

## Konut Kirasına İlişkin Uyuşmazlıklarda Taşınmazın Aile Konutu Niteliğinin Arabuluculuk Sürecine Etkisi<sup>(\*)</sup>

Arş. Gör. Dr. Duygu DAĞLIOĞLU<sup>(\*\*)</sup>

### Öz

2023 yılında 7445 sayılı Kanunla 6235 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu (HUAK)'na eklenen 18/B maddesi "Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar" bakımından arabuluculuğu dava şartı haline getirmiştir. Bu durum kira sözleşmelerinde arabuluculuk süreciyle ilgili bazı sorunları beraberinde getirmiştir. Bunlardan biri de Türk Medeni Kanunu (TMK) md. 194 ve Türk Borçlar Kanunu (TBK) md. 349 hükümleri karşısında kiralananın aile konutu niteliğinin arabuluculuk sürecine etkisidir. Bu kapsamda temel olarak sözleşmenin feshi ve feshe benzer sonuçlar doğuran bir işlemin arabuluculuk sürecinde gerçekleştirilip gerçekleştirilemeyeceği, bu tür işlemlerin konu edildiği arabuluculuk müzakerelerine sözleşmenin tarafı olmayan eşin davet edilmesinin gerekli gerekmediği tartışılmaya başlanmıştır. Bu maddede konusu aile konutu olan kira sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculuk sürecinde ortaya çıkabilecek problemlere ve çözüm önerilerine yer verilmektedir.

### Anahtar Kelimeler

Aile Konutu, Kira Sözleşmesi, Arabuluculuk, Eşin Rızası.

<sup>(\*)</sup> Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih: 27.03.2024 - Kabul Edildiği Tarih: 03.06.2024.

Atıf Şekli: Duygu Dağlıoğlu, 'Konut Kirasına İlişkin Uyuşmazlıklarda Taşınmazın Aile Konutu Niteliğinin Arabuluculuk Sürecine Etkisi' (2024) 14(1) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 861, 883.

DOI: 10.52273/sduhfd..1459624.

<sup>(\*\*)</sup> Gaziantep Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Gaziantep, Türkiye.

E-posta: duyugudaglioglu@gmail.com.

Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-4161-3765>.

# **The Effect of Matrimonial Home Characteristic of Immovable on Mediation Process Regarding Residential Lease Disputes**

## **Abstract**

In 2023, with the addition of Article 18/B to Law on Mediation in Legal Disputes (LMLD) through Law No. 7445, mediation has been made a mandatory prerequisite for lawsuits concerning 'disputes arising from rental relations, except for provisions regarding the eviction of rented properties through summary proceedings in accordance with the Enforcement and Bankruptcy Law No. 2004.' This has introduced certain issues related to the mediation process in rental contracts. One such issue is the impact of the residential property being considered a family home on the mediation process, in light of Articles 194 of the Turkish Civil Code (TCC) and 349 of the Turkish Code of Obligations (TCO). In this context, it has primarily been debated whether the termination of the contract or an action resulting in similar consequences can be carried out during the mediation process, and whether the non-party spouse to the contract needs to be invited to mediation negotiations involving such actions. This article addresses the problems that may arise during the mediation process in disputes arising from rental contracts concerning matrimonial home and offers solutions to these issues.

## **Keywords**

Matrimonial Home, Rental Contract, Mediation, Spousal Consent.

### Extended Summary

The institution of mediation entered Turkish legal system in 2013 with the Law on Mediation in Legal Disputes (LMLD) numbered 6325. Mandatory mediation was initially applied in 2018 for commercial disputes and labor disputes. In the following years consumer conflicts was included in scope of mandatory mediation. Finally, in 2023, disputes arising from rental relations, along with several other disputes, were also subjected to mandatory mediation.

In cases of disputes arising from rental relations, the mandatory mediation practice has brought certain unique questions. One of these is the characteristics that would indicate the matrimonial home status of the property subject to dispute in residential leases. Nominately, article 194 of the Turkish Civil Code (TCC) numbered 4721 and article 349 of the Turkish Code of Obligations (TCO) numbered 6098) contain certain limitations about the acts of tenant spouse on matrimonial home. Pursuant to article 194/I of the Civil Code and article 349/I of the Code of Obligations, the spouse who is the party of the rental contract cannot terminate the contract related to the matrimonial home without the consent of the other spouse. In accordance with these provisions, in the mediation process concerning the rental contract related to matrimonial home it is necessary to determine whether the spouse who is not a party to the rental contract will be involved in the process if the other spouse carries out actions resulting in termination or termination-like consequences (mutual rescission, acceptance of eviction lawsuit, eviction notice etc.) how this involvement will take place if so; whether the mediator is obliged to involve the other spouse in the process, and what the outcome of an agreement made without the consent of the spouse would be.

The matrimonial home is the dwelling chosen by spouses with the aim of concentrating the family's life relationships and serving as the center of these relationships.

It is generally accepted that the family residence can be movable or immovable. However, for the provisions of the Turkish Code of Obligations regarding residential and roofed workplace leases to be applicable, the residence must be immovable.

Article 194 of the Turkish Civil Code imposes various restrictions on spouses regarding transactions concerning the matrimonial home. In this context, the owner spouse cannot transfer the matrimonial home, restrict rights on the matrimonial home or if the matrimonial home is acquired through a rental contract tenant spouse cannot terminate the rental contract, without the explicit consent of the other spouse.

In terms of rental contracts, the limitation imposed on the tenant spouse by Article 194/I of the Turkish Civil Code is also included in Article 349/I of the Turkish Code of Obligations. All these limitations are also valid on mediation negotiation. The other spouse can become a party to the rental contract concerning the matrimonial home by making a notification based on Article 194/IV of the Turkish Civil Code and Article 349/III of the Turkish Code of Obligations. In this situation spouse will attend the negotiation as a part of contract. Yet, if spouse don't notificate to be party of contract, the mediator should invite it to the negotiation.

Upon the invitation of the spouse who is not a party to the contract, the spouse may choose to participate or not in the negotiation process. In the event that the spouse who is not a party to the contract does not participate in the negotiation process despite being invited, in our opinion, the mediator should terminate the negotiations. If the invited spouse participates in the negotiations; the mediator, the parties, and the non-party spouse of the tenant can conduct the negotiations together.

If the negotiations result in an agreement involving the termination of the rental contract by the spouse who is a party to the contract, the agreement document will be valid if the spouse who is not a party to the contract participates in the process and expressly consents to this agreement. Implicit consent by the spouse regarding the termination of the contract is not possible. While explicit consent of the spouse is necessary, it does not need to be in writing. However, even if the agreement document is not signed by the consenting spouse, in our opinion, the clear statement of consent by the spouse should be recorded in the final report, and it should be signed by the spouse who is not a party to the contract.

It is necessary to emphasize the impact of the absence of the spouse who is not a party to the rental contract or even if it participate, its refusal to the termination of the contract by mediation. Since the mediation agreement document is considered a contract under the law of obligations, the validity elements of contracts are also required for the agreement document. Therefore, an agreement document without the consent of the spouse would, in our opinion, be definitively void, just as a promise to vacate without the consent of the spouse would be void due to non-compliance with mandatory provisions. In this case, the tenant spouse can appeal to the court claiming that an agreement containing termination or eviction intentions is invalid. Consequently in our opinion, if the mediator determines that the dispute arises from the lease contract related to the family residence, they should invite the non-party spouse to the process; otherwise, they should terminate the mediation discussions.

## Giriş

Arabuluculuk müessesesi Türk hukukuna 2013 yılında 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu (HUAK) ile girmiştir. 2018 yılında 7155 Sayılı Kanun ile HUAK'a, 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'na ve 7036 Sayılı İş Mahkemeleri Kanunu'na; daha sonra 2020 yılında 7251 Sayılı Kanunla 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna yapılan ekleme ile sırasıyla ticari uyuşmazlıklar, işçi-işveren uyuşmazlıkları ve tüketici uyuşmazlıkları dava şartı arabuluculuk kapsamına alınmıştır. Son olarak ise 2023 yılında 7445 sayılı Kanun ile HUAK'a eklenen 18/B maddesi ile "Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar, taşınır ve taşınmazların paylaşılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklar, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan kaynaklanan uyuşmazlıklar, komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklar" ve 5488 Sayılı Tarım Kanunu'na yapılan eklemelerle "Tarımsal üretim sözleşmesinden doğan uyuşmazlıklar" arabuluculuğu dava şartı olarak öngörülmüştür.

Bunlardan kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk uygulaması kendine özgü bazı soruları beraberinde getirmiştir. Bunlardan biri de konut kiralalarında uyuşmazlık konusu taşınmazın aile konutu niteliğine sahip olmasının göstereceği özelliklerdir. Şöyle ki 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK) md. 194 ve 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK) md. 349, aile konutu ilişkin kira sözleşmelerinde sözleşmenin tarafı eşle ilgili bazı sınırlamalar içermektedir. TMK md. 194/1 ve TBK md. 349/1'e göre kira sözleşmesinin tarafı olan eş, diğer eşin rızası olmaksızın aile konutuyla ilgili kira sözleşmesini feshedemez. Bu hükümler gereği aile konutuna ilişkin kira sözleşmesiyle ilgili arabuluculuk sürecinde eşin fesih ve fesih benzeri sonuçlar doğuran işlemler yapması durumunda kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin sürece dahil edilip edilmeyeceği, dahil edilecekse bunun nasıl gerçekleşeceği; arabulucunun diğer eşin sürece dahil etmekle yükümlü olup olmadığı ve eşin rızası olmaksızın yapılan bir anlaşmanın akıbetinin ne olacağı meselelerinin ortaya konmasını gerektirmektedir. Bu sebeple bu çalışmada kira uyuşmazlığının aile konutuna ilişkin olmasının arabuluculuk sürecine etkisi incelenmektedir. Çalışma iki bölüme ayrılmıştır. Birinci bölümde aile konutu niteliğindeki taşınmazlara ilişkin dava şartı arabuluculuğa tabi kira uyuşmazlıkları açıklanmakta, ikinci bölümde ise kiralananın aile konutu niteliğinin arabuluculuk sürecine etkisi üzerinde durulmaktadır.

## I. Aile Konutu Niteliğindeki Taşınmazlara İlişkin Dava Şartı Arabuluculuğa Tabi Kira Uyuşmazlıkları

### A. Genel Olarak Dava Şartı Arabuluculuğa Tabi Kira Uyuşmazlıkları

HUAK md. 18/B “kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar”ın dava şartı arabuluculuğa tabi olduğu düzenlenmektedir. Kira sözleşmelerine ilişkin hükümler TBK md. 299 ile md. 378 arasında; genel hükümler, konut ve çatılı işyeri kiralari ile ürün kirası olmak üzere üç ayrımda yer almaktadır. TBK md. 299’da kira sözleşmesi “... kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme” şeklinde tanımlanmaktadır. Kira sözleşmesinin bu tanımı TBK’deki tüm kira sözleşmesi türlerini kapsamaktadır<sup>1</sup>. Bu anlamda taşınır-taşınmaz kirası, ürün kirası, konut-işyeri kirası, intifa hakkının kiraya verilmesi vb. tüm kira ilişkileri dava şartı arabuluculuğa tabi olmaktadır<sup>2</sup>. Kira ilişkisinin türü fark etmemekle birlikte HUAK’ın dava şartı bakımından istisna olarak öngördüğü bir kira ilişkisi vardır ki; o da 2004 sayılı İcra ve İflas Kanuna (İİK) göre ilamsız icra yoluyla tahliyesi istenen taşınmazlara ilişkin kiralardır. Kira bedelinin ödenmemesine (İİK md. 269) ya da tahliye taahhüdüne (İİK md. 272) dayanan tahliye talepleri ilamsız icra yoluna tabi olduğu için dava şartı arabuluculuk kapsamında değildir. Bu bakımdan ayrıca dikkat etmek gerekir ki; tahliye taahhüdüne dayalı olarak 1 ay içerisinde yapılacak olan ilamsız takipler dava şartı arabuluculuğa tabi değilken, tahliye taahhüt edilen tarihten itibaren 1 ay içerisinde sulh hukuk mahkemesine açılan tahliye davası dava şartı arabuluculuğa tabidir<sup>3</sup>. Yine ilamsız takipte takibe itiraz edilmesi halinde icra hukuk mahkemesinde açılacak itirazın kaldırılması davası da

<sup>1</sup> Murat Doğan, ‘Kira Sözleşmesi’ in M. Turgut Öz (ed), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Seçkin Yayıncılık 2023) 194; Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 15. Baskı, Beta Yayınları 2018) 223.

<sup>2</sup> Burcu Sırataş, *Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi* (2. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2024) 61, 62; Süleyman Burak Gündoğdu, ‘Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler’ (2023) 6 (2), Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 851, 853. Kira ilişkisi kavramı bakımından şüphe uyandırabilecek lisans, finansal kiralama vb. ilişkilerin dava şartına tabi olup olmamasına ilişkin değerlendirmeler itibarıyla bkz. Gündoğdu (n 2) 856 vd.

<sup>3</sup> Selin Sert Sütçü, ‘Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kiralanın Tahliyesi: Yazılı Tahliye Taahhüdü (Sorunlar-Çözüm Önerileri)’ (2023) 13 (2) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1491, 1509.

dava şartı arabuluculuk kapsamında değilken, sulh hukuk mahkemelerinde görülecek imzaya itiraz ve itirazın iptali dava şartı arabuluculuğa tabidir<sup>4</sup>.

Dava şartı olmamakla birlikte örneğin ilamsız takip gerektiren hallerde ihtiyari yürütülen arabuluculuk sürecinde de uyuşmazlık konusunun aile konutu niteliği dava şartı uyuşmazlıklardaki ile aynı sonuçları içerecektir. Bu sebeple çalışmada sulh hukuk mahkemesine yapılacak olan başvurudan önce gidilecek dava şartı arabuluculuğa ilişkin açıklamalara yer verilmekle birlikte, aile konutunun arabuluculuk sürecine etkisine ilişkin açıklamalarımız genel olarak ihtiyari arabuluculuk bakımından da geçerlidir.

Kira sözleşmeleri farklı türdeki uyuşmazlıkların konusunu teşkil edebilir. Bu kapsamda kira sözleşmesi bir tüketici işlemi olabilir<sup>5</sup>. Fakat Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK) md. 4'te türü fark etmeksizin her türlü kira uyuşmazlığının sulh hukuk mahkemelerinin görevine gireceği düzenlendiğinden ve HUAK 18/B ile de kira uyuşmazlıkları arasında ayırım gözetilmeksizin her türlü kira uyuşmazlığı dava şartı arabuluculuğa tabi kılındığından tüketici işlemi niteliğindeki kira sözleşmeleri de HUAK md. 18/B kapsamındaki dava şartı arabuluculuğun konusu olacaktır<sup>6</sup>. Bu bakımdan bir aile konutunun tüketici işlemi niteliğindeki kira sözleşmesiyle sağlanması da mümkündür.

Kira sözleşmelerinin ticari bir uyuşmazlığın konusu olması da (örneğin işyeri kirası) mümkündür. Bu durumda kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlığın hangi tür dava şartı kapsamında olduğunun tespiti gerekir. Çünkü dava şartı arabuluculuk bakımından çeşitli türdeki uyuşmazlıklarda süreç, tarafların hak ve yükümlülükleri gibi konularda farklılıklar mevcuttur. Bu sebeple uyuşmazlığın niteliğinin tespiti önemlidir<sup>7</sup>. *Gündoğdu*'ya göre HMK md. 4'te sulh hukuk mahkemesinin görevine giren kira ilişkileri bakımından ayırım yapılmadığı için ticari nitelikteki kira ilişkileri de HUAK md. 18/B anlamında dava şartı arabuluculuğun kapsamına girmektedir<sup>8</sup>. Fakat tüketici işlemlerinde farklı olarak ticari nitelikteki bir kira ilişkisinin konusunun aile konutu olması mümkün değildir.

<sup>4</sup> Gündoğdu (n 2) 854.

<sup>5</sup> Kira sözleşmelerinin tüketici işlemi olabileceği konusunda bkz. Doğan (n 1) 194; M. Alper Gümüş, *6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, (C. I), (Madde: 1-46)* (Vedat Kitapçılık 2014) 9; Hasan Seçkin Ozanoğlu, 'Tüketici Sözleşmeleri Kavramı (Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Maddi Anlamda Uygulanma Alanı)' (2001) 50 (1), Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 55, 66; Gündoğdu (n 2) 854.

<sup>6</sup> Gündoğdu (n 2) 854.

<sup>7</sup> Gündoğdu (n 2) 854.

<sup>8</sup> Gündoğdu (n 2) 855.

Alt kira ilişkileri ister genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinden; ister kiraya verenin yazılı rızası kapsamında konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerinden kaynaklınsın dava şartı arabuluculuk kapsamındadır<sup>9</sup>. Konut ve çatılı işyeri kiralarda kiraya verenin rızası olmaksızın konutun alt kiraya verilmesi halinde ise kiraya verenin kiracıya yönelik talepleri dava şartı arabuluculuk kapsamındayken, kiraya veren ile alt kiracı arasında kira ilişkisi bulunmadığından kiraya verenin alt kiracıya yönelik talepleri dava şartı arabuluculuğa tabi değildir<sup>10</sup>. Ayrıca kiraya verenin rızası olmasa dahi aktedilen alt kira sözleşmesinde kiracı ile alt kiracı arasındaki uyumsuzluklar kanaatimizce dava şartı arabuluculuk kapsamında değerlendirilmelidir. Bu durumda yaptığımız açıklamalar alt kira sözleşmesinin konusunun aile konutu olması halinde de geçerlidir. Çünkü alt kira sözleşmesi kiraya verenin rızasına aykırı yapılmış olsa bile kiracı ile alt kiracı arasında geçerlidir. Sözleşme kiraya vereni bağlamasa bile kiracı ile alt kiracı arasında hüküm ve sonuçlarını doğurur. Yalnızca kiracının alt kiracıya karşı borcunu yerine getirememesi söz konusu olur<sup>11</sup>.

## **B. Arabuluculuğa Tabi Kira Uyuşmazlığının Konusu Taşınmazın Aile Konutu Niteliği**

Aile konutu kavramına TMK ve TBK'nın çeşitli hükümlerinde<sup>12</sup> yer verilmeyle birlikte tanımı yapılmamaktadır. Kaynak İsviçre Medeni Kanunu (İMK) da bu yönde bir tanıma ilgili maddelerde yer vermemektedir<sup>13</sup>. Aile konutunun tanımına TMK md. 194'ün madde gerekçesinde yer verilmektedir. Buna göre "*Aile konutu eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yön verdiği, acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı, anılarla dolu bir alandır*<sup>14</sup>." Öğretinin üzerinde genel olarak anlaştığı haliyle ise aile konutu; ailenin yaşam

<sup>9</sup> Gündoğdu (n 2) 858.

<sup>10</sup> Gündoğdu (n 2) 858.

<sup>11</sup> Gökçe Canarslan, 'Türk Borçlar Hukuku'ndaki Gelişimiyle Alt Kira' (2023) (71), Adalet Dergisi 225, 247; İpek Yücer 'Alt Kira' (2008) 57 (3) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 791, 814, 815.

<sup>12</sup> Bu hükümler TMK md. 194, 240, 254, 279, 652 ve TBK md. 349'dur.

<sup>13</sup> İMK aile konutu (Wohnung der Familie) kavramını 121 ve 169. maddelerde kullanmaktadır. Bunun dışında doğrudan Wohnung der Familie kavramı kullanılsa da İMK md. 219, 244 ve 612a'da yer alan düzenlemelerin aile konutunu kapsadığı kabul edilmektedir [Peter C. Schaufelberger and Katrin Keller Lüscher, 'Art. 612a ZGB' in Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt and Thomas Geiser (eds), *Basler Kommentar Zivilgesetzbuch I (Art. 1-456 ZGB)* (4. Auflage, 2010) N. 6; Richard Schleiss, *Hausrat und Wohnung in Güterstandsauseinandersetzung und Erbteilung (nach den neuen Art. 219, 244 und 612a ZGB)* (Bern Universität Diss. 1989) 23, 43].

<sup>14</sup> <<https://mevzuat.tbmm.gov.tr/Kanun/KanunDetay?YasamaKanunId=f72877bd-78c3-037b-e050-007f01005610&kanunNumarasi=4721#step-2>> Erişim Tarihi 10 Mart 2024.



ilişkilerinin yoğunlaştığı, bu ilişkilerin merkezi olması amacıyla eşlerin seçtikleri konuttur<sup>15</sup>. Aile konutunun taşınır ya da taşınmaz olabileceği genel olarak kabul edilmektedir<sup>16</sup>. Fakat TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerinin uygulanabilmesi için konutun taşınmaz olması gerektiğinden<sup>17</sup>, bu çalışmada aile konutu niteliğine sahip taşınmazları konu edinen konut kiralalarıyla ilgili açıklamalara yer verilmektedir.

TMK md. 194 ile aile konutu üzerinde gerçekleştirilecek işlemlere yönelik olarak eşlere çeşitli sınırlamalar getirilmektedir. Bu kapsamda malik eş, diğer eşin açık rızası olmaksızın aile konutunu devredemez, aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz ve aile konutu kira sözleşmesiyle temin edilmişse kira sözleşmesini feshedemez. Aile konutuna yönelik hukuki işlemler bakımından getirilen bu sınırlamanın niteliğine ilişkin öğretilerde farklı görüşler mevcuttur. Bunlardan en temel olanları hükmün fiil ehliyeti sınırlaması, tasarruf yetkisi kısıtla-

<sup>15</sup> Schleiss (n 11) 71; Mustafa Dural, Tufan Ögüz ve Mustafa Alper Gümüş, *Türk Özel Hukuku, Cilt III Aile Hukuku* (18. Baskı, Filiz Kitabevi 2023) 181; Melis Taşpolat Tuğsavul, 'Aile Konutu Üzerindeki Hukukî İşlemlere Yönelik Sınırlamanın İcra Hukukundaki Etkilerinin Değerlendirilmesi' (2022) (1) Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 933, 936, 939; Ahmet Cahit İyilikli, 'Boşanma, Evliliğin İptali ya da Eşlerden Birinin Vefatının Aile Konutuna İlişkin Tasarrufların İptali Davasına Etkisi' (2019) (13) Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi 233, 234; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı* (2. Baskı, Filiz Kitabevi 2017) 197; Mehtap İpek İşleten, 'Şerhin İyiniyetli Üçüncü Kişilerin Etkisinin Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 4.10.2006 Tarihli, E. 2006/2-591, K.2006/624 Sayılı Kararı Çerçevesinde Değerlendirilmesi' (2014) (2) Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (Doç. Dr. Melike Batur Yamaner'in Anısına Armağan) 927, 929; Şebnem Nebioğlu Öner, 'Aile Konutunun Özellikleri, Unsurları, Koruma Süresi ve Korunma Nedenleri' (2011) (97) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 117, 122; Murat Doğan, 'Medenî Kanununun Getirdiği Yeni Bir Müesseseye: Aile Konutu' (2002) 6 (1-4) Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi 285, 286; Şükran Şıpka, *Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası* (Beta Yayıncılık 2004) 83; Mahmut Kamacı, 'Aile Konutu ve Hak Sahibi Eşin Bu Konutla İlgili Tasarruflarına Diğer Eşin Katılma Hakkı (Rıza) (TMK.nun 194. Maddesi)' (2004) 30 (1-2) Yargıtay Dergisi 113, 117; Murat Doğan, 'Türk Medenî Kanunu'nun Evliliğin Genel Hükümleri Bakımından Getirdiği Yenilikler' (2003) 52 (4) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 93, 106. Aile konutuna ilişkin farklı tanımlar için bkz. Ebru Ceylan, 'Yeni Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutunun Önemi' (2017) (128) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 203, 205, 206.

<sup>16</sup> Heinz Hausheer, Thomas Geiser ve Regina E. Aebi-Müller, *Das Familienrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Eheschliessung, Scheidung, Allgemeine Wirkungen der Ehe, Guterrecht, Kindesrecht, Erwachsenenschutzrecht, eingetragene Partnerschaft, Konkubinat)*, (7. Vollständig Überbaute Auflage, Stämpfli Verlag 2022) 117; Schleiss, (n 11) 71; İyilikli (n 13) 236; Gümüş (n 13) 197; Ceylan (n 13) 207; Nebioğlu Öner (n 13) 129.

<sup>17</sup> Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 307; Gamze Cumalı, 'Aile Konutu ve Kira İlişkileri' (Yükseklisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü 2012), 56; Doğan, *Aile Konutu* (n 13) 275, 279. Konut kirasının konusunun taşınır da olabileceğine ilişkin görüşler ve tartışma için ayrıca bkz. Cumalı (n 15) 53.

ması ya da birlikte karar verme hakkı olduğuna yönelik görüşlerdir. Fiil ehliyeti sınırlaması görüşünün benimseyenler eşin hem taahhüt hem tasarruf işlemlerini yapamayacağını, tasarruf yetkisi kısıtlaması görüşündekiler eşin sadece tasarruf işlemlerini yapamayacağını, birlikte karar verme görüşü sahipleri hem taahhüt hem tasarruf işlemlerinin eşin rızası olmaksızın gerçekleştiremeyeceğini ifade etmektedir<sup>18</sup>. Öğretide baskın görüş söz konusu sınırlamanın bir tasarruf yetkisi kısıtlaması olduğu yönündedir. Böylece eş geçerli biçimde borçlandırıcı işlemleri yapabilecekken tasarruf işlemlerini gerçekleştiremeyecektir<sup>19</sup>. Aile konutuna ilişkin işlemlerin arabuluculuk sürecine ve özellikle anlaşma belgesine<sup>20</sup> etkisi bakımından ileride açıklayacağımız üzere eşin rızasının birlikte karar verme hakkı olarak değerlendirilmesi ve rızanın işlemin geçerlilik şartı<sup>21</sup> olarak ele alınması daha isabetli görünmektedir.

Taşınmaz niteliğindeki konutun devri ve üzerindeki hakların sınırlanması bakımından uygulanmak üzere TMK md. 194/III gereği malik olmayan eş tapu kütüğüne taşınmazın aile konutu niteliğinin şerh edilmesini isteyebilir. Böylece

<sup>18</sup> Görüşlere ilişkin açıklamalar için bkz. Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 334; Taşpolat Tuğsavul (n 13) 945 vd.; Faruk Acar, *Aile Hukukumuzda Aile Konutu - Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı* (6. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2021) 41 vd.; Ceylan (n 13) 213; Emel Badur 'Eşin Rızası' (2013) (109) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 251, 259; Cumalı (n 15) 81 vd. Bununla bağlantılı olarak şerhin niteliğine ilişkin tartışmalar için bkz. İşleten (n 13) 934 vd.

<sup>19</sup> Dural, Öğüz ve Gümüş (n 13) 184, 185; Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 334; Taşpolat Tuğsavul (n 13) 947; İyilikli (n 13) 241; Cumalı (n 15) 84, 88.

<sup>20</sup> Arabuluculuk anlaşmaları HUAK md. 18/1 düzenlemesine göre geçerlilik şekline tabi değildir [Emel Badur, 'Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi' (2021) (18) Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi 49, 53, 60; Ömer Ekmekçi, Muhammet Özkes ve Murat Atalı, *Hukuk Uyuşmazlıklarında İhtiyarı ve Zorunlu Arabuluculuk* (On İki Levha Yayıncılık, 2018) 94]. Fakat uygulamada anlaşmalar büyük oranda anlaşma belgesi düzenlemek suretiyle yapıldığı için bu çalışmada anlaşma belgesi kavramı kullanılmaktadır.

<sup>21</sup> Bu görüşte bkz. Acar (n 16) 43, 44; Badur (n 16) 260. Eşin rızasına ilişkin hükmün tasarruf yetkisi kısıtlaması ve feshin bu sebeple kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olacağı görüşü için bkz. Yavuz, Acar ve Özen (n 1) bkz. 334, 335. Butlan benzeri bir geçersizlik olduğu kanaatinde bkz. Dural, Öğüz ve Gümüş (n 13) 185. Eşe yönelik sınırlamanın niteliği ve buna aykırı davranışın yaptırımına ilişkin hangi görüş benimsenirse benimsensin nihayetinde feshin hüküm ve sonuçlarını doğurmayacağı konusunda bkz. Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 335. Eşin katılımı olmaksızın yapılan işlemin yokluk yaptırımına tabi olacağı konusunda bkz. Cumalı (n 15) 89, 100. Geçersizliğin türüne yönelik görüşler farklılaşmakla ağırlıklı olarak öğretide eşin rızasına kadar geçen sürede feshin ya da tahliye taahhüdünün askıda hükümsüz olacağı görüşü kabul görmektedir [Hüseyin Hatemi, *Aile Hukuku* (10. Bası, Oniki Levha Yayıncılık, 2023) 85; Acar (n 16) 43; Taşpolat Tuğsavul (n 13) 947; İyilikli (n 13) 239; Kamacı (n 13) 130; Doğan, *Evliliğin Genel Hükümleri* (n 13) 108; Veysel Başpınar, 'Türk Medeni Kanunu ile Aile Hukukunda Yapılan Değişiklikler ve Bu Konuda Bazı Önerilerimiz' (2003) 52 (3) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 79; 93; Badur (n 16) 26].

şerh, taşınmaz maliki ile işlem yapan yolsuz tescil sahibinden tapu siciline güvenerek TMK md. 1023 kapsamında üçüncü kişilerin aynı hak elde etmesinin önüne geçilmesi bakımından önemlidir<sup>22</sup>.

Aile konutunun kira sözleşmesiyle temin edilmiş olması halinde kira sözleşmesinin tarafı olan eşe getirilen sınırlama ise TMK md. 194/1 ile TBK md. 349/1'de paralel olarak sözleşmeye taraf olmayan eşin açık rızası olmaksızın kira sözleşmesinin feshedilememesidir.

Bir konutun aile konutu niteliğine sahip olması için evlilik birliğinin mevcut olması gerekir. Evlilik dışı birliktelikler bakımından aile konutu koruması söz konusu olmadığı gibi; evliliğin boşanma, ölüm vd. sebeplerle sona ermesinden sonra da bu korumadan yararlanılamaz<sup>23</sup>. Fakat boşanma davası sürerken, terk durumunda, ayrılık kararında veya birlikte yaşamaya ara verilmesi hallerinde konut aile konutu niteliğini sürdürmeye devam eder<sup>24</sup>. Kiralananın aile konutu olması önemini konut kiralarda gösterir<sup>25</sup>. Bu sebeple işyeri kirası<sup>26</sup>, taşınır kirası, ürün kirası vb. diğer dava şartı kira ilişkileri bu çalışmanın konusu olmayan çıkmaktadır.

Süreklilik arz etmeyecek şekilde eşlerin birlikte yaşadığı köy evi, yazlık ev, devre mülk gibi yerler aile konutu değildir<sup>27</sup>. Bu sebeple söz konusu yerler bakımından TMK md. 194 ve TBK md. 349 korumasından bahsedilemez. Aynı sebeple bu tür taşınmazlar kira sözleşmesiyle edinildiyse buna ilişkin uyuşmazlık-

<sup>22</sup> Ceylan (n 13) 214; Doğan, *Aile Konutu* (n 13) 294.

<sup>23</sup> Dural, Öğüz ve Gümüş (n 13) 181; Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 332; Taşpolat Tuğsavul (n 13) s. 943; Ceylan (n 13) 206, 207; Nebioğlu Öner (n 13) 127, 128, 138; Kamacı (n 13) 115, 120; Yargıtay 2 HD, 10081/13491, 16.10.2008.

<sup>24</sup> İyilikli (n 13) 247; Ceylan (n 13) 210; Nebioğlu Öner (n 13) 141, 142; Kamacı (n 13) 120 vd.; Doğan, *Evliliğin Genel Hükümleri* (n 13) 108; Doğan, *Aile Konutu* (n 13) 299. Birlikte yaşamaya ara verilmesinin taşınmazın aile konutu niteliğini sona erdirmeyeceği konusunda bkz. Yargıtay 2 HD, 8327/1896, 26.4.2023.

<sup>25</sup> *Gümüş'e göre aile konutuna yönelik koruma, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerde düzenlenmişse de genel hüküm niteliğinde bir kuraldır. Böylece konut kirası hükümlerine tabi olmayan aile konutuna ilişkin kira sözleşmelerinde de TBK md. 349 hükmü uygulanmalıdır [Gümüş (n 13) 196]. Cumalı'ya göre ise aksi kabul edilse bile TMK md. 194 hükmü ile taşınmaz niteliğinde olmayan aile konutu için de aynı koruma sağlanmaktadır [Cumalı (n 15) 57].*

<sup>26</sup> Aydın Zevkliler ve K. Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (17. Bası, Turhan Kitabevi 2017) 345.

<sup>27</sup> Schleiss (n 11) 73; Dural, Öğüz ve Gümüş (n 13) 181; Taşpolat Tuğsavul (n 13) 937; Ceylan (n 13) 207; Nebioğlu Öner (n 13) 131; Kamacı (n 13) 118; Doğan, *Evliliğin Genel Hükümleri* (n 13) 106; Doğan, *Aile Konutu* (n 13) 286.

larda arabuluculuk yine dava şartı olsa da eşin rızasına yönelik sorunlar ortaya çıkmayacaktır<sup>28</sup>.

Konutun bir kısmında mesleki faaliyet yürütülse de kalan kısımda eş ve çocukların yaşamını sürdürüyor olması halinde aile konutu niteliği söz konusu olur<sup>29</sup>.

TMK md. 194/I ve TBK md. 349/I'in getirdiği koruma, konut kirasının sona ermesine yönelik uyuşmazlıklar bakımından önem arz etmektedir. Kira sözleşmelerinde sona erme sebepleri tüm kira sözleşmeleri bakımından geçerli olanlar ve sadece konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından geçerli olanlardır<sup>30</sup>. Eğer eş TMK md. 194/IV ve TBK md. 349/III'e dayanarak yaptığı bir bildirimle aile konutuna yönelik kira sözleşmesinin tarafı haline gelmişse tüm bu sona erme sebeplerine ilişkin arabuluculuk süreçlerine *taraf sıfatıyla* dahil edilmesi gerekir. Eş, kiraya verene yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı olmadıysa fakat taşınmaz aile konutu niteliğine sahipse bu durumda yalnızca kiracı eşin sözleşmeyi feshine ve feshe benzer sonuçlara sebep olacak işlemlerine yönelik sona erme hallerinde diğer eşin arabuluculuk sürecine dahil edilmesi söz konusu olacaktır<sup>31</sup>. Bunlardan dava şartı arabuluculuk kapsamında aile konutuna yöne-

<sup>28</sup> Kural aile konutunun tekliği'dir [Hausheer, Geiser ve Aebi-Müller (n 14) 117; Schleiss (n 11) 71; Dural, Ögüz ve Gümüş (n 13) 181; Nebioğlu Öner (n 13) 129; Kamacı (n 13) 118; Yargıtay 2 HD, 16473/ 799, 02.02.2006]. Fakat eşlerin ve ailenin diğer üyelerinin iş, eğitim vb. sebeplerle ikisi de belirli zamanlarda fakat sürekli yaşamaya özgülenen birden fazla aile konutunun varlığından bahsedilebilir [Ceylan (n 13) 208; Nebioğlu Öner (n 13) 130; Şıpka, (n 13) 83]. Bu durumda da yine her iki konuta ilişkin kira uyuşmazlıklarında eşin rızası (tabiki fesih ya da onla aynı sonucu doğuran işlemler) ve arabuluculuk sürecine etkisi gündeme gelecek. Yine eşlerden yalnızca birinin meslek ya da eğitim sebebiyle konuttan ayrı olması aile konutu niteliğini kaybetmesine neden olmaz [Ceylan (n 13) 209].

<sup>29</sup> Schleiss (n 11) 73; Ceylan (n 13) 208; Nebioğlu Öner (n 13) 134; Şıpka (n 13) 87; Doğan, *Aile Konutu* (n 13) 286. Kamu konutları, lojman ve kapıcı konutları bakımından aile konutuna sağlanan korumadan faydalanıp faydalanamayacağı tartışılmakta; öğretide ağırlıklı olarak bu konutların eşin çalışması ile bağlantılı tahsis edildiği ve çalışma ilişkisinin devamlılığı ile bağlantılı olduğu, bundan dolayı eşin rızasına tabi kılmanın eşin çalışma hürriyetini kısıtlamak anlamına geleceği için genel olarak bu konutlara uygulanmayacağı kabul edilmektedir [Nebioğlu Öner (n 13) 136; Kamacı (n 13) 127. Aksi kanaatte bkz. Doğan, *Aile Konutu* (n 13) 296].

<sup>30</sup> Sırataş (n 2) 62 vd.; Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 298 vd.; Zevkliler ve Gökyayla (n 24) 317 vd.; Gümüş (n 13) 263 vd. Konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından Sırataş, (n 2) 101 vd.; Erhan Günay, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi* (3. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2023); Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 338 vd.; Zevkliler ve Gökyayla (n 24) 336 vd.; Gümüş (n 13) 289 vd.

<sup>31</sup> Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 333. Çalışmanın devam eden bölümlerinde açıklanacağı üzere eşin her durumda arabuluculuk sürecine dahil edilmesi gerekemeyebilir. Kiracı eşin sözleşmeyi feshi sonucunu doğuracak şekilde kiraya veren ile anlaşmasının söz konusu olduğu hallerde eşin sürece katılımı yeterli olacaktır.

lik olan koruma kira sözleşmesinin esasen TBK md. 305/II, TBK md. 331, TBK md. 347/II gereği feshi ile TBK md. 347/I gereği kira sözleşmesinin sona ermesine sebep olacak şekilde sözleşmenin sona ermesine yönelik bildirim yapılması ve TBK md. 352/I kapsamında tahliye taahhüdü içeren uyuşmazlıklarda ortaya çıkacaktır<sup>32</sup>. Çünkü kira sözleşmesinin feshi gibi feshe benzer sonuçlar doğuran haller de bu hüküm kapsamında koruma altındadır<sup>33</sup>. TBK md. 347/I'a göre aile konutuna ilişkin belirli süreli kira sözleşmesinin sona ermesine yönelik bildirim yapılması da kira sözleşmesini sona erdireceğinden geçerliliği eşin rızasına tabi olacaktır<sup>34</sup>. Bu durumda söz konusu bildirim yapılmasını içeren bir uyuşmazlıkta da eşin arabuluculuk sürecinde yer alması gerekecektir.

Kiracının feshi ya da feshe benzer sonuçlar doğuran hukuki işlemleri dışında kira sözleşmesine ilişkin farklı uyuşmazlıklara dayalı arabuluculuk süreçlerinde, örneğin uyarılma talepli bir uyuşmazlıkta, müzakereler sonucunda kiralananın tahliyesi yönünde anlaşma sağlanmış olabilir<sup>35</sup>. Bu durumda da sözleşmeye taraf olmayan diğer eşin aile konutunun tahliyesini içeren anlaşmaya rıza göstermesi gerekir.

TBK md. 343 gereği kira sözleşmelerinin koşulları kiracı aleyhine değiştirilemez. Bu hüküm gereği de kiralanın aile konutu ise sözleşmede kiracı aleyhine yapılacak değişiklikler eşin rızasına tabidir<sup>36</sup>. Bu sebeple sözleşmenin değiştirilmesini içeren uyuşmazlıklarda eşin müzakerelere davet edilmesi gerekecektir.

<sup>32</sup> Aile konutuna yönelik korumanın uygulanacağı hükümlerin çeşitli yazarlarca ifadesi bakımından bkz. Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 332; Badur (n 16) 274; Cumalı (n 15) 63 vd. Kira sözleşmelerine ilişkin uyuşmazlıklar uygulamada ise çoğunlukla tahliye taahhüdü ya da kira bedelinin uyarlanması taleplerinin tahliye zorlamanın bir yolu olarak kullanılmasından kaynaklı olmaktadır.

<sup>33</sup> Taşpolat Tuğsavul (n 13) 941; Mehmet Akçaal, 'Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri' (2022) 12 (2) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi 949, 957; Gündoğdu (n 2) s. 874; Acar (n 17) 87; Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 333; Zevkliler ve Gökyayla (n 24) 345; Gümüş (n 13) 197; Cumalı (n 15) 63; Şıpka, (n 13) 134; Kamacı (n 13) 126. Sözleşmenin hükümsüzlüğüne yönelik beyanlar ve bu doğrultuda kullanılan haklar fesih benzeri olarak değerlendirilemez [Yavuz, Acar ve Özen (n 1) s. 333].

<sup>34</sup> Cumalı (n 15) 64, 65.

<sup>35</sup> Bu konuda tahliyenin kira bedelinin artırılmasını zorlama maksadıyla gerçekleşmemiş olmasına dikkat etmek gerekir. Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK geçici madde 1 ve 2 ile getirilen sınırlamaların taraf iradesiyle aşılmasına müsaade etmemenin uygulamada kiracıların tahliye zorlanmasına sebep olabileceği konusunda bkz. Muhammed Kiomers Ganbari, 'Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler ile Taraf İradesi: Özellikle Arabuluculuk' (2023) 27 (4) Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 197, 213 vd.

<sup>36</sup> Cumalı (n 15) 70.

Ticari dava şartı arabuluculuğa tabi uyuşmazlıklarda kira sözleşmesinin aile konutuna ilişkin olması mümkün değildir. Fakat tüketici işlemi niteliğindeki bir kira sözleşmesinin aile konutu niteliğinde olması mümkündür<sup>37</sup>. Bu durumda dava şartı arabuluculuğa tabi bir tüketici uyuşmazlığında kira sözleşmesi aile konutuna ilişkin ise, dava şartına kira uyuşmazlığının aile konutuna ilişkin olması bakımından yaptığımız açıklamalar bu durumda da geçerli olacaktır.

Kira sözleşmesi diğer eşin rızası olmaksızın feshedilemez<sup>38</sup>. Feshe benzer sonuçları doğuran ikale, tahliye davasını kabul ve tahliye taahhüdü de eşin rızası olmaksızın geçerli olmaz<sup>39</sup>. Sözleşmenin tarafı olmayan eşin rızası olmaksızın sözleşmenin feshedilmesi ya da tahliyenin taahhüt edilmesi halinde kiraya veren tahliyeyi talep edemez<sup>40</sup>. Kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin sözleşmenin feshine göstereceği rıza açık olmalıdır. Eşin zımnen sözleşmenin feshine rıza gösterdiğinin kabul edilmesi mümkün değildir<sup>41</sup>. Fakat eşin rızasının açık olması şart ise de yazılı olması şart değildir<sup>42</sup>. Eş tek taraflı bildirimle kira sözleşmesinin tarafı haline geldiyse, bu durumda fesih taraf olan eş tarafından da gerçekleştirilmeli; tahliye taahhüdü bu eşten de alınmalıdır<sup>43</sup>.

## II. Kiralanan Taşınmazın Aile Konutu Niteliğinin Arabuluculuk Sürecine Etkisi

### A. Arabuluculuk Sürecinin Başlaması ve Davet

Arabuluculuk süreci temelde beş aşamaya ayrılmaktadır. Bunlar hazırlık, başlangıç, inceleme, müzakere ve sonuç aşamalarıdır<sup>44</sup>. Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabulu-

<sup>37</sup> Örneğin birden fazla dairenin bir şirketin faaliyeti kapsamında kiraya verilmesi ver bunun aile konutu niteliğinde olması mümkündür.

<sup>38</sup> Gündoğdu (n 2) 874; Zevkliler ve Gökyayla (n 24) 345.

<sup>39</sup> Taşpolat Tuğsavul (n 13) 941; Gündoğdu (n 2) s. 874; Akçaal (n 31) 957; Acar (n 16) 87; Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 333; Zevkliler ve Gökyayla (n 24) 345; Gümüş (n 13) 197; Cumalı (n 15) 71; Şıpka (n 13) 129; Kamacı (n 13) 126. Tahliye taahhüdü bakımından bkz. Yargıtay 12 HD, 8225/13095, 24.05.2004.

<sup>40</sup> Doğan, *Evliliğin Genel Hükümleri* (n 13) 109.

<sup>41</sup> Hausheer, Geiser ve Aebi-Müller (n 14) 119; Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 334; Zevkliler ve Gökyayla (n 24) 345; Ceylan (n 13) 213; Cumalı (n 15) 91; Kamacı (n 13) 130. Eşin rızasının belirli bir işleme yönelik olması gerektiği, genel bir rızanın kabul edilemeyeceği konusunda bkz. Hausheer, Geiser ve Aebi-Müller (n 14) 119.

<sup>42</sup> Hausheer, Geiser ve Aebi-Müller (n 14) 119; Gümüş (n 13) 197; Cumalı (n 15) 93; Kamacı (n 13) 131; Yargıtay 2 HD, 11934/29068, 9.12.2013. Birlikte karar verme görüşünün kabulü halinde bu bildirim TBK md. 348'de fesih bildiriminde olduğu gibi yazılı olmasının gerekeceği konusunda bkz. Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 334.

<sup>43</sup> Sert Sütçü (n 3) 1503.

<sup>44</sup> Ali Yeşilirmak, Elif Kismet Kekeç ve Alper Bulur (eds), *Arabuluculuk Daire Başkanlığı Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı* (2021) 83.

culuk Kanunu Yönetmeliğın (HUAKY)'ne göre dava şartı arabuluculukta, taraflar arabulucu üzerinde anlaşmaya varmamışsa, uyuşmazlığın taraflarından birinin (esasen tahliyeyi talep eden kiraya verenin) adliye arabuluculuk bürosuna başvurusu ile uyuşmazlık için sicile kayıtlı bir arabulucu görevlendirilir (HUAKY md. 24/I). Bu arabulucuya taraflara ait iletişim bilgileri büro tarafından verilir. Arabulucu ihtiyaç duyarsa bu konuda araştırma da yapabilir. Arabulucu da dilediğı iletişim vasıtası ile taraflara ulaşabilir (HUAKY md. 24/III). Bu kapsamda dava şartı arabuluculuğā tabi kira hukuku uyuşmazlıklarında arabulucunun, kira sözleşmesinin aile konutuna ilişkin olup olmadığını tespit etmesi; tespit ettiyse uyuşmazlığın niteliğine göre diğeri eşin rızasına ihtiyaç duyulacağını düşündüğü durumlarda diğeri eşini sürece davet etmesi gerekebilir. Böyle bir ihtimal, kiraya veren ile kiracı eşin aile konutuna ilişkin sözleşmenin feshi ve konutun tahliyesi hususunda anlaşma ihtimallerinin bulunduğu durumda söz konusu olacaktır. Arabulucunun hazırlık aşamasındaki çalışmasıyla müzakereden önce bu konuda öngörü sahibi olması mümkün ise de esasen müzakereler esnasında arabuluculuk sürecinin sonucu ortaya çıkacağından kanaatimizce sözleşmenin tarafı olmayan eş her durumda baştan sürece davet edilmelidir.

Kira sözleşmesinin kurulduğu tarihten itibaren ya da sonradan taraf olmayan eşin yapacağı bildirim<sup>45</sup> sebebiyle eşlerin her ikisinin kira sözleşmesinin tarafı olduğu durumda eşlerin sürece davet edilmesi sorunu ortaya çıkmaz<sup>46</sup>. Bu durumda sözleşmenin feshi ve tahliye talebi her iki eşe yönelik olacaktır<sup>47</sup>.

Birlikte yaşamaya ara verilmesi, eşler hakkında ayrılık kararı verilmesi gibi durumlarda eşlerin bir araya getirilmesinde sıkıntılar yaşanabilir. Böyle bir durumda eşin arabuluculuk sürecine daveti farklı problemleri beraberinde getirebilir. Bu durumda taraf olmayan eş davet edilmekle birlikte sürece her iki eşin farklı oturumlar ile katılımı sağlanabilir<sup>48</sup>. Bu açıdan ayrıca HUAK md. 1/II de yer alan "aile içi şiddet iddiasını içeren uyuşmazlıklar arabuluculuğā elverişli değildir" hükmü üzerinde de durmak gerekir. Madde gerekçesi ve komisyon görüş-

<sup>45</sup> Yenilik doğurucu hak olduğu konusunda bkz. Hatemi (n 19) 86; Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 336.

<sup>46</sup> Tahliye talebi bakımından ilişkin benzer bir açıklama için bkz. Gündoğdu (n 2) 863.

<sup>47</sup> Sonradan yaptığı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelen diğeri eş kira sözleşmesinden müteselsilen sorumlu olur ve feshe ilişkin bildirimlerin ona da yapılması gerekir [Dural, Öğüz ve Gümüş (n 13) 184; bkz. Zevkliler ve Gökyayla (n 24) 346; Gümüş (n 13) 198; Doğan, *Evliliğın Genel Hükümleri* (n 13) 112]. İsviçre Borçlar Kanunu (İBK) de fesih, fesih bildirim ve fesih ihtarına bağlı süre tespitlerinin bu bildirim yapılmamasına da eşe karşı yöneltilmesi gerektiği, aksi halde bunların hükümsüz olacağını düzenlediği konusunda bkz. Gümüş (n 13) 198.

<sup>48</sup> Arabuluculuk mevzuatı (HUAK md. 8, HUAKY md. 10) taraflarla görüşmelerin ayrı ayrı yapılmasına imkan vermektedir.

melerinde özel olarak değinilmemekle birlikte<sup>49</sup> esasen söz konusu hüküm arabuluculuğa elverişli aile hukuku uyuşmazlıkları dikkate alınarak düzenlenmiş gibi görünmektedir. Bu açıdan düşünüldüğünde kira sözleşmesine ilişkin uyuşmazlığın niteliği ve tarafları itibarıyla bu kapsamda değerlendirilemeyeceği söylenebilir. Fakat konutun aile konutu niteliğinde olması, uyuşmazlığın iki ayrı tarafı olarak olmasa bile eşler arasında aile içi şiddet iddiasının bulunma ihtimali, kanun koyucunun amacı değerlendirildiğinde kanaatimizce bu durumda uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olmayacağı yorumu yapılmalıdır<sup>50</sup>. Çünkü bu hususun eşin rızası üzerinde etkisi olma ihtimali bulunmaktadır.

Arabulucu, büro tarafından görevlendirildiyse, büro taraflara ilişkin bilgileri arabulucuya sağlar. HUAK ve HUAKY arabulucuya taraflara ilişkin araştırma yapma yükümlülüğünü özel olarak yüklememektedir. Fakat arabulucu, ihtiyaç duyması halinde taraflar konusunda kendiliğinden araştırma yapabilir (HUAK md. 18/A-VIII, HUKAY md. 24/III). Kanaatimizce sözleşmeye taraf olmayan eşin sürece katılmaması ve bu şekilde bir anlaşma belgesi düzenlenmesinin anlaşmanın geçerliliğini tehlikeye atması söz konusu olacağından; arabulucunun HUAK md. 9'da ifade edilen görevini özenle yerine getirme yükümlülüğü kapsamında kira sözleşmesinin konusu taşınmazın aile konutu niteliğini araştırmalı ve taraf olmayan eş sürece davet etmelidir<sup>51</sup>.

Dava şartı olmamakla birlikte ihtiyari yürütülen arabuluculuk sürecinde de aile konutu niteliğindeki taşınmaza ilişkin kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda, özellikle kiracı eş tarafından sözleşmenin feshi ve aile konutunun tahliyesine yönelik uyuşmazlıklarda, sözleşmeye taraf olan eşin bu sıfatla sürece dahil edilmesi<sup>52</sup>, eş sözleşmeye taraf değilse, fesih ve tahliye içeren anlaşmaya rıza göstermesi gerekeceği için sürece dahil edilmesi gerekir.

<sup>49</sup> <<https://mevzuat.tbmm.gov.tr/Kanun/KanunDetay?YasamaKanunId=f72877be-af97-037b-e050-007f01005610&kanunNumarasi=6325#step-2>> Erişim Tarihi 17 Mart 2024.

<sup>50</sup> Kaldı ki tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği başka uyuşmazlıklarda da şiddet iddiası yer alabileceği, bu sebeple HUAK md. 1'i sadece aile içi şiddet iddiası ile sınırlamayıp her türlü şiddet iddiasını içerecek şekilde düzenlemenin isabetli olacağı konusunda bkz. Duygu, Dağlıoğlu, 'Aile Hukukuna İlişkin Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk' (2020) (2) Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 571, 575.

<sup>51</sup> *Badur*, tarafların tam ehliyetli olmaması halinde sürece katılan yasal temsilcilerin yapabileceği işlemlerin sınırının; anlaşma belgesinin hukuki geçerliliğini açısından denetleme yükümlülüğü kapsamında arabulucu tarafından denetlenmesi gerektiğini belirtmektedir [*Badur* (n 18) 56, 57]. Eşin rızasının bulunmamasının anlaşma belgesinin geçerliliğini etkileyeceği görüşünden hareketle aynı yorum eşin sürece davet edilmesi ve olumlu-olumsuz iradesini açıklaması bakımından da yapılabilir.

<sup>52</sup> TMK md. 194/IV ve TBK md. 349/III kapsamında yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı olan eş, uyuşmazlığın konusu ne olursa olsun taraf sıfatıyla arabuluculuk müzakerelerine davet edilecektir [*Sert Sütçü* (n 3) 1511].



## B. Müzakere Aşaması

Sözleşmenin tarafı olmayan eşin sürece davet edilmesi üzerine eş müzakerelere katılabilir ya da katılmayabilir. Davet edilmesine rağmen sözleşmenin tarafı olmayan eşin sürece katılmaması halinde kanaatimizce arabulucunun müzakerelere sürecin sona erme hallerinden birisi olan görüşme yapılmadan anlaşamama olarak son vermesi gerekir.

Davet edilen eşin müzakerelere katılması halinde arabulucu, taraflar ve kiracının sözleşmenin tarafı olmayan eş müzakereleri birlikte yürütebilirler.

## C. Arabuluculuk Sürecinin Sona Ermesi

Arabuluculuk süreci HUAK md. 17/I ve HUAKY md. 20/I'de ifade edilen biçimlerde sona erebilir<sup>53</sup>. Bu çalışma bakımından aile konutuna ilişkin kira sözleşmelerine yönelik uyuşmazlıklarda eşin rızasının bulunup bulunmaması kiracı eşin feshini ve fesih benzeri sonuçları içeren anlaşma hallerinde önem arz eder.

Öncelikle taraf olmayan eş müzakerelere katılsın ya da katılmasın tarafların uzlaşmadığı durumda müzakereler anlaşmama biçiminde sona erer. Taraflar diğer eşin katılmamasına rağmen sürecin anlaşma ile sonuçlandırılması ise bile bile geçersiz bir arabuluculuk anlaşması yapılması anlamına gelecektir. Bu bağlamda arabulucunun görevini özenle yerine getirme yükümlülüğü kapsamında geçersiz bir anlaşmayı yapmaması gerektiği kanaatindeyiz.

TMK md. 194/II ve TBK md. 349/II gereği eşin rıza gösteremeyecek durumda olması nedeniyle rızasının alınamaması; haksız yere rıza vermemesi halinde hakimin müdahalesi istenebilir. Fakat arabulucunun bu hususları değerlendirme bakımından yetki ve yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bu sebeple kanaatimizce son tutanakta eşin davet edildiği fakat müzakerelere katılmadığı bilgisi eklemek suretiyle arabuluculuk sürecine görüşme yapılmadan anlaşmama biçiminde son verilmelidir.

Müzakerelerin kira sözleşmesinin tarafı olan eşin sözleşmeyi feshini içeren bir anlaşma ile sonuçlanması halinde; kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin sürece katılarak bu anlaşmaya açıkça rıza göstermesi halinde anlaşma belgesi geçerli olur. Eşin sözleşmenin feshine zımnen rıza göstermesi mümkün değildir<sup>54</sup>. Eşin rızasının açık olması şart ise de yazılı olması şart değildir<sup>55</sup>. Ancak

<sup>53</sup> Ayrıca bkz. Yeşilirmak, Kekeç ve Bulur (n 42) 177.

<sup>54</sup> Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 334; Zevkliler ve Gökyayla (n 24) 345; Ceylan (n 13) 213.

anlaşma belgesi rıza veren eş tarafından imzalanmasa bile kanaatimizce eşin rızasına ilişkin açık beyanı anlaşma belgesine geçirilmeli ve taraf olmayan eş tarafından imzalanmalıdır.

Kira sözleşmesine taraf olmayan eşin sürece dahil olmaması ya da sürece dahil olsa bile sözleşmenin feshine rıza göstermemesine rağmen anlaşma belgesi düzenlenmesinin anlaşma belgesine etkisi üzerinde de durmak gerekir. Arabuluculuk anlaşma belgesi bir borçlar hukuku sözleşmesi niteliğinde olduğu için, sözleşmelerin geçerlilik unsurları anlaşma belgesi bakımından da aranır<sup>56</sup>. Bu unsurların eksikliği halinde arabuluculuk anlaşma belgesi bakımından kesin hükümsüzlük ve iptal edilebilirlik olmak üzere iki çeşit geçersizlik türü ortaya çıkabilir<sup>57</sup>. Arabuluculuk anlaşma belgesinin taraflarının iradesinde bir bozukluk neticesinde ya da aşırı yararlanma suretiyle aktedilmesi halinde<sup>58</sup> özel yetki gerektiren haller hariç (iş mahkemesi, ticaret mahkemesi gibi) asliye hukuk mahkemesinde iptali dava edilebilir. Arabuluculuk anlaşma belgesi ehliyetsizlik; emredici hukuk kurallarına, kamu düzenine, ahlaka, kişilik haklarına ve geçerlilik şekline aykırılık hallerinde ise kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olur<sup>59</sup>. Bu durumda mahkemeden anlaşma belgesinin iptali değil kesin hükümsüz olduğunun tespiti istenebilir<sup>60</sup>. Bu açıdan eşin rızasına aykırı şekilde aile konutuna ilişkin kira sözleşmesinin feshini ya da feshe benzer sonuçlar doğuracak işlemlere konu edilmesini içeren arabuluculuk anlaşma belgesi, emredici nitelikteki TMK md. 194/I ve TBK md. 349/I hükümlerine aykırı olması sebebiyle kanaatimizce kesin hükümsüz olacaktır. Bu durumda kiracı eşin fesih ya da tahliye iradesini içeren bir anlaşmanın geçersiz olduğu iddiası ile mahkemeye başvurulabilir<sup>61</sup>.

<sup>55</sup> Gümüş (n 13) 197; Cumalı (n 15) 93; Kamacı (n 13) 131.

<sup>56</sup> Emre Kiyak, 'Arabuluculuk Sonunda Ulaşılan Anlaşma Belgesinin Hukuki Niteliği' (2015) 6 (21) Türkiye Adalet Akademisi Dergisi 523, 529; Yeşilirmak, Kekeç ve Bulur (n 42) 182; Seda Baş, '6325 Sayılı Kanun ile Öngörülen Dava Açma Yasağının Bir İstisnası Olarak Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin İptali' (2022) 13 (1) İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 176, 179.

<sup>57</sup> Baş (n 56) 178; Ayşe Karaca Öz, 'Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Aşırı Yararlanma Sebebiyle İptali' (2023) 11 (2) Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1406, 1408.

<sup>58</sup> Baş (n 56) 178, 181.

<sup>59</sup> Mine Akkan, 'Arabuluculuk Faaliyeti Sonucunda Anlaşılan Hususlarda Dava Açma Yasağı ve Sonuçları' (2018) 20 (2) Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1, 22; Badur (n 18) 71; Karaca Öz (n 58) 1423.

<sup>60</sup> Akkan (n 69) 22; İzmir BAM 9 HD, 2343/1223, 21.10.2019 [Karar için bkz. Badur (n 18) 70 dñn. 51].

<sup>61</sup> Yeşilirmak, Kekeç ve Bulur (n 42) 182. Emredici hükümlere aykırı bir arabuluculuk anlaşmasının ve anlaşma belgesinin kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olacağı konusunda bkz. Badur (n

Sonuç olarak kanaatimizce arabulucu uyuşmazlığın aile konutuna ilişkin kira sözleşmesinden kaynaklandığını tespit ettiyse taraf olmayan eşi sürece davet etmeli; eşin katılmaması halinde görüşme yapılmadan anlaşamama, eşin katılım rıza göstermemesi halinde ise anlaşmama biçiminde süreci sona erdirilmelidir. Aksi halde anlaşma belgesi kesin hükümsüzlük yaptırımıyla karşı karşıya kalacaktır.

### Sonuç

2023 yılında 7445 sayılı Kanunla HUAK'a eklenen 18/B maddesi "Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar" bakımından arabuluculuğu dava şartı haline getirmiştir. Bu durum kira sözleşmelerine arabuluculuk süreciyle ilgili bazı sorunları beraberinde getirmiştir. Bunlardan biri de TMK md. 194 ve TBK md. 349 hükümleri karşısında kiralananın aile konutu niteliğinin arabuluculuk sürecine etkisidir. Bu kapsamda temel olarak sözleşmenin feshi ve feshine benzer sonuçlar doğuran bir işlemin arabuluculuk sürecinde gerçekleştirilip gerçekleştirilemeyeceği, bu tür işlemlerin konu edildiği arabuluculuk müzakerelerine sözleşmenin tarafı olmayan eşin davet edilmesinin gerekli gerekmediği tartışılmaktadır.

Aile konutu; ailenin yaşam ilişkilerinin yoğunlaştığı, bu ilişkilerin merkezi olması amacıyla eşlerin seçtikleri konuttur. Aile konutu taşınır ya da taşınmaz olabilir fakat kira uyuşmazlıkları kapsamında aile konutunu konu eden kira sözleşmesi taşınmaza ilişkin olabilir.

TMK md. 194 gereği malik eş, diğer eşin açık rızası olmaksızın aile konutunu devredemez, aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz ve aile konutu kira sözleşmesiyle temin edilmişse kira sözleşmesini feshedemez. Sadece kira sözleşmelerine özgü olmak üzere TBK md. 349 gereği kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça aile konutuna ilişkin kira sözleşmesini feshedemez. Bu hükümler gereği arabuluculuk sürecinde de kiracı eş fesih ve fesih benzeri işlemler yapamaz. Bir diğer deyişle kiracı eş alt kira sözleşmesi yapamaz<sup>62</sup>, tahliye taahhüdü veremez, ikale sözleşmesi yapamaz ya da açılmış bir tahliye davasını kabul edemez. Eşin rızasının aranması için eşlerin resmi bir evlilik birliği içerisinde olmaları gerekir.

---

18) 71. Fesih veya tahliyeye ilişkin rızadan farklı olarak arabuluculuk anlaşma belgesine sonradan icazet verilmesi arabuluculuk sürecinin sona ermesi dolayısıyla mümkün olmayacaktır. Bu durumda eş arabuluculuk süreci haricinde rızasını açıklayabilir.

<sup>62</sup> Nihat Yavuz, *Kira Hukuku* (8. Baskı, Adalet Yayınevi 2021), 401; Canarşlan (n 11) 240.

Arabuluculuk süreci içerisinde fesih ya da benzeri işlemlerle ilgili eşin rızasına başvurulabilmesi için taşınmazın aile konutu niteliğini arabulucu araştırmalı, gerekirse sözleşmeye taraf olmayan eşi sürece davet etmelidir. Tarafların anlaşması ve eşin arabuluculuk anlaşmasına rıza vermesi halinde sorun yoktur. Fakat eşin müzakerelere katılmadığı ya da katılmakla birlikte işleme rıza göstermediği durumlarda arabulucu görevini özenle yerine getirme yükümlülüğü gereği süreci sona erdirmelidir. Aksi halde bilerek arabuluculuk süreci sonunda kanunun emredici hükümlerine aykırılık sebebiyle kesin hükümsüz olacak bir anlaşmanın akdedilmesi söz konusu olacaktır.

**Kaynakça**

- Acar F, *Aile Hukukumuzda Aile Konutu - Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı* (6. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2021).
- Akçaal M, 'Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri' (2022) 12 (2) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi 949-97.
- Akkan M, 'Arabuluculuk Faaliyeti Sonucunda Anlaşılan Hususlarda Dava Açma Yasağı ve Sonuçları' (2018) 20 (2) Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1-31.
- Badur E, 'Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi' (2021) (18) Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi 49-87.
- , 'Eşin Rızası' (2013) (109) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 251-302.
- Baş S, '6325 Sayılı Kanun ile Öngörülen Dava Açma Yasağının Bir İstisnası Olarak Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin İptali' (2022) 13 (1) İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 176-189.
- Başpınar V, 'Türk Medeni Kanunu ile Aile Hukukunda Yapılan Değişiklikler ve Bu Konuda Bazı Önerilerimiz' (2003) 52 (3) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 79-101.
- Canarslan G, 'Türk Borçlar Hukuku'ndaki Gelişimiyle Alt Kira' (2023) (71) Adalet Dergisi 225-253.
- Ceylan E, 'Yeni Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutunun Önemi' (2017) (128) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 203-230.
- Cumalı G, 'Aile Konutu ve Kira İlişkileri' (Yükseklisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü 2012).
- Dağlıoğlu D, 'Aile Hukukuna İlişkin Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk' (2020) (2) Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 551-587.
- Doğan M, 'Kira Sözleşmesi' in M. Turgut Öz (ed), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Seçkin Yayıncılık 2023).
- Doğan M, 'Medenî Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu' (2002) 6 (1-4) Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi 285-300.
- Doğan M, 'Türk Medenî Kanunu'nun Evliliğin Genel Hükümleri Bakımından Getirdiği Yenilikler' (2003) 52, (4) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 93-129.
- Dural M, Ögüz T ve Gümüş M A, *Türk Özel Hukuku, Cilt III Aile Hukuku* (18. Baskı, Filiz Kitabevi 2023).
- Ekmekçi Ö, Özkes M ve Atalı M, *Hukuk Uyuşmazlıklarında İhtiyari ve Zorunlu Arabuluculuk* (On İki Levha Yayıncılık, 2018).
- Kıyak E, 'Arabuluculuk Sonunda Ulaşılan Anlaşma Belgesinin Hukuki Niteliği' (2015) 6 (21) Türkiye Adalet Akademisi Dergisi 523-548.
- Ganbari M K, 'Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler ile Taraf İradesi: Özellikle Arabuluculuk' (2023) 27 (4) Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 197-232.

- Gümüş M A, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı* (2. Baskı, Filiz Kitabevi 2017).
- , *6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, (C. I), (Madde: 1-46)* (Vedat Kitapçılık 2014).
- Günay E, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi* (3. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2023).
- Gündoğdu S B, 'Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler' (2023) 6 (2), Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 851-880.
- Hatemi H, *Aile Hukuku* (10. Bası, Oniki Levha Yayıncılık, 2023).
- Hausheer H, Geiser T ve Aebi-Müller R E, *Das Familienrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Eheschliessung, Scheidung, Allgemeine Wirkungen der Ehe, Guterrecht, Kindesrecht, Erwachsenenschutzrecht, eingetragene Partnerschaft, Konkubinat)*, (7. Vollständig Überbaute Auflage, Stämpfli Verlag 2022).
- İşleten M İ, 'Şerhin İyiniyetli Üçüncü Kişilere Etkisinin Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 4.10.2006 Tarihli, E. 2006/2-591, K. 2006/624 Sayılı Kararı Çerçevesinde Değerlendirilmesi' (2014) (2) Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (Doç. Dr. Melike Batur Yamaner'in Anısına Armağan) 927-953.
- İyilikli A C, 'Boşanma, Evliliğin İptali ya da Eşlerden Birinin Vefatının Aile Konutuna İlişkin Tasarrufun İptali Davasına Etkisi' (2019) (13) Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi 233-294.
- Kamacı, M, 'Aile Konutu ve Hak Sahibi Eşin Bu Konutla İlgili Tasarruflarına Diğer Eşin Katılma Hakkı (Rıza) (TMK.nun 194. Maddesi)' (2004) 30 (1-2) Yargıtay Dergisi 113-138.
- Karaca Öz A, 'Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Aşırı Yararlanma Sebebiyle İptali' (2023) 11 (2) Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1406-1428.
- Nebiöğlü Öner Ş, 'Aile Konutunun Özellikleri, Unsurları, Koruma Süresi ve Korunma Nedenleri' (2011) (97) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 117-154.
- Ozanoğlu, H S, 'Tüketici Sözleşmeleri Kavramı (Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Maddi Anlamda Uygulanma Alanı)' (2001) 50 (1), Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 55-90.
- Schaufelberger Peter C and Keller Lüscher K in Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt and Thomas Geiser (eds), *Basler Kommentar Zivilgesetzbuch I (Art. 1-456 ZGB)* (4. Auflage, 2010).
- Schleiss R, *Hausrat und Wohnung in Güterstandsauseinandersetzung und Erbteilung (nach den neuen Art. 219, 244 und 612a ZGB)* (Bern Universität Diss. 1989).
- Sert Sütçü S, 'Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kiralanın Tahliyesi: Yazılı Tahliye Taahhüdü (Sorunlar-Çözüm Önerileri)' (2023) 13 (2) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1491-1516.

- Sırataş B, *Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi* (2. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2024).
- Şıpka Ş, *Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası* (Beta Yayıncılık 2004).
- Taşpolat Tuğsavul M, 'Aile Konutu Üzerindeki Hukukî İşlemlere Yönelik Sınırlamanın İcra Hukukundaki Etkilerinin Değerlendirilmesi' (2022) (1) Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 933-1011.
- Yavuz C, Acar F ve Özen B, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 15. Baskı, Beta Yayınları 2018).
- Yavuz N., *Kira Hukuku* (8. Baskı, Adalet Yayınevi 2021).
- Yeşilirmak A, Kekeç E K ve Bulur A (eds), *Arabuluculuk Daire Başkanlığı Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı* (2021).
- Yücer İ, 'Alt Kira' (2008) 57 (3) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 791-829.
- Zevkliler A, Gökyayla K E, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (17. Bası, Turhan Kitabevi 2017).

#### **İnternet Kaynakları**

<legalbank.net>.

<mevzuat.tbmm.gov.tr>.

<www.fedlex.admin.ch>.