

Konut veya Çatılı İşyerlerinin İhtiyaç Sebebiyle Tahliyesindeki Arabuluculuk Sürecinin TBK'nin 355. Maddesine Etkisi^(*)



The Effect of the Mediation Process in the Eviction of Residences or Roofed Workplaces Due to Necessity on Article 355 of the Turkish Code of Obligations

Hakkı Mert DOĞU



Doçent Doktor
KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

Anahtar Kelimeler

*Kira Sözleşmesi,
İhtiyaç Sebebiyle
Tahliye Davası,
Kira Uyuşmazlığı,
Dava Şartı
Arabuluculuk,
Yeniden Kiralama
Yasağı.*

Keywords

*Lease Contract,
Eviction Case for
Need,
Lease Dispute,
Mandatory Mediation,
Prohibition of Re-
Leasing.*

Öz

Türk Borçlar Kanunu'nun 299 vd. maddelerinde düzenlenen kira sözleşmeleri, kanun koyucu tarafından üçlü bir ayrıma tabi tutulmaktadır. Bu ayrımlardan biri konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmeleridir. Konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmeleri, bildirim ve dava yoluyla olmak üzere iki türlü sona erdirilebilmektedir. Dava yoluyla konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerinin sona erdirilmesi hâllerinden bir tanesi ihtiyaç sebebiyle tahliyeedir. Kiraya veren kiralanana kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa kira sözleşmesini sona erdirebilir.

İhtiyaç sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesinde açılacak davadan önce dava şartı arabuluculuk gündeme gelmektedir. Söz konusu arabuluculuk sürecinde tarafların tahliye hususunda anlaşmaları ve fakat kiraya verenin Türk Borçlar Kanunu'nun 355. maddesindeki yeniden kiralama yasağına uymaması durumunda ortaya çıkabilecek sonuçların incelenmesi gerekir. Özellikle arabuluculuk sürecinin Türk Borçlar Kanunu'nun 355. maddesine etkisi üzerinde durulmalıdır. Çalışmada konut veya çatılı işyerlerinin ihtiyaç sebebiyle tahliyesindeki arabuluculuk sürecinin Türk Borçlar Kanunu'nun 355. maddesine etkisi ve bunun olası sonuçları incelenmektedir.

Abstract

Lease contracts regulated in Articles 299 and following of the Turkish Code of Obligations are subject to a threefold distinction by the legislator. One of these distinctions is residential and roofed workplace lease contracts. Residential and roofed workplace lease contracts can be terminated in two ways: by notification and by lawsuit. One of the ways in which residential and roofed workplace lease contracts can be terminated through litigation is eviction case for need. The lessor may terminate the lease contract if he is obliged to use the leased property for himself, his spouse, his descendants, his ancestors or other persons he is obliged to look after by law, due to housing or workplace needs.

Eviction case for need, mediation as a condition of litigation comes to the fore before the lawsuit to be filed in the termination of the lease contract. During the mediation process in question, the consequences that may arise if the parties agree on an eviction but the lessor does not comply with the re-letting prohibition in Article 355 of the Turkish Code of Obligations must be examined. Particular attention should be paid to the effect of the mediation process on Article 355 of the Turkish Code of Obligations. In the study, the effect of the mediation process in the evacuation of residences or roofed workplaces eviction case for need on Article 355 of the Turkish Code of Obligations and its possible consequences are examined.

^(*) Araştırma Makalesi.

Hakem denetiminden geçmiştir.

Gönderim Tarihi: 03.04.2024, Kabul Tarihi: 08.05.2024.

GİRİŞ

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir (TBK m. 299). Kira sözleşmesinde kiraya veren kira konusunun kullanılmasını ya da kullanılmasyla birlikte yararlanılmasını kiracıya bırakırken; kiracı da bunun karşılığında kira bedeli ödeme borcu altına girmektedir. Kanun koyucu, kira sözleşmesini Türk Borçlar Kanunu'nun¹ (TBK) dördüncü bölümünde üç ayrımda düzenlemektedir. Birinci ayırım "Genel Hükümler" başlığı altında TBK'nin 299-338. maddeleri arasındaki ayırımdır. Kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler burada yer aldığından her türlü kira sözleşmesinde bu hükümler uygulama alanı bulabilecektir. İkinci ayırım, konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerine ilişkin düzenlemeleri bünyesinde barındırmaktadır. Üçüncü ayırımda ise ürün (hasılat) kirası düzenlenmektedir.

Konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmeleri, barınma ya da işyeri ihtiyacının karşılanabilmesi amacıyla yapılmaktadır. Konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmelerinin kurulması kadar sona ermesi açısından da Türk Borçlar Kanunu'nda ayrıntılı düzenlemelere yer verilmektedir. Kanun koyucu ilgili düzenlemelerde konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmelerinin sona ermesini bildirim yoluyla sona erme ve dava yoluyla sona erme olmak üzere ikili bir ayrıma tabi tutmaktadır. Ancak hemen belirtilmelidir ki, Yargıtay bu ayrıma uymaksızın, kira sözleşmesinin fesih bildirim yoluyla sona ermesinin hüküm doğurmasını mahkeme ilamının kesinleşmesine bağlamaktadır².

Konut ya da çatılı işyeri kirası sözleşmelerinin dava yoluyla sona ermesinde kanun koyucu sınırlı sayı ilkesine tabi olacak şekilde tahliye sebeplerinden bahsetmektedir. Bir başka ifadeyle konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmelerinin dava yoluyla sona erebilmesi için Türk Borçlar Kanunu'nda sayılmış olan tahliye sebeplerinden birine dayanmak gerekir. Kanun koyucunun saymış olduğu bu sebeplerden bir tanesi kiraya verenin ihtiyacı sebebiyle konut ya da çatılı işyeri kirası sözleşmelerinin sona erdirilmesidir. Kiraya veren, kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, maddede öngörülmüş olan sürelerle uymak kaydıyla konut ya da çatılı işyeri kirası sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesini isteyebilecektir.

İhtiyaç sebebiyle tahliyenin gerçekleşebilmesi için kiraya verenin dava açması gerekir. Ancak 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un³ 37. maddesi ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun⁴ (HUAK) 18/A maddesinden sonra gelmek üzere eklenen 18/B maddesiyle birlikte kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk getirilmiştir. 1 Eylül 2023 tarihinde uygulanmaya başlayan HUAK'nin 18/B maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabuluculuğa başvurulması dava şartı olarak kabul edilmiştir.

İhtiyaç sebebiyle tahliye davası açılabilmesi için öncelikle dava şartı arabuluculuğa başvurulması zorunludur. Arabuluculuk sürecinden sonra taraflar anlaşmaya varamamışlarsa kiraya verenin dava açma hakkı gündeme gelecektir. Şayet taraflar ihtiyaç sebebiyle tahliyede arabuluculuk sürecinde anlaşmaya varmışlarsa artık aynı konuya ilişkin dava açılması söz konusu olmaz.

Kanun koyucu, ihtiyaç sebebiyle tahliyede kiracının korunabilmesi için TBK'nin 355. maddesinde bir düzenlemeye gitmiştir. Maddenin birinci fıkrasına göre kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Maddenin üçüncü fıkrasında ise söz konusu durumun yaptırımını da ortaya

¹ 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazete.

² Yargıtay, 3. HD, T. 06.10.2022, E. 2022/5873, K. 2022/7430 (Lexpera).

³ 05.04.2023 tarihli ve 32154 sayılı Resmî Gazete.

⁴ 22.06.2012 tarihli ve 28331 sayılı Resmî Gazete.

koyulmaktadır. Buna göre kiraya veren, Türk Borçlar Kanunu'nun 355. maddesinin birinci fıkrasına aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.

Çalışmada kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk süreciyle ihtiyaç sebebiyle tahliye gündeme geldiği ve tarafların uyuşmazlık üzerinde anlaşmaya varıp varamamalarında bu durumun Türk Borçlar Kanunu'nun 355. maddesine etkisi incelenmektedir.

I. KONUT VEYA ÇATILI İŞYERİ KİRASİ SÖZLEŞMELERİNİN İHTİYAÇ SEBEBİYLE TAHLİYESİ VE YENİDEN KİRALAMA YASAĞI

A. İhtiyaç Sebebiyle Konut veya Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinin Sona Ermesi

Konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmelerinin sona erme sebepleri TBK'nin 347 vd. maddelerinde düzenlenmektedir⁵. Bu maddelerdeki düzenlemelere bakıldığında konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerinin bildirim yoluyla veya dava yoluyla sona erdirilebilmesinin mümkün olduğu görülmektedir⁶.

Konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmelerinin bildirim yoluyla sona erdirilmesinde kiraya veren tarafından herhangi bir gerekçe gösterilmeksizin kira sözleşmesinin bir bildirimle son bulması gündeme gelmektedir⁷. Bildirim yoluyla sona ermede kanun koyucu TBK'nin 347. maddesinde zamansal olarak birtakım sınırlandırmalara gitmiştir⁸.

Konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmelerinin dava yoluyla sona ermesinde ise kanun koyucu tarafından öngörülen bazı tahliye sebeplerinin varlığı aranmaktadır⁹. Sınırlı sayı ilkesine tabi olacak şekilde TBK'nin 350 vd. maddelerinde sayılan sebeplerden birine dayanmak suretiyle konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi mümkündür¹⁰. Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi sebeplerinden bir tanesi TBK'nin 350. maddesinin birinci fıkrasının birinci bendinde düzenlenen kiraya verenin konut ya da çatılı işyerine ihtiyacı sebebiyle kiralananla ilişkin kira sözleşmesini sona erdirmesidir. Maddeye göre kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açılabilir. Bununla birlikte kanun koyucu ihtiyaç sebebiyle tahliye davasının açılabilmesini, kira sözleşmesinin belirli ya da belirsiz süreli olması bakımından farklı dava açma sürelerine tabi tutmaktadır. Kiraya verenin, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile kira sözleşmesini sona erdirmesi mümkündür.

⁵ Hemen belirtilmelidir ki kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde yer alan sona erme sebeplerinin de uygun düştüğü ölçüde konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerine uygulanması mümkündür.

⁶ GÜMÜŞ, Mustafa Alper: "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 308; BURCUOĞLU, Haluk: "Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi", (Ed.) YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk / TURHAN, Ayşe Melek / ÇELİK, Rüveyda: *Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu*, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2023, s. 240; ÖZKANOĞLU, Neşe: *6098 Sayılı TBK Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s. 108; SADIRLI İNCESU, Hazal: *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022, s. 33; BİRİNCİ UZUN, Tuba: "Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK md. 347 f.1)", *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2017, Cilt 8, Sayı 2, s. 142; ÖZTÜRK, Mehmet: "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2017, Cilt 19, Şeref Ertaş'a Armağan Özel Sayısı, s. 1553.

⁷ HEKİM, Aylın: *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi (TBK m. 347)*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019, s. 42; DOĞAN, Murat: *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011, s. 61; ERMENEK, İbrahim: *Arabuluculuk Sürecinde Zayıf Tarafın Korunması*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 62.

⁸ ZEVKLİLER, Aydın / GÖKYAYLA, K. Emre: *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 21. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2021, s. 363.

⁹ GÜRKANLI, Muzaffer: "Güncel Yargıtay Kararları Işığında Konut ve Çatılı İşyerlerinde Kiraya Verenden Kaynaklanan Tahliye Davaları", (Ed.) YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk / TURHAN, Ayşe Melek / ÇELİK, Rüveyda: *Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu*, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2023, s. 253.

¹⁰ EREN, Fikret: *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 11. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara, 2023 (Özel), s. 424; AYDOĞDU, Murat / KAHVECİ, Nalan: *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 620.

İhtiyaç sebebiyle konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin diğer düzenleme ise yeni malikin gereksinimi başlığı altında TBK'nin 351. maddesinde yer almaktadır. Maddenin birinci fıkrasına göre kiralanana sonradan edinen kişi, kiralanana kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilmektedir. Söz konusu düzenlemeyle 818 sayılı Borçlar Kanunu (BK) döneminden farklı olarak yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı hâline gelmesi benimsenmiştir¹¹.

B. Şartları

Kiraya verenin ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabilmesi için madde metninde de açıkça belirtilen şartları sağlaması gerekmektedir. Bu şartlardan ilki maddede sayılan kişilerin ihtiyacı sebebine istinaden tahliye davasının açılabilmesidir. Bir başka ifadeyle, kiraya veren bu davayı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı sebebiyle açabilecektir. Maddede sayılanlar dışındakilerin ihtiyacına dayanarak tahliye davası açılması söz konusu değildir¹².

Kiraya veren kendi ihtiyacı için tahliye davası açabileceği gibi eşinin ihtiyacı için de bu davayı açması mümkündür. Buradaki eş kavramından, resmî nikahlı eşin varlığı anlaşılmalıdır¹³. Aralarında resmi nikah olmaksızın birlikte yaşayanlar, imam nikahlı olanlar ya da nişanlılar bu kapsamda değerlendirilmez¹⁴. Bunun yanı sıra haklarında ayrılık kararı verilen eşlerin, henüz evlilik ilişkileri devam ettiğinden kiraya veren eş, ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabilir¹⁵. Eş dışında kiraya verenin altsoy ve üstsoyunun ihtiyacı sebebiyle tahliye davası gündeme gelebilecektir. Ayrıca kanun koyucu kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı durumunda da tahliye davasının açılmasına izin vermektedir¹⁶. Kiraya verenin “kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler” tespit edilirken Türk Medeni Kanunu'nun¹⁷ (TMK) 364. maddesinden hareket edilmelidir¹⁸.

İhtiyaç sebebiyle tahliye davasının açılabilmesi için ikinci şart, ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olmasıdır¹⁹. Nitekim maddede yer alan “...kullanma zorunluluğu varsa...” ifadeleri, bu şartın varlığını ortaya koymaktadır. Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 2020 yılında vermiş olduğu bir kararında²⁰ “...İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arzetmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebe-

¹¹ MEHMETOĞLU, Hayreddin Fırat: *Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Gereksinimi Nedeniyle Fesih Hakkı*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019, s. 171.

¹² YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk / ÖZEN, Burak: *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 11. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2022, s. 752; KILIÇÇIOĞLU, Mehmet Samet: *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından İhtiyaç Nedeniyle Sona Erdirilmesi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2022, s. 84; GÜNEŞ SEFİL, Kübra Nur: “Türk Borçlar Kanunu'nun 350. Maddesi Kapsamında Kiraya Veren Kaynaklanan İhtiyaç Sebebiyle Konutun Dava Yoluyla Tahliyesi”, *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2023, Cilt 13, Sayı 1, s. 878.

¹³ EREN, *Özel*, s. 426.

¹⁴ YILDIRIM, Ali Fuat: *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarından Sözleşmenin Gereksinim Sebebiyle Sona Ermesi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2022, s. 60; DOĞAN, s. 77.

¹⁵ YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 753-754; YILDIRIM, s. 61.

¹⁶ İNCEOĞLU, M. Murat: *Kira Hukuku-Cilt II*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 380; SADIRLI İNCESU, s. 97.

¹⁷ 08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmî Gazete.

¹⁸ İPEK, Eyüp: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2012, Sayı 102, s. 63; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 754; DOĞAN, s. 9; ÖZKANOĞLU, s. 118; ÖZTÜRK, s. 1561.

¹⁹ ARAL, Fahrettin / AYRANCI, Hasan: *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 15. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, s. 407; SIRA-TAŞ, Burcu: *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s. 114; AKGÜN AKAY, Merve: *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2017, s. 59; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 755; KILIÇÇIOĞLU, s. 84 vd.; GÜRKANLI, s. 258; YILDIRIM, s. 87 vd.

²⁰ Antalya BAM, 6. HD, T. 4.11.2020, E. 2020/462, K. 2020/852 (Lexpera). Benzer şekilde bkz. Yargıtay, 3. HD, T. 12.04.2018, E. 2017/15089 K. 2018/3973 (Lexpera); Yargıtay, 6. HD, T. 22.3.2012, E. 2012/814, K. 2012/4701 (Lexpera).

bi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir..." diyerek ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun ispatlanması ile ihtiyacın devamlılık arz etmesi gerektiğini vurgulamıştır.

Kanaatimizce ihtiyacın gerçek olması, samimi ve zorunlu olmasını da beraberinde getirmektedir. Konut veya çatılı işyerine ihtiyacın samimi ve zorunlu olması, söz konusu ihtiyacın gerçek olması sonucunu doğuracaktır. Örneğin evlenme, ölüm, boşanma, daha geniş bir konuta ihtiyaç duyulması, kişinin işinin olmaması sebebiyle işyerine ihtiyaç duyması vb.'leri gerçek ve samimi bir ihtiyacın olduğunu gösterir²¹. İhtiyacın gerçek ve samimi olup olmadığını hâkim yargılama esnasında yapacağı incelemelerle tespit etmelidir²².

Yeni malikin gereksinimi sebebiyle TBK'nin 351. maddesinden hareketle konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmelerinin sona erdirilebilmesi için de bazı şartların varlığından bahsedilecektir. Bu çerçevede kira konusu taşınmazın mülkiyetinin kazanılması, taşınmazı edinen ya da maddede sayılanların konut veya işyeri gereksinimlerinin bulunması ile yeni malikin, yine maddede belirtilen sürelerle uyarak işleteceği prosedür neticesinde sözleşmenin sona ermesi mümkün olabilecektir²³.

C. Yeniden Kiralama Yasağı

1. Genel Olarak

Yeniden kiralama yasağı, TBK'nin 355. maddesinde şu şekilde düzenlenmiştir:

"Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz.

Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirimini izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz.

Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür."

Yeniden kiralama yasağı, TBK'nin 350 ile 351. maddelerindeki tahliye sebeplerinden biriyle tahliyenin gerçekleşmesinden sonra uygulama alanı bulan bir müessesedir. Görüldüğü üzere yeniden kiralama yasağı, konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmelerinin her türlü sona ermesi hâllerinde uygulama alanı bulmaz²⁴.

Yeniden kiralama yasağı, TBK'nin 350 ve 351. maddelerinde belirtilen sebeplerden biriyle kiralananın tahliyesinin gerçekleştirilmesi sonrasında kiralananın haklı bir sebep olmaksızın eski kiracısından başka birine kiralanamayacağını belirtmekle birlikte aynı zamanda yeniden kiralama yasağına aykırı davranan kiraya verenin, eski kiracısına tazminat ödemekle yükümlü olması yaptırımını bünyesinde barındıran bir hüküm olarak ifade edilebilecektir²⁵. Yeniden kiralama yasağı, sadece konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde uygulama alanı bulmaktadır²⁶.

²¹ ÇELİK, Nazlı Hilâl: "Türk Borçlar Kanunu M. 350-351 Çerçevesinde 'Gerçek' İhtiyaç Kavramı Üzerine Düşünceler", *Hukuk ve Adalet Eleştirel Hukuk Dergisi*, 2021, Cilt 13, Sayı 29, s. 43.

²² EREN, *Özel*, s. 428; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 624; ÇELİK, s. 43.

²³ Ayrıca bkz. YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 763 vd.; EREN, *Özel*, s. 430-431; GÜMÜŞ, s. 357 vd.; MEHMETOĞLU, s. 173 vd.

²⁴ GÜL, İbrahim: "Yeniden Kiralama Yasağına Aykırılık Nedeniyle Tazminat ve Hukuki Niteliği", *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2021, Cilt 18, Sayı 2, s. 934.

²⁵ SARUHAN, Utku: "Yeniden Kiralama Yasağı (TBK m. 355)", *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 2019, Cilt 10, Sayı 37, s. 355-356.

²⁶ GÜL, s. 934-935; SARUHAN, s. 356.

2. İhtiyaç Sebebiyle Tahliye Sonrasında Yeniden Kiralama Yasağı

Türk Borçlar Kanunu'nun 355. maddesinin birinci fıkrasından hareketle ihtiyaç sebebiyle tahliye sonrasında yeniden kiralama yasağının devreye girebilmesi için kiraya verenin, kiralananın boşaltılmasından itibaren üç yıl içinde haklı bir sebep bulunmaksızın konut ya da çatılı işyerini eski kiracısı dışında bir üçüncü kişiye kiraya vermesi gerekmektedir²⁷.

Yeniden kiralama yasağına ilişkin hükmün uygulanabilmesi hususunda gerek 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun²⁸ (GKHK) dönemi gerekse TBK döneminde farklı değerlendirmelerin yapıldığı görülmektedir. Yargıtay, 6570 sayılı GKHK döneminde yeniden kiralama yasağının uygulanabilmesi için eski kiracıya karşı tahliye davası açılması ve bu davanın sonunda icra kanalıyla tahliyenin gerçekleştirilmesini aramaktaydı²⁹. TBK döneminde ise bu anlayıştan vazgeçilmeye başlandığı ve uygulamada mahkeme tarafından verilmiş bir tahliye kararının neticesinde kiralananın boşaltılmış olmasının, yeniden kiralama yasağı hükümlerinin uygulanabilmesi için yeterli olacağı belirtilmiştir³⁰. Yeniden kiralama yasağına ilişkin doktrinde de farklı yaklaşımların olduğu; yasağın uygulama alanı bulabilmesi için özellikle mahkeme kararı ya da cebri icra yoluyla kiralananın boşaltılmasının gerekli olup olmadığının tartışıldığı görülmektedir. Doktrindeki bir görüşe³¹ göre yeniden kiralama yasağının uygulanabilmesi için mahkeme tarafından verilmiş bir tahliye kararı ve bunu takiben girilen cebri icranın olması gerekmektedir. Bu görüşe benzer diğer görüşe³² göre ise tahliye ve icra kararı alındıktan sonra kiracının icra kararı uygulanmadan kendi isteğiyle tahliyeyi gerçekleştirmesi durumunda da TBK'nin 355. maddesi uygulama alanı bulabilir. Doktrindeki bir başka görüş³³ ise günümüzde hâkim görüş olup kiralananın boşaltılması talebi üzerine herhangi bir tahliye davası açılmaksızın kiracının kendiliğinden tahliyeyi gerçekleştirdiği durumlarda da yeniden kiralama yasağına ilişkin hükme başvurulabileceği yönündedir. Kanaatimizce hem madde metni hem de madde gerekçesi dikkate alındığından yeniden kiralama yasağına başvurulabilmesi için sadece tahliye davasının açılması ve bu davaya istinaden tahliyenin gerçekleştirilmiş olması yeterlidir. Cebri icra yoluna gidilmesi gerekmez.

Yeniden kiralama yasağının gündeme gelebilmesi için haklı bir sebebin bulunmaması gerekmektedir. Bir başka ifadeyle -kiralananın üçüncü bir kişiye kiraya verilebilmesi hususunda haklı bir sebep varsa- artık yeniden kiralama yasağına ilişkin hüküm uygulama alanı bulmaz. Haklı sebep, kiraya verenden kaynaklanabileceği gibi kiracı açısından da gündeme gelebilmektedir³⁴. Örneğin kiracının baş-

²⁷ SARUHAN, s. 361.

²⁸ 27.05.1955 tarihli ve 9013 sayılı Resmî Gazete.

²⁹ Yargıtay, 6. HD, T. 21.03.2015, E. 2016/13, K. 2016/2182 (Kazancı): "...davacı kiracının kiralananı tahliyesi yönünde alınmış bir mahkeme kararı bulunmamakta olup kiracı kiralananı kendi rızası ile tahliye etmiştir. Bu durumda 6570 Sayılı Kanun'un 15. maddesinin somut olaya uygulanabile imkânı yoktur. Mahkemece bu husus göz önünde bulundurularak maddi tazminat isteminin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir..."

³⁰ Yargıtay, 3. HD, T. 7.2.2019, E. 2017/4956, K. 2019/871 (Lexpera): "...Somut olayda; davacı, 01.06.2011 başlangıç tarihli ve iki yıl süreli kira sözleşmesi ile taşınmazda kiracı iken, davalı tarafından 17.12.2013 tarihli ihtarname ile eve ihtiyacı olduğu gerekçesiyle davacının evden tahliyesinin talep edildiği, davacı kiracı tarafından 2014 yılının mayıs ayında evin tahliye edildiği ve taşınmazın tahliye edildikten sonra üçüncü kişiye kiralandığı hususlarında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Davalı kiraya verenin, gereksinim amacıyla bir tahliye davası açmadığı anlaşılmakta olup davacı kiracı taşınmazı bir yargı kararı veya icra marifetiyle tahliye etmemiştir. Bu durumda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 355. maddesi uyarınca tazminat koşulları oluşmamıştır...". Ayrıca bkz. Yargıtay, 6. HD, T. 01.03.2016, E. 2015/6315 K. 2016/1524 (Lexpera); Yargıtay, 3. HD, T. 17.01.2019, E. 2017/4122, K. 2019/282 (Lexpera); Yargıtay, 3. HD, T. 21.2.2019, E. 2017/4632, K. 2019/1687 (Lexpera); Ankara BAM, 15. HD, T. 04.04.2019, E. 2018/1948, K. 2019/743 (Lexpera).

³¹ ERDOĞAN, Celâl: *Tahliye ve Kira Tesbiti Davaları*, Halkevleri Kültür Vakfı Basımevi, Ankara, 1975, s. 536; KANIK, Hikmet: *Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 1319.

³² FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin: *Borçlar Hukuku İkinci Kısım-Akân Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri) Cilt I*, 4. Baskı, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1980, s. 661-662; TUNÇOMAĞ, Kenan: *Türk Borçlar Hukuku II. Cilt-Özel Borç İlişkileri*, 3. Baskı, Sermet Matbaası, İstanbul, 1977, s. 658.

³³ BURCUOĞLU, Halûk: *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 476; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 746; İNCEOĞLU, s. 535-536; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 635; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 380; CELEP, Ayça Ebru: *Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşimde Kiracının Durumu*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2018, s. 105.

³⁴ SARUHAN, s. 364.

ka bir ile taşınması, hastalanması, ölmesi ya da kiralananın yok olması, kamulaştırılması vb. sebepler haklı sebep olarak kabul edilebilir³⁵.

İhtiyaç sebebiyle tahliye gerçekleşikten sonra kiraya veren, haklı bir sebep olmaksızın kiralananı üç yıl boyunca eski kiracısından başka üçüncü bir kişiye kiraya veremez. Bununla birlikte üç yıllık süre içinde kiralananın mülkiyetini kazanan yeni malik yeniden kiralama yasağıyla karşılaşmaz³⁶. Ancak söz konusu devir, TBK'nin 355. maddesini dolanmak amacıyla gerçekleştirilmişse, kanuna karşı hile gündeme gelecektir³⁷.

II. İHTİYAÇ SEBEBİYLE TAHLİYEDE ARABULUCULUK SÜRECİ VE SÜRECİN TBK'NİN 355. MADDESİNE ETKİSİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

A. Kira Uyuşmazlıklarında Arabuluculuğa İlişkin Genel Bilgiler

Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk, 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 37. maddesi ile 6325 sayılı HUAK'nin 18/A maddesinden sonra gelmek üzere eklenen 18/B maddesiyle düzenlenmiştir. HUAK'nin 18/B maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabuluculuğa başvurulması dava şartıdır.

Kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuktan bahsedilebilmesi için öncelikle taraflar arasında yapılmış geçerli bir kira sözleşmesinin varlığı gerekmektedir. Taraflar arasında geçerli bir kira sözleşmesinin yapılmış olduğundan bahsedilemeyen durumlarda, dava şartı arabuluculuk da gündeme gelmeyecektir.

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun 18/B maddesinin birinci fıkrasının (a) bendindeki düzenlemede "kira ilişkisi" ifadesinin kullanıldığı görülmektedir. Bu ifadeden hareketle kira ilişkisinden kaynaklanan tüm kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk zorunlu olacaktır³⁸. Burada sadece konut veya çatılı işyeri kiralari değil, diğer taşınmaz kiralari ile taşınır kirası, ürün kirası ve hayvan kirasının da bu çerçevede ele alınması söz konusudur³⁹. Kira alacağı, kira bedelinin tespiti, kira bedelinin uyarlanması, konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmelerine ilişkin tahliye sebepleri, kiralananın geri verilmesi vb. uyuşmazlıkların dava şartı arabuluculuğa tabi olduğunu söylemek mümkündür⁴⁰.

B. İhtiyaç Sebebiyle Tahliye Davası Açılmadan Önce Arabuluculuğa Başvuru

İhtiyaç sebebiyle tahliye davası, konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde sözleşmenin dava yoluyla sona erdirilmesi imkânını veren ve kiraya verenden kaynaklanan bir sebeptir. Konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde, TBK'nin 350. maddesinin birinci fıkrasının birinci bendinde sayılan kişilerin ihtiyacının varlığı hâlinde, diğer şartların da sağlanmasıyla, bu tahliye davasının açılması gerekir. 1 Eylül 2023 tarihinde yürürlüğe giren ve kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuğu getiren HUAK'nin 18/B maddesi ihtiyaç sebebiyle tahliye davasının açılmasından önce uygulama alanı bulmalıdır. Bir başka ifadeyle kiraya veren, ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açmadan önce dava şartı arabuluculuğa başvurmalıdır. Çünkü ihtiyaç sebebiyle tahliye davası, kira ilişkisinden kaynaklanan bir uyuşmazlık olarak kabul edilmektedir.

³⁵ Kiracının ölmesi durumunda bunun haklı sebep oluşturmayacağına dair görüşler için ayrıca bkz. GÜL, s. 940.

³⁶ SARUHAN, s. 365.

³⁷ Kanuna karşı hile için bkz. DOĞU, Hakkı Mert: *Kanuna Karşı Hile*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2023, s. 51 vd.

³⁸ GÜNDOĞDU, Süleyman Burak: "Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler", *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2023, Cilt 6, Sayı 2, s. 853.

³⁹ Ayrıca bkz. YENİOCAK, Umut: *Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları*, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s. 151.

⁴⁰ ÇELİK, Aytekin / DOĞU, Hakkı Mert: "Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2024, Cilt 32, Sayı 2, s. 815 vd.; YENİOCAK, s. 152; GÜNDOĞDU, s. 859 vd.

Arabuluculuk, sistematik teknikler uygulayarak, görüşmek ve müzakerelerde bulunmak amacıyla tarafları bir araya getiren, onların birbirlerini anlamalarını ve bu suretle çözümlerini kendilerinin üretmesini sağlamak için aralarında iletişim sürecinin kurulmasını gerçekleştiren, tarafların çözüm üretmediklerinin ortaya çıkması hâlinde çözüm önerisi de getirebilen, uzmanlık eğitimi almış olan tarafsız ve bağımsız bir üçüncü kişinin katılımıyla ve ihtiyarî olarak yürütülen uyuşmazlık çözüm yöntemini ifade etmektedir⁴¹. Kanun koyucu kira uyuşmazlıklarında olduğu gibi bu kira uyuşmazlıklarından biri olan ihtiyaç sebebiyle tahliye meselesinin de öncelikle arabuluculuk sürecinde değerlendirilmesini istemiştir.

Kiraya veren ihtiyaç sebebiyle tahliyede davayı açmadan önce arabuluculuk sürecine başvurmalıdır. Bununla birlikte birden fazla kiracının olduğu konut veya çatılı işyerinin tahliyesine ilişkin yapılacak arabuluculuk başvurusunda kiracıların tamamı gösterilmelidir⁴².

Arabuluculuğa başvurunun dava şartı olduğu uyuşmazlıklarda sürecin başlamasına ilişkin olarak HUAK'nin 18/A maddesindeki düzenlemeler dikkate alınmalıdır. Bu kapsamda taraflara ait iletişim bilgileri, görevlendirilen arabulucuya büro tarafından verilir. Arabulucu bu iletişim bilgilerini dikkate alır, ihtiyaç duyması hâlinde kendisi de araştırma yapabilmektedir. Elindeki bilgiler itibarıyla her türlü iletişim vasıtasını kullanarak görevlendirme konusunda tarafları bilgilendirir ve ilk toplantıya davet eder (HUAK m. 18/A/7). Taraflardan birisinin geçerli bir mazereti bulunmaksızın ilk toplantıya katılım sağlamaması nedeniyle arabuluculuk faaliyetinin sona ermesi hâlinde katılmayan taraf son tutanakta gösterilir.

Sürece mazeretsiz katılmamanın yaptırımı, katılmayan tarafın davada kısmen veya tamamen haklı bulunsa dahi yargılama giderlerinin tamamından sorumlu tutulması ve bu tarafın lehine vekâlet ücretine de hükmedilmemesidir. Her iki tarafın ilk toplantıya katılmaması nedeniyle arabuluculuk faaliyeti sona ererse, açılacak davalarda tarafların yaptıkları yargılama giderleri, tarafların üzerinde bırakılmaktadır (HUAK m. 18/A/11). Anayasa Mahkemesi 14.3.2024 tarihinde vermiş olduğu kararıyla⁴³ HUAK m. 18/A/11 maddesinde yer alan "...bu taraf davada kısmen veya tamamen haklı çıksa bile yargılama giderinin tamamından sorumlu tutulur. Ayrıca bu taraf lehine vekâlet ücretine hükmedilmez..." ifadelerini oyçokluğuyla iptal etmiştir. Kararda devletin yargılamaların gereksiz yere uzamasını engelleyecek etkin çareler oluşturma yükümlülüğünün yerine getirilmesi sağlanırken kişilere yüklenen külfetin aşırı ve orantısız sonuçlar doğurmaması gerektiği; kuralların, karşı tarafın da arabuluculuk toplantısına katılmasını zorlayıcı bir etki oluşturmakla birlikte bu kişilerin yargılama sonunda kısmen ve hatta tamamen haklı çıksa dahi yargılama giderinin tamamından sorumlu tutulmasını ve vekâlet ücretinin tamamından yoksun kalmasını öngördüğü; kuralın bu hâliyle haklılığı yargı kararı ile ortaya çıkan kişilerin her halükârda yüksek tutarları bulabilecek maddi külfetlere katlanmasına neden olabileceğinin açık olduğu belirtilerek haklılık durumu gözetilerek uygulanabilecek istisnalar ya da belli bir üst sınır öngörülmeden, özellikle yargılamada tamamen haklı çıkan, diğer bir ifadeyle aslında bütünüyle haksız bir sürece maruz kaldığı yargılamanın sonucunda anlaşılan tarafın özel durumu da gözetilmeden, mazeret göstermeksizin ilk toplantıya katılmayan tarafın yargılama giderlerinden tümüyle sorumlu tutulmasının ve vekâlet ücretinin tamamından yoksun bırakılmasının kişilere aşırı bir külfet yüklediği, kamu yararı ile mülkiyet hakkı ve mahkemeye erişim hakları arasında gözetilmesi gereken adil dengeyi kişi aleyhine bozduğu ve bu itibarla orantısız bir sınırlamaya neden olduğu sonucuna ulaşıldığı ortaya koyulmuştur.

⁴¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. EKMEKÇİ, Ömer / ÖZEKES, Muhammet / ATALI, Murat / SEVEN, Vural: *Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk*, 2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019, s. 59-60; TANRIVER, Süha: *Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020, s. 39 vd.; TAŞPOLAT TUĞSAVUL, Melis: *Türk Hukukunda Arabuluculuk*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012, s. 26 vd.; BOSTANCI, Yalçın / ÇETİNEL, Tunahan: *Temel Arabuluculuk Bilgisi*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2024, s. 41 vd.

⁴² GÜNDOĞDU, s. 863.

⁴³ AYM, T. 14.03.2024, E. 2023/160, K. 2024/77 (Norm Kararlar Bilgi Bankası). İptal kararı, kararın yayınlandığı tarih olan 18.04.2024 tarihinden dokuz ay sonra yürürlüğe girecektir.

İhtiyaç sebebiyle tahliyede arabulucuya hangi süre içerisinde başvurulması gerektiği sorusunu da cevaplandırmak gerekir. TBK'nin 350. maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen dava açma süreleri içerisinde arabulucuya başvuru gerçekleştirilmelidir. Bununla birlikte İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 55. Hukuk Dairesi'nin 27.03.2024 tarihli vermiş olduğu kararında⁴⁴ ihtiyaç sebebiyle tahliyesi istemiyenle açılan davada, mutlaka dava açma süresi içerisinde arabuluculuğa gidilmesinin zorunlu olmadığı; dava açma süresinden önce de arabuluculuğa başvurulabileceği; dava açma süresinden önce arabulucuya gidilmesinin usulden reddi gerektirmediği sonucuna varılmıştır.

Kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculuk sürecinin ne kadarlık bir sürede yapılması ve sonuçlandırılması gerektiğine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır⁴⁵. Aynı durumu ihtiyaç sebebiyle tahliye açısından da ele almak mümkündür. Bu çerçevede süreye ilişkin bir düzenleme bulunmadığından, kira uyuşmazlıklarında genel düzenleme dikkate alınmalıdır ve sürenin üç hafta olduğu; zorunlu hâllerde de bu sürenin, bir hafta daha uzayabileceği söylenmelidir. Arabuluculuk faaliyetinin yürütüleceği sürenin başlangıcıyla birlikte özellikle tahliye sebeplerinde dava açılması öngörülmüş olan hak düşürücü sürelerin durması gündeme gelmektedir. Nitekim HUAK'nin 16. maddesinin ikinci fıkrasında “*Arabuluculuk sürecinin başlamasından sona ermesine kadar geçirilen süre, zamanışı ve hak düşürücü sürelerin hesaplanmasında dikkate alınmaz.*” ifadesi yer almaktadır. Bilindiği üzere hak düşürücü sürelerin durması veya kesilmesinden bahsetmek mümkün değildir⁴⁶. Ancak HUAK'nin 18/A maddesinin on beşinci fıkrasında hak düşürücü sürelerin işlemeyeceği açıkça ortaya koyulmaktadır. Bütün bunlardan hareketle ilgili düzenlemenin, hak düşürücü sürelerin durması veya kesilmesine ilişkin bir istisnayı getirdiği söylenebilir.

Arabuluculuk görüşmeleri neticesinde faaliyetin tarafların anlaşması ya da anlaşamaması şeklinde sona ermesi mümkün olduğu gibi; HUAK'nin 17. maddesinde⁴⁷ belirtilen diğer durumların varlığı hâlinde de son bulması söz konusu olur⁴⁸. Arabuluculuk faaliyetinin anlaşma ya da anlaşamama şeklinde sona ermesine bağlı olarak TBK'nin 355. maddesinin şartların varlığı hâlinde devreye girip giremeyeceği ele alınmalıdır.

C. Arabuluculuğa Başvurunun TBK'nin 355. Maddesine Etkisi ve Sonuçları

Arabuluculuğa başvurunun, TBK'nin 355. maddesine etkisine ilişkin değerlendirme yapılırken tarafların arabuluculuk süreci sonunda anlaşmalarına ya da anlaşamamalarına göre ikili bir ayrım ile durumu ele almak gerekir. Ayrıca TBK'nin 355. maddesinin uygulanmayacağı hususuna arabuluculuk belgesinde yer verilip verilemeyeceği meselesi de bu kapsamda incelenmelidir.

⁴⁴ İstanbul BAM, 55. HD, T. 27.03.2024, E. 20247847, K. 2024/1098 (Sinerji).

⁴⁵ GÜNDOĞDU, s. 866.

⁴⁶ EREN, Fikret: *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 28. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara, 2023 (Genel), s. 1451.

⁴⁷ HUAK Madde 17: “(1) Aşağıda belirtilen hâllerde arabuluculuk faaliyeti sona erer:

a) Tarafların anlaşmaya varması.

b) Taraflara danışıldıktan sonra arabuluculuk için daha fazla çaba sarf edilmesinin gereksiz olduğunun arabulucu tarafından tespit edilmesi.

c) Taraflardan birinin karşı tarafa veya arabulucuya, arabuluculuk faaliyetinden çekildiğini bildirmesi.

ç) Tarafların anlaşarak arabuluculuk faaliyetini sona erdirmesi.

d) (Değişik: 12/10/2017-7036/23 md.) Uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olmadığı tespit edilmesi.

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

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

(4) Arabuluculuk faaliyetinin sona ermesi hâlinde, arabulucu, bu faaliyete ilişkin kendisine yapılan bildirim, tevdi edilen ve elinde bulunan belgeleri, ikinci fıkraya göre düzenlenen tutanağı beş yıl süre ile saklamak zorundadır. Arabulucu, arabuluculuk faaliyeti sonunda düzenlediği son tutanağın bir örneğini arabuluculuk faaliyetinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde Genel Müdürlüğe gönderir.”

⁴⁸ BOSTANCI / ÇETİNEL, s. 189 vd.

1. Arabuluculuk Sürecinde Tarafların Anlaşmaması Durumunda

Tarafların ihtiyaç sebebiyle tahliye arabuluculuk sürecine başvurmaları ve fakat tahliyenin gerçekleşmesi hususunda anlaşmaya varamamaları durumunda arabulucu, tarafların anlaşmadığı hususları da son tutanakta göstererek görüşmeleri sona erdirecektir⁴⁹. Böyle bir durumun varlığı hâlinde ihtiyaç sebebiyle tahliye kanun koyucunun zorunlu gördüğü arabuluculuk süreci yerine getirilmiş olduğundan, kiraya verenin tahliye davası açması mümkün hâle gelmektedir. Tahliye davasının açılması sonucunda mahkemenin yapacağı yargılama neticesinde kiraya veren haklı görülürse kiracının tahliyeyi gerçekleştirmesi gerekir. Bununla birlikte kiracının tahliyeyi gerçekleştirmesinden sonra kiraya veren, konut veya çatılı işyerini bir üçüncü kişiye kiraya verir ve kira sözleşmesi akdederse TBK'nin 355. maddesinde düzenlenen yeniden kiralama yasağı gündeme gelir⁵⁰. Bu durumda kiraya veren, TBK'nin 355. maddesindeki hükme aykırı davrandığından aynı maddenin üçüncü fıkrasındaki yaptırımına karşı karşıya kalarak eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlü hâle gelecektir. Ancak kanaatimizce dikkat edilmesi gereken husus, TBK'nin 355. maddesi kapsamında yeniden kiralama yasağına ilişkin de bir davanın açılması gerektiği ve bu davadan önce de dava şartı arabuluculuğun söz konusu olmasıdır. Çünkü öncelikle kiraya verenin, konut veya çatılı işyerini üçüncü kişiye kiraya vermesinde haklı bir sebebinin olup olmadığı tespit edilmeli; şayet ortada haklı bir sebep yoksa eski kiracıya ödemek zorunda olduğu tazminat ve bu tazminatın miktarının da ne olacağı ortaya koyulmalıdır. Nitekim kanun koyucu tazminat miktarı olarak kesin bir belirleme yapmamış; sadece "...son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere..." ifadesine kullanarak bir alt sınır ortaya koymuştur. Burada hâkime bedelin miktarının belirlenmesi hususunda bir takdir yetkisinin tanıdığı söylenecektir. Kanaatimizce arabuluculuk sürecinde de tarafların, bir yıllık kira bedelinden daha az bir tutar üzerinde anlaşmaları mümkün olmamalıdır. Çünkü TBK'de de açıkça bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere bir miktarın belirlenmesi istenmektedir. Bu hususların tamamı dikkate alındığında TBK'nin 355. maddesi sona erdirilen kira sözleşmesiyle ilgili bir hüküm olduğundan dolayı kira ilişkisinden doğan yeni bir uyuşmazlık olarak değerlendirilebilecek ve tekrar dava şartı arabuluculuk süreci gündeme gelebilecektir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesinin birinci fıkrası ile bu düzenlemeye aykırı hareket edilmesiyle TBK'nin 355. maddesinin gündeme gelmesi durumunda ayrı ayrı iki kez arabuluculuğa başvurulması, yargılamaya geçiş sürecini uzatabileceğinden eleştirilebilir. Ancak kanaatimizce burada iki farklı kira uyuşmazlığından bahsedilecektir. Ayrıca HUAK'nin amacı ve ruhuna bakıldığında tarafların öncelikle arabuluculuk yoluna başvurmaları istenmektedir. Çünkü taraflar yargı yoluna başvurmadan arabuluculuk sürecinde aralarındaki uyuşmazlığı çözüme kavuşturabilirler. Bu sebeplerden dolayı iki ayrı arabuluculuk prosedürünün uygulama alanı bulması zorunludur.

2. Arabuluculuk Sürecinde Tarafların Anlaşması Durumunda

İhtiyaç sebebiyle tahliye tarafların arabuluculuk sürecine başvurmaları neticesinde anlaşmaya varmaları mümkündür. Bu anlaşmayla birlikte kiraya verenin ihtiyaç sebebiyle tahliye talebi gerçekleşmiş olmakta; ilgili anlaşma doğrultusunda da kiracının kiralananı geri verme yükümlülüğü doğmaktadır⁵¹. Bir başka ifadeyle anlaşma belgesinin düzenlenmesiyle birlikte kira sözleşmesi sona ermekte; kiracı tarafından konut ya da çatılı işyeri kirası sözleşmesinin sona erdirilmesi gündeme gelmektedir. Anlaşma belgesiyle kira sözleşmesinin sona eriyor olması, burada ikalenin varlığını akla getirebilmektedir. İ kale, bir sözleşmenin tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarıyla sona erdirilmesidir⁵². Anlaşma

⁴⁹ BADUR, Emel: "Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi", *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 2021, Cilt 9, Sayı 18, s. 55.

⁵⁰ Kanaatimizce kiraya verenin, tahliyenin gerçekleşmesinden sonra kiralananı yeniden kiraya vereceğini duyurması, ilanlar asması vb. leri TBK'nin 355. maddesinin uygulanması sonucunu doğrudan doğurmaz.

⁵¹ Kiralananın geri verilmesine ilişkin açılacak geri verme davasında da arabuluculuk sürecinin işleyeceği hususunda ayrıca bkz. DOĞU, Hicret: *Kira Sözleşmesinde Kiralananın Geri Verilmesi*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2024, s. 141 vd.

⁵² EREN, Genel, s. 1422.

belgesiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi neticesinde kiralananın geri verilmesi meselesi de ortaya çıkmaktadır. Burada kanaatimizce kiralananın geri verilmesi hususunda -anlaşma belgesi ilam niteliğinde bir belge olduğu için- TBK'nin 334. maddesi ya da TMK'nin 683. maddelerine gidilmesi gerekmez. Aksi hâlde bu hükümlere dayanılarak açılacak olan dava, hukuki yarar yokluğundan reddedilecektir.

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun 18/B maddesinin üçüncü fıkrasına göre düzenlenen anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerhin alınması zorunludur. Bu şerh kira uyuşmazlığına ilişkin anlaşma belgesi bakımından 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.

Tahliyenin gerçekleşmesinden sonra kiraya verenin, konut veya çatılı işyerini üçüncü bir kişiye kiraya vermesi durumunda TBK'nin 355. maddesinin devreye girip girmeyeceğinin ortaya koyulması gerekmektedir. Kanaatimizce burada iki farklı değerlendirmede bulunmak mümkündür. Kira hükümlerinin kiracıyı koruyucu etkisi dikkate alındığında Kira Hukukuna ilişkin hükümlerin mantığına ve ruhuna daha uygun olabilecek bir değerlendirmede, tarafların arabuluculuk sürecinde ihtiyaç sebebiyle tahliyede anlaşmaya varmaları ve bunun neticesinde kiracının tahliyeyi gerçekleştirilmesiyle boşalan konut ya da çatılı işyerinin kiraya veren tarafından üçüncü bir kişiye kiraya verilmesi durumunda, eski kiracının TBK'nin 355. maddesine başvurusu kabul edilmelidir. Genişletici yorumla da aynı sonuca ulaşmak mümkündür. Nitekim TBK sistemi çatışan menfaatlerin dengelemesi açısından sözleşmenin zayıf tarafı olan kiracıyı koruyucu hükümler getirmiştir. Arabuluculuk yoluyla anlaşmaya varılmasının, TBK'nin 355. maddesinin uygulanmasına engel oluşturduğunun kabulü "hukuk düzeninin bütünlüğü" ilkesine de aykırılık teşkil edebilir. Bu ilke uyarınca her hukuk kuralı, genel hukuk amacının sistematik bir parçası olarak onunla birlikte, bütünlük içinde yerini ve anlamını bulur.

Arabuluculuk sürecinin varlığı, TBK'nin 355. maddesinin uygulanabilmesinde tahliye davası açılmasının bir istisnası olarak değerlendirilmelidir. Çünkü arabuluculuk sürecinin anlaşma yoluyla sona ermesi, anlaşmaya varılan hususlarda dava yoluna gitme imkânını ortadan kaldırmaktadır. Söz konusu durum HUAK'nin 18. maddesinin beşinci fıkrasında da "*Arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılması hâlinde, üzerinde anlaşılan hususlar hakkında taraflarca dava açılmaz.*" şeklinde açıkça ifade edilmektedir. Ayrıca arabuluculuk süreci sonunda anlaşma belgesinin "*ilam*" niteliğine sahip bir belge olması ve bu belgeye uyulmaması sonucunda cebri icra yoluna başvurulabilmesi imkânı, tıpkı tahliye davasında olduğu gibi, uyuşmazlığı bir neticeye kavuşturmaktadır. Arabuluculuk süreci sonunda eski kiracının TBK'nin 355. maddesine başvurması imkânı doğmuşsa tekrardan arabuluculuk süreci gündeme gelmelidir.

Konuya ilişkin diğer değerlendirme ise arabuluculuk sürecinin bir yargılama olmamasından kaynaklanmaktadır. Taraflar arabulucuya başvurmaları neticesinde anlaşmaya varmışlar ve kiracı bu anlaşmaya dayanarak tahliyeyi gerçekleştirmişse daha sonradan TBK'nin 355. maddesine dayanamaz. TBK'nin 355. maddesinin gerekçesinde de "*...Kiraya verenin kanunda öngörülen sebeplerden birine dayanarak aldığı mahkeme kararını uygulamak suretiyle, kiracının kiralanan tahliyesini sağladıktan sonra, üç yıl süreyle kiralananın başkalarına kiraya verme yasağının bir istisnasını oluşturmaktadır. Bir uyuşmazlık durumunda, haklı sebebin mevcut olup olmadığı, hâkim tarafından, somut olaydaki durum ve koşullar göz önünde tutularak değerlendirilecektir...*" ifadelerine yer verilmekte olup bu maddeye başvurulabilmesi için bir mahkeme kararına istinaden tahliyenin gerçekleşmesi aranmaktadır. Arabuluculuk sürecinde yargılama söz konusu olmadığı gibi arabulucu, ihtiyacın gerçek ve samimi olup olmadığını da tespit edemez. Ayrıca hemen belirtilmelidir ki kanun gerekçelerinin bağlayıcı gücü bulunmamaktadır. Haklı nedenlerle kanunun gerekçelerinden ayrılmak mümkündür. Tarihi yorum metodunda kanunun gerekçelerinden faydalanılmakta ve kanun koyucunun normu koyduğu sıradaki

düşüncesi ve bunları koyarken hangi amaca yöneldiği tespit edilmeye çalışılmaktadır⁵³. Kanunun yorumu yapılırken, yorum yapan kimse metne bağlı olup, kanun gerekçesindeki beyan ve düşüncelerin kanunun metnine uymadığını öne sürerek metnin anlam ve kapsamını değiştirmek hakkına da sahip değildir⁵⁴. Gerekçe kanun koyucunun iradesinin tespitinde yardımcı araç rolü oynar.

Arabuluculuk sürecinde tarafların anlaşması ve kiracının bu anlaşmaya istinaden kiralananın boşaltılması durumunda, TBK'nin 355. maddesinin uygulama alanı bulup bulmayacağı hususunda ortaya koyduğumuz iki durum da kendi içerisinde mantıklı ve doğru sonuçları doğurmaktadır. Ancak kanaatimizce kira hukukunun ruhuna uygun olan ilk durum kabul edilmeli ve kiracı, şartları varsa, TBK'nin 355. maddesine başvurabilmelidir. Bunun kabulü, arabuluculuk müessesesine duyulan güveni de arttıracak bir etkiyi beraberinde getirecektir.

3. TBK'nin 355. Maddesinin Uygulanmayacağı Hususuna Arabuluculuk Belgesinde Yer Verilip Verilemeyeceği

Tarafların arabuluculuk sürecinde ihtiyaç sebebiyle tahliye hususunda anlaşmalarının yanı sıra anlaşma belgesinde TBK'nin 355. maddesinin uygulama alanı bulmayacağı hususunda da bir anlaşmaya varıp varamayacaklarının ayrıca değerlendirilmesi gerekir.

Kanaatimizce TBK'nin 355. maddesi emredici bir hükümdür. Söz konusu hüküm, kiracıyı koruma amacıyla getirilmiştir ve kiracının aleyhine olacak şekilde şartlarının değiştirilmesi ya da tamamen kaldırılması mümkün olmaz⁵⁵. Nitekim anlaşma belgesinde ihtiyaç sebebiyle tahliyeye imkân sağlayan TBK'nin 350. birinci fıkrasının birinci bendinde sayılan şartların değiştirilmesi veya bunlara yeni bir takım şartların eklenmesi de mümkün değildir. Bu sebeplerden ötürü arabuluculuk anlaşma belgesinde TBK'nin 355. maddesinin uygulama alanı bulmayacağına yönelik bir düzenleme yapılamaz; yapılırsa da geçerli olmaz.

SONUÇ

Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk, 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun (HUAK) 18/A maddesinden sonra gelmek üzere eklenen 18/B maddesiyle düzenlenmiştir. Maddeye göre kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabuluculuğa başvurulması dava şartıdır.

İhtiyaç sebebiyle tahliye davası, konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde sözleşmenin dava yoluyla sona erdirilmesi imkânını veren ve kiraya verenden kaynaklanan bir tahliye sebebidir. Kiraya veren ihtiyaç sebebiyle tahliyede dava açmadan önce arabuluculuk sürecine başvurmalıdır. Bu noktada arabuluculuğa başvurunun, TBK'nin 355. maddesine etkisine ilişkin değerlendirmelerin ne şekilde yapılabileceği sorusu akla gelmektedir. Söz konusu durum tarafların arabuluculuk süreci sonunda anlaşmalarına ya da anlaşmamalarına göre ikili bir ayrımla ele alınmalıdır.

Tarafların ihtiyaç sebebiyle tahliyede arabuluculuk sürecine başvurmaları ve fakat tahliyenin gerçekleşmesi hususunda anlaşmaya varamamaları durumunda kiraya veren tahliye davası açması mümkün hâle gelmektedir. Açılan tahliye davası neticesinde kiraya veren haklı bulunursa, kiracının tahliyeyi gerçekleştirmesi gerekir. Kiracının tahliyeyi gerçekleştirmesinden sonra kiraya veren, konut veya çatılı işyerini bir üçüncü kişiye kiraya vermeye kalkarsa TBK'nin 355. maddesinde düzenlenen yeniden kiralama yasağı söz konusu olur ve kanaatimizce yeniden kiralama yasağına ilişkin bir dava açılmadan önce de yeni bir arabuluculuk süreci başlatılmalıdır.

⁵³ NARMANLIOĞLU, Ünal: "Kanunun Anlam Bakımından Uygulanması", *Prof. Dr. Turhan Tüfan Yüce'ye Armağan*, Dokuz Eylül Üniversitesi Yayını, İzmir, 2001, s. 100.

⁵⁴ CAPITANT, Henri: "Kanunun Manâsının Tayininde İhzarı Çalışmaların Değer", (Çev.) DEMİREL, Hakkı, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1956, Cilt 13, Sayı 1-2, s. 59.

⁵⁵ CELEP, s. 104.

İhtiyaç sebebiyle tahliyede tarafların arabuluculuk sürecine başvurmaları neticesinde anlaşmaya varmaları durumunda kiracının tahliyeyi gerçekleştirmesi gerekir. Tahliyenin gerçekleşmesinden sonra kiraya verenin, konut veya çatılı işyerini üçüncü bir kişiye kiraya vermesi durumunda TBK'nin 355. maddesinin devreye girip girmeyeceği hususunda kanaatimizce ikili bir ayırım yapılmalıdır. Kira hukukuna ilişkin hükümlerin mantığına ve ruhuna daha uygun olabilecek ilk ayırmda, eski kiracının TBK'nin 355. maddesine başvurusu kabul edilmelidir. Konuya ilişkin ikinci ayırmda ise arabuluculuk sürecinin bir yargılama olmamasından kaynaklanan bazı tespitlerle durum değerlendirilmelidir. Buna göre madde gerekçesinde yer verildiği ve yargı uygulamasında da kabul edildiği üzere TBK'nin 355. maddesinden faydalanabilmek için bir mahkeme kararına istinaden tahliyenin gerçekleşmesi gerekmektedir. Arabuluculuk sürecinde yargılama söz konusu olmadığı gibi arabulucu, ihtiyacın gerçek ve samimi olup olmadığı hususunda bir tespit de bulunamamaktadır. Her iki durumun da kendi içerisinde doğru sonuçlara sahip olduğu söylenebilecektir. Ancak kanaatimizce kira hukukunun ruhuna, hukuk düzeninin bütünlüğü ilkesine ve TBK'nin sistemine uygun durum tercih edilmelidir ki; o da kiracının şartları varsa TBK'nin 355. maddesine başvurabilmesidir. Bu görüşün kabul edilmesiyle arabuluculuk kurumuna olan güvenin de artacağı söylenecektir.

KAYNAKÇA

- AKGÜN AKAY, Merve: *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2017.
- ARAL, Fahrettin / AYRANCI, Hasan: *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 15. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.
- AYDOĞDU, Murat / KAHVECİ, Nalan: *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.
- BADUR, Emel: “Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 2021, Cilt 9, Sayı 18, s. 49-87.
- BİRİNCİ UZUN, Tuba: “Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK md. 347 f.1)”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2017, Cilt 8, Sayı 2, s. 137-158.
- BOSTANCI, Yalçın / ÇETİNEL, Tunahan: *Temel Arabuluculuk Bilgisi*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2024.
- BURCUOĞLU, Halûk: “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi”, (Ed.) YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk / TURHAN, Ayşe Melek / ÇELİK, Rûveyda: *Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu*, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2023, s. 239-250.
- BURCUOĞLU, Halûk: *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.
- CAPITANT, Henri: “Kanunun Manâsının Tayininde İhzarı Çalışmaların Değer”, (Çev.) DEMİREL, Hakkı, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1956, Cilt 13, Sayı 1-2, s. 53-68.
- CELEP, Ayça Ebru: *Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2018.
- ÇELİK, Nazlı Hilâl: “Türk Borçlar Kanunu M. 350-351 Çerçevesinde ‘Gerçek’ İhtiyaç Kavramı Üzerine Düşünceler”, *Hukuk ve Adalet Eleştirel Hukuk Dergisi*, 2021, Cilt 13, Sayı 29, s. 25-64.
- ÇELİK, Aytekin / DOĞU, Hakkı Mert: “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2024, Cilt 32, Sayı 2, s. 811-860.
- DOĞAN, Murat: *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011.
- DOĞU, Hakkı Mert: *Kanuna Karşı Hile*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2023.
- DOĞU, Hicret: *Kira Sözleşmesinde Kiralananın Geri Verilmesi*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2024.
- EKMEKÇİ, Ömer / ÖZEKES, Muhammet / ATALI, Murat / SEVEN, Vural: *Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk*, 2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019.
- ERDOĞAN, Celâl: *Tahliye ve Kira Tesbiti Davaları*, Halkevleri Kültür Vakfı Basımevi, Ankara, 1975.
- EREN, Fikret: *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 11. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara, 2023 (Özel).
- EREN, Fikret: *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 28. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara, 2023 (Genel).
- ERMENEK, İbrahim: *Arabuluculuk Sürecinde Zayıf Tarafın Korunması*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.
- FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin: *Borçlar Hukuku İkinci Kısım-Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri) Cilt I*, 4. Baskı, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1980.
- GÜL, İbrahim: “Yeniden Kiralama Yasağına Aykırılık Nedeniyle Tazminat ve Hukuki Niteliği”, *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2021, Cilt 18, Sayı 2, s. 931-951.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper: “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.
- GÜNDOĞDU, Süleyman Burak: “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler”, *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2023, Cilt 6, Sayı 2, s. 851-880.
- GÜNEŞ SEFİL, Kübra Nur: “Türk Borçlar Kanunu’nun 350. Maddesi Kapsamında Kiraya Verenden Kaynaklanan İhtiyaç Sebebiyle Konutun Dava Yoluyla Tahliyesi”, *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2023, Cilt 13, Sayı 1, s. 873-900.

- GÜRKANLI, Muzaffer: “Güncel Yargıtay Kararları Işığında Konut ve Çatılı İşyerlerinde Kiraya Verenden Kaynaklanan Tahliye Davaları”, (Ed.) YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk / TURHAN, Ayşe Melek / ÇELİK, Rüveyda: *Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu*, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2023, s. 251-269.
- HEKİM, Aylin: *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi (TBK m. 347)*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019.
- İNCEOĞLU, M. Murat: *Kira Hukuku-Cilt II*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- İPEK, Eyüp: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2012, Sayı 102, s. 59-92.
- KANIK, Hikmet: *Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.
- KILIÇÇIOĞLU, Mehmet Samet: *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından İhtiyaç Nedeniyle Sona Erdirilmesi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2022.
- MEHMETOĞLU, Hayreddin Fırat: *Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Gereksinimi Nedeniyle Fesih Hakkı*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019.
- NARMANLIOĞLU, Ünal: “Kanununun Anlam Bakımından Uygulanması”, *Prof. Dr. Turhan Tüfan Yüce'ye Armağan*, Dokuz Eylül Üniversitesi Yayını, İzmir, 2001, s. 93-118.
- ÖZKANOĞLU, Neşe: *6098 Sayılı TBK Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023.
- ÖZTÜRK, Mehmet: “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2017, Cilt 19, Şeref Ertaş'a Armağan Özel Sayısı, s. 1549-1595.
- SADIRLI İNCESU, Hazal: *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022.
- SARUHAN, Utku: “Yeniden Kiralama Yasağı (TBK m. 355)”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 2019, Cilt 10, Sayı 37, s. 353-382.
- SIRATAŞ, Burcu: *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021.
- TANRIVER, Süha: *Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020.
- TAŞPOLAT TUĞSAVUL, Melis: *Türk Hukukunda Arabuluculuk*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012.
- TUNÇOMAĞ, Kenan: *Türk Borçlar Hukuku II. Cilt-Özel Borç İlişkileri*, 3. Baskı, Sermet Matbaası, İstanbul, 1977.
- YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk / ÖZEN, Burak: *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 11. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2022.
- YENİOCAK, Umut: *Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarılma Davaları*, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023.
- YILDIRIM, Ali Fuat: *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarından Sözleşmenin Gereksinim Sebebiyle Sona Ermesi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2022.
- ZEVKLİLER, Aydın / GÖKYAYLA, K. Emre: *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 21. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2021.