



T. C.  
Y A R G I T A Y  
3 . H U K U K D A İ R E S İ

T Ü R K M İ L L E T İ A D I N A  
Y A R G I T A Y İ L Â M I

Esas No : 2025/2548  
Karar No : 2025/5852

**İNCELENEN KARARIN**

**MAHKEMESİ** : Kahramanmaraş 4. Sulh Hukuk Mahkemesi  
**TARİHİ** :  
**SAYISI** : .  
**DAVACI** :  
**DAVALI** :  
**DAVA TARİHİ** :

İlk Derece Mahkemesince kesin olarak verilen kararın kanun yararına temyizen incelenmesi Adalet Bakanlığı tarafından istenilmiş olmakla; Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

**I. DAVA**

Davacı vekili; İstanbul ilinde oturan müvekkili davacının yaşanan deprem olayları sonrasında memleketine dönmeye karar vermesi üzerine, maliki bulunduğu konut niteliğindeki taşınmazda kiracı olan davalıdan kiralananı ihtiyacı doğrultusunda tahliye etmesini istediklerini, kira sözleşmesinin yenilenmesi anlamına gelmemek kaydıyla tahliye tarihine kadar kira bedelinin 12.000,00 TL olacağına dair noter ihtarı gönderildiğini, davalının kiralananı tahliye etmemesi üzerine arabuluculuk görüşmelerinden sonuç alınamadığını, davacının üzerine kayıtlı başka taşınmazı bulunmadığını, dava konusu taşınmaz dışında ağır hasarlı bir adet evi bulunduğunu, bu eve yerleşmesinin imkansız olduğunu, ihtiyacın samimi olduğunu ileri sürerek, davalının kiralananı tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

**II. CEVAP**

Davalı vekili; kiraya verenin taşınmazda kendisinin oturacağından bahisle gönderdiği tahliye ihtarnamesinde, taşınmaz kirasının 12.000,00 TL'ye yükseltilmesi halinde evde oturmaya devam edilebileceğinin bildirildiğini, hali hazırda 1.500,00 TL olan kira bedelinin 5.000,00 TL yapılması talebinin ev sahibi tarafından kabul edilmediğini, davacının amacının kiralananı daha yüksek bedelle kiraya vermek olduğunu, taşınmaza ihtiyacı bulunmadığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

**III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI**

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davacı tarafından



taşınmazın ihtiyaç nedeniyle tahliyesi için 19.07.2023 tarihli ihtarnamenin düzenlendiği, davanın 16.10.2023 tarihinde açıldığı, kira sözleşmesinin sona erdiği tarihten itibaren bir ay içinde dava açılmadığı gerekçesiyle, davanın usulden reddine karar verilmiştir.

#### IV. KANUN YARARINA TEMYİZ

##### A. Kanun Yararına Temyiz Sebepleri

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına yönelik Adalet Bakanlığınca; 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun (6325 sayılı Kanun) 18/B maddesi gereğince eldeki davanın dava şartı arabuluculuğa tabi olduğu ve Kanunun 16/2 maddesine göre arabuluculuk sürecinin başlamasından sona ermesine kadar geçirilen sürenin, zamanaşımı ve hak düşürücü sürelerin hesaplanmasında dikkate alınmayacağı göz önünde bulundurularak, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunun (TBK) 350. maddesinde düzenlenen süre içerisinde açılan davanın esası hakkında bir karar verilmesi gerektiği ileri sürülerek, kanun yararına temyiz isteminde bulunulmuştur.

##### B. Gerekçe ve Değerlendirme

Uyuşmazlık, ihtiyaç sebebiyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir.

TBK'nın 350. maddesi uyarınca; kiraya veren, kira sözleşmesini; kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir. Yine Kanunun 353. maddesine göre kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır.

6325 sayılı Kanun'un "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."* hükmü yer almakla olup, 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe giren 18/B maddesi uyarınca "a) Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar." bakımından dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır. Aynı Kanunun 16/2 maddesi, arabuluculuk sürecinin başlamasından sona ermesine kadar geçirilen sürenin, zamanaşımı ve hak düşürücü sürelerin hesaplanmasında dikkate alınmayacağını düzenlemiştir. Böylece kiraya verenin tahliye davası açma hakkının doğduğu andan itibaren arabuluculuğa başvurusu ile arabuluculukta geçen süre bakımından dava açma hakkının kullanım süresi bakımından bir kaybı olmayacaktır. Zira dava şartı arabuluculuğa başvuru ile son anlaşmama tutanağının düzenlenmesine kadar geçen süre, zamanaşımı ve hak düşürücü sürelerin hesaplanmasında dikkate alınmaz.

Somut uyuşmazlıkta; taraflar arasında 10.09.2019 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli belirli süreli konut kira sözleşmesi bulunmaktadır. Davacı tarafından arabuluculuk başvurusu 20.09.2023 tarihinde yapılmış, tutanak ise 05.10.2023 tarihinde düzenlenmiş, dava 16.10.2023 tarihinde açılmıştır. Bu itibarla, Mahkemece 6325 sayılı Kanunun 16/2 maddesi uyarınca 20.09.2023 ile-05.10.2023 tarihleri arasında TBK m.350'de öngörülen dava süresinin işlemeyeceği ve davanın süresi içinde 16.10.2023 tarihinde açıldığı gözetilerek, işin esası incelenip sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde



**Esas No : 2025/2548**

**Karar No : 2025/5852**

hüküm tesis edilmesi usul ve yasaya aykırı olup, Adalet Bakanlığının bu yöne ilişkin kanun yararına temyiz isteminin kabulü gerekmiştir.

**V. KARAR**

Açıklanan sebeplerle;

Adalet Bakanlığının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 363/1 hükmüne dayalı kanun yararına temyiz isteminin kabulü ile kararın sonuca etkili olmamak üzere aynı Kanunun 362/2 hükmü uyarınca **KANUN YARARINA BOZULMASINA**,

Dava dosyasının İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Adalet Bakanlığına gönderilmesine,

03.12.2025 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

**Başkan V.**

**Üye**

**Üye**

**Üye**

**Üye**

