İhtiyaç Tahliyesinde Arabuluculuk

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	21.10.2025	Ret

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/3292	2025/5039	TBK 350, TBK 351, TBK 353, 6325 m.18/A, 6325 m.18/B, 5235 m.35

ÖZET

İhtiyaç nedeniyle tahliye davalarında zorunlu arabuluculuk başvurusunun dava açma hakkının doğumundan sonra yapılması gerektiği daha önce karara bağlandığından, yeniden karar verilmesine yer olmadığına hükmedilmiştir.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/ihtiyac-tahliyesinde-arabuluculuk-zamani-yargitay-2025-5039/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

3. Hukuk Dairesi 2025/3292 E. , 2025/5039 K.

"İçtihat Metni"

Esas No : 2025/3292

Karar No : 2025/5039

I. BAŞVURU

Avukat ...'un 04.07.2025 tarihli başvurusunda; .. Bölge Adliye Mahkemesi 36., 49., ve 55. Hukuk Daireleri ile .. Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin kesin kararları arasında, tahliye davalarında dava şartı olan zorunlu arabuluculuk başvurusunun dava açma süresinden önce yapılıp yapılamayacağına ilişkin uyuşmazlık bulunduğu belirtilerek, uyuşmazlığın giderilmesini talep etmiştir.

II.BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ HUKUK DAİRELERİ BAŞKANLAR KURULU KARARI

İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Daireleri Başkanlar Kurulunun 11.07.2025 tarihli ve 2025/17 E., 2025/17 K. sayılı kararıyla; " Bursa Bölge Adliyesi 4. Hukuk Dairesi kararlarında " ... ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açmak isteyen kiraya verenin yeni dönem başladıktan sonra bir ay içerisinde arabuluculuk bürosuna başvurması ve son tutanağın düzenlenmesinden itibaren

arabuluculuk bürosuna başvuru ile durmuş olan dava süresi kaldığı yerden devam edeceğinden, bir aylık dava süresinden kalan süre içerisinde davasını açması gerektiği, (...) dava açma süresi başlamadan önce arabuluculuk bürosuna başvurulması halinde usulüne uygun bir şekilde arabuluculuk sürecinin işleyeceğinden ve zorunlu arabuluculuk dava şartının yerine geldiğinden bahsedilemeyeceği gerekçesiyle, mahkemece usulüne uygun zorunlu arabuluculuk dava şartı yerine gelmediğinden davanın usulden reddine karar verilmesi gerektiğinden" gerekçesiyle "Dava açma hakkı doğmadan önce yapılan arabuluculuk başvurusunun geçersiz olduğuna " dair karar verdiği, İstanbul Bölge Adliyesi Mahkemesi 36., 49., 54. ve 55. Hukuk Dairelerinin kararlarında ise; "6325 sayılı Kanun 18/A -2 maddesinde davacı tarafa arabuluculuğa başvuru süresine ilişkin bir düzenleme getirilmemiş olup yasada düzenlenmemesine rağmen mahkeme tarafından sınırlama getirilmesinin yerinde olmadığı, dava açma süresinden önce arabulucuya başvurmasında yasal engel bulunmadığı" gerekçesiyle "Dava açma hakkı doğmadan önce yapılan arabuluculuk başvurusunun geçerli olduğuna" karar verilmiştir.

TBK 353. maddesinde; “Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır.”;

6235 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu’nun (6235 sayılı Kanun) “dava şartı olarak arabulucuk” başlıklı 18/A maddesinin 2. bendinde; “Davacı, arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağın aslını veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğini dava dilekçesine eklemek zorundadır. Bu zorunluluğa uyulmaması hâlinde mahkemece davacıya, son tutanağın bir haftalık kesin süre içinde mahkemeye sunulması gerektiği, aksi takdirde davanın usulden reddedileceği ihtarını içeren davetiye gönderilir. İhtarın gereği yerine getirilmez ise dava dilekçesi karşı tarafa tebliğe çıkarılmaksızın davanın usulden reddine karar verilir. Arabulucuya başvurulmadan dava açıldığının anlaşılması hâlinde herhangi bir işlem yapılmaksızın davanın, dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddine karar verilir. ”; 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe giren aynı Kanunun 18/B maddesinde; “(1) Aşağıdaki uyuşmazlıklarda, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır:

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

6325 sayılı Kanunun 1. maddesinde, arabuluculuğun hukuk uyuşmazlıklarının çözümünde uygulanacak bir çözüm yolu olduğu hüküm altına alınmıştır. Bu nedenle arabuluculuğa başvuru için öncelikle taraflar arasında bir hukuk uyuşmazlığının varlığı, arabuluculuğun bir ön koşuludur. Burada sözü edilen uyuşmazlıktan anlaşılması gereken, 6325 sayılı Kanunun 1. maddesinin ikinci fıkrasında da ifade edildiği üzere, tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlıklarıdır.

6325 Sayılı Kanunun 18/A-2 maddesinde "Davacı, arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağın aslını veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğini dava dilekçesine eklemek zorundadır. Bu zorunluluğa uyulmaması hâlinde mahkemece davacıya, son tutanağın bir haftalık kesin süre içinde mahkemeye sunulması gerektiği, aksi takdirde davanın usulden reddedileceği ihtarını içeren davetiye gönderilir. İhtarın gereği yerine getirilmez ise dava

dilekçesi karşı tarafa tebliğe çıkarılmaksızın davanın usulden reddine karar verilir. Arabulucuya başvurulmadan dava açıldığının anlaşılması hâlinde herhangi bir işlem yapılmaksızın davanın, dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddine karar verilir." düzenlemesi bulunmaktadır.

Aynı yasada davacı tarafa arabuluculuğa başvuru süresine ilişkin bir düzenleme getirilmemiş olup, yasa ile getirilmeyen bir düzenleme nedeniyle dava açma süresinden önce arabulucuya başvurulmasında yasal engel bulunmamaktadır.

Bu sebeple Başkanlar Kurulumuzca İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36., 49., 54. ve 55. Hukuk Dairelerinin uyuşmazlığa konu kararları doğru bulunmuş ve benimsenmiş, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin uyuşmazlığa konu kararları doğru bulunmamış ve benimsenmemiştir. “ denilerek, uyuşmazlığın İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36., 49., 54... . Hukuk Daireleri doğrultusunda giderilmesi yönündeki görüşüyle, 5235 sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun'un 35. maddesi uyarınca uyuşmazlığın giderilmesi talep edilmiştir.

III. UYUŞMAZLIĞIN GİDERİLMESİ İSTEMİNE KONU KARARLAR

A. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesinin 07.11.2024 tarihli ve 2024/3357 E., 2024/2529 K. sayılı Kararı

İstanbul Anadolu 26. Sulh Hukuk Mahkemesinin 06.03.2024 tarihli ve 2023/1747 E., 2024/470 K. sayılı dosyasında; davacı kiraya verenin, davalının 20.09.2021 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile kiracı olduğunu, kiralanana ihtiyacı olduğu ileri sürerek, ihtiyaç nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep ettiği, İlk Derece Mahkemesince; henüz dava açma süresi başlamadan, süresi yönünden usulsüz yapılan arabulucuk başvurusunun, arabulucuk dava şartını gerçekleştirdiği kabul edilemeyeceği gerekçesiyle, davanın usulden reddine karar verildiği, davacının istinaf yoluna başvurması üzerine, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; “ ...6325 Sayılı Kanunun 18/A-2 maddesinde "Davacı, arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağın aslını veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğini dava dilekçesine eklemek zorundadır. Bu zorunluluğa uyulmaması hâlinde mahkemece davacıya, son tutanağın bir haftalık kesin süre içinde mahkemeye sunulması gerektiği, aksi takdirde davanın usulden reddedileceği ihtarını içeren davetiye gönderilir. İhtarın gereği yerine getirilmez ise dava dilekçesi karşı tarafa tebliğe çıkarılmaksızın davanın usulden reddine karar verilir. Arabulucuya başvurulmadan dava açıldığının anlaşılması hâlinde herhangi bir işlem yapılmaksızın davanın, dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddine karar verilir." düzenlemesinin bulunmaktadır.

Görüldüğü gibi yasada davacı tarafa arabuluculuğa başvuru süresine ilişkin bir düzenleme getirilmemiş olup, yasada düzenlenmemesine rağmen mahkeme tarafından sınırlama getirilmesinin yerinde olmadığı anlaşılmaktadır.

Dava açma süresinden önce arabulucuya başvurulmasında yasal engel bulunmadığı anlaşılmakla mahkemece işin esasına girilmesi gerekirken dava açma süresinden önce arabulucuya başvurulduğu gerekçesi ile davanın usulden reddine karar verilmesi hatalı olduğu” gerekçesiyle;

başvurunun kabulüne, İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, davanın yeniden görülmesi için dosyanın İlk Derece Mahkemesine iadesine, kesin olarak karar verilmiştir.

B. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 49. Hukuk Dairesinin 03.07.2024 tarihli ve 2024/3072 E., 2024/1618 K. sayılı Kararı

İstanbul Anadolu 26. Sulh Hukuk Mahkemesinin 17.04.2024 tarihli ve 2023/2173 E., 2024/693 K. sayılı dosyasında; davacı kiraya verenin, davalının 02.08.2021 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile kiracı olduğu taşınmazı konut ihtiyacı nedeniyle 20.03.2023 tarihinde satın aldığını, 22.03.2023 tarihli ihtarname ile kiralananın tahliye edilmesinin davalıya bildirildiğini, ihtarnamenin 24.03.2023 tarihinde tebliğ edildiğini ileri sürerek ihtiyaç nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilmesinin talep ettiği, İlk Derece Mahkemesince; davacının dava açma hakkının 20.03.2023 tarihine 6 ay eklendiğinde 20.09.2023 tarihinde doğmuş olacağı, dava şartı olan arabuluculuğa da (doğmamış bir hakkın kullanılması söz konusu olamayacağından) en erken bu tarihte başvurabileceği, henüz dava açma süresi başlamadan (20.09.2023 tarihinden önce) süresinde olmayacak şekilde 04.09.2023 tarihinde süresi yönünden usulsüz yapılan arabuluculuk başvurusunun, 6325 sayılı Arabuluculuk Kanunun 18-B/1 maddesi anlamında arabuluculuk dava şartını gerçekleştirdiğinin ve buna bağlı olarak 25.10.2023 tarihinde açılan davanın süresinde olduğunun kabulünün mümkün görülmediği gerekçesiyle, davanın usulden reddine karar verildiği, davacının istinaf yoluna başvurması üzerine, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 49. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; "...Bu açıklamalar ışığında somut olay değerlendirildiğinde; yeni malikin mesken ihtiyacı nedeniyle tahliye talepli davanın 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na 7445 sayılı Kanunla eklenen 18/B maddesine göre zorunlu arabuluculuğa tabi davalardan olduğu, 25.10.2023 tarihinde açıldığı, davanın kanunun yürürlük tarihi olan 01.09.2023'den sonra açılması nedeniyle anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağın aslının veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğinin dava dilekçesine eklenmesi gerektiği, davacının dava dilekçesine anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağı dava açarken eklediği, 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na göre dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olmasının dava şartı haline getirildiği, kanunda; dava açma hakkı doğduktan sonra ve dava açma süresi içerisinde arabuluculuğa başvurulacağına ilişkin herhangi bir ibarenin bulunmadığı, mahkemece işin esasına girilerek bir karar verilmesi gerekirken, yazılı olduğu şekilde davanın usulden reddine karar verilmesinin hatalı olduğu..." gerekçesiyle; başvurunun kabulüne, İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, davanın yeniden görülmesi için dosyanın İlk Derece Mahkemesine iadesine, kesin olarak karar verilmiştir.

C. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 54. Hukuk Dairesinin 15.05.2024 tarihli ve 2024/778 E., 2024/1096 K. sayılı Kararı
İstanbul Anadolu 26. Sulh Hukuk Mahkemesinin 10.01.2024 tarihli ve 2023/951 E., 2024/62 K. sayılı dosyasında; davacının, konut ihtiyacı nedeniyle dava konusu taşınmazı 09.03.2023 tarihinde satın aldığını, ihtiyaç nedeniyle kiralananın tahliye edilmesine ilişkin ihtarnamenin davalıya 21.03.2023 tarihinde tebliğ edildiğini ileri sürerek, ihtiyaç nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep ettiği, İlk Derece Mahkemesince; davalı kiracının 20.09.2018 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesi ile dava konusu taşınmazda ikamet ettiği, dava konusu taşınmazın davacı

tarafından 09.03.2023 tarihinde satın alındığı, ihtarının 21.03.2023 tarihinde davalıya tebliğ edildiği, davacı tarafça 01.09.2023 tarihinde arabulucuya başvurulduğu ve 14.09.2023 tarihli arabuluculuk son tutanağının düzenlenerek 19.09.2023 tarihinde de tahliye davasının açıldığı, TBK 351/1 maddesine göre, yeni malikin edinimini, edinmeden itibaren bir ay içerisinde kiracıya bildirmesi kaydı ile edinmeden itibaren 6 ay sonra dava açabileceği, edinme tarihinin 09.03.2023 olduğu, 6 ay sonrasının ise en erken 09.09.2023 olacağı, dava açma hakkı da bu tarihte doğacağından arabulucuya da (doğmamış bir hakkın kullanılması söz konusu olamayacağından) en erken bu tarihte başvurulabileceği, bu halde 01.09.2023 tarihinde arabulucuya başvurularak açılan davanın süresinde olduğunun kabulünün mümkün olmadığı, TBK 351/2 madde düzenlemesine göre ise, kira döneminin, (1 yıllık uzamalar gözetildiğinde) bitiş tarihinin 20.09.2023 olduğu dolayısı ile TBK 351/2 maddesine göre sözleşmenin bitiminden itibaren 1 ay olan dava açma hakkının bu tarihten itibaren başlayacağı gözetildiğinde 01.09.2023 tarihinde arabulucuya başvurularak 19.09.2023 tarihinde açılan davanın süresinde olmadığı gerekçesiyle, davanın reddine karar verildiği, davacının istinaf yoluna başvurması üzerine İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 54 Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; “"Önceki malikle yapılan kira sözleşmesinin tarihi 20.09.2018 olup, dava konusu taşınmazın davacı tarafından 09.03.2023 tarihinde satın alındığı,.. ... Noterliğinin 20.03.2023 tarihli .. yevmiye nolu ihtarının 21.03.2023 tarihinde davalıya tebliğ edildiği,19.09.2023 tarihinde de tahliye davasının açıldığı, davacı tarafça 01.09.2023 tarihinde arabulucuya başvurulduğu ve 14.09.2023 tarihli arabuluculuk son tutanağının düzenlendiği anlaşılmıştır.

7445 sayılı yasanın 37. maddesi ile 6325 Sayılı Yasaya eklenen 18/B 1(a) maddesi uyarınca, kira bedelinin tespiti davaları dava şartı arabuluculuk kapsamına alınmış olup, dava şartı arabuluculuğa tabidir.

6325 Sayılı Kanunun 18/A-2 maddesinde "Davacı, arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağın aslını veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğini dava dilekçesine eklemek zorundadır. Bu zorunluluğa uyulmaması hâlinde mahkemece davacıya, son tutanağın bir haftalık kesin süre içinde mahkemeye sunulması gerektiği, aksi takdirde davanın usulden reddedileceği ihtarını içeren davetiye gönderilir. İhtarın gereği yerine getirilmez ise dava dilekçesi karşı tarafa tebliğe çıkarılmaksızın davanın usulden reddine karar verilir. Arabulucuya başvurulmadan dava açıldığının anlaşılması hâlinde herhangi bir işlem yapılmaksızın davanın, dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddine karar verilir." düzenlemesi bulunmaktadır.

Aynı yasada davacı tarafa arabuluculuğa başvuru süresine ilişkin bir düzenleme getirilmemiş olup, yasada düzenlenmemesine rağmen mahkeme tarafından sınırlama getirilmesinin yerinde olmadığı, dava açma süresinden önce arabulucuya başvurulmasında yasal engel bulunmadığı, Mahkemece işin esasına girilmesi gerekirken davanın süresinde açılmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmesinin hatalı olduğu, davacının istinaf başvurusunun yerinde olduğu anlaşılmıştır.” gerekçesiyle; başvurunun kabulüne, İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, davanın yeniden görülmesi için dosyanın İlk Derece Mahkemesine iadesine, kesin olarak karar verilmiştir.

D. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 55. Hukuk Dairesinin 27.03.2024 tarihli ve 2024/1098 E., 2024/847 K. sayılı Kararı
İstanbul Anadolu 26. Sulh Hukuk Mahkemesinin 31.01.2024 tarihli ve 2023/1311 E., 2024/219 K. sayılı dosyasında; davacı kiraya verenin, davalının 15.09.2016 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesi ile kiracı olduğunu, 2020 yılında kira sözleşmesinin yenilendiğini, kiralanana kızının evlenecek olması nedeniyle ihtiyacı olduğunu, davalıya 17.07.2023 tarihli ihtarname ile konut ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliye edilmesinin ihtar edildiğini, arabuluculuk bürosuna başvurduğu halde uzlaşma sağlanamadığını ileri sürerek, ihtiyaç nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilmesinin talep ettiği, İlk Derece Mahkemesince; taraflar arasındaki kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin 15.09.2020 olduğu, davacının dava açma hakkının 16.09.2023 tarihinde doğmuş olacağı, dava şartı olan arabuluculuğa da (doğmamış bir hakkın kullanılması söz konusu olamayacağından) en erken bu tarihte başvurabileceği, henüz dava açma süresi başlamadan (16.09.2023 tarihinden) önce süresinde olmayacak şekilde 05.09.2023 tarihinde süresi yönünden usulsüz yapılan arabuluculuk başvurusunun, 6325 sayılı Arabuluculuk Kanunun 18-B/1 maddesi anlamında arabuluculuk dava şartını gerçekleştirdiğinin kabulünün mümkün görülmediği gerekçesiyle, davanın usulden reddine karar verildiği, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 55. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; “davacının, kiralanın tahliyesi istemiyle açmış olduğu davanın 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na 7445 sayılı Kanunla eklenen 18/B maddesine göre zorunlu arabuluculuğa tabi davalardan olduğu, davanın kanunun yürürlük tarihi olan 01.09.2023'den sonra açılması nedeniyle anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağın aslının veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğinin dava dilekçesine eklenmesi gerektiği, davacının dava dilekçesine anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağı dava açarken eklediği, 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na göre, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olmasının dava şartı haline getirildiği, kanunda, dava açma hakkı doğduktan sonra ve dava açma süresi içerisinde arabuluculuğa başvurulacağına ilişkin herhangi bir ibarenin bulunmadığı, mahkemece işin esasına girilerek bir karar verilmesi gerekirken, yazılı olduğu şekilde davanın usulden reddine karar verilmesinin hatalı olduğu, istinaf sebeplerinin yerinde olduğu'” gerekçesiyle; başvurunun kabulüne, İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, yargılamanın eksikler tamamlanarak devamı için dosyanın İlk Derece Mahkemesine iadesine, kesin olarak karar verilmiştir.

E. Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin 18.12.2024 tarihli ve 2024/2787 E., 2024/3341 K. sayılı kararı

Bursa 12. Sulh Hukuk Mahkemesinin 22.05.2024 tarihli ve 2023/647 E., 2024/694 K. sayılı dosyasında; davacı kiraya verenin, davalının 05.10.2019 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kiracı olduğunu, konut ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliye edilmesinin davalıya bildirildiğini, davalının kiralananı tahliye etmediğini ileri sürerek; ihtiyaç nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilmesinin talep ettiği, İlk Derece Mahkemesince, davacının ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olduğunu kanıtladığı gerekçesiyle davanın kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verildiği, davalının istinaf yoluna başvurması üzerine Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; "Somut olayda; davanın ihtiyaç sebebiyle tahliye

istemine ilişkin olduğu, kira akdinin taraflar arasında 05.10.2019 tarihli ve bir yıllık olduğu, davanın 11.10.2023 tarihinde açıldığı,

Tahliye davalarında akdin bitim tarihinden itibaren bir ay içinde dava açılabileceği, dava tarihi itibariyle arabuluculuk başvurusunun dava şartı olduğu, davacı tarafından da arabuluculuk başvurusunun yapıldığı görülmüştür.

Arabuluculuk anlaşmazlık tutanağının dosyaya ibraz edildiği, ancak dava açma süresi başlamadan arabuluculuk başvurusu yapılmasının sonuca etkili olmadığı, dava açma süresi başladıktan sonra arabuluculuk başvurusu yapılması ve anlaşma sağlanamaz ise son tutanağın ibraz edilerek dava açılması gerektiği,

Dolayısıyla kira akdi uyarınca dava açma süresinin 05.10.2023 tarihinde başladığı, arabuluculuk tutanağının ise 04.09.2023 başvuru tarihli (20/09/2023 anlaşmazlık tutanağı tarihli) olduğu, dolayısıyla dava hakkı doğmadan arabuluculuk yoluna başvurulduğundan dava şartının yerine getirilmemiş olduğu, davanın, dava şartı yokluğundan usulden reddine karar vermek gerektiği, bu sebeple istinaf isteminin kabulü gerektiği anlaşılmıştır.”gerekçesiyle; başvurunun kabulüne, İlk Derece Mahkemesi Kararının kaldırılmasına, yeniden davanın usulden reddine kesin olarak karar verilmiştir.

F. Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin 26.12.2024 tarihli ve 2024/3188 E., 2024/3486 K. sayılı kararı

Bursa 6. Sulh Hukuk Mahkemesinin 25.06.2024 tarihli ve 2024/37 E., 2024/956 K. sayılı dosyasında; davacı kiraya verenin, davalının 01.01.2020 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kiracı olduğunu, annesinin konut ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliye edilmesinin davalıya bildirildiğini, davalının olumsuz cevap vermesi üzerine 10.12.2013 tarihinde arabuluculuk bürosuna başvurulduğunu, anlaşma sağlanamadığını ve 27.12.2023 tarihinde arabuluculuk son tutanağı düzenlendiğini ileri sürerek; ihtiyaç nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilmesinin talep ettiği, İlk Derece Mahkemesince; davacının üst soyu olan annesi için konutu kullanma zorunluluğunun samimi ve gerçek olduğu gerekçesiyle, davanın kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verildiği, davalının istinaf yoluna başvurması üzerine, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; “... taraflar arasındaki kira akdinin 01.01.2020 başlangıç tarihli ve 1 yıllık olduğu görülmektedir. Buna göre ihtiyaç nedeniyle tahliye davasının yeni dönem başlangıcı olan 01.01.2024 tarihinden itibaren bir ay içerisinde açılması gerekir.

Ancak, üstte açıklandığı üzere kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklar 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na 7445 sayılı Kanunla eklenen 18/B maddesi uyarınca zorunlu arabuluculuk kapsamına alınmış ve arabuluculuğun dava şartı olduğu düzenlenmiştir.

O halde, arabuluculuğun dava şartı olduğu durumlarda dava şartının yerine geldiğinin kabulü için arabuluculuğa hangi tarihte başvurulması gerektiği değerlendirilmelidir.

Şöyle ki;

Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesi uyarınca ihtiyaç nedeniyle tahliye davasının belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda bir ay içinde açılması gerekir. Dava açma süresi kamu düzenindendir. Nitekim Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 2015/8286 Esas, 2016/3259 Karar sayılı kararında bu husus "Davanın yıldan yıla uzayan kira sözleşmesinin süre sonu olan (...) tarihinden sonra dava açılması gerekirken süre sonu beklenmeden erken dava açılmıştır. Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup, davalı tarafından ileri sürülmese bile mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulmalıdır. Açılan davanın süresinden önce açılmış olması nedeniyle davanın reddine karar verilmesi gerekirken mahkemece işin esasının incelenerek kiralananın tahliyesine karar verilmiş olması doğru değildir." şeklinde açıklanmıştır.

Öte yandan, 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun 18/A maddesinin 15. bendinde "Arabuluculuk bürosuna başvurulmasından son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar geçen sürede zamanaşımı durur ve hak düşürücü süre işlemez." düzenlemesine yer verilmiştir.

Bu durumda ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açmak isteyen kiraya verenin yeni dönem başladıktan sonra bir ay içerisinde arabuluculuk bürosuna başvurması ve son tutanağın düzenlenmesinden itibaren arabuluculuk bürosuna başvuru ile durmuş olan dava süresi kaldığı yerden devam edeceğinden, bir aylık dava süresinden kalan süre içerisinde davasını açması gerektiği anlaşılmaktadır.

Somut olayda ise kira sözleşmesinin tarihi 01.01.2020 tarihi olduğuna göre, yeni dönem 01.01.2024 tarihinde başlayacaktır. Davacının arabuluculuk bürosuna başvuru tarihinin 10.12.2023 tarihi olduğu ve anlaşamama tutanağının da 27.12.2023 tarihinde düzenlendiği görülmektedir. Bu durumda arabuluculuk bürosuna başvuru tarihi dava açma süresinin başladığı 01.01.2024 tarihinden öncedir.

Dava açma süresinin emredici hukuk kurallarına göre düzenlendiği ve kamu düzeninden olduğu durumda dava açma süresi başlamadan önce arabuluculuk bürosuna başvurulması halinde usulüne uygun bir şekilde arabuluculuk sürecinin işletildiği ve zorunlu arabuluculuk dava şartının yerine geldiği söylenemez.

Somut olayda; dava 08.01.2024 tarihinde açılmış olup, dava tarihi yeni dönem başlangıcından itibaren bir ay içinde ise de, dava açma süresi başlamadan arabuluculuk bürosuna başvurulduğundan, henüz dava açma süresi başlamadan yapılan başvurunun dava şartını karşılamadığı kabul edilmelidir.

Buna göre mahkemece usulüne uygun zorunlu arabuluculuk dava şartı yerine gelmediğinden davanın usulden reddine karar verilmesi gerekirken kabulüne karar verilmesi hatalı olmuştur. ” gerekçesiyle; başvurunun kabulüne, İlk Derece Mahkemesi Kararının kaldırılmasına, yeniden davanın usulden reddine kesin olarak karar verilmiştir.

IV. GEREKÇE

A.Değerlendirme ve Gerekçe

Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Dairelerinin yukarıda açıklanan kesin nitelikteki kararları arasındaki uyuşmazlık; tahliye davalarında, dava şartı olarak arabulucuk başvurusunun, tahliye davası açılması için öngörülen süreden önce yapılıp yapılamayacağı noktasında toplanmaktadır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (6098 sayılı Kanun) 350. maddesinde; " Kiraya veren, kira sözleşmesini;

1. Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa,

2. Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise,

belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelere uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir." ;

351/1 maddesinde; "Kiralananı sonradan edinen kişi, onu 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 erdirebilir.";

Uyuşmazlığın giderilmesine konu; Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi ile İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. ve 55. Hukuk Dairelerinin kararları, 6098 sayılı Kanunun 350. maddesinde düzenlenen, kiraya verenin ihtiyacı nedeniyle tahliye davalarına ilişkin olup, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 49. ve 54. Hukuk Dairelerinin kararları ise aynı Kanun'un 351/1 maddesi kapsamında açılan yeni malikin ihtiyacı nedeniyle açılan tahliye davasına ilişkindir.
Daha önce, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi ile İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 55. Hukuk Dairelerinin kesin kararları arasındaki benzer nitelikteki uyuşmazlığın giderilmesi istemi üzerine Dairemizce verilen 26.05.2025 tarihli ve 2025/1495 E., 2025/3048 K. sayılı kararla; "Bu durumda, 6098 sayılı Kanunun 350. maddesi uyarınca açılacak olan ihtiyaç nedeniyle tahliye davalarının belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde ise kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelere uyularak belirlenecek tarihten başlayarak açılabileceğine göre; dava şartı olan zorunlu arabuluculuk başvurusununda, tahliye davası açma hakkının doğumundan sonra yapılması gerekir. Eş söyleyişle, dava açma süresi başlamadan önce yapılacak dava şartı arabuluculuk başvurusu ile dava şartı arabuluculuk şartı yerine getirilmiş olmayacaktır." gerekçesiyle, 6098 sayılı Kanunun 350. maddesi uyarınca, belirli süreli konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde ise kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelere uyularak belirlenecek tarihten başlayarak açılacak olan ihtiyaç nedeniyle tahliye davalarında, dava şartı olan zorunlu arabuluculuk başvurusunun; tahliye davası açma hakkının doğumundan sonra diğer bir anlatımla dava açma süresi içerisinde yapılması gerektiğine, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi ile İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 55. Dairesince verilen kesin nitelikteki kararlar arasındaki görüş ve uygulama uyuşmazlığının bu şekilde giderilmesine karar verilmiştir.

6098 sayılı Kanun'un 351. maddesine dayanılarak yeni malikin gereksinimi sebebiyle açılan tahliye davasına konu İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 49. ve 54. Hukuk Dairelerinin kararları yönünden ise; 5235 sayılı Adlî Yargı İlk Derece Mahkemeleri İle Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun'un 35. maddesi uyarınca, benzer olaylarda bölge adliye mahkemesi hukuk veya ceza dairelerince verilen kesin nitelikteki kararlar arasında ya da bu mahkeme ile başka bir bölge adliye mahkemesi hukuk veya ceza dairelerince verilen kesin nitelikteki kararlar arasında uyuşmazlık bulunması hâlinde bu uyuşmazlığın giderilmesinin istenebileceği, 351/1 maddesine dayanılarak açılan davalara ilişkin, her iki Daire kararının, dava açma süresinden önce arabulucuya başvurulmasında yasal engel bulunmadığı yönünde olduğu, Bölge Adliye Mahkemesi hukuk dairelerinin yeni malikin gereksinimi sebebiyle açılan davada verilen kesin nitelikte verilen kararları arasında farklı uygulamalar içeren bir uyuşmazlığın bulunmadığı anlaşılmaktadır.

Hal böyle olunca; Dairece verilen 26.05.2025 tarihli ve 2025/1495 E., 2025/3408 K. sayılı kararla, 6098 sayılı Kanunun 350. maddesi uyarınca, belirli süreli konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde ise kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelere uyularak belirlenecek tarihten başlayarak açılacak olan ihtiyaç nedeniyle tahliye davalarında, dava şartı olan zorunlu arabuluculuk başvurusunun; tahliye davası açma hakkının doğumundan sonra diğer bir anlatımla dava açma süresi içerisinde yapılması gerektiğine karar verilmiş olmakla, uyuşmazlığın giderilmesine ilişkin yeniden karar verilmesine yer olmadığına, aynı Kanun'un 351/1 maddeye dayanılarak açılan, farklı uygulamalar içeren bir uyuşmazlık bulunmadığından bu hususta da uyuşmazlığın giderilmesine ilişkin karar verilmesine yer olmadığına karar verilmek gerekmiştir.

KARAR

İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Daireleri Başkanlar Kurulunun 30.05.2025 tarihli ve 2025/11 sayılı kararına istinaden iletilen mevcut talep yönünden; 6098 sayılı Kanunun 350. maddesine dayalı olarak açılan tahliye davaları yönünden daha önce karar verildiğinden, aynı Kanunun 351/1 maddesine dayanılarak açılan tahliye davaları yönünden ise farklı uygulamalar içeren bir uyuşmazlık bulunmadığından KARAR VERİLMESİNE YER OLMADIĞINA, 21.10.2025 tarihinde oy birliği ile karar verildi.