Kira Artışında Tahkim Şartı

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	21.01.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/502	2026/15	HMK 408, HMK 439, TBK 339, TBK 344, 6325 s. K. 18/B

ÖZET

Tarım işletmesi kirasında ÜFE artışına ilişkin hakem kararının iptali davasında HGK, tahkime elverişliliğin kira türüne göre belirleneceğini, konut ve çatılı işyerinde emredici kira tespiti kurallarının gözetileceğini belirterek kiralananın vasfı araştırılmadan verilen direnme kararını bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/kira-artisi-uyusmazliginda-tahkime-elverislilik-hgk-2026-15/ →

Karar metni

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

Hukuk Genel Kurulu 2025/502 E. , 2026/15 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi

(İlk Derece Mahkemesi Sıfatıyla)

SAYISI : 2024/1 E., 2024/1 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 26.06.2024 tarihli ve

2023/4108 Esas, 2024/2037 Karar sayılı BOZMA kararı

Taraflar arasındaki hakem kararının iptali davasından dolayı yapılan yargılama sonunda Bölge Adliye Mahkemesince (İlk Derece Mahkemesi sıfatıyla) davanın reddine karar verilmiştir.

Karar davacı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 3. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Bölge Adliye Mahkemesi tarafından Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar

verildikten sonra Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan gündem ve dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; müvekkili ...'e bağlı ... Tarım İşletmesinin 10.11.2008 tarihli sözleşme ile davalıya otuz yıllığına kiraya verildiğini, sözleşme ilişkisi devam ederken 2018 yılından itibaren sözleşmedeki kira artış oranının ne şekilde uygulanacağı hususunda taraflar arasında anlaşmazlık çıktığını, tahkime başvurulduğunu, bu incelemede Hakem Heyetinin 1.394.070,24 TL fazla ödenen kira bedelinin müvekkilinden tahsiline, hakem kurulu ücretinin 390.000,00 TL olarak belirlenmesine karar verdiğini ancak bu kararın haksız ve hukuka aykırı olduğunu, müvekkilinin kira işlemlerindeki yetkisinin ihale şartnamesi ve kira sözleşmesinde yer alan hükümlerle sınırlandırıldığını ve kira sözleşmesinde yer alan hükümlerde değişiklik yapma yetkisi bulunmadığını, 5460 sayılı ve 20.04.2022 tarihli Cumhurbaşkanlığı Kararı ile kira sözleşmesindeki yıllık kiranın 01.01.2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere her takvim yılı başında TÜİK tarafından bir önceki yıl on iki aylık ortalamalara göre belirlenen ÜFE ve TÜFE oranlarının aritmetik ortalaması oranında arttırılmasına karar verildiğini, bu kararın müvekkilinin kira sözleşmesi üzerinde herhangi bir yetki ve iradesinin bulunmadığını gösterdiğini, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 408. maddesinde iki tarafın iradelerine tâbi olmayan işlerden kaynaklanan uyuşmazlıkların tahkime elverişli olmadığının belirtildiğini, diğer taraftan hakem kararının gerekçesiz olması nedeniyle kamu düzenine aykırı olduğu gibi esas hakkında verilen kararın da kamu düzenine aykırı olduğunu, zira sözleşmedeki "yıllık ÜFE" ifadesinin endeksin on iki aylık ortalaması anlamına gelmediğini, TÜİK tarafından kullanılan şekilde ifade edilen bu sözleşme hükmünün hakem heyetince tümüyle farklı anlamda yorumlanmasının kamu düzenine aykırılık teşkil ettiğini, hükmedilen hakem ücretinin de HMK'nın 440. maddesine ve kamu düzenine aykırı olduğunu, karar verilirken tarafların eşitliği ve hukuki dinlenilme hakkına riayet edilmediğini, taraflarca sözleşmede kararlaştırılan tahkim süresi HMK'nın 427. maddesi hükmüne uygun şekilde uzatılmadığından yargılamanın HMK'nın 439/c hükmüne de aykırı olduğunu, kira sözleşmesinin X. maddesinde bulunan tahkim şartının geçersiz olduğunu, buna dayalı olarak yapılan tahkim yargılaması geçersiz olduğundan kararın iptali gerektiğini ileri sürerek 25.11.2022 tarihli hakem heyeti kararının iptaline karar verilmesini istemiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; uyuşmazlığın kira sözleşmesinde değişiklik yapılmasından değil kira sözleşmesi hükümlerinin yorumlanıp uygulanmasından kaynaklandığını, bu hususun davacının iradesine tâbi olmayan bir iş olarak nitelendirilmesinin mümkün olmadığını, kira sözleşmesinin tahkim şartını düzenleyen X. maddesinde tahkime "taraflar arasında bu sözleşmenin yorumlanmasından, uygulanmasından, yerine getirilmesinden, feshinden çıkacak her türlü ihtilaf"ta başvurulacağının kararlaştırıldığını, bu tanıma göre sözleşmenin kira artışını düzenleyen VI. maddesinin yorumlanması ve uygulanmasından kaynaklı uyuşmazlıkların tahkim yolu ile çözümlenebileceğini, bu sebeple davacının HMK'nın 439/2-g hükmüne dayalı iptal talebinin haksız olduğunu, hakem kurulu kararının gerekli ve yeterli gerekçeyi içerdiği gibi esas hakkındaki kararda kamu düzenine aykırı bir yön bulunmadığından davacının HMK'nın 439/2-ğ hükmüne dayalı iptal isteminin de

yerinde olmadığını, hakem kararının iptali nedenlerinin HMK'nın 439. maddesinde sayıldığını, bu incelemede hakem kararının yerindeliğini değerlendirerek içerik ve hukuka uygunluk denetimi yapılamayacağını, buna rağmen davacının istinaf yargılaması gibi içerik ve hukuka uygunluk denetimi yapılmasını talep ettiğini, hakem ücretlerinin tahkim davasının başında 28.03.2022 tarihli kararla ileride arttırılmak üzere kısmen belirlendiğini, davada ıslah yapılıp dava değerinin tam olarak hesabından sonra nihai karar ile hükme bağlandığını, davacının tahkim yargılaması süresince itiraz etmeyip kabul ederek ödediği hakem ücretine, hakem ücretleri bakımından yasaklayıcı veya kısıtlayıcı emredici bir hüküm de bulunmamasına karşın aleyhine verilen hükümden sonra itiraz etmesinin haklı ve iyiniyetli olmadığını, hakem yargılamasının esasına ilişkin olmayan bu itiraz bakımından hakem kurulu kararının tümden iptaline karar verilemeyeceğini, tahkim yargılamasında tarafların eşitliği ve hukuki dinlenilme hakkına riayet edildiğini, HMK'nın 439/2-f maddesine dayalı iptal sebebinin oluşmadığını, kira sözleşmesinin X. maddesinde tahkim süresi altı ay olarak belirlenmiş ise de 13.06.2022 tarihli tahkim duruşmasında tarafların yargılama süresinin bir yıla çıkarılmasına karar verip bu durumu müştereken imza altına aldıklarını, tahkim yargılamasının HMK'nın 427. maddesinde öngörülen azami bir yıllık süre içerisinde tamamlandığını, HMK'nın 439/c maddesine dayalı iptal sebebinin oluşmadığını, kira sözleşmesinin X. maddesinde düzenlenen tahkim şartının HMK'nın 412. maddesine uygun ve geçerli olduğunu, açıklanan nedenlerle, davacı tarafından iptali istenen tahkim kararının HMK'nın 439. maddesinde tahdidi olarak sayılan iptal nedenlerinden hiçbirini taşımadığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

III. BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ KARARI

Bölge Adliye Mahkemesinin ilk derece mahkemesi sıfatıyla verdiği 25.05.2023 tarihli, 2023/1 Esas, 2023/1 Karar sayılı kararıyla; uyuşmazlığın taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinden kaynaklanması nedeniyle tahkime elverişli olduğu, hakem heyeti tarafından maddi ve usul hukuku kurallarına göre değerlendirme yapılarak karar verildiği, taraflara tahkim yargılaması süresince eşit olarak iddia ve savunmalarını ve itirazlarını ileri sürme imkânı tanındığı, taraflarca da bu hakkın kullanılmış olduğu, hukuki dinlenilme hakkına aykırı davranılmadığı, hakemin hukuku doğru uygulayıp uygulamadığı, başka bir ifade ile kararın pozitif hukuk kurallarına göre isabetli olup olmadığı bir iptal sebebi olmadığından bu yönde bir inceleme yapılamayacağı, sözleşmede tahkim şartını getiren tarafların aralarında çıkacak uyuşmazlıkların Devlet yargısı yerine tahkim yoluyla çözülmesini isteyerek maddi hukukun doğru uygulanıp uygulanmayacağı konusundaki riski serbest iradeleriyle kabul etmiş sayıldığı, kararın süresinde verildiği, sözleşmedeki tahkim şartının geçerli olduğu, hakem kararının yeterli gerekçeyi içerdiği, esas hakkında verilen kararda kamu düzenine aykırılık bulunmadığı, gerek davacı tarafından ileri sürülen gerekse resen dikkate alınacak olan hakem kurulu kararının iptaline ilişkin nedenlerin mevcut olmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

IV. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

A. Bozma Kararı

1. Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; "...Taraflar arasında düzenlenen 10.10.2008 başlangıç tarihli ve 30 yıl süreli kira sözleşmesinin (X.) maddesinde; “Taraflar arasında bu sözleşmenin yorumlanmasından, uygulanmasından, yerine getirilmesinden, feshinden çıkacak her türlü ihtilaflar hakem kararıyla çözülür.” düzenlemesiyle tahkim şartı yer almaktadır. Davalı kiracı tarafından, kira dönemleri itibariyle kira artış oranının ne şekilde belirleneceğine dair muarazanın giderilerek kira artış oranı ve geçmiş kira dönemlerinde olması gereken kira bedelinin tespiti ile kira bedelinden fazla ödemenin belirlenmesi için sözleşmede yer alan kira artış oranı ile davacı kiraya veren idare tarafın istemine konu kira artış oranın geçerli olup olmadığı ile buna bağlı olarak bu dönem için ödenmesi gereken kira alacağı önceki dönemde ödenen kira bedelinde yapılması gereken artış oranına bağlı olarak belirlenmesi konusunda taraflar arasında anlaşmazlık bulunduğundan bu uyuşmazlıkta tahkim başvurusunda bulunulmuştur. Tahkim önündeki bu uyuşmazlıkta, 2019-2020 kira döneminde sözleşmeye aykırı artış yapıldığı, devam eden kira dönemlerinde de aynı uygulamanın devam ettiği ileri sürülerek; kira artış oranın ne şekilde yapılacağı konusunda muarazanın giderilmesi, geçmiş dönem kira bedellerinin belirlenmesi ile fazla ödenen kira bedellerinin tespiti ile tahsilinin istenildiği, 25.11.2022 tarihli hakem kurulu kararıyla; kira bedellerinin artışının 12 aylık ortalama ÜFE oranında yapılması gerektiği, buna göre kiracıya fazla kira tahakkuku yapıldığı gerekçesiyle, 1.394.070,24 TL fazla kira ödemesinin kiraya verenden tahsiline ve bu şekilde muarazanın giderilmesine karar verilmiştir.

İptali istenilen hakem kararı ile yargılama safahatının incelenmesinde; kiracının uyuşmazlığa, konut ve çatılı iş yeri kirasını düzenleyen hükümlerin uygulanmasını talep ettiği, kiraya verenin ise hasılat (ürün) kirasına ilişkin hükümlerin uygulanması gerektiğini savunduğu, hakem heyetinin ise kiralamanın hasılat için yapıldığı gerekçesiyle uyuşmazlığa konut ve çatılı iş yeri kirasını düzenleyen hükümlerin uygulanması imkanının bulunmadığını belirttiği görülmüştür.

Somut olayda, tahkime elverişlilik bakımından yargılamanın konusunu oluşturan taraflar arasındaki kira sözleşmesinin türünün ve niteliğinin belirlenmesi en başta gelen temel uyuşmazlık konusu olduğu halde Bölge Adliye Mahkemesince bu konuda sonuca ulaşmaya yeterli olacak şekilde bir araştırma ve değerlendirmenin yapılmadığı görülmektedir. Yukarıda açıklandığı üzere, kira sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıkların tahkime elverişliliği konusunda, uyuşmazlık konusu işin tarafların iradelerine tabi olup olmadığının belirlenerek tahkime elverişlilik incelemesi yapılmak suretiyle sonuca ulaşılması gerekmekte olup bu durum öncelikle kiralananın niteliği ile buna göre kira türünün belirlenmesini zorunlu kılmaktadır.

Bu nedenle öncelikle yargılama konusunu oluşturan kira ilişkisinden kaynaklanan anlaşmazlığın tahkime elverişli olup olmadığı belirlenmelidir. Uzun süreli olan kira sözleşmesinde müteakip kira yılları için kira bedeli artış oranı kararlaştırılması, artış oranının kararlaştırılmasında tarafların iradesinin geçerli olup olmadığı ile geçerli olduğunda nasıl uygulanacağı kira türleri bakımından farklılık arz etmektedir. Uzun süreli kira sözleşmesinin, adi kira veya ürün kirasına ilişkin olduğunun belirlenmesi halinde, anlaşmazlık konusu olan kira dönemi kira bedelinin sözleşme hükümlerine göre belirleneceği ve bu konuda sözleşmede düzenleme yapmanın taraf iradelerine bağlı olduğu

açık olup bu yönde aksi bir düzenleme bulunmadığından tahkim yargılamasına elverişli olarak kabul edilmelidir. Kiralananın çatılı iş yeri vasfında olduğunun anlaşılması halinde ise kira artış oranının belirlenmesinde taraf iradeleri tam olarak geçerli olmadığından öncelikle uyuşmazlık konusu dönem için ödenecek artışlı kira bedeli sözleşmede tarafların kararlaştırdıkları artış oranı ilgili kanuni düzenlemedeki (TBK m.3 44... sayılı kanunun geçici 2. Maddesi gibi) artış oranlarından yüksek olmadığında geçerli olduğu, yüksek olduğunda ise kanundaki artış oranına göre artışlı kira bedeli belirlenip talebe konu dönem için fazla ödemenin olup olmadığı konusunda bir sonuca ulaşılacaktır.

Sonuç olarak konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin tespiti davaları kamu düzeni ile ilgilidir. Kira tespitinde 18.11.1964 tarihli 2/4 E.,K. sayılı ve 21.11.1966 tarihli ve 19/10 E.,K. sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme kararları ile, belirli süreli kira sözleşmelerinin uzayan kira dönemi için kira bedellerinin belirlenmesinde esas yönünden mahkemelerce dikkate alınacak kriterler ve dava açılmasında uyulacak usul kuralları belirlenmiş, ayrıca 21.11.1966 tarihli ve 19/10 E.K. sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme kararı ile kira tespit davası açılması halinde hangi dönemden itibaren tespitin istenebileceği hususu karara bağlanmıştır. Yine 6098 sayılı Kanun'un 344 üncü maddesinde; artış oranına sınır getirilmiş olup kira tespitinde tarafların serbest tasarruf yetkisi kısıtlanmıştır. Dolayısıyla tahkim yargılamasına konu edilen dönem itibariyle ödenmesi gereken kiranın belirlenerek fazla ödeme yapılıp yapılmadığı belirleneceğine göre uyuşmazlıkta öncelikle tahkim yargılamasının mümkün olup olmadığının tespiti açısından uyuşmazlığa konu kira türü belirlemesi yapılmalı, kira sözleşme türüne göre kiralama konut ve çatılı işyeri kirası olduğunda bu kira türüne ilişkin kira tespitindeki emredici kanuni düzenlemeler dikkate alınıp davaya konu tahkim kararının iptali hususu HMK m. 408/1 ve m. 439/ 2-g uyarınca değerlendirilmelidir. Kiralama diğer kira türlerine ilişkin olduğunda ise uyuşmazlığın tahkim yargılamasına elverişli olduğu kabul edilmelidir.

Hâl böyle olunca, Bölge Adliye Mahkemesince; yukarıda açıklandığı üzere öncelikle kiralananın vasfı tespit edilerek buna göre kira türü belirlenip uyuşmazlığın tahkime elverişli olup olmadığının değerlendirilmesi ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi usul ve kanuna aykırı olup, bozmayı gerektirmiştir..." gerekçesiyle karar bozulmuştur.

B. Bölge Adliye Mahkemesince Verilen Direnme Kararı

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; önceki gerekçeye ilâveten, Özel Dairenin konut ve çatılı iş yeri kiralarında kira tespit davalarının tahkime elverişli olmadığı yönündeki değerlendirmesinin yerinde olmadığı, kira tespit davalarının tahkim yargılamasına uygun olmadığı yönündeki bir kabulün kanun koyucunun son yıllardaki alternatif uyuşmazlık çözüm yollarına ilişkin bakış açısı ile örtüşmediği, nitekim 7445 sayılı Kanun'un 37. maddesi ile değiştirilen 6325 sayılı Arabuluculuk Kanunu uyarınca 01.09.2023 tarihinden itibaren kira ilişkisinden kaynaklanan tüm davalarda arabuluculuğa başvurunun zorunlu dava şartı olarak düzenlendiği ve bu suretle arabuluculuk yoluyla tarafların kendi iradeleriyle geçerli şekilde kira bedelini tespit edebileceklerinin kabul edildiği, arabuluculuk yöntemiyle taraflar kendi iradeleriyle uyuşmazlığı giderebiliyorsa bir diğer alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemi olan tahkim yolu ile de

çözümlenmesinin mümkün olduğu, zorunlu arabuluculuk ile kira bedelinin tespiti davalarında TBK'nın 344. maddesindeki sınırın aşılabildiği gibi tarafların dava konusu üzerinde kabul veya sulh yoluyla serbestçe tasarruf edemeyecekleri hâllerde tahkim mümkün değilken kira bedelinin tespiti davalarında ya da arabuluculuk aşamasında taraflar kabul, sulh ya da anlaşma ile uyuşmazlığı sonlandırabildikleri gözetildiğinde dava konusu uyuşmazlığın tahkime elverişli olduğu gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Direnme kararına karşı süresi içinde davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili, dava dilekçesinde iptal sebebi olarak ileri sürdükleri nedenleri tekrarla hakem heyeti kararının iptali talebini reddeden Bölge Adliye Mahkemesi kararının hukuka aykırı olduğunu ileri sürerek bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.

C. Uyuşmazlık

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; taraflar arasındaki kira sözleşmesinin kira artışına ilişkin hükmünün ne şekilde uygulanması gerektiği konusunda muaraza yaşanması üzerine tahkime başvurulan somut olayda, sözleşmenin konut ve çatılı iş yeri kirası niteliği taşıyıp taşımadığına bakılmaksızın uyuşmazlığın tahkime elverişli olduğunun kabul edilip edilemeyeceği, buradan varılacak sonuca göre hakem kararının iptali talebini inceleyen Bölge Adliye Mahkemesince kiralananın vasfı tespit edilip kira türü belirlenerek uyuşmazlığın tahkime elverişli olup olmadığının buna göre belirlenmesinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır.

D. Gerekçe

1. İlgili Hukuk

1. Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 407, 4 08... . maddeleri.

2. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 339, 344, 357 vd. maddeleri.

2. Değerlendirme

1. Uyuşmazlığın çözümü için öncelikle "tahkim" ile ilgili kavram ve yasal düzenlemeler ortaya konulmalıdır.

2. Özel hukuk alanına ilişkin uyuşmazlıkların bağımsız ve tarafsız hakemler eliyle ve yargısal yolla çözümüne tahkim denir. Öğretide ise tahkim, Kanun'un tahkim yoluyla çözümlenmesine izin verdiği konular kapsamında olmak koşuluyla, taraflar arasında doğmuş veya doğabilecek uyuşmazlıkların mahkeme yerine, hakem adı verilen kimseler aracılığı ile kesin ve bağlayıcı olarak çözümlenmesi konusunda tarafların anlaşmaları olarak tanımlanmaktadır (...: Milletlerarası Tahkim, 5. Baskı, İstanbul 2020, s. 5).

3. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun 13.04.2018 tarihli ve 2016/2 Esas, 2018/4 Karar sayılı kararında da; "...Yargı, devletin temel fonksiyonlarından biridir ve kural olarak taraflar arasındaki uyuşmazlıkların çözüm yeri mahkemelerdir. Ancak özel hukuka ilişkin uyuşmazlıkların çözümünde mahkemeler yerine hakemlere başvurulması konusunda sözleşme yapılabilir veya taraflarca bağıtlanan sözleşmelere bu yönde bir hüküm konulabilir (HMK m. 412/2). Özel hukukun taraflara tanıdığı irade serbestisi, kendisini sözleşme yapıp yapmamak, sözleşmenin karşı tarafını ve içeriğini belirlemek noktalarında gösterdiği gibi taraflar arasında çıkmış ve çıkması muhtemel uyuşmazlıkları hakemler eliyle çözmek noktasında da gösterir. Hakem kararı, devlet mahkemeleri tarafından verilen karar gibi bağlayıcıdır. Bu hâliyle tahkim, alternatif uyuşmazlık çözüm yollarından biridir..." şeklindeki açıklamayla hakem kararlarının bağlayıcı ve kesin olduğu belirtilmiştir.

4. Devlet yargısına göre hızlı olması, öngörülebilir olması, yargılama koşullarını belirli sınırlar içerisinde tarafların belirliyor olması, hakemlerin uzmanlık alanlarına göre taraflarca seçilmesi, arzu edilmesi hâlinde gizliliğin sağlanabilmesi gibi birçok avantajı nedeniyle tahkim, uluslararası alanda olduğu gibi ülkemizde de uygulama alanını giderek genişleten bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemi hâline gelmiştir (...: Millî & Milletlerarası Tahkim, Ankara 2022, s. 80).

5. Özel hukuka ilişkin uyuşmazlıkların mahkemeler dışında tahkim yolu ile çözümü, tarafların yapacağı bir "tahkim sözleşmesi" ile mümkündür.

6. Türk Hukuk Lûgatında tahkim sözleşmesi, tarafların sözleşme ya da sözleşme dışı bir hukuki ilişkiden doğmuş veya doğabilecek uyuşmazlıkların tümünün veya bir kısmının çözümünün hakem ya da hakem kuruluna bırakılması hususunda yaptıkları anlaşma olarak ifade edilmiş; tahkim sözleşmesinin taraflar arasındaki sözleşmenin bir koşulu ya da ayrı bir sözleşme ile yazılı biçimde yapılabileceği belirtilmiştir (Türk Hukuk Lûgatı, Türk Hukuk Kurumu, Cilt I, Ankara 2021, s. 1048).

7. Tahkim, özü itibariyle tarafların seçimine bağlı olarak kullanılan, hem ulusal hem de uluslararası hukuki uyuşmazlıklarda başvurulabilecek bir çözüm yöntemidir.

8. Hukukumuzda uluslararası tahkim 4686 sayılı Milletlerarası Tahkim Kanunu'nun konusuyken yabancılık unsuru içermeyen ve tahkim yerinin Türkiye olarak belirlendiği uyuşmazlıklar bakımından ulusal tahkim (iç tahkim) HMK'da düzenlenmiştir.

9. Bu kapsamda HMK, tahkimin bir ilk itiraz teşkil ettiğini (md.11/1-b, 413/1) ve basit yargılama usulüne tâbi olduğunu (md.316/1-f) belirledikten sonra 407-444. maddeler arasında "Tahkim" başlıklı 10. kısımda konuyla ilgili özel hükümleri öngörmektedir.

10. Kanun koyucu 407. maddede tahkimin yukarıda değinilen kapsamını çizdikten sonra 408. maddede tahkimin zorunlu unsurlarından olan tahkime elverişlilik konusunu düzenlemiştir. Buna göre uyuşmazlığın tahkim yolu ile çözülebilmesi için; tarafların uyuşmazlığın tahkim yolu ile çözümleneceği konusunda anlaşmış olmaları yanında öncelikle uyuşmazlığın tahkime elverişli olması gerekir. Bu husus HMK'nın 408. maddesinde; "Taşınmaz mallar üzerindeki ayni haklardan veya iki tarafın iradelerine tabi olmayan işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklar tahkime elverişli değildir." şeklinde düzenlenmiştir.

11. Tahkime elverişlilik devletlerin tahkimin uygulama alanına ilişkin müdahale yöntemlerinden biridir. Bu kavram, bir uyuşmazlığın konusunun tahkimde görülüp görülemeyeceği ya da bir konunun tahkimde görülme imkânının kısıtlanıp kısıtlanmadığı değerlendirmesini içerir. Uyuşmazlık, konusu itibariyle objektif açıdan tahkime elverişli olmayabileceği gibi tarafları bakımından da tahkim sözleşmesine taraf olup olamamalarına göre subjektif açıdan tahkime elverişsiz de olabilir. Tahkim iradesi sadece tarafların iradeleriyle etki edebilecekleri konular üzerinde oluşturulabilir. Tahkime elverişlilik, kamu düzenini ilgilendiren bir kavramdır, bu sebeple taraflarca ileri sürülmese bile kendiliğinden dikkate alınması gerekir.

12. Tahkime elverişlilik konusuyla ilgili bu açıklamalardan sonra hakem kararının iptali davaları konusuna değinmekte fayda vardır.

13. Tahkim yargılaması neticesinde hakemin/hakem kurulunun verdiği karar, tahkim kurumunun yargısal niteliğinin doğal bir sonucu olarak mahkeme kararları gibi maddi anlamda kesin hüküm teşkil eder ve bu kararın iptali yahut 437. madde kapsamı dışında kalacak ölçüde değiştirilmesi ancak kanunda öngörülen "iptal davası" ile sağlanabilir.

14. Hakem kararlarına karşı itiraz için öngörülen yol olan iptal davası HMK'nın 439. maddesinde düzenlenmiş olup hakem kararının (veya tavzih, düzeltme ya da tamamlama kararının) taraflara bildirildiği tarihten itibaren bir ay içerisinde (md. 439/4) tahkim yeri bölge adliye mahkemesi nezdinde (md. 439/1-2.c) iptal talebinde bulunulabilir. Hakem kararına karşı iptal davası açılması kural olarak kararın icrasını durdurmasa da taraflardan birinin talebi üzerine teminat mukabilinde aksine karar verilebilir (md. 439/4). Bölge adliye mahkemesince öncelik ve ivedilikle (md. 439/1) ve yine duruşma açılması yönünde karar alınmadıkça dosya üzerinden (md. 439/5) yapılan bu inceleme sonunda iptal talebiyle ilgili verilecek kararlara karşı temyiz yoluna başvurulabilir (md. 439/6).

15. İptal davasında bölge adliye mahkemesinin incelemesinin sınırları 439. maddenin 2. fıkrasında düzenlenmiştir. Buna göre; "a) Tahkim sözleşmesinin taraflarından birinin ehliyetsiz ya da tahkim sözleşmesinin geçersiz olduğu,

b) Hakem veya hakem kurulunun seçiminde, sözleşmede belirlenen veya bu Kısımda öngörülen usule uyulmadığı,

c) Kararın, tahkim süresi içinde verilmediği,

ç) Hakem veya hakem kurulunun, hukuka aykırı olarak yetkili veya yetkisiz olduğuna karar verdiği,

d) Hakem veya hakem kurulunun, tahkim sözleşmesi dışında kalan bir konuda karar verdiği veya talebin tamamı hakkında karar vermediği ya da yetkisini aştığı,

e) Tahkim yargılamasının, usul açısından sözleşmede veya bu yönde bir sözleşme bulunmaması hâlinde, bu Kısımda yer alan hükümlere uygun olarak yürütülmediği ve bu durumun kararın esasına etkili olduğu,

f) Tarafların eşitliği ilkesi ve hukuki dinlenilme hakkına riayet edilmediği,

g) Hakem veya hakem kurulu kararına konu uyuşmazlığın Türk hukukuna göre tahkime elverişli olmadığı,

ğ) Kararın kamu düzenine aykırı olduğu" tespit edilirse, hakem kararları iptal edilebilir.

16. Tüm bu hükümlere bakıldığında hakem kararının iptali talebini inceleyen mahkemenin öncelikle taraflar arasındaki anlaşmazlığın tahkim yoluyla çözümlenmeye elverişli olup olmadığını denetlemesi gerektiği açıktır. Bu hem HMK'nın 408. maddesinin hem de hakem kararlarının iptali sebepleri arasında yer alan 439/2-g bendinin gereğidir.

17. Elbette hâkim, tahkime elverişli olup olmama konusunda değerlendirme yaparken taraflar arasındaki hukuki ilişkinin mahiyetini ortaya koymalı, hukuki nitelendirmeyi doğru yapmalıdır.

18. Zira tahkim kural olarak tarafların irade özgürlüğüne dayalı olmakla taraflar yargılama usulü, tahkim yeri ve uygulanacak hukukun tayininde serbest iradeleriyle hareket edebilirlerse de, hangi anlaşmazlıkların devlet yargısı bir yana bırakılarak tahkim yoluyla çözümlenebileceği meselesi tüm dünyada devletlerin kendi politik, sosyal ve ekonomik tercihlerine ve hukuki anlayışlarına göre doğrudan kanunlarla ya da içtihatlarla şekillendirilmektedir.

19. Bilhassa mahiyeti gereği yalnızca tarafları değil toplumun genelini etkileyebilecek bazı hukuki anlaşmazlıklar, tahkim yargılamasının kendine özgü usulünün etkisi ve hakem kararlarının esastan denetlenme imkânının olmaması gibi sebeplerle tahkime elverişsiz kabul edilebilmektedir.

20. Nitekim açıkça kanun koyucu tarafından tahkime elverişsiz olduğu belirtilmemiş olmakla birlikte bazı uyuşmazlıkların kamu düzenini korumak gayesiyle sadece devlet mahkemeleri tarafından incelenip karara bağlanması yolunda içtihatların ortaya çıktığı görülmektedir. Bu düşünce ve uygulamanın temeli, tahkim yargılamasında uyuşmazlığın tarafları için verilen bir kararın toplum genelinin menfaatine zarar verebilme riskine/endişesine dayanır.

21. Somut olayda tartışma konusu olan mesele de konut ve çatılı iş yeri kirasına ilişkin sözleşmelerde kira tespiti uyuşmazlıklarının tahkime elverişli olup olmamasıdır. Bu tartışmada sonuca varılabilmesi için söz konusu kuralların mahiyeti ve getiriliş amaçları göz ardı edilmeksizin bir değerlendirme yapılmalıdır.

22. 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nda açıkça belirtildiği üzere (Anayasa md. 2) sosyal bir devlet olan ülkemizde kişilerin ve toplumun refah, huzur ve mutluluğunu sağlama, kişinin temel hak ve hürriyetlerini, sosyal hukuk devleti ve adalet ilkeleriyle bağdaşmayacak surette sınırlayan siyasal, ekonomik ve sosyal engelleri kaldırmaya ve insanın maddî ve manevî varlığının gelişmesi için gerekli şartları hazırlamaya çalışma ödevi Devlete aittir (Anayasa, md. 5).

23. Ülkemizde vatandaşların, nüfusa oranla çok daha az olan konutlarda barınabilmesi ve hayatlarını devam ettirebilmesi için gereken iş yerlerinden devamlılık sağlayacak şekilde istifade edebilmesi için kanun koyucu bazı durumlarda kira sözleşmelerinde tarafların sözleşme serbestîsine müdahale etmektedir.

24. Bu anlamda kiracılar, özellikle konut veya çatılı iş yeri kirası sözleşmesinin zayıf tarafı olarak maddî hukuk hükümlerince korunmaktadır. Nitekim kanun koyucu konut ve çatılı iş yeri kiraları için

"kiracının daha yoğun korunması gereken" ifadesini kullanmakla bu iradesini ortaya koymaktadır (TBK'nın 338. maddesinin gerekçesi).

25. Kanun koyucu mahkemelerin artan iş yükü nedeniyle 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na 7445 sayılı Kanun'un 37. maddesi ile 01.09.2023 tarihinde eklenen 18/B maddesinin 1. fıkrasının a bendine göre 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu uyarınca kiralanan taşınmazların ilâmsız tahliyesi hariç olmak üzere, arabuluculuğa elverişli nitelikte olan tüm kira uyuşmazlıklarında dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmasını zorunlu hâle getirmiştir.

26. Gerek tahkim gerekse arabuluculukta temel kural, meselenin "tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlemlerden" kaynaklanması (6325 s. Kanun, md. 1/2), HMK anlatımıyla "iki tarafın iradelerine tabi olma"sıdır (HMK, md. 408).

27. Ne var ki konut ve çatılı iş yeri kirasına ilişkin sözleşmelerde TBK'nın kira tespiti gibi emredici hükümlerine ilişkin bir uyuşmazlık bakımından tahkime elverişli olup olmadığı hususu, arabuluculuk ile tahkim yargılaması arasındaki farklılıklar nedeniyle aynı koşullarda değerlendirilmemelidir. Zira tahkim yargılamasının esası hakemin vereceği karara dayalıyken arabuluculukta taraflara farklı seçenekler arasında uzlaşma zemini, kazan-kazan ilişkisi içerisinde kendi kararlarını verme imkânı sağlanır. Arabulucunun bağlayıcı bir karar verme yetkisi bulunmazken tahkimin amacı gereği yargılama sonunda nihai ve bağlayıcı (kesin) bir karar verilir. Üstelik taraflar arabuluculuk yoluyla uzlaşamazlarsa konu yargı önüne taşınır ve burada verilecek karar işin esasını da değerlendirebilecek şekilde yargı denetimine tâbi olur. Oysa hakemin vereceği karar bakımından iptal davası yoluyla yapılacak denetim çok daha sınırlıdır. Dolayısıyla Bölge Adliye Mahkemesinin uyuşmazlık konusu meseleye arabuluculuk ile ilgili düzenleme üzerinden sergilediği bakış açısı tek başına sonuca varmaya yeterli görülmemiştir.

28. Bu değerlendirmeden sonra tahkime elverişlilik tartışmasına dönüldüğünde; kira sözleşmeleri, bu sözleşmelerden doğan haklar şahsi hak niteliğinde olup tapu siciline şerh verilmiş olsalar dahi ayni hak niteliği taşımayacaklarından HMK'nın 408. maddesinde düzenlenen tahkime elverişsizliğe ilişkin ilk hâl kapsamında olmadığında tereddüt bulunmamaktadır. Aksi yönde açık bir yasal bir düzenleme de olmadığına göre anlaşmazlıkların, konu konut veya çatılı iş yeri kirası dahi olsa, tamamen tahkime elverişsiz olduğunu söylemek elbette mümkün değildir. Örneğin konut veya çatılı iş yeri kirasına ilişkin sözleşmeden kaynaklanan uyuşmazlık yalnızca tazminata ilişkinse tahkime elverişli olduğunda herhangi bir duraksama olmamalıdır.

29. Mesele, konut veya çatılı iş yeri sözleşmelerinde taraflar kira bedelinde anlaşmazlığa düşer ve kira tespiti gerektiren bir uyuşmazlık doğarsa, kira tespiti anlaşmazlığının anılan maddede düzenlenen ikinci durum olan "iki tarafın iradelerine tabi olmayan iş" olarak nitelendirilip nitelendirilmeyeceği noktasında düğümlenmektedir.

30. Kanun koyucu konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde kira bedeline ilişkin olarak 343 ilâ 346. maddeler arasında düzenlemelere yer vermiştir. Kanun'un hâlihazırda yürürlükte bulunan şekline göre, kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz (md. 343), tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını

geçmemek koşuluyla ve bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanmak üzere geçerlidir (md. 344/1); taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir (md. 344/2); taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir ve her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir (md. 344/3).

31. Nitekim konuyla ilgili ülkemizdeki tarihsel gelişime bakıldığında, bilhassa olağanüstü koşulların getirdiği ekonomik buhran dönemlerinde kanun koyucunun konuya müdahale ettiği görülmektedir. Bu kapsamda ilk olarak 1. Dünya Savaşı döneminde Sükena İçin İcar Ve İsticar Olunan Mahallerin İcar Bedelatı Hakkında Kanun yürürlüğe girmiş, devamında mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu ile kira sözleşmeleri ve bedele ilişkin birtakım hükümler düzenlenmiş, ardından konu 1955 yılında 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile özel yasal düzenlemeye kavuşmuş, bu Kanun'un kira bedellerinin belirli süreler için dondurulmasını öngören 2. ve 3. maddeleri mülkiyet hakkının özünü zedelediği gerekçesiyle 1963 yılında Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiş, bu iptal kararının yarattığı yasal boşluk TBK'nın 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmesiyle son bulmuş, devam eden süreçte belirli dönemlerdeki kira bedelleri artışları hakkında özel yasal düzenlemelere de gerek duyulmuş, bu kapsamda 344. madde uygulaması kiracının tacir sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kira sözleşmelerinde 6217 sayılı Kanun'un Geçici 2. maddesi ve 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 53. maddesi ile yapılan değişik sonucunda sekiz yıl süre ile ertelenmiş, 01.07.2020 itibariyle erteleme süresi bitmiş olduğundan 344. maddede öngörülen sınırlama kiracının tacir veya tüzel kişi olduğu işyeri kiraları bakımından da uygulanmaya başlanmış, diğer taraftan 11.06.2022 tarih ve 31863 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7409 sayılı Kanun'un 4. maddesiyle TBK'ya eklenen Geçici 1. madde ile 11.06.2022 ilâ 01.07.2023 tarihleri arasında yenilenen konut kiraları bakımından kira artışlarına yönelik olan üst sınır, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık değişim oranlarının ortalaması yerine yüzde yirmi beşlik sabit bir orana bağlanmış, Geçici 2. maddeyle bu uygulamanın 01.07.2024 tarihine kadar devam edeceği hükme bağlanmıştır.

32. Konut veya çatılı iş yeri kira bedelinin tespitine ilişkin anlaşmazlıklarda uygulanması gereken söz konusu hükümlere bakıldığında kanun koyucunun kamusal saikle irade özgürlüğüne müdahale ettiği ve Devletin sosyo-ekonomik politikasına göre, mahkemeleri ve tarafları bağlayıcı bir üst sınır çizdiği açıkken kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda kiraya veren ve kiracı iradelerine değil kamu düzenine ilişkin kurallara tâbi olan uyuşmazlıkların bu konuda bir ayrıma gitmeksizin tümüyle tahkime elverişli kabul edilmesi, bilhassa hakem kararının denetim yolu olan iptal davalarındaki sınırlı inceleme nedeniyle kanun koyucunun sosyal devlet ilkesi çerçevesinde getirdiği ve neticeleri itibariyle tüm toplum düzenini ilgilendiren bir kaidenin devlet yargısı denetimi

dışında kalması sonucunu doğuracak, bu durum ise söz konusu düzenlemeyle sağlanmak istenen amacın gerçekleşmesine engel teşkil edebilecektir.

33. Hâl böyle olunca öncelikle kira sözleşmelerinin niteliği ve türlerine göre kira ilişkisinde ortaya çıkabilecek uyuşmazlık konusunun kiracı ve kiraya veren iradelerine tâbi işlerden olup olmadığının belirlenmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

34. Bu tespit ve değerlendirmeden sonra somut olayda taraflar arasındaki hukuki sürecin ne şekilde tezahür ettiği ortaya konulmalıdır.

35. Davacı ... ile davalı şirket arasındaki 10.10.2008 tarihli sözleşmeyle tarafların, ...'e ait ... Tarım İşletmesinin sözleşme ekinde sıralanan tüm taşınmazları, mütemmim cüzleri, tesisleri ve hatta işletme içerisinde bulunan canlı ve cansız varlıkları kapsayacak şekilde işletilmesi, ıslahı, geliştirilmesi, ürün alınması ve kullanılmasını da kapsayacak şekilde kiraya verildiği görülmektedir.

36. ..., 09.04.2000 tarihli ve 24015 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Ana Statüsüne göre; 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine tâbi olarak kurulmuş, tüzel kişiliğe sahip, faaliyetlerinde özerk ve sorumluluğu sermayesiyle sınırlı bir iktisadi devlet teşekkülüdür. Bu noktada her ne kadar TBK'nın 339. maddesinin 2. fıkrasında kamu kurum ve kuruluşlarının hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerinde konut veya çatılı iş yerlerine ilişkin hükümlerin uygulanacağı düzenlemesi yer almakta ve ilk bakışta bu hüküm sanki kamu kurum ve kuruluşlarının yaptığı tüm kira sözleşmelerine ilişkin bir koşul gibi anlaşılabilirse de söz konusu düzenlemenin kanun sistematiğindeki yeri ve amacı gözetildiğinde sözleşmenin konusunun konut veya çatılı iş yeri olma koşullarını içinde barındırdığını belirtmekte fayda vardır.

37. Kira sözleşmelerine TBK'da ilgili kanun hükümlerinin uygulanabilmesi açısından önemli olan kiralanan taşınmazın konut ya da çatılı işyeri vasfında olup olmadığıdır. Kiralananın özelliklerine göre genel hükümler veya konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemeler uygulama alanı bulacağına göre öncelikle taşınmazın baskın/üstün vasfı ve yararlanma biçimi tespit edilmelidir. Nitekim Hukuk Genel Kurulunun 26.03.2014 tarihli, 2013/6-636 Esas, 2014/396 Karar sayılı kararı da bu yöndedir. Bu çerçeveden bakıldığında, somut olayda kiralananın adi kiraya ilişkin hükümlerine mi, konut ve çatılı iş yeri kirası hükümlerine mi yoksa hâsılat kirası hükümlerine mi tâbi olduğu anlaşılamadığından mahkemece uzman bilirkişi marifetiyle mahallinde keşif yapılarak taşınmazın mevcut vasfı itibariyle hangi hükümlere tâbi olduğu konusunda denetime elverişli rapor alınarak varılacak sonuca göre yukarıda yapılan açıklamalar ışığında tahkime elverişliliğin tartışılması gerekir.

38. Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmelerde; Özel Dairenin konut ve çatılı iş yeri kirasındaki emredici hükümlerin kamu düzenine ilişkin olması nedeniyle tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edemeyeceği bir alan teşkil ettiği şeklindeki değerlendirmesinin yerinde olmadığı, kamu düzeni kavramının kapsam ve mahiyetinin Hukuk Genel Kurulunun tahkim ile ilgili 10.12.2025 tarihli ve 2025/3-263 Esas, 2025/807 Karar sayılı kararı ile önce rehne başvuru zorunluluğu ile ilgili 24.09.2025 tarihli ve 2024/11-300 Esas, 2025/571 Karar sayılı kararlarında da tartışıldığı, bu konuda tarafların kanundaki emredici hükümlerden farklı şekilde mutabık kalıp hiç uyuşmazlık

yaşamaması mümkün olduğu gibi yargıya intikal eden uyuşmazlık doğsa bile sulh, kabul ve feragat ile anlaşmazlığı sona erdirmelerine engel bir durum olmadığı, başka bir anlatımla tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edemeyeceği işler ifadesinden uyuşmazlığın çözülmesi için tarafların iradesinin tek başına yeterli olmadığı ve mutlak surette bir mahkeme kararına ihtiyaç duyulduğu (örneğin babalık davası veya boşanma gibi) hukuki meselelerin anlaşılması gerektiği, diğer taraftan hakemin açıkça kamu düzenine aykırı nihai bir kararla uyuşmazlığı sonlandırmasının yalnızca taraflar değil toplum genelinde sonuçları olacağı değerlendirmesine de iştirak edilemediği, zira hakem kararının iptali davası bakımından incelemenin kapsamı tahkimin ruhuna uygun şekilde sınırlı olmasına rağmen hâkimin kamu düzenine aykırılığı hiçbir zaman göz ardı edemeyeceği ve kanun koyucunun da bunu açıkça bir iptal sebebi olarak öngördüğü, dolayısıyla "tahkime elverişli olup olmama" ile "tahkim kararının kamu düzenine aykırılık teşkil edip etmemesi" meselelerinin birbirine karıştırılmaması gerektiği, tahkime başvurulamayacak hâllerin kanunda yazılı olduğu, bunun dışında yorum yoluyla söz konusu alternatif uyuşmazlık çözüm yönteminin kapsamının daraltılmasının kanunun amacına ve günümüz koşullarındaki ihtiyaca binaen taraflara tanınmış irade özgürlüğüne aykırı olacağı, bu nedenlerle Bölge Adliye Mahkemesinin taraflar arasındaki sözleşmenin çatılı iş yeri kirası olup olmamasının tahkime elverişlilik bakımından sonuca etkisi olmayacağı yönündeki direnme gerekçesinin yerinde olduğu görüşü ile kira sözleşmesine konu tarım işletmesinin sözleşme eki belgelerden tespit edilebilen kapsamı gözetildiğinde taşınmazın baskın vasfının çatılı iş yeri olarak kabul edilemeyeceğinin anlaşıldığı, dolayısıyla mahkemenin bu konuda ayrıca bir inceleme yapmasının gerekmediği, taraflar arasındaki ihtilâfın her halükârda tahkime elverişli olduğu ve bu sebeple değişik gerekçeyle direnme uygun olmakla esas yönünden temyiz incelemesi yapılması için dosyanın Özel Daireye gönderilmesi gerektiği görüşü dile getirilmiş ise de bu görüşler Kurul çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir.

39. Hâl böyle olunca direnme kararının Özel Daire kararında gösterilen ve yukarıda açıklanan nedenlerle bozulmasına karar vermek gerekmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeple;

Davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının HMK'nın 371. maddesi gereğince BOZULMASINA,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine,

Dosyanın HMK'nın 373. maddesi uyarınca İlk Derece Mahkemesi sıfatıyla yargılama yaparak direnme kararını veren Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

21.01.2026 tarihinde oy çokluğuyla ve kesin olarak karar verildi.

"K A R Ş I O Y"

Davacı, Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü (...); davalı, ... Tarım Hayvancılık İşletmesi San. ve Tic. A.Ş. arasında 10.11.2008 tarihinde 30 yıllık kira sözleşmesi yapılmış ve bu sözleşme ile ilgili

uyuşmazlıkların hakemde çözüleceğine dair sözleşmeye tahkim şartı koymuşlardır.

Taraflar arasında kira artış oranının ne şekilde belirleneceği hususunda anlaşmazlık çıkmış ve tahkime başvurulmuştur. Hakem Heyetince kira bedelinin tespitine fazla ödenen kiranın tahsiline" karar vermiştir. Açılan iptal davasında, İstinaf Mahkemesi (ilk derece sıfatıyla), Hakem Heyeti kararının doğru olduğunu belirterek ... açtığı davanın reddine karar vermiştir. Bu kararın temyizi üzerine Özel Dairece "...kira sözleşmesinin hasılat kirası mı, konut-çatılı iş yeri kirası mı olduğunun tespitinin gerektiğini, konut-çatılı iş yeri kirası olması hâlinde kira bedelinin tespitinin kamu düzeniyle ilgili olduğunu bu durumda uyuşmazlığın tahkime elverişli olmadığını, belirterek istinaf mahkemesinin kararını bozmuştur. İstinaf mahkemesi, tüm kira uyuşmazlıklarının tahkime elverişli olduğunu, kamu düzeniyle ilgisinin bulunmadığını, nitekim kanun koyucunun kira uyuşmazlıklarını kamu düzeniyle ilgili görmediği için bu konuyu zorunlu arabuluculuk kapsamına aldığını belirterek direnme kararı vermiştir.

Sayın Çoğunluk, Özel Dairenin bozma ilâmının yerinde olduğunu, sözleşme konusunun konut-çatılı iş yeri olması hâlinde tarafların istedikleri şekilde kirayı belirleme yetkilerinin bulunmadığını, bu hususun kamu düzeniyle ilgili olduğunu belirterek direnmenin bozulmasına karar vermişlerse de buna katılmak mümkün değildir.

Şöyle ki;

1-Sözleşme konusunun binlerce dönüm araziden oluşan tarım işletmesi olduğu, tarım işletmesinin içinde küçük konut ve çatılı yerlerin bulunma nedeninin sadece çiftliğin işletilmesiyle ilgili olduğu, ana unsur tarım işletmesi olduğu için arazide işçi konutları veya hayvan barınaklarının bulunmasının sözleşmeyi konut veya çatılı işyeri kirasına dönüştürmeyeceği açıktır.

Sözleşme incelendiğinde, kiracının 25.308.000,00 TL'lik yatırım yapmak zorunda olduğu, kira miktarının yıllık 1.200.000,00 TL olduğu ve ÜFE oranında artırılacağı, kira süresinin 30 yıl olduğu kararlaştırılmıştır. Kira sözleşmesi içeriği ve ekleriyle birlikte değerlendirildiğinde hiçbir kuşkuya yer bırakmayacak şekilde "ürün kira sözleşmesi" olduğu ortadadır. Öte yandan TBK'nın 358. maddesinde ürün kirasıyla ilgili hüküm bulunmayan hâllerde kiraya ilişkin genel hükümlerin ürün kirasında uygulanacağı belirtilmiştir. Kira ile ilgili genel hükümlerde kira bedeliyle ilgili bir hüküm bulunmadığı için sözleşme taraflarının kira bedelini serbestçe kararlaştırabilecekleri dolayısıyla sözleşmenin tahkime elverişli olduğu ortadadır.

2-Kaldıki sözleşme, konut-iş yeri kirası olsa bile Borçlara Kanunu'nun kira bedelinin üst sınırıyla ilgili sınırlayıcı hükümleri emredici nitelikte olsa bile bu hükümlerin "kamu düzeniyle" ilgili olmadığı, bir kanun hükmünün kamu düzeninden sayılabilmesi için, söz konusu hükmün, "devletin güvenliğini, kamu hizmetlerinin iyi işlemesini ve bireyler arasındaki ilişkilerde huzuru, hukuk ve ahlak kurallarına uygunluğu sağlaması" amacına hizmet etmesi gerekir. Bir konut veya iş yeri ile ilgili kira bedeline ilişkin sözleşme hükmünün, anılan amaçla ve dolayısıyla kamu düzeniyle ilgisinin olduğu söylenemez. Nitekim 6325 sayılı Arabuluculuk Kanunu'nun 18/B-1/a bendinde, ürün, konut-işyeri kirası ayrıt etmeden kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıkların zorunlu arabuluculuğa tâbi olduğu düzenlenerek bu konunun tarafların tasarrufunda olduğu ve kamu düzeniyle bir ilgisinin bulunmadığı konusunda yasa koyucu iradesini açıkça ortaya koymuştur.

3-Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 439. maddesinde, istinaf mahkemesinde iptal davası açılması hâlinde sadece bu maddede sınırlı olarak sayılan hâllerden birinin bulunması hâlinde iptal kararı verilebileceği hükme bağlanmıştır. Özel Daire, HMK. md. 439/2-g ve ğ bentlerindeki uyuşmazlığın Türk hukukuna göre tahkime elverişli olmadığı ve kararın kamu düzenine aykırı olduğu nedenine dayanarak bozma kararı vermiş ise de, yukarıda izah edildiği gibi, uyuşmazlık konusu kira bedelinin tespiti ve fazla ödemenin tahsili konusunun kamu düzeniyle ilgisinin bulunmadığı, tarafların tasarrufunda olan bir konu olduğu, tahkime elverişli bulunduğu ve kira sözleşmesinin ürün kirası mı, konut-iş yeri kirası mı, olduğunun araştırılmasının gereksiz olduğu açıktır.

Bu nedenlerle İstinaf Mahkemesinin direnme kararının onanması gerekirken bozulmasına dair Sayın Çoğunluğun kararına karşıyım.