Gösterme İzninde Arabuluculuk

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	15.06.2026	Uyuşmazlık Giderildi

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/4277	2026/3806	TBK 319, 6325 s.K. 18/A, 18/B, 5235 s.K. 35

ÖZET

Bölge adliye mahkemeleri arasındaki uyuşmazlığı gideren Yargıtay 3. HD, TBK 319/2 uyarınca kiralananın gösterilmesine izin istemiyle açılan davaların kira ilişkisinden doğduğunu, 6325 s.K. 18/B'de istisna bulunmadığını ve dava açılmadan önce arabulucuya başvurmanın dava şartı olduğunu kabul etti.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/kiralanani-gosterme-izni-arabuluculuk-dava-sarti-2026-3806/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2026/4277 E. , 2026/3806 K.

"İçtihat Metni"

(BÖLGE ADLİYE MAHKEMELERİ KARARLARI ARASINDAKİ

UYUŞMAZLIĞIN GİDERİLMESİ İSTEMİNE DAİR)

I. BAŞVURU

Adana Bölge Adliye Mahkemesi 5. Hukuk Dairesinin 06.04.2026 tarihli yazısında; Adana Bölge Adliye Mahkemesi 5. Hukuk Dairesi ile Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesinin kesin kararları arasında, kiralananın gösterilmesine izin davasının arabuluculuk dava şartına tabi olup olmadığı konusunda uyuşmazlık bulunduğu belirtilerek, söz konusu uyuşmazlığın giderilmesini talep edilmiştir.

II.BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ HUKUK DAİRELERİ BAŞKANLAR KURULU KARARI

Adana Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Daireleri Başkanlar Kurulunun 08.04.2026 tarihli ve 2026/4 E., 2026/4 K. sayılı kararıyla; “ Adana Bölge Adliye Mahkemesi 5. Hukuk Dairesinin 06.04.2026 tarih, 2026/144 Muh. Sayılı talep yazıları ile;

"Dairemizin 26/02/2026 tarih ve 2026/298-545 E-K. Sayılı kararında istinaf incelemesi yapılan kiralananı göstermeye izin davası ile ilgili bu davanın dava şartlarından olan zorunlu arabuluculuğa tabi davalardan olduğuna yönelik kesin nitelikte karar verildiği, aynı tür dava ile ilgili Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesinin 2024/2856 2025/1807 E-K. ve 2025/2532-1946 E-K. sayılı ilamları ile davanın zorunlu arabuluculuk dava şartına tabi olmadığına yönelik kesin nitelikte kararlar verildiği görülmüştür.

6100 sayılı TBK'nın Maddesinin Ayıpların Giderilmesine Ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu başlıklı 319. maddesi ''Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür. Kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür. Kiraya veren, çalışmaları ve kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorundadır. Kiracının kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır.'' şeklinde düzenlenmiştir.

Bilindiği üzere 6325 Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na, 05/04/2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7445 sayılı İcra Ve İflas Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 37. Maddesi ile eklenen ve 43. Maddesi gereğince 01/09/2023 tarihinde yürürlüğe giren 18/B maddesi ile aşağıdaki uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması 01... tarihinden itibaren dava şartı olarak belirtilmiştir;

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

b)Taşınır ve taşınmazların paylaştırılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklar.

c) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar.

ç) Komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklar.

Ayrıca 6325 sayılı Kanuna eklenen geçici üçüncü maddede “Bu maddeyi ihdas eden Kanunla, bu Kanuna eklenen 18/B maddesinin dava şartı olarak arabuluculuğa ilişkin hükümleri, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla ilk derece mahkemeleri ve bölge adliye mahkemeleri ile Yargıtayda görülmekte olan davalar hakkında uygulanmaz.” düzenlemesi getirilmiştir.

6325 sayılı HUAK'nun 18/A maddesinin 2. fıkrasında; "Davacı arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağın aslını veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğini dava dilekçesine eklemek zorundadır. Bu zorunluluğa uyulmaması halinde 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 halinde herhangi bir işlem yapılmaksızın davanın, dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddine karar verilir." düzenlemesi bulunmaktadır.

Bu düzenlemelere göre 01/09/2023 tarihinden itibaren "Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar" yönünden dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır. Dava açılmadan önce uyuşmazlıkla ilgili arabulucuya başvurup anlaşılamaması halinde son tutanağın aslının veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğinin dava dilekçesine eklenmesi zorunludur. Arabulucuya başvurulmadan doğrudan dava açıldığının anlaşılması halinde herhangi bir işlem yapılmaksızın davanın dava şartı yokluğundan usulden reddine karar verilecektir.

Yukarıdan itibaren açıklanan yasal düzenlemelere göre TBK 319. maddesinden kaynaklanan kiralananı göstermeye izin davasının 01/09/2023 tarihinden itibaren arabuluculuk dava şartına tabi olduğu ve bu konuda dairemiz ile Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi arasında görüş farklılığı bulunduğunun anlaşılmasına göre Bölge Adliye Mahkemeleri Hukuk Daireleri arasında verilen kesin nitelikli kararları arasındaki uyuşmazlığın işin esası incelemekle görevli Yargıtay 3. Hukuk Dairesinden dairemiz görüşü gibi uyuşmazlığın giderilmesi talebinde bulunulması gerektiği kanaatine varılmış olmakla;” denilerek, Adana Bölge Adliye Mahkemesi 5. Hukuk Dairesinin 26.02.2026 tarih, 2026/298 E. ve 2026/545 K., Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesinin 26.06.2025 tarih, 2024/2856 E. ve 2025/1807 K.,ve 14.07.2025 tarih, 2025/2532 E. ve 2025/1946 K. sayılı kesin nitelikteki kararları arasında uyuşmazlık bulunduğu belirtilerek, uyuşmazlığın 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. Adana Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin 26.02.2026 tarihli ve 2026/298 E., 2026/545 K. sayılı kararı

Mersin 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 04.11.2025 tarihli ve 2024/1381 E., 2025/939 K. sayılı dosyasında; davacı kiraya veren tarafından, satışa çıkarılan kiralananın gösterilmesine davalı kiracının izin vermediği ileri sürülerek; kiralananın gösterilmesine izin verilmesi, kiralanana satılık ilanı asılması talep edilmiş, İlk Derece Mahkemesince; kiralananın alıcılara gösterilmesine izin verilmesine, satılıktır ilanının asılmasına karar verilmiş; karara karşı davalı tarafından istinaf yoluna başvurulması üzerine, Adana Bölge Adliye Mahkemesi 5. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; “Bu düzenlemelere göre 01/09/2023 tarihinden itibaren "Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar" dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır. Dava açılmadan önce uyuşmazlıkla ilgili arabulucuya başvurup anlaşılamaması halinde son tutanağın aslının veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğinin dava dilekçesine eklenmesi zorunludur. Arabulucuya başvurulmadan doğrudan dava açıldığının anlaşılması halinde herhangi bir işlem yapılmaksızın davanın dava şartı yokluğundan usulden reddine karar verilecektir.

Somut olayda davanın 6098 sayılı TBK'nun 319/2 maddesinden kaynaklanan kiralananı göstermeye izin talepli dava olduğu, davanın 13/12/2024 tarihinde açıldığı, davanın yukarıda anılan yasa hükümleri kapsamında 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na 7445 sayılı Kanunla eklenen 18/B maddesine göre zorunlu arabuluculuğa tabi davalardan olduğunun kabulü gerekmektedir. Zira kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere diğer kira ilişkisinden kaynaklanan tüm uyuşmazlıklar arabuluculuk kapsamında sayılmış olup; davacının talepleri de kira ilişkisinden kaynaklandığından arabuluculuğa başvurulması dava şartıdır. Davacı tarafça dava açılmazdan önce arabuluculuğa başvurduğuna dair zorunlu arabuluculuk anlaşmama tutanağını ibraz etmediği, dava açıldıktan sonra bu kapsamda sunulan arabuluculuk tutanağının incelenmesinde arabuluculuk sürecinin başladığı tarihinin 20/01/2025 son tutanağın düzenlendiği tarihin 17/02/2025 olduğunun anlaşılmasına, bu dava şartının tamamlanabilir dava şartları arasında bulunmamasına ve dava şartının davadan önce yerine getirilmediğinin tespit edilmiş olmasına göre davanın bu sebeple usulden reddine karar verilmesi gerekirken işin esasına girilerek kabule yönelik hüküm kurulması yerinde görülmemiştir.…” gerekçesiyle; başvurunun kabulüne, İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, yeniden davanın reddine, kesin olarak karar verilmiştir.

B.Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesinin 26.06.2025 tarihli ve 2024/2856 E., 2025/1807 K. sayılı kararı

Gölbaşı(Ankara) 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 21.05.2024 tarihli ve 2024/729 E., 2024/966 K. sayılı dosyasında; davacı kiraya veren tarafından, satışa çıkarılan kiralananın gösterilmesine davalı kiracının izin vermediği ileri sürülerek; kiralananın gösterilmesine izin verilmesi talep edilmiş, İlk Derece Mahkemesince, “7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda değişiklik yapılmasına dair Kanun'un 37. Maddesi ile 6325 sayılı Kanunun 18/B-1/b maddesinde kira ilişkisinden kaynaklı uyuşmazlıklar sebebiyle açılan davalarda arabulucuya başvurulmuş olmanın dava şartı olarak düzenlendiği, dosya kapsamına göre taraflar arasında uyuşmazlık olan Kira (Kiralananı Göstermeye İzin İstemli) davasının arabuluculuk kapsamında olduğu, davacı vekili tarafından arabulucuya başvurulmadan dava açıldığı bu haliyle dava şartının gerçekleştirilmeden davanın açıldığı” gerekçesiyle, davanın dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddine karar verilmiş, davacının istinaf yoluna başvurması üzerine, Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; ”6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu 18/A maddesi dava şartı arabuluculuk müessesini düzenlemiştir. Söz konusu maddenin 2. fıkrası "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." hükmünü içermektedir. Somut olayda davanın arabuluculuk son tutanağı eklenmeden açıldığı anlaşılmakla tutanağın sunulması için öncelikle davacıya kesin süre verilmesi gerekirken doğrudan davanın usülden reddine karar

verilmesi hatalıdır. Kaldı ki kiralananın alıcılara gösterilmesine izin verilmesi istemi acele işlerden olduğundan arabuluculuk dava şartına da tabi olmadığından mahkemece yazılı şekilde karar verilmesi hatalıdır.

Ne var ki davalı vekili Dairemize gönderdiği 14.10.2024 tarihli dilekçesinde, davacı vekili 23.10.2024 tarihli dilekçesinde kiralananın 04.10.2024 tarihinde tahliye edildiğini beyan ettiklerinden dava konusuz kalmıştır. HMK'nın 331/1.maddesi davanın kanusuz kalması sebebiyle davanın esası hakkında bir karar verilmesine gerek bulunmayan hallerde hakimin davanın açıldığı tarihteki tarafların haklılık durumuna göre yargılama giderlerine hükmedeceğini içermektedir. HMK'nın 323/1 ğ maddesine göre ise vekalet ücreti de yargılama gideri kapsamında düzenlenmiştir. TBK 319. maddesi "Kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür. Kiraya veren, çalışmaları ve kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorundadır."hükmünü içermektedir. Bu hükme göre davalının kiralananın alıcılara gösterilmesine izin vermesi gerekirken buna yanaşmadığı karardan sonra sunulan arabuluculuk anlaşamama son tutanağından dahi anlaşıldığından dava tarihi itibarıyla davacı dava açmakta haklıdır. Bu durumda davacı lehine vekalet ücreti ve yargılama giderlerine hükmedilmesi gerektiğinden aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur." gerekçesiyle; başvurunun kabulüne, İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, yeniden, dava konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına, kesin olarak karar verilmiştir.

C.Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesinin 14.07.2025 tarihli ve 2025/2532 E., 2025/1946 K. sayılı kararı

Ankara 10. Sulh Hukuk Mahkemesinin 18.03.2025 tarihli ve 2025/65 E., 2025/369 K. sayılı dosyasında; davacı kiraya veren tarafından, satışa çıkarılan kiralananın gösterilmesine davalı kiracının izin vermediği ileri sürülerek; kiralananın gösterilmesine izin verilmesi talep edilmiş, İlk Derece Mahkemesince, davanın kabulüne, taşınmazın 6 ay süre ile her hafta Cumartesi günleri 11:00-13:00 saatleri arasında alıcılara gösterilmesi için izin verilmesine karar verilmiş; tarafların istinaf yoluna başvurması üzerine, Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; "TBK 319. maddesine göre " Kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür. Kiraya veren, çalışmaları ve kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorundadır."

Davalının, davacıya ait konutta kiracı olarak oturduğu kuşkusuzdur. Kiracı, kiralananı satın almak ya da kendisi çıktıktan sonra kiralamak isteyenlerin görmesine ve gezmesine izin vermekle yükümlüdür. Ancak bu yapılırken kiracıya en uygun zaman seçilmeli, bu bağlamda kiracının çıkarları hakkaniyete uygun olarak gözönünde bulundurulmalıdır. Bu itibarla kiracıya yüklenecek bu yükümlülüğün tarafların yararları ve hakkaniyete uygun olarak saptanması zorunludur. Mahkemece, sahip olunan hakların iki tarafın da menfaatleri korunarak hukuka ve hakkaniyete uygun bir biçimde karar verilmesi gerekir. Bu bağlamda; davalının özel hayatının gizliliği,

kiralananın niteliği, bulunduğu mevkii, dairenin satılabilme süresine etkili sosyal, ekonomik koşullar, diğer özel ve genel faktörler ile tarafların çıkarları değerlendirilerek hakkaniyete uygun denge kurulmak suretiyle satışın yapılabileceği muhtemel, makul ve münasip bir süre ile, ayrıca bu süre içinde de hangi gün ve saatlerde kiralananın gösterilmesine izin verilmesinin uygun olacağı tesbit edilerek hasıl olacak sonuca uygun bir karar verilmesi gerekir.

Dosya kapsamına, toplanan delillere ve hükmün dayandığı gerekçeye göre taşınmazın üçüncü kişilere gösterilmesi hususunda tarafların anlaşamadığı, kiralananın gösterilmesine izne ilişkin koşulların oluştuğu, davacının dava açmakta haklı olduğu, 18.03.2025 tarihli duruşmada davacı vekilinin vekalet ücreti ve yargılama gideri talep etmediği de gözetildiğinde davacı vekilinin tüm, davalı vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan istinaf başvurusu yerinde görülmemiştir.

Davalı vekilinin arabuluculuk ücretine yönelik istinaf başvurusuna gelince; kiralananın gösterilmesine izin talebi acele işlerden olduğundan arabuluculuk dava şartına tabi değildir. Bu durumda arabuluculuk ücretinden davacı sorumlu olduğundan bu nedenle davalı vekilinin istinaf başvurusunun kabulüne ilişkin olarak aşağıdaki hüküm kurulmuştur.”gerekçesiyle; davacının başvurusunun esastan reddine, davalının başvurusunun kabulüne, İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, yeniden davanın kabulüne, taşınmazın 6 ay süre ile her hafta Cumartesi günleri 11:00-13:00 saatleri arasında alıcılara gösterilmesi için izin verilmesine, kesin olarak karar verilmiştir.

IV. GEREKÇE

A. Değerlendirme ve Gerekçe

Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Dairelerinin yukarıda açıklanan kesin nitelikteki kararları arasındaki uyuşmazlık; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (6098 sayılı Kanun) 319/2 maddesi uyarınca kiralananın gösterilmesine izin verilmesi istemiyle açılan davaların, arabuluculuk dava şartına tabi olup olmadığı noktasında toplanmaktadır.

6098 sayılı Kanunun 319. maddesi uyarınca; kiracı, kiralananda daha sonradan ortaya çıkan ayıpların ortadan kaldırılması için kiralananda çalışma yapılmasına, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür. Kiraya veren, çalışmaları ve kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorundadır.

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.

Arabuluculuk, özel hukuk uyuşmazlıklarını çözümünde tarafların iradesiyle işleyen alternatif bir çözüm yöntemi olup zorunlu ve ihtiyari olmak üzere iki kategoriye ayrılmıştır. Zorunlu arabuluculuk, bir dava şartıdır ve dava açılmadan önce arabuluculuk sürecinin tamamlanması gereklidir. Aksi takdirde dava usulden reddedilir.

Kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklar 6325 sayılı Kanuna 7445 sayılı Kanunla eklenen 18/B maddesi uyarınca zorunlu arabuluculuk kapsamına alınmış ve arabuluculuğun dava şartı olduğu düzenlenmiştir.

Kira ilişkisinden kaynaklanan tüm uyuşmazlıklarda, 01.09.2023 tarihinden itibaren zorunlu (dava şartı) arabuluculuk yöntemi geçerli olup, Kanunda herhangi bir istisnaya yer verilmemiştir. Bu kapsamda kiralananın gösterilmesine izin davalarında da arabuluculuğa başvuru dava şartı olup, dava açılmazdan önce zorunlu arabuluculuk yoluna başvurulmadığında dava şartının mevcut olmaması nedeniyle davanın usulden reddine karar verilmesi gerekir.

Açıklanan sebeplerle; 6098 sayılı Kanunun 319/2 maddesi uyarınca kiralananın gösterilmesine izin verilmesi istemiyle açılan davalarda, zorunlu arabuluculuğa başvurulmasının dava şartı olduğuna, Bölge Adliye Mahkemeleri kararları arasındaki uyuşmazlığın açıklandığı şekilde giderilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

V. KARAR

1.Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Dairelerince verilen kesin nitelikteki kararlar arasındaki görüş ve uygulama uyuşmazlığının bu şekilde giderilmesine,

2.Dosyanın Adana Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Daireleri Başkanlar Kuruluna gönderilmesine,

3.Karardan bir örneğin Bölge Adliye Mahkemelerinin hukuk dairelerine bildirilmesi için Hâkimler ve Savcılar Kurulu Genel Sekreterliğine gönderilmesine,

15.06.2026 tarihinde oy birliğiyle kesin olarak karar verildi.