabilmesi için Sulh Hukuk Mahkemesinden icra edilebilirlik şerhi alınması zorunludur**.
- Taşınmazın bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesi bu incelemeyi kural olarak dosya üzerinden yapar; ancak gerek görmesi hâlinde duruşma da açabilir. Mahkeme, anlaşma içeriğinin cebri icraya elverişli olup olmadığını ve emredici hukuk kurallarına uygunluğunu denetler.
- İcra edilebilirlik şerhi verilen anlaşma belgesi, İcra ve İflas Kanunu m. 38 anlamında doğrudan **ilam mahiyetindedir**. Kiracı anlaşmada belirlenen tarihte taşınmazı tahliye etmezse, kiraya veren yeni bir tahliye davası açmaksızın doğrudan İİK m. 26-31 uyarınca ilamlı icra takibi başlatarak taşınmazın tahliyesini icra dairesi eliyle infaz ettirebilir.

Usul Hataları, AYM Kararı ve Yasal Süreler

1. **İlk Toplantıya Mazeretsiz Katılmama Yaptırımı (AYM İptali ve 7531 SK Düzenlemesi):** 6325 sayılı Kanun m. 18/A-11 hükmünde yer alan; geçerli bir mazeret göstermeksizin ilk toplantıya katılmayan tarafın davada haklı çıksa dahi yargılama giderlerinin tamamını ödemeye mahkûm edilmesi ve lehine vekâlet ücretine hükmedilmemesi kuralı, **Anayasa Mahkemesi'nin 14.03.2024 tarihli, 2023/160 E., 2024/77 K. sayılı kararıyla** hak arama hürriyetini ve mahkemeye erişim hakkını ölçüsüzce kısıtladığı gerekçesiyle iptal edilmiştir. Ardından yürürlüğe giren **7531 sayılı Kanun** ile yeni bir denge kurulmuştur: Geçerli mazereti olmaksızın arabuluculuk ilk toplantısına katılmayan taraf, davada kısmen veya tamamen haklı çıksa dahi lehine hükmedilecek yargılama giderlerinin ve vekâlet ücretinin **yarısına** hükmedilir (yargılama giderlerinin yarısından sorumlu tutulur).

2. **Dava Dilekçesine Son Tutanağın Eklenmemesi (HUAK m. 18/A-2):** Arabuluculuk son tutanağının aslı veya arabulucu tarafından onaylanmış sureti dava dilekçesine eklenmemişse mahkeme davayı doğrudan ve derhal reddedemez. Mahkemece davacıya son tutanağı sunması için **bir haftalık kesin süre** verilir. İhtarat içeren bu süre içinde tutanak mahkemeye sunulmazsa dava usulden reddedilir.

3. **Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Sürelerin Durması (HUAK m. 18/A-15):** Arabuluculuk bürosuna başvurulduğu tarihten son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar geçen sürede **zamanaşımı durur ve hak düşürücü süreler işlemez**. Dolayısıyla kira tespiti için TBK m. 345/2'de öngörülen bildirim ve dava süreleri veya tahliye davalarındaki 1 aylık dava açma süreleri, arabuluculuk masasında geçen süre boyunca donar; tarafların hak kaybına uğraması kanun eliyle önlenir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2023 tarihli 6. cilt, 2. sayısında (s. 851-880) yayımlanan “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler” başlıklı makale
2. Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2024 tarihli 32. cilt, 2. sayısında yayımlanan “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri” başlıklı makale

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.